



14. August 2009

Gemeinderat Schänis
8718 Schänis

044

Gemeinde Schänis: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

• **Überbauungsplan Ziegelhof**

Die unüberbaute Parzelle Nr. 1417 liegt im Zentrum von Schänis und ist der W3-Zone zugeordnet. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die K2-Zone, welche gemäss der Schutzverordnung von Schänis dem Ortsbildschutzgebiet zugeordnet ist. Die Häuser entlang der Unterdorfstrasse befinden sich im alten Dorfkernbereich. Schänis weist gemäss ISOS als Ortsbild nationale Bedeutung auf. Aus archäologischer Sicht ist in diesem Bereich mit Resten einer Vorgängerbebauung zu rechnen.

Auf der freien Bauzonenfläche sind in einer ersten Etappe zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Mittelfristig ist in einer zweiten Etappe vorgesehen, die bestehenden Gebäude auf den anschliessenden Parzellen Nrn. 398, 399, 400 401 und 961 an der Unterdorfstrasse abzubauen und durch zwei Neubauten zu ersetzen. Es ist eine Tiefgarage mit je einer Ein- und Ausfahrt auf die Ziegelhofstrasse und den Hofraum zwischen den Häusern C und D mit Anschluss an die Unterdorfstrasse mit insgesamt 35 Parkplätzen vorgesehen.

Der Erlass wurde vorgeprüft, die notwendigen Anpassungen/Ergänzungen sind vorgenommen worden. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wurden wir auf die folgenden Punkte erneut aufmerksam gemacht:

Erschliessung:

- Bäume und Sträucher müssen den gesetzlichen Strassenabstand einhalten.
- Um die Sichtweiten der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse zu gewährleisten, wurden eine Einfahrt im südlichen und eine Ausfahrt im nördlichen Parzellenteil festgelegt. Die Ein- und Ausfahrt sind entsprechend zu signalisieren. Diese Signalisation muss von der Kantonspolizei bewilligt werden.

Die Sichtzone nach SN 640 273 bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können.

- Im Rahmen der Baubewilligung sind die entsprechenden Bewilligungen beim Tiefbauamt und bei der Kantonspolizei einzuholen.

Denkmalpflege/Archäologie:

- Vorgängig aller Aushubarbeiten ist direkt mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.
- Bezüglich der Detailplanung der Häuser ist eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zwingend:

Für die Häuser D sind alle fassaden- und dachrelevanten Aspekte (Detaillierung, Art der Fenster, der Einfassungen, Schaufenster, Materialisierung, Farbgebung, Bedachung, Reklame etc.) gemeinsam mit der Denkmalpflege festzulegen (z.B. keine Kunststofffenster).

Die Vorplatzgestaltung ist ebenfalls gemeinsam auszuarbeiten.

Bei den Häusern A bis C ist darauf zu achten, dass diese farblich sehr zurückhaltend erfolgen, die Farbgebung muss daher gemeinsam mit der Denkmalpflege festgelegt werden.

Naturgefahren:

- Die in Art. 1 der Besonderen Vorschriften erwähnten Massnahmen Hochwasserschutz (inkl. Objektschutz) sind bei der Eingabe der einzelnen Bauvorhaben von der Gemeinde zu prüfen und als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen.
- Vor der Realisierung der 2. Etappe sind - je nach Restgefährdung (Gefahrenkarte nach Bachausbau) - Massnahmen zu prüfen und allenfalls umzusetzen.

Im Übrigen ergibt die Prüfung, dass der Erlass im Sinne der Erwägungen recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

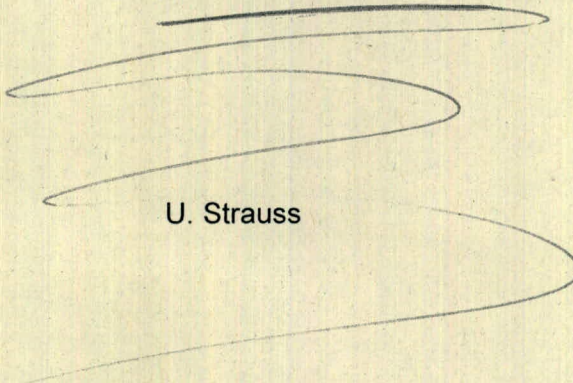
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Bezüglich Ein- und Ausfahrt sind die notwendigen Bewilligungen im Rahmen des Bauseuchs beim Tiefbauamt und bei der Kantonspolizei einzuholen.
3. Vor allen Aushubarbeiten ist die Kantonsarchäologie frühzeitig zu informieren.
4. Die Detailplanung der Bauten hat in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege zu erfolgen.
5. Die Objektschutzmassnahmen betreffend Naturgefahren sind im Baubewilligungsverfahren von der Gemeinde zu prüfen und verbindlich festzulegen.
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'300.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt
- Kantonspolizei
- Denkmalpflege
- Archäologie