



A-Post
Gemeinderat Goldach
Postfach 105
9403 Goldach

18. Juli 2019

Geschäft Nr. 19-2626
Gemeinde Goldach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Sonnentäl**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 2369, 2370 und 564 im Gebiet Sonnentäl. Mit der letzten Ortsplanungsrevision, genehmigt im September 2015, wurde die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Sonnenberg/Sonnentäl in die zweigeschossige Wohnzone W2b sowie entlang des Katzenbächlis in die Grünzone GF umgezont. Gleichzeitig mit der Zonenplanänderung wurde die Erschliessung und Überbauung des Gebietes mit dem Überbauungsplan Sonnenberg gesichert. Die Erschliessung wurde bereits realisiert.

Der rechtsgültige Überbauungsplan Sonnenberg regelt in Art. 7 der besonderen Vorschriften (BVö): „Der Baubereich A ist unter Einbezug der Freihaltefläche F mit einem Gestaltungsplan gemäss Art. 28 BauG zu überbauen. Baubewilligungen werden nur auf Basis eines Gestaltungsplans erteilt.“

Der Sondernutzungsplan Sonnentäl umfasst diesen Baubereich A und regelt die besondere Bauweise auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes.

Der Sondernutzungsplan Sonnentäl wurden vom Gemeinderat Goldach am 18. Dezember 2018 erlassen, die Änderung am 11. Juni 2019. Er wurde vom 15. Januar 2019 bis 13. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einsprachen ein. Diese konnten in Folge Rückzugs abgeschrieben werden. Die Änderung vom 11. Juni 2019 erfolgte in Anwendung von Art. 41 Abs. 3 PBG im vereinfachten Verfahren.



Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 19. September 2018 sind in die vorliegenden Unterlagen im Wesentlichen eingeflossen. Das Resultat der Genehmigungsprüfung wurde der Gemeinde am 4. Juni 2019 mitgeteilt. Die Unterlagen wurden mit Beschluss vom Gemeinderat Goldach vom 11. Juni 2019 nochmalig ergänzt. Die abschliessende Prüfung ergibt Folgendes:

Städtebauliche und architektonische Qualität

Basis des Sondernutzungsplans ist das architektonische Konzept des Architekturbüros arch5 ag, Bülach und das Umgebungskonzept des Landschaftsarchitekturbüros Hager Partner AG, Zürich. Das Architektur- und Umgebungskonzept wurde im Rahmen des von der Gemeinde durchgeführten Studienauftrags mit sieben teilnehmenden Teams ermittelt. Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen Konzept bzw. die hohe städtebauliche und architektonische Qualität dessen, wird mit vorliegendem Sondernutzungsplan gesichert. Art. 7 BVo des Überbauungsplans Sonnenberg wird somit erfüllt.

Besondere Vorschriften

Nicht nur die "Grundflächen Hauptbauten", sondern insbesondere die "Grundfläche für offene Gebäudeteile" unterschreiten die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände. Diese Abweichung zur Regelbauweise ist in Art. 3 der besonderen Vorschriften nicht klar geregelt. Die "Grundfläche für offene Gebäudeteile" ist ein Teil der Hauptbaute und es gelten die im Plan festgelegten Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände in Abweichung zur Regelbauweise.

Lärmschutz

Gemäss Beurteilung der Strassenlärmimmissionen vom 6. Dezember 2018 werden die geltenden Planungswerte an den zur Autobahn ausgerichteten Südwest- und Südostfassaden des Hauses C deutlich überschritten. Im Bericht wird eine verglaste Fassade als Lärmschutzmassnahme empfohlen (vgl. Kapitel 6, Seite 8). Diese Massnahme wird in den besonderen Vorschriften gesichert (Art. 17).

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass eine verglaste Fassade im Sinne einer geschlossenen Fassade ohne zu öffnende Fenster bzw. eine Fassade ohne Aussenklima, nicht als primäre Lärmschutzmassnahme gilt. Der Lärmschutz ist in erster Linie mit der optimierten Anordnung der Räume zu gewährleisten, danach mit teilverglasten Balkonen, mit schalldichten höheren Brüstungen oder mit einer vorgehängten Fassade mit mindestens 1 m Abstand zur Fassade (Gewährleistung Aussenraumklima).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die aktualisierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen. Die Lärmschutzmassnahmen wie z.B. Teilverglasungen der Balkone sind auf den Projektplänen mit den im Lärmgutachten verwendeten Massen einzutragen.



Zusammenfassend stellen wir fest, dass der vorliegende Erlass rechtmässig ist. Er sichert eine zweckmässige Überbauung der Baulandreserve und eine haushälterische Bodennutzung dieser. Er stimmt mit den übergeordneten Planungen und dem Überbauungsplan Sonnenberg überein.

Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'460.--.
(Geschäfte Nr. 18-3580 + 19-2626: Anteil AFU Fr. 560.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Unterlagen Dattiert vom Dezember 2018 retour

Kopie

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