



GEMEINDE **GOLDACH**

Projekt Nr. 1.015.1.025

12. November 2018

Überbauungsplan Thannäcker Teiländerung

Planungsbericht

Auflage Teiländerung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	1
2	Überbauungsplan.....	2
3	Übergeordnete Planungen und thematische Aspekte	3
4	Interessenabwägung.....	4
5	Verfahren.....	4
6	Teiländerung.....	5

1 Ausgangslage

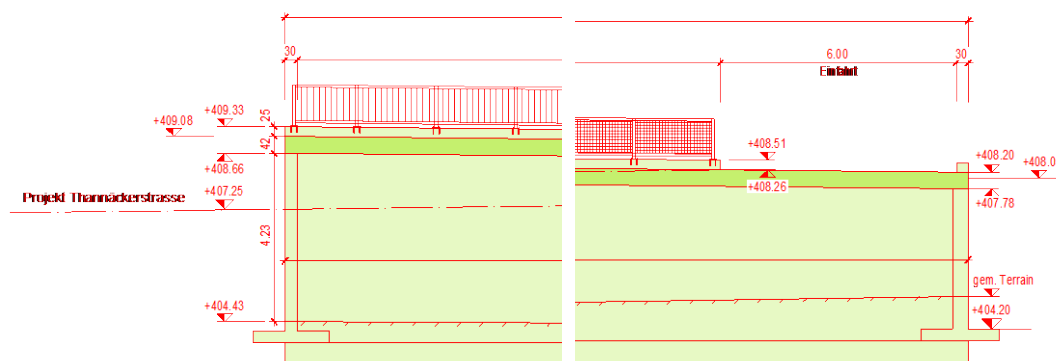
Das Planungsgebiet liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Thannäcker / Schuppis / Rietli. Dieses ist im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet festgelegt.



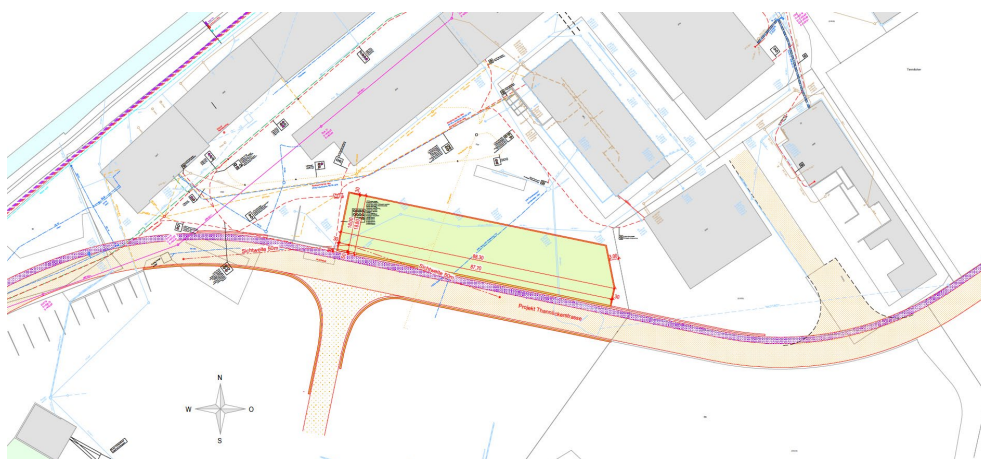
Orthofoto mit
Lagebezeichnung
www.geoportal.ch

Zur Förderung der Entwicklung im Plangebiet führt die Gemeinde ein Landumlegungsverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzes (Art. 109 ff) durch. Vorgängig erfolgte durch den Teilzonenplan Thannäcker eine Bereinigung der Zonierung. Der Teilzonenplan Thannäcker **ist mittlerweile in Rechtskraft getreten**. Der Umlegungsplan wird gleichzeitig mit dem Überbauungsplan öffentlich aufgelegt.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks Nr. 1023 der Gerschwiler AG wird durch die projektierte Thannäckerstrasse eingeschränkt. In den Gesprächen zeigte sich der Wunsch, einen der benötigten Unterstände näher an die künftige Strasse stellen zu können. Das vorgesehene Projekt überschreitet das künftige Strassenniveau dabei maximal um ca. 2.1 m. Im Einfahrtsbereich liegt der Unterstand unter dem Strassenniveau.



Ausschnitte aus dem Längsschnitt des Baugesuches:
höchster Niveauunterschied zur Strasse (links) und Einfahrtsbereich (rechts)
Gerschwiler AG



Situation Baugesuch
Gerschwiler AG

2 Überbauungsplan

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet Schuppis. Der Plan bezeichnet die zum Schutz des Naturschutzgebietes im Landumlegungsverfahren festgelegte Baulinie. Im Weiteren gelten für die Bebauung die Vorgaben der Regelbauweise. Die Bestimmungen der allgemeinen Schutzverordnung und der Schutzverordnung Schuppis sind einzuhalten.

In den Besonderen Vorschriften sind die ökologischen Anforderungen an die Gebäude- und die Umgebungsgestaltung formuliert. Die Bestimmungen fordern - mit Ausnahmen - eine Begrünung flacher und flach geneigter Dächer, die sicherfähige Belagsausgestaltung der Umgebungsflächen, wenn nicht Schutzanliegen des Grundwassers entgegen stehen, sowie die möglichst naturnahe Ausgestaltung von Aufenthalts- und Freiflächen. Die Setzung von einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten wird vorgeschrieben.

Die Art der zulässigen Nutzung im Plangebiet wird eingeschränkt. So sind publikumsintensive Einrichtungen wie Fachmärkte, Discounter und Einkaufszentren nicht zugelassen.

Der Abstand des Unterstandes zur Thannäckerstrasse wird im Überbauungsplan mit einer Baulinie festgelegt. Die Baulinie definiert dabei ergänzend zum verminderten Strassenabstand auch die Höhe der Bauten, für welche der geringere Strassenabstand zulässig ist. Das Näherbauen ist zudem nur für Gebäude zulässig, die keine lärmempfindlichen Nutzungen aufweisen.

3 Übergeordnete Planungen und thematische Aspekte

Die erhöhten ökologischen Anforderungen widersprechen der überörtlichen Planung und den thematischen Aspekten nicht. Sie dienen vielmehr einer im öffentlichen Interesse liegenden Erhöhung der ökologischen Qualität. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf die Baulinie entlang der Thannäckerstrasse.

3.1 Kantonale Richtplanung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Schuppis ist im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet festgelegt. Die optimale Bebaubarkeit der Grundstücke liegt dabei im Interesse, das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet optimal zu nutzen.

3.2 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan weist dem Gebiet ein Neubaupotential Gewerbe-Industrie zu. Ziel ist die Ansiedlung von wertschöpfungsreichen Unternehmen. Bei der Gerschwiler AG handelt es sich um ein bestehendes Unternehmen im Gebiet mit baulichem Anpassungsbedarf aufgrund der Landumlegung. Die Einführung der Baulinie entlang der Thannäckerstrasse entspricht der optimalen Nutzung des Gebietes.

3.3 Kommunale Nutzungsplanung

Das Gebiet liegt in der Industriezone. Die Baulinie entlang der Thannäckerstrasse hat keine Auswirkungen auf die Zonierung.

3.4 Kommunale Schutzverordnung

Das Industriegebiet liegt angrenzend an das Naturschutzgebiet Schuppis. Durch die Baulinie entlang der Thannäckerstrasse entstehen keine negativen Einflüsse auf das Naturschutzgebiet. Die Baulinie entlang der Thannäckerstrasse bezeichnet den Strassenabstand im Norden. Das Naturschutzgebiet liegt südlich der Thannäckerstrasse.

3.5 Strassenklassierung

Die Thannäckerstrasse wird als Gemeindestrasse 2. Klasse eingestuft. Durch die Baulinie entlang der Strasse wird der gesetzliche Strassenabstand unterschritten. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit oder die Sicherheit der Strasse entstehen dadurch nicht.

3.6 Lärmbelastung

Durch den geringeren Strassenabstand zur Thannäckerstrasse verstärkt sich die Lärmbelastung. Da es sich um eine gewerblich-industrielle Nutzung handelt, ist die Nähersetzung möglich. Im Überbauungsplan wird festgehalten, dass ein Unterschreiten des ordentlichen Strassenabstandes nur für lärmunempfindliche Räume zulässig ist.

3.7 Übrige thematische Aspekte

Auf die weiteren thematischen Aspekte (Gewässernetz und Gewässerraum, Gewässerschutz, ÖV-Erschliessung, Fruchtfolgeflächen, Altlasten, Nicht-ionisierende-Strahlung) hat die Baulinie alleine keinen Einfluss.

4 Interessenabwägung

Die Bestimmungen im Überbauungsplan stellen zum Schutz des Schutzgebietes Schuppis erhöhte ökologische Anforderungen an die Überbauung des Gewerbegebietes. Die Einschränkung in der Nutzung sichert die ausreichende Erschliessungsqualität. Ansonsten gelten, bis auf die Baulinien, die Vorgaben der Regelbauweise. Übergeordnete Interessen stehen diesen Regelungen nicht entgegen.

Die Sonderregelung des Strassenabstandes mittels Baulinie entspricht dem öffentlichen Interesse, das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet Schuppis optimal zu nutzen. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit oder die Sicherheit der Strasse entstehen nicht. Durch die Sonderbestimmung wird zudem sichergestellt, dass keine lärmempfindlichen Nutzungen (Büros etc.) näher als der ordentliche Abstand an die Strasse gestellt werden können.

5 Verfahren

Der Überbauungsplan Thannäcker wurde gemäss Art. 29ff BauG vom 1. Juni 2016 bis 30. Juni 2016 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Für die Änderung erfolgt eine neue Auflage.

6 Teiländerung

Gegen den Überbauungsplan hat die Gerschwiler AG Einsprache erhoben. In mehreren Gesprächen wurde die Vereinbarung getroffen, die Bebauung des Grundstücks der Gerschwiler AG durch eine Baulinie entlang der neuen Strasse zu optimieren. Im Überbauungsplan wurde entsprechend eine Baulinie entlang der neuen Strasse eingefügt. Die Bestimmungen in den besonderen Vorschriften wurden ergänzt.

Die damit verbundenen Änderungen am Überbauungsplan werden als Teiländerung gemäss Art. 29ff BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. In der Teiländerung berücksichtigt ist auch die mittlerweile erfolgte Inkraftsetzung des Teilzonenplans.

Gemäss einem Kreisschreiben des Baudepartements (08.03.2017) zum neuen PBG können rechtskräftige Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des neuen PBG geändert werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Goldach, solange diese Instrumente nicht an das neue Recht angepasst sind (vgl. Art. 175 Abs. 1 PBG). Änderungen erfolgen daher inhaltlich ebenfalls nach dem bisherigen Recht (Baugesetz 1972).