



Öffentliche Auflage



Quelle: www.geoportal.ch

Sondernutzungsplan Baulinien Eichenhof (Parz. Nr. 1601)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 13.05.2022



Impressum

Verfasser: Lena Hausding, Manuel Heimberger

Auftraggeber: Politische Gemeinde Schänis
Oberdorf 16
8718 Schänis
www.schaenis.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\28 SG\55 Schänis\17 Rev. Gemeindestrassenplan\13 Nutzungsplan\41
öffentliche Auflage nach Änderung\Sondernutzungsplan Baulinien
Eichenhof\Ber\22-05-13 Ber SNP Baulinie Eichenhof korrigiert.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
13.05.2022	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Bestandteile	3
1.2	Verfahren	4
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen	5
2.1.1	Zonenplan und Baureglement	5
3	Erläuterungen zum Sondernutzungsplan Eichenhof	6
3.1	Geltungsbereich	6
3.2	Zweck	6
3.3	Baulinien	8
3.4	Verkehrssicherheit	8
3.5	Abweichungen von der Regelbauweise	9
4	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	10
5	Weiteres Vorgehen	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Gemeindestrassenplan, Stand 1. Öffentliche Auflage, dat. 30.03.2021	3
Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 30. Januar 2013	5
Abbildung 3: Amtliche Vermessung mit Orthofoto, Perimeter Sondernutzungsplan, www.geoportal.ch.....	6
Abbildung 4: Übersichtsplan Abstände inkl. Strassenabstand Eichenhofstrasse, Parzelle Nr. 1601, suisseplan	7
Abbildung 5: Ausschnitt Sondernutzungsplan Eichenhof (Parz. Nr. 1601), dat. 13.05.2022	8

Beilagenverzeichnis

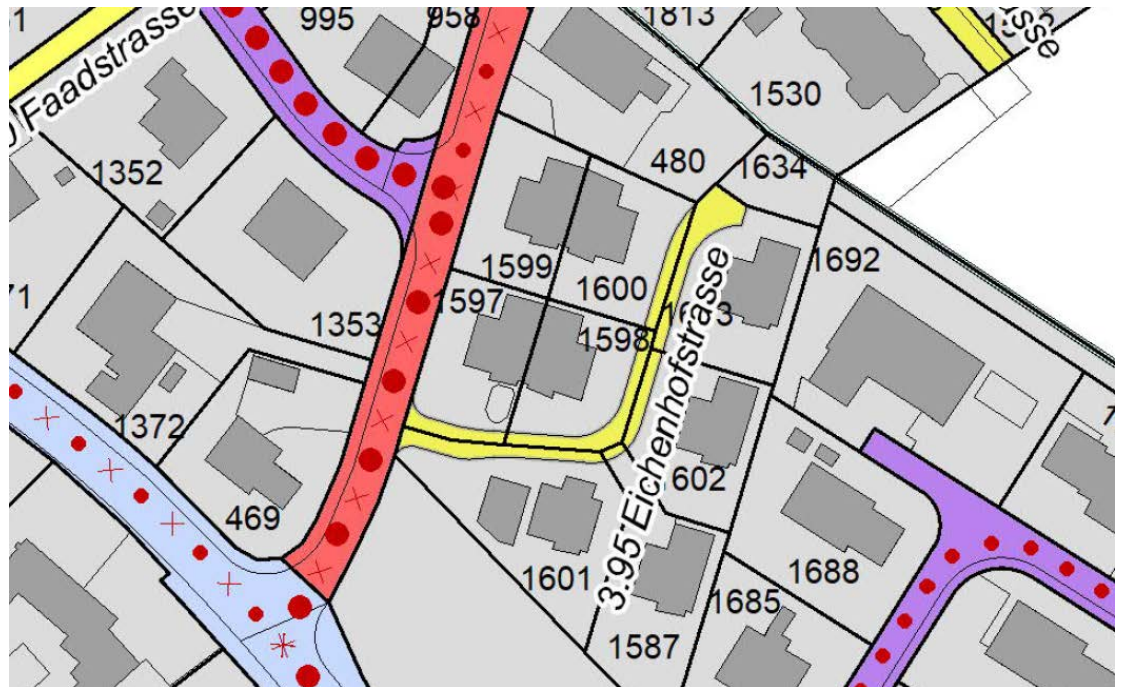
Beilage A

Sondernutzungsplan Baulinie Eichenhof (Parz. Nr. 1601), Mst. 1:500, dat. 13.05.2022

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Revision des Gemeindestrassenplans in Schänis wird die Eichenhofstrasse (Nr. 3.95) nachträglich aufgrund der Rechtsprechung zur Notwendigkeit der Klassierung solcher Strassen als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert. Sie erschliesst die Parzellen Nrn. 480, 1587, 1597, 1598, 1600, 1601, 1602, 1603 und 1634.

Abbildung 1: Ausschnitt Gemeindestrassenplan, Stand 1. Öffentliche Auflage, dat. 30.03.2021



Innert der Auflagefrist reichten die Eigentümer der Parzelle Nr. 1601 Einsprache gegen die Klassierung der 3.95 Eichenhofstrasse als Gemeindestrasse 3. Klasse ein. Es wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die Klassierung in Verbindung mit dem neu einzuhaltenden Strassenabstand aufgrund der besonderen Parzellenform und der bestehenden Bauten zu sehr grossen Nachteilen für die Nutzung der Parzelle führt. Dieser besonderen Situation kann durch den Erlass von Baulinien für Hauptbauten und für Nebengebäuden Rechnung getragen werden.

1.1 Bestandteile

Folgende Dokumente sind Bestandteil des Sondernutzungsplan Baulinie Eichenhof (Parz. Nr. 1601):

- Sondernutzungsplan Baulinie Eichenhof (Parz. Nr. 1601), Mst. 1:500, dat. 13.05.2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1.2 Verfahren

Das Verfahren zum Erlass des vorliegenden Sondernutzungsplanes richtet sich nach Art. 34 ff. PBG.

Auf die Mitwirkung nach Art. 34 kann ausnahmsweise verzichtet werden, weil aufgrund der Festlegung der Baulinien weder öffentliche Interessen noch die Interessen von Nachbarn beeinträchtigt werden. Ebenso verzichtet wird auf eine formelle, gesetzlich ohnehin fakultative Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG). Die Erarbeitung des Sondernutzungsplanes erfolgte jedoch in enger Absprache mit diesem Amt.

Mit der 30-tägigen öffentlichen Auflage der Planunterlagen werden zusätzlich auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt (Art. 41 Abs. 1 und 2 PBG). Die öffentliche Auflage, welche gleichzeitig mit der Auflage der Änderungen am Gemeindestrassenplan erfolgt, wird amtlich bekannt gemacht.

Im Anschluss und vorbehältlich allfälliger Einsprachen werden die Unterlagen zur Genehmigung an das AREG weitergeleitet.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

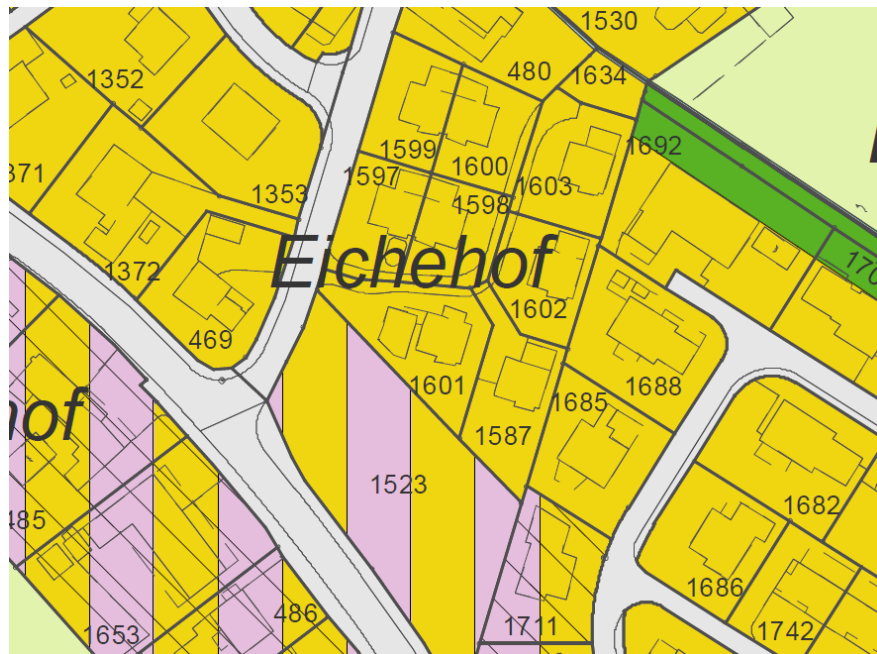
Für den vorliegenden Sondernutzungsplan sind insbesondere folgende rechtliche Grundlagen relevant:

- Baureglement (BauR) Gemeinde Schänis vom 27. November 2000
- Zonenplan (ZP) Gemeinde Schänis vom 30. Januar 2013
- Strassengesetz (StrG) vom 12. Juni 1988 (Stand 01. Juli 2021)
- Strassenverordnung (StrV) vom 22. November 1988 (Stand 01. Oktober 2021)
- Gemeindestrassenplan (GSP) vom 22. Juni 1990 inkl. aller genehmigten Teilstrassenpläne
- Revidierter Gemeindestrassenplan, Stand 1. öffentliche Auflage vom 30.03.2021
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5. Juli 2016 (Stand 1. September 2020)

2.1.1 Zonenplan und Baureglement

Die Parzelle Nr. 1601 liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Schänis in der Wohnzone W2. In der Wohnzone W2 gilt laut rechtsgültigem Baureglement ein grosser Grenzabstand von 8 m und ein kleiner Grenzabstand von 4 m.

Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 30. Januar 2013



3 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan Eichenhof

3.1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplanperimeter umfasst einzig die Parzelle Nr. 1601. Die weiteren über die Eichenhofstrasse erschlossenen Parzellen erleiden durch die Klassierung als Gemeindestrasse 3. Klasse keine vergleichbaren Nachteile. Es rechtfertigt sich deshalb, bei den übrigen Parzellen mit Anstoss an die Eichenhofstrasse auf die Festlegung von Baulinien zu verzichten.

Beim vorliegenden Sondernutzungsplan handelt es sich um einen Baulinienplan nach Art. 29 PBG.

Abbildung 3: Amtliche Vermessung mit Orthofoto, Perimeter Sondernutzungsplan, www.geoportal.ch

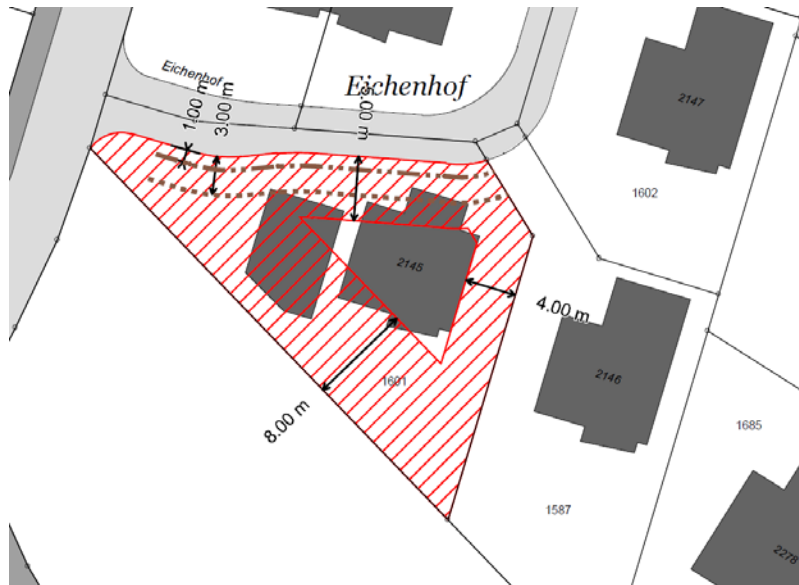


3.2 Zweck

Die Erstellung von Bauten auf der sehr speziell geformten Parzelle Nr. 1601 stellt sich schon in der Ausgangslage, ohne Klassierung der Eichenhofstrasse als Gemeindestrasse 3. Klasse, als herausfordernd dar. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch den Grenzabstand von 8.00 m respektive 4.00 m (vgl. Art. 14 BauR) bereits heute stark eingeschränkt.

Durch die Neuklassierung der Eichenhofstrasse als Gemeindestrasse 3. Klasse, gilt gegenüber der Eichenhofstrasse gemäss rechtsgültigem Baureglement neu ein Strassenabstand von 5 m. Die aus allen Abständen resultierende nicht bebaubare Fläche (rot schraffiert in Abbildung 4) würde einen Grossteil der Parzelle Nr. 1601 einnehmen.

Abbildung 4: Übersichtsplan Abstände inkl. Strassenabstand Eichenhofstrasse, Parzelle Nr. 1601, sisseplan



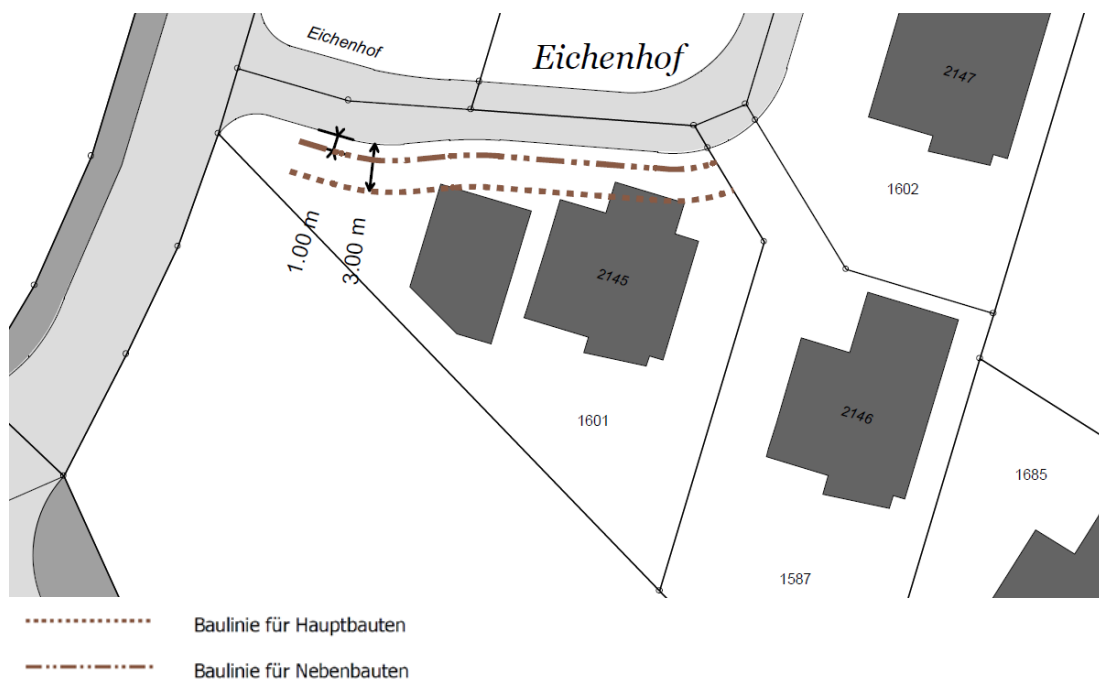
Im Gebiet Eichenhof wirkt sich die aus der Klassierung der Eichenhofstrasse als Gemeindestrasse 3. Klasse resultierende Abstandsregelung nur auf das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1601 merklich negativ aus. Die auf der Parzelle Nr. 1601 bestehenden Bauten halten den Strassenabstand von 5 m gegenüber der Eichenhofstrasse nicht ein und würden somit auf die Bestandesgarantie (Art. 109 und 110 PBG) reduziert.

Um eine der Siedlungsentwicklung nach innen entsprechende und rechtskonforme Bebauung der Parzelle Nr. 1601 auch in Zukunft ermöglichen zu können, werden mittels des vorliegenden Sondernutzungsplans Baulinien für Haupt- und Nebenbauten festgelegt, welche den Strassenabstand von 5.00 m gemäss Art. 19 BauR gegenüber der Eichenhofstrasse ersetzen. Durch die Festlegung dieser Baulinien entsteht mehr Spielraum für die künftige Bebauung der Parzelle Nr. 1601, was wie erwähnt im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen liegt. Die Festlegung der Baulinien beeinträchtigt die umliegenden Parzellen nicht negativ.

3.3 Baulinien

Im Sondernutzungsplan sind Baulinien für Hauptbauten und Nebenbauten festgelegt. Die Baulinie für Hauptbauten verläuft in einem Abstand von 3.00 m parallel zur Abschlusskante der Strassenfläche der Eichenhofstrasse. Die Baulinie für Nebenbauten verläuft in einem Abstand von 1.00 m zur Abschlusskante der Strassenfläche. Massgebend für die Abschlusskante der Strassenfläche ist die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung vom 21.04.2022 resp. die daraus resultierende Strassenfläche gemäss Gemeindestrassenplan, Stand 2. öffentliche Auflage dat. 13.05.2022.

Abbildung 5: Ausschnitt Sondernutzungsplan Eichenhof (Parz. Nr. 1601), dat. 13.05.2022



3.4 Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit ist in der heute bestehenden Situation gewährleistet. Bei einem allfälligen Neubau ist die Einhaltung der Sichtweiten von Zufahrten auf die Parzelle Nr. 1601 im Baugesuch nachzuweisen (Art. 63 StrG).

3.5 Abweichungen von der Regelbauweise

	Baureglement	Sondernutzungsplan Löwen
Strassenabstand bei Gemeindestrassen 3. Klasse Art. 19 BauR	5.00 m	Hauptbauten dürfen bis auf die im Plan gekennzeichnete Baulinie für Hauptbau- ten gestellt werden. Nebenbauten dürfen bis auf die im Plan gekennzeichnete Baulinie für Nebenbau- ten gestellt werden.

4 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 und 3 RPG	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des RPG
Durch die im Sondernutzungsplan enthaltene Regelung wird eine häusliche Bodennutzung gefördert und die natürlichen Lebensgrundlagen (wie Luft, Wasser etc.) direkt und indirekt geschützt. Durch die enthaltenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Parzelle Nr. 1601 auch in Zukunft attraktiv und im Sinne der Innenentwicklung bebaut werden kann.	
Art. 4 Abs. 2 RPG	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung
Auf die Mitwirkung kann verzichtet werden, weil keine öffentlichen Interessen aufgrund der Festlegung der Baulinie negativ beeinträchtigt werden und die Festlegung der Baulinien nur einen Grundeigentümer betrifft.	
Art. 13 RPG	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes
Die Konzepte und Sachpläne des Bundes wurden berücksichtigt und sind nicht relevant für die vorliegende Planung.	
Art. 8 RPG	Berücksichtigung des Richtplans
Die Vorgaben des kantonalen Richtplans wurden berücksichtigt und sind nicht relevant für die vorliegende Planung.	
Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts	
Das übrige Bundesrecht und die Umweltgesetzgebung wurden berücksichtigt und sind nicht relevant für die vorliegende Planung.	
Nachweis der Nutzungsreserven und Massnahmen zur Baulandmobilisierung	
Nicht relevant.	

5 Weiteres Vorgehen

Die Unterlagen zum Sondernutzungsplan Baulinie Eichenhof (Parz. Nr. 1601) werden, gemeinsam mit dem Gemeindestrassenplan (2. öffentliche Auflage) für 30 Tage öffentlich aufgelegt. Mit der 30-tägigen öffentlichen Auflage der Planunterlagen zum Sondernutzungsplan Baulinie Eichenhof (Parz. Nr. 1601) werden zusätzlich auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt (Art. 41 Abs. 1 und 2 PBG).

Nach der öffentlichen Auflage und einem allfälligen Einspracheverfahren werden die Unterlagen des Sondernutzungsplans zur Genehmigung an das AREG weitergeleitet.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Lena Hausding, Manuel Heimberger