



A-Post
Gemeinderat Goldach
Postfach
Hauptstrasse 2
9403 Goldach

23. Mai 2024

Geschäft Nr. 23-8193
Gemeinde Goldach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Sondernutzungsplan Mühlegut**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1.a) Das grösstenteils unbebaute Areal Mühlegut befindet sich westlich des Ortskerns von Goldach in Fusswegdistanz zum Bahnhof. Im Jahre 2017 wurde eine Studie für die Zentrumsentwicklung, namentlich die künftige Erschliessung, Bebauung und die Gestaltung der öffentlichen Räume erarbeitet. Realisiert sind mittlerweile bereits die Mühlegutstrasse sowie der Rückbau des Industriegleises.

b) Die Parzellen westlich der Mühlegutstrasse liegen in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4, die östlich gelegenen Parzellen in der Kernzone K4. Das Planungsgebiet grenzt direkt an ein Ortsbildschutzgebiet von kantonaler Bedeutung. 2018 wurde auf Basis der Studie ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde in der Zwischenzeit weiterbearbeitet, es dient als Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan. Geplant sind vier L-förmige Mehrfamilienhäuser (MFH) und ein längliches MFH mit je einer Sammelgarage pro Gebäudekomplex. Mit dem Sondernutzungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, die Umgebungsgestaltung sowie die Parkierung und Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer gesichert.

2. Die Gesamtplanung umfasst auch den Teilstrassenplan 'Mühlegut' Gemeindestrasse zweiter Klasse (Geschäft Nr. 23-8422).



3. Der Gemeinderat Goldach hat den Sondernutzungsplan 'Mühlegut' am 17. Januar 2023 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Planerlasse lagen vom 21. Februar 2023 bis 22. März 2023 öffentlich auf. Innert Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, welche aufgrund der vom Gemeinderat am 12. September 2023 beschlossenen Planänderung zurückgezogen wurden. Anschliessend wurde der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt, dieses wurde nicht ergriffen. Eine weitere Änderung des Sondernutzungsplans infolge der Genehmigungsprüfung wurde vom Gemeinderat am 23. April 2024 erlassen.

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 der Vorprüfung vom 22. März 2022 sind mehrheitlich eingeflossen, ebenfalls die Bemerkungen aus der ersten Genehmigungsprüfung. Die abschliessende 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. Mit dem Sondernutzungsplan Mühlegut wird im Wesentlichen wie folgt von der Regelbauweise der WG4 bzw. der K4 abgewichen (vgl. Planungsbericht, Seiten 34 und 35):

- Die Gebäude entlang der Mühlegutstrasse weisen 5 Vollgeschosse (VG), die von der Strasse abgewandten Gebäude 4 VG auf. Für die Ausbildung des Hochparterres im Baufeld 5b wird das Untergeschoss angehoben. Es gilt dadurch planungsrechtlich nicht mehr als Untergeschoss, sondern als Vollgeschoss. Dies hat zur Folge, dass im Baufeld 5b planungsrechtlich 6 und 5 VG realisiert werden sollen.
- Bei allen Baufeldern wird die Gebäudehöhe überschritten.
- In den Baufeldern 2a, 2b, 5a und 5b wird die Gebäudelänge überschritten
- In den Baufeldern 3 und 4a wird der Grenzabstand unterschritten
- Die Ausnützungsziffer der WG4 wird insgesamt eingehalten.

3.a) Die Gemeinde Goldach legt dar (Planungsbericht Seite 35):

'Mit dem Sondernutzungsplan können die übergeordneten Entwicklungsziele für das Gebiet gesichert werden. Er steht nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen und



Grundsätzen. Vielmehr wird mit dem Sondernutzungsplan eine ortsbaulich, architektonisch und bezüglich der Wohnqualität hochwertige Überbauung ermöglicht. Mit der öffentlichen Durchwegung wie auch mit der Ausbildung des Quartierplatzes können zwei wichtige öffentliche Interessen gesichert werden.

Die Abweichungen in Höhe und Geschossigkeit begründet sich mit dem Verzicht auf die Ausbildung von Dach- oder Attikageschossen. Auf den Gebäudetrakten parallel zur Mühlegutstrasse wird durch die Ausbildung eines fünften, und beim Haus 5b eines sechsten Vollgeschosses eine Akzentuierung des Strassenraumes geschaffen. Dagegen wird bei den quergestellten Gebäudetrakten auf die Ausbildung eines nach Baureglement zulässigen Dach- oder Attikageschosses verzichtet. Gegenüber den Nachbargrundstücken wirkt sich dies nicht negativ aus, da die höheren Gebäudeteile in der Mitte des Planungsgebietes zu stehen kommen.

Die Trottoirs entlang der Mühlegutstrasse werden extrabreit ausgestaltet. Dies führt dazu, dass teilweise der Mindeststrassenabstand nicht eingehalten werden kann. Bei Trottoirs in der Normbreite würde der Strassenabstand eingehalten werden.

In der Längenausdehnung weichen die Gebäude innerhalb der WG4 stark von der Regelbauweise ab. Allerdings nimmt die Bebauung dadurch städtebaulich besser Bezug auf das Haus Mühlegut, welches ebenfalls eine grosse Gebäudelänge aufweist. Hier wird ein gewünschter Bezug geschaffen. Gegen Süden treten die Bauten zwar lang, durch die vorgelagerte Grünstruktur aber nicht wuchtig in Erscheinung. Mit den langen Gebäudeflügeln können den Gebäuden klar definierte Aussenbereiche zugeordnet werden, was den Wohnwert der Siedlung stark erhöht.

Durch die Konzentration der Bauten auf wenige grosse Baukörper gelingt es, grosse Flächen des Plangebietes freizuhalten und mit einer qualitativ hochstehenden Bepflanzung, die viel zur Biodiversität beiträgt, aufzuwerten. Das gewählte Erschliessungskonzept benötigt ein Minimum an versiegelten Flächen und hilft mit den durchwegs begrünten Flachdächern einen Beitrag gegen eine übermässige Erhitzung zu leisten.'

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 sowie 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. Das öffentliche Interesse ist ausgewiesen.

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 kantonaler Denkmalpflege beeinträchtigen der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS sowie des Ortsbild- und Kulturschutzes nicht.



2.3 Erschliessung und Parkierung

Eine Bewirtschaftung der Längsparkierung entlang der Mühlegutstrasse wurde mit entsprechendem Strassenprojekt am 29. November 2018 verfügt. Mit Realisierung der Neubauten soll die Anordnung der Parkfelder angepasst werden. Die Kantonspolizei weist darauf hin, dass Änderungen von verkehrsrechtlichen Massnahmen (im Rahmen des Baugesuchs) einer Anpassung der Verfügung bedürfen.

2.4 Ökologischer Ausgleich

1. Die politischen Gemeinden sind verpflichtet, in ihren raumwirksamen Tätigkeiten Massnahmen zum ökologischen Ausgleich anzuordnen (Art. 130 PBG). Art. 13 Abs. 1 der besonderen Vorschriften (besVo) regelt:

'Der Grünbereich mit Fokus Ökologie hat der Einbindung der Erschliessungsanlagen ins Quartier sowie der Einfügung des Quartiers in Siedlung und Landschaft zu dienen. Mindestens 7 % der gesamten Umgebungsfläche sind im Baugesuch innerhalb der Grünfläche mit Fokus Ökologie als ökologische Ausgleichsflächen auszuweisen und entsprechend dauerhaft naturnah zu gestalten und zu unterhalten.'

2.a) Gemäss Vollzugshilfe 'Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten' hat bei Infrastruktur- und Freizeitanlagen der ökologische Ausgleich einen minimalen Anteil von 7 % des Projektperimeters zu umfassen. Folglich sind nicht nur 7% der gesamten Umgebungsfläche, sondern des gesamten Sondernutzungsplanperimeters als Flächen mit ökologischer Zielsetzung zu gestalten.

b) Ergänzend zu Art. 13 besVo ist das Plangebiet zudem mit gross- und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen (Art. 14 besVo). Die Bäume sind so anzulegen, dass eine Kronenbedeckungsfläche von mind. 4'000 m² erreicht werden kann, was einem Flächenanteil von 13 % des Sondernutzungsplanperimeters entspricht. Insgesamt kann damit der ökologische Ausgleich hinreichend sichergestellt werden.

2.5 Verfahrenskoordination

Die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden koordiniert. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan (Geschäft Nr. 23-8422) die Genehmigung erteilt (vgl. beiliegendes Schreiben vom 24. Januar 2024). Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.6 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 des Ortsbildes werden durch den Planerlass nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Regelungen im Sondernutzungsplan sind im zulässigen Rahmen, eine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans wird nicht bewirkt.

2. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans Mühlegut ist dem Planungszweck



entsprechend hinreichend und stufengerecht. 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

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle (ERR Raumplaner AG), 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 Gebährentarif für die Kantons- 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. 5'870.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 6'210.--.

Aufteilung der Gebühr:

Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 20-6265, 21-9150 und 23-8193

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 5'100.--

Amt für Umwelt Fr. 770.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 23-8422

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:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 24. Januar 2024 (Geschäft Nr. 23-8422)
- Formular Invollzugsetzung
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Überzählige Unterlagen retour

Kopie (per Email)

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt
- Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik