Kanton St.Gallen
Baudepartement

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

A-Post
Gemeinderat Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil

18. Januar 2013

Gemeinde Gaiserwald: 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:

- **Gestaltungsplan Hotel Säntispark**

Das rund 1.6 ha grosse Planungsgebiet umfasst die Parzellen 768, 869 sowie teilweise die Parzelle 70. Rund ein Drittel der Fläche bei der heutigen Tankstelle liegt in der Gewerbe-Industriezone GIA, der grössere Teil mit dem Hotel Säntispark ist der Wohn-Gewerbezone WG4 zugeteilt. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz beabsichtigt, die bestehende Hotelanlage auszubauen und zu erweitern. Die Tankstelle soll aufgegeben werden.

Erschliessung

Das Strasseninspektorat verweist auf seine Stellungnahme vom 7. Dezember 2011 und ersucht um rechtzeitige Berücksichtigung seiner Anliegen im Baubewilligungsverfahren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Sichtweiten bei den Ein-/Ausfahrten der Norm SN 640 273a entsprechen (vgl. auch Planungsbericht 3.3).

Giessenbach / Gewässerabstände

Im Umgebungsbereich des Gestaltungsplans Hotel Säntispark sind gemäss Art. 12 Abs. 3 BVo An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche bis 50 m2 zulässig. Beidseitig des Giessenbachs soll ein Gewässerabstand von lediglich noch 4 m gelten (vgl. Situation 1: 500 und Art. 12 Abs. 4 BVo). Die getroffene Regelung weicht von den baugesetzlichen Mindestabständen ab, sie widerspricht insbesondere auch den minimalen Abständen, wie es sie Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) verlangt. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2012 haben wir Ihnen deshalb die Nichtgenehmigung der Gewässerabstandslinien in Aussicht gestellt. Entlang des Giessenbachs wären damit weiterhin die Übergangsbestimmungen der GSchV und das kantonale Baugesetz massgebend.

Gemäss Praxis im Kanton St. Gallen kann der Raumbedarf für das Gewässer schon heute im Sinne von 41a GSchV überprüft und gesichert werden. Der Gewässerraum muss demnach eine Breite von mindestens 11 m aufweisen, es muss auch die Zugänglichkeit für den baulichen Unterhalt gewährleistet sein.

Die Beurteilung des Tiefbauamts sowie des Amts für Natur, Jagd und Fischerei ergibt, dass eine Gewässerraumbreite von 11 m den bundesrechtlichen Anforderungen grundsätzlich genügt. Nach den Bestimmungen des Gestaltungsplans ist auf der Westseite des Gewässers (entlang Hotelgebäude) eine Notzufahrt geplant. Damit ist auch die Zugänglichkeit für den Unterhalt gewährleistet, wenn innerhalb des baugesetzlichen Gewässerabstands (10 m) keine Bauten bzw. Hindernisse erstellt werden. Der Gestaltungsplan kann daher mit folgenden Anpassungen genehmigt werden:

- Festlegung: "Gewässerabstandslinie für Anlagen" mit Abstand 5.50 m ab Gewässerachse
- Hinweis: "Gewässerraum nach Art. 41a GSchV" für den Bereich zwischen den Baulinien

Für die nach Art. 12 Abs. 3 BVo zulässigen Bauten gilt nach wie vor der baugesetzliche Abstand vom 10 m.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 hat der Rechtsvertreter der Grundeigentümerin der Plananpassung zugestimmt. Am 28. Dezember 2012 hat auch die Gemeinde Gaiserwald bestätigt, dass sie mit der Änderung einverstanden ist. Die Anpassungen werden mit der Genehmigung des Gestaltungsplans verfügt.

Die Prüfung ergibt somit, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und im Sinne der Erwägungen 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 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 folgenden Anpassungen genehmigt:
   - Festlegung: "Gewässerabstandslinie für Anlagen" mit Abstand 5.50 m ab Gewässerachse
   - Hinweis: "Gewässerraum nach Art. 41a GSchV" für den Bereich zwischen den Baulinien
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr.1'300.-.

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
- BD-RA
- TBA-RD
- ANJF