



8. März 1995

Gemeinderat
9424 Rheineck

VII 15 Rheineck: Ortsplanungsrevision, Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Baureglement (im folgenden abgekürzt BauR)
- Zonenplan
- Schutzverordnung (Vorschriften)
- Schutzverordnung (Plan)

Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Das Baureglement ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. Näher einzugehen ist einzig auf Art. 46 Abs. 3 BauR.

a) Art. 46 BauR befasst sich mit dem Bau von Kinderspielplätzen. Er enthält die Ausführungsvorschriften zu den Art. 73 bis 75 BauG. Der streitige Abs. 3 von Art. 46 BauR lautet wie folgt:

"Bei geeigneten örtlichen Verhältnissen kann anstelle einer Erstellung von Spielplätzen auf dem eigenen Grundstück eine vollständige oder teilweise Beteiligung an der Erstellung öffentlicher Quartiersspielplätze gestattet werden. Die Einzelheiten sind durch Vertrag zu regeln."

b) Nach Art. 73 Abs. 2 BauG sind die Bauherren bei der Erstellung bestimmter Bauten zur Errichtung von Kinderspielplätzen verpflichtet. Die politischen Gemeinden können in ihren Erlassen die Pflicht zur Erstellung nach Art. 73 Abs. 1 BauG verschärfen. Sie legen zudem die erforderlichen Mindestmasse fest, ebenso die Ausstattung. Ist die Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen grundsätzlich gegeben, so müssen diese in die Planung miteinbezogen und auf dem Baugrundstück verwirklicht werden.

Nach Art. 74 BauG kann der Bauherr nur dann von dieser Erstellungspflicht auf dem Baugrundstück entbunden werden, wenn die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung nicht zulassen oder die sich daraus ergebenden Kosten als unzumutbar erweisen. Bei derartigen Verhältnissen ist die Schaffung von Spielflächen "in angemessener Nähe", allenfalls die Leistung von Beiträgen an öffentliche Kinderspielplätze zulässig.

c) Art. 46 Abs. 3 BauR sieht demgegenüber bereits dann eine Entbindung von der Pflicht zur Erstellung von Kinderspielflächen auf dem Baugrundstück vor, wenn "geeignete örtliche Verhältnisse" vorliegen. Diese "Zwischenregelung" widerspricht Art. 74 BauG und kann deshalb nicht genehmigt werden.

B. Zonenplan

Einer vorbehaltlosen Genehmigung des Zonenplanes stehen zum einen ausstehende Abklärungen bezüglich der Einzonung im Gebiet Bootshafen entgegen, zum anderen sind besondere Ausführungen bezüglich Lärmschutz (Strassen, Eisenbahn, Schiessstand) erforderlich.

1. Im Gebiet "Bootshafen" am Alten Rhein soll neu eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden werden. Gleichzeitig sollen mit dem Baulinienplan Steinlibach reduzierte Wald- und Gewässerabstandslinien erlassen werden. Gegen die vorgesehene Einzonung bzw. eine damit allenfalls mögliche Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet des Alten Rhein erhoben im Genehmigungsverfahren das Planungsamt und die Tiefbau- und Strassenverwaltung Einwände. Für die abschliessende Beurteilung sind noch weitere Abklärungen unter Beizug der Betroffenen erforderlich. Diese Abklärungen sind innerhalb der nächsten zwei Monate durchzuführen. Das fragliche Gebiet ist deshalb von der Genehmigung zurückzustellen.

2. Der neue Zonenplan sieht vor, an verschiedenen Orten entlang vielbefahrener öffentlicher Strassen Flächen neu Zonen zuzuscheiden, welche die Erstellung von lärmempfindlichen Räumen bezwecken. Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

a) Nach dem Strassenlärmbelastungskataster sind die Planungswerte ohne besondere Massnahmen in den Gebieten Töber (Wohnzone W2), Löwenhof (Parzelle 326; Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), an der Rorschacherstrasse 52 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie beim Bahnhofsgebäude (Kernzone) zum Teil erheblich überschritten. Planerische Massnahmen (Erlass einer Ueberbauungsplanpflicht) sind für keines der vier genannten Gebiete vorgesehen. Aufgrund der Parzellentiefe besteht indes auf der Parzelle Nr. 326 sowie an der Rorschacherstrasse 52 genügend Spielraum, damit für allenfalls geplante lärmempfindliche Räume in öffentlichen Bauten die Planungswerte eingehalten werden können. Gleiches gilt für das Gebiet Töber, obwohl dort die Verhältnisse um einiges komplizierter sind. Beim Bahnhofsgebäude schliesslich sollen keine neuen Wohnungen eingebaut werden. Mit der Einzonung soll vielmehr auch die Integration von nicht unmittelbar Bahnzwecken dienenden Gewerberäumen ermöglicht werden.

Unter diesen Umständen erscheint die Einhaltung der Planungswerte im Sinn von Art. 29 Abs. 1 LSV grundsätzlich als möglich. Es ist Sache des Gemeinderates, im Baubewilligungsverfahren für Neubauten oder wesentliche Aenderungen an Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen anhand der konkreten Projektpläne zu prüfen und sicherzustellen, dass die Planungswerte tatsächlich eingehalten werden.

b) Für die Einzonung im Gebiet Rietgass, die im Einflussbereich des Strassenlärms der Staatsstrasse liegt, wird gleichzeitig eine Ueberbauungsplanpflicht erlassen. Aufgrund der Grösse des Plangebietes können die Planungswerte durch planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden. Die Einzelheiten sind im Ueberbauungsplan zu regeln.

c) Schliesslich verbleibt die Einzonung im Gebiet Hof. Dieser liegt im Einzugsgebiet des Schiessstandes Schwerzenberg. Für die südlich gelegenen Grundstücke wurde zusammen mit der Ortsplanungsrevision ein Ueberbauungsplan erlassen, der ebenfalls zur Genehmigung vorliegt. Danach können die Planungswerte unter Berücksichtigung bestimmter Massnahmen eingehalten werden. Die vom Ueberbauungsplan erfassten Grundstücke liegen ausserhalb des Geschosknallbereiches. Insoweit bestehen für die Genehmigung der Einzonung keine Hindernisse.

Anders verhält es sich mit der anbegehrten Einzonung der Grundstücke Nrn. 680 und 831. Diese sollen ebenfalls der Wohnzone W2 zugeschrieben werden. Sie liegen indes im Geschosknallbereich des fraglichen Schiessstandes. Die Planungswerte sind nicht eingehalten. Ein Nachweis, wie diese eingehalten werden könnten, liegt nicht vor. Die abschliessende Beurteilung des Einzonungsbegehrens für die beiden genannten Grundstücke ist deshalb zurückzustellen.

3. Der 300m-Schiessstand Schwerzenberg hat auch erhebliche Auswirkungen für die bereits eingezonten Grundstücke im Gebiet Schwerzenberg-Altensteig. Das fragliche Gebiet soll - wie bisher - entweder der Wohn-Gewerbe-Zone WG2 oder der Wohnzone W2H zugeschrieben werden. Insoweit liegt keine Neueinzonung vor, weshalb Art. 29 LSV keine Anwendung findet. Weite Teile dieses Gebietes liegen indes innerhalb des Geschosknallbereiches, die Immissionsgrenzwerte sind überschritten.

a) Nach Art. 31 Abs. 1 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Aenderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. a), oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. b). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

b) Aufgrund der örtlichen Verhältnisse dürfte es praktisch nicht möglich sein, mittels Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 lit. a oder b LSV die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, soweit die betroffenen Grundstücke im Geschosknallbereich liegen. Ob allenfalls im Einzelfall Gründe vorliegen, die die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zulassen würden, ist aufgrund der Zonierung (Wohn-Gewerbe-Zone; Wohnzone) äusserst fraglich. Faktisch gilt somit im betroffenen Gebiet derzeit ein Bauverbot für die Errichtung von Neubauten und wesentliche Aenderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen.

Der fragliche Schiessstand wurde noch nicht saniert. Aufgrund der ungünstigen örtlichen Verhältnisse dürfte dies sehr schwierig sein. Sie ziehen deshalb die Möglichkeit in Betracht, den Stand zu verlegen. Ein Gemeinschaftsprojekt mit der Gemeinde Thal an der Gemeindegrenze scheiterte bislang am Umstand, dass die Ortsgemeinde Rheineck für den Schützenstand kein Baurecht einräumen will. Aufgrund der genannten Umstände ist es indes dringend, dass die Angelegenheit Schiessstand Schwerzenberg ohne Verzug weiterbehandelt wird.

C. Schutzverordnung

Plan und Vorschriften sind recht- und zweckmässig. Ein Vorbehalt ist einzig bezüglich der Behandlung des Gebietes entlang dem Ufer des Alten Rheins nördlich von Buriet zu machen. Gemäss dem Inventar des Bundes handelt es sich um ein Flachmoor von regionaler Bedeutung (FM 391). Sie haben dieses dementsprechend im Zonenplan der Grünzone zugeschrieben und in der Schutzverordnung als Naturschutzgebiet bezeichnet. Die parzellenscharfe Abgrenzung der vom genannten Inventar betroffenen Flächen ist indes noch nicht erfolgt. Al-

lenfalls sich daraus ergebende Aenderungen an der Abgrenzung des Naturschutzgebietes bleiben deshalb vorbehalten.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Baureglement und Zonenplan werden im Sinn der Erwägungen von den nachfolgenden Ausnahmen abgesehen genehmigt.

a) Art. 46 Abs. 3 BauR wird nicht genehmigt.

b) Die abschliessende Beurteilung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet "Bootshafen" sowie der Wohnzone W2 im Gebiet Hof (Grundstücke Nrn. 680 und 831) wird zurückgestellt.

2. Die Schutzverordnung wird genehmigt. Vorbehalten bleibt eine allfällige Ergänzung aufgrund der parzellenscharfen Abgrenzung des Flachmoores Nr. 391.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie an:

Kantonsforstamt (2)
Rechtsabteilung (2)
Planungsamt (2)
Tiefbau- und Strassenverwaltung
AFU, Fachstelle Lärmschutz
Rechnungsführer (2)