



7. Dezember 1998

Gemeinderat
8716 Schmerikon

VII 51 Schmerikon: Genehmigung von Ortsplanungserlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- **Zonenplan 1:5000**
- **Baureglement**
- **Schutzverordnung (Plan)**
- **Schutzverordnung (Vorschriften)**
- **Baulinienplan Waldabstandslinie Altersheim** (zurückgestellt)

Im Rahmen der verschiedenen Verfahren (Rechtsmittelverfahren Zonenplan, Rechtsmittelverfahren Waldfeststellung, Genehmigungsverfahren) waren verschiedene Festlegungen streitig. Die genannten Verfahren sind - mit einer Ausnahme - abgeschlossen, die Differenzen bezüglich Genehmigungsverfahren weitgehend erledigt. Die Prüfung der Erlasse ergibt, dass diese grundsätzlich recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Näher einzugehen ist auf die Zonenordnung in den Gebieten Ziegelhof, Seefeld, Uznabergstrasse und Härte sowie auf den Baulinienplan Altersheim. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

A. Zonenplan

I. Zonierung Ziegelhof

Nach dem eingereichten Zonenplan soll das Grundstück Nr. 398 der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschrieben werden. Die einzuzonende Fläche beträgt ca. 2'700m² (Länge ca. 160m; Breite zwischen 14 und 24m). Die fragliche Fläche grenzt im Süden an die Staatsstrasse, im Norden und Westen an Waldareal. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan vom 12. Juli 1984 liegt die Parzelle im übrigen Gemeindegebiet. Gemäss der Darstellung der Grundeigentümerin [REDACTED] soll der Originalplan diesbezüglich indes falsch sein und die streitige Fläche richtigerweise einer Bauzone zugehören. Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Gebäude (ca. 12.5m x 4m). Die übrige Fläche dient als Ausstellstrecke für die Zufahrt zum eigentlichen Firmengelände südlich der Bahnlinie sowie als Abstellplatz.

Nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) setzt die Zuschreibung von Land zu einer Bauzone voraus, dass dieses sich für eine Überbauung eignet. Für die fragliche Parzelle gilt ein Strassenabstand von 5m ab der Staatsstrasse (Art. 26 BauR), gegenüber dem Wald beträgt das Mass 15m. Die Abstände gelten für Bauten und Anlagen. Unter Berücksichtigung dieser Abstände ist die fragliche Parzelle im westlichen Teil gar nicht überbaubar, im üb-

rigen beträgt die Bautiefe zwischen 0m und 4m.

Unter diesen Umständen kann die fragliche Fläche keiner Bauzone zugeschrieben werden. Die Parzelle ist - wie auf dem genehmigten Originalzonenplan vom 12. Juli 1984 - dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Auf die Zuweisung zur Landwirtschaftszone wird verzichtet, auch im Hinblick auf eine allfällige künftige Neuausrichtung der Nutzung für das gesamte Betriebsareal. Der bestehende und bewilligte Abstellplatz bzw. die Ausstellstrecke können indes weiter genutzt werden. Es gilt die Bestandesgarantie. Für allfällige Änderungen (Erweiterungen, usw.) gelten die Art. 77quinquies BauG (Abweichung Zonenkonformität) bzw. Art. 77bis i.V.m. Art. 77 BauG (Abstandsunterschreitungen).

II. Weitere Bemerkungen

1. Im Gebiet **Seefeld**, unmittelbar am Ufer des Zürichsees, soll eine Fläche von ca. 60 m Länge und 20 bis 30 m Breite neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben werden. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sie sich im übrigen Gemeindegebiet.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die fragliche Fläche genauer untersucht. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass es sich um einen belasteten Standort handelt. Nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Durch die vorgesehene Einzonung soll die fragliche Fläche neu der Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zugeschrieben werden. Zweck dieser Zonierung ist die Erstellung von Bauten und Anlagen. Bei einer Überbauung der fraglichen Fläche würde - u.a. auch bedingt durch die engen örtlichen Verhältnisse (Bahnlinie, See) - eine spätere Sanierung praktisch verunmöglicht. Die Einzonung steht somit im heutigen Zeitpunkt im Widerspruch zu Art. 15 RPG i.V.m. Art. 3 AltIV. Das Genehmigungsgesuch ist zurückzustellen, bis die fragliche Altlast saniert ist. Für die fragliche Parzelle gilt somit vorläufig weiterhin der Zonenplan vom 12. Juli 1984 (übriges Gemeindegebiet).

2. Im **Schüttungsdelta des Aabaches** befindet ein Grundwasservorkommen, welchem eine grosse Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Gemeinden Uznach und Schmerikon zukommt. Es besteht indes ein Nutzungskonflikt mit den Interessen an einer baulichen Nutzung der gleichen Fläche. Inwieweit sich beide Nutzungen miteinander vereinbaren lassen, ist noch Gegenstand einer Aussprache zwischen Ihnen und dem Amt für Umweltschutz. In diesem Sinn ist die abschliessende Beurteilung der Zonierung im betroffenen Gebiet zurückzustellen.

3. Die **Einzonung der Grundstücke Nrn. 1150, 265, 266 und 548** in die Wohn-Gewerbe-Zone WG2 (Uznabergstrasse) ist mit Blick auf Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) nur bei Einhaltung der Auflagen gemäss dem Lärmgutachten des Büros Spaargaren + Partner AG, Rapperswil, dat. 17. 9.1998, zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind bei einer Überbauung der Parzelle Nr. 1150 folgende zwei Bedingungen einzuhalten bzw. als Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen:

- Die Balkonbrüstungen im Dach- und Obergeschoss sind zu schliessen und mindestens auf die halbe Höhe der Balkontüren auszuweichen.
- Die Balkonuntersichten sind mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.

4. Bezüglich des bereits eingezonten Gebietes „**Lanzenmoos**“ ergibt sich, dass aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht mit einer Gefährdung zu rechnen ist. Eine allfällige Neubeurteilung, gestützt auf die Naturgefahrenkartierung, die derzeit im Gang ist, bleibt vorbehalten.

B. Baureglement

Das Baureglement wurde redaktionell an die Änderungen des III. NGzBauG angepasst. Bezüglich der fehlenden Vorschrift gegenüber eingedolten Gewässern (Art. 59 Abs. 2 zweiter Satz BauG) ergibt sich, dass aufgrund des heutigen Kenntnisstandes bzw. der heutigen Praxis zur genannten Bestimmung keine Vorschrift erforderlich ist. Weil sich diese Verhältnisse ändern können (zusätzliche Gewässer, Anpassung der Bauzonen), erscheint der Erlass einer entsprechenden Vorschrift im Rahmen einer künftigen Baureglementsrevision trotzdem angezeigt.

C. Schutzverordnung

Die Vorschriften sind recht- und zweckmässig und können genehmigt werden. Der Plan wurde redaktionell angepasst (Anpassung N1 an den Detailplan gemäss Anhang zur Schutzverordnung; bezüglich Pufferflächen Verweis auf die Detailpläne). Bezüglich der Schutzbestimmungen ist einzig näher auf Art. 8 Abs. 2 lit. n einzugehen.

Gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. n der Schutzverordnung ist „das Betreten des Naturschutzgebietes während der Vegetationsperiode von Anfang März bis Ende Oktober ausserhalb markierter Wege“ verboten. Naturschutzgebiete stellen wertvolle Rast- und Ruheplätze für die verschiedensten Tierarten dar. Das fragliche Gebiet hat auch für Zugvögel und Limikolen eine erhebliche Bedeutung. Diese benützen die fragliche Fläche indes auch ausserhalb der Vegetationszeit. Andererseits sind keine überwiegenden Interessen von Privaten oder der Öffentlichkeit erkennbar, das streitige Naturschutzgebiet in den Monaten November, Dezember, Januar und Februar ausserhalb der markierten Wegen betreten zu müssen. Aufgrund dieser Sachlage ist Art. 8 Abs. 2 lit. n SV wie folgt zu kürzen: „das Betreten des Naturschutzgebietes ausserhalb markierter Wege.“

D. Baulinienplan Waldabstandslinie Altersheim

Im Gebiet Altersheim ist das Waldfeststellungsverfahren noch hängig. Aufgrund einer bereits erfolgten Reduktion des Waldareals im Vergleich zur ersten öffentlichen Auflage wird eine Ergänzung der baurechtlichen Erlasse (Zonenplan, ev. Schutzverordnung) erforderlich. Aufgrund der geänderten Sachlage ist auch der Baulinienplan Waldabstandslinie Altersheim nochmals zu überprüfen und in materieller Koordination mit dem Entscheid über die Waldfeststellung zu beurteilen. Die abschliessende Beurteilung des fraglichen Erlasses wird deshalb zurückgestellt.

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

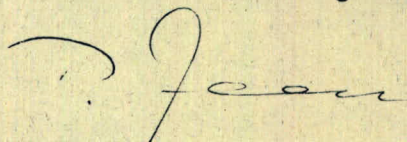
Baudepartement:

1. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen mit folgenden Einschränkungen genehmigt:
 - a) Die Zuweisung der Parzelle Nr. 398 wird nicht genehmigt. Das fragliche Grundstück wird dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben.
 - b) Die Zonierung im Gebiet Seefeld (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie Härte (Umfang gemäss Beilage) wird von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt.
 - c) Die Einzonung der Parzelle Nr. 1150 wird unter den in Erw. II/3 genannten Auflagen genehmigt.
2. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Die Schutzverordnung wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
4. Der Baulinienplan Waldabstandslinie Altersheim wird von der abschliessenden Beurteilung 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

Genehmigte Erlasse
Umgrenzung „Härte“ (Folie)
Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben):

[REDACTED]

weiter an:

- Amt für Umweltschutz, Abteilung Umweltressourcen
- Kantonsforstamt
- Planungsamt
- Rechtsabteilung