



9. November 2009

Gemeinderat Au
Kirchweg 6
9434 Au

017 / **Gemeinde Au: 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 Nollenpark**

Das Überbauungsplangebiet Nollenpark umfasst die rund 6'400 m² grosse Parzelle Nr. 697 und liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Au in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Der Grundeigentümer beabsichtigt die bestehenden Gewerbe- und Industriebauten abzureissen und das Grundstück neu zu überbauen. Der vorliegende Überbauungsplan soll ein Bauprojekt von hoher Qualität, unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation und der Entwicklung des gesamten Umfeldes, gewährleisten.

Der Überbauungsplan Nollenpark sieht folgende Abweichungen von der Regelbauweise vor:

	Regelbauweise WG2	Baubereich A	Baubereich B
Geschossigkeit	2	3	2
Attikageschoss	Ja	Ja	Ja (abgeändert)
Gebäudehöhe [m]	8	9.5	8
Firsthöhe [m]	12	12.5	12
Gebäudelänge [m]	35	35	35
Kleiner Grenzabstand [m]	4.5	3	4.5
Grosser Grenzabstand [m]	7	7	8
Ausnützungsziffer	0.5 ¹ bzw. 0.65 ²	0.6 bzw. 0.78	0.6 bzw. 0.78

¹ Maximal zulässige Ausnützungsziffer für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Zwecke.

² Maximal zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mindestens der Mehrnutzung gegenüber einer reineren Wohn- oder Gewerbenutzung entsprechen).

Die Änderungen und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung vom 7. August 2009 wurden im vorliegenden Überbauungsplan umgesetzt.

Der Überbauungsplan wurde vom 15. September bis 15. Oktober 2009 öffentlich aufgelegt. In der amtlichen Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 38 / 14.09.2009 und Zeitungsinserat) wurde der Überbauungsplan fälschlicherweise als "Teilzonenplan Nollenpark" bezeichnet. Die Eigentümer und die Anstösse im Umkreis von 30 m wurden mittels eingeschriebenen Briefs über die öffentliche Auflage informiert. In diesem Brief, welcher dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorliegt, wurde der Plan rechtens als Überbauungsplan bezeichnet. Da die direkt Betroffenen korrekt informiert wurden, erachten wir das Verfahren trotz des Fehlers als gültig. Um solche Fehler zu vermeiden, ermahnen wir die Gemeinde zu einer erhöhten Sorgfalt bei den rechtlichen Verfahren.

Gegen den Überbauungsplan sind keine Einsprachen eingegangen.

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