



11. September 2008

Gemeinderat
9471 Buchs

031

Gemeinde Buchs: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Churerstrasse/ Birkenstrasse 1:500 vom 13. Dezember 2006**
- **Überbauungsplan Churerstrasse/ Birkenstrasse 1:500 vom 2. Oktober 2006**

Das betroffene Gebiet zwischen Churer- und Birkenstrasse, südöstlich der Liegenschaft der Migros (Parzelle Nr. 145), umfasst die Parzellen Nrn. 147, 152, 153, 154 und 155. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Buchs liegen die beiden Parzellen Nrn. 145 und 147 in der 5-geschossigen Kernzone K5a, die beiden Parzellen Nrn. 152 und 153 in der Wohn-Gewerbezone WG3 und die beiden Parzellen Nrn. 154 und 155 in der Wohnzone W2. Durch den Teilzonenplan Churerstrasse/Birkenstrasse und den Überbauungsplan Churerstrasse/ Birkenstrasse soll in diesem Gebiet anstelle einer einzelparzellenweisen Überbauung eine architektonisch und ortsbaulich gute Gesamtüberbauung ermöglicht werden. Der Teilzonenplan Churerstrasse/Birkenstrasse sieht deshalb vor, die Parzelle Nr. 147 von der 5-geschossigen Kernzone K5a in die Wohn-Gewerbezone WG3 abzuzone, im Gegenzug soll die Parzelle Nr. 154 von der Wohnzone W2 in die WG3 aufgezont werden. Der Überbauungsplan Churerstrasse/Birkenstrasse regelt die Überbauung in verschiedenen, gestaffelten Baufeldern. Beide Pläne wurden am 14. Juli 2004 ein erstes Mal, der Überbauungsplan Churerstrasse/Birkenstrasse am 13. September 2006 ein zweites Mal durch das damalige Amt für Raumentwicklung (heute: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation) vorgeprüft.

Im Rahmen eines Rekursverfahrens gegen den Überbauungsplan Churerstrasse/ Birkenstrasse machte das Baudepartement des Kantons St.Gallen zudem darauf aufmerksam, dass die in den besonderen Vorschriften enthaltene Mehrausnutzung von 15% nicht durch den Überbauungsplan, sondern erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zugesichert werden könne. In der Folge wurde Artikel 4 der besonderen Vorschriften geändert. Der Rekurs wurde letztlich zurückgezogen.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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:

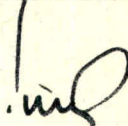
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1400.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

i. b. 

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung