



Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Au
Kirchweg 6
Postfach
9434 Au

11. Juli 2013

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:

• Gestaltungsplan Bartlishalde

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans umfasst die Parzelle Nr. 1116, welche der eingeschossigen Wohnzone W1 zugewiesen ist. Die rund 5'230 m² grosse Fläche liegt im Gebiet Halden nördlich der Bartlishaldenstrasse an einem steil ansteigenden Hang. Gemäss kommunaler Schutzverordnung befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Parzelle das geschützte Feldgehölz Nr. 219 und auf der südwestlichen Seite grenzt die geschützte Baumhecke Nr. 223 an das Planungsgebiet.

Basierend auf den vorliegenden Gestaltungsplan soll eine hangparallele Überbauung mit acht Baukörpern, welche je eine Geschosswohnung und eine zweigeschossige Wohnung aufweisen, realisiert werden. Der Gestaltungsplan regelt im Wesentlichen mittels Grundflächen für Hauptbauten die zulässige Ausdehnung und die Situierung der Baukörper. Zudem werden das Park- / Untergeschoss und die Erschliessungsbereiche (Wohnungszugänge) sowie die privaten Grünbereiche geregelt.

Der Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat am 5. November 2012 erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 16. November 2012 bis 17. Dezember 2012 statt. Die Einsprache welche am 16. Dezember 2012 eingereicht wurde, wurde mit Schreiben vom 18. Januar 2013 vollständig zurückgezogen. Die Änderungen aufgrund der Genehmigungsprüfung wurden am 27. Mai 2013 vom Gemeinderat erlassen. Auf eine zweite öffentliche Auflage wurde in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG verzichtet.

Die Bemerkungen aus der Vorprüfung vom 17. Juli 2012 sind teilweise in die vorliegende Planung eingeflossen. Mit Schreiben vom 29. Januar 2013 wurde der Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht. Das Resultat der ersten Genehmigungsprüfung wurde an der Besprechung vom 28. März 2013 erläutert. Die besprochenen Änderungen sind in die vor-



liegenden Unterlagen eingeflossen. Die abschliessende Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

1.a) Der Gemeindeweg 2. Klasse, welcher mitten durch die Parzelle Nr. 1116 verläuft, soll mit der Überbauung neu südwestlich entlang der Parzellengrenze geführt werden. In diesem Bereich bzw. auf den angrenzenden Parzellen Nr. 2533 und 2145 befindet sich die geschützte Baumhecke Nr. 223. Mit dem Bau des neuen Fussweges darf diese Hecke nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Rodung erforderlich wird, ist im Rahmen der Baubewilligung eine naturschutzrechtliche Bewilligung mit dem Nachweis eines Realersatzes einzureichen.

b) Die Verlegung des öffentlichen Fussweges bedingt ein Teilstrassenplanverfahren.

2. Die Sichtzonen aus den Ausfahrten und Vorplätzen auf die Erschliessungsstrasse sowie dem Fussweg sind, gemäss VSS-Norm SN 640 273a, freizuhalten.

3. Bei der weiteren Projektierung der Tiefgaragenzufahrten ist bezüglich Breiten, Rampenneigungen usw. die VSS-Norm SN 640 050 zu berücksichtigen.

4. Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist ehemaliges Rebbaugebiet betroffen. Der Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit mit Schwermetallen (Kupfer, Blei, Cadmium, Zink) belastet. Vor einer geplanten Bautätigkeit sind Bodenproben zu nehmen, damit je nach Belastungsgrad die entsprechenden Massnahmen definiert werden können. Diese sind rechtzeitig mit der Fachstelle Bodenschutz, Frau L. Frey, Tel. 058 229 21 17, abzusprechen.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und mit Auflagen 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 mit Auflage genehmigt.
2. Mit dem Bau des Gemeindeweges 2. Klasse darf die Hecke Nr. 223 nicht beeinträchtigt werden. Sofern eine Rodung erforderlich wird, ist im Rahmen der Baubewilligung eine naturschutzrechtliche Bewilligung mit dem Nachweis eines Realersatzes einzureichen.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'600.--.

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
- Genehmigungsunterlagen vom 29. Januar 2013 retour

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. genehmigter Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. genehmigter Erlass)
- Hochbauamt
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Kantonspolizei
- Amt für Umwelt und Energie