

Planungsbericht

Zonenplanänderung Kirchacker Parz. Nr. 2404E, Eschenbach

Projekt Nr. 8899

18. Juni 2025



*Abbildung 1: Sicht von Gartenstrasse westwärts auf Grundstück Nr. 2404E
Im Hintergrund Überbauung Mythenstrasse*

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Zonenkonformität	4
3. Volumenstudie Kindergarten	5
4. Planungsmassnahme - Umzonung	6
5. Weitere Nachweise	8
6. Verfahren	10

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Eschenbach hat eine Liegenschaftsstrategie entwickelt, um unter anderem den Herausforderungen im Bildungsbereich zu begegnen. Die erste Phase, welche sich auf das Dorf Eschenbach konzentriert, wurde bereits durch den Gemeinderat verabschiedet.

Die Liegenschaftsstrategie empfiehlt das Grundstück Nr. 2404E von der aktuellen Wohnzone (W 14.5) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) umzuzonen. Dieses Vorhaben benötigt eine Teilrevision der Nutzungsplanung.

Von den aktuell in Betrieb stehenden sechs Kindergärten im Dorfteil Eschenbach befinden sich zwei im Schulhaus Kirchacker. Diese beiden Räume werden dringend als Schulzimmer benötigt. Drei Kindergärten befinden sich im Kindergarten - Pavillon, welcher nicht für die Bedürfnisse als Kindergärten erstellt wurde. Nach Inbetriebnahme des Neubaus werden die Räume als Ersatzschulräume genutzt, solange das Schulhaus Kirchacker saniert wird. Im Rahmen einer Zentralisierung der Kindergärten im Dorfteil Eschenbach wird auch der Einzelkindergarten am Kirchweg 6 in das Neubauprojekt integriert. Hier ist die weitere Nutzung oder Verwendung noch nicht bekannt.

Die Anzahl Kindergärten bleibt stabil. Die nicht mehr benötigten Gebäude werden entweder permanent oder temporär als provisorischer Schulraum genutzt.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung und des langfristigen Raumbedarfs zeigt die Volumenstudie Kindergarten Kirchacker von R+K Büro für Raumplanung AG, dass sich die Lage eignet.

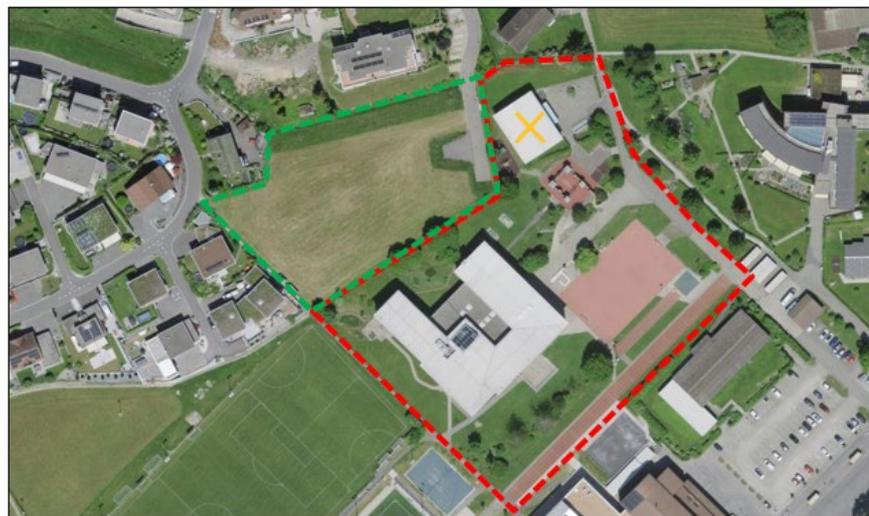


Abb 2: Situation Heute (Quelle: Volumenstudie R+K Büro für Raumplanung AG)

Unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen wurde die Erarbeitung der entsprechenden Genehmigungsunterlagen zum Teilzonenplan Gartenstrasse durch die Gemeinde Eschenbach beschlossen. Aufgrund der länger anhaltenden Ortsplanungsrevision wird der Teilzonenplan Gartenstrasse verfahrensmässig der Baureglements- und Zonenplanrevision vorgezogen.

2. Zonenkonformität

Das Schulgelände Kirchacker (Liegenschaft Nr. 1636E) befindet sich vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), während die Liegenschaft Nr. 2404E in der Wohnzone mittlere Dichte (W 14.5) liegt. Gemäss PBG ist in der W-Zone grundsätzlich eine öffentliche Nutzung, wie beispielsweise ein Kindergarten, erlaubt. Um jedoch die Vorteile der ÖBA-Zone, wie beispielsweise grössere Bauhöhen und strategische Reserven für öffentliche Nutzungen, auch an dieser Stelle zu nutzen, soll die Liegenschaft Nr. 2404E in eine ÖBA-Zone umgezont werden.

Legende:

-  OeBA
-  W 14.5
-  W 11.5
-  WG 14.5



Abbildung 3: Zonenplan 1:2'000 mit der Abgrenzung des bestehenden Schulgeländes in Rot

Auszug aus Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton St. Gallen:

Art. 12 Wohnzonen (W)

1 Wohnzonen umfassen Gebiete, die sich für das Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe eignen.

2 Die politische Gemeinde kann:

zur Erhaltung oder Förderung von Orts- und Quartierzentren Vorschriften über Mindestwohnanteile erlassen;

die Errichtung von nicht auf den Standort angewiesenen Antennenanlagen ausschliessen.

Art. 18 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen Gebiete für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

2 Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

3. Volumenstudie Kindergarten

Mit der Volumenstudie konnte festgestellt werden, dass ein Standort nordwestlich des Schulhauses Kirchacker auf Liegenschaft Nr. 2404E gegenüber dem Standort südseitig des bestehenden Pavillons zu bevorzugen ist. Dies da ein hohes Mass an Flexibilität gewährleistet werden kann und weil keine zusätzlichen Aufwendungen und Kosten durch Eingriffe in die bestehende Aussenraumgestaltung anfallen. Zudem wird eine bessere Trennung von Primar und Kindergarten erreicht. Für den Kindergartenneubau ist ausserdem an diesem Ort ein dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach als Ortsbild verträglich einzustufen.



Abb. 4: Grundriss der empfohlenen Variante

(Quelle: Volumenstudie R+K Büro für Raumplanung AG)



Abb. 5: Volumenstudie, Visualisierung Variante 2, Vogelperspektive,

(Quelle: Volumenstudie R+K Büro für Raumplanung AG)

4. Planungsmassnahme - Umzonung

Gültigkeitsbereich

Bei der Planungsmassnahme handelt es sich um eine Zonenplanänderung mittels Umzonung. Der Gültigkeitsbereich umfasst das Grundstück Nr. 2404E mit einer Fläche von 4'952 m² in der rechtsgültigen Wohnzone mittlere Dichte (W 14.5), welche in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) umgezont wird.

Baureglement

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird der Grenzabstand von 5 m gemäss Baureglement beibehalten. Die Beschränkungen der Gebäudehöhe, die Anforderungen an den Dachraum, die talseitige Fassadenhöhe, die maximale Gebäudelänge und die maximale Abgrabung entfallen. Die Gesamthöhe in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beträgt neu 16 m statt den bisher 14.50 m in der Wohnzone mittlere Dichte (WG 14.5).

Anhang: Tabelle der Regelbauweise (Art. 17 BauR)

		W 9.0	W 11.5	W 14.5	WG 11.5	WG 14.5	K 12.5	K 15.5	A1- 16.0	A1- 24.0	A2- 20.0	A2- 24.0	ÖBA
Grenzabstand	[m]	4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	4.00	4.00	3.00 C)	3.00 C)	3.00 C)	3.00 C)	5.00
Gesamthöhe	[m]	9.00	11.50	14.50	11.50 D)	14.50 D)	12.50 D)	15.50 D)	16.00	24.00	20.00	24.00	16.00
Gebäudehöhe	[m]	5.00	7.50	10.50	7.50 D)	10.50 D)	7.50 D)	10.50 D)	--	--	--	--	--
Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten (in°)	[°]	45	45	45	45	45	45	45	--	--	--	--	--
Bruchteil je Fassa- denabschnitt		1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	--	--	--	--	--
Talseitige Fassadenhöhe F)	[m]	7.50	10.00	13.00	10.00	13.00	--	--	--	--	--	--	--
Gebäudelänge	[m]	25.00	25.00	35.00	40.00	40.00	30.00	40.00	--	--	--	--	--
Abgrabungen	[m]	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	--	--	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe		II	II	II	III	III	III	III	III	III	IV	IV	II

Abbildung 7: Ausschnitt Baureglement Gemeinde Eschenbach

Die Wohnzone lässt grundsätzlich eine öffentliche Nutzung zu. Mit der geplanten Umzonung können die Anforderungen an einen Neubau jedoch flexibler ausgestaltet werden.

Lage

Das Schulgelände Kirchacker liegt südwestlich des Dorfs Eschenbach. Umringt von diversen öffentlichen Bauten und Anlagen (Sportanlagen, Werkhof, Dorftreff, Alters- und Pflegeheim etc.) steht das Schulhaus Kirchacker aus dem Jahr 1974 relativ freistehend. In nordwestliche Richtung steigt das Terrain leicht an und das Schulgelände grenzt hier an die Wohnzone, wobei mit der Liegenschaft 2404E eine bisher unverbaute Lücke zum Siedlungsgebiet besteht. Der Neubau mit öffentlichem Charakter sollte mit dem bestehenden Schulhaus in Beziehung treten. Ausserdem soll er, sofern der gewählte Standort dies zulässt, als Bindeglied fungieren zwischen dem Schulareal und dem nördlichen Wohngebiet.

Der ursprünglich als Provisorium im Jahr 1996 erstellte «Pavillon» soll mittelfristig abgebrochen werden. Nach dem Neubau dient der Pavillon jedoch weiterhin als Provisorium während den ausstehenden Sanierungen weiterer Schulbauten.

Die weitere frei Fläche dient als Reserve für zukünftige Schul- oder öffentliche Bauten.

Zweckmässigkeit

Die Arbeiten zur Volumenstudie haben gezeigt, dass der rechtsgültige Zonenplan weder eine optimale Nutzung noch eine zweckmässige Überbauung nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) ermöglichen. Deshalb wurde mit dem Einverständnis des Gemeinderats die im Teilzonenplan Gartenstrasse definierte Zonenplankorrektur festgelegt.

Die Grundlagen der Nutzungsplanung sowie die wesentlichen Bedürfnisse der Gemeinde Eschenbach haben sich massgeblich geändert. Daher ist die marginale Anpassung der Nutzungsplanung vertretbar. Mit der vorgesehenen Umzonung wird ein sachgerechter Standort für den Kindergarten ermöglicht.

Die geplante Zonenplanänderung liegt Zentrumsnah und im Nahbereich von Infrastruktureinrichtungen und gliedert sich gut in die angrenzende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein. Die Abgrenzung der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist somit zweckmässig und berücksichtigt die in der Volumenstudie aufgezeigte Entwicklung hinsichtlich einer idealen Überbauung sowie einer zweckdienlichen Verkehrserschliessung.

Verfügbarkeit

Die erforderliche Baugebietsfläche liegt im Eigentum der Gemeinde und ist verfügbar. Der geplante Kindergarten soll baldmöglichst realisiert werden.

Waldfeststellung

Bei einer Umzonung im Siedlungsgebiet ist kein Waldfeststellungsverfahren erforderlich.

Öffentliches Interesse

Im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG) wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung ein sachgerechter Standort für öffentliche Bauten und Anlagen ermöglicht.

Die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven ist ein Kernanliegen und Hauptvoraussetzung für die Innenentwicklung. Mit der Zonenplanänderung kann die Liegenschaft zeitnah einer neuen, dem Umfeld entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden diesen raumplanerischen Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen. Die im öffentlichen Interesse stehenden Sachbereiche werden dargelegt. Es sind keine erheblichen entgegenstehenden Interessen erkennbar. Der vorliegende Teilzonenplan steht in keinem Widerspruch zu den übergeordneten Planungsinstrumenten.

5. Weitere Nachweise

Richtplanung

Die vorliegende Zonenplanänderung unterstützt die Grundsätze der kantonalen Richtplanung. Neben der Siedlungsbegrenzung wird die Siedlungserneuerung und die Siedlungsverdichtung am richtigen Ort gefördert.

Der kommunale Richtplan wird mit der vorliegenden Zonenplanänderung berücksichtigt.

Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz

Im bezeichneten Gebiet sind keine Schutzobjekte oder Schutzzonen zugewiesen.

Naturgefahren

Im bezeichneten Gebiet sind keine Naturgefahren zugewiesen.

Das kleine Fleissgewässer, namens Schönenwegbach, welches in der 300 m weiter westlich liegenden Siedlung entspringt weist ein genügendes Freibord und einen Durchlass unter der Gartenstrasse auf so dass ein hundertjähriges Hochwasserereignis im Gewässerprofil abfließen kann. Weitere Risiken durch Naturgefahren sind keine bekannt.

Gewässerschutz

Das bezeichnete Gebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.

Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Künstliche Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Künstliche Grundwassernutzungen (einschl. Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Künstliche Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Künstliche Bohrungen;
- Künstliche Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)“ ist zu beachten.

Gewässer

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft der Schönenwegbach (Routen Nr.9889). Gegenüber dem kleinen Fliessgewässer ist der Gewässerraum sicherzustellen. Übergangsrechtlich gelten für den Gewässerraum 8.00 m plus die Breite der Gerinnesohle von 0.40 bis 0.50 m als Abstand.

Bodenschutz

Gemäss Hinweiskarte „Prüfgebiete Bodenverschiebung“ sind im bezeichneten Gebiet keine Bodenverschiebungen bekannt.

Immissionsschutz

Aus heutiger Sicht sind keine relevanten Lärmimmissionen und keine störenden oder gesundheitsschädigenden Geruchsemissionen zu erwarten. Die Umzonungsfläche verbleibt in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Bestimmungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) und Luftreinhalteverordnung (LRV) sind grundlegend einzuhalten.

Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Aufgrund der Ausgangslage sind keine Konflikte respektive Probleme mit der Einhaltung der Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) zu erwarten.

Verdachtsflächen

Nach dem Verdachtsflächenkataster Eschenbach sind keine Verdachtsflächen im bezeichneten Gebiet bekannt. Sollte während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) sicherzustellen.

6. Verfahren

Vorprüfung

Der vorliegende Teilzonenplan Kirchacker, Parz. Nr. 2404E wurde am 9. Dez. 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 27. März 2025 (Gesuch Nr. 24-8500) wurden die Ergebnisse der Gemeinde eröffnet und entsprechend berücksichtigt.

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zum Teilzonenplan "Zonenplanänderung Kirchacker, Parzelle Nr. 2404E" ist vom 14. April bis 13. Mai 2025 durchgeführt worden. Es wurden keine Eingaben eingereicht.

Planaufgabe und Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan Gartenstrasse wird während 30 Tagen der öffentlichen Planaufgabe unterstellt. Gemäss Art. 36 PBG untersteht der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum.

Zum Abschluss wird der Teilzonenplan Gartenstrasse durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen genehmigt und Rechtskraft erlangen.

Das Verfahren kann vor der Gesamtrevision des Zonenplans abgeschlossen werden.

Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG), Stand 01. Januar 2019
- Raumplanungsverordnung (RPV), Stand 01. Juli 2022
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 01. März 2023
- Richtplan Kanton St. Gallen, Stand Februar 2023
- Baureglement (BauR) und Zonenplan Gemeinde Eschenbach in Vollzug seit 1. September 2019
- Schutzverordnung (SchV) Eschenbach vom 15. April 2011
- Kommunalen Richtplan Eschenbach vom 15. April 2011
- Schulraumplanung Eschenbach, Stand 31. Dezember 2021
- Volumenstudie Kindergarten Kirchacker vom 6. Juni 2024
R+K Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon SZ
- Grundlagenkarten aus www.geoportal.ch

Planbeilagen

- Teilzonenplan Kirchacker, Parz. Nr. 2404E, Eschenbach; Situation 1:500, Brunner + Partner AG, Eschenbach vom 18. Juni 2025

18. Juni 2025

Brunner + Partner AG, AW