



A-Post

Gemeinderat Goldach
Hauptstrasse 2
Postfach 105
9403 Goldach

13. September 2018

Geschäft Nr. 18-1061

Gemeinde Goldach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) den folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Sulz-, Tellstrasse, Parz.-Nr. 983**

Ausgangslage / Vorhaben

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 983, welche in der viergeschossigen Wohn-gewerbezone WG4 liegt. Der westliche Teil der Parzelle liegt zudem im Ortsbildschutzge-biet. Die Parzelle Nr. 983 sowie die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 602, beide im Ei-gen-tum der Firma AVD Goldach AG, liegen im Überbauungsplan Tellstrasse – Sulz-strasse, genehmigt am 4. Mai 1983. Die Parzelle wird heute, entsprechend dem Überbau-ungsplan, als Lagerfläche und Parkplatz genutzt. Auf der Fläche sollen neu ein Papierrol-lenlager sowie zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Mit dem Neubau des Lagers auf der gegenüberliegenden Seite des Firmengebäudes (Parzelle Nr. 602) werden die betriebli-chen Abläufe verbessert und LKW-Fahrten reduziert. Die Parkierung für die Angestellten wird auf der Fläche neu zweigeschossig organisiert, diejenige der Bewohner erfolgt in ei-ner separaten Tiefgarage.

Statt einer Änderung des bestehenden Überbauungsplans, wird dieser im südlichen Teil ersetzt. Mit vorliegendem Überbauungsplan werden die Erstellung des Rollenlagers der AVD Goldach AG ermöglicht, die Voraussetzungen für eine Wohnüberbauung in verdich-teter Bauweise mit zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen sowie eine zweckmässig Er-schliessung sichergestellt.

Der Überbauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20. Oktober 2015, die Änderung am 20. Februar 2018 erlassen. Der Erlass wurde vom 17. November 2015 bis 16. Dezember 2015 öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einsprache ein, diese konnten nach Änderung des Überbauungsplans infolge Rückzugs abgeschrieben werden. Die Änderung vom



20. Februar 2018 erfolgte in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG im vereinfachten Verfahren.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 10. August 2015 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Titel Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Tellstrasse – Sulzstrasse, genehmigt am 4. Mai 1983, wird nur teilweise aufgehoben. Damit klar hervorgeht welcher Erlass gilt, wird der Titel des vorliegenden Überbauungsplans wie folgt ergänzt: „*Überbauungsplan Sulz-, Tellstrasse, Parz.-Nr. 983*“.

Ortsbild

Wir weisen darauf hin, dass zur Erreichung einer guten Einpassung ins Ortsbild Folgendes zu beachten ist:

- Die Farbigkeit der Bauten hat zurückhaltend auszufallen.
- Eine intensive Begrünung rund um die Gebäude ist für das Quartier wesentlich. Die Umsetzung des Umgebungsgestaltungskonzeptes gemäss den Beilageplänen vom 9. Februar 2018 ist daher zwingend.

Erschliessung Langsamverkehr

Im Zuge der Einspracheverhandlungen wurde die öffentliche Wegverbindung im östlichen Bereich des Überbauungsplans weggelassen. Gemäss Einsprachevereinbarung vom 22. Januar 2018 hält die Gemeinde jedoch daran fest, in Zusammenhang mit der Erschliessung des neuen Baulandes im Gebiet Grünhof, eine Fusswegverbindung in diesem Bereich zu realisieren und entsprechendes Teilstrassenplanverfahren durchzuführen.

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsanschlüsse zu den Ortszentren und ÖV-Haltestellen zwingende Voraussetzung für Neueinzonungen von Bauland. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Gollach und zum Ortszentrum ist ein gewichtiges Argument für die künftige Siedlungsentwicklung im Gebiet Grünhof. Das Verfahren für die Zonierung ist noch hängig, die Planungsabsichten der Gemeinde sind jedoch klar. Eine Aussenentwicklung wird in diesem Gebiet angestrebt. Deshalb ist die künftig zwingend erforderliche Wegverbindung bereits mit aktuellen Planerlassen zu sichern, entweder durch eine Festlegung des Erschliessungskorridors (Richtungspfeile) oder durch einen gleichzeitig zu genehmigenden Teilstrassenplan. Eine nachträgliche Sicherung der Wegverbindung dürfte schwieriger werden (möglicherweise auch gegen den Willen des Grundeigentümers).

Das Resultat der Genehmigungsprüfung wurde der Gemeinde im Juni 2018 mitgeteilt. Bezüglich der zu sichernden Fusswegverbindung hat die Gemeinde mit der AVD eine „Vereinbarung über die Duldung eines öffentlichen Fussweges“ unterzeichnet. Die AVD hat eine öffentlich Fusswegverbindung einerseits zwischen der Tellstrasse und dem Kindergarten, Parzelle Nr. 964 (Variante 1) und andererseits zwischen der Tellstrasse und der Parzelle Nr. 1073 (Variante 2) zu dulden. Die Weiterführung der Fusswegverbindung via Parzelle Nr. 964 über die Parzellen Nr. 849 wurde ebenfalls Vertraglich gesichert.



Die mittels Vereinbarung gesicherten Wegverbindungen (bzw. eine davon) sind spätestens mit einer Neueinzonung im Gebiet Grünhof zu klassieren. Die Sicherung einer kurzen/zweckmässigen Verbindung ins Dorfzentrum ist eine zentrale Voraussetzung für eine Neueinzonung im Gebiet Grünhof.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG 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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Tellstrasse – Sulzstrasse, genehmigt am 4. Mai 1983, wird im Bereich des Überbauungsplan Sulz-, Tellstrasse, Parz.-Nr. 983, aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'050.--.

Aufteilung der Gebühr (Geschäfte Nr. 15-4484 und 18-1061):

<i>Amt für Raumentwicklung und Geoinformation</i>	<i>Fr. 1'700.--</i>
<i>Amt für Umwelt</i>	<i>Fr. 350.--</i>

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt