



24. April 2009

Gemeinderat
9443 Widnau

021 **Gemeinde Widnau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
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 Blumenfeld**

Grundeigentümer der Parzelle Nr. 481 sind [REDACTED]. Die Parzelle Nr. 481 verfügt über eine Fläche von 3605 m² und liegt nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Widnau in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Auch die umliegenden Parzellen liegen grösstenteils in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2, teilweise aber auch in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Die Parzelle Nr. 481 ist mit dem Wohnhaus Assek.-Nr. 788, dem Verkaufsgebäude Assek.-Nr. 2269, den beiden Lagergebäuden Assek.-Nr. 602 und 1075 und dem Unterstand Assek.-Nr. 672 überbaut.

Gemäss Ihren Ausführungen besteht offenbar zwischen den beiden Grundeigentümern und [REDACTED] ein Kaufrechtsvertrag nach dem die Parzelle Nr. 481 im September 2008 an [REDACTED] übergehen wird. Die künftige Eigentümerin beabsichtigt die bestehenden Bauten abzubauen und eine zeitgemässe und sich gut in das Quartier einordnende Wohnüberbauung zu realisieren. In diesem Zusammenhang wurde der Überbauungsplan Blumenfeld ausgearbeitet.

Der Überbauungsplan Blumenfeld definiert die beiden Baufelder für die Wohngebäude (inkl. Attikageschoss und Vorbauten). Zusätzlich definiert er den Baubereich für die Tiefgarage, die oberirdischen Parkfelder, Verkehrsflächen, Fussgängerbereiche, eine grosszügige Fläche für einen Kinderspielplatz sowie Grünflächen. Die im Baureglement definierten Grenz- bzw. Gebäudeabstände werden durch den vorliegenden Überbauungsplan leicht vergrössert. Im Gegenzug soll der Überbauungsplan Blumenfeld zudem eine Mehrausnutzung von 20% ermöglichen. Mit Schreiben vom 8. September 2008 wurde der Erlass vorgeprüft

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass, abgesehen von Art. 8 der besonderen Vorschriften, recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

Bezüglich Art. 8 der besonderen Vorschriften ist Folgendes in Erwägung zu ziehen: Nach Art. 4 Abs. 2 des seit 1. Juli 2001 geltenden Energiegesetzes (sGS 741.1; abgekürzt EnG) regelt die Regierung die Anforderungen und deren Nachweis durch Verordnung. Aufgrund dieser Bestimmung besteht keine Möglichkeit mehr, energetische Anforderungen auf kommunaler Ebene festzulegen, die von der kantonalen Energiegesetzgebung abweichen. Dies gilt sowohl für strengere als auch für weniger weit gehende Anforderungen. Zum Beispiel dürfen Sondernutzungspläne keine Energiekennzahlen mehr enthalten. Ebensowenig zulässig ist es, der Bauherrschaft im Sondernutzungsplan die Realisierung der Bauten im MINERGIE-Standard vorzuschreiben. Hingegen kann in Überbauungs- und Gestaltungsplänen für umgrenzte Gebiete der Anschluss von Bauten und Anlagen an Energieanlagen (Art. 21 EnG) bzw. die Errichtung gemeinsamer Energieanlagen (Art. 22 EnG) vorgeschrieben werden, wenn diese einer rationellen und umweltschonenden Energieproduktion gerecht werden. Art. 8 der besonderen Vorschriften kann folglich nicht genehmigt werden.

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

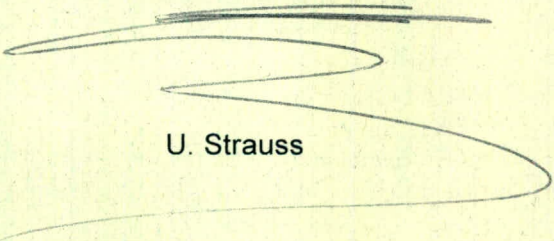
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird, abgesehen von Art. 8 der besonderen Vorschriften, genehmigt.
2. Art. 8 der besonderen Vorschriften wird nicht genehmigt.
3. 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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- AFU