
Planungsbericht

15. Januar 2021

Waldfeststellung und Teilzonenplan Mühlweg

Impressum

Gemeinde Gais

Waldfeststellung und Teilzonenplan Mühlweg

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Balz Bodenmann

dipl. Arch. ETH SIA,

Arch. REG A dipl. Raumplaner NDS ETH

Raumplaner FSU, dr. sc. ETH

Fachbearbeitung

Alessandra Visconti

BSc FH Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

498/024/300/00/Ber_TZP-Muehlweg_V_210111.docx

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Gais

Waldfeststellung und Teilzonenplan Mühlweg

Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Vorgehen	5
2	Analyse und Strategie	6
2.1	Grundlagen	6
3	Erläuterungen	8
3.1	Waldfeststellung	8
3.2	Teilzonenplan	9
3.3	Interessenabwägung	10
4	Bewilligung	12
4.1	Vorprüfung	12
4.2	Waldfeststellung	12
4.3	Teilzonenplan	13
5	Nachweise	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Infrastruktur und Wirtschaft (Bauzoneneignung)	14
5.3	Wasser und Boden (Naturgefahren)	14
5.4	Bedarfsnachweis von Bauzonen	14
	Anhang	15
A1	Checkliste Zonenplan	16

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

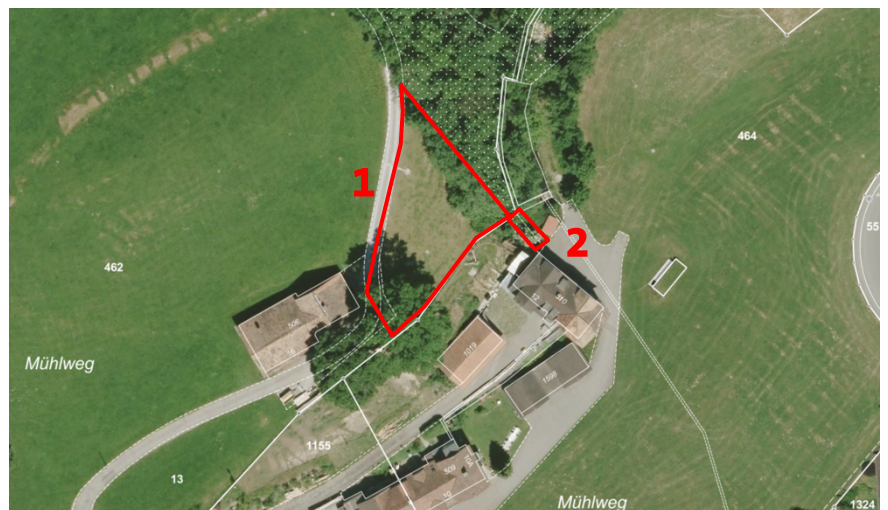
Im Gebiet Mühlweg (Parzelle Nr. 464) soll mit Hilfe einer Arealentwicklung eine Bebauung realisiert werden. Dabei wurde festgestellt, dass die Bezeichnung der Waldflächen in diesem Gebiet Unstimmigkeiten aufweist, was eine korrekte Planung verunmöglicht. So weisen die Waldflächen im physischen Zonenplan und im Geoportal Differenzen auf, und die rechtskräftige Waldrandfestlegung zum Baugebiet auf den Parzellen Nrn. 462 / 464, entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Ebenso wurde festgestellt, dass ein kurzer, schmaler Waldstreifen, dessen Waldcharakter umstritten ist, in die Entwicklungsfläche auf Parzelle Nr. 464 hineinragt.

1.1.2 Planungsgebiet

Abb. 1 Orthofoto mit AV weiss, geoportal November 2018

Gebiet 1
Gebiet 2 (Waldstreifen)



1.1.3 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Waldabgrenzung zu bereinigen, das heisst die Abweichung zwischen dem physischen und dem elektronischen Zonenplan, mit der im Zonenplan dargestellten Waldrandfestlegung zu eliminieren. Dabei soll insbesondere die unklare Rechtslage der 660 m² grossen, bisher als Wald bezeichneten Fläche im Gebiet 1 geklärt werden. Gleichzeitig soll der Waldcharakter des 15 m² grossen Gebiets 2 geklärt und dieses allenfalls als Nichtwald bezeichnet werden.

Die an die neue Waldabgrenzung angrenzenden Zonenarten (Landwirtschaftszone, Wohn- und Gewerbezone) sollen entsprechend angepasst werden.

1.2 Vorgehen

Auf den Antrag der Gemeinde Gais zur Überprüfung der Waldgrenzen beim kantonalen Amt für Raum und Wald (Schreiben vom 24. Oktober 2018) hat die Abteilung Wald und Natur eine neue Waldrandfeststellung durchgeführt. Die entsprechende Festlegung hat es am 13. November 2018 im Gelände vorgenommen.

Die neu festgestellten Waldgrenzen werden in den Teilzonenplan aufgenommen. Die Anpassungen der Zonen erfolgen koordiniert mit der Waldrandfestlegung.

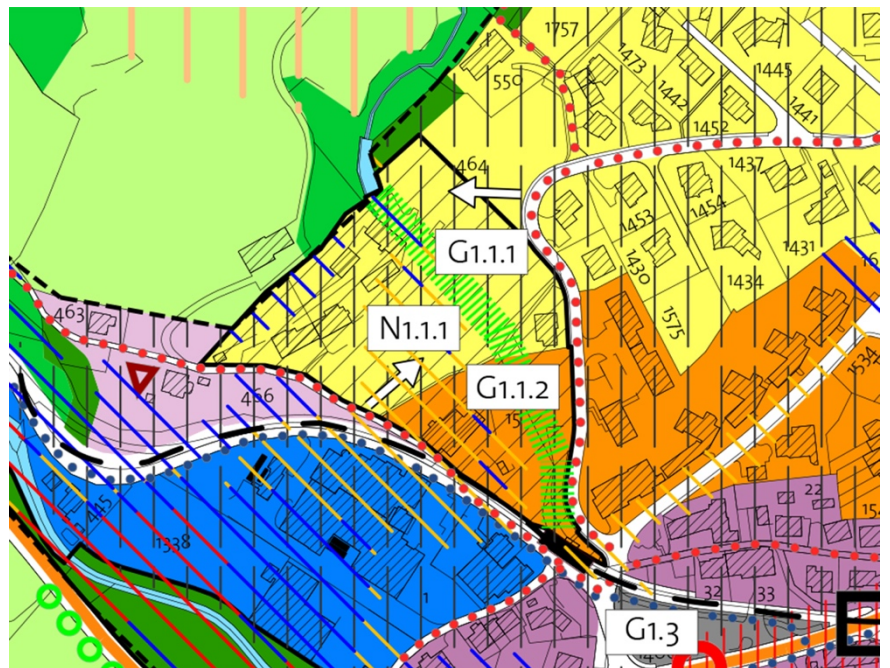
2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Kommunalen Richtplan

Das Gebiet ist im kommunalen Richtplan (2012) für die Umzonung in eine reine Wohnzone niedriger und mittlerer Dichte vorgesehen (N 1.1.1). Es ist zudem mit einer Quartierplanpflicht belegt (G 1.1.1), welche die Erschliessung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherstellen soll. Der Bachverlauf ist im Richtplan als siedlungsgliederndes Element bezeichnet (G 1.1.2). Der Gewässerkorridor mit der zugehörigen Bestockung ist freizuhalten und aufzuwerten.

Abb. 2 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Gemeinde Gais



2.1.2 Zonenplan und Baureglement

Die Abbildung des Waldes im Zonenplan von 1995 weist auf die heutige Situation hin (vgl. Orthofoto Kap. 1.1.2).

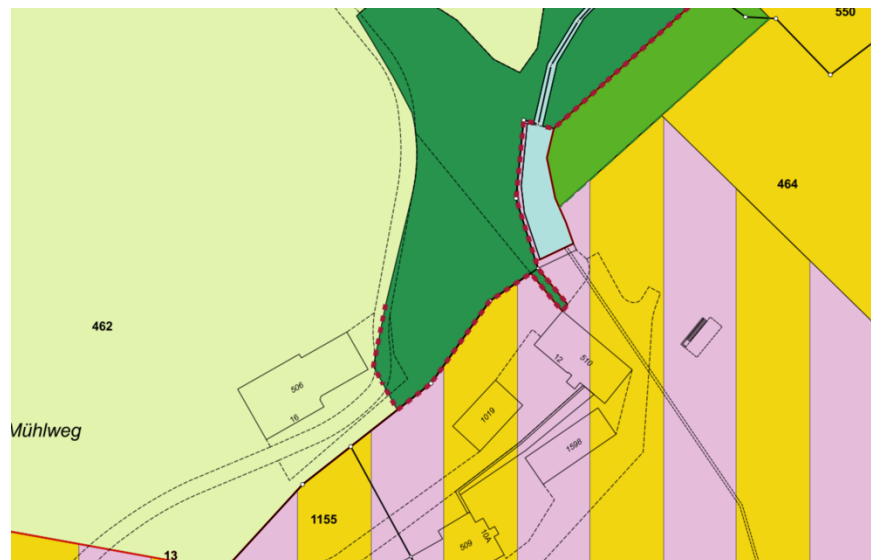
Abb. 3 Amtliche Vermessung, geoportal.ch, November 2018

Abb. 4 Unten klein: Ausschnitt Zonenplan 1995, Gemeinde Gais



Das im aktuellen Zonenplan als Wald bezeichnete Gebiet 1 ist eine Wiese und wird von den Grundeigentümern der Parzelle 462 landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 5 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, mit festgelegter Waldgrenze, geoportal.ch, November 2018



3 Erläuterungen

3.1 Waldfeststellung

3.1.1 Gebiet 1

Bei der bisher als Wald bezeichnete Fläche auf Parzelle Nr. 462 (Gebiet 1) handelt es sich weitgehend um eine Wiese mit einer isolierten Baum- und Strauchgruppe. Die unklare Waldführung wird mit der neuen Waldfeststellung korrigiert und die Waldgrenze dem tatsächlichen Verlauf entsprechend festgelegt.

Wie auf älteren Luftbildern von swisstopo zu erkennen ist, war die Fläche bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Waldrandfestlegung (in Kraft seit 1996) nicht mit Wald bedeckt. Die Differenzen zwischen dem Zonenplan und den tatsächlichen Gegebenheiten im Gebiet 1 beruhen möglicherweise auf einem Auswertungsfehler von Luftbildern. Die aktuelle Anpassung entspricht also einer technischen Korrektur und hat keine Verminderung der tatsächlichen Waldfläche zur Folge.

3.1.2 Gebiet 2

Was den schmalen, bisher als Wald bezeichneten Streifen auf Parzelle Nr. 464 (Gebiet 2) betrifft, hat die Abteilung Wald und Natur festgestellt, dass dieser ca. 10 m lange und ca. 1,5 m breite Waldstreifen in die Bauzone hineinragt. Es kommt dabei zum Schluss, dass dieser aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung und seiner isolierten Lage keine Waldfunktionen übernehmen kann und somit weder die quantitativen noch die qualitativen Kriterien an den Begriff Wald nach Art. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG, SR 921.0) und Art. 2 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG, bGS 931.1) erfüllt. Es hält fest, dass die Entlassung der betroffenen Fläche aus dem Waldareal dem Sinn der Forstgesetzgebung entspricht und keinen Konflikt mit dem öffentlichen Interesse der Walderhaltung darstellt.

3.2 Teilzonenplan

3.2.1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Die Festlegungen im Teilzonenplan stützen sich im Wesentlichen einerseits auf die im kommunalen Richtplan enthaltene Richtplanfestlegung S 1.2, welche über das Gebiet 2 hinweg eine Bauzone vorsieht, und andererseits auf die neu festgelegte Waldgrenze. Weitergehende Festlegungen werden im Rahmen der nachfolgenden Sondernutzungsplanung geregelt.

3.2.2 Umzonung von Wald in die Landwirtschaftszone (Gebiet 1)

Wald ist ausserhalb von Bauzonen in seiner Ausbreitung dynamisch, sofern die Waldgrenze nicht gemäss Art. 10, Absatz 2 WaG explizit festgelegt wird. Die Abgrenzung zwischen Wald und Landwirtschaftszone wird durch den Wald bestimmt, der im Zonenplan mit seiner aktuellen Lage übernommen wird. Die durch die Abteilung Wald und Natur neu nicht mehr als Wald bezeichnete Fläche von rund 660 m² wird entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.2.3 Einzonung von Wald in die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (Gebiet 2)

Die Reduktion des Waldes beträgt rund 15 m². Diese Fläche wird neu der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 464 liegt damit neu vollständig innerhalb der Bauzone. Die Abgrenzung von Wald und Bauzone verläuft entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 462.

3.3 Interessenabwägung

Grundsatz

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

1. Ermittlung der betroffenen Interessen

Die Interessen, die vorliegendenfalls zu berücksichtigen sind, umfassen im Wesentlichen folgende:

- Walderhaltung;
- Haushälterische Bodennutzung und die Sicherstellung der anzustrebenden räumlichen Entwicklung, einschliesslich der Erhaltung des geeigneten Kulturlands;
- Hochwassersicherheit;
- Private Interessen an der Bodennutzung und schützenswerte nachbarliche Interessen;
- Rechtssicherheit.

2. Beurteilung der Interessen

Die Beurteilung der oben genannten Interessen ergibt Folgendes.

- Die Erhaltung des Waldes stellt einen wichtigen Grundsatz dar. Der kleinflächige Waldstreifen auf Parzelle Nr. 464 (Gebiet 2) ist von drei Seiten von Bauzonen umgeben und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes Assek. Nr. 510, was seinen ökologischen Wert schmälert. Eine mögliche forstliche Nutzung ist vernachlässigbar, da hier die Aspekte der Umgebungsgestaltung im Vordergrund stehen.
Die Beurteilung der Abteilung Wald und Natur ergab, dass der Waldstreifen aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung und seiner isolierten Lage keine Waldfunktionen übernehmen kann und dass seine Entlassung aus dem Waldareal keinen Konflikt mit dem öffentlichen Interesse der Walderhaltung darstellt (s. Kap. 3.1).
- Mit der Bereinigung der Waldabgrenzung auf Parzelle 462 (Gebiet 1) ist eine Klärung der Unstimmigkeiten in der bisherigen Waldabgrenzung verbunden. Das tatsächlich vorhandene Waldareal bleibt erhalten und somit das Interesse an der Walderhaltung gewahrt.
- Die Festlegung einer zweckmässigen räumlichen Entwicklung stellt ebenfalls einen wichtigen Grundsatz dar. Im Baugebiet ist auf eine haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung zu achten. Die Planung und Verwirklichung der Arealentwicklung im Gebiet 2 entspricht den Absichten der Planungsbehörde und steht in Einklang mit den bisher getroffenen Festlegungen im kommunalen Richtplan und den gesetzlichen Anforderungen.
- Für das Gebiet 1 kann durch die Klärung der Waldgrenze gegenüber dem Landwirtschaftsland das Kulturland geschont werden.

- Für das Gebiet 2 gilt eine "geringe" Hochwassergefahr, die zu beachten ist. Grundsätzlich können Gefahren der geringen Gefährdungsstufe mit baulichen Massnahmen abgewendet werden. Die konkrete Festlegung allfälliger Massnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Planung und im Baubewilligungsverfahren.
- Der Planung entgegenstehende private Interessen sind bislang nicht bekannt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden durch die Abteilung Wald und Natur im Rahmen der getroffenen Waldfeststellung angehört. Die verbesserte Nutzbarmachung im Gebiet 2 und die Schonung des Kulturlands im Gebiet 1 werden grundsätzlich den Eigentümerinteressen gerecht.
- Die Rechtssicherheit wird erhöht, indem die bisher unklare Waldrandfestlegung geklärt wird.

3. Interessenabwägung

Gebiet 1:

Sowohl die Interessen des Waldes als auch der Landwirtschaft bleiben vollumfänglich gewahrt. Die Bereinigung der Waldabgrenzung war der eigentliche Anlass der vorliegenden Planung und führt zu einer klaren Erhöhung der Rechtssicherheit.

Gebiet 2:

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des Ermessensspielraums der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der baulichen Entwicklung dasjenige der Walderhaltung. Die Hochwassersicherheit kann dabei gewährleistet werden. Entgegenstehende private Interessen sind nicht bekannt.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Das Instrument Waldfeststellung und Teilzonenplan Mühlweg wurde am 31. Januar 2019 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 21. März 2019 hat das Amt für Raum und Wald das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Folgende Hinweise und Anpassungen wurden im Rahmen der Bereinigung umgesetzt:

- Einzonungsfläche für den Bedarfsnachweis bei künftigen Planungen berücksichtigen
- Ergänzung des Kapitels zum kommunalen Richtplan
- Begründung der Differenzen von rechtskräftigen Zonenplan und tatsächlichen Gegebenheiten
- Flächenangabe zum Gebiet 1
- Ergänzung des Hinweises zu Naturgefahren
- Anpassung zu Planungsanlass, Kap. 3.2.1., Titelblatt Plan und Kap 4.1

Das Instrument ist dem Amt für Raum und Wald zu einer zweiten Durchsicht eingereicht worden.

Mit dem Schreiben vom 4. Dezember 2019 hat das Amt für Raum und Wald das Ergebnis der zweiten Vorprüfung eröffnet. Folgende Hinweise und Anpassungen wurden im Rahmen der Bereinigung umgesetzt:

- Anpassung zum Planungsanlass und Planungsziele
- Ergänzung Interessenabwägung
- Anpassung inhaltliche Differenzen sowie Zuständigkeit
- Verfahrensart umfassender ausgeführt

Das Planungsinstrument ist dem Amt für Raum und Wald als Antrag für Genehmigung eingereicht worden.

4.2 Waldfeststellung

Die Waldfeststellung bei Erlass und Revision von Nutzungsplänen erfolgt gemäss Art. 7 der kantonalen Waldverordnung.

4.3 Teilzonenplan

4.3.1 Verfahrensart

Die vorliegende Zonenplanänderung soll nach dem Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG erfolgen. Aufgrund der nachfolgenden Erläuterungen sind die Voraussetzungen für das Verfahren erfüllt:

- Keine Verletzung öffentlicher oder nachbarschaftlicher Interessen (geringe Fläche und innerhalb der Parzelle 464). Es wird lediglich eine Fläche von 15 m² neu der Bauzone zugewiesen (Parzelle Nr. 464), während es sich bei der Bereinigung der Waldfläche auf Parzelle Nr. 462 um eine technische Korrektur und Aktualisierung des im Zonenplan dargestellten Waldareals handelt.
- Keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts. Die Abgrenzung des Baugebiets entspricht dem kommunalen Richtplan. Die Bauzone wird lediglich leicht angepasst.

4.3.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG ist der Teilzonenplan öffentlich aufzulegen. Gemäss Art. 2 BauR muss die Bevölkerung durch den Gemeinderat über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung informiert werden.

Auf eine Volksdiskussion kann verzichtet werden, da es sich um eine geringfügige, resp. unwesentliche Anpassung handelt.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert.

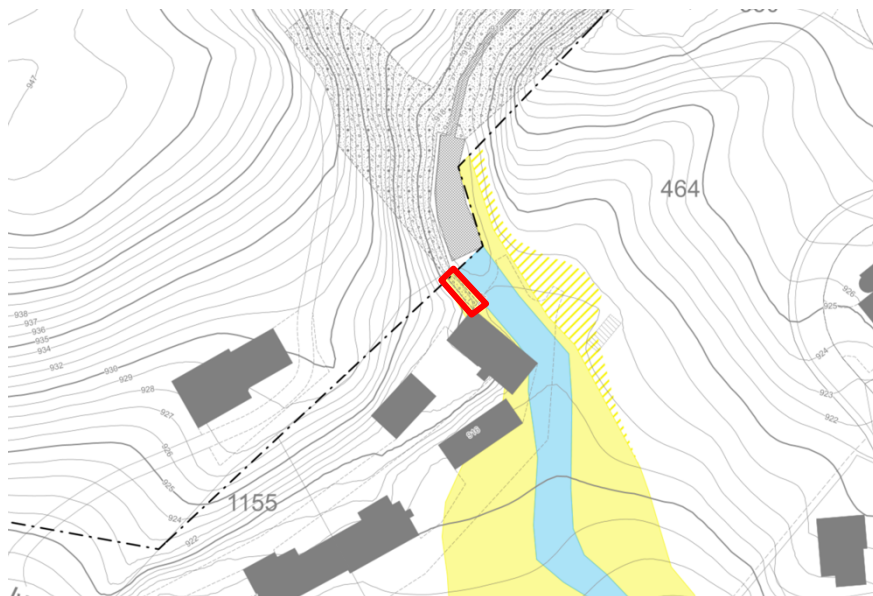
5.2 Infrastruktur und Wirtschaft (Bauzoneneignung)

Der Waldstreifen (Gebiet 2) eignet sich aufgrund der geringen Fläche, der Lage und der Neigung als Gartenanlage für die Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone. Entsprechend der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist das Gebiet 1 für die Umzonung in die Landwirtschaftszone geeignet.

5.3 Wasser und Boden (Naturgefahren)

Die Fläche Gebiet 2 ist maximal von einer geringen Gefährdung betroffen. Die Einzonung dieser Fläche kommt in ein durch Hochwasser gefährdetes Gebiet zu liegen. Aufgrund des Waldabstandes ist die Fläche nicht bebaubar und es bedarf folglich keiner Objektschutzmassnahmen. Der Gefährdung ist im Baubewilligungsverfahren entsprechend zu begegnen.

Abb. 6 Gefahrenkarte Wasser, geoportal.ch, November 2018



5.4 Bedarfsnachweis von Bauzonen

Bei geplanten Einzonungen ist gemäss kantonalem Richtplan der Bedarf zur Bauzonendimensionierung nachzuweisen. Aufgrund der äusserst kleinen neuen Bauzonenfläche kann gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht auf einen solchen verzichtet werden. Die zusätzliche Bauzonenfläche wird hingegen in späteren Ein-, Auf- und Umzonungsverfahren mit in den Bedarfsnachweis einbezogen.

Anhang

Gemeinde Gais

Waldfeststellung und Teilzonenplan Mühlweg

Planungsbericht

A1 Checkliste Zonenplan

A1 Checkliste Zonenplan

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf	X	
– Verfügbarkeit von Bauzonen	X	
– Haushälterische Bodennutzung	X	
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan	X	
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Bauzoneneignung		Kap. 5.2
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	X	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flusasufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Langsamverkehrsnetz	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	X	
– Grundwasserschutz	X	
– Naturgefahren		Kap. 5.3
– Belastete Standorte	X	