



A-Post
Gemeinderat
Unterdorf 9
9245 Oberbüren

4. Juni 2014

Geschäft Nr. 14-2329

Gemeinde Oberbüren: 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; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse II, Brübach**

Am 7. September 2006 hat das Baudepartement den Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse, Brübach, genehmigt. Dieser heute noch rechtskräftige Überbauungsplan umfasst die Parzelle Nr. 984 mit einer Gesamtfläche von rund 1'700 m². Am 25. Oktober 2007 wurde das gestützt auf diesen Überbauungsplan eingereichte Baugesuch "Wohnüberbauung" bewilligt. Die bewilligte Baute wurde in der Folge nicht erstellt und die Baubewilligung ist nach zweimaliger Verlängerung Ende Oktober 2010 verfallen. Seit einigen Jahren wird auf diesem Grundstück ein Kiesdepot betrieben.

In der Zwischenzeit hat die Firma inform architekten ein neues Wohnüberbauungsprojekt ausgearbeitet. Der vorliegende Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse II, Brübach, wurde auf dieses Projekt abgestimmt. Eine Baukostenanalyse hat ergeben, dass das bewilligte Projekt aus dem Jahr 2007 ohne Anpassungen nicht kostendeckend realisiert werden kann. Der Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse, Brübach, vom 7. September 2006 soll daher durch den vorliegenden Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse II, Brübach, ersetzt werden.

Der Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse II, Brübach, erstreckt sich über die Parzelle Nr. 984 und somit über eine Gesamtfläche von rund 2'400 m². Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Oberbüren befindet sich das Überbauungsplangebiet grossmehrheitlich in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Der nördlichste Teil des Überbauungsplangebiets mit einer Fläche von rund 90 m² liegt in der Grünzone, der östlichste Teil mit einer Fläche von rund 400 m² ist als Wald ausgeschieden. Ebenfalls in der Grünzone befinden sich die Parzellen im Nordwesten des Überbauungsplangebiets. Die Parzellen im Südosten befinden sich demgegenüber in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2 und teilweise im Wald. Die Parzellen im Nordosten und im Südwesten (auf der gegenüberliegenden Seite der Abt Bedastrasse) befinden sich in der Land-



wirtschaftszone L. Auch mit dem neuen Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse II, Brübach, soll die Erstellung einer ortsbaulich qualitätvollen Überbauung sowie eine dem Gelände angemessenen Erschliessung des Plangebiets sichergestellt werden.

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1. Tiefbauamt, Sektion Wasserbau

Das Vorhaben liegt gemäss der Gefahrenkarte in einem geringen Gefahrenbereich (Gelb) durch mögliche Spontanrutschungen. Es treten lediglich schwache Intensitäten auf.

Im Baubewilligungsverfahren ist die Bauherrschaft auf die Gefährdung hinzuweisen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen besteht nicht. Es wird dem Bauherrn jedoch empfohlen, eigene Risikoüberlegungen durchzuführen und entsprechende Objektschutzmassnahmen zu realisieren.

2. Tiefbauamt, Strasseninspektorat

Massgebend für die Bauausführung ist der Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse II, Plan Nr. BE-142-10, 1:500 vom 13.03.2013 und der beigelegte Plan mit eingezeichneten Sichtzonen vom 9.5.2014.

Der öffentliche Grund der Kantonsstrasse Nr. 2 darf für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden. Allfällige Behebungen von Schäden an der Strassenanlage gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Sichtzonen auf die Fahrbahn bei der Ausfahrt in die Kantonsstrasse Nr. 2 sind von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können. Die Sichtweiten müssen der Norm SN 640 273a entsprechen und betragen auf beiden Seiten mindestens je 80 m. Der Sichtpunkt für die Beurteilung liegt 3,0 m ab Strassenrand. Eine Bepflanzung innerhalb der Sichtzonen darf maximal 60 cm hoch sein. Innerhalb der Sichtzonen dürfen keine Abstellplätze für Container usw. sowie keine Parkplätze erstellt werden.

Die Randabschlüsse entlang dem Grundstück wurden in den letzten Jahren durch den Betrieb der "Kiesdeponie" sehr stark beschädigt. Der bestehende Bundstein als Abschluss der Kantonsstrasse muss zwingend bestehen bleiben und allen schadhaften Stellen durch die Bauherrschaft instandgesetzt werden. Der mit einem Anschlag eingebaute Bundstein, der beschädigt ist, muss entfernt und bei den Rabatten durch eine Stellplatte ersetzt werden. Die im Plan eingezeichneten Rabatte entlang der Kantonsstrasse müssen mindestens 60 cm breit sein und beidseitig mit einer Stellplatte SN 6 mit 10 cm Anschlag erstellt werden, um ein Überfahren zu verhindern.

Das Oberflächenwasser aus der Grundstückszufahrt darf nicht auf die Kantonsstrasse abgeleitet oder an die Strassenentwässerung angeschlossen werden.

Die Signalisation für Zu- und Wegfahrten muss durch die Kantonspolizei angeordnet werden.



Die lange Rabatte zwischen den Zu- und Wegfahrten liegt mehrheitlich auf dem Grundstück des Kantons. Der Verkauf dieser Bodenfläche ausserhalb des Strassenrandes kann in Aussicht gestellt werden. Vor Baubeginn muss zwingend mit der Abteilung Grundstücksgeschäfte des Kantons St.Gallen, Frau Daniela Germann, Tel. 058 229 31 97, Kontakt aufgenommen werden, um einen Verkauf der Fläche abzuwickeln. Sämtliche Grundbuch- und Vermessungskosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse bei Randabschlüssen müssen vor Baubeginn mit Norbert Senn, Strassenkreisinspektor Gossau, Tel. 058 229 05 80, besprochen werden.

Die Gemeinde wird gebeten, sich frühzeitig mit dem Postautobetreiber in Verbindung zu setzen, um abzuklären, ob bei der neuen Überbauung eine Haltestelle geplant ist. Da das Postauto aus Sicherheitsgründen unmittelbar nach dem Fussgängerübergang anhalten muss, müsste ein sicherer Ausstieg im Bereich der neuen Rabatte geschaffen werden. Dieser Ausbau sollte aus unserer Sicht zusammen mit dem Bau der Rabatte erfolgen. Kontaktperson für Fragen: Norbert Senn, SKI Gossau, Tel. 058 229 05 80.

3. Kantonspolizei, Verkehrstechnik

Der Zugang bzw. die Zu- und Wegfahrt der geplanten Liegenschaft ist im Zusammenhang mit der neu erstellten Mittelinsel, welche dereinst als Postautohaltestelle eingerichtet werden soll, auf den Planunterlagen räumlich nicht ersichtlich.

Im Baubewilligungsverfahren wird eine Verfügung der Kantonspolizei erforderlich (Parkverbot Parkplatz für Gehbehinderte und allenfalls Verkehrsanordnung bezüglich Verbote der Ausfahrt).

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass 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 Überbauungsplan Abt-Beda-Strasse, Bübach, vom 7. September 2006 wird aufgehoben.
2. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'580.--.
Aufteilung der Gebühren:
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 1'300.--
Amt für Umwelt und Energie Fr. 280.--



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
- Plan Strassenkreisinspektorat Gossau, vom 9 Mai 2014

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Umwelt und Energie - (RU und KoBa)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Kantonspolizei - Leitung