



A-Post
Stadtrat Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

9. Juli 2012

Gemeinde Gossau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Teilzonenplan Sternen, Arnegg**
- **Überbauungsplan Sternen, Arnegg**

Das rund 2'480 m² grosse Planungsgebiet auf der Parz. 1006 befindet sich am nördlichen Ortseingang von Arnegg. Es ist Teil eines rund 29 ha grossen Familienbetriebs mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und einem Restaurant/Wohnhaus. Das Restaurant soll modernisiert und ausgebaut (Küche, Saal), die Parkierungsfläche im Bereich der alten Scheune (inzwischen abgebrochen) erweitert werden. Der Bereich mit dem Restaurant/Wohnhaus und den Parkplätzen soll deshalb von der Landwirtschaftzone in die zweigeschossige Dorfkernzone DK eingezont werden, analog der südlich angrenzenden Liegenschaften entlang der Bischofszellerstrasse.

Die Genehmigungsprüfung hat Folgendes ergeben:

Lärmschutz

Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt 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.

Der massgebliche Planungswert ist im bestehenden Restaurant/Wohnhaus überschritten, aus funktionellen und gestalterischen Überlegungen ist eine lärmtechnische Sanierung nicht realisierbar. Somit ist eine Einzonung aus Sicht des Lärmschutzes im Allgemeinen nicht möglich. In Abwägung der Interessen und auch in Wahrung des Ermessens der Stadt Gossau kann der Teilzonenplan Sternen Arnegg aus folgenden Gründen dennoch genehmigt werden:

- Der Sternen prägt den nördlichen Ortseingang von Arnegg. Er ist baulich im Dorf integriert und wird als Teil des Dorfes wahrgenommen.



- Das Restaurant Sternen ist für das gesellschaftliche Leben wie auch für das Ortsbild von Arnegg sehr wichtig. Der längerfristige Erhalt und insbesondere die betriebsnotwendige Modernisierung des Dorfrerestaurants mit der Parkplatzerweiterung sind nur in einer Bauzone möglich.
- Bei den geplanten Um- und Ausbauten des Restaurants können die massgeblichen Lärmgrenzwerte eingehalten werden. Für die bestehenden, lärmbelasteten Wohnräume tritt mit der Einzonung keine Veränderung oder gar Verschlechterung ein. Das Tiefbauamt stellt zudem fest, dass die Einzonung bei gleichbleibender Empfindlichkeitsstufe keine Konsequenzen hat hinsichtlich der Sanierungspflicht des Kantons entlang von Staatsstrassen. Längerfristig wird gar ein grösserer Schutz vor Lärmimmissionen erreicht, müssen doch die Grundeigentümern bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten den strengeren Planungswert nachweisen.

Gemäss den Bestimmungen des Überbauungsplans ist mit jedem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass der Planungswert gemäss LSV eingehalten ist. Die Legende des Teilzonenplans muss wie folgt ergänzt bzw. präzisiert werden:

„Dorfkernzone DK; Für lärmempfindliche Räume in Neubauten sowie für wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Planungswert nach LSV. Als wesentlicher Umbau gelten insbesondere auch Veränderungen an lärmempfindlichen Räumen.“

Fruchtfolgeflächen FFF

Gemäss den Unterlagen handelt es sich bei 0.05 ha der Bodenfläche um ackerfähiges Kulturland (FFF). Die Erläuterungen zum Bedarf für die Parkplatzerweiterung sind nachvollziehbar. Für die jährliche Aktualisierung des FFF-Datensatzes im Geoportal wie auch auf der Homepage des AREG ist noch ein **digitaler Perimeter** der beanspruchten FFF einzureichen.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und im Sinne der Erwägungen genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Planlegende des Teilzonenplans Sternen, Arnegg, wird wie folgt ergänzt bzw. präzisiert:

„Dorfkernzone DK; Für lärmempfindliche Räume in Neubauten sowie für wesentliche Um- und Ausbauten gilt der Planungswert nach LSV. Als wesentlicher Umbau gelten insbesondere auch Veränderungen an lärmempfindlichen Räumen.“

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1700.--.



Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen. Für die jährliche Aktualisierung des FFF-Datensatzes im Geoportal wie auch auf der Homepage des AREG ist auch er **digitale Perimeter** der beanspruchten FFF nachzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie

Baudepartement, Rechtsabteilung
Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP