



Baureglement; 3. Nachtrag

1. Ausgangslage

Das Baureglement der Stadt Gossau ist seit 30. Mai 1994 in Kraft. Es hat sich in seinen Grundzügen bewährt. Eine Totalrevision steht derzeit nicht an. Eine solche wird voraussichtlich dann nötig, wenn das Kantonale Baugesetz revidiert ist. Bis dahin will der Stadtrat die nötigen Baureglements-Änderungen mit Nachträgen einbringen.

2. Neuer Energieartikel

Im Energiekonzept der Stadt Gossau vom 14. Juli 2010 sind verschiedene Umsetzungsmassnahmen aufgeführt. Unter anderem sollen Energiebestimmungen im Baureglement, welche über die kantonalen Minimalanforderungen hinausgehen, die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energie zusätzlich fördern. Art. 7 des Baureglementes soll entsprechend ergänzt werden.

3. Neue Intensivlandwirtschaftszone

Angesichts des zunehmenden Strukturwandels in der Landwirtschaft sieht das Eidg. Raumplanungsgesetz in Art. 16a) die Schaffung von Intensivlandwirtschaftszonen vor. Im Kantonalen Baugesetz ist die Grundlage in Art. 20 geschaffen.

Im Zonenplan der Stadt Gossau war bisher keine Intensivlandwirtschaftszone ausgeschieden, somit bestehen auch keine Bauvorschriften. Erstmals soll eine solche Zone im Gebiet Höfrig ausgeschieden werden. Damit wird eine Ergänzung des Baureglements nötig.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat den 3. Nachtrag zum Baureglement am 16. März 2011 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. April bis 18. Mai 2011. Gegen den 3. Nachtrag sind keine Einsprachen eingegangen.

Das Baureglement unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für den Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den 3. Nachtrag zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird dieser dem fakultativen Referendum unterstellt.

Antrag

Der 3. Nachtrag zum Baureglement wird erlassen.

Stadtrat

Beilage

Vorschlag Stadtrat für 3. Nachtrag Baureglement

Baureglement vom 30. Mai 1994	Vorschlag Stadtrat für 3. Nachtag (Änderungen = unterstrichen)	Begründung und Kommentar Stadtrat
Art. 7 Mehrausnützung	Art. 7³⁾ Mehrausnützung	
Die Mehrausnützung wird gewährt, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird.	Die Mehrausnützung wird gewährt, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird.	Der Stadtrat hat am 20. Oktober 2010 das Energiekonzept 2050 verabschiedet. Als eine der Massnahmen sind darin erhöhte Anreize in Bezug auf die Energieeffizienz postuliert.
Die Höhe der Mehrausnützung ist abhängig von der Siedlungs- und Projektqualität sowie der Grösse, Form und Lage des beigezogenen Gebietes.	Die Höhe der Mehrausnützung ist abhängig von der Siedlungs- und Projektqualität sowie der Grösse, Form und Lage des beigezogenen Gebietes.	Zur Umsetzung des Energiekonzeptes formuliert der Stadtrat die Anforderungen, welche für Mehrausnützungen gelten sollen. Die wesentlichen Änderungen sind in lit. i – k enthalten.
Die Mehrausnützung kann für einen Überbauungsplan bis 20 % und für einen Gestaltungsplan auch mehr als 20 % betragen.	Die Mehrausnützung kann für einen Überbauungsplan bis 20 % und für einen Gestaltungsplan auch mehr als 20 % betragen.	
Als Anforderungen an ein besseres Projekt gelten insbesondere:	Als Anforderungen an ein besseres Projekt gelten insbesondere:	Die übrigen Formulierungen bestehen schon heute, lediglich deren Reihenfolge ist verändert. Die Reihenfolge stellt keine Priorisierung dar.
<ul style="list-style-type: none"> a) vorzügliche architektonische und städtebauliche Gestaltung; b) besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild; c) haushälterische Nutzung des Bodens; d) bessere Nutzung der Bausubstanz bereits überbauter Gebiete sowie nur teilweise e) überbauter Grundstücke; f) optimale Stellung und Gestaltung der Bauten in Bezug auf passive Nutzung der Sonnenenergie; g) nachhaltige und ökologische Bauweise; h) besonders gute Grundrissgestaltung; » <u>gestrichen</u> » <u>gestrichen</u> k) überdurchschnittlicher Lärmschutz; l) siedlungsgerechte Erschliessung für Fussgänger, Rad- und motorisierter Verkehr; m) mindestens $\frac{3}{4}$ der Motorfahrzeugabstellplätze unter Terrain; n) grosszügige Grünflächen mit vielfältiger Nutzung und Gestaltung; o) grosszügige Kinderspielplätze. 	<ul style="list-style-type: none"> a) vorzügliche architektonische und städtebauliche Gestaltung; b) besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild; c) besonders gute Grundrissgestaltung; d) haushälterische Nutzung des Bodens; e) bessere Nutzung der Bausubstanz bereits überbauter Gebiete sowie nur teilweise überbauter Grundstücke; f) überdurchschnittlicher Lärmschutz; g) grosszügige Grünflächen mit vielfältiger Nutzung und Gestaltung; h) grosszügige Kinderspielplätze; i) <u>Berücksichtigung der Grundstücke passiver Energiegewinnung;</u> j) <u>Erstellung oder Nutzung gemeinsamer Energieanlagen mit Produktion aus erneuerbaren Energien (Abwärme, Umweltwärme, Holz, Biomasse);</u> k) <u>Erfüllung erhöhter Standards für Gebäudeisolationen und in Bezug auf die Nachhaltigkeit von verwendeten Materialien;</u> l) siedlungsgerechte Erschliessung für Fussgänger, Rad- und motorisierter Verkehr; 	

m) mindestens $\frac{3}{4}$ der Motorfahrzeugabstellplätze unter Terrain.

Bisher keine Regelung

Art. 27bis (neu) ³⁾
Intensivlandwirtschaftszone

Die Intensivlandwirtschaftszone dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Es ist zu unterscheiden zwischen IL-G (Intensivlandwirtschaftszone Garten- und Gemüsebau) und IL-T (Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung).

Die Zweckbezeichnung ist im Zonenplan festzulegen.

In den Intensivlandwirtschaftszonen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Für Bauten, welche die Masse von Nebenbauten gemäss Art. 37 überschreiten, ist zwingend ein Sondernutzungsplan zu erlassen.

Für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können gemäss Art. 20 des Kantonalen Baugesetzes Intensivlandwirtschaftszonen ausgeschieden werden.

Für Bauten über 55 m² Grundfläche soll automatisch ein Sondernutzungsplan nötig sein. Damit können die öffentlichen Interessen bereits im Planungsverfahren eingebracht werden.

Art. 64bis ³⁾
In-Kraft-Treten 3. Nachtrag
Der Stadtrat bestimmt das In-Kraft-Treten des 3. Nachtrags.

3. Nachtrag ³⁾

Gossau, 7. Dezember 2011

Stadtrat Gossau

Alex Brühwiler
Stadtpräsident

Toni Inauen
Stadtschreiber

Öffentliche Auflage vom 19. April
bis 18. Mai 2011

Vom Stadtparlament erlassen am
XY

Stadtparlament

Norbert Hälg
Präsident

Toni Inauen

Stadtschreiber

Dem fakultativen Referendum un-
terstellt vom

Der Stadtrat hat den 3. Nachtrag
auf XY in Kraft gesetzt.
