



Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Steinach
Postfach 61
9323 Steinach

7. Oktober 2016

Geschäft Nr. 16-3617

Gemeinde Steinach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• **Teilzonenplan Parzelle Nr. 1022**

Der Teilzonenplan umfasst die Parzelle Nr. 1022. Sie liegt am nordöstlichen Rand von Steinach an der Kantonsgrenze zum Thurgau und ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung der Industriezone (I) sowie entlang des Salbaches der Grünzone Schutz (GS) zugewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt die ehemaligen Industriehalle Assek.-Nr. 586 für eine Asylunterkunft, Reserveräume für den Werkhof sowie Lagerräume zu nutzen. Dies bedingt eine Umzonung. Das Gebäude mit Umschwung wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe), die restliche Fläche der Grünzone Schutz (GS) zugewiesen.

Der Gemeinderat Steinach hat den Teilzonenplan am 9. November 2015 erlassen. Vom 17. November bis 18. Dezember 2015 wurde der Erlass öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 25. Januar 2016 trat der Gemeinderat auf die beiden Einsprachen nicht ein. Vom 22. Februar bis 4. April 2016 wurde der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen. Es sind keine Re-kurse eingegangen.

Die Umzonung wurde am 21. September 2012 vorgeprüft. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

Höherstufung Empfindlichkeitsstufe

Das Gebäude mit Umschwung wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Gemäss Lärmschutzverordnung (abgekürzt LSV, SR 814.41) gilt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die ES II. Vorliegend ist eine Höherstufung um eine ES gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV und Art. 32 Abs. 2 lit. c des Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (abgekürzt EG-USG, sGS 672.1) vorgenommen worden. Begründet wird dies mit den künftigen Nutzungen als Werkhof-Reserveräume und Asylunterkunft (temporäre Beherbergung), die auch



in einer Wohn-Gewerbezone mit ES III zulässige Nutzungen seien. Ferner sei mit der angrenzenden Industriezone (ES IV) und der Durchgangsstrasse eine Vorbelastung vorhanden (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3.1 Zonenausscheidung, Seite 7).

Die Zuordnung der ES ist in Art. 43 LSV festgelegt. Nach Art. 43 Abs. 2 LSV kann Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Mittels Höhereinstufung soll an lärmvorbelasteten Standorten Wohnnutzung möglich sein und nicht übermässig erschwert werden. In urbanen und städtischen Gebieten kann dies durchaus Sinn machen, wenn keine ausreichenden Lärmschutzmassnahmen für die Einhaltung der Grenzwerte möglich sind. Die Höhereinstufung bringt für die vom Lärm betroffenen Bewohner und Grundeigentümer jedoch auch beträchtliche Nachteile. Es werden den Betroffenen um 5 dB(A) höhere Lärmimmissionen zugemutet, was zu einer Abwertung führen kann. Die Höhereinstufung ist deshalb nur sehr restriktiv unter folgenden Voraussetzungen anzuwenden:

- Die Lärmimmissionen liegen unter Berücksichtigung aller Massnahmen mindestens 6 bis 7 dB(A) über dem Grenzwert der ES II.
- Die Lärmimmissionen können nicht durch planerische oder bauliche Massnahmen reduziert werden.

Wir gehen davon aus, dass die Lärmimmissionen durch die angrenzenden Verkehrsanlagen zurzeit nicht 6 bis 7 dB(A) über dem Grenzwert der ES II liegen. Auch ist vom angrenzenden Betrieb keine Lärmvorbelastung, welche nicht durch bauliche Massnahmen behoben werden könnte, erkennbar. Bei der Asylunterkunft handelt es sich zudem um eine Nutzung im Sinne einer Wohnzone, welche einem längeren Aufenthalt von Personen dient. Lediglich die Tatsache, dass Wohnen auch in einer Mischzone zulässig ist, vermag den höheren Schutzanspruch für Wohnnutzungen nicht zu entkräften. Aus den Unterlagen geht ferner nicht hervor, ob planerische oder bauliche Massnahmen (Lärmschutzwand, Optimierung Grundrisse, passive Schallschutzmassnahmen, etc.) zur Einhaltung der Lärmschutzwerte geprüft wurden.

Aufgrund obiger Ausführungen ist die Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III u.E. nicht zweckmässig, bzw. nicht angebracht.

Grünzone Schutz

Ein Nutzungskonzept für die Grünzone Schutz liegt nicht vor. Grundsätzlich wäre vorliegend auch die Zweckzuweisung „Freihaltung“ prüfbar. Damit der Zweck und der Erhalt des Schutzzonenziels gewährleistet werden kann, ist ein Nutzungskonzept zu erstellen – am zweckmässigsten auch übergreifend auf die südwestlich angrenzenden Flächen auf den Parzelle Nr. 143 und 1058. Mit einem Nutzungskonzept könnten der aktuelle Wert der Flächen, die aktuellen und künftigen Schutzziele, eventuelle Aufwertungsprojekte und -ideen aufgezeigt werden. Gleichzeitig könnten die aktuelle Nutzung und die Bewirtschaftung der Flächen geregelt werden.

Fazit

Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Unter Wahrung des Ermessensspielraumes der Gemeinde (Art. 3 Abs. 2 BauG) kann vorliegender Erlass - mit Ausnahme der Höherstu-



fung der ES – genehmigt werden. Die Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III kann nicht bewilligt werden.

Wir empfehlen für die Grünzone Schutz GS ein Nutzungskonzept zu erstellen.

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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen, mit Ausnahme der Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe, genehmigt.
2. Die Höherstufung von der ES II in die ES III wird nicht genehmigt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wird auf eine ES II festgelegt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'100.--.

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.

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

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei