



A-Post
Gemeinderat Lichtensteig
Hauptgasse 12
9620 Lichtensteig

10. Juni 2016

Geschäft Nr. 16-3079

Gemeinde Lichtensteig: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

• **Überbauungsplan Austrasse**

Die Prüfung ergibt Folgendes:

Gemäss Praxis und Rechtsprechung sind im Rahmen eines Überbauungsplans Abweichungen vom Zonenplan/Baureglement nur soweit zulässig, als sie keine materielle Änderung der Zonenordnung zur Folge haben. In der Regel ist damit maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig (in der WG3 vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss).

Das Planungsgebiet ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der WG3-Zone zugeteilt. Im nördlichen Baubereich A5 soll – gemessen an der Regelbauweise – ein fünfgeschossiges Gebäude realisiert werden können. Begründet ist dies mit der Topografie, insbesondere auch mit der Höhenlage der Tiefgarage in dem steilen Gelände. Über dem Untergeschoss/Kellergeschoss sind jeweils vier Wohngeschosse vorgesehen. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig.

Die Gebäude sind in zwei Gruppen gegliedert und jeweils mit gleicher Höhenlage geplant. Wegen dem abfallenden Terrainverlauf im nördlichen Bereich des Planungsgebiets wird das Untergeschoss beim Haus A5 baurechtlich zu einem Vollgeschoss. Das ist im vorliegenden Fall nachvollziehbar, weil damit eine einheitliche Höhenabwicklung in der Überbauung und eine gute Erschliessung gewährleistet werden. Das Haus A5 steht auch am tiefsten Punkt im Planungsgebiet, eine nachbarrechtliche Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen. Aufgrund der Ausführungen kann die Geschoss- und Höhenregelung genehmigt werden.

Der Erlass wurde vorgeprüft und überarbeitet. Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass er recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.



In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt 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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'700.--.
Aufteilung der Gebühren:
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 1'560.--
Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP Fr. 140.—

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
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation