



22. April 1997

Gemeinderat
8718 Schänis

VII 44 Schänis: Ortsplanungsrevision, Genehmigungsgesuch

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Zonenplan (Siedlungsbereich/ausserhalb Siedlung)
- Baureglement
- Baulinienpläne Gasterholz und Chastli-Müligass
- Schutzverordnung (Plan, Vorschriften)

Die Erlasse wurden vorgeprüft, die meisten der verlangten Anpassungen wurden vorgenommen. Mit Verfügung vom 15. April 1997 schloss das Kantonsforstamt das Waldfeststellungsverfahren ab. Einer vorbehaltlosen Genehmigung der baurechtlichen Erlasse stehen indes zum einen noch drei hängige Rekursverfahren betreffend Zonenplan entgegen, zum anderen ergeben sich aufgrund des III. NGzBauG einige Aenderungen. Im einzelnen ergibt die Beurteilung folgendes:

A. Baureglement

Das Reglement wurde entsprechend der heutigen Sitzung, welche Sie mit Vertretern des Planungsamtes hatten, redaktionell angepasst. Aufgrund des III. NGzBauG (Wegfall der Ueberbauungsplanpflicht) zurückzustellen ist Art. 12 BauR (Intensiverholungszone). Aus dem gleichen Grund ersatzlos zu streichen ist Art. 22 Abs. 4 BauR (Antennenverbot).

B. Zonenplan

Aufgrund der hängigen Rekursverfahren zurückzustellen sind zum einen die konkret zur Einzonung beantragten, gemäss eingereichtem Zonenplan der Landwirtschaftszone zuzuschneidenden Flächen. Das gleiche gilt für jene Gebiete, die für die Begründung der Rekurse angeführt wurden (Bauzone Fraktion "Dorf"; Gebiet Steinen/Mülenen, Letzi und Gastermättli). Bis zum Erlass von Regelbauvorschriften (Art. 12 BauR) zurückzustellen ist die abschliessende Behandlung der Intensiverholungszone.

C. Schutzverordnung

Die Vorschriften wurden entsprechend redaktionell angepasst. Bezüglich des Schutzplanes bleibt eine allfällige Ergänzung hinsichtlich der Trockenstandorte (Objekt Nr. 10 gemäss Vorprüfung; Inventar des Bundes über die Trockenstandorte von regionaler und nationaler Bedeutung) vorbehalten.

D. Baulinienpläne

Der Baulinienplan Chastli-Müligass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden. Der Baulinienplan Gasterholz betrifft die Industriezone Letzi. Da diese aufgrund eines Rekursverfahrens noch streitig ist, ist auch die abschliessende Beurteilung des Baulinienplanes Gasterholz noch zurückzustellen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Art. 22 Abs. 4 BauR wird ersatzlos gestrichen, Art. 12 BauR zurückgestellt.
2. Der Zonenplan wird genehmigt. Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt werden die in Erw. B genannten Flächen.
3. Die Schutzverordnung wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Vorbehalten bleiben allfällige Anpassungen gemäss Erw. C.
4. Der Baulinienplan Chastli-Müligass wird genehmigt. Die abschliessende Beurteilung des Baulinienplanes Gasterholz wird zurückgestellt.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

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

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Planungsamt (3)
- Kantonsforstamt (2)



5. Mai 1999

Gemeinderat
8718 Schänis

VII 44 Schänis: **Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Mit Verfügung vom 22. April 1997 hat das Baudepartement den Grossteil der Ortsplanungsinstrumente Ihrer Gemeinde genehmigt. Von der abschliessenden Genehmigung vorläufig zurückgestellt wurden verschiedene Festlegungen. In der Zwischenzeit wurden zum einen die Rechtsmittelverfahren erledigt, zum andern die aufgrund des Genehmigungsverfahrens verbliebenen Pendenzen bereinigt. Zudem erfolgte im Bereich Rathausplatz eine weitere Anpassung der Zonenordnung. Die Prüfung ergibt folgendes.

A. Zurückgestellte Festlegungen aus der Ortsplanungsrevision

1. Die inhaltlich unveränderten, zurückgestellten Zonierungen in den Gebieten Wisental (Industriezone Wiesental), Gastermatt und Witöfeli (Intensiverholungszone) und Solenberg (Landwirtschaftszone) können genehmigt werden. Das gleiche gilt für den Baulinienplan Waldabstandslinie Gasterholz (Gebiet Wisental). Er ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.
2. Die aufgrund der Rekurs- bzw. des Genehmigungsverfahrens vorgenommenen Anpassungen in den Gebieten Wüschlen (Landwirtschaftszone statt Intensiverholungszone), Lindeli (übriges Gemeindegebiet statt Landwirtschaftszone) und Fuchswinkel-Dorf (Teiländerung Wohn-Gewerbe-Zone statt Wohnzone; Landwirtschaftszone und restliche Wohnzone unverändert) können genehmigt werden. Wir gehen indes bezüglich der unüberbauten Flächen im Gebiet Fuchswinkel davon aus, dass Sie die fraglichen Flächen im Laufe der nächsten Jahre erschliessen (unter Abwälzung der Kosten auf die Grundeigentümer). Damit wird ein Anreiz für die Grundeigentümer geschaffen, mit der Überbauung der bereits sehr lange eingezonten Flächen in den nächsten fünf Jahren tatsächlich zu beginnen.
3. Die Einzonung im Gebiet Steinen kann aufgrund der sehr zentralen Lage genehmigt werden. Aufgrund der übrigen Kapazitätsreserven wäre die fragliche Fläche zur Sicherstellung der Etappierung bzw. der häuslicher Bodennutzung grundsätzlich mit einer Überbauungsplanpflicht zu belegen. Diese Möglichkeit besteht indes aufgrund des III. NGzBauG nicht mehr. Ein entsprechender Sondernutzungsplan könnte von Ihnen, gestützt auf Art. 2 Abs. 1 BauG, indes trotzdem erlassen werden, insbesondere wenn auch seitens der Grundeigentümer konkretere Vorstellungen über eine Überbauung vorliegen. Bei einem gänzlichen Verzicht auf einen Sondernutzungsplan wären diese Gesichtspunkte im Rahmen des Strassenplanverfahrens (Art. 38 Abs. 1 des Strassengesetzes, sGS 732.1; Art. 12 ff. StrG) durchzusetzen.
4. Der Nachtrag zum Baureglement vom 22. April 1997 ist grundsätzlich recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden. In der eingereichten Form nicht genehmigt werden kann indes die Änderung von Art. 19 Abs. 3 BauR. Nach Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG muss

für bestimmte Gewässer im Baureglement zwingend ein Abstandsmass erlassen werden. Diesem Erfordernis entspricht die geltende Fassung von Art. 19 Abs. 3 BauR, nicht jedoch die neu eingereichte Umschreibung. Art. 19 Abs. 3 BauR (Neufassung) kann deshalb nur hinsichtlich der Anpassung des Waldabstandes (neu 15m statt 25m) und der offenen Gewässer genehmigt werden. Bezüglich der eingedolten Gewässer bleibt die Regelung gemäss Art. 19 Abs. 3 BauR (Fassung vom 22. April 1997) rechtsgültig.

B. Teilzonenplan Rathausplatz

Die Teiländerung ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

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 7 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

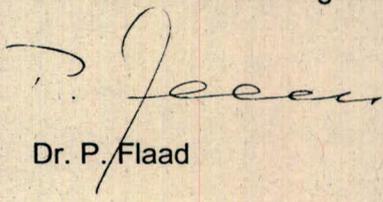
Baudepartement:

1. Der Nachtrag zur Ortsplanungsrevision (Zonenplan) wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Der Nachtrag zum Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Art. 19 Abs. 3 BauR wird angepasst und in folgender Umschreibung genehmigt:
„Wenn in Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, gelten gegenüber Wäldern und offenen Bächen die Bestimmungen des Baugesetzes, gegenüber eingedolten Bächen gilt ein Abstand von 10m.“
3. Der Teilzonenplan Rathausplatz wird genehmigt.
4. Der Baulinienplan Gasterholz wird genehmigt.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.-- (Fr. 800.-- für Zonenplan und Baureglement; Fr. 200.-- für den Baulinienplan).

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 Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie:

Planungsamt
Rechtsabteilung



27. November 2000

Gemeinderat
8718 Schänis

VII 44 Schänis: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
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 Weilerzonen Winkeln-Windegg**
- **Baureglement (Ergänzung Weilerzonen)**

Der Teilzonenplan beinhaltet die Ausscheidung der beiden Weilerzonen; die Baureglementsergänzung enthält die entsprechenden Bauvorschriften. Im Genehmigungsverfahren sind zum einen die Vorgaben des kantonalen Richtplanes zu berücksichtigen (Nachtrag 1997 zum Richtplan 1987), zum andern die Bestimmungen der Bundesverordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (SR 814.710, abgekürzt NISV; in Kraft getreten auf den 1. Februar 2000).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ergaben sich Differenzen mit den beiden genannten Vorgaben. Sie sowie die betroffenen Grundeigentümer wurden mit Schreiben vom 1. September 2000 hierüber in Kenntnis gesetzt. Mit Schreiben vom 27. September 2000 reichte L. Küng durch seine Rechtsvertreterin eine schriftliche Eingabe ein und beantragte einen Augenschein. Dieser fand am 2. November 2000 statt. Insgesamt ergibt sich folgendes:

I. Teilzonenplan

Die Zuweisung der Gebiete Winkeln und Windegg zur Weilerzone ist grundsätzlich recht- und zweckmässig. Näher einzugehen ist auf die Zonierung der Grundstücke Nrn. 527, 528 und 539.

1. a) Die beiden Grundstücke Nrn. 527 und 528 befinden sich an der südlichen Peripherie der Fraktion Windegg. Beide Grundstücke liegen im Einflussbereich der Hochspannungs-Freileitung der NOK (unmittelbar angrenzend bzw. Abstand ca. 30m).

- b) Nach Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur ausgeschieden werden, wenn die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Aufgrund der Abklärungen beträgt der Mindestabstand im vorliegenden Fall ca. 50m ab der fraglichen Leitung. Die beiden Grundstücke Nrn. 527 und 528 liegen indes wesentlich näher bei der Hochspannungs-Freileitung. Aus diesem Grund ist deren Zuweisung zu einer Bauzone (Weilerzone) nicht möglich. Die beiden Grundstücke Nrn. 527 und 528 verbleiben deshalb weiterhin im übrigen Gemeindegebiet.

2. a) Das Grundstück Nr. 539 befindet sich am nördlichen Rand der Fraktion Winkeln, angrenzend an die Staatsstrasse. Es weist eine Fläche von insgesamt ca. 2'700m² auf, von denen - gemäss rechtsgültigem Zonenplan - ca. 1'400m² dem übrigen Gemeindegebiet und ca. 1'300m² der Landwirtschaftszone zugeschrieben sind. Auf der Parzelle befindet sich ein nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus. Nach dem Teilzonenplan sollen nicht nur die dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnete Fläche der Weilerzone zugeschrieben werden, sondern auch Flächen, die der Landwirtschaftszone zugewiesen sind.

b) Nach Art. 16bis BauG dienen Weilerzonen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen. Die Umgrenzung der Weilerzonen ist deshalb grundsätzlich eng um die bestehenden Bauten zu legen. Innerhalb der Überbauung bestehende Baulücken können durch neue Wohnbauten gefüllt werden. Eine Ausdehnung der Weilerzone in die landwirtschaftlichen Flächen lässt sich indes mit dem Zweck der Weilerzonen nicht vereinbaren.

c) Die Einzonung des Grundstückes Nr. 539 widerspricht der in Art. 16bis BauG festgelegten Zweckbestimmung der Weilerzonen, weil im Vergleich zur heutigen Überbauung der Weiler zulasten der landwirtschaftlichen Gebiete erheblich erweitert würde. Auf der fraglichen Parzelle wäre eine sehr viel dichtere Überbauung möglich (heute ein Wohnhaus, neu vier bis sechs Ein- oder Zweifamilienhäuser, je nach Dichte). Hinzu kommt, dass einer allfälligen Neuüberbauung auch die Planungswerte der Lärmschutzverordnung entgegenstehen (Ausserortsbereich; Strasse auf der Südseite einer allfälligen Neuüberbauung) und eine ortsbaulich gute Überbauung zumindest erheblich erschweren könnten.

d) Aus diesem Grund ist die Weilerzone auf dem Grundstück Nr. 539 auf jene Fläche zu beschränken, die nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Schänis vom 22. April 1997 dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben ist.

II. Baureglement (Art. 11a, Ergänzung Weilerzonen)

Die neue Vorschrift enthält die Regelbauvorschriften für die Weilerzone. Mit Blick auf die Zielsetzung von Art. 16bis BauG (Zweck: Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen; im Vordergrund stehen Erhaltung, Umbau und Umnutzung der bestehenden Bauten) muss die Baureglementsverordnung mit folgendem Absatz 5 ergänzt werden:

⁵ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn deren Erhaltungutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

Mit dieser Ergänzung kann sowohl Ihren Anliegen wie auch jenen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden.

In Anwendung von Art. 4, 16bis und 31 BauG, Art. 16 NISV und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Der Teilzonenplan wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Nicht genehmigt werden die Einzonung der beiden Grundstücke Nrn. 527 und 528 (Fraktion Windegg) sowie jene der Parzelle Nr. 539 (Fraktion Winkeln; soweit in der Landwirtschaftszone liegend).
2. Die Ergänzung des Baureglements wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.-- (Fr. 500.-- für den Teilzonenplan; Fr. 300.-- für die Ergänzung des Baureglementes).

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 Planungsamtes



Dr. F. Flaad

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben):

- Pfeiffer-Stoob Louise, Kreuzstrasse 24, 9032 Engelburg, und Pfeiffer-Stoob Emil, Tschächli, 8718 Schänis (Miteigentümer zu je ½ des Grundstückes Nr. 527)
- Küng Louis, Windegg, 8718 Schänis (Eigentümer des Grundstückes Nr. 528)
- Wucher-Eberhard Elsa, Winklen 102, 8718 Schänis (Nr. 539)

weiter an

- Jud Heinz, Tschächli 67, 8718 Schänis (Nr. 529)
 - Steiner Georg, Tschächli 1404, 8718 Schänis (Nr. 530)
 - Politische Gemeinde Schänis (Nr. 531)
 - Eberle Holding AG, Schänis, Windegg 1918, 8718 Schänis (Nr. 532)
 - Jud Anton, Windegg 76, 8718 Schänis (Nr. 533)
 - Beeler Fritz, Stiegli 1715, 8718 Schänis (Nr. 534)
 - Schwitter-Steiner Ernst und Brigitta, Windegg 1917, 8718 Schänis (Nr. 1040)
 - Aubry-Fuchs Antoinette, Winklen 3, 8718 Schänis (Nrn. 538, 1524)
 - Schirmer Joseph, Winklen 1321, 8718 Schänis (Nr. 540)
 - Lüchinger Irma, Winklen, 8718 Schänis (Nrn. 541, 546)
 - Jud-Oberholzer Katharina, Winklen 97, 8718 Schänis (Nrn. 542, 544)
 - Fuchs-Oberholzer Lisetta, Winklen 100, 8718 Schänis (Nr. 543)
 - Wucher-Hofer Ruth und Werner, Winklen 98, 8718 Schänis (Nr. 545)
 - Erbegemeinschaft von Züger Johann, sel., Winklen, 8718 Schänis (Nr. 547)
 - Fuchs-Gander Clemens, Bergmattstrasse 8, 8915 Hausen am Albis (Nr. 548)
 - Kempf-Bachmann Hans Rudolf und Martha, Winklen 105, 8718 Schänis (Nr. 549)
 - Züger Johann, Winklen 108, 8718 Schänis (Nr. 550)
 - Politische Gemeinde Schänis (Nrn. 551, 554)
 - Ortsgemeinde Schänis, z.Hd. Glarner Martin, Eichen 132, 8718 Schänis (Nr. 1389)
-
- Planungsamt
 - Rechtsabteilung