



**A-Post**  
Gemeinderat Mels  
Postfach 102  
8887 Mels

27. März 2015

Geschäft Nr. 15-2850

**Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Omag 2**

Die Parzelle Nr. 4728 ist unüberbaut und vollständig in der Industriezone I gelegen. Die Bauherrschaft [REDACTED] will dieses Grundstück zusammen mit dem Teil vom angrenzenden Grundstück Nr. 1550, welcher heute mit dem Gebäude Assek. Nr. 4063 überbaut und ebenfalls in der I gelegen ist, überbauen. Die Fläche grenzt im Südwesten unmittelbar an die zwei- bzw. dreigeschossige Wohnzone W2 bzw. W3. Bei derartigen Zonenübergängen stellen sich immer wieder Fragen der Beeinträchtigung der gewerblich-industriellen Nutzung auf die Wohnnutzung. Vorliegend werden allfällige Konflikte dadurch entschärft, als dass die Wohnzonen im Südwesten des Industriegeländes liegen und die Hauptwohnseiten nicht unmittelbar an das Industrieareal angrenzen.

Um auf die Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen, wurde ein Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften erarbeitet. Danach soll die gesamte Erschliessungsorganisation ausschliesslich über die Omag-Strasse erfolgen. Zudem werden die Gebäude- und Firsthöhen beschränkt. Im ausgeschiedenen Freihaltegebiet sind - abgesehen von Lichtschächten und überdeckten unterirdischen Bauten - keine Bauten und Anlagen zulässig. An der Gebäudeseite gegen dieses Freihaltegebiet dürfen zudem keine Lüftungen oder sonstige emissionsstarke Anlagen errichtet werden. Im Gegenzug werden die Grenzabstände gegenüber der W2 auf 5 m und gegenüber der W3 auf 5.60 m verringert.

Mit dem Überbauungsplan Omag 2 soll gegenüber der Regelbauweise in Klammern nach Art. 9 des Baureglements wie folgt abgewichen werden:

- Verringerung Grenzabstand auf 5 m gegenüber der W2 (10 m)
- Verringerung Grenzabstand auf 5.60 m gegenüber der W3 (10 m)
- Beschränkung Gebäude- und Firsthöhe auf 11.30 m (20 m)
- Beschränkung auf 3 Vollgeschosse (keine Festlegung).



Der Überbauungsplan mit den Besonderen Vorschriften kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, die Erschliessung und die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer ordnen. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften (Regelbauweise) abgewichen werden. Es darf eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der Planerlass umfasst eine Fläche von rund 4'500 m<sup>2</sup>. Er ist durch die Omag-Strasse, das bestehende Gebäude Assek. Nr. 3855, die in der I gelegene und überbaute Parzelle Nr. 4612 sowie die südwestlich angrenzende W2 bzw. W3 und die südöstlich angrenzende viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4 abgegrenzt. Aus ortsplanerischer Sicht ist sowohl die Fläche als auch die Abgrenzung zweckmässig.

Der Überbauungsplan Omag 2 wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 19. September 2013 vorgeprüft. Zum Übergang im Bereich der südwestlich angrenzenden W2 wurde festgehalten, dass die Interessen dieser angrenzenden Nachbarn mit der geplanten Unterschreitung des Grenzabstands auf damals 4.50 m doch wesentlich beeinträchtigt würden. Unklar war, ob auf dieser Gebäudeseite auch emissionsträchtige Anlagen wie z.B. Lüftungen erstellt werden könnten. Andererseits wurde festgestellt, dass mit der vorgesehenen Beschränkung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe auf damals 12.50 m doch eine gewisse Rücksicht auf die Anliegen dieser Nachbarschaft genommen. Zudem wurde festgehalten, dass der geplante Industriebau nordöstlich des Wohngebiets zu liegen kommen würde. Die im Überbauungsplan gemachten Überlegungen waren zwar aus ortsplanerischer Sicht nachvollziehbar, dennoch wurde eine nochmalige Prüfung aus planerischer Sicht für sehr angebracht erachtet.

Gestützt auf obige Beurteilung wurde der Grenzabstand gegenüber der W2 auf 5 m erhöht und die Gebäude- und Firsthöhe nach unten auf 11.30 m angepasst. Das Verhältnis von Grenzabstand zu Gebäude-/Firsthöhe beträgt für die W3 gerundete 1:2 (5.60 m zu 11.30 m), für die W2 allerdings nicht exakt 1:2 (5 m zu 11.30 m). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die gesamte Erschliessungsorganisation ausschliesslich auf der Omag-Strasse erfolgen wird und der 5 m breite Grünstreifen - abgesehen von überdeckten unterirdischen Bauten und den dazu erforderlichen Lichtschächten - vor weiteren Bauten und Anlagen freizuhalten sein wird. Zudem dürfen an der südwestlichen Gebäudeseite des Industriebaus (gegen die Freifläche hin) keine Lüftungen oder sonstige emissionsstarke Anlagen errichtet werden. Mit diesen Massnahmen wird aus ortsplanerischer Sicht ausreichend Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung genommen, so dass die Interessen der Nachbarschaft als nicht in erheblichem Mass beeinträchtigt betrachtet werden können. Der Überbauungsplan wird weder als unzweckmässig erachtet noch trägt er den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung unzureichend Rechnung. Der Planerlass erweist sich aus ortsplanerischer Sicht und gemessen an den Möglichkeiten der Regelbauweise für vertretbar und für genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat Mels erliess den Überbauungsplan Omag 2 am 28. Januar 2014. Während der öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen ein, welche abgewiesen wurden. Das Baudepartement wies einen gegen den Einspracheentscheid erhobenen Rekurs am 12. Februar 2015 ab. Gegen den Rekursentscheid ist beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde hängig. Damit dieses darauf eintritt, ist eine Genehmigungsverfügung erforderlich.



Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Der Überbauungsplan Omag 2 wird unter Wahrung des der politischen Gemeinde Mels zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

**Baudepartement:**

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'400.--.

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung  
und Geoinformation:

U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

**Kopie**

- Rechtsabteilung (i.Z. mit Rekursentscheid unter 14-3430)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst