



Öffentliche Auflage Zonenplan und Baureglement

Der Rat hat an seiner Sitzung vom 21.10.2019 den Zonenplan und das neue Baureglement definitiv bereinigt und auch die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren einfließen lassen. Zonenplan und Baureglement werden nach Art. 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen vom 18.11.2019 bis 17.12.2019 öffentlich aufgelegt.

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte eigenössische Raumplanungsgesetz als auch das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die überarbeitete kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen. Das PBG verlangt von allen Gemeinden eine Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente bis Ende 2027. Die Gemeinde Steinach hat die Richtplanung in den Jahren 2016/17 bereits überarbeitet und an die geänderten Vorgaben von Bund und Kanton angepasst. Dieser ist behördenverbindlich. Basierend darauf gilt es nun, auch den Zonenplan und das Baureglement den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Zonenplan

Im Zonenplan sind folgende Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan vorgesehen:

Wohnzonen

- Das Gebiet Widenhörnli ist erst kürzlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Der nördliche Teil liegt im rechtskräftigen Zonenplan in der Wohn-/Gewerbezone. Dieser soll gemäss seiner tatsächlichen Nutzung in eine reine Wohnzone umgezont werden.
- Das zwischen Schöntal und Bifangstrasse gelegene EFH-Quartier eignet sich für eine bauliche Verdichtung. Es wird deshalb neu der Wohnzone W14 zugewiesen.
- Der südliche Teil des Innentwicklungsgebietes Werftstrasse wird neu der Wohnzone W18 zugewiesen. Die westlich und südlich davon liegenden Grundstücke liegen ebenfalls in dieser Zone.
- Im rückwärtigen Teil des Gebiets Steinerbummert wird hauptsächlich gewohnt. Das Gebiet soll der tatsächlichen Nutzung entsprechend in eine reine Wohnzone umgezont werden.
- Das Gebiet Mülguet weist ein hohes Aufwertungs- und Verdichtungspotenzial auf. Die Grundstücke werden der jeweils nächst höheren Zone (max. W18) zugewiesen. Die Abstufung der baulichen Dichte zum Siedlungsrand hin bleibt damit weiterhin bestehen.



Wohn-/Gewerbezonen

- Im Gebiet Schöntal und beim Ortseingang von Arbon kommend steht nicht mehr die reine Arbeitsnutzung im Vordergrund. Angestrebt wird eine zweckmässige Durchmischung.



- Die westlich der Schulstrasse gelegenen Grundstücke zwischen Gemeindehaus und Bahnlinie sollen gemischt genutzt werden können. Die Parz. Nr. 406, 440 und 460 werden dementsprechend in die Wohn-/Gewerbezone umgezont. Aufgrund des Umfelds wird hier die Zone mit der höheren Dichte als geeignet erachtet. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird die Zonengrenze auf die Parzellengrenze abgestimmt.
- Die kleinteiligen Parzellen entlang des westlichen Abschnitts der Schöntalstrasse sind alle bebaut und werden gemischt genutzt. Eine Wohn-/Gewerbezone macht an dieser Stelle Sinn und entspricht den tatsächlichen Verhältnissen.



Arbeitszone

Die zu den Gewerbe-Industriebetrieben gehörenden Parkplätze nördlich der Ampèrestrasse werden der Arbeitszone zugewiesen. Die Empfindlichkeitsstufe bleibt dieselbe.

Kernzonen

- Im westlichen Teil von Untersteinach sind mehrere Umzonungen vorgesehen. Neu der Kernzone zugewiesen werden einerseits die Grundstücke entlang der Hauptstrasse, die mit charakteristischen Wohnhäusern aus der Zeit der Jahrhundertwende besetzt sind und in einem Ortsbildschutzgebiet liegen sowie andererseits die zwischen diesen Parzellen und dem See liegenden Grundstücke. Letztere gehören nicht zum ursprünglichen Dorfkern, liegen aber in einem besonders sensiblen Gebiet.
- Die Grundstücke zwischen Bahnlinie, Hauptstrasse und katholischer Kirche weisen eine geringe bauliche Dichte auf. Zudem ist teilweise Erneuerungsbedarf vorhanden. Als Anreiz zur Verdichtung und Erneuerung wird dieses Gebiet der Kernzone höherer Dichte zugewiesen.
- Eine Aufzoning ist auch im östlichen Teil des Seedorfs geplant. Die Grundstücke sind dort eher klein und die bauliche Dichte hoch.
- Eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone mit tieferer Dichte ist östlich der Remise Weidenhof vorgesehen. Dieses Gebiet soll einmal weiterentwickelt und aufgewertet werden.
- Das historische Mühl-Heim liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebietes. Es bildet zusammen mit den auf der anderen Seite gelegenen Gebäuden den Auftakt in den Dorfkern. Das Grundstück soll deshalb in die Kernzone umgezont werden.





Obersteinach

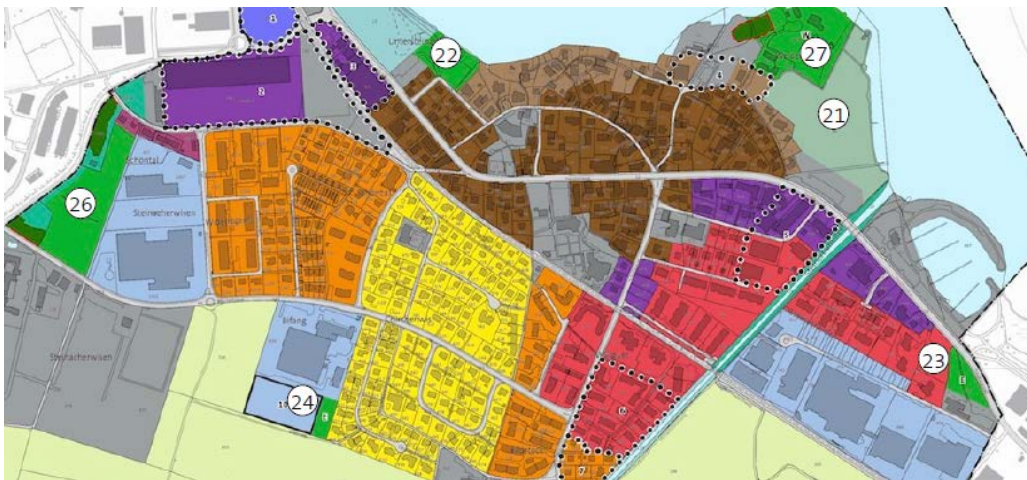
In Obersteinach soll es künftig nur noch die Kernzone höherer Dichte geben. Eine Differenzierung wird aufgrund der ähnlichen baulichen Struktur und Dichte als nicht notwendig erachtet.

Intensiverholungszone

Der westliche Teil des Hafengrundstücks (Parz.-Nr. 121; Restaurant, Spielschiff und Parkplatz) wird in die Intensiverholungszone eingeteilt.

Freihaltezone

Die Freihaltezone entspricht in ihrem Zweck der bisherigen Grünzone Freihaltung sowie Sport und Erholung. In Steinach wird es inskünftig die Freihaltezone Erholung und Gärten geben. Für die im Weidenhofareal gelegene Villa mit Bootshaus und Park wird wieder eine eigene Kategorie Freihaltezone geschaffen. Eine gemeinsame Zone mit dem Mobilheim-Park wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzungsart als nicht sinnvoll erachtet.



Naturschutzzone

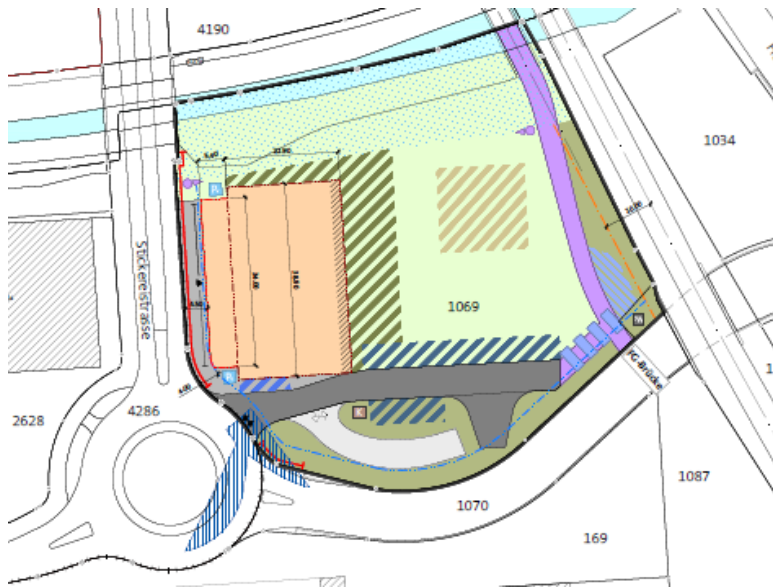
Die Naturschutzzone entspricht der bisherigen Grünzone Schutz, welche die für die Tier- und Pflanzenwelt besonders wertvollen Feucht- und Trockengebiete umfasst. Im Schöntal wird die Schutzzone zugunsten der neuen Familiengartennutzung auf einen Streifen entlang der Aach und auf das bestehende Schutzobjekt reduziert. Auf eine Anpassung der Zonierung entlang der Steinach wird vorerst verzichtet. Sie wird mit der Anpassung der Schutzverordnung und der Arbeitung des Vorprojekts zur Renaturierung der Steinach vorgenommen.

Landwirtschaftzone

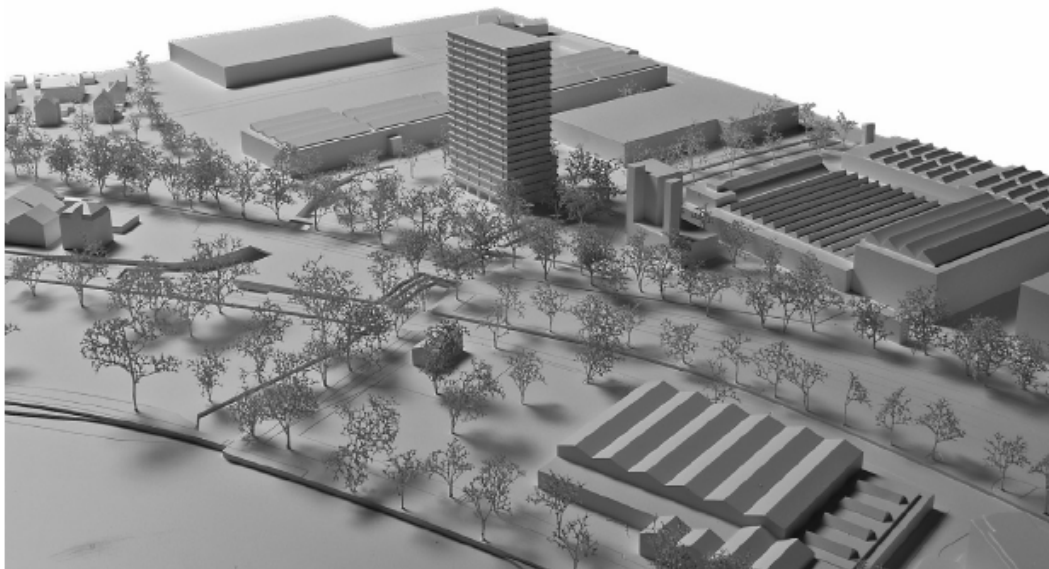
Die Flächen, die im bestehenden Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, werden mit Ausnahme von Parz. Nr. 144 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die östlich der Schulstrasse gelegene Fläche mit Familiengärten soll langfristig wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Sie wird deshalb neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die bestehenden Gärten gilt die Besitzstandsgarantie. Im Rahmen des Projekts Sanierung Steinach wird ein Teil dieser Fläche für den Gewässerraum benötigt. Das entsprechende Vorprojekt wird derzeit erarbeitet. Die Anpassung der Zone erfolgt mit dem Projekt.

Hochhaus (Schwerpunktzone Terra Nova)

Bei dem auf Steinacher Seite gelegenen Teil des Entwicklungsgebiets „Saurer WerkZwei – Schöntal“ handelt es sich um ein strategisch wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Es soll der Realisierung eines städtebaulich markanten Merkmals auf dem Gelände des ehemaligen Saurer WerkZwei dienen.



Das Saurer-Areal ist aus seiner industriellen Entwicklungsgeschichte heraus geprägt von klaren und grossmassstäblichen Gebäudekörpern. In diesem Massstab soll auch das Hochhaus als 20 geschossiger Turm ausgestaltet werden. Es steht zwar auf dem Gemeindegebiet von Steinach, bildet jedoch optisch und architektonisch den östlichen Abschluss der Stadtkante Arbon. Es ist somit einem grösseren Zusammenhang zu sehen. Das Hochhaus bildet ein vertikales Gegengewicht zur horizontalen Stadtkante. Es verfügt über eine klare kubische Gestalt. Die Höhe des Hochhauses orientiert sich an der Höhe der schon bestehenden höheren Bauten am Bodensee. Die Detailgestaltung des Hochhauses erfolgte im Rahmen eines Projektwettbewerbs. Im obersten Vollgeschoss sollen Flächen für eine halböffentliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Räumlichkeiten sollen auch der Bevölkerung gegen Voranmeldung zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Verträge mit der Bauherin hat die Gemeinde bereits vorsorglich abgeschlossen.





Ebenfalls mit der Grundeigentümerin bereits vertraglich geregelt wurde die Schenkung des Gebietes zwischen der Schöntalstrasse und der Bahnlinie an die Gemeinde, sobald eine rechtsgültige Baubewilligung für das Hochhaus vorliegt. Die Fläche wurde im Rahmen des Projektwettbewerbs als Kompensationsfläche für die verdichtete Neunutzung des Hochhausareals bezeichnet. Die definitive Nutzung soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals der Swiss Windows AG unter Einbezug der Bevölkerung festgelegt werden.

Baureglement

Das Baureglement wird aufgrund des geänderten kantonalen PBG vollständig revidiert und an dieses angepasst. Das Baureglement baut im Grundsatz auf dem Musterbaureglement der Vereinigung der St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) auf. In einigen Punkten wurde jedoch vom Musterbaureglement abgewichen. Erwähnenswert sind folgende Änderungen:

- Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass das Planungs- und Bauwesen aufgrund der Gemeindegrösse weiterhin Aufgabe des Gemeinderates und der Bauverwaltung sein soll. Eine Baukommission soll deshalb nicht gebildet werden.
- In Wohnzonen sollen nur noch standortgebundene Mobilfunkanlagen erstellt werden können.
- Die Masse von Ausfahrten und Vorplätzen werden geringfügig angepasst.
- In einer Tabelle der Regelbauweise sind alle Gebäudemasse und Grenzabstände festgelegt.
- Die Gebäudelänge wird mit einer Ausnahme vom bestehenden Reglement übernommen. In der Wohnzone W11 möchte der Gemeinderat die bestehende Kleinkörnigkeit erhalten. Die Gebäudelänge wird in dieser Zone deshalb von 25m auf 20m reduziert.
- Die Gebäudehöhen werden gegenüber dem alten Baureglement teilweise etwas erhöht.



- Das neue Baureglement enthält zwei Gesamthöhen, eine für Satteldachbauten und eine für Flachdachbauten. Es wird ein Winkelmass von 45° für den Dachraum auf Längsseiten festgelegt.
- Baumassenziffer: Das zulässige Nutzungsmass des Bodens soll weiterhin mit einer Dichteziffer geregelt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke weiterhin mit einer angemessenen, der Siedlungsstruktur entsprechenden Bau-dichte bebaut werden.

Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss des öffentlichen Auflageverfahrens wird der Rat alle Einsprachen, die während der Auflage eingegangen sind, bearbeiten. Wenn Einsprachen gutgeheissen werden, sind die Planungsinstrumente entsprechend anzupassen und eine allfällige Änderungsauf-lage durchzuführen. Einsprachen können jedoch auch abgewiesen werden. Wenn auch eine allfällige Änderungsauf-lage durchgeführt wurde, unterstehen die Planungsinstrumente dem fakultativen Referendumsverfahren. Es stehen dann 40 Tage zur Verfügung, ein all-fälliges Referendumsbegehren einzureichen. Hierzu sind 200 gültige Unterschriften erforder-lich. Kommt ein Referendumsbegehren zustande, wird eine Urnenabstimmung über das Begehren durchgeführt. Erst wenn alle diese Schritte erfolgt sind und die Stimmberechtig-ten den neuen Planungsinstrumenten zustimmen, würden diese an die zuständigen kanton-alen Behörden zur Genehmigung eingereicht.

Gemeinderat Steinach

POLITISCHE GEMEINDE STEINACH

Öffentliche Auflage Zonenplan und Baureglement

Der Gemeinderat Steinach hat am 21.10.2019 in Anwendung von Art. 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1) erlassen:

- Zonenplan
- Baureglement

Im Sinn von Art. 41 PBG liegen der Zonenplan und das Baureglement während 30 Tagen, das heisst vom 18. November 2019 bis 17. Dezember 2019, im Gemeindehaus Steinach, Schulstrasse 5, 9323 Steinach (2. OG), zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Steinach, Schulstrasse 5, 9323 Steinach, schriftlich Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse dardat (Art. 152 ff PBG und Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1)). Die Einsprache hat eine Darstellung des Sachverhaltes, eine Begründung sowie einen Antrag zu enthalten.

Gemeinderat Steinach