

Protokollauszug | GR 2025-05

www.steinach.ch

Gemeinderat Steinach

Montag, 24. März 2025

Gemeinde	77.05
Ortsplanung, Zonenpläne, Teilzonenpläne, Umzonungen	77.05.02
6 Ortsplanungsrevision - Ergebnis 2. Mitwirkungsverfahren - Freigabe zur öffentlichen Auflage	4017

(frühere Traktanden: GR 2023-01/8, GR 2024-Klausur I, 2024-08/8, 2024-11/11 und 2024-12/10)

A. Sachverhalt

Nach der Ablehnung der Ortsplanungsrevision im Rahmen der Referendumsabstimmung (November 2021) wurden die Bestandteile der Ortsplanungsrevision nochmals überarbeitet und aktualisiert. In der Zwischenzeit wurden folgende Phasen bearbeitet:

1.	Umfrage zur Innenentwicklung	Frühling 2022
2.	Anpassungsbedarf GR Klausur	Herbst 2022
3.	Versand zH Vorprüfung AREG	16. Februar 2023
4.	Mitwirkung Bevölkerung	Frühling 2023
5.	Anpassungsbedarf GR Klausur	28. April 2023
6.	Geschäftsaufgabe Strittmatter Partner AG	Sommer 2023
7.	Antwort Vorprüfung AREG	12. Dezember 2023
8.	Anpassungsbedarf GR Klausur	9. April 2024
9.	2. Mitwirkung Bevölkerung	Herbst 2024

Die Bevölkerung, Parteien und weitere Betroffene hatten im Rahmen des 2. Mitwirkungsverfahrens vom 23. September 2024 bis 31. Oktober 2024 die Gelegenheit, ihre Anliegen und Stellungnahmen zur Revision des Rahmennutzungsplans einzureichen. Insgesamt wurden 10 Eingaben eingesandt. Die Nachbargemeinden haben auf eine Mitwirkung verzichtet.

Eingegangene Rückmeldungen

Folgende Rückmeldung sind zur Mitwirkung eingegangen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Ergänzende Unterlagen

Den Ratsmitgliedern stehen folgende Unterlagen (als Beilage zum Protokoll) zur Verfügung:

- Rückmeldungen (Mitwirkungseingaben 1-10)
- Planungsbericht vom 24.06.2024
- Zonenplan vom 24.06.2024
- Baureglement mit Beilage I und II vom 24.06.2024
- Nachweise B3, B5 und B8

B. Erwägungen

Die einzelnen Anliegen werden - gebietsbezogen auf die beabsichtigten Anpassungen – wie folgt beraten:

1. Umzonung Ampèrestrasse (Grundstücke Nr. 728 + 741) in Arbeitszone (Schreiben 1 – 3)
Anliegen: Es soll mittels Sonderregelung (für diejenigen Gebiete, die von der WG3 in die A14 umgezont werden und welche an bebaute Gebiete anschliessen) eine Vorschrift eingeführt werden, welche eine erweiterte Grenzabstandspflicht fordert (> 6 m), sobald ein Gebäude die Höhe von 7 m überschreitet --> Erhöhung Grenzabstand im Umfang der Mehrhöhe. Zudem sollen die Immissionsgrenzwerte denjenigen der bisherigen WG3 entsprechen.

Die Beurteilung der Auswirkungen einer Umzonung erfolgt anhand der Zone WG16, was dem Verbleib in der heutigen Zonierung nach neuem Recht entspricht (analog Gebiet Steinacherhof).

- Durch die Umzonung von der heutigen WG3 in die A14 erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe zwar von 11.0 m auf 14.0 m, die Gesamthöhe resp. Firsthöhe reduziert sich allerdings von 14.5 m auf 14.0 m. Durch die Regelung in Fussnote 4) der neuen Regelbaumasstabelle erhöht sich gleichzeitig der Grenzabstand von 5.0 m auf 6.0 m. Bei einer WG16 Zone sind bei Flach- und Satteldächern höhere Gesamthöhen bei geringerem Grenzabstand wie bei der Arbeitszone A14 zulässig.
 - Eine Vergrösserung der Grenzabstandsvorschrift im Einzelfall ist unüblich und würde aufgrund des vorliegenden Flächenzuschnitts eine Bebaubarkeit faktisch verunmöglichen, was angesichts der bestehenden Zonierung nicht vertretbar wäre. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin zur Parkierung genutzt wird oder später lediglich Nebenbauten der Gewerbebetriebe entstehen könnten. Aus diesem Grund ist eine Sonderregelung nicht vorgesehen.
 - Im Zonenplan werden mit den Empfindlichkeitsstufen die Immissions- und nicht die Emissionsgrenzwerte für den Lärm festgelegt. In diesem Sinne ist es unerheblich, welche Grenzwerte für die Zonen gilt, die für die Lärmemissionen zuständig sind. Entscheidend sind die Immissionsgrenzwerte der Zonen, die vom Lärm belastet werden. Die Nutzungen in der neuen A14 müssen die Immissionsgrenzwerte der angrenzenden Zonen WG16 einhalten. Diese werden nicht verändert.
2. Aufzonung Weidenhofstrasse von K2 in K16 (Schreiben 4)
Anliegen: Verzicht auf die Aufzonung im Gebiet Weidenhofstrasse
 - Mit der Zuweisung des Gebietes zu einer K16 anstatt einer K13 (entspricht heutiger K2) wird im Kerngebiet von Steinach eine gewisse Entwicklung zugelassen. Dies soll ermöglichen, dass

baulich und örtlich abgestimmt, eine Verdichtung stattfinden kann. Indessen gilt es die Vorgaben des Ortsbildes weiterhin zu berücksichtigen. Dies wird im Rahmen der neuen Schutzverordnung sichergestellt. Durch Grenzabstand, Gebäude- und Gesamthöhe, Baumassenziffer sowie Vorschriften in der Schutzverordnung wird sichergestellt, dass sich neue Baukörper gut in das Gebiet der Kernzone einfügen.

- Der Gemeinderat erachtet die Ermöglichung einer gewissen Entwicklung auch in der Kernzone als richtig. Er hält daher an der Absicht fest, zumal mit Ausnahme eines Einwandes keine Beanstandungen hinsichtlich dieser Planungsabsicht eingegangen sind.
- Der Verkauf eines geringfügigen und heute unbenutzten Teil des Weidenhofs erfolgt aus verschiedenen Gesichtspunkten, u.a. soll Wohnraum besser genutzt und verdichtet werden. Da die Flächen nicht erschlossen sind, ist eine öffentliche Ausschreibung unzweckmässig; das Grundstück wird zum Verkaufszeitpunkt von einer neutralen Fachperson geschätzt.
- Durch die Ablehnung der Rahmennutzungsplanungsrevision im Jahr 2021 haben immer noch der Zonenplan und das Baureglement von 1999 Rechtskraft. Dies bedeutet, dass es für den aktuellen Stand nochmals einer öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit bedarf.

3. Freihaltezone Hügli AG: ursprüngliche Grünzonenbreite beibehalten (Schreiben 5)

Anliegen: Die bisherige Freihaltezone (Grünzone) auf dem Areal der Hügli AG soll nicht zugunsten der Arbeitszone reduziert werden. Die geltende Breite von 25 m soll bestehen bleiben. Die Erweiterung nach Norden wird als sinnvoll erachtet, diese kann jedoch nicht auf Kompensation im südlichen Bereich erfolgen.

- Die Idee der Anpassung beruhte auf der heutigen Situation (aktuelle Umzäunung des Firmenareals). Für die Anwohner ist der bestehende Abstand von 25 m jedoch bedeutsam; bei letzter Teilzonenplanänderung wurde diese Grünzone als Pufferzone von den Anstössern ausgehandelt und in Folge rechtsgültig erlassen. Die Zone soll gewährleisten, dass in diesem Bereich faktisch keine Bauten (ausser zonenkonforme) entstehen können.
- Im klärenden Gespräch mit der Hügli AG wurde vereinbart, dass die Grünzone unverändert beim Status Quo verbleiben und entsprechend angepasst werden soll. Der Zaun, welcher teilweise in der Grünzone steht, wird entsprechend auf die Zonengrenze zwischen Grünzone, Landwirtschaftszone, Arbeitszone versetzt; dies im Anschluss an die SAP-Umstellungsarbeiten, d.h. nach Rückbau der temporären Bürocontainer.

4. Werftstrasse: Gebietsentwicklung mit Sondernutzungsplanpflicht (Schreiben 6)

Anliegen: Bei der Erarbeitung des Sondernutzungsplans Werftstrasse (Nr.3) sind die Interessen der Grundstücke 543, 544 und 116 gebührend zu berücksichtigen. D.h. eine Verringerung des Grenzabstandes von 5 m bzw. eine Erhöhung der Gebäudehöhe von 16 m (WG16) wird ausdrücklich abgelehnt.

- Die erwähnten Grundstücke liegen alle ausserhalb der Sondernutzungsplanpflicht und sind damit auch nicht im Perimeter des Sondernutzungsplans der HRS miteinbezogen. Die Information zum Projektstand muss durch die HRS erfolgen. Dies ist jedoch erst im Rahmen einer offiziellen Mitwirkung Pflicht. Eine Mitwirkung respektive Einsprache der Nachbarn zum Sondernutzungsplan ist erst im Rahmen des SNP-Verfahrens möglich, da im Rahmen der Ortsplanungsrevision nur die Zonierung angepasst wird. Das Projekt der HRS mit Sondernutzungsplan ist dabei kein Bestandteil. Hingegen ist der Sondernutzungsplan an erhöhte Qualitätsanforderungen gebunden, die unter anderem auch den Bezug zum örtlichen Kontext beinhalten.
- Das Anliegen betreffend frühzeitiger Information bzw. Einsicht ins Projekt wird der HRS mitgeteilt.
- Das Mitbenützungsrecht betreffend Schwimmbadtechnik Weidenhof ist grundbuchamtlich geregelt und folglich in den Entwicklungsabsichten berücksichtigt.

5. Arbeitsgebiet Morgental (ESP-A und STAK): Neueinzonung (Schreiben 7 – 8)

Anliegen: [REDACTED] (Parz. 170) steht einer teilweisen Einzonung in Arbeitszone Morgental positiv gegenüber. Falls sich Umstände ändern, wird Absicht u.U. widerrufen.

- Die Grundstücke Nrn. 170, 172 sowie 620, Grundbuch Steinach, im Gebiet Morgental liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Steinach im übrigen Gemeindegebiet und somit derzeit in einer Nichtbauzone.
 - Im Richtplan des Kantons St.Gallen (Koordinationsblatt S21 «Arbeitszonenbewirtschaftung», Stand 2.2023) sind die nördlichen Bereiche der Grundstücke Nrn. 172 und 620 als strategisches Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung (STAK) ausgewiesen, dass der Ansiedlung oder grossen Expansionsprojekten von Firmen - mit aus Sicht des Kantons grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung – vorbehalten ist.
 - Das Grundstück Nr. 170 ist als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten (ESP-A) ausgewiesen, der bei ausgewiesenem regionalem Bedarf, vertraglich gesicherter Verfügbarkeit und vereinbarten Rahmenbedingungen einer Einzonung zugeführt werden kann.
 - Die Absicht seitens Gemeinde und Kanton besteht darin, dass die Bereiche ESP-A und STAK einer gesamthaften Entwicklung zugeführt werden können, sowohl planerisch wie auch erschliessungstechnisch. Damit soll gewährleistet werden, dass Ansiedlungen von volkswirtschaftlichen und strategisch bedeutsamen Unternehmen nichts mehr im Wege steht. Dafür braucht es eine Sicherstellung der betroffenen Gesamtflächen bei bestmöglicher Wahrung der betroffenen Grundeigentümerinteressen.
 - Zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen soll zum einen ein Verwaltungsrechtlicher Vertrag gemäss PBG, Art. 65 und zusätzlich bedingte (Einzel-) Kaufverträge über die jeweiligen betroffenen Grundstücke abgeschlossen werden.
 - Verwaltungsrechtlicher Vertrag
 - o zwischen Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern
 - o Sicherstellung des planerischen Konzepts sowie des Prozesses
 - o Regelung der Erschliessung sowie allfälliger Kostenbeteiligung
 - o Sicherstellung des Abtauschs der Grundstücke Nr. 172 und 620
 - Bedingter Kaufvertrag
 - o Einzeln über jedes Grundstück zwischen Gemeinde sowie jeweiligem Grundeigentümer
 - o Zur Sicherstellung der rechtlichen Verfügbarkeit
 - o Keine Befristung, Vollzug abhängig von der erfolgten Einzonung
 - o Möglichkeit zur Berücksichtigung individueller Interessen / Bedingungen (z.B. betr. Re-alersatz)
 - Zwischen den Grundstücken GS 172 und 620 soll ein Flächentausch stattfinden. So soll die Einzonungsmöglichkeit auf dem derzeitigen GS 172 geschaffen werden, da dort ein konkretes Ansiedelungsinteresse vorhanden ist. Mit dem Flächentausch wird zudem sichergestellt, dass [REDACTED] das abgetauschte Land weiterhin für landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung hat. Es besteht dort noch kein Ansiedelungsinteresse. Der Tausch löst kein Pächtervorkaufsrecht (Pächter GS 620) aus. Die Pacht könnte zufolge Eigenbedarfs innert nützlicher Frist aufgelöst werden. Der wertausgleiche Tausch löst das Gewinnanteilsrecht aus, aber nur einen geringen oder gar keinen Gewinn.
 - Die Sicherstellung der betroffenen Gesamtflächen ist gemäss AREG Voraussetzung für eine Einzonung. Dies ist aufgrund der Vielzahl an Anliegen und unterschiedlichen Bedürfnissen aktuell nicht realistisch, benötigen diese u.a. auch weitere rechtliche Abklärungen. Da die Entwicklung des Arbeitsgebietes auch im Nachgang der Ortsplanungsrevision mittels Teilzonenplan erfolgen kann, wird auf eine Einzonung vorerst verzichtet; das gesamte Gebiet wird von «üG übriges Gemeindegebiet» wie ursprünglich angedacht in «Landwirtschaftszone» umgezont.
6. Wohngebiet Ahornstrasse: Umzonung in Wohnzone (Schreiben 9)
- Anliegen: Wie ursprünglich vorgesehen soll das Wohngebiet Ahornstrasse (Grundstücke 1049, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1077) der Wohnzone zugeteilt werden (vorgesehen ist ein Verbleib in der WG16 mit Festlegung Planungswert Lärm).
- Eine Umzonung der erwähnten Grundstücke führt zu einer Senkung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III zu ES II, was dem Rat bei der ursprünglichen Beratung unzureichend bekannt

war. Dies führt zu einer Senkung der anwendbaren Belastungsgrenzwerte. Im Rahmen der Teilzonenplanänderung von 2009 wurden die erwähnten Grundstücke von der Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone umgezont. Diese Umzonung in eine Mischzone und nicht in eine reine Wohnzone wurde als Übergang zu den bereits bestehenden Gewerbe-Industriezonen in der Umgebung festgelegt. Zudem wurde das Quartier mit einer "Festlegung Planungswert Lärm" überlagert, was bedeutet, dass im Gebiet bereits heute die 5dB tieferen Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III gelten.

- Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Gemeinderat vom AREG aufgefordert, sich zur geplanten Umzonung und den daraus folgenden Auswirkungen auf die Gewerbebetriebe nochmals vertieft Gedanken zu machen. Bei einer Umzonung würden für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe erhebliche Einschränkungen entstehen. Der Gemeinderat hat sich deshalb entschieden, auf die geplante Umzonung zu verzichten und den Status Quo beizubehalten.

7. Seedorf: sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild (Schreiben 10)

Anliegen: Bei Um- und Neubauten nördlich der Hauptstrasse, d.h. im Seedorf keine Flachdachbauten zu bewilligen.

- Die Vorschriften für Um- und Neubauten im Seedorf richten sich nach dem Baureglement sowie nach den Vorschriften in der Schutzverordnung.
- Die Gemeinde hat mit den Vorschriften in der neuen Schutzverordnung die Möglichkeit, Flachdächer aufgrund der Einordnungspflicht nicht mehr zu bewilligen. Im Ortsbildschutzgebiet (Seedorf) gilt: Einzelbauten und Anlagen sind sorgfältig in das historische Orts- und Strassenbild oder die Baugruppe einzupassen. Sie haben sich an den wesentlichen Merkmalen der historischen Bebauung zu orientieren, insbesondere gilt dies für Volumetrie, Dachform, Stellung, Ausrichtung und Gliederung der Bauten.

8. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: ausserhalb Baugebiet (Grüngut Rietmühle)

Hinweis: Gemäss Ausführungen des Raumplaners befindet sich das Gebiet der Grüngutanlage Rietmühle ausserhalb der Bauzone. Verschiedene laufende Ortsplanungsrevisionen wurden im Rahmen der Plangenehmigung vom AREG auf den Umstand hingewiesen, dass die ZöBA-Zonen zwischen Zonen «innerhalb» sowie «ausserhalb Bauzone» in den neuen Planinstrumenten zu differenzieren seien.

- Mit der Zuordnung der Grüngutanlage Rietmühle zur Zone für öffentliche Anlagen und Bauten ausserhalb Baugebiet bedarf eine Baubewilligung künftig einer Zustimmung des Kantons (AREG). Innerhalb von Bauzonen kann die Gemeinde abschliessend entscheiden.
- Das Verzicht auf diese Differenzierung muss nicht zwingend vom AREG erkannt und beanstandet werden. Ein Einfluss auf die Inkraftsetzung der übrigen, nicht beanstandeten Teile des Zonenplans ist nicht zu erwarten.
- Dennoch soll mit den neuen Planungsinstrumenten auf Anrieb eine Genehmigung angestrebt werden. Folglich wird das Gebiet Grüngut Rietmühle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zugewiesen und der Zonenplan entsprechend ergänzt.

C. Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt die Reaktionen und Anträge im Rahmen des Mitwirkungsprozesses zur 2. Auflage der Rahmennutzungsplanung zur Kenntnis und beschliesst die Anpassungen im Sinne der Erwägungen.
2. Der Gemeinderat verabschiedet die vorliegenden Fassungen von
 - a. Zonenplan
 - b. Baureglement
3. Die Rahmennutzungsplanung wird nach Art. 41 Abs. 1 PBG vom 22.04.2025 bis 21.05.2025 öffentlich aufgelegt.

4. Die Absender der Mitwirkungseingaben sind in geeigneter Form über den Umgang mit ihren Anliegen und allfällige Anpassungen vor der Auflage zu orientieren.
5. Das Büro ERR wird beauftragt, die Dokumente für die 2. Auflage vorzubereiten.

D. Kommunikation

- Steinach aktuell
- Kantonale Publikationsplattform

Briefliche Mitteilung an

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Protokollauszug an

- ERR Raumplaner AG (ivo.liechti@err.ch)
- Abt. Bau & Energie
- Akten

Versand am 27. März 2025

Für die Richtigkeit des Auszugs

Gemeinderat Steinach



Michael Aebisegger
Gemeindepräsident



Reto Schneider
Gemeinderatsschreiber