
Planungsbericht

13. Oktober 2015

Teilzonenplan Vordergass



Inhaltsverzeichnis

Schlatt-Haslen AI

Teilzonenplan Vordergass

Planungsbericht

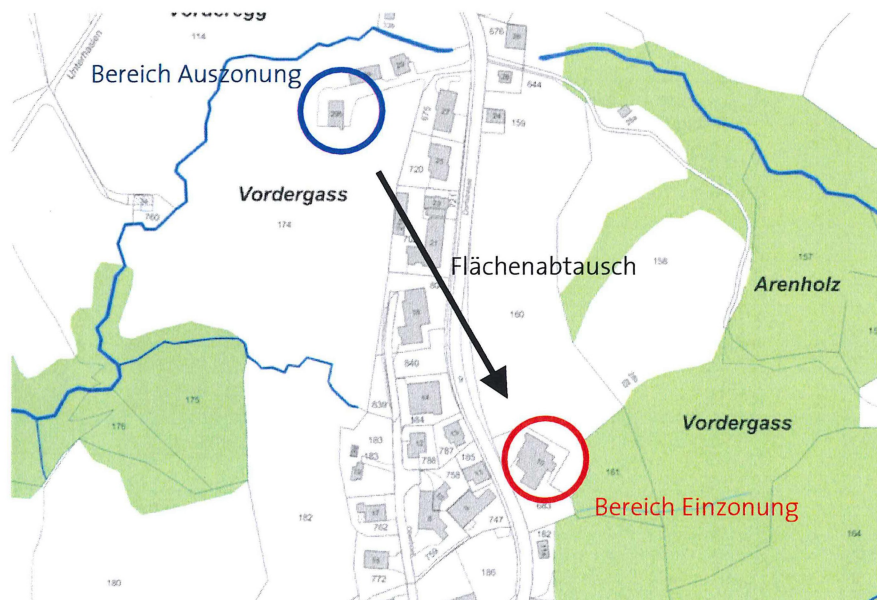
1	Ausgangslage	3
1.1	Lage im Ort	3
1.2	Anlass & Sachverhalt	4
2	Grundlagen	6
2.1	Übergeordnete Planungen	6
2.2	weiteres	7
3	Erläuterung Teilzonenplan	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Auszonung	8
3.3	Einzonung	8
	Impressum	10

1 Ausgangslage

1.1 Lage im Ort

Der Teilzonenplan Vordergass umfasst zwei Geltungsbereiche im südlichen Siedlungsteil von Haslen. Der Bereich «Auszonung» liegt im Gebiet Vordergasse | Vorderegg innerhalb der Parzelle Nr. 174 (blauer Kreis). Der Bereich «Einzonung» (roter Kreis) liegt weiter südlich und ist eingebettet zwischen der Dorfstrasse (Erschliessung) im Westen und dem Arenholz (Wald) im Osten auf dem Grundstück der Firma Beniwood. Beide Geltungsbereiche umfassen jeweils eine Fläche von lediglich ca. 74 m².

Abb. 1 Lageplan mit Geltungsbereich Auszonung (blau) und Einzonung (rot).
 Quelle: geoportal.ch, Mai 2015

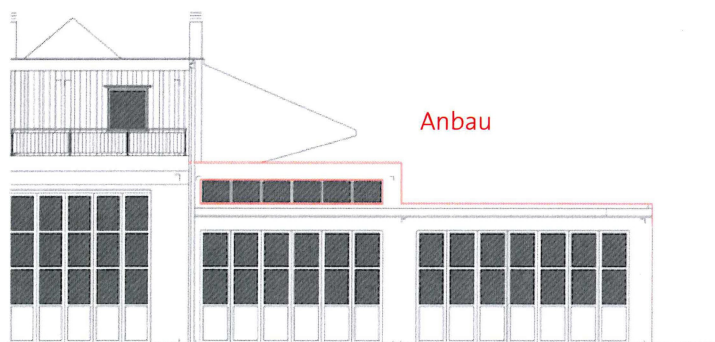


1.2 Anlass & Sachverhalt

Das im Bereich Einzonung ansässige Holzentzündungs-, Holzlager- und Landschaftsgärtnereiunternehmen Beniwood beabsichtigt den Anbau eines Lagerhauses. Dieser soll östlich an das bestehende Stammgebäude (Assk. Nr. 10) zum Wald hin angebaut werden und wird zukünftig für den Geschäftszweig der Landschaftsgärtnerei genutzt. Aufgrund der bestehenden Bauzonenform bedingt der Lageranbau eine marginale Arrondierung der Zonengrenze mittels Flächenabtausch. Hierfür werden lediglich ca. 74 m² Bauland benötigt, welche von der Parzelle Nr. 174 abgezogen werden können.

Abb. 2 Ansicht Südwestfassade des geplanten Anbaus (o. M.)
Quelle: beniwood, Juni 2015

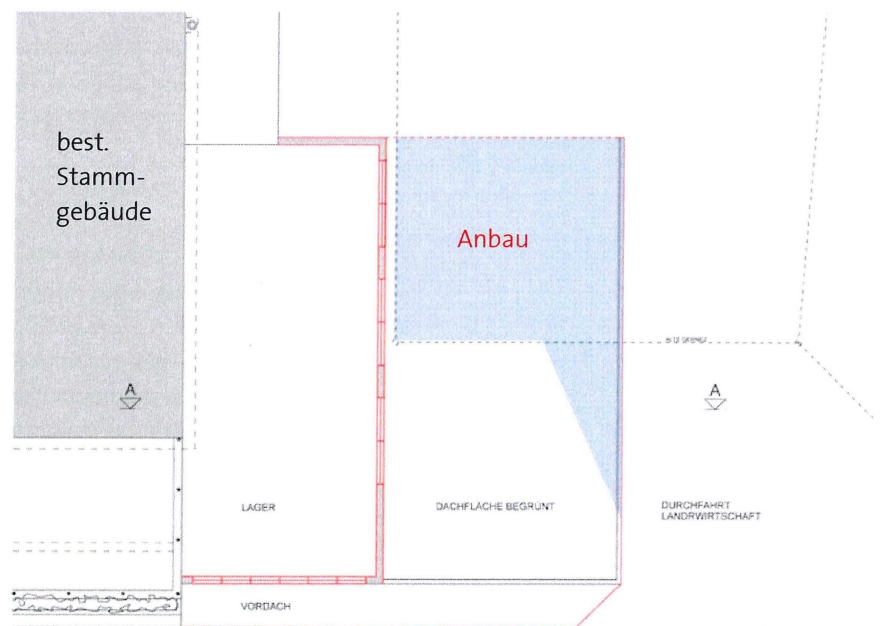
best. Stammgebäude



SÜDWESTFASADE

Abb. 3 Situation Obergeschodd des geplanten Anbaus (o. M.)
 Quelle: beniwood, Juni 2015

 einzuzonende Fläche



OBERGESCHOSS

2 Grundlagen

Schlatt-Haslen AI

Teilzonenplan Vordergass

Planungsbericht

2.1 Übergeordnete Planungen

2.1.1 Nutzungsplanung

Sowohl der Bereich Einzonung als auch der Bereich Auszonung befinden sich innerhalb oder angrenzend zur zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Die Einzonung auf Parzelle Nr. 683 tangiert zudem die überlagernde Gefahrenzone GZ mit geringer Hochwassergefährdung.

Gefahrenzone GZ mit geringer Hochwassergefährdung

In dieser Zone sind Objektschutzmassnahmen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Nutzungen für grosse und | oder schlecht geschützte Menschenansammlungen mit hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotential nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen – und insbesondere für den geplanten Anbau – gelten Objektschutzmassnahmen nach Empfehlung.¹

Aufgrund der geplanten Lagernutzung, der geringen Gefährdung und des daraus resultierenden geringen Schadenpotentials sind keine raumplanerischen Gebote angezeigt. Allfällige Objektschutzmassnahmen können zweckmässig – sofern notwendig – im Rahmen der Baueingabe beurteilt und vorgesehen werden. Sie liegen grundsätzlich im Interesse des Grundeigentümers.

Abb. 4 Zonenplanausschnitt im Bereich Auszonung, Parzelle Nr. 174 (o. M.).

— Geltungsbereich

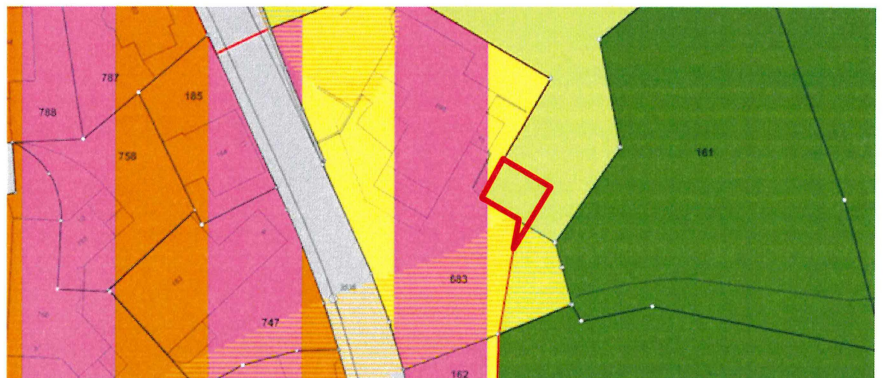
Quelle: geoportal.ch, Mai 2015



Abb. 5 Zonenplanausschnitt im Bereich Einzonung, Parzellen Nrn. 683 & 160 (o. M.).

— Geltungsbereich

Quelle: geoportal.ch, Mai 2015



¹ Planungsbericht Revision der Ortsplanung 2014⁺ vom 17.02.2014

2.2 weiteres

2.2.1 Gewässernetz

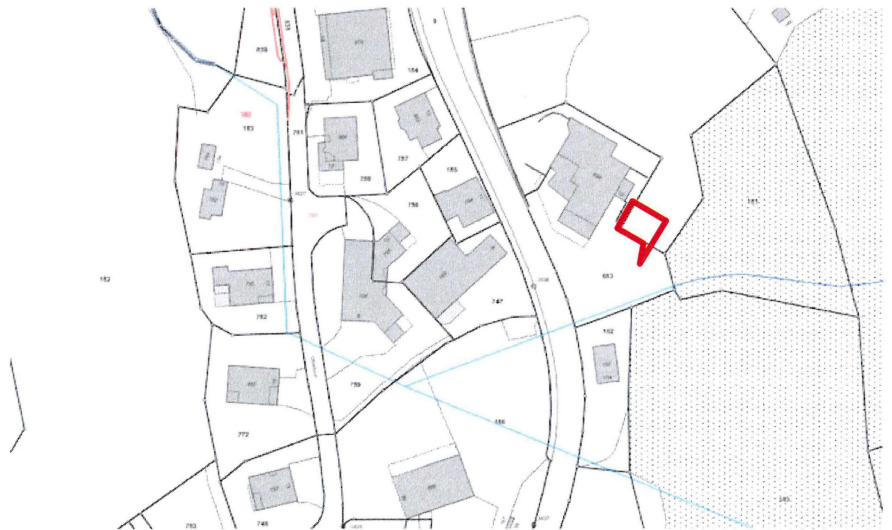
Südlich des Geltungsbereichs der Einzonung verläuft ein klassiertes Gewässer (Route Nr. 9096) in einer Eindolung. Die Eindolung verläuft von Ost nach West und umfasst den Bereich der gebauten Siedlung. Der Planeintrag ist laut Geoportal schematisch. Nach der Klassierung der Daten der amtlichen Vermessung handelt es sich um ein Rinnsal.

Der einzuzonende Bereich ist mindestens 8.75 m von der (schematisch eingezeichneten) Eindolung entfernt. Um den Gewässerraum für zukünftige Nutzungen, Bachöffnungen oder Hochwasserschutzprojekte zu sichern, wird für die Eindolung der Gewässerraum im einer Breite von 11.00 m, bzw. beidseitig 5.50 m ab Gerinnemitte, ausgeschieden. Die Einzonung hält folglich den Gewässerraum ein.

Abb. 6 Ausschnitt Gewässernetz GN10 (o. M.)

— eingedoltes Gewässer

Quelle: geoportal.ch, Juni 2015



3 Erläuterung Teilzonenplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Zweck

Mit dem Flächenabtausch des Teilzonenplanes Vordergass werden für den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 683 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung (Anbau) seiner Liegenschaft geschaffen und der notwendige Betriebsausbau ermöglicht.

3.2 Auszonung

3.2.1 Materielles

Von der Parzelle Nr. 174, Guido Innauen, wird insgesamt ca. 74 m² Wohn-Gewerbezone WG2 der Landwirtschaftszone L zugeschrieben.

3.2.2 Begründung

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 174, Guido Innauen erklärte sich für den Flächenabtausch zulasten seiner Parzelle im Umfang von 74 m² einverstanden. Einen Teil dieser Fläche wird auf seiner Parzelle Nr. 160 wieder als WG2 eingezont.

3.3 Einzonung

3.3.1 Materielles

Auf den Parzellen Nrn. 683 (Beniwood) und 160 (Guido Innauen) werden gesamthaft 74 m² von der Landwirtschaftszone L der Wohn-Gewerbezone WG2 zugeschrieben.

3.3.2 Begründung

Abgrenzung

Die Flächenabgrenzung der Einzonung basiert auf dem Vorprojekt der Firma Beniwood und umfasst die für den geplanten Anbau erforderliche Fläche.

Waldabstand

Abstandsunterschreitung

Das Projekt unterschreitet den Waldabstand nach Art. 73 BauG. Es wurde daher im Vorfeld mit dem Kantonsoberröster Albert Elmiger besprochen. Dieser hat in Aussicht gestellt, das an die Standeskommission einzureichende Gesuch um eine Unterschreitung des Waldabstandes in seiner Stellungnahme zu befürworten, sofern die Waldbewirtschaftung nicht eingeschränkt und das Flachdach begrünt wird. Zusätzlich würde er es begrüßen, wenn der Waldeigentümer Hand böte zum Anlegen eines stufigen Waldrandes im Sinne einer kompensatorischen Biotopverbesserungsmassnahme. Aus forstlicher Sicht ergäbe

sich so eine bessere Gesamtlösung als die heutige, unschöne Nutzung auf dem versiegelten Abstell- und Deponieplatz am Waldrand.

Waldfeststellung

Die Waldgrenze im Bereich der Einzonung ist vom Oberforstamt festzulegen.

Impressum

Schlatt-Haslen AI

Teilzonenplan Vordergass

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

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Matthias Ott

BSc FH in Raumplanung

476:013:400:Ber_G_151013.docx

