Gemeinde
Rorschacherberg

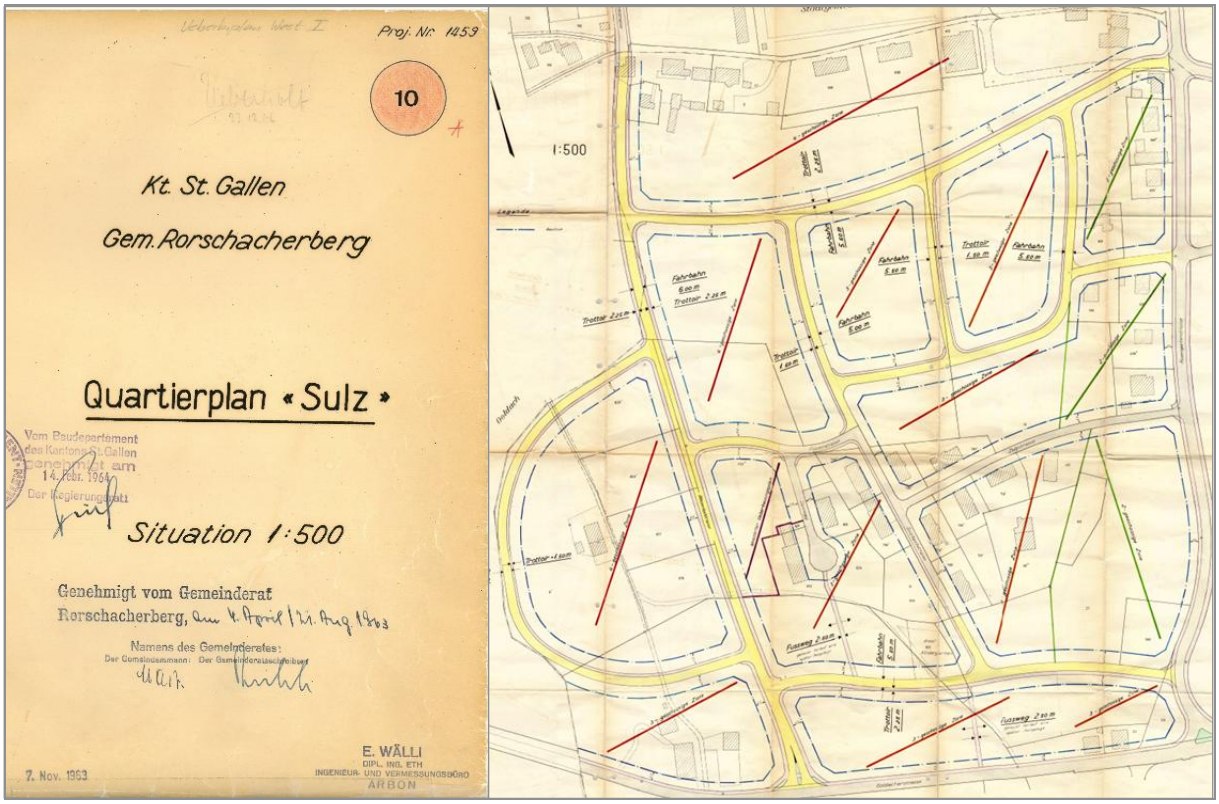
PROJEKT NR. 033.1.012

AUFHEBUNG QUARTIERPLAN SULZ INKLUSIVE ÄNDERUNGEN

QUARTIERPLAN «SULZ» (14. FEBRUAR 1964)
QUARTIERPLAN «SULZ», ÄNDERUNGEN (23. DEZEMBER 1966)
ÜBERBAUUNGSPLAN «SULZ», ÄNDERUNGEN (12. MAI 1972)
ÜBERBAUUNGSPLAN «SULZ», ÄNDERUNGEN (17. JANUAR 1973)

PLANUNGSBERICHT

16. OKTOBER 2026



ERR

Titelbild: Quartierplan «Sulz», Plan Nr. 1964-1260
Quelle: E. Wälli | Genehmigungsdatum 14. Februar 1964

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1	**AUSGANGSLAGE ALLGEMEIN**	**4**
1.1	ANLASS DER PLANUNG	4
2	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**	**5**
2.1	GEMEINDERICHTPLAN	5
2.2	KOMMUNALE SCHUTZVERODNUNG	5
2.3	NUTZUNGSPLANUNG	6
2.4	STRASSENPLAN	6
2.5	GEWÄSSEROFFENLEGUNGEN	7
3	**WEITERE THEMATISCHE ASPEKTE**	**8**
3.1	DRITTPROJEKTE	8
3.2	LÄRM	9
3.3	UMGANG WEITERE ÜBERLAGERUNGEN	9
4	**AUSGANGSLAGE SONDERNUTZUNGSPLÄNE IM WIESENTAL**	**9**
4.1	QUARTIERPLAN «SULZ» (14. FEBRUAR 1964)	9
4.2	ÄNDERUNGEN	10
4.3	UMSETZUNGSSTAND	12
4.4	ERSCHLIESSUNG	13
5	**INTERESSENSABWÄGUNG**	**14**
5.1	AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG	14
5.2	BEGRÜNDUNG GESAMTAUFHEBUNG	15
5.3	INTERESSENSABWÄGUNG	16
6	**VERFAHREN**	**17**
6.2	ABLAUF DER PLANUNG	17
6.3	KANTONALE VORPRÜFUNG	17
6.4	ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG	18
6.5	GENEHMIGUNG	18
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		**18**
TABELLENVERZEICHNIS		**18**

1 AUSGANGSLAGE ALLGEMEIN

1.1 ANLASS DER PLANUNG

In der Gemeinde Rorschacherberg wurden in den 60er und 70er Jahren für die jeweiligen Quartierentwicklungen diverse grossflächige Sondernutzungspläne erlassen. Diese bezweckten die geordnete Festlegung der Bau- und Verkehrsflächen in den jeweiligen Gebieten.

Der Siedlungsentwicklung im Quartier Wiesental liegt der Quartierplan Sulz vom 14. Februar 1964 mit verschiedenen Änderungen zugrunde. Die bauliche Entwicklung erfolgte in diversen Teilen nicht nach den Vorgaben des Quartierplans Sulz. Zudem wurden die Angaben zur Geschossigkeit mittlerweile durch den Zonenplan abgelöst, weshalb es sich faktisch um einen Baulinienplan handelt.

Anlässlich der öffentlichen Interessen und der Dringlichkeit zugunsten baulichen Entwicklungen, soll der Quartierplan mit seinen Nachführungen gesamthaft aufgehoben werden.

1.1.1 VORGESCHICHTE

TEILAUFHEBUNGEN QUARTIERPLAN SULZ

Aufgrund mehrerer baulichen Unregelmässigkeiten gegenüber des Quartierplans Sulz und der Dringlichkeit von baulichen Entwicklungen erliess der Gemeinderat erstmalig am 04. Mai 2021 die Teilaufhebung von diversen Baulinien. Das Verfahren erfolgte gemäss Art. 34 ff. PBG (sGS 731.1 - Planungs- und Baugesetz vom 05. Juli 2016). Die Gesamtaufhebung der übrigen Baulinien sollte innerhalb der Planung «Gesamtprüfung der Sondernutzungspläne» erfolgen.

Im Einspracheverfahren hat sich der Gemeinderat zugunsten eines Grundeigentümers für die Koordination mit einem verkürzten Verfahren gemäss Art. 41 Abs. 3 PBG ausgesprochen. Die Teilaufhebung der Baulinien wurde am 25. Februar 2025 zum zweiten Mal erlassen und z.Hd. der Genehmigung dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) eingereicht. Das verkürzte Verfahren war abhängig von den Teilaufhebungen der Baulinien und käme nur bei der Genehmigung der Teilaufhebungen zum Tragen.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2026 hat das AREG sich gegen eine Genehmigung ausgesprochen. Nach Ansicht des Kantons war die fehlende Nachvollziehbarkeit der Teilaufhebungen der Baulinien ausschlaggebend für eine Zurückweisung. Dies würde zu einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümerschaft führen.

GESAMTÜBERPRÜFUNG DER SONDERNUTZUNGSPLÄNE – AUFHEBUNGEN

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind auf der Grundlage der neuen übergeordneten Gesetzgebung die Sondernutzungspläne gesamthaft als auch in der Gesamtschau zu prüfen und entsprechende Massnahmen zu definieren. In diesem Zusammenhang wurden mehrere Aufhebungen, auch die Gesamtaufhebung des Quartierplans Sulz mit seinen Änderungen, dem AREG zur kantonalen Vorprüfung vorgelegt.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 25. Februar 2026 stimmt das AREG einer Gesamtaufhebung zu. Da sich die beiden Planungen mittlerweile überschneiden, empfiehlt das AREG eine losgelöste und unabhängige Gesamtaufhebung der Planungsinstrumente im Quartier Wiesental. Die Gemeinde kommt der Empfehlung entsprechend nach und entschied sich im März 2026 für die losgelöste Gesamtaufhebung der Baulinien im Quartier Wiesental.

Die Teilaufhebung des Quartierplans Sulz und das verkürzte Verfahren werden somit zurückgezogen.

1.1.2 PLANGEBIET

Das Gebiet Wiesental liegt im Westen von Rorschacherberg und grenzt an die Gemeinde Goldach und an die Stadt Rorschach. Im Quartier Wiesental stehen mehrheitlich grossvolumige Mehrfamilienhäuser. Die Erschliessung erfolgt durch grossdimensionierte Strassenräume. Der ortsbauliche Ausdruck der klassischen Wohnblöcke zeichnet sich insbesondere durch strukturarme Rasenflächen und Hochparterre aus.

Im südlichen Teilbereich des Sondernutzungsplans löst sich die Stringenz der Wohnblockbebauung auf und bietet Platz für kleinere Bauvolumen und für Einfamilienhäuser.

Abb. 1: Verortung Quartierplan Sulz
Quelle: Geoportal | April 2024

Abb. 2: Perimeter Quartierplan Sulz
Quelle: Geoportal | April 2024

Von der vorliegenden Planung sind diverse Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen betroffen.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 GEMEINDERICHTPLAN

Im Gemeinderichtplan werden diverse Aussagen zu Entwicklungsvorhaben festgehalten. Dazu zählen folgende relevanten Einträge: S 4.1 Wiesental; S 2.3 Sulz-Wiesental; S 3.1 Eichenweg / Untere Eichenstrasse; S 3.2 Zelg und S 7.1 Rosenegg.

Grundsätzlich wird im Richtplantext die Prüfung der Sondernutzungspläne zugunsten besseren Entwicklungsmöglichkeiten begrüsst und festgehalten.

Eine Gesamtaufhebung ist im Sinne der Gemeinderichtplanung und somit ein öffentliches Interesse. Für Anpassungen oder Nachführungen der Sondernutzungspläne besteht kein Handlungsbedarf.

2.2 KOMMUNALE SCHUTZVERODNUNG

Es befinden sich kommunale Schutzobjekte im Wiesental. Eine Aufhebung der Baulinien hat keine direkten Auswirkungen auf die Schutzgegenstände.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Schutzverordnung derzeit revidiert. Allfällige Änderungen stehen nicht im Konflikt zu den Baulinienaufhebungen.

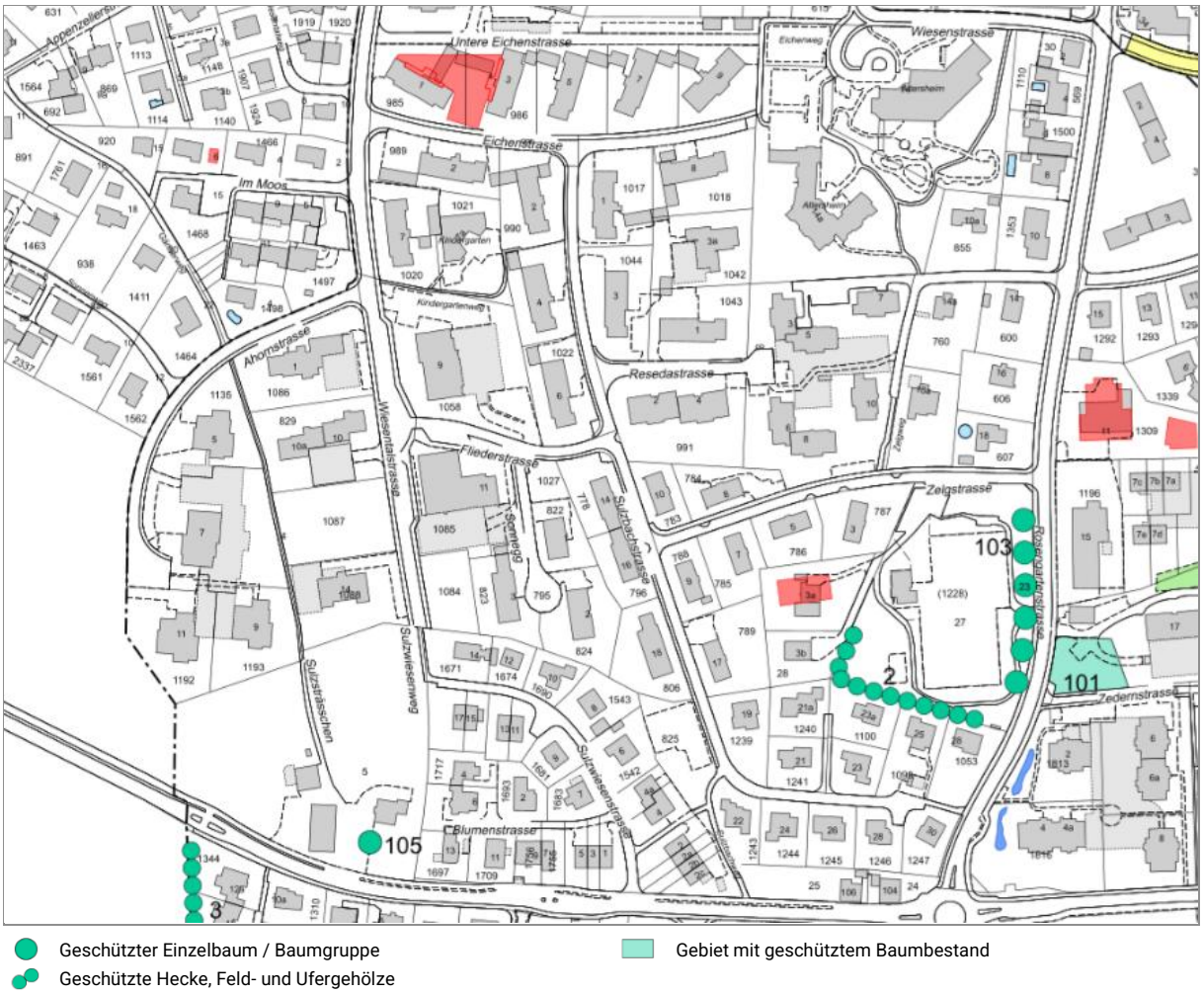


Abb. 3: Kommunale Schutzverordnung
Quelle: Geoportal | Juni 2026

2.3 NUTZUNGSPLANUNG

Das Gebiet liegt in unterschiedlichen Zonen.

Die damals angegebenen Geschossigkeiten der jeweiligen Gevierte wurden durch den Zonenplan und deren Vorschriften im Baureglement mittlerweile abgelöst. Somit sind die Sondernutzungspläne faktisch Baulinienpläne.

2.4 STRASSENPLAN

Für die Strassenabstände gelten die Bestimmungen gemäss Art. 104 StrG (sGS 732.1, Strassengesetz vom 12. Juni 1988) und Art. 12 BauR (Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg vom 26. April 2016).

Nach Art. 107 StrG werden die Abstände ab der Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen. Als Strassenrand gilt die Abgrenzung der Verkehrsfläche. Ausnahmen sind gemäss Art. 108 StrG möglich.

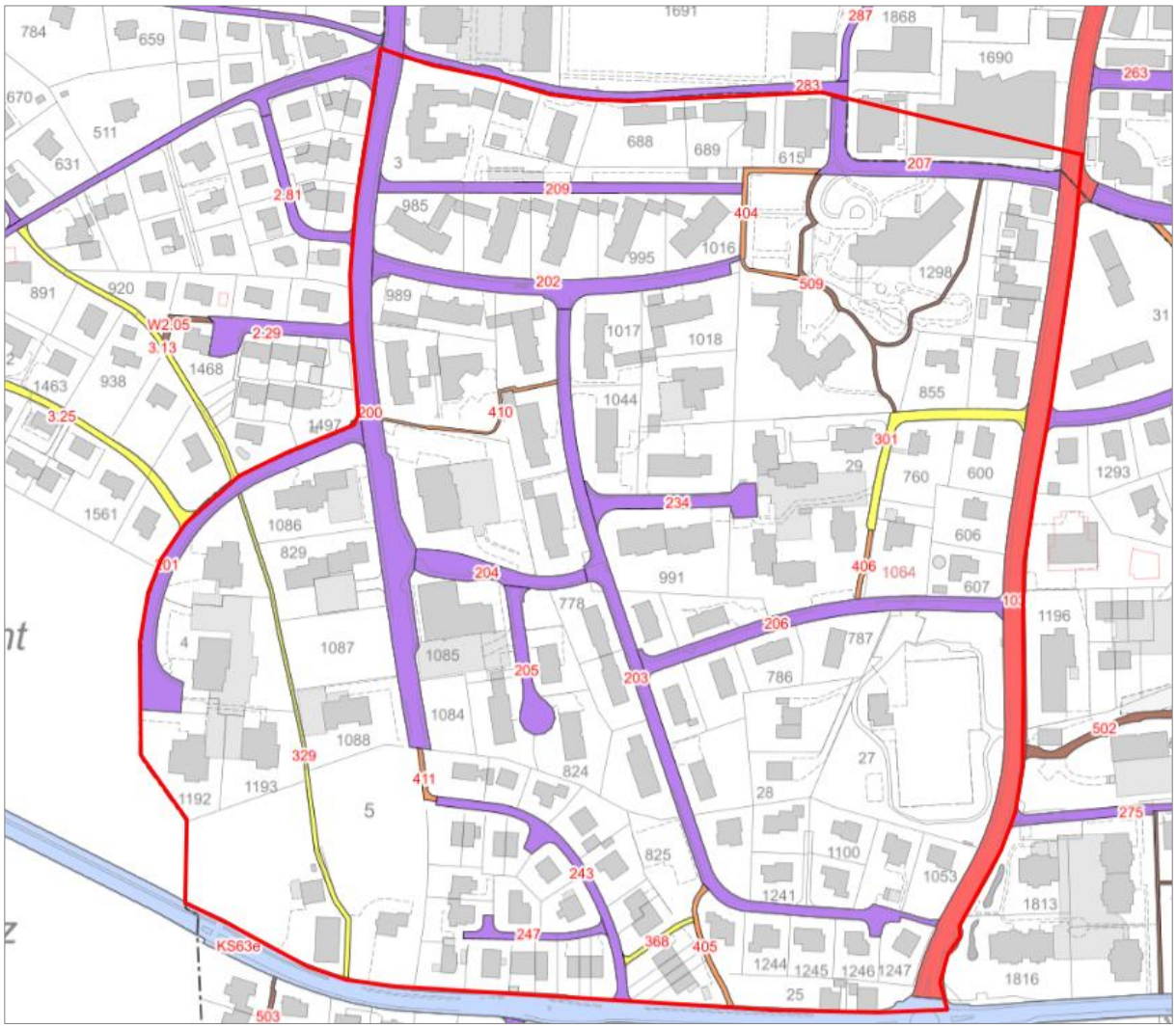


Abb. 4: Strassenplan
Quelle: Geoportal | Juni 2024

2.5 GEWÄSSEROFFENLEGUNGEN

Im Westen fliesst der Adlerbach und im Osten der Rietbach. Beide Gewässer sind eingedolt und sind gemäss GschG (SR 814.20, Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991) bei einer Bebauung offenzulegen und nutzungsplanerisch festzulegen.

Die Aufhebung der Baulinien hat keine Auswirkungen auf Gewässeroffenlegungen.

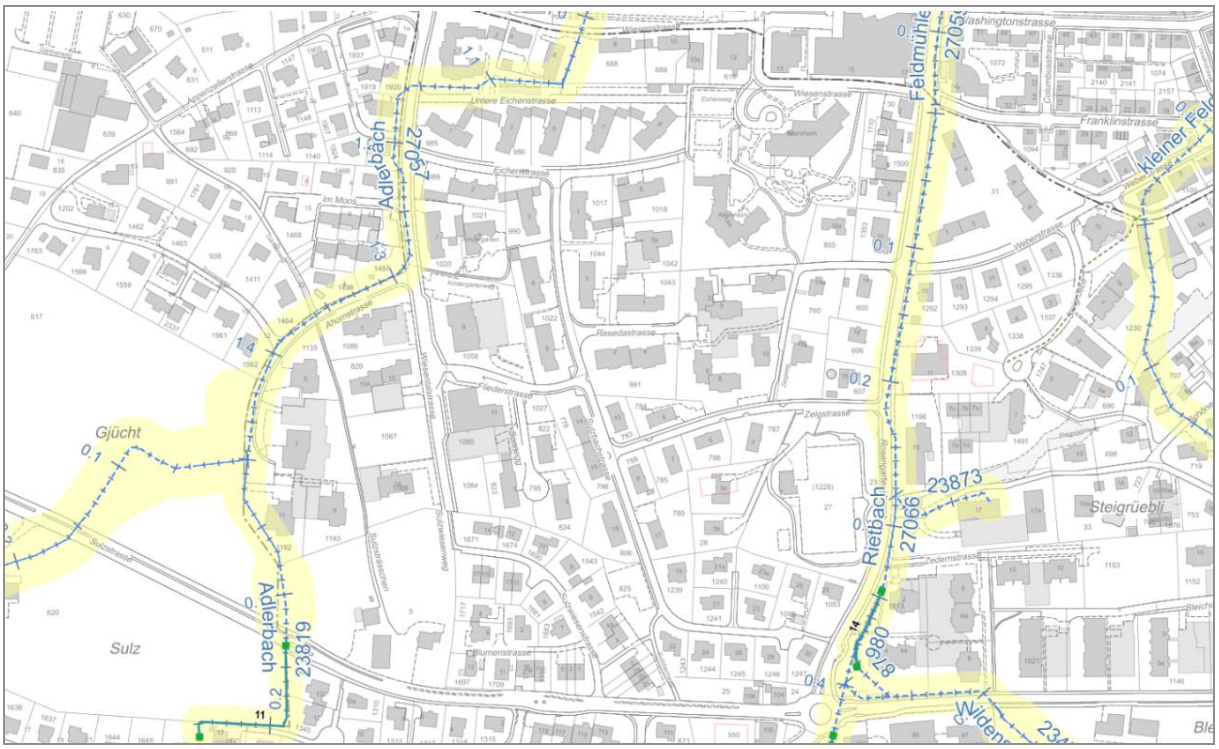


Abb. 5: Gewässerraum Grundlagenkarte
Quelle: Geoportal | April 2026

3 WEITERE THEMATISCHE ASPEKTE

3.1 DRITTPROJEKTE

3.1.1 BETRIEBS- UND GESTALTUNGSKONZEPT (BGK)

Mit der Gesamtaufhebung werden keine negativen Auswirkungen auf eine mögliche Sanierung der Rosengartenstrasse erwartet. Der Verkehrsknoten Rosengartenstrasse–Goldacherstrasse, mit Abweichungen zum Quartierplan «Sulz», wurde bereits zu einem Kreisel ausgebaut.

3.1.2 FLANKIERENDE MASSNAHMEN AUTOBAHNANSCHLUSS WITEN UND KANTONSSTRASSE ZUM SEE

Es bestehen keine flankierenden Massnahmen des Autobahnanschlusses, welche bei einer Aufhebung berücksichtigt werden müssen.

3.2 LÄRM

In der Regel sind bei Neu- oder wesentlichen Umbauten die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV (SR 814.41, Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986) einzuhalten. Grenzabstände sind bei lärmbelasteten Strassen durch die Grundeigentümerschaft entsprechend zu prüfen, weshalb bei einer Baulinienaufhebung nicht automatisch ein Näherbaurecht geltend gemacht werden kann.

3.3 UMGANG WEITERE ÜBERLAGERUNGEN

Es besteht eine Überlagerung mit dem Überbauungsplan Zelg von 1982. Der Überbauungsplan Zelg wird im Rahmen der Gesamtprüfung der Sondernutzungspläne behandelt und bleibt vorerst rechtskräftig.

Mit der Gesamtaufhebung der Baulinien fallen auch die Baulinien im Überbauungsplan Zelg weg. Es erfolgen kein weiterer Handlungsbedarf oder Konflikte durch die Aufhebung.

4 AUSGANGSLAGE SONDERNUTZUNGSPLÄNE IM WIESENTAL

4.1 QUARTIERPLAN «SULZ» (14. FEBRUAR 1964)

4.1.1 ZWECK

Der Quartierplan «Sulz» vom 14. Februar 1964 mit seinen Änderungen bezwecken die geordnete Quartierentwicklung im Wiesental. Der Quartierplan regelt die Verkehrs- und Trottoirflächen als auch die Geschossigkeit.

Es wurden keine Vorschriften zur Umgebungsgestaltung festgelegt.

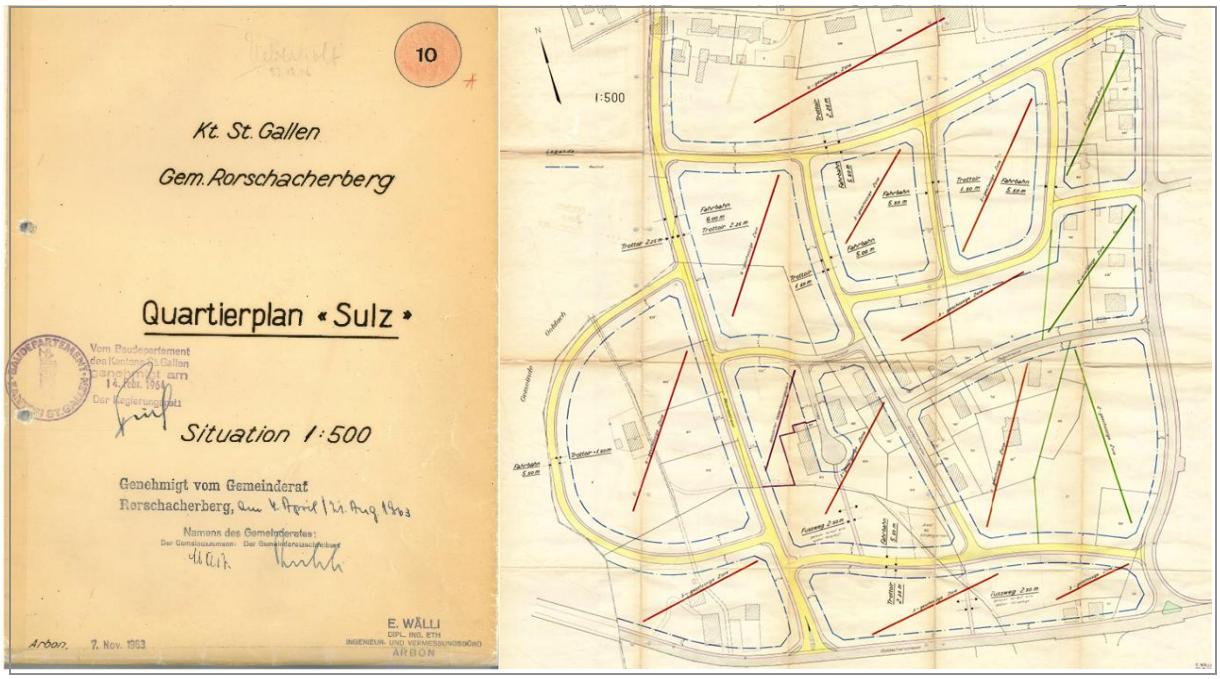


Abb. 6: Quartierplan «Sulz», Plan Nr. 1964-1260

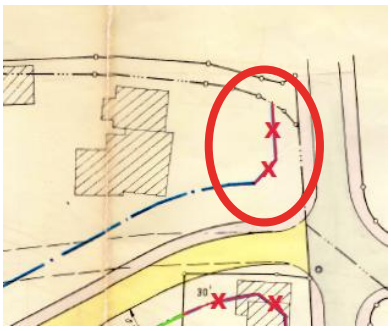
Quelle: E. Wälli | Genehmigungsdatum 14. Februar 1964

4.1.2 ERFOLGTE TEILAUFHEBUNGEN

Die Teilaufhebungen erfolgten im Zusammenhang mit verschiedenen Aufhebungen von Baulinien oder um Regelungen mittels neuen Sondernutzungsplänen zu präzisieren.

Folgende Teilaufhebungen wurden rechtskräftig umgesetzt:

Tab. 1: Erfolgte Teilaufhebungen

PLAN NR.	SONDERNUTZUNGSPLAN	GENEHMIGUNG	SONSTIGES
1972 - 1260	Quartierplan «Sulz», Änderungen	12.05.1972	Teile der Baulinie wurden aufgehoben.
1979-1261	Quartierplan «Sulz», Änderung	29.03.1979	Teile der Baulinie wurden aufgehoben. Die Bereinigung erfolgte im Rahmen der ÖREB-Aufnahme.
2014-1265	Baulinien Teilaufhebung 	17.12.2014	Teile der Baulinie wurden aufgrund der Teiländerung Gestaltungsplan Regatron vom 17.12.2014 aufgehoben. Mit der Genehmigung liegt der Gestaltungsplan Regatron auf Rorschacher Boden, da damals zusätzlich eine Bereinigung der Gemeindegrenze vollzogen wurde.

4.2 ÄNDERUNGEN

4.2.1 QUARTIERPLAN «SULZ», ÄNDERUNGEN (23. DEZEMBER 1966) / KEINE UNTERLAGEN VORHANDEN

Mit der Änderung Quartierplan «Sulz» vom 23. Dezember 1966 wurde eine Teilaufhebung von Baulinien vorgenommen. Es fehlen Dokumentationen zur Nachvollziehbarkeit als auch die kantonale Genehmigung zur Teilaufhebung der Baulinien. Nach Abklärung mit dem Kanton und der Gemeinde besteht die Vermutung, dass damals Ungereimtheiten im Verfahren, respektive bei der Einreichung von Dokumenten einhergingen.

Mit der Gesamtaufhebung der Sondernutzungspläne im Quartier Wiesental wird die rechtliche Aufhebung entsprechend umgesetzt.

4.2.2 ÜBERBAUUNGSPLAN «SULZ», ÄNDERUNGEN (12. MAI 1972)

Der Überbauungsplan «Sulz», Änderungen von 1972 hat heute keine Wirkung mehr. Die Baulinien sind mit dem Quartierplan von 1964 gesichert und die Geschossigkeiten wurden mit der Einführung des Zonenplans abgelöst.

Es wird angenommen, dass die Aufhebung mit der Einführung des Zonenplans respektive mit der Umsetzung des Wendehammers hätte erfolgen sollen.

Mit der Gesamtaufhebung der Sondernutzungspläne im Quartier Wiesental wird die rechtliche Aufhebung entsprechend umgesetzt.

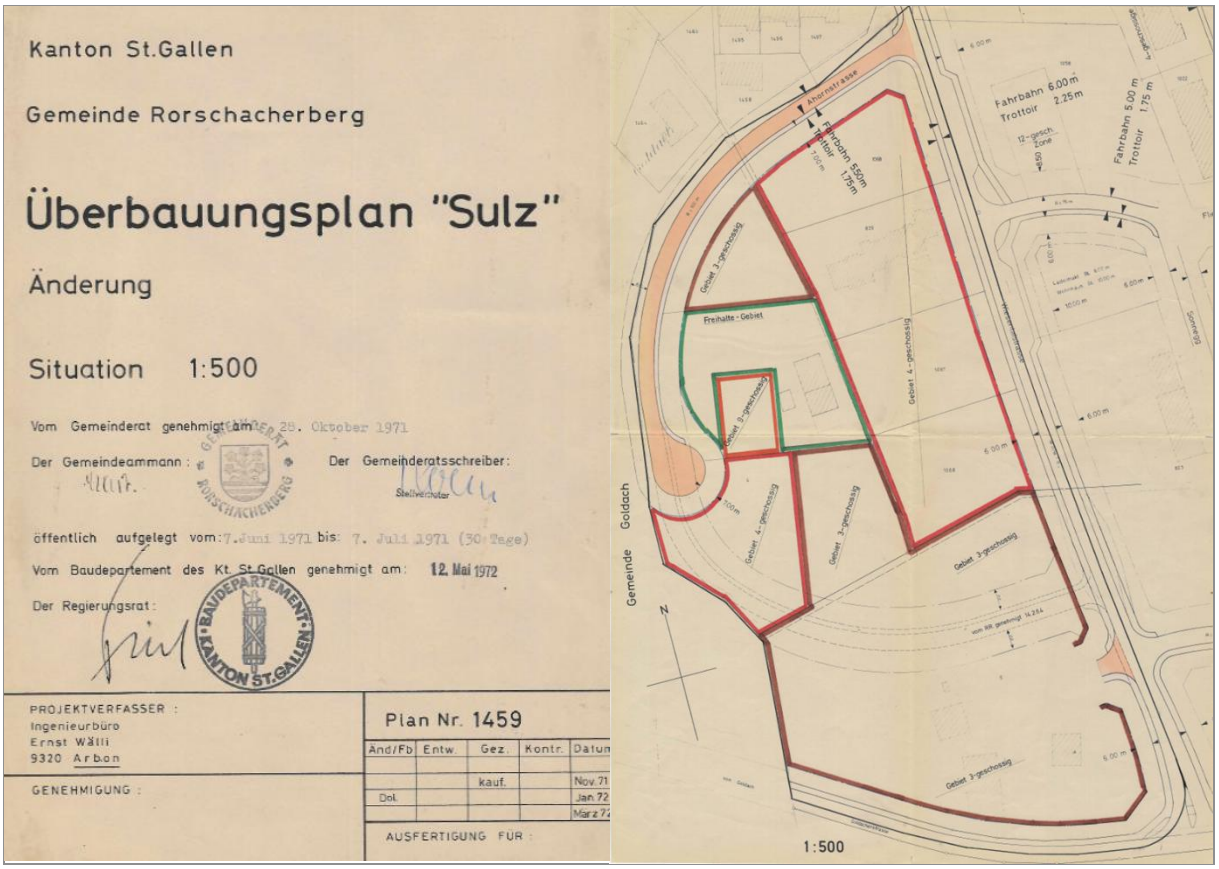


Abb. 7: Überbauungsplan «Sulz», Änderungen, Plan Nr. 1972-1260
Quelle: E. Wälli | Genehmigungsdatum 12. Mai 1972

4.2.3 ÜBERBAUUNGSPLAN «SULZ», ÄNDERUNGEN (17. JANUAR 1973)

Mit dem Überbauungsplan «Sulz», Änderungen von 1973 wurde ein Teilbereich des Quartierplans «Sulz» von 1964 aufgehoben. Der Überbauungsplan «Sulz» bezweckt die Verkehrs- und Trottoirerschliessung mittels Wendehammer und ihre Baulinien in einem Teilbereich des Quartierplans «Sulz» von 1964. Mit den Änderungen erfolgten Präzisierungen der bereits festgelegten Inhalte und die Abstimmung mit den damaligen baulichen Ansprüchen.

Die Geschossigkeiten aus dem Überbauungsplan «Sulz» wurden damals übernommen. Mittlerweile wurden diese jedoch durch den Zonenplan und deren Vorschriften im Baureglement abgelöst. Da keine Gestaltungsvorschriften festgelegt wurden handelt es sich heute somit faktisch um einen Änderungsplan zum Baulinienplan zugunsten eines Wendehammers.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Jedoch wurde vom Sondernutzungsplan abgewichen und der Wendehammer weiter östlich realisiert. Die Baulinien und Bebauung stimmen nicht überein.

Der Überbauungsplan ist entsprechend aufzuheben.

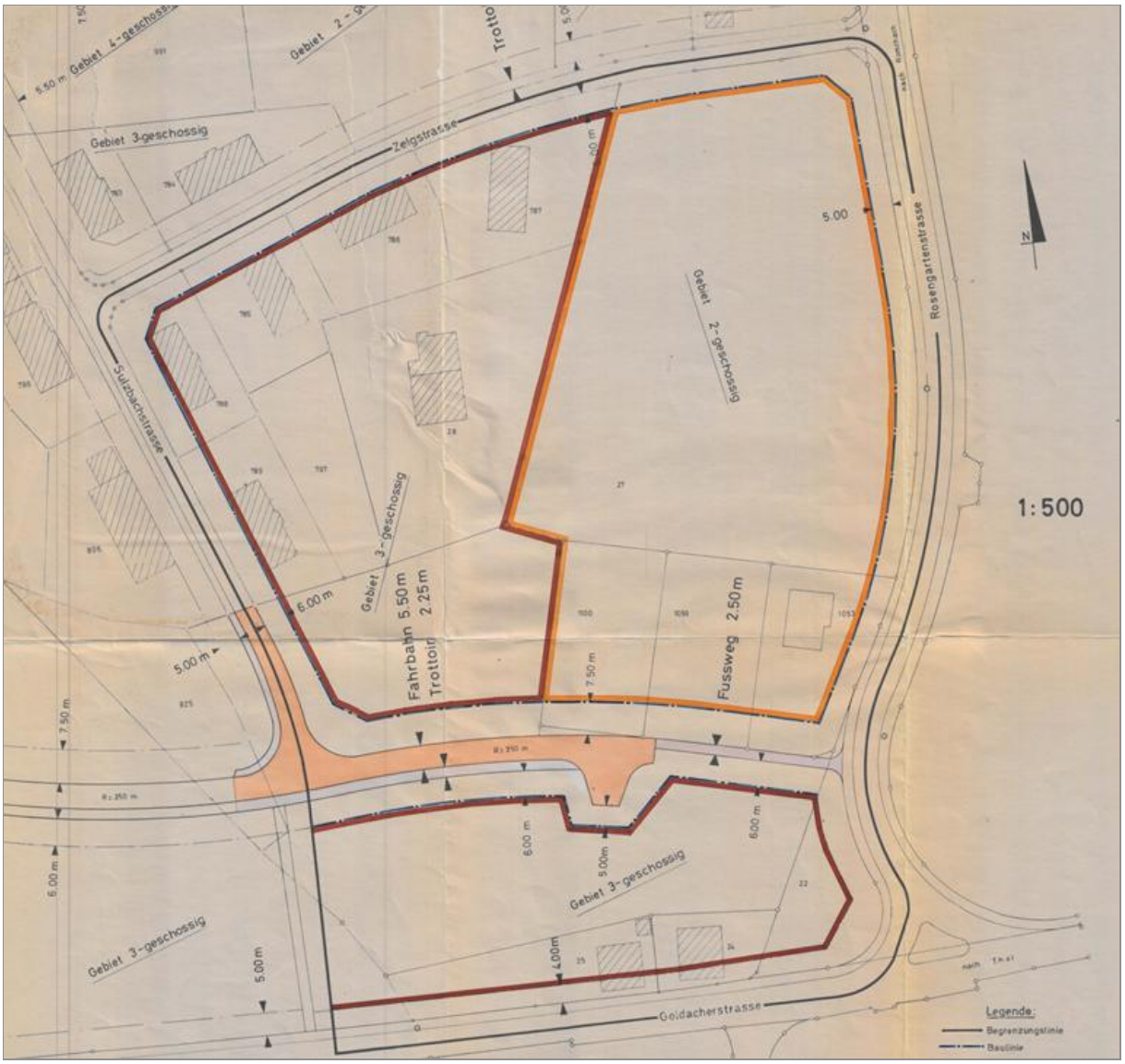


Abb. 8: Planausschnitt Überbauungsplan «Sulz», Plan Nr. 1973-1261
Quelle: Geoportal | Genehmigungsdatum 17. Januar 1973

4.3 UMSETZUNGSSTAND

Gemäss Raum+ ist das Quartier Wiesental vollständig erschlossen. Heute sind nur noch wenige unbebaute Reserven vorhanden.

Die Erschliessung und Bebauung hat sich nur teilweise an die Sondernutzungspläne gehalten. Insbesondere im südlichen Teilbereich ist die vorgegebene Stringenz nicht erkennbar. Zudem blieb eine Einzonung im Gebiet Sulz (Parz. Nr. 05) aus.

Es bestehen keine Lücken in der Fuss- und Veloinfrastruktur. Demzufolge besteht kein Handlungsbedarf für Landflächen zugunsten Lückenschliessungen.

4.4 ERSCHLIESSUNG

Für die Quartierentwicklung wurden die Fahrbahnflächen und ihre Fluchten festgehalten. Dabei wurden die Abstände für Verkehrs- und Trottoirflächen mittels Baulinien rechtmässig gesichert.

Die Bemassung erfolgt vom Trottoirrand aus. Die Breite der Trottoirflächen beträgt zwischen 1.50 m bis 2.25 m. Der Querschnitt der Verkehrsflächen beträgt zwischen 5.00 m bis 6.00 m.

Nachfolgend werden die Abstände der Strassen aufzeigt, welche umgesetzt wurden. Dabei wird hingewiesen, dass zahlreiche Strassen nicht gemäss Planung erfolgt sind oder anders gebaut wurden.

Zwischen den heute festgelegten Bemassungen der Baulinien und des Quartierplans Sulz bestehen teilweise Abweichungen. Diese werden nicht explizit ausgewiesen.

Tab. 2: Einordnung Strassenabstände

STRASSENKLASSIERUNG GEMÄSS STRASSENPLAN	STRASSENABSTÄNDE GEMÄSS QUARTIERPLAN SULZ	STRASSENABSTAND GEMÄSS GESETZGEBUNG	DIFFERENZ
KANTONSSTRASSE 2. KLASSE		4.00 m	
Goldacherstrasse	4.00 m bis 5.00 m		bis + 1.00 m
GEMEINDESTRASSE 1. KLASSE		4.00 m	
Rosengartenstrasse	5.00 m		+ 1.00 m
GEMEINDESTRASSE 2. KLASSE		4.00 m	
Wiesentalstrasse	6.00 m		+ 2.00 m
Ahornstrasse	7.00 m		+ 3.00 m
Eichenstrasse	5.00 m bis 7.00 m		+ 1.00 m bis + 3.00 m
Sulzbachstrasse nördlicher Teilbereich südlicher Teilbereich	 7.00 m bis 7.50 m 5.50 m bis 6.00 m		 + 3.00 m bis 3.50 m + 1.50 m bis + 2.00 m
Zelgstrasse	5.00 m bis 6.00 m		+ 1.00 m bis + 2.00 m
Fliederstrasse	7.00 m bis 8.5 m		+ 3.00 m bis + 4.50 m
Sonnegg	5.00 m bis 7.50 m		+ 1.00 m bis + 3.50 m
GEMEINDESTRASSE 3. KLASSE		3.00 m	
Zelgweg	5.00 m		+ 1.00 m

5 INTERESSENSABWÄGUNG

5.1 AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG

Nachfolgende werden die massgeblichen Auswirkungen bei einer Aufhebung der Sondernutzungspläne dargelegt.

Tab. 3: Auswirkungen der Aufhebung

ART. NR.	INHALT SNP	AUSWIRKUNG AUFHEBUNG
	Erschliessung	
-	*VERKEHRSFLÄCHEN* • Das Quartier Wiesental ist erschlossen. • Der Querschnitt der Verkehrsflächen beträgt zwischen 5.00 m bis 6.00 m.	• Für heutige Verhältnisse sind die Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) überdimensioniert. *→ Eine Aufhebung hat keine negativen Auswirkungen auf die Erschliessung für den MIV.* *→ Eine optische Verringerung des Strassenraums wird von der Gemeinde begrüsst und liegt im öffentlichen Interesse.* • Der Fuss- und Veloverkehr sind erschlossen. *→ Es besteht kein Handlungsbedarf für Lückenschliessungen des Fuss- und Veloverkehrs.*
	BAULINIE • Die Baulinienabstände liegen, ab Trottoir- oder Fahrbahnfläche, bei 4.00 m bis 7.50 m. • Der Querschnitt der Trottoirflächen liegen zwischen 1.50 m bis 2.25 m.	• Die Strassenabstände liegen gemäss Strassengesetz und Baureglement bei Kantonsstrassen 2. Klasse und bei den Gemeindestrassen 1. bis 2. Klasse = 4.0 m. Bei einer Aufhebung der Baulinien können Grundeigentümer künftig näher an die Strasse bauen, wenn die Lärmvorschriften gemäss LSV eingehalten werden. *→ Eine Aufhebung der Sondernutzungspläne hat Auswirkungen auf den ortsbaulichen Ausdruck.* *→ Eine Aufhebung der Sondernutzungspläne vergrössert den baulichen Spielraum für die Grundeigentümerschaft im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und einer kompakten Siedlungsentwicklung.* *→ Mit der Aufhebung der Baulinien werden sich voraussichtlich die Grünflächen entlang der Strassen verringern. Dies kann je nach Ausgestaltung negative Auswirkungen auf die Ableitung des Meteorwassers mit sich führen. Von einer massgeblichen Einschränkung hinsichtlich der ökologischen Qualität wird jedoch nicht ausgegangen (Bepflanzungen sind unter gesetzlichen Voraussetzungen auch innerhalb des Strassenraumes möglich).* *→ Die Baulinienaufhebungen haben keine negativen Auswirkungen auf Schutzobjekte.* *→ Je nach Strassenquerschnitt ist mit Auswirkungen auf die Grundeigentümerschaft zu Rechnen. Insbesondere bei kleineren Strassenquerschnitten können*

ART. NR.	INHALT SNP	AUSWIRKUNG AUFHEBUNG
		beispielsweise die Strassenabstände im ersten Moment ungewohnt nahe wirken. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass mit der Anwendung der Strassenabstände gemäss übergeordneter Gesetzgebung die Wohnqualität als auch der Schutz vor lästigen Einwirkungen nicht geschmälert wird.
	DRITTPROJEKTE • Es besteht ein BGK der Rosengartenstrasse. • Im Planungsperimeter befinden sich eingedolte Gewässer.	*→ Mit der Gesamtaufhebung des Quartierplans Sulz werden keine negativen Auswirkungen auf Drittprojekte erwartet.* *→ Es bestehen keine flankierenden Massnahmen zum Autobahnanschluss Witten oder zur «Kantonsstrasse zum See», die berücksichtigt werden müssen.* *→ Klimaangepasste Planung / Gewässeroffenlegungen u.ä. werden durch eine Aufhebung des Quartierplans nicht negativ beeinträchtig.*

5.2 BEGRÜNDUNG GESAMTAUFHEBUNG

Für eine Aufhebung werden folgende Begründungen und Interessen aufgeführt:

- Heute ist die Notwendigkeit für eine abweichende Regelung der Strassenabständen mittels Baulinien gegenüber den ordentlichen Strassenabständen nicht mehr gegeben. Ein staatliches Handeln kann im Sinne der Verhältnismässigkeit nicht mehr gerechtfertigt werden.
- Das Quartier Wiesental ist mehrheitlich bebaut, weshalb der Zweck einer geordneten Erschliessung und Bebauung umgesetzt wurde.
- Die baulichen Entwicklungen sind in diversen Teilbereichen nicht nach den Vorgaben des Quartierplans «Sulz» inkl. Änderungen erfolgt (insbesondere im südlichen Teilbereich).
- Im Verlauf der Jahre wurden diverse Teilaufhebungen der Baulinien vorgenommen. Somit wurde die ursprüngliche Idee der Baulinien immer mehr aufgeweicht. Im Sinne der Gleichheit sind alle Baulinien und Änderungen aufzuheben.
- Durch die vielen Teilaufhebungen und Änderungen ist heute für die Grundeigentümerschaft und für die Verwaltung nicht immer klar ersichtlich, welche Regelung heute rechtskräftig sind. Zudem sind Dokumente teilweise nicht mehr auffindbar. Mit einer Gesamtaufhebung ist rechtliche Klarheit für alle Beteiligten im Sinne der Gleichbehandlung zu schaffen.
- Die damals festgelegten Höhen werden heute durch den Zonenplan und deren Baubestimmungen geregelt.
- Bei einer Aufhebung sind geringere Strassenabstände nach der Lärmschutzverordnung, des Strassengesetzes respektive nach dem Baureglement möglich. Somit wird sich künftig das Ortsbild im Quartier Wiesental verändern. Heute sind die Verkehrsflächen für eine Quartiererschliessung überdimensioniert. Aus Sicht der Gemeinde wird die optische Verengung des Strassenraumes nach übergeordneter Gesetzgebung begrüsst.
- Drittprojekte werden durch eine Aufhebung nicht geschmälert.
- Durch eine Aufhebung vergrössert sich der bauliche Handlungsspielraum für die Grundeigentümerschaft. Im Sinne der Innentwicklung kann der Boden haushälterisch genutzt werden. Eine dichtere Bauweise im Quartier Wiesental wird als ortsverträglich eingestuft.
- Mit der Aufhebung der Baulinien ist mit einer Verringerung der Grünflächen entlang der Strassen zu rechnen. Dies kann künftig zu einem negativen Einfluss auf den natürlichen Ablauf des Meteorwassers führen und die kühlende Wirkung bei hohen Temperaturen mindern.
  Innerhalb des Strassenabstandes können jedoch unter den gesetzlichen Voraussetzung Grünstrukturen erstellt werden. Die Qualität der ökologischen Qualitäten liegen im Ermessen der Grundeigentümerschaft und werden durch die Aufhebung der Baulinien nicht per se eingeschränkt.
- Die Baulinienaufhebung hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgegenstände der Schutzverordnung.

- Durch geringere Abstände für Bauten und Anlagen können künftig Konflikte der nachbarlichen Interessen entstehen. Insbesondere bei kleineren Strassenquerschnitten könnten Themen wie beispielsweise Beschattung, eher auftreten als es heute der Fall ist. Zudem kann die Verschmälerung des Strassenraumes im ersten Moment ungewohnt nahe wirken. Grundsätzlich ist jedoch bei der Anwendung der Strassenabstände nach übergeordneter Gesetzgebung davon auszugehen, dass die Wohnqualität gehalten werden kann und der Schutz vor lästigen Einwirkungen nicht geschmälert wird.

5.3 INTERESSENSABWÄGUNG

Heute besteht kein öffentliches Interesse mehr, abweichende Strassenabstände respektive Mehreinschränkungen mittels Baulinien festzulegen. Somit ist die Verhältnismässigkeit des staatlichen Handelns nicht mehr gegeben und die Anwendung der ordentlichen gesetzlichen Strassenabstände gerechtfertigt. Im Vordergrund stehen insbesondere eine bessere haushälterische Nutzung des Bodens im Sinne der Innenentwicklung, die optische Verengung des überdimensionierten Strassenraumes, die Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaft als auch die Planungssicherheit. Des Weiteren kann aufgrund der Siedlungsentwicklung, die sich nicht nach dem Quartierplan Sulz hält, ohnehin nicht mehr von der ursprünglich gedachten Stringenz und Entwicklungsidee ausgegangen werden.

Es stehen keine ersichtlichen nationalen oder kantonalen Interessen oder gesetzliche Grundlagen gegen die Aufhebungen des Quartierplans Sulz mit seinen Nachführungen.

Die Veränderung des Ortsbildes wird tiefer gewichtet als die oben genannten Interessen der Gemeinde Rorschacherberg. Bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat sich die Gemeinde intensiv mit der Ausrichtung sowie den Zielsetzungen der unterschiedlichen Quartiere auseinandergesetzt. Eine Aufhebung der Baulinien im Quartierplan Wiesental wurde begrüsst und im Rahmen der Gemeinderichtplanung entsprechend festgelegt. Die vorliegende Aufhebung entspricht demnach den übergeordneten raumplanerischen Zielen und ist die Folge einer konsequenten Umsetzung.

Es ist damit zu rechnen das mit der Aufhebung der Baulinien der Verlust von Grünflächen entlang der Strassen einhergeht. Grundsätzlich gilt für Bauten und Anlagen neu die Einhaltung der ordentlichen Strassenabstände. Darüber hinaus werden Schutzgegenstände nicht negativ beeinträchtigt. Die Massnahme wird als verhältnismässig eingestuft, da nicht per se und wenn dann mit wenig negativen Einwirkungen auf nachhaltig ökologische wertvolle Strukturen zu rechnen ist.

Die Anwendung der ordentlichen Strassenabstände im Gebiet wird als verhältnismässig eingestuft und bewirken keine Minderung der Wohnqualität oder die Erhöhung vor lästigen sowie schädlichen Einwirkungen.

Es stehen keine ersichtlichen Interessen oder gesetzlichen Grundlagen gegen eine Aufhebung des Quartierplans Sulz und seinen Änderungen. Somit sind folgende Pläne aufzuheben:

- Quartierplan «Sulz» (14. Februar 1964)
- Quartierplan «Sulz», Änderungen (23. Dezember 1966)
- Überbauungsplan «Sulz», Änderungen (12. Mai 1972)
- Überbauungsplan «Sulz», Änderungen (17. Januar 1973)

6 VERFAHREN

6.1.1 VERFAHRENSABLAUF

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

6.2 ABLAUF DER PLANUNG

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Kantonale Vorprüfung 25. Februar 2026
- Gemeinderat 30. Juni 2026
- Mitwirkung 01. September bis 30. September 2026
- Erlass durch Gemeinderat 20. Oktober 2026
- Öffentliche Auflage 26. Oktober bis 25. November 2026
- Evt. Einspracheverfahren anschliessend
- Gemeinderat anschliessend
- Genehmigungsverfahren anschliessend

Auf ein fakultatives Referendum gemäss Art. 36 PBG wird verzichtet. Mit der Aufhebung sind keine materiellen Zonenplanänderungen betroffen. Des Weiteren berührt die Teilaufhebung die öffentlichen Interessen nicht, da die Bebauung des Quartiers Wiesental überwiegend abgeschlossen ist.

6.3 KANTONALE VORPRÜFUNG

Gemäss Art. 35 PBG kann die Gemeinde Entwürfe von Planungsinstrumenten der zuständigen kantonalen Stelle zur Vorprüfung unterbreiten.

Da sich die Planungen «Teilaufhebungen des Quartierplans Sulz» und die «Aufhebungen aus der Gesamtprüfung der Sondernutzungspläne» überschnitten haben, hat sich die Gemeinde Rorschacherberg am 05. Februar 2026 persönlich mit dem AREG ausgetauscht, um sich über das weitere Vorgehen im Wiesental auszutauschen. Mit Schreiben per E-Mail vom 11. Februar 2026 und mit dem Vorprüfungsbericht vom 25. Februar 2026 wird klar, dass mit der vorliegenden Planung eine losgelöste und unabhängige Gesamtaufhebung aller Sondernutzungspläne im Wiesental erfolgt (der Überbauungsplan Zelg vom 20. September 1982 wird nicht berücksichtigt und bleibt vorerst rechtskräftig). Somit wird die Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaft hergestellt.

Gemäss Vorprüfungsbericht aus der Planung «Aufhebungen aus der Gesamtprüfung der Sondernutzungspläne» wird bestätigt, dass es sich beim Quartierplan Sulz faktisch um einen Baulinienplan handelt und das die Vorgaben zur Geschossigkeit bereits mit dem Baureglement abgelöst wurden. Zudem wurde festgehalten, dass die Interessensabwägung im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt und begründet ist. Dennoch empfiehlt das Tiefbauamt Ergänzungen zum Thema Lärm und die Überprüfung zu den Entwicklungsspielräumen der Gemeinde.

Die Ergänzungen gemäss Empfehlungen des Tiefbauamtes wurden im Planungsbericht aufgenommen und entsprechend abgehandelt.

6.4 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG

Gemäss Art 4 Raumplanungsgesetz sowie Art. 34 Planungs- und Baugesetz ist der Gemeinderat dazu verpflichtet, bei Planungsaufgaben die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2026 hat der Gemeinderat die Mitwirkung beschlossen. Die Mitwirkungsfrist erfolgte vom.01. September 2026 bis am 30. September 2026.

Die Bevölkerung wurde mittels den Publikationsplattformen Rundblick und das Amtsblatt über die Mitwirkung informiert. Zudem wurden die Unterlagen auf der Gemeinde-Homepage veröffentlicht.

Während der Mitwirkungsfrist wurden keine Stellungnahmen durch die Bevölkerung eingereicht.

6.5 GENEHMIGUNG

Die Genehmigung richtet sich nach Art. 38 PBG. Die Gesamtaufhebung folgender Sondernutzungspläne wird durch den Gemeinderat beschlossen:

- Quartierplan «Sulz» (14. Februar 1964)
- Quartierplan «Sulz», Änderungen (23. Dezember 1966)
- Überbauungsplan «Sulz», Änderungen (12. Mai 1972)
- Überbauungsplan «Sulz», Änderungen (17. Januar 1973)

Die Einreichung der Genehmigungsexemplare erfolgt z.H. dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG.

Die ÖREB-Datenerfassung erfolgt spätestens im Rahmen der Einreichung der Genehmigung.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

..... 2
Abb. 1: Verortung Quartierplan Sulz 5
Abb. 2: Perimeter Quartierplan Sulz 5
Abb. 3: Kommunale Schutzverordnung 6
Abb. 4: Strassenplan 7
Abb. 5: Gewässerraum Grundlagenkarte 8
Abb. 6: Quartierplan «Sulz», Plan Nr. 1964-1260 9
Abb. 7: Überbauungsplan «Sulz», Änderungen, Plan Nr. 1972-1260 11
Abb. 8: Planausschnitt Überbauungsplan «Sulz», Plan Nr. 1973-1261 12

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Erfolgte Teilaufhebungen 10
Tab. 2: Einordnung Strassenabstände 13
Tab. 3: Auswirkungen der Aufhebung 14