



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

15. November 2017

Geschäft Nr. 17-2412

Gemeinde Rorschach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Waisenhausstrasse**
- **Überbauungsplan Waisenhausstrasse**

1 Ausgangslage / Vorhaben

Das Bauernhaus mit angebautem Stall auf der Parzelle Nr. 1168 wurde durch einen Brand zerstört. Die Eigentümerschaft beabsichtigt, das zerstörte Gebäude durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Da ein Neubau in der Grünzone nicht möglich ist, werden – dem künftigen Nutzungszweck entsprechend - rund 1'800 m² Grünzone in die dreigeschossige Wohnzone W3 umgezont.

Aufgrund der Nähe zum „Grünraum Mariaberg“ soll die künftige Überbauung architektonisch und landschaftsarchitektonische hochwertig erscheinen (siehe auch Art. 2 BVo), dies auch im Hinblick auf die zu erfüllenden Lärmschutzmassnahmen. Mit dem Überbauungsplan werden die Lage und maximale Ausdehnung der Baute (Grundfläche und Höhe), die Erschliessung über die Waisenhausstrasse, die Umgebungsgestaltung und insbesondere den Lärmschutz u.a. mit Anordnung einer Lärmschutzwand geregelt.

Der Teilzonenplan Waisenhausstrasse und der Überbauungsplan Waisenhausstrasse wurden vom Gemeinderat am 12. Oktober 2016 erlassen. Der Überbauungsplan Waisenhausstrasse lag vom 2. November bis 1. Dezember 2016 öffentlich auf. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplans wurde vom 23. Mai bis 21. Juni 2017 nachgeholt. Gegen die Erlasse gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 25. Juli bis 4. September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.



2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 30. Januar 2014 und vom 16. Dezember 2015 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Lärmschutz

Gemäss neuem Bundesgerichtsentscheid 1C_139/2015 vom 16. März 2016 müssen die Belastungsgrenzwerte nicht nur in den Lüftungsfenstern, sondern in sämtlichen Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden. Deshalb sind die Raum- und Fensteranordnungen und Balkonbrüstungen dahingehend zu optimieren, dass bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume der Grenzwert eingehalten wird. Diese Optimierung sollte möglich sein, da beim vorliegenden Projekt durch die geplante Lärmschutzwand und eine mögliche Ausrichtung der Wohneinheiten Richtung Osten und vor allem Richtung Westen die Grenzwerte nur an der strassenseitigen Fassade in den oberen Obergeschossen deutlich überschritten werden.

Gemäss BGE 122 II 33, E. 3b = URP 1996 319 gelten die Belastungsgrenzwerte auch für Fenster, die sich nicht öffnen lassen. So sind auch bei transparenten Fassadenteilen, Festverglasungen und fest verschraubten Flügel die Belastungsgrenzwerte einzuhalten.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die beiden Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'830.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 15-6687 und 17-2412

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'200.--

Amt für Umwelt Fr. 630.--

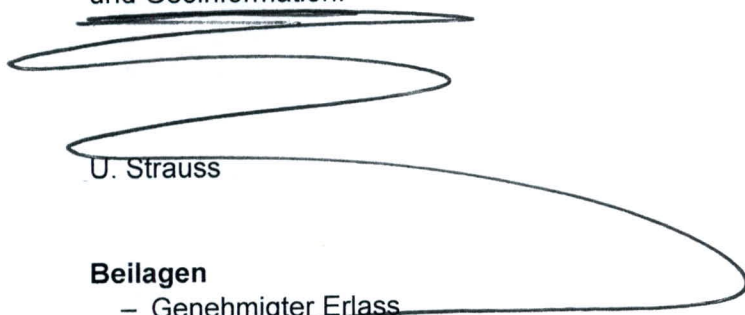
Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst