



Gemeinderat Widnau
Postfach
Neugasse 4
9443 Widnau

21

27. April 2011

Gemeinde Widnau: 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 Ländernach - Binnenkanal

Das Überbauungsplangebiet liegt im Norden der Gemeinde Widnau an der Ländernachstrasse bzw. südlich der Ländernach und westlich des Rheintalischen Binnenkanals. Es umfasst die Parzelle Nr. 1625 und liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Mit vorliegendem Überbauungsplan soll die Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und einem von der Regelbauweise abweichenden Attikageschoss ermöglicht werden. Im Überbauungsplan werden die Erschliessung der Parzelle, die einheitliche architektonische Gestaltung, die nachbarrechtlichen Abstände und der Hochwasserschutz der Bauten sowie die Umgebungsgestaltung geregelt.

Der Überbauungsplan Ländernach – Binnenkanal wurde am 29. September 2009 und am 25. Mai 2010 vom Gemeinderat Widnau erlassen. Die erste öffentliche Auflage fand vom 3. November 2009 bis 2. Dezember 2009 und die zweite vom 26. Mai 2010 bis 24. Juni 2010 statt. Die während der Einsprachefrist eingegangenen Einsprachen wurden allesamt zurückgezogen.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wurde, ergänzend zur Vorprüfung vom 11. März 2010, folgendes festgestellt:

- Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.



- Für Energieplaner ist die Formulierung im Art. 15 der besonderen Vorschriften unklar. Für künftige Sondernutzungspläne empfiehlt das Amt für Umwelt und Energie (AFU) folgende präzisere Formulierung: Für die Beanspruchung einer Mehrausnutzung nach Art. 8 des Überbauungsplanes müssen die Bauten Minergie®-zertifiziert werden oder sie sind so auszurüsten, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt sind.
- Aufgrund der Einspracheverhandlungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurden alle im Plan bezeichneten Richtungspunkte zur Einrichtung von öffentlichen Fusswegverbindungen, gemäss Art. 3 Abs. 5 der besonderen Vorschriften, weggelassen. Die zweite öffentliche Auflage vom 26. Mai 2010 bis 24. Juni 2010 des Überbauungsplans Ländernach - Binnenkanal erfolgte, gemäss Angaben der Gemeinde Widnau, ohne Richtungspunkte. Art. 3 Abs. 5 der besonderen Vorschriften hat folglich im Überbauungsplan keine rechtliche Wirkung mehr und kann gemäss Rücksprache mit der Gemeinde Widnau (Email vom 21. April 2011) vollständig gestrichen werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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

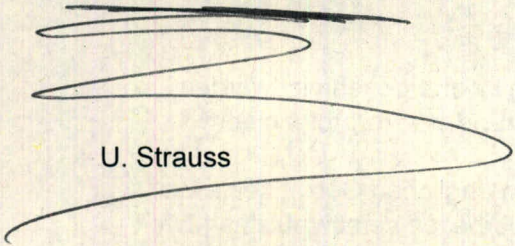
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Art. 3 Abs. 5 der besonderen Vorschriften wird gestrichen.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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 (inkl. genehmigter Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. genehmigter Erlass)
- Amt für Umwelt und Energie