



31. März 2010

Gemeinderat Kaltbrunn
Postfach 204
Dorfstrasse 5
8722 Kaltbrunn

046

Gemeinde Kaltbrunn: 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 Obermühle**

Der Sondererlass umfasst die beiden Parzellen Nrn. 66 und 67 der Federtechnik Kaltbrunn AG an der Obermühlengasse. Da nach der Betriebsverlegung der Federtechnik diese Fläche nicht mehr als Parkplatz benötigt wird, soll eine Überbauung realisiert werden. Die Gebäude Assek. Nrn. 1363 und 1364 werden zusätzlich abgebrochen.

Die beiden Grundstücke sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone K3 zugeteilt. Das im Einzugsgebiet des Bahnhofs liegende Baugebiet ist voll erschlossen und befindet sich in der Nähe der Schulanlage und der Einkaufsläden am Rand des Dorfsentrums.

Im Rahmen des Sondererlasses werden kleinere Wohnungen erstellt, für welche in Kaltbrunn eine grosse Nachfrage besteht. Mit dem Bauvorhaben wird zudem eine Baulücke geschlossen, was ganz im Sinn des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist. Mit der Hauptwohnseite gegen den Bach wird zusätzlich eine hohe Wohnqualität sichergestellt.

Der bestehende Baulinienplan Dorfbach vom 29. November 1993 wird innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans aufgehoben. Da einerseits durch den Abbruch der beiden Gebäude Nrn. 1363 und 1364 die Situation für das Gewässer gegenüber heute verbessert wird und andererseits mit der neuen Überbauung eine zeitgemässe, verdichtet Bauweise mit hohem Wohnkomfort entsteht, kann der Unterschreitung gemäss Überbauungsplan zugestimmt werden.

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass innerhalb des Gewässerabstands – mit Ausnahme der explizit erwähnten Bauteile/Anlagen - keine weiteren Bauten und Anlagen, worunter insbesondere auch Terrainanpassungen fallen, zulässig sind.

Da gemäss Naturgefahrenabklärung aus dem Jahre 2005 Teile des Planungsgebiets im Bereich einer geringen Gefährdung ausgehend vom Dorfbach liegen, ist im Rahmen des Teilstrassenplans eine Belagsanpassung vorgesehen sowie oberhalb des Gebäudes eine Abflussmulde geplant. Dadurch wird das Wasser bei einer möglichen Überschwemmung in den Bach zurückgeleitet.

Die im Überbauungsplan und den besonderen Vorschriften festgelegten Massnahmen bezüglich des Hochwasserschutzes sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Der Teilstrassenplan für die Verlegung der Obermühlestrasse wurde mit Datum vom 25. März 2010 genehmigt (Beilage).

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. Innerhalb des Gewässerabstands sind - mit Ausnahme der explizit erwähnten Bauteile - keine weiteren Bauten und Anlagen, worunter insbesondere auch Terrainanpassungen fallen, zulässig.
3. Die im Überbauungsplan und den besonderen Vorschriften festgelegten Massnahmen bezüglich des Hochwasserschutzes sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.
4. Innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans wird der bestehende Baulinienplan Dorf- bach vom 29. November 1993 aufgehoben.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'390.--.

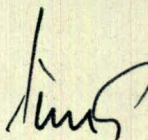
Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'050.--
Tiefbauamt (Teilstrassenplan)	Fr. 340.--

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:

i.v. 

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst