



A-Post
Gemeinderat Buchs
St.Gallerstrasse 2
9471 Buchs

10. Juni 2013

Gemeinde Buchs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Überbauungsplan Alte Mühle**
- **Baulinienplan Alte Mühle, Festlegung Gewässerraum nach Art. 41a GSchV**

Das [REDACTED] plant die ehemalige Mühle auf der Parzelle Nr. 489 vollständig umzubauen und der Büronutzung zuzuweisen. Im grossen Silo soll ein Panoramarestaurant eingerichtet werden. Die alte Mühle soll dazu umgebaut werden. Das Vorhaben überschreitet in verschiedenen Punkten die Vorschriften der Regelbauweise und ist daher nur auf der Basis einer Sondernutzungsplanung realisierbar. Das Planungsgebiet ist durch das gewachsene Dorf relativ schlecht erschlossen. Aus diesem Grund verlangte die Gemeinde einen Verkehrsnachweis, der die hinreichende Erschliessung des Areals aufzeigen soll (vgl. Verkehrsgutachten).

Der Überbauungsplan Alte Mühle umfasst einen grossen Teil der Parzelle Nr. 489 sowie kleine Teile der Parzelle Nr. 713 und der Strassenparzelle Nr. 482. Insgesamt beträgt die Fläche rund 5'800 m². Das Überbauungsplangebiet bzw. die Parzelle Nr. 489 ist derzeit mit den folgenden Gebäuden überbaut: Mühle Assek.-Nr. 979, Mühle Assek.-Nr. 2553, Silobau Assek.-Nr. 3025, Futterwarenwerk Assek.-Nr. 3614. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Buchs liegt das Überbauungsplangebiet, abgesehen von der Strassenparzelle Nr. 482, gänzlich in der Gewerbe-Industriezone Glb. Im Westen wird das Überbauungsplangebiet durch den Tobelbach begrenzt, im Süden und Südosten durch eine Waldfläche. Im Osten und Nordosten grenzt die zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2 an das Überbauungsplangebiet, im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Erschliessungsstrasse, an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Im Weiteren grenzt der Überbauungsplanperimeter im Norden unmittelbar an ein geschütztes Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS). Altendorf ist der älteste Gemeindeteil und wird geprägt von zweigeschossigen Bauten aus dem 17./ 19. Jahrhundert.

Für das betroffene Gebiet besteht heute der rechtskräftige Überbauungsplan Oberdorf. Dieser wurde vom Baudepartement des Kantons St.Gallen am 16. Mai 1979 genehmigt. Die Perimeterabgrenzung ist grossmehrheitlich identisch mit derjenigen des hier vorliegenden Überbauungsplans. Der Zweck des Überbauungsplans Oberdorf war die Schaf-



fung der rechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der bestehenden Siloanlagen. Gleichzeitig sollte mit dem Überbauungsplan eine gute Einpassung der Silobauten in die bestehende Überbauung und in die Landschaft erreicht werden. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Überbauungsplans Alte Mühle soll der Überbauungsplan Oberdorf vom 16. Mai 1979 aufgehoben werden.

Der Bundesrat hat am 4. Mai 2011 Änderungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) beschlossen und diese auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt. Aufgrund dieser neuen Bestimmung können Überbauungspläne seither nur noch genehmigt werden, wenn sie im übergangsrechtlich geltenden Gewässerabstandsbereich keine Festlegungen treffen, welche Bauten oder Anlagen zulassen würden. Sofern ein Überbauungsplan im übergangsrechtlichen Gewässerabstandsbereich aber Bauten oder Anlagen vorsieht (wie im vorliegenden Fall), fällt eine Genehmigung nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) nur in Betracht, wenn gleichzeitig mit dem Erlass des Überbauungsplans der definitive Gewässerraum nach Art. 41a GSchV ausgeschieden und dadurch belegt wird, dass das Vorhaben den Gewässerraum nicht tangiert. In diesem Zusammenhang wurde der vorliegende Baulinienplan Alte Mühle, Sicherung Gewässerraum, ausgearbeitet.

Mit Schreiben vom 29. März 2011 und 16. Januar 2013 wurden die beiden Erlasse vorgeprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die beiden Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Oberdorf vom 16. Mai 1979 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'600.--.

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

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Denkmalpflege
- Verkehrspolizei