



27. Juni 2007

Gemeinderat
9443 Widnau

Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	28. Juni 2007
Bearb.	
Nr.	

021 **Gemeinde Widnau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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 TZ2 Services Gebäude**

■■■■■ beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 1112, welche teilweise der Gewerbe- und Industriezone GlA und teilweise der Gewerbe- und Industriezone GlB angehört, ein zusätzliches Verwaltungsgebäude zu erstellen. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan soll eine gute Lösung für die zonenübergreifende Überbauung gefunden und eine zweckmässige Erschliessung garantiert werden. Gemäss dem kommunalen Richtplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Gebiet mit zusätzlichem Planungsbedarf, insbesondere soll eine gestalterische Trennung von Wohn- und Gewerbe-/Industriegebiet erfolgen. Zudem sollen die Übergänge und Abstände zu den Wohngebieten im Süden geregelt werden.

Aufgrund der geltenden Regelbauvorschriften wäre es ■■■■■ im vorliegenden Fall möglich gewesen, ein Gebäude mit einer Höhe von 13 m (ohne Attikageschoss) in einem Grenzabstand von 10 m zur Wohnzone zu erstellen. Durch den vorliegenden Überbauungsplan soll nun ein Gebäude von 17 m Höhe und einem zusätzlichen, darüberliegenden Attikageschoss (maximale Höhe: 5 m) in einem Abstand von 21 m zur Wohnzone möglich sein. Diese maximale Höhe von 5 m folgt aus der im Planungsbericht des Büro ERR Raumplaner FSU SIA vom 15. Mai 2007 vorgesehenen maximalen Firsthöhe von 22 m, wobei diese maximale Firsthöhe in den besonderen Vorschriften nicht mehr aufgeführt ist (Widerspruch). Das geplante Gebäude könnte somit um insgesamt 9.0 m (etwa 3 Geschosse) höher gebaut werden als nach den Regelbauvorschriften des Baureglements der Gemeinde Widnau vorgesehen. Das ARE ist nach wie vor der Auffassung, dass durch diese massive Abweichung von den Regelbauvorschriften die Grenze der materiellen Zonenplanänderung deutlich überschritten wird. Da jedoch im vorliegenden Fall keine Einsprachen eingegangen sind, und auch der Abstand des geplanten Gebäudes zur umliegenden Wohnzone deutlich vergrössert wird, kann für den Überbauungsplan ausnahmsweise eine Genehmigung erteilt werden.

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

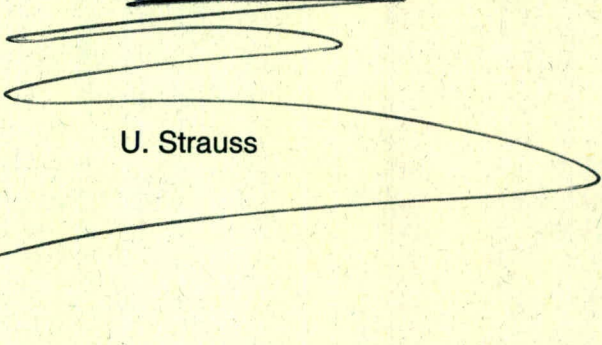
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung