



Gemeinderat
Grüenastrasse 7
Postfach 364
9630 Wattwil

15. August 2018

via TBA-RD zur koordinierten Eröffnung mit 18-505, TSP

Geschäft Nr. 18-3192

Gemeinde Wattwil: 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 aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Espen**
- **Überbauungsplan Espen**
- **Änderung Schutzverordnung Espen**

Ausgangslage / Vorhaben

Das Planungsgebiet, welches gemäss dem Zonenplan der Wohnzone W2-B zugeteilt ist, liegt südöstlich des Zentrums gut einsehbar am Hang. Gemäss Naturgefahrenkarte liegt das Gebiet teilweise in einem Bereich mit einer mittleren Gefährdung (Blau) und einem kleineren Teil in einem Bereich mit einer geringen Gefährdung (Gelb) durch Hangrutsch. Das durch die Espenstrasse erschlossene Planungsgebiet wird beidseitig von Wald begrenzt; hangaufwärts grenzt Landwirtschaftszone an

Die Erlasse lagen vom 21. August bis am 19. September 2017 öffentlich auf. Das fakultative Referendum für den Teilzonenplan erfolgte vom 28. März bis am 4. Mai 2018. Die eingegangene Einsprache wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 13. Februar und vom 24. Juli 2017 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:



Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Die Abweichungen zur Regelbauweise sind gemäss Planungsbericht S. 26 insbesondere die Vollgeschosszahl und die Gebäudelänge für die Baubereiche A und B sowie die Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A-D. Ferner ist gegenüber der Regelbauweise ein Ausnützungsbonus von maximal 16% geplant.

Gewährung Mehrausnützung

Art. 5 Abs. 4 der Besonderen Vorschriften legt eine Mehrausnützung von max. 16% für die Umsetzung des Richtprojekts und bei Erfüllung der Voraussetzung von Art. 14 des Baureglements fest.

Die Mehrausnützung kann jedoch erst im Baubewilligungsverfahren gewährt werden, wenn die Voraussetzung nach Art. 14 des Baureglements sowie die Vorgaben des Sondererlasses eingehalten sind.

Art. 5 Abs. 4 und Art. 6 Abs. 8 (Tabelle) werden daher lediglich unter Vorbehalt dieser Voraussetzungen genehmigt.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass im Übrigen recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflagen genehmigt:
Die Mehrausnützung kann erst im Baubewilligungsverfahren gewährt werden sofern die Bestimmungen von Art. 14 des kommunalen Baureglements und diejenigen des vorliegenden Erlasses einhalten sind.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'390.-- (TZP Fr. 350.--; Anpassung Schutzverordnung Fr. 340.-- Sondererlass Fr. 700.--, davon Fr. 140.-- AFU-RU).
3. 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 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei