



A-Post
Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacher Strasse 67
Postfach
9404 Rorschacherberg

14. April 2014

Gemeinde Rorschacherberg: 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:

• **Teilzonenplan Neuhus**

Vorliegender Teilzonenplan sieht eine Einzonung von rund 3 ha und eine Umzonung von rund 0.4 ha von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Wohnzone 2 (W2/W2b) im Gebiet Neuhus vor. Zudem soll die Fläche zwischen der Hüttenmoosstrasse und dem Mühltofelbach von der OeBA in die Grünzone Freihaltung GF umgezont werden. Mit der Einzonung gehen rund 0.9 ha nichtrückführbare Fruchtflächflächen verlustig.

Der Teilzonenplan Neuhus wurde vom Gemeinderat am 11. September 2012 erlassen. Er wurde vom 5. März 2013 bis 3. April 2013 öffentlich aufgelegt. Es ging keine Einsprache ein. Das fakultative Referendum wurde vom 12. April 2013 bis 27. Mai 2013 durchgeführt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Mit der Vorprüfung vom 9. August 2011 wurde der Gemeinde Rorschacherberg zur Sicherung des Schlossparks Wartegg eine Flächenkompensation in Aussicht gestellt. Es wurde jedoch festgehalten, dass für eine Einzonung im Gebiet Neuhus noch weitere Abklärungen und Nachweise erforderlich seien. Mittlerweile wurde die kommunale Richtplanung in diesem Bereich angepasst (Richtplannachführung 2012), womit vorliegender Erlass der übergeordneten Planung entspricht. Des Weiteren wurden die Waldfeststellung durchgeführt sowie der Planungsbericht ergänzt.

In der Kenntnisnahme zur kommunalen Richtplanung vom 16. September 2013 hatten wir nochmals ausdrücklich festgehalten: *"Eine allfällige Einzonung ist nach wie vor nur möglich, wenn entsprechende Nachweise (Lärm, Erschliessung, Gewässerraum, etc.) erbracht und diese grundeigentümerverbindlich mittels Sondernutzungsplanung gesichert wurden."*

Betreffend der Thematik "Lärm" haben wir die Unterlagen (inkl. Lärmgutachten) dem Amt für Umwelt und Energie erneut zur Prüfung unterbreitet. Dieses verweist ebenfalls auf frühere Stellungnahmen und nimmt wiederum wie folgt Stellung:



- "Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschrieben werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
- Die Planungswerte werden über das ganze Plangebiet durch den Betrieb der Nationalstrasse A1 am Tag und in der Nacht deutlich überschritten. Wie schon in unserer Stellungnahme vom 2. August 2011 festgehalten, ist eine Einzonung ohne die Sicherstellung von baulichen Massnahmen wie Lärmschutzwand oder -wall nicht möglich, da die Planungswerte nur mit massiven baulichen Massnahmen einzuhalten sind. Für die Genehmigung der Einzonung bedarf es deshalb einer Baubewilligung für die Lärmschutzwand oder -wall (inkl. Bewilligung vom Bundesamt für Strassen (ASTRA)) oder eines Sondernutzungsplans mit den vorgeschriebenen baulichen Massnahmen (Lärmschutzwand/-wall) und gestalterischen Massnahmen (z.B. Höhenbeschränkungen und Stellung der Bauten, Anordnung der lärmempfindlichen Räume). (Z)
- Mit der Sicherstellung der Umsetzung der nötigen baulichen Lärmschutzmassnahmen soll verhindert werden, dass Gebiete eingezont werden, die später nicht bebaut werden können, weil die erforderlichen hohen und langen Lärmschutzwände und -wälle zu hohen Kosten führen."

Das Ergebnis der Genehmigungsprüfung wurde der Gemeinde telefonisch am 13. Februar 2014 mitgeteilt. Im Hinblick auf das Inkrafttreten der RPG-Revision und als Eigentümer der betroffenen Grundstücke hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 18. Februar 2014 zum Teilzonenplan Neuhaus Folgendes festgehalten:

"Der Gemeinderat verpflichtet sich:

- *einen Sondernutzungsplan zu erlassen, bevor die Grundstücke verkauft werden. Darin sind u.a. zu regeln, dass die Überbauung von hoher Wohnqualität zu erstellen ist, der Boden haushälterisch zu nutzen sowie die Lärmschutzmassnahmen sicherzustellen sind;*
- *dem Investor die Erstellung einer Lärmschutzwand vorzuschreiben, damit auf dem fraglichen Areal die Planungswerte eingehalten werden, bevor die ersten Liegenschaften bezogen werden."*

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung des Teilzonenplans Neuhaus unter diesen Voraussetzungen zu erteilen."

Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurde ebenfalls das Schreiben des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) vom 20. März 2012 beigelegt. Im erwähnten Schreiben hat das ASTRA zur geplanten Einzonung Stellung genommen und die Bedingungen für die Erstellung einer Lärmschutzwand gestellt. Es wird festgehalten, dass gegen die Erstellung einer solchen Lärmschutzwand keine Einwände bestehen, sofern diese unter den Vorgaben des ASTRA und auf eigene Kosten des Gestaltstellers erstellt wird.

Aufgrund der vorangegangenen Erwägungen kann der Erlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes mit Auflage 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:

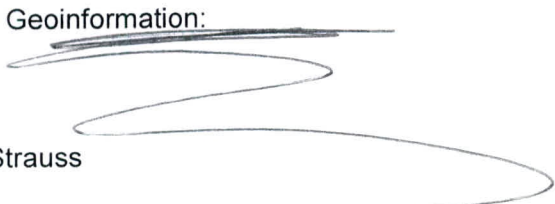
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die Bewilligung der Erschliessung sowie der Überbauung auf der Teilzonenplanfläche kann erst zum Zeitpunkt einer rechtskräftig vorliegenden Baubewilligung für eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall (inkl. Bewilligung des Bundesamtes für Strassen (ASTRA)) entlang der Autobahn A1 erteilt werden.
 - b) Gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2014, ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen welcher eine haushälterische Bodennutzung (FFF), eine zweckmässige Erschliessung und den Lärmschutz grundeigentümerverbindlich sicherstellt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'550.--.

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. 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
- Kantonsforstamt
- Amt für Umwelt und Energie
- Tiefbauamt