



14. Juni 2010

Gemeinderat

8887 Mels

038

Gemeinde Mels: 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:

• **Baureglement**

Am 16. August 2002 genehmigte das Baudepartement das Baureglement. Der erste Nachtrag, beinhaltend die Differenzierung der Grünzonen sowie Bestimmungen zu den Gefahrengeländen, wurde am 19. Februar 2007 genehmigt. Bei der Anwendung des Baureglements zeigte sich, dass einzelne Artikel zu Diskussionen mit den Projektierenden, den Grundeigentümerinnen und den Bauherren führten. Aus diesem Grund wurde das gesamte Baureglement überarbeitet.

Das Baureglement wurde am 20. November 2009 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind im vorliegenden Erlass berücksichtigt. Die Prüfung ergibt, dass das neue Baureglement recht- und zweckmässig ist. Es kann grundsätzlich genehmigt werden. Wie bereits in der Vorprüfung ausgeführt, kann die Bewilligungspflicht bei Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 31 Abs. 2 bei kleineren Geländeänderungen unter 200 m² und 1.20 m ebenfalls bejaht werden, wenn grössere Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr oder Infrastruktur zu erwarten sind.

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 Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

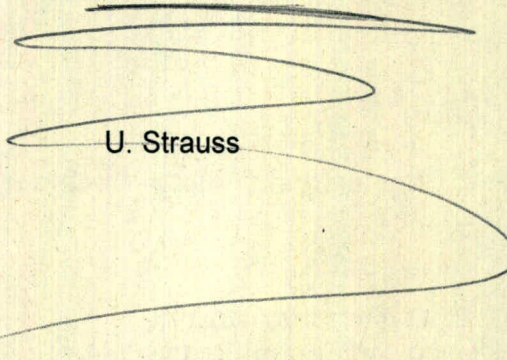
1. Das Baureglement vom 16. August 2002, inkl. Nachtrag vom 19. Februar 2007 wird aufgehoben.
2. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1300.--.

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

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Kultur – Denkmalpflege
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (BaB, Dienste und OP)
- Amt für Umwelt und Energie – UVP und Planbeurteilung
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt Rechtsdienst



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Mels
Rathaus
Postfach 102
8887 Mels

21. August 2019

Geschäft Nr. 19-5993
Gemeinde Mels: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des aufgehobenen Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Mels**
- **Teilzonenplan Heiligkreuz II**
- **Teilzonenplan Weisstannen II**
- **Teilzonenplan Schwendi**
- **Teilrevision Baureglement**
- **Ergänzung Plan zur Schutzverordnung Mels**
- **Ergänzung Plan zur Schutzverordnung Heiligkreuz II**
- **Ergänzung Plan zur Schutzverordnung Weisstannen**
- **Ergänzung Plan zur Schutzverordnung GAP Valmjoos**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

Ausgangslag/Vorhaben

Die Gemeinde Mels verfügt heute in Art. 9 des Baureglements (BauR) über eine Gestaltungsaufgabe, wonach sich Bauten in der Kernzone Mels sowie in den Kernzonen Dorf in Schwendi und Weisstannen bezüglich Stellung, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Traufhöhe, Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform, Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Materialien gut in das Dorf- und Strassenbild einzuordnen haben. Zudem wird auch auf die Schutzverordnung (SVO) mit den drei Ortsbildschutzgebieten (Typ 1 und 2 im Dorfkern Mels und Ortsbildschutzgebiet Weisstannen) verwiesen. Laut Art. 5 SVO haben sich Bauten und Anlagen an den für den Schutzgegenstand wesentlichen Merkmalen der bestehenden Überbauung (insbesondere Gebäude- und Firsthöhen, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialien, Farbgebung, Dachform, Firstrichtung usw.) zu orientieren. Diese gesetzlichen Vorgaben bei der Gestaltungsberatung konnten bislang nur bedingt oder gar nicht umgesetzt werden.



Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanungsinstrumente werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine gute Gestaltung in den engeren Dorfkerngebieten von Mels, Heiligkreuz und Weisstannen besser festgelegt. Insbesondere wird auf Stufe der neu geschaffenen Kernzone Schutz KS die gewünschte Einordnungspflicht verankert. Die bisher in Klammern aufgeführten wesentlichen Merkmale der bestehenden Überbauung werden gestrichen. Die Bestimmungen für die Ortsbildschutzgebiete werden durch Schlussfolgerungen ergänzt. Neu wird die Gestaltungsberatung für die Ortsbildschutzgebiete explizit verankert. Zukünftig wird es von der Systematik her nur noch einen Typ "Ortsbildschutzgebiet" geben.

Das BauR wird auch bezüglich Ersatzabgaben für Kinderspielflächen und Abstellplätze ergänzt. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um überhaupt Ersatzabgaben einfordern zu können.

Die SVO wird um die Objekte „Geschützte Gärten“ (Siebenthalgarten), „wertvolle innere Grünräume“ (Rebberg bei der Kirche) und „Auenschutzgebiete“ (Geschiebeablagerungsplatz GAP Valmjoos) ergänzt. Das Verzeichnis der Kulturobjekte wird um das Restaurant Kreuz in Heiligkreuz sowie das „Kistler-Haus“ an der Bahnhofstrasse erweitert.

Erwägungen

Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 10. Dezember 2015 und 23. August 2016 sind mehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Insbesondere hat sich der Gemeinderat Mels mit dem ISOS in einem ersten Schritt auseinandergesetzt. Die kantonale Denkmalpflege stellte in der 2. Vorprüfung fest, dass die in der 1. Vorprüfung angebrachten Ergänzungswünsche nicht umgesetzt worden sind. Aus Sicht der Denkmalpflege ist es möglich, dass die vollständige Umsetzung des ISOS und die Überprüfung der Schutzobjekte zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden können. Das ISOS kann in der vorliegend geänderten SVO somit nicht als vollständig berücksichtigt gelten. Es behält weiterhin seinen direkten Einfluss und ist bei allen Planungen direkt zu berücksichtigen. Im Vorfeld einer Überarbeitung der SVO ist ein neues fachlich fundiertes Inventar der potenziellen Schutzobjekte zu erstellen. Mit diesen Vorbehalten kann die Änderung der SVO aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch genehmigt werden.

Zur Ergänzung der SVO "Ragnatsch" wurde in der 2. Vorprüfung festgehalten, dass eine Aufnahme der Seilbahnanlage in die SVO nur Sinn macht, wenn auch der auf dem Hoheitsgebiet der politischen Gemeinde Wartau gelegene Anlageteil inkl. Bergstation in die dortige SVO Aufnahme finden würde. Unter Hinweis auf das in der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung verankerte Abstimmungs- und Koordinationsgebot wäre eine Unterschutzstellung daher in beiden Gemeinde gleichzeitig vorzunehmen. Die Gemeinde Mels verzichtet zum jetzigen Zeitpunkt auf die Genehmigung der Planergänzung "Ragnatsch". Entsprechend ist dies im Verzeichnis der Kulturobjekte zu bezeichnen.

Mit der vorgeschlagenen Änderung der Ortsplanungsinstrumente wird das bisherige Schema (Nutzung im Zonenplan und Schutz/Gestaltung in der SVO) noch mehr "aufgeweicht". Die einzelnen Einfügekriterien werden explizit nicht mehr in der SVO erwähnt, sondern bereits in einer separaten Bestimmung für die Grundnutzung. Diese Änderung ist



aus ortsplanerischer Sicht vertretbar, zumal nach bisherigem Art. 15 des nBauG (für erhaltungswürdige Altstadtgebiete und Dorfkerne können besondere Schutzvorschriften erlassen werden) diese Möglichkeit besteht. Auch das neue Planungs- und Baugesetz sieht in Art. 15 Abs. 2 ausdrücklich vor, dass die politische Gemeinde in Kernzonen besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen kann – insbesondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung und die zulässigen Baumaterialien.

Innert Auflagefrist sind Einsprache eingegangen. Die gegen die Einspracheentscheide eingegangenen Rekurse wurden am 10. Juli 2019 vom Baudepartement abgewiesen. Die Rekurrenten haben Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Der weitere Verlauf des Beschwerdeverfahrens bedingt die Genehmigung der Teilrevision.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Die Teilrevision der Ortsplanung trägt den begleitenden Grundsätzen und raumplanerischen Zielen Rechnung und kann unter Berücksichtigung des der Gemeinde Mels zustehenden Ermessensspielraumes nach Art. 3 Abs. 2 nBauG genehmigt werden.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG 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 genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'540.--.
(davon Anteil AFU Fr. 140.-- i.Z. mit Geschäft Nr. 15-6563)

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF oder XTF) sowie als PDF dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Amt für Kultur – Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonsforstamt