



A-Post
Gemeinderat Tübach
Kirchstrasse 18
9327 Tübach

10. Dezember 2012

Gemeinde Tübach: 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:

• **Teiländerung Überbauungsplan Dorfeingang Aach**

Der am 18. Dezember 2007 genehmigte Überbauungsplan Dorfeingang Aach umfasst die am Dorfeingang von Tübach liegenden Parzellen beidseits der Goldacherstrasse im Gebiet Aachmühli – Mühlhof. Gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften bezweckt er die gestalterische Aufwertung des Ortseinganges unter Berücksichtigung der Realisierung von Parkplätzen für den Mühlhof sowie die Bereinigung der Parkplatzsituation und des Pferdeauslaufs an der Aachstrasse.

Die Parzelle Nr. 159 liegt gemäss rechtskräftiger Zonenplanung in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Der Eigentümer der Parzelle beabsichtigt, anstelle des gedeckten Pferdeauslaufs, neu ein Wohnhaus zu erstellen, was eine Änderung des Überbauungsplans bedingt.

Die Fläche auf welcher das Wohnhaus realisiert werden soll, wie auch die umliegenden Parzellen im Ortsteil Aachmühli – Mühlhof, liegen gemäss kommunaler Schutzverordnung im geschützten Ortsbild Gebiet B (Aach – Mühlhof). Zudem wurde mit Änderung der Schutzverordnung vom 25. Januar 2010 der östlich angrenzende Aach-Kanal als geschütztes Kulturobjekt Anlage KO A in die Schutzverordnung aufgenommen.

Die Teiländerung des Überbauungsplans Dorfeingang Aach wurde am 17. September 2012 vom Gemeinderat Tübach erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. September 2012 bis 23. Oktober 2012. Während der Auflagefrist gingen beim Gemeinderat keine Einsprachen ein.

Die Hinweise der kantonalen Fachstellen aus der Vorprüfung und den Besprechungen sind teilweise aufgenommen worden, mit Blick auf die Genehmigung des Erlasses bestehen indes noch einige Vorbehalte:



Ortsbildschutz

Das Ortsbildschutzgebiet "Aach – Mühlhof" ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung. Die kantonale Denkmalpflege, stimmt dem Konzept - vor allem betreffend Schaffung von Grünraum – im Grundsatz zu.

Basierend auf vorliegendem Überbauungsplan soll eine Neubaute erstellt werden. Wie bereits in der Vorprüfung erwähnt und aufgrund der zwischenzeitlich eingereichten Projektplänen, ist die kantonale Denkmalpflege noch immer der Auffassung, dass die Art der Gestaltung dieses Neubaus an dieser Stelle, als Bau, welcher den Ortseingang prägt, nicht ausreichend ist. Sie empfiehlt daher der Bauherrschaft, einen geschulten und in solchen ortsbaulichen Fragen spezialisierten Architekten beizuziehen.

Lärmschutz

Wir weisen nochmals darauf hin, dass ausgehend von der Goldacherstrasse bei der Nord- und Ostfassade der geplanten Baute der Planungswert möglicherweise überschritten ist, falls lärmempfindliche Räume vorgesehen sind. Im Baubewilligungsverfahren ist entsprechender Lärmnachweis zu erbringen.

Gewässerschutz und Bodenschutz

Wir verweisen auf die Stellungnahmen aus der Vorprüfung vom 31. August 2012.

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 Ermächtungsverordnung (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. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

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

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation