
Planungsbericht

25. Oktober 2021

Sondernutzungsplan Sonnhalde Festlegung Waldabstand

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Karin Bétrisey

dipl. Kulturingenieurin ETH SIA SVI

Raumplanerin FSU

pat. Ingenieur-Geometerin

Gutachterin SIA

Sachbearbeitung

Jonas Schuster

BSc FH Raumplanung

445/011/300/02/PB_Sonnhalde_211216.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Vorgehen	5
2	Grundlagen	6
2.1	Kantonales Recht	6
2.2	Kommunale Grundlagen	7
3	Erläuterungen	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Festlegungen	10
4	Verfahren	12
4.1	Vorprüfung	12
4.2	Mitwirkung	12
4.3	Auflage	13
4.4	Erlass und Genehmigung	13

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

Planungsanlass

Im Quartier Sonnhalde nordwestlich vom Ortskern der Gemeinde Kaltbrunn entstehen mehrere Einfamilienhäuser. Diese basieren auf dem Überbauungsplan «Altersheimstrasse», der am 11. November 2013 genehmigt wurde.

Im nordwestlichen Teil der Wohnüberbauung befindet sich auf den Parzellen Nrn. 1646 und 165 eine ca. 0.46 ha grosse Waldfläche. Die Grundeigentümerschaft der direkt an den Wald anstossenden Parzellen Nrn. 1628 und 1633 beabsichtigen, ihre Parzellen gemäss dem Überbauungsplan zu überbauen und wünschen mehr Spielraum in der Gestaltung der Umgebung.

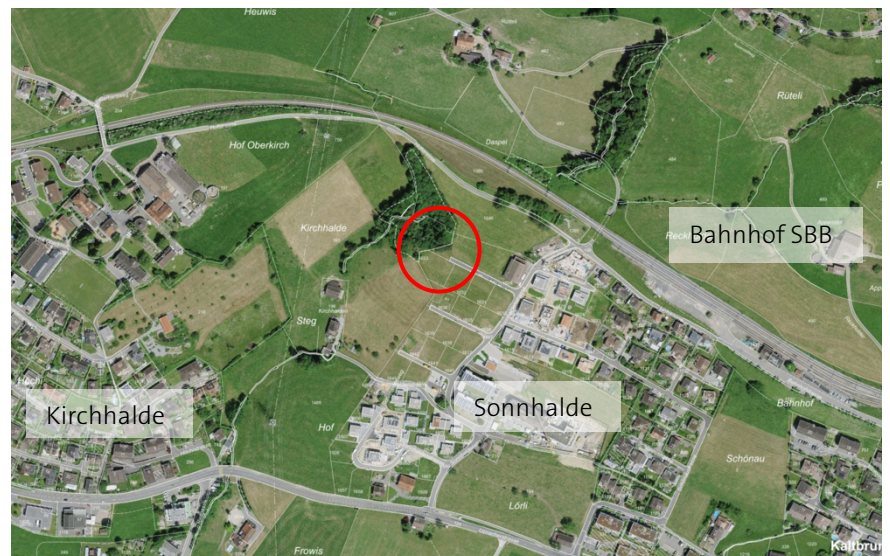
Der Sondernutzungsplan «Sonnhalde» nach Art. 26 PBG bezweckt eine grundeigentümergebundene Festlegung eines reduzierten Waldabstands von 10 m für Anlagen. Der reguläre Waldabstand von 15 m für Bauten nach Art. 91 PBG soll weiterhin bestehen bleiben.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich an der Waldfläche westlich des Quartiers Sonnhalde. Hier werden derzeit mehrere Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in Hanglage realisiert.

Abb. 1 Orthofoto, www.geoportal.ch, Stand Juni 2021 (ohne Massstab)

 Planungsgebiet



Planungsziele

Mit der zusätzlichen Festlegung einer Baulinie für Anlagen sollen die Gestaltungsmöglichkeiten der Umgebung erweitert werden. Damit wird gleichzeitig die Bebaubarkeit der Parzellen Nr. 1628 (zwei Mehrfamilienhäuser) und 1633 (ein Einfamilienhaus) erhöht, da die jeweiligen Baufelder vollumfänglich für Hochbauten benutzt werden können.

Abb. 2 Amtliche Vermessung, geoportal.ch, Stand Juni 2021 (ohne Massstab)

— Waldfeststellung



2 Grundlagen

2.1 Kantonales Recht

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Folgende übergeordneten Grundlagen sind zusätzlich zu beachten:

Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen

Neues Planungs- und Baugesetz

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Der Sondernutzungsplan richtet sich nach dem Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz. Für die Massvorschriften und Begriffe ist weiterhin das Baureglement Kaltbrunn massgebend.

Bestehende Sondernutzungspläne müssen nicht an das neue Gesetz angepasst werden. Da der Inhalt des bestehenden Überbauungsplans «Altersheimstrasse» nicht verändert wird, wird auf eine Anpassung verzichtet.

Art. 91 Waldabstand

¹ Der Mindestabstand gegenüber Wäldern beträgt ab Stockgrenze:

- a) 5 Meter für Strassen;
- b) 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung erstellt werden;
- c) 15 Meter für die übrigen Bauten und Anlagen.

² In Nutzungsplänen können abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung beträgt 10 Meter.

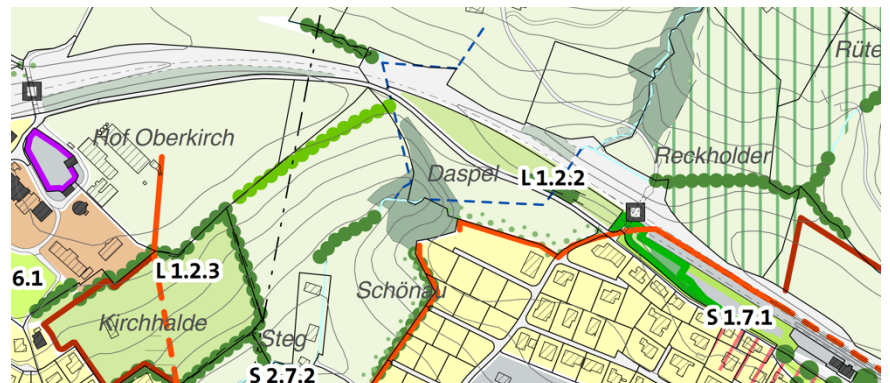
2.2 Kommunale Grundlagen

Richtplanung

Derzeit werden die Ortsplanungsinstrumente gesamthaft revidiert. Der Richtplan wurde am 18. August 2020 der Bevölkerung vorgestellt und in die Vernehmlassung bei Nachbargemeinden und Region Zürichsee/Linth gegeben sowie vom Kanton vorgeprüft.

Im Richtplan Teil 1 Siedlung und Natur & Landschaft verläuft entlang der Bauzone eine Siedlungsbegrenzungslinie (aus regionalem Richtplan übernommen), wo begleitend eine Aufwertung des Siedlungsrandes vorgesehen ist. Im Bereich des Waldstücks übernimmt der Wald den Übergang der Siedlung zur Landschaft.

Abb. 3 Ausschnitt Richtplanentwurf, Stand kantonale Vorprüfung 18. August 2020



Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

Im Anschluss zum revidierten Richtplanung wird der Zonenplan und das Baureglement ebenfalls in das neue Recht überführt. Bis dahin ist das umliegende Gebiet gemäss rechtsgültigem Zonenplan vom 13. Oktober 2008 der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen. Die Waldgrenze entlang der Parzellen Nrn. 1633 und 1628 wurde mittels der Waldfestlegung «Detailplan Schönau Nr. 6» am 20. August 2008 genehmigt.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan, Stand Januar 2018, geoportal.ch (unbestimmter Massstab)



Tab. 1 Höchst- und Mindestmasse gemäss BauR

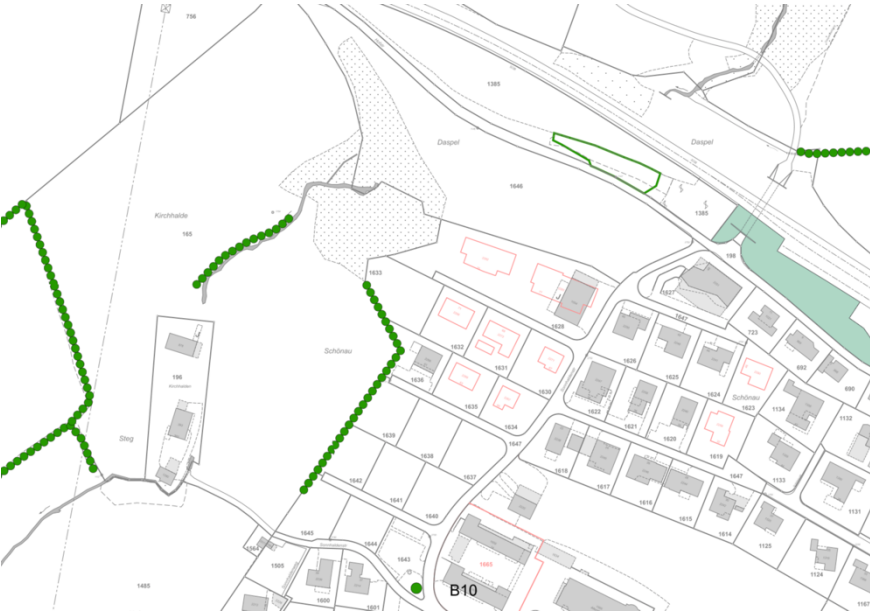
Zone	Grenzabstand klein gross	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge
W2	4.00 m 8.00 m	7.00 m	10.50 m	25.00 m

Schutzverordnung

Angrenzend zur Parzelle Nr. 1633 verläuft gemäss der rechtskräftigen Schutzverordnung ein Hecken-, Feld- und Ufergehölz.

Abb. 5 Ausschnitt Schutzverordnung, genehmigt am 27. März 2020, www.geoportal.ch

- Naturschutz unbeweidet
- Hecke-, Feld- und Ufergehölz
- Hecke-, Feld- und Ufergehölz
- Einzelbaum, Baumgruppe, Gehölz



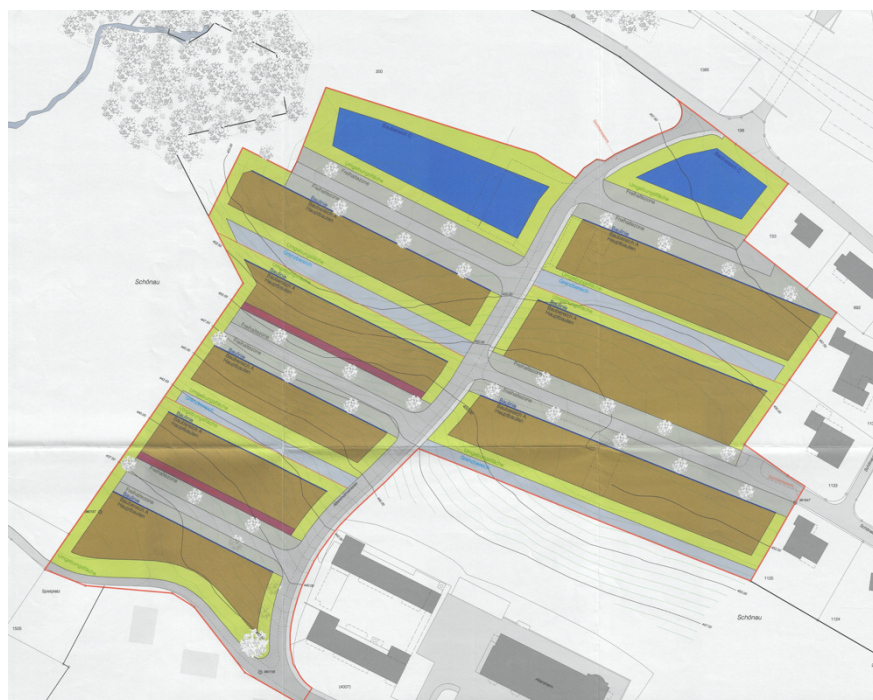
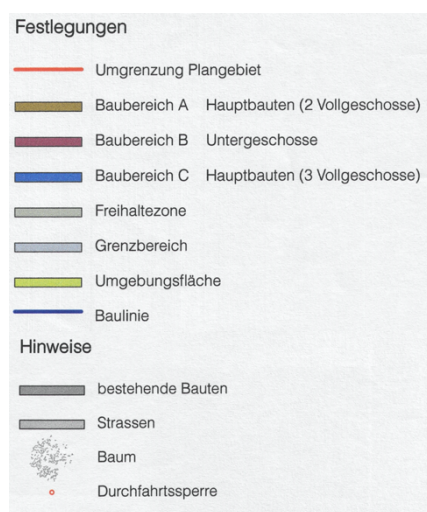
Sondernutzungsplanung

Für das Wohngebiet Sonnhalde wurde am 11. November 2013 der Überbauungsplan «Altersheimstrasse» genehmigt. In Abweichung zum heutigen rechtsgültigen Baureglement werden für die Parzellen Nrn. 1628 und 1633 folgende Höchstmasse festgelegt:

Tab. 2 Besondere Bauvorschriften Überbauungsplan Altersheimstrasse

Baufeld	Max. Gebäudelänge	Max. Firsthöhe	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Dachgeschossausbau zulässig	Ausnutzungsziffer
A	30.00 m	7.80 m	2	7.00 m	nein	0.45
C	40.00 m	13.00 m	3	9.50 m	nein	0.70

Abb. 6 Situation Überbauungsplan Altersheimstrasse, genehmigt am 11.11.2013, ohne Massstab



3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Sonnhalde» wird gestützt auf Art. 29 PBG erlassen. Der Geltungsbereich erstreckt sich nur über die beiden bestehenden Bauparzellen Nrn. 1628 und 1633. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Gemeinde Kaltbrunn vom 14. August 2017;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht;
- Überbauungsplan Altersheimstrasse, genehmigt am 11. November 2013.

Karteneinträge

Die Baulinie Waldabstand für Anlagen ist mit den im Plan bezeichneten Punkten genau definiert. Die zugehörigen Koordinaten sind im Plan eingetragen. Die Festlegung der Baulinie basiert auf Art. 29 PBG.

Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Situationsplan «Baulinien Sonnhalde», M 1:1000
- Planungsbericht (erläuternder Bericht ohne Rechtsverbindlichkeit)

Zweck

Durch die Festlegungen im Situationsplan 1:1000 werden die Planungsziele gemäss Kapitel 1.1 umgesetzt.

3.2 Festlegungen

Mit dem Baulinienplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige bauliche Nutzung der Parzellen Nrn. 1628 und 1633 mit einem reduzierten Waldabstand von 10 m ab Stockgrenze für Anlagen geschaffen. Für Bauten besteht weiterhin der reguläre Waldabstand von 15 m nach Art. 91 Bst. c PBG.

Argumentation

Grundsätzlich stellen Waldabstandsreduktionen Ausnahmen dar. Diese sind situationsbedingt einzusetzen und zu begründen. Aus den folgenden Gründen ist eine Reduktion des Waldabstands verhältnismässig.

- Das Waldstück, mit einem Gesamtumfang von insgesamt 288 m, wird nur auf einer Länge von 60 m (ca. 20%) von der Abstandsreduktion tangiert;
- Die Siedlungsrandgestaltung und der Übergang in die Landschaft werden durch die Waldfläche bereits umgesetzt;
- Die Reduktion des Waldabstands sieht nur eine Reduktion für Anlagen vor. Bauten haben weiterhin den regulären Abstand von 15 m einzuhalten;
- Innerhalb des reduzierten Abstands für Anlagen wird eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung angestrebt, womit der Abstandsbereich als Lebensraum für Flora und Fauna gesichert bleibt;
- Die Bodenflächen dürfen nur punktuell befestigt sein und sind nach Möglichkeit mit durchlässigen Belägen auszustatten;
- Die Ausrichtung am Nord-Süd-Hang gewährleistet trotz der Reduktion des Waldabstandes die Wohnhygiene (genügend Besonnung).

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Die Festlegung eines reduzierten Waldabstands wurde bereits mit einem Schreiben vom 1. Dezember 2020 von der Gemeinde Kaltbrunn beim Kanton zur Prüfung veranlasst. In der Antwort vom 25. Januar 2021 weist der Kanton darauf hin, dass grundsätzlich eine Reduktion des Waldabstands auf 10 m zulässig ist. Es sei jedoch darauf zu achten, dass der reduzierte Waldabstand strikt eingehalten wird. Dies gelte auch für Terrainveränderungen.

Diese Vorabklärung war somit eine reduzierte Form einer kantonalen Vorprüfung.

4.2 Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümer wurden in das Planungsverfahren integriert. Die direkten Anstösser und die Beteiligten des genehmigten Überbauungsplans «Altersheimstrasse» wurden über den Erlass des Baulinienplans schriftlich durch die Gemeinde informiert, gleichzeitig wurde der Entwurf des Sondernutzungsplans «Sonnhalde» auf der digitalen Mitwirkungsplattform der Gemeinde mit einer Frist von zwei Wochen (21. September bis 4. Oktober 2021) aufgeschaltet und zur Mitwirkung freigegeben.

Im Rahmen der Mitwirkung sind drei Eingaben von drei unterschiedlichen Grundeigentümern eingetroffen, die folgendermassen behandelt wurden:

Eingaben Mitwirkung

Die drei Stellungnahmen fordern allesamt, dass auf den Sondernutzungsplan zu verzichten sei. Das Vorgehen der Gemeinde bei der Planung der Überbauung Sonnhalde wird gerügt. Zusammenfassend wird im Rahmen der Mitwirkung geltend gemacht, dass im Interesse der Umwelt auf eine Ausnahmebewilligung zur Reduktion des Waldabstandes für Anlagen auf den Liegenschaften Nrn. 1633 und 1628 zu verzichten sei. Der Erlass verlange eine gesamtgesellschaftliche Betrachtung und schaffe ein Präjudiz für weitere Fälle.

Beratung Mitwirkung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen an der Sitzung vom 25. Oktober 2021 beraten und vertritt folgende Ansichten.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Reduktion des Waldabstands nur für einen sehr kleinen Teil der Waldfläche gilt. Bereits bei der ersten Lesung vom 16. August 2021 wurde eine umfassende Interessensabwägung vorgenommen, die Reduktion des Waldabstandes beschränkt sich auf Anlagen, für Bauten gilt weiterhin der reguläre Waldabstand von 15 m. Die Reduktion wurde als sinnvoll und verhältnismässig beurteilt.

Die im Überbauungsplan aus dem Jahr 2013 vorgesehenen Umgebungsflächen liessen sich ohne Reduktion des Waldabstands nicht

bestimmungsgemäss ausnutzen. Dass das Vorgehen unüblich ist, ist auf den ersten Blick korrekt, lässt sich jedoch durch den Widerspruch, welcher beim Erlass des Überbauungsplanes 2013 weder durch die Gemeinde noch durch den Kanton oder die Öffentlichkeit erkannt wurde, erklären. Der nun erarbeitete Sondernutzungsplan heilt aus Sicht des Gemeinderats dieses Versäumnis. Ein Schaden entsteht durch die unübliche zeitliche Abfolge nicht. Die Planung schafft zudem kein Präjudiz und die verfassungsrechtlich garantierte Rechtsgleichheit bleibt aus Sicht des Gemeinderats gewährleistet.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 25. Oktober 2021 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

Auflage

Die Planung wurde vom 15. November bis 14. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen zur Sondernutzungsplanung eingegangen.