



A-Post
Gemeinderat Goldach
Hauptstrasse 2
9403 Goldach

22. Juli 2019

Geschäft Nr. 19-3836
Gemeinde Goldach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Grünhof 1. Etappe**
- **Überbauungsplan Grünhof 1. Etappe**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

1. Das Gebiet Grünhof liegt im südlichen Teil der Gemeinde Goldach in einer Distanz zwischen 200 und 400 m zum Bahnhof. Der „Teilzonenplan Grünhof, 1. Etappe“ umfasst einerseits eine Einzonung und andererseits eine Um- bzw. Aufzonung. Es werden rund 1.01 ha Landwirtschaftsland in die zweigeschossige Wohnzone W2b eingezont. Zudem werden die nördlich gelegenen Grundstücke aus der zweigeschossigen W2a (ehemals WE) in die W2b (ehemals W2) und die zwei Grundstücke (Parz. Nr. 818 und 1419) entlang der Kantonsstrasse (Sulzstrasse) in die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 um- bzw. aufgezont. Gleichzeitig mit der Zonenplanänderung werden die Erschliessung und Überbauung der neu eingezonten Fläche mit dem „Überbauungsplan Grünhof 1. Etappe“ gesichert.

2.a) Das aktuelle Baureglement der Gemeinde Goldach ist am 30. März 1999 genehmigt worden, die kommunale Schutzverordnung am 6. Juli 1998. Die Genehmigung des in Teilen noch immer rechtskräftigen Zonenplans erfolgte am 19. Juni 1992.

b) Im Projekt „Zukunft Goldach“ wurde die Ortsplanung überprüft und überarbeitet, konzeptionelle Grundlage für Anpassungen an der Nutzungsplanung bildete die neue kommunale Richtplanung 2010/11. Die Teilrevision des Baureglementes wurde am 19. Dezember 2014 genehmigt (den weiteren Erlassen vorgezogen), die Teilrevision des Zonenplans am 14. September 2015 (*Zusammenzug Teilzonenpläne aus der Ortsplanungsrevision 2011 – 2014*; 2. Nachtrag zum Zonenplan: Zweckbezeichnung der rechtskräftigen



Grünzonen gemäss Art. 17 BauG und Änderung Legende Zonenplan). Von der Genehmigung 2014 zurückgestellt worden sind, wegen hängigen Rechtsmittelverfahren, die Einzonung im Gebiet „Grünhof“ (Teilzonenplan Grünhof, 1. Etappe) und die Gesamtrevision der kommunalen Schutzverordnung.

3.a) Der „Teilzonenplan Grünhof, 1. Etappe“ und der „Überbauungsplan Grünhof 1. Etappe“ wurden vom Gemeinderat am 27. Mai 2014 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Juni bis 10. Juli 2014. Mit dem Entscheid vom 13. Juni 2017 hat der Gemeinderat die Einsprache gegen diese Erlasse abgewiesen. Der Teilzonenplan wurde vom 15. August 2017 bis 25. September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

b) Gegen den Einspracheentscheid wurde Rekurs erhoben. Im Zuge der Einigungsverhandlungen erliess der Gemeinderat am 2. April 2019 eine Änderung des Überbauungsplans. In Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG wurde für die Änderung auf das Auflageverfahren verzichtet. Der Rückzug des Rekurses wird an die Genehmigung der vorliegenden Erlasse geknüpft.

Erwägungen

Anwendbares Recht und Abstimmung mit der übergeordneten Planung

1. Weil die öffentliche Auflage der Teilrevision vor dem 1. Oktober 2017 endete, ist das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) anwendbar (Art. 174 PBG). Der Zonenplan wie auch das Baureglement der Gemeinde Goldach sind damit noch nicht an das neue PBG angepasst worden (vgl. Art. 175 Abs. 1 PBG). Zu beachten ist aber, dass das PBG Bestimmungen enthält, welche direkt anwendbar sind (Gewässerabstand, Waldabstand, etc.).

2.a) Die Genehmigung der Anpassungen des Zonenplans erfolgte während der Übergangsfrist des RPG's, eine Vergrösserung des Siedlungsgebietes in diesem Zeitraum war nur mit Kompensation möglich. Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des RPG's und ungeachtet der Übergangsbestimmungen überprüfte die Gemeinde mit der Ortsplanungsrevision die Zonenzuordnung innerhalb des Baugebietes (Umzonungen) und auch die zweckmässige Aussenbegrenzung der Bauzone. Es wurden u.a. unbebaute Baulandreserven am Siedlungsrand ausgezont.

b) Mit dem Erlass der Teilrevision des Zonenplans im August 2013 teilte der Gemeinderat mit, dass die Verhandlungen mit dem Eigentümer im Gebiet Grünhof noch im Gange seien. Die Zonenplanänderung Grünhof werde von der Zonenplanrevision zurückgestellt und erst öffentlich aufgelegt, wenn die Erhältlichkeit des zusätzlichen Baulands vertraglich gesichert sei (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG).

c) Mit der Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans vom 14. September 2014 hat das Baudepartement festgehalten:

„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.“

3.a) Am 1. November 2017 genehmigte der Bundesrat den "Teil 1 Siedlung" des kantonalen Richtplans und damit auch den Gesamtumfang des Siedlungsgebietes. Die Gemeinde Goldach liegt gemäss kantonalem Raumkonzept im "Urbanen Verdichtungsraum um das Kleinzentrum Rorschach" (vgl. kantonaler Richtplan R 11). Das Raumkonzept hält fest, dass möglichst hohe Anteile des prognostizierten Bevölkerungswachstums auf diesen Raumtyp gelenkt werden sollen. Die Siedlungsentwicklung (Wohnen und Arbeiten) in den urbanen Verdichtungsräumen habe Priorität, grundsätzlich somit auch im Raum Rorschach/Goldach.

b) Nach dem Gemeindeporträt (Stand August 2017) ist der Kapazitätsindex der Gemeinde positiv. Gemäss dem Koordinationsblatt S11 des kantonalen Richtplans kann somit das Siedlungsgebiet nach einem Ortsplanungsprozess mit strategischen Überlegungen in einer jährlichen Richtplananpassung angepasst bzw. erweitert werden. Das Gebiet Grünhof liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Goldach und ist von drei Seiten von Bauzone umgeben. Aus raumplanerischer Sicht ist eine Entwicklung an dieser Lage zweckmässig, entsprechend wurde die Fläche in der revidierten kantonalen Richtplanung als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Bei der geplanten Einzonung im Gebiet "Grünhof" besteht ein Konflikt zwischen der vorgesehenen Siedlungsentwicklung und der langfristigen Sicherung von überdurchschnittlich guten landwirtschaftlichen Produktionsflächen (FFF). Im Planungsbericht wird die Thematik FFF abgehandelt. Die Erwägungen der Gemeinde betreffend FFF sind nachvollziehbar. Die Entwicklung in urbanen Verdichtungsräumen wird auch aus Sicht des Kantons gestützt. Wie bereits ausgeführt, ist die geplante Baulanderweiterung raumplanerisch zweckmässig und der Bedarf ausgewiesen. Zudem hat die Gemeinde im Rahmen des Ortsplanungsprozesses grosse Entwicklungen innerhalb des bestehenden Baugebietes angestossen.

Fruchtfolgeflächen sind möglichst zu schonen. In Goldach ist jedoch eine Siedlungserweiterung ohne Beanspruchung von FFF nicht möglich. Im Rahmen der Vorprüfung hat deshalb das AREG der Inanspruchnahme von max. 1 Hektare FFF zugestimmt. Die Baulanderweiterung ist aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Zentrumsnähe zweckmässig. Die Verfügbarkeit ist gesichert und die Erschliessung und Bebauung mittels Sondernutzungsplan geregelt.

Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Parzellen Nr. 818 und 1419 liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone W2a. Aufgrund der Lärmvorbelastung entlang der Sulzstrasse wurde, in Abweichung zur Wohnzone, die Lärmempfindlichkeitsstufe von II auf III angehoben. Mit der Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die im Zonenplan festgelegte abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe III wird somit obsolet.



Langsamverkehrsverbindungen

Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen zu den Ortszentren und ÖV-Haltestellen zwingende Voraussetzung für eine Neueinzonung von Bauland. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Goldach und zum Ortszentrum ist auch ein gewichtiges Argument für die Siedlungsentwicklung im Gebiet Grünhof. Mit dem Überbauungsplan ist deshalb die Wegverbindung zwingend zu sichern.

Im Zuge der Rekursverhandlungen wurde auf die direkte Wegverbindung zum Bahnhof von der neuen Erschliessungstrasse via Tellstrasse verzichtet. Alternativ dazu wurde der Teilstrassenplan Kleeweg (Gemeindeweg 1. Klasse) erlassen. Der Kleeweg führt ab dem Grundstück Nr. 611 (Einzonung) via den Grundstücken Nrn. 849, 964 und 983 in die Tellstrasse. Wir verweisen auf den am 12. Juni 2019 genehmigten Teilstrassenplan.

Der Kleeweg ist nicht die direkteste Wegverbindung zum Bahnhof. Aus Sicht des Fussverkehrs ist nach wie vor die Verbindung via Parzellen Nr. 982, 1073 und 983 anzustreben.

Zusammenfassend sind die Erlasse zweckmässig und können unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Die im Zonenplan festgelegte abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe III wird mit vorliegendem Erlass aufgehoben.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'100.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 2'440.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 13-247 und 19-3836

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'100.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 19-3871

Tiefbauamt Fr. 340.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler



Form (ITF oder XTF) sowie als PDF dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

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:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 12. Juni 2019

Kopie

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