



A-Post

Gemeinderat Goldach
Hauptstrasse 2
Postfach 105
9403 Goldach

14. September 2015

Geschäft Nr. 15-4713

Gemeinde Goldach: 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:

- **Zusammenzug Teilzonenpläne aus der Ortsplanungsrevision 2011 – 2014 (Teilrevision Zonenplan)**
- **2. Nachtrag zum Zonenplan:
Zweckbezeichnung der rechtskräftigen Grünzonen gemäss Art. 17 BauG**
- **Änderung Legende Zonenplan**
- **Aufhebung Überbauungsplan Staudenäcker vom 7. August 1995
inkl. 1 Änderung vom 7. April 1999 und 2. Änderung vom 12. Mai 2004**
- **Überbauungsplan Sonnenberg**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Goldach werden, gestützt auf die kommunale Richtplanung 2011/2012, der Zonenplan, das Baureglement sowie die Schutzverordnung angepasst. Die Teilrevision des Baureglementes wurde am 19. Dezember 2015, (den weiteren Erlassen vorgezogen), genehmigt. Bei der Revision der kommunalen Schutzverordnung sowie der Einzonung im Gebiet „Grünau“ sind die Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Die erwähnten Planungsinstrumente wurden am 20. August 2013 vom Gemeinderat erlassen. Das Anzeige- und Auflageverfahren sowie das fakultative Referendum wurden ordnungsgemäss durchgeführt. Alle Rechtsmittelverfahren sind abgeschlossen.

Die Erlasse wurden am 18. Juni 2015 vorgeprüft. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

**Zusammenzug Teilzonenpläne aus der Ortsplanungsrevision 2011 – 2014
(Teilrevision Zonenplan)**

Hinweis zur Darstellung der Abgrenzung der Bauzone: Strassen, welche allseitig von Bauzone umgeben sind, gehören zur Bauzone. Die Umgrenzung der Bauzone beim Cor-



net-Kreisel angrenzend an die Bauzone der Gemeinde Rorschach ist unglücklich. Wir empfehlen diese bei Gelegenheit anzupassen.

Änderung Legende Zonenplan

Mit der Teilrevision des Baureglementes erfolgte eine Änderung der Zonenbezeichnung. Da aus der Legende nicht eindeutig erkennbar, wird Folgendes präzisiert:

- Wohnzone W2a (neu) entspricht der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE des am 19. Juni 1992 genehmigten Zonenplans
- Wohnzone W2b (neu) entspricht der Wohnzone W2 des am 19. Juni 1992 genehmigten Zonenplans

Überbauungsplan Sonnenberg

Zusammen mit der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone im Gebiet Sonneberg, wird der Überbauungsplan Sonneberg erlassen. Der Überbauungsplan bezweckt u.a. eine haushälterische Bodennutzung (vgl. Art. 2 der besonderen Vorschriften). Gemäss Überbauungskonzept im Planungsbericht (Seite 8) ist im nördlichen Teil eine Überbauung mit Einfamilienhäusern beabsichtigt. Wir weisen darauf hin, dass Einfamilienhausparzellen in der Grösse von 800 bis 1'300 m² pro Wohneinheit, kaum einer haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Mit Inkrafttreten des neuen RPG wurde der Fokus noch stärker auf die innere Verdichtung und einen entsprechend haushälterischen Umgang mit Siedlungsreserven gelegt. In diesem Sinne sind Gemeinden angehalten die Baulandreserven sorgfältig zu beplanen und eine haushälterische Bodennutzung grundeigentümerverbindlich zu sichern. Bei den Diskussionen um allfällige spätere Einzonungen wird eine Rolle spielen, wie mit bestehenden Siedlungsreserven umgegangen wird.

Auf der westlichen Seite des Grundstücks 1392 verläuft eine Hochspannungsleitung. Im Sinne der Gewährleistung einer guten Wohnqualität und unter Berücksichtigung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips sind in einer Distanz von mindestens 30 m keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) zu erstellen. Der Bereich wurde sowohl im Zonenplan wie auch im Überbauungsplan bezeichnet. Gemäss Art. 12 Abs. 3 der besonderen Vorschriften (BVo) ist der Erdwall, welcher sich in erwähntem Bereich befindet, so zu gestalten, dass er dem Spiel und Aufenthalt dient. Ausgerüstete und spezifisch angelegte Spiel- und Aufenthaltsflächen sind Orte mit empfindlicher Nutzung und in diesem Bereich nicht zulässig.

Planungsbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung: Flächenbilanz der Bauzone

Die Flächenbilanz (keine Vergrösserung der Bauzone während der Übergangsfrist bis Genehmigung der kantonalen Richtplanung) ist u.E. nicht korrekt. Flächen, welche am Rande der Bauzone liegen und einer „Nichtbauzone“ zugewiesen werden, können in die Bilanz eingebracht werden. Grünflächen innerhalb der Bauzone hingegen nicht (z.B. Fläche Nr. 29). Im Gegenzug werden die Grünzonen inmitten der Bauzone, welche neue einer Nutzungszone zugewiesen werden, ebenfalls nicht angerechnet (z.B. Fläche Nr. 10).

Das Verfahren für die Einzonung sowie den Überbauungsplan im Gebiet Grünhof ist noch nicht abgeschlossen. Die Einzonung ist ein Teil der Gesamtrevision. Die Flächen am Siedlungsrand, welche mit vorliegender Revision ausgezont werden, können im Sinne der



erforderlichen Kompensation für die anstehende Einzonung im Gebiet Grünhof (1. Etappe) angerechnet werden.

Das Resultat der Genehmigungsprüfung wurde der Gemeinde am 22. Juli 2015 mitgeteilt. Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes (Art. 3 Abs. 2 BauG) 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. Der Überbauungsplan Staudenacker vom 7. August 1995 inkl. 1. Änderung vom 7. April 1999 und 2. Änderung vom 12. Mai 2004 wird aufgehoben.
3. Überbauungsplan Sonnenberg, Art. 12 Abs. 3 der besonderen Vorschriften: Spiel- und Aufenthaltsflächen gehören zu den empfindlichen Nutzungen gemäss NISV. Sie sind in entsprechendem Bereich nicht zulässig.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'800.--.

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 PDF-Datei dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abteilung 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**

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

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

Zur Eröffnung an:

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE ohne Beilagen