



8. November 2010

31  
Gemeinderat Buchs  
St.Gallerstrasse 2  
9471 Buchs

### 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 Wohnen im Gätterli

Der Überbauungsplan Wohnen im Gätterli erstreckt sich über die beiden Parzellen Nrn. 877 und 874 und beansprucht eine Fläche von rund 0.56 ha. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Buchs liegen diese beiden Parzellen in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Abgesehen von einer in der dreigeschossigen Wohnzone W3 liegenden Parzelle im Westen des Überbauungsplangebiets liegen alle anderen an das Überbauungsplangebiet angrenzenden Parzellen in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Die angrenzenden Parzellen sind allesamt überbaut. Demgegenüber ist das Überbauungsplangebiet selber nur wenig überbaut. Die Parzelle Nr. 877 ist heute noch gänzlich unüberbaut und auf der Parzelle Nr. 874 stehen lediglich die beiden aneinandergebauten Gebäude Assek.-Nrn. 1165 und 1166. Im Westen wird das Überbauungsplangebiet durch die Churerstrasse begrenzt. Hierbei handelt es sich um Kantonsstrasse 2. Klasse.

Der Überbauungsplan Wohnen im Gätterli regelt die Erschliessung, die Bebauungsdichte, die Gebäudemasse sowie die Gebäudestellungen. Konkret regelt er drei Baubereiche für Wohnbauten (Hauptbauten) sowie drei Baubereiche für Vorbauten und Balkone, eine Spielplatzfläche, die Verkehrsfläche, eine Fläche für die oberirdische Parkierung, drei Veloabstellplätze/Unterstände, die Zu- und Wegfahrten zu den oberirdischen Parkplätzen und zur Tiefgarage, die Bepflanzung entlang der Churerstrasse, eine unterirdische Kehrrichtentsorgung (Molok) sowie den für das ganze Überbauungsplangebiet geltenden Niveaupunkt (449.86 m.ü.M).

Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise bestehen im Wesentlichen in einer grösseren Gebäudelänge (52.5 m anstelle von 35 m im Baubereich C), verminderten Gebäudeabständen (8.0 m anstelle von 10.0 m bzw. 14.0 m) und in einer möglichen Mehrausnützung (20%). Im Weiteren sollen auch im Bereich des Attikageschosse Abweichungen von der Regelbauweise möglich sein.

Demgegenüber werden durch die ausgeschiedenen Baubereiche grössere Grenzabstände festgelegt als im neuen Baureglement der Gemeinde Buchs (5.5 m anstelle von 5.0 m beim Baubereich A; 6.0 m anstelle von 5.0 m beim Baubereich B; 11.0 bzw. 13.5 m anstelle von 9.0 m beim Baubereich C). Nach Auffassung des AREG liegen die geplanten Abweichungen von der Regelbauweise unter Ausschöpfung des Ermessensspielraums der Gemeinde noch im zulässigen Rahmen. Einerseits kann der Freiraum (Innenhof) als positiv gewertet werden, andererseits sind die vergrösserten Grenzabstände aus der Sicht der umliegenden Nachbarn als positiv zu werten.

Im Zusammenhang mit der Neudefinition des Niveaupunktes ist Folgendes in Erwägung zu ziehen: Gemäss Art. 60 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) bezeichnet die Gebäudehöhe den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sowohl die Gebäudehöhe als auch der Niveaupunkt werden somit im Baugesetz abschliessend geregelt. Eine Neudefinition des Niveaupunktes wie in Art. 4 der besV vorgesehen ist demnach unzulässig und nicht genehmigungsfähig. Mit Schreiben vom 15. Mai 2009 wurde der Erlass vorgeprüft.

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 Neudefinition des Niveaupunktes (vgl. Art. 4 besV) wird nicht genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

**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
- TBA
- AFU
- Verkehrspolizei