



24. September 2010

Gemeinderat Buchs
St.Gallerstrasse 2
9471 Buchs SG 1

031 **Gemeinde Buchs: 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 Churerstrasse Parz. Nr. 816 | 830**

Der Überbauungsplan Churerstrasse umfasst die beiden Parzellen Nrn. 816 und 830 (Fläche: 2550 m²). Die Parzelle Nr. 816 ist derzeit mit den Gebäuden Assek.-Nr. 1113, 1114 und 1742 überbaut, auf der Parzelle Nr. 830 steht das Gebäude Assek.-Nr. 1115 (Altbauten). Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Buchs liegen die beiden Parzellen Nrn. 816 und 830 in der viergeschossigen Wohnzone W4. Ebenfalls in der viergeschossigen Wohnzone W4 liegen die umliegenden Parzellen im Norden, Süden und Westen des Überbauungsplangebiets. Im Osten wird das Überbauungsplangebiet durch die Churerstrasse begrenzt. Die Parzellen auf der gegenüberliegenden Seite der Churerstrasse liegen alle in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2.

Die Firma [REDACTED], möchte an der Churerstrasse in der Gemeinde Buchs ein Mehrfamilienhaus erstellen. Die Gemeinde hat der Bauherrschaft empfohlen, beide Grundstücke für eine Bebauung zu verwenden, um später eine Baulücke zu vermeiden. Die bestehenden Altbauten auf den beiden Parzellen Nrn. 816 und 830 sollen somit abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Das geplante Mehrfamilienhaus verfügt über vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Das Bauvorhaben weicht in verschiedenen Punkten von der Regelbauweise ab und lässt sich daher nur auf der Basis eines Sondernutzungsplanes realisieren.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2010 wurde der Erlass vorgeprüft. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde bezüglich Lärmschutz Folgendes festgehalten: Nach Art. 31 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen bei überschrittenen Immissionsgrenzwerten Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten

- Seite des Gebäudes, oder
- b. durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Im Weiteren führten wir damals aus, dass dieser Bestimmung in Art. 8 der besonderen Vorschriften zu wenig Rechnung getragen werde. Nicht nur im bezeichneten Bereich (18.0 m) sei die vorerwähnte Bestimmung einzuhalten, sondern nebst der ganzen strassenseitigen Fassade sei auch die nordwestliche Fassade betroffen. Die gewählte Markierung, die sich über eine Länge von 18 m erstrecke, sei daher auf den ganzen betroffenen Bereich auszudehnen. Diese Anpassung wurde durch die Gemeinde Buchs nicht vorgenommen. In der Folge wurde das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG von der Gemeinde Buchs gebeten, die notwendigen Änderungen bezüglich des Lärmschutzes nachträglich direkt auf den Plänen vorzunehmen. Sowohl die Grundeigentümerin als auch die Bauherrschaft seien damit einverstanden.

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 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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 Umwelt und Energie
- Tiefbauamt