



A-Post

Gemeinderat Goldach
Hauptstrasse 2
9403 Goldach

12. März 2024

Geschäft Nr. 23-4738

Gemeinde Goldach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Kirchenfeld**
- **Sondernutzungsplan Gewässerraum Dorfbach**
Abschnitt GN10 1.70 – km 1.83

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1.a) Das rund 0.5 ha grosse Planungsgebiet liegt südwestlich des Bahnhofs Goldach und umfasst die Grundstücke Nrn. 405, 408 und 2194. Es ist der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen. Nördlich des Areals liegen das Schulhaus Kirchenfeld sowie die katholische Kirche (beides geschützte Kulturobjekte), westlich der Werkhof der Gemeinde. Das Gebiet ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) verzeichnet.

b) Basis des Sondernutzungsplans Kirchenfeld bildet das architektonische Konzept des Architekturbüros 'Spirig Architektur und Bauökologie' vom 16. Juni 2023. Mit dem Sondernutzungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, die Umgebungsgestaltung sowie die Parkierung und Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer gesichert.



c) Der Dorfbach verläuft teilweise offen östlich angrenzend zum Planungsgebiet. Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt mit dem 'Sondernutzungsplan Gewässerraum Dorfbach, Abschnitt GN10 1.70 – km 1.83'.

2. Die Gesamtplanung umfasst weitere, aufeinander abgestimmte und im Verfahren koordinierte Planerlasse/Projekte:

- Teilstrassenplan 'Überbauung Kirchenfeld (Kirchenfeldstrasse – Neumühlestrasse) (Gemeindestrasse 1. und 2. Klasse / Weg 1. Klasse)' (Geschäft Nr. 23-4886)

3. Der Gemeinderat Goldach hat die Pläne am 29. März 2022 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. April bis 13. Mai 2022. Es gingen drei Einsprachen ein. In Folge der Einsprachen wurde der 'Sondernutzungsplan Gewässerraum Dorfbach' nochmals angepasst. Der Abschnitt der Gewässerraumfestlegung wurde gekürzt. Die Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. August 2022) lag vom 28. September 2022 bis 27. Oktober 2022 öffentlich auf. Dagegen gingen zwei Einsprachen ein. Am 30. Mai 2023 hat der Gemeinderat über die Einsprachen entschieden und die Erlasse festgesetzt.

2 Erwägungen

1. 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 Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2. Die Unterlagen liegen vollständig vor und sind beurteilbar. Die Erwägungen aus den Vorprüfungen vom 17. Juli 2018, 9. August 2019 und 19. Mai 2020 sind mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Städtebauliche und architektonische Qualität / Abweichungen zur Regelbauweise

1. Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität auch eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Sondernutzungspläne dürfen jedoch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Für den Erlass eines Sondernutzungsplans braucht es ein öffentliches Interesse. Es ist Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen.

2.a) Mit dem Sondernutzungsplan Kirchenfeld wird im Bereich der neuen Bebauung von der Regelbauweise der WG3 abgewichen (vgl. Planungsbericht, Seite 25). Die vier Gebäude entlang der Neumühlestrasse werden mit 4 statt 3 Vollgeschossen bzw. einem zusätzlichen Vollgeschoss statt einem Attikageschoss realisiert, die drei hinterliegenden Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem zur Regelbauweise abweichenden Attikageschoss. Entsprechend weichen die Gebäudehöhen von der Regelbauweise um rund ein Geschoss ab, die maximal zulässige Firsthöhe der WG3 wird jedoch nicht überschritten.



Die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m wird von allen Bauten (max. 12.5 m bzw. 22 m Gebäudelänge) deutlich unterschritten.

b) Weiter werden die Strassenabstände unterschritten. Die Unterschreitungen der Strassenabstände zur Neumühlestrasse ergeben sich aufgrund der strassenbegleitenden Bebauung mit Fussgängerführung im Bereich der Gebäudearkaden. Die Gebäude B3 und C unterschreiten zudem den kleinen Grenzabstand zur Parzelle Nr. 404 der politischen Gemeinde, das Gebäude E den grossen Grenzabstand zur Parzelle Nr. 1255. Die Grenzabstandsunterschreitungen bei den entsprechenden Gebäuden sind punktuell, sie werden durch die abgewinkelte Stellung zur Grenze und dem damit einhergehenden Mehrabstand kompensiert.

c) Es soll eine Gesamtausnützung von 0.9 realisiert werden (Art. 7 besV), was einem Ausnutzungsbonus von 20 % auf die in der WG3 mögliche Gesamtausnützung von 0.8 entspricht. Die Konsumation der Mehrausnutzung kann nicht wie in Art. 7 Abs. 1 der besonderen Vorschriften (besV) pauschal gewährt werden, sondern ist an die Umsetzung der qualitativen Vorgaben des Sondernutzungsplans geknüpft. Art. 7 Abs. 1 besV ist daher wie folgt zu ergänzen: *"Innerhalb des Geltungsbereiches kann eine Ausnutzungsziffer von maximal 0.9 gewährt werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 2 besV erfüllt sind."*

3.a) Die Gemeinde Goldach legt dar (Planungsbericht Seite 27):

'Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung soll eine bauliche Dichte wie vorgesehen ermöglicht werden. Die Ausnutzung überschreitet die Vorgaben der WG3 und entspricht derjenigen der WG4. Eine Umzonung in die WG4 ist aus Gründen der Geschossigkeit und Höhenentwicklung nicht zweckmässig. Durch die Absicht, das Gebiet mehr in der Fläche als in der Höhe zu verdichten, müssten bei einer Umzonung in die WG4 die baulichen Rahmenbedingungen (Geschossigkeit und Höhenentwicklung) gegenüber den dann geltenden Regelbauvorschriften stark eingeschränkt werden, was als nicht zweckmässig erachtet wird.

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan kann eine verdichtete Überbauung an zentraler Lage ohne negative Auswirkungen auf die Umgebung gesichert werden. Mit der dichten Struktur an der Neumühlestrasse wird Bezug auf den heutigen Bestand genommen. Der Strassenraum bleibt geschlossen und erhält durch die durchgehende Arkade mit öffentlichem Trottoir ein markantes Gestaltungselement. Die Erhöhung der Bauten um ein Vollgeschoss bei gleichzeitiger Unterbindung, ein zusätzliches Attikageschoss zu erstellen, sichert klare Gebäudevolumen.'

b) Die Planungsbehörde legt in den Unterlagen und den Gemeinderatsbeschlüssen die Abweichungen zur Regelbauweise offen und nimmt eine Interessensabwägung vor. Sie bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die Ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche und historische Situation. Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen. Sie sind Ortsbaulich nachvollziehbar und begründet. Die erforderlichen Städtebaulichen und architektonischen Qualitäten werden mit dem Sondernutzungsplan gesichert.



2.2 ISOS / Ortsbild- / Kulturschutz

Im Planungsbericht und in den Gemeinderatsbeschlüssen wird auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie den Ortsbild- und Kulturschutz eingegangen, es wurde eine Interessensabwägung vorgenommen. Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Gemäss kantonalen Denkmalpflege beeinträchtigen der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS sowie des Ortsbild- und Kulturschutzes nicht.

2.3 Gewässerraum

1.a) Mit dem 'Sondernutzungsplan Gewässerraum Dorfbach, Abschnitt GN10 km 1.70 – km 1.83', wird im Abschnitt vom Dorfplatz bis Kreuzung Wuhrstrasse der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Prüfung durch die kantonalen Fachstellen (u.a. auch Amt für Wasser und Energie sowie Amt für Natur, Jagd und Fischerei) ergibt, dass Erlass und Planungsbericht vollständig und nachvollziehbar sind. Der gewählte Planungsabschnitt ist zweckmässig. Die Festlegung basiert auf dem Bachprojekt Dorfbach im Abschnitt Dorfplatz bis Käserei. Der gesicherte Gewässerraum für den Dorfbach entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV); der abschnittsweise Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes ist nachvollziehbar und zweckmässig.

b) Gleichzeitig mit vorliegenden Erlassen liegen auch die Bachprojekte Dorfbach, im Abschnitt Dorfplatz bis Käserei (Geschäft Nr. 23-8185) und Durchlass Hauptstrasse (Geschäft Nr. 23-8231) inkl. Gewässerraumfestlegung zur Genehmigung vor. Die Planinhalte sind aufeinander abgestimmt.

2. Im Plan wird der Gewässerraum im südlichen Bereich mit 16.10 m vermasst. Die Vermassung bzw. die Angabe ist nicht korrekt, der Gewässerraum ist an dieser Stelle breiter. Die '16.10 m' werden im Papierplan gestrichen.

2.4 Verfahrenskoordination

Die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden koordiniert. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan die Genehmigung erteilt (vgl. beiliegendes Schreiben vom 13. November 2023). Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.5 Fazit

1. Die Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Regelungen im Sondernutzungsplan sind im zulässigen Rahmen, es wird auch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirkt.

2. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweck-



mässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans Kirchenfeld ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Festlegung des Gewässerräumes entspricht der Gewässerschutzgesetzgebung und ist auf das Gewässerprojekt abgestimmt. Die Planung wurde zudem mit der laufenden Ortsplanungsrevision inkl. kommunaler Schutzverordnung abgestimmt; diese werden durch das Vorhaben nicht präjudiziert.

3. Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Art. 7 Abs. 1 besV wird wie folgt ergänzt: *"Innerhalb des Geltungsbereiches kann eine Ausnützungsziffer von maximal 0.9 gewährt werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 2 besV erfüllt sind."*
 - b) Die südliche Gewässerraumvermessung ist nicht korrekt. Die '16.10 m' werden im Papierplan gestrichen.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'510.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 4'850.--.



Aufteilung der Gebühr:

Sondernutzungspläne Geschäfte Nr. 18-2634, 20-1599 und 23-4738

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 4'200.--

Amt für Umwelt Fr. 310.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 23-4886

Tiefbauamt Fr. 340.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

i.v. 

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 13. November 2023 (Geschäft 23-4886)
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Mitteilung Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei