



A-Post

Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacher Strasse 67
Postfach
9404 Rorschacherberg

19. Oktober 2015

Geschäft Nr. 15-5311 / 15-5312

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung von Gemeindeerlasse

Sehr geehrte Damen und Herren

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

- **Überbauungsplan Waldau**
- **Baulinienplan Waldau (Festlegung Gewässerraum nach Art. 41a GSchV)**

Das rund 1.35 ha grosse Planungsgebiet des Überbauungsplans umfasst die Parzellen Nr. 1093, 1465, 1767 und 1845. Mit Ausnahme der beiden Parzellen Nr. 1465 und 1767, wurden alle Flächen des ehemaligen Parks, rund um das Hotel Waldau (Parz. 1093), mit Mehr- und Einfamilienhäusern, in der Regelbauweise überbaut. Das Hotel Waldau sowie die westlich angrenzende Villa Fuchs (Parz. 289) sind geschützte Kulturobjekte. Im Bereich der Parzelle Nr. 1465 (ehemaliger Tennisplatz Hotel Waldau) sowie der Parzelle Nr. 1845 verläuft der eingedolte Linkolsbergbach.

Der Überbauungsplan Waldau regelt die künftige Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung auf den beiden noch unüberbauten Parzellen Nr. 1465 und 1767. Mit dem Baulinienplan Waldau werden die Gewässerabstände für die Bauten und Anlagen festgelegt bzw. der Gewässerraum nach Art. 41a GSchV gesichert. Das Bachöffnungsprojekt des Linkolsbergbaches ist integraler Bestandteil dieser Genehmigung (vgl. Genehmigung Wasserbauprojekt vom 5. Oktober 2015).

Der Baulinien- und der Überbauungsplan wurden vom Gemeinderat am 4. November 2014 erlassen. Es ging eine Einsprache gegen den Überbauungsplan ein, welche durch eine Panänderung erledigt wurde. Die Änderung infolge der Einsprache wurde am 16. Juni 2015 vom Gemeinderat erlassen. In Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG wurde auf das Anzeige und Auflageverfahren verzichtet.

Der Baulinienplan Waldau wurde am 21. Februar 2014 und der Überbauungsplan Waldau am 2. September 2014 vorgeprüft. Die Erwägungen aus den Vorprüfungen sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

- *Überbauungsplan Waldau:*

Der Überbauungsplan mit den entsprechenden Festlegungen (inkl. architektonisches



Konzept) ist aus denkmalpflegerischer Sicht bewilligungsfähig. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren, weist die kantonale Denkmalpflege darauf hin, dass im Ausführungsprojekt neben einer sorgfältigen Materialisierung und Farbgebung darauf zu achten ist, dass die Dachlandschaften der Neubauten nicht durch technische Aufbauten (Lift, Lüftung, Haustechnik etc.) verunklärt werden. Die Dächer sind ruhig zu halten und zu begrünen.

– *Beilageplan Umgebungsgestaltung zum Überbauungsplan Waldau:*

Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei weist darauf hin, dass die Schwarze-Liste-Neophyten Götterbaum (Nr. 82 und 84) sowie Robinie (Nr. 113) möglichst in kontrollierter Weise zu entfernen und allenfalls durch eine unproblematische Baumart zu ersetzen sind.

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

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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'740.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'600.--

Amt für Umwelt und Energie (Geschäft Nr. 14-1777) Fr. 140.--

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

- Genehmigte Erlasse
- Genehmigung Wasserbauprojekt und Zusicherung Kantonsbeitrag vom 5.10.2015
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Denkmalpflege
- Archäologie
- Amt für Umwelt und Energie