Kanton St.Gallen
Baudepartement

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

A-Post
Gemeinderat Gaiserwald
Hauptstrasse 21
9030 Abtwil SG

12. Juli 2017

Geschäft Nr. 17-2406
Gemeinde Gaiserwald: 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 Waldweg**

Das rund 1.28 ha grosse Planungsgebiet umfasst die unüberbaute zweigeschossige Wohnzone W2b im Gebiet Oberhalden, welche mit der letzten Teilrevision Zonenplan eingezont wurde. Die Gemeinde beabsichtigt das Gebiet zu erschliessen und für die Überbauung freizugeben. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes (Parzelle Nr. 526) ist die Gemeinde Eigentümerin, die restliche Fläche liegt in privatem Eigentum (Parzelle Nr. 2485). In einem ersten Schritt wurden verschiedene Erschliessungsvarianten bzw. Anschlusspunkte an die Oberhaldenstrasse geprüft. Danach wurden in einem Workshopverfahren mit Beteiligung von Gemeinde, Bauherrschaft, Planer und Architekten unterschiedliche Überbauungsvarianten geprüft und verfeinert. Das architektonische Konzept, mit vier Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage im westlichen Bereich und sieben individuell erschlossenen Einfamilienhäusern im östlichen Bereich, wird mir vorliegendem Überbauungsplan gesichert.

Der Überbauungsplan Waldweg wurde vom Gemeinderat am 23. Januar 2017 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 8. Februar bis 9. März 2017. Es ging eine Einsprache ein. Diese wurde nach Einspracheverhandlungen zurückgezogen.

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 1. September 2016 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Mehrausnützung
Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche pro Baubereich wird in Art. 5 Abs. 5 und Art. 6 Abs. 3 der besonderen Vorschriften (BVo) geregelt. Wir weisen darauf hin, dass eine Mehrausnützung gestützt auf Art. 27 BauG und Art. 5 BauR erst im Baubewilligungsverfahren erteilt werden kann.

Terrainveränderungen
Die Untergeschosse der Mehrfamilienhäuser können mit Abgrabungen bis 2.50 m freigelegt werden (Art. 11 Abs. 2 BVo). Die Freilegung des Untergeschosses sowie die Gestaltung einer flachen Ebene strassenseitig führen zu massiven Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen). In der Mitte der Mehrfamilienhausbebauung ergibt sich ein Terrainsprung, welcher mit steilen Böschungen und Stützmauern (Baubereich G) aufgefangen wird. Eine gute Einpassung in die Landschaft und Umgebungsgestaltung ist Bestandteil eines besseren Projektes als gemäss Regelbauweise. Es stellt sich die Frage, ob dies mit den massiven Terrainveränderungen, insbesondere den Abgrabungen im westlichen Bereich, erreicht werden kann. Wir empfehlen, die Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren sorgfältig zu prüfen.

Erschliessung und Parkierung
Die geplante Erschliessungsstrasse weist eine Biegung auf. Um die Kurvensichtweite gewährleisten zu können, ist die Sichtberme im Kurveninnenbereich jederzeit freizuhalten. Auch die Sichtzonen bei den privaten Ausfahrten im Baubereich E sind sicherzustellen.

Die Abstellplätze für Besucher als sogenannte Parkbucht sind so zu gestalten, dass die Parkplätze klar der neuen Überbauung zugeordnet und nicht als zur Strassenparzelle gehörig betrachtet werden. Die Parknische ist als eigene Parzelle auszuscheiden, andernfalls sie der Öffentlichkeit zur Nutzung dient.

Die gemäss Baugesetz erforderlichen Parkfelder für Gehbehinderte sind rechtlich zu schützen und durch das Polizeikommando zu verfügen. Dazu ist ein Signalisationsplan erforderlich. Zur Kennzeichnung sind die Signale «Parkieren gestattet» (4.17) mit dem Piktogramm «Gehbehinderte» (5.14) und die Bodenmarkierung «Gehbehinderte» (5.14) zu verwenden.

Zusammenfassend ist der Erlass recht- und zweckmässig und kann unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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 genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'700.--.
   Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'600.--
Amt für Umwelt (Geschäft Nr. 16-2000)	Fr. 100.--

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:

i.V.

U. Strauss

Beilagen
- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie
- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Tiefbauamt - Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Umwelt