Kanton St.Gallen
Bau- und Umweltdepartement

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil SG

5. August 2025

Geschäft Nr. 25-885
Gemeinde Gaiserwald: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Überbauungsplan Sonnenbüel**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1a) Das rund 1.8 ha grosse Planungsgebiet umfasst die unüberbaute dreigeschossige Wohnzone W3 im Gebiet Sonnenbüel, welche mit der letzten Teilrevision des Zonenplans eingezont wurde. Nördlich und östlich grenzt das Gebiet an Nichtbauzone (Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet), östlich an eine Reiheneinfamilienhaussiedlung (W3), südlich an die Gründenstrasse und ein Mehrfamilienhausgebiet (W4). Die Erschliessung und Überbauung der Reiheneinfamilienhaussiedlung sowie die Erschliessung der Parzelle Nr. 2487 ist im Gestaltungsplan Sonnenbüel, Abtwil, genehmigt am 16. September 2003, geregelt.

b) Basis des Überbauungsplans bildet das Richtprojekt vom 20. Juli 2016, revidiert am 16. Juli 2021, des Architekturbüros 'Thomas Mauchle Architekten GmbH' und der 'parbat Landschaftsarchitektur GmbH'. Mit dem Sondernutzungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, die Umgebungsgestaltung sowie die Parkierung und Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer gesichert.

c) Der eingedolte Wiesenbachzufluss verläuft bis zur Gründenstrasse westlich der Bauzone, danach etwa 60 m im Bereich der Gründenstrasse und dann zwischen den

Mehrfamilienhäusern (Parz. Nrn. 1496 und 902) in Richtung Bildstrasse. Der Bach tangiert die Überbauung im südwestlichen Bereich. Der Gewässerraum wird im Überbauungsplan mit Baulinien gesichert.

2. Die Gesamtplanung umfasst weitere, aufeinander abgestimmte und im Verfahren koordinierte Planerlasse/Projekte:
- Teilstrassenplan 'Gründenstrasse Nr. 304 (Erschliessung Sonnenbüel)' Gemeindestrasse 2. Klasse (Geschäft Nr. 25-879)

3. Der Gemeinderat Gaiserwald hat die Pläne am 29. Mai 2017 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Juni bis 13. Juli 2017. Es gingen drei Einsprachen ein. In Folge der Einsprachen wurde der Überbauungsplan nochmals angepasst. Die Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 2023) lag vom 22. August bis 20. September 2023 öffentlich auf. Die hängigen Einsprachen konnten durch Rückzug erledigt werden.

2 Erwägungen

Die Unterlagen liegen vollständig vor und sind beurteilbar. Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 17. März 2017 und vom 18. August 2021 wurden soweit erforderlich berücksichtigt. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Geltungsbereich

Die beiden Parzellen Nr. 2489 und 2490 wurden nicht in den Geltungsbereich des Überbauungsplans integriert. Diese werden von den benachbarten Grundstücken als Gartenanlagen genutzt. Es ist verständlich, dass allenfalls private Interessen gegen einen Einbezug in den Geltungsbereich bestehen. Dennoch erfolgt ein Nutzungstransfer in das Planungsgebiet, eine Überbauung der Parzellen ist künftig nicht mehr möglich. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Lösung mit Aussparung der Parzellen ist zwar nicht ideal, aber nicht so unzweckmässig, dass eine Genehmigung zu verweigern wäre.

2.2 Abweichungen Regelbauweise

1.a) Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Gemäss Art. 23 lit. b BauG kann der Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer regeln. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden. Durch einen Überbauungsplan darf, gemäss Art. 27 BauG eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden.

b) Die grössten Abweichungen zur Regelbauweise sind ein Ausnützungsbonus von 20 %, ein zusätzliches Vollgeschoss bei den fünf westlichen Bauten (Baubereiche A bis E) mit entsprechend grösseren Gebäudehöhen, die Unterschreitung der internen Gebäudeabstände (bzw. des Mehrlängenzuschlages) sowie die Unterschreitung des Zonen- bzw. Grenzabstandes in westlicher und nördlicher Richtung.

c) Die Planungsbehörde legt in den Unterlagen die Abweichungen zur Regelbauweise offen und nimmt eine Interessensabwägung vor. Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Überbauungspläne zulässigen Rahmen. Sie sind ortsbaulich nachvollziehbar und begründet. Eine haushälterische Bodennutzung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung. Die erforderlichen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten für eine Mehrausnützung werden mit dem Überbauungsplan gesichert. Das öffentliche Interesse ist ausgewiesen.

2.3 Gewässerraum

Der Überbauungsplan berücksichtigt den späteren Ausbau des Wiesenbachzuflusses. Das Gewässerprojekt liegt gleichzeitig zur Genehmigung vor (Geschäft Nr. 25-863). Die Festlegung des Gewässerraumes ist nachvollziehbar und zweckmässig, der gesicherte Gewässerraum entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV).

2.4 Hinweise zum Baubewilligungsverfahren

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren haben die kantonalen Fachstellen folgende Bemerkungen:

2.4.1 Auto- und Veloabstellplätze

1. Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Aufgrund der hohen Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr empfehlen wir die Anzahl der Autoabstellplätze für Bewohnende zu reduzieren.

2. Ergänzend zu den Abstellplätzen für PW (Art. 16 Abs. 3 BVo) empfehlen wir ebenfalls die Veloabstellplätze (Veloraum) baulich mit Leerrohren und weiteren Elementen vorzubereiten, dass diese leicht mit Ladestationen nachgerüstet werden können.

3. Der Anteil der Spezialvelos (Cargobikes, Velo mit Anhänger) nimmt zu. Deshalb sollten 20% der Veloabstellplätze für Spezialvelos ausgelegt sein. Dabei ist zu beachten, dass Spezialvelos länger sind als herkömmliche Velos (ca. bis 3.40 m). Dies bedeutet, dass Spezialvelos neben einer grösseren Abstellfläche auch und eine grösser Rangierfläche benötigen.

2.4.2 Umgebungsflächen

Bei der Bepflanzung der Umgebung sind vorwiegend einheimische standortgerechte Arten zu verwenden. Dies ist im Pflegekonzept zu beachten (Art. 12 Abs. 1 und 2 BVo).

2.4.3 Energie

Ergänzend zu Art. 16 Abs. 2 der besonderen Vorschriften müssen Neubauten gemäss Art. 5b Energiegesetz (sGS 741.1, abgekürzt EnG) einen Teil ihrer benötigten Elektrizität selbst erzeugen (Eigenstromerzeugung).

2.4.4 Oberflächenabfluss

1.a) Das Bauvorhaben liegt gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in einem möglichen Gefahrenbereich. Die Karte kann unter www.geoportal.ch eingesehen werden. Sie zeigt auf, wo bei besonders starken Niederschlägen Regenwasser über das Gelände abfliesst und Bauten sowie Anlagen gefährden kann. Die dargestellten Fliesswege und Fliesshöhen sind in jedem Fall im Gelände zu verifizieren.

b) Im baurechtlichen Verfahren hat die ausgewiesene Gefährdung durch Oberflächenabfluss nur Hinweischarakter. Es wird aber empfohlen, diesen Lastfall bei der Objektschutzplanung zu berücksichtigen (Norm SIA 261/1 – Regeln der Baukunde) - auch hinsichtlich einer vollständigen Versicherungsleistung im Schadenfall. Die Gebäudeversicherung St.Gallen berät und unterstützt Bauherrschaft und Planer diesbezüglich gerne. Weitere Informationen sind unter www.gvsg.ch verfügbar.

2.5 Verfahrenskoordination

Die Planinhalte des Überbauungsplans und des Strassenprojekts sind aufeinander abgestimmt. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan die Genehmigung erteilt (vgl. beiliegendes Schreiben vom 14. April 2025). Ebenfalls sind Planinhalte des Überbauungsplans mit dem Gewässerprojekt abgestimmt. Das Amt für Wasser und Energie hat die Genehmigung für das Wasserbauprojekt und die Hochwasserschutzmassnahmen in Aussicht gestellt. Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.6 Fazit

1.a) Vorliegende Planung nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung mit städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Regelungen im Überbauungsplan sind im zulässigen Rahmen, es wird auch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirkt.

b) Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren (Art. 3 Abs. 2 BauG). Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle (raum.manufaktur.ag), die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Bau- und Umweltdepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'840.--.
   (Geschäft Nr. 16-7448: Anteil AFU Fr. 140.--)

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

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 14. April 2025

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei