



Baudepartement / Rechtsabteilung	
Eingang	24. April 2003
Bearb.	
Nr.	

22. April 2003

Gemeinderat
8718 Schänis

VII 44 Schänis: Genehmigung von zwei Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Eichenhof-Neuhof
- Überbauungsplan Eichenhof

Der Teilzonenplan beinhaltet die Einzonung der Grundstücke Nrn. 481, 427, 489 und 490. Das Plangebiet bietet Probleme in bezug auf die Hochwassersicherheit und in bezug auf die Lärmbelastung. Die Hochwasserproblematik konnte gelöst werden durch den Erlass des Überbauungsplanes Eichenhof.

Bezüglich der Lärmproblematik (Überschreitung der Lärmgrenzwerte) ergibt sich folgendes:

1. Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Bekanntlich bestehen Probleme einerseits bei den bereits überbauten, im übrigen Gemeindegebiet liegenden Grundstücken (Grundstücke Nrn. 489 und 490) und anderseits bei den noch nicht bzw. teilweise überbauten, in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücken (Grundstücke Nrn. 481 und 427).

2. Aufgrund einer Besprechung zwischen Ihnen und dem zuständigen Mitarbeiter des Amtes für Umweltschutz (auf Grundlage der Pläne Grundriss 1:50 Nr. 123/02 vom 13.06.90, Ansichten 1:50 Nr. 123/03 vom 20.06.90 und Umgebung 1:100 Nr. 123/14 vom 12.09.90) und anschliessendem Augenschein wurde vereinbart, dass bei den Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 481, 490 und 489 Massnahmen anzuordnen und in der Verfügung über die Genehmigung des Teilzonenplanes festzuhalten sind. Sie haben sich damit einverstanden erklärt.

- a) Grundstück Nr. 481, Gebäude Assek.-Nr. 146
Die Fenster gegen die Ziegelbrückstrasse sind zu verschrauben, da die betreffenden Zim-

mer im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss über die seitlichen Fenster belüftet werden können.

- b) Grundstück Nr. 490, Gebäude Assek.-Nr. 1184
- Die Fenster im linken und rechten Zimmer zur Ziegelbrückstrasse (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss) sind zu verschrauben. Die Zimmer können über die seitlichen Fenster belüftet werden.
 - Die Fenster im mittleren Zimmer zur Ziegelbrückstrasse (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss) sind mit einer integrierten Lüftung zu versehen.
- c) Grundstück Nr. 489, Gebäude Assek.-Nr. 143
- Die Fenster im Wohnzimmer Erdgeschoss und im Arbeitszimmer gegen die Ziegelbrückstrasse müssen verschraubt werden. Die Lüftung der Räume erfolgt durch das seitliche Fenster des Arbeitszimmers.
 - Das zur Ziegelbrückstrasse gerichtete Fenster im Schlafzimmer Erdgeschoss muss verschraubt werden. Die Lüftung des Raumes erfolgt durch das seitliche Fenster.
 - Die zur Ziegelbrückstrasse gerichteten Fenster im Wohnzimmer erstes Obergeschoss sind zu verschrauben. Die Lüftung des Raumes erfolgt durch die seitliche Öffnung (Balkontüre).
3. Beim nichtüberbauten Grundstück entlang der Ziegelbrückstrasse sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte massgebend. Diese Auflage ist im Teilzonenplan anzumerken.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

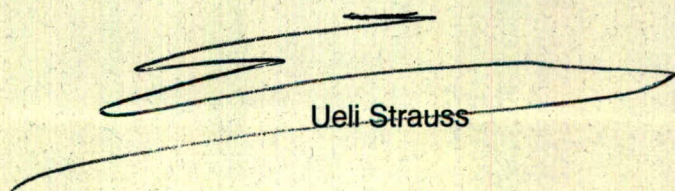
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt **Fr. 1'600.--** (Fr. 600.-- für den Teilzonenplan; Fr. 1'000.-- für den Überbauungsplan).

Der Teilzonenplan Eichenhof-Neuhof ist, gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung, innert 60 Tagen nach Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des
Amtes für Raumentwicklung



Ueli Strauss

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Amt für Raumentwicklung
- Amt für Umweltschutz
- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt