



A-Post
Gemeinderat
Dorfstrasse 22
8873 Amden

26. Juni 2012

Gemeinde Amden: 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 Seestern**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Fli zwischen der Amden- und der Betliserstrasse. Die Parzelle ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der WG2-Zone zugeteilt und wird im nördlichen Bereich durch den Sagenbach begrenzt.

Damit auf dem speziellen, beinahe dreieckigen Grundstück verdichtet gebaut werden kann, wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, in dessen Rahmen die maximale Ausnützung gemäss Baureglement gewährt werden soll. Das Projekt sieht einen reinen Wohnbau mit insgesamt drei 4.5-Zimmerwohnungen und einer 3.5-Zimmerwohnung vor.

Das vorliegende Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Hochbauamt überarbeitet und dahingehend geändert, dass es die Ortsbaulichen Qualitäten, die für einen Gestaltungsplan notwendig sind, sicherstellt.

Die Genehmigungsprüfung ergibt betreffend Erschliessung folgende Bemerkungen:

- Die Nebenbaute sowie 3 Abstellplätze stossen direkt an die Mauer der Kantonsstrasse. Die Nebenbaute darf nicht mit der Mauer der Kantonstrasse verbunden werden. Der Zugang zur Mauer muss für die Mauerkontrolle durch den Kanton jederzeit möglich sein. Für eine allfällige Mauersanierung muss Zugang gewährt werden.
- Tragende Bauteile der Nebenbaute sind im gleichen Abstand wie die Hausmauer zu konzipieren. Das Dach kann bis an die Mauer als Auskragung erstellt werden. Entlang der gemeinsamen Grenze ist ein baulicher Schutz vor Wasser, Schnee und losen Materialien zu Lasten des Gesuchstellers empfehlenswert. Eine strassenpolizeiliche Bewilligung kann für die Unterschreitung des Grenzabstandes nur mit diesen Auflagen in Aussicht gestellt werden.
- Die Fachstelle Langsamverkehr erachtet die interne Erschliessung für den Fussverkehr als zwingend.

Damit die Verkehrsführung klar und sicher geregelt werden kann, ist der Zufahrtsbereich



von der Betliserstrasse zu minimieren (eine Ein- und Ausfahrt).

Im Bereich der Einmündung der Betliserstrasse in die Amdenstrasse bildet die Parzelle resp. die vorgelagerte Vorplatzfläche eine "Ecke" gegenüber der Betliserstrasse. In der Ausführung muss die Strassenfläche in einem vernünftigen (fahrbaren) Radius an die Vorzone anschliessen.

Im Baubewilligungsverfahren sind die definitiven Ausführungen der obigen Punkte festzuhalten/aufzuzeigen.

Gewässerraum/Gewässerabstand

Der vorliegende Erlass regelt u.a. den Gewässerabstand gegenüber dem Sagenbach.

Seit dem 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt: GSchV) in Kraft. Im Hinblick auf die erforderliche definitive Festlegung des Gewässerraums gem. Art. 41a GSchV, ist dieser für den vorliegend relevanten Bereich zu sichern.

Gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV kann in dicht überbauten Gebieten der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

Unter Beachtung dieser Bestimmung erscheint die vorliegende Baulinie zulässig, da dem Erfordernis der einstweiligen Sicherung des nachfolgend festzulegenden Gewässerraums ausreichend nachgekommen wird.

Wir machen indessen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die definitive Sicherung des Gewässerraumes für das gesamte Gewässer einschliesslich des Perimeters des vorliegenden Planes, noch zu erfolgen hat. Ebenso ist die obige Feststellung unpräjudiziell für weitere Feststellungsverfahren im Rahmen dieses oder anderer Gewässer.

Weder aus wasserbaulicher Sicht noch aus der Sicht des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei bestehen Einwände gegen die Baulinie.

Im Übrigen ergibt die Prüfung des vorgeprüften Erlasses, dass er 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:

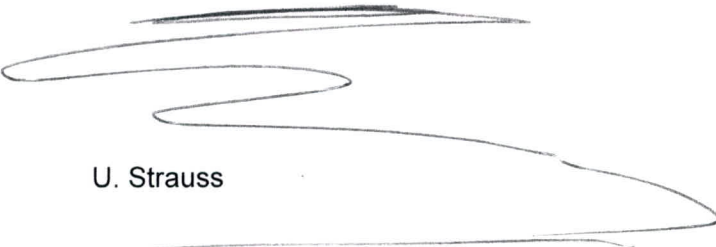
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'050.--.

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
- Tiefbauamt, Strasseninspektorat (nur Verfügung)