



A-Post

Gemeinderat Muolen
Dorfstrasse 9
9313 Muolen

19. Februar 2016

Geschäft Nr. 15-9004

Gemeinde Muolen: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Rössli**

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 1049 sowie den südlichen Teil der Parzelle Nr. 48 mit dem ehemaligen Restaurant Rössli. Es befindet sich in der zweigeschossigen Kernzone und liegt im kommunalen Ortsbildschutzgebiet. Die historisch gewachsene Bebauungsstruktur mit Restaurant, Ökonomiebauten und Wohnhaus prägt massgeblich das heutige Ortsbild. Wegen der örtlich wichtigen und empfindlichen Lage wurden in einem Workshopverfahren Varianten mit unterschiedlicher Überbauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung geprüft. Die sorgfältig entwickelte Variante, welche sich an der Stellung der bestehenden Bauten orientiert und den Erhalt des Wohnhauses Assek.-Nr. 28 sowie den Neubau von vier neuen Mehrfamilienhäusern vorsieht, soll nun mit vorliegendem Überbauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Der Überbauungsplan Rössli wurde vom Gemeinderat am 9. November 2015 erlassen. Das Anzeige- und Auflageverfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Der Überbauungsplan wurde am 22. September 2015 vorgeprüft. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

- Die Denkmalpflege würdigt die sorgfältige Planung des Areals und erachtet das im Überbauungsplan gesicherte Überbauungskonzept als ortsbildverträglich. Der Überbauungsplan bietet eine gute Basis für die Weiterentwicklung des Ortskerns von Muolen. Aus ortsgestalterischer Sicht ist jedoch eine sorgfältige Umsetzung unerlässlich (Wirkung des Ensembles, Fensteranordnung, Dachgestaltung, Materialisierung, etc.). Im Rahmen des Baugesuchs ist den Material-, Detail- und Farbkonzepten grosse Bedeutung beizumessen. Eine professionelle Begleitung durch ggf. eine ex-



terne Beratung oder die kantonale Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit der Baukommission Muolen wird daher empfohlen.

- Gemäss Art. 14 Abs. 2 der besonderen Vorschriften (abgekürzt BVo) sind Aufschüttungen gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet für die Überdeckung der Sammelgarage zulässig. Gemäss Plan kann die Sammelgarage bis zu 2 m an die Zonengrenze erstellt werden. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren machen wir darauf aufmerksam, dass lediglich eine Schüttung bis an die Zonengrenze zulässig ist. Schüttungen in der Landwirtschaftszone für die Überdeckung der Sammelgarage oder Gartengestaltungen sind nicht zulässig.
- Im Zuge der Neuüberbauung des Gebietes (Nutzungsintensivierung) sind die bestehenden Zu-/Wegfahrten zu prüfen. Zudem entspricht das Trottoir entlang der Dorfstrasse nicht den heutigen Kantonsstrassenstandards. Das Strassenkreisinспекtorat beabsichtigt daher mit Erteilung der erforderlichen Zufahrtsbewilligung im Rahmen des Baugesuches:
 - den Landerwerb für ein breiteres Trottoir zu tätigen,
 - die Ausbildung der Gehwegüberfahrten zu definieren resp. die baulichen Massnahmen zu bestimmen (Beschränkung des Zufahrtsbereiches).
- Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage (wie z.B. neue Tiefgarage) nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:
 - a) als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und
 - b) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Falls die geplante Tiefgarage über mehr als 40 Parkplätze verfügt, könnten unmittelbar neben Fenstern von lärmempfindlichen Räumen Überschreitungen der Planungswerte resultieren. Entweder wird in diesem Falle die Tiefgaragenzufahrt überdacht und absorbierend ausgekleidet oder es ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte – unter Anwendung der VSS-Norm "Lärmimmissionen von Parkieranlagen" (SN 640 578) – zu erbringen. Auch die lärmempfindlichen Räume der geplanten Überbauung selbst sind vor den Lärmimmissionen zu schützen.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, 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 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. Zu Art. 14 Abs. 2 BVo wird präzisiert: Es ist lediglich eine Schüttung bis an die Zonengrenze zulässig. Schüttungen in der Landwirtschaftszone für die Überdeckung der Sammelgarage oder Gartengestaltungen sind nicht zulässig.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'720.--.



Aufteilung der Gebühren:

3.1 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Fr. 2'300.--

3.2 Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP (inkl. Geschäft Nr. 15-5698) Fr. 420.--

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 (3-fach)
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP