



Gemeinde Untereggen

PROJEKT NR. 023.1.003

SONDERNUTZUNGSPLAN IM BÖHLER II

BAULINIEN GEMÄSS ART. 29 ff. PBG

PLANUNGSBERICHT

11. MAI 2026

MITWIRKUNG



Titelbild: Orthofoto

Quelle: Geoportal | April 2026

INGRESS

Plandarstellung sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNISAE

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN	4
2	BAULINIENPLAN	4
3	INTERESSENABWÄGUNG	5
4	VORPRÜFUNG	5
5	INFORMATION UND MITWIRKUNG	6
6	VERFAHREN	6



1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN

Das Gewerbe-Industrie-Gebiet "Im Böhler" liegt am östlichen Rand des Dorfteils Vorderhof. Es grenzt talseitig (Norden) an Waldareal. Für das gesamte Gebiet gilt für Anlagen ein reduzierter Waldabstand von 10 m gemessen ab Stockgrenze. Als planungsrechtliche Basis für den reduzierten Waldabstand sind der Überbauungsplan "Im Böhler" (27. April 1987) und der Baulinienplan "Im Böhler Nord" (17. Oktober 2003) zu nennen. Für Bauten gilt auf Basis von Art. 91 Abs. 1 PBG ein regulärer Waldabstand von 15 m. Vereinzelt sind Unterschreitungen des rechtmässigen Abstands durch Bauten bzw. Anlagen zu vermerken.



Abb. 1: Situation

Quelle: Geoportal | Stand: Februar 2025



Abb. 2: Zonenplan

Quelle: Geoportal | Stand: Februar 2025

Die Grundeigentümer mit ihren Betrieben im Gebiet Böhler sehen sich durch die bestehenden Vorschriften zum Waldabstand in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Die Gemeinde Untereggen ist verpflichtet, die Waldgesetzgebung - unter Berücksichtigung des ihr zustehenden rechtlichen Ermessensspielraums - durchzusetzen. So soll den ansässigen, für die Gemeinde bedeutsamen Betrieben ein grösserer, aber klar definierter rechtlicher Spielraum zur Nutzung der engen Raumverhältnisse im Bereich des Waldrandes gewährt werden. Als Zielsetzung gilt die Festlegung von einheitlichen rechtlichen Vorgaben betreffend Waldabstand sowohl für Anlagen als auch für Bauten unter Einhaltung der Waldgesetzgebung.

2 BAULINIENPLAN

Zur Schaffung einheitlicher und aus heutiger Sicht angemessener rechtlicher Verhältnisse für alle an den Wald grenzenden Grundeigentümer innerhalb der Gewerbe-Industriezone wird ein neuer Baulinienplan „Im Böhler II“ erstellt. Dabei wird auf Basis von Art. 91 Abs. 2 PBG festgelegt, dass für Bauten in Analogie zu den Anlagen ebenfalls ein reduzierter Waldabstand von 10 m gilt.

Als Hinweis wird im neuen Baulinienplan auf den Parzellen Nr. 87 und 495 sowie auf einem Teil des Wendekreises auf Parzelle Nr. 90 ein Bereich des reduzierten Waldabstands mit einer Schraffur gekennzeichnet. Die innerhalb der schraffierten Bereiche liegenden Anlagen wurden bereits vor 1983 erstellt, als mit dem I. Nachtragsgesetz zum Baugesetz der Waldabstand auch auf Anlagen ausgeweitet wurde. Für die innerhalb des Waldabstands liegenden Anlagen (Vorplatz / Umschlagplatz) kann die Bestandesgarantie auf Basis von Art. 109 PBG geltend gemacht werden. Bis 01. Februar 1997 galt sodann ein Waldabstand für Bauten und Anlagen, nicht jedoch für Strassen, von 25 m. Da der Wendekreis 1996 erstellt wurde, kann für den innerhalb des Waldabstands liegenden Bereich ebenfalls eine Bestandesgarantie geltend gemacht werden. Ausserhalb der schraffierten Bereiche sind bestehende Bauten und Anlagen, die den reduzierten Waldabstand von 10 m unterschreiten, vor Genehmigung des neuen Baulinienplans zu entfernen bzw. rückzubauen.



3 INTERESSENABWÄGUNG

Grundsätzlich gilt gemäss Planungs- und Baugesetz ein Waldabstand für Bauten und Anlagen von 15 m. Artikel 91 Absatz 2 dieses Gesetzes gibt den Gemeinden in Ausnahmefällen einen Ermessensspielraum: Wenn es die örtlichen Verhältnisse rechtfertigen, können für Bauten und Anlagen andere Mindestabstände, jedoch nicht weniger als einen Abstand von 10 Metern, festgelegt werden. Bei der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse wird der Lage und der zu erwartenden Höhe des Bestandes Rechnung getragen.

Im vorliegenden Fall haben Gemeindevertreter im Dezember 2014 zusammen mit dem Regionalförster und dem Revierförster vor Ort einen Augenschein durchgeführt. Dabei wurden die im Vorfeld durch den Geometer abgesteckten Waldabstandslinien (10 bzw. 15 m) abgelaufen. Auf jeder Parzelle erfolgte ein Vergleich des Ist-Zustands mit den bestehenden rechtlichen Gegebenheiten: Die einzelnen Bauten und Anlagen inklusive Terrainveränderungen im Bereich des Waldrands wurden aus bau- und forstrechtlicher Sicht im Detail geprüft. Dabei erfolgte eine Beurteilung sowohl unter Abwägung der betroffenen Interessen - Walderhaltung bzw. -entwicklung, Zugänglichkeit für Forstdienst, Schutz von Bauten und Anlagen vor umstürzenden Bäumen einerseits, Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebe andererseits - als auch unter Wahrung der Verhältnismässigkeit etc. (Details vgl. Aktennotiz Forstamt vom 11. Dezember 2014).

Gesamthaft kam die Gemeinde zusammen mit dem Forstdienst zum Schluss, dass sich die Festsetzung eines reduzierten Waldabstands von 10 m sowohl für Anlagen als auch für Bauten im Sinne von Art. 91 Abs. 2 PBG im Gebiet Böhler rechtfertigen lässt. Damit kann den ansässigen Betrieben der für sie notwendige Raum innerhalb der rechtskräftigen Bauzone zur Verfügung gestellt werden. Als Auflage wurde beim Augenschein vereinbart, dass die 10 m-Linie (ab Stockgrenze) mit einem stabilen Holzzaun (Doppellattenzaun) zu versehen ist und die unrechtmässig erstellten Bauten und Anlagen (vgl. Kap. 2) gemäss dem Verursacherprinzip rückgebaut bzw. beseitigt werden müssen. Im Bereich mit Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG für Vorplatz / Umschlagplatz ist der Zaun direkt auf der Waldgrenze und nicht auf der 10 m-Linie zu errichten. Die genannten Arbeiten sind vor Genehmigung des Baulinienplans „Im Böhler II“ nach Rücksprache mit dem zuständigen Revierförster durchzuführen.

4 VORPRÜFUNG

Der Baulinienplan Im Böhler II wurde bereits einmal im Jahr 2016 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Kantons vom 04. Mai 2016 beurteilt den Erlass unter Auflagen als genehmigungsfähig. Gestützt auf die Stellungnahme des Kantonsforstamtes, sind vor Genehmigung des Baulinienplans, mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Bereiche mit Bestandesgarantie, sämtliche innerhalb des Waldabstandsbereiches von 10 m liegenden Bauten und Anlagen zu beseitigen. Ebenfalls sind Aufschüttungen und Ablagerungen im Wald wegzuräumen und die Waldfläche auf Parzelle Nr. 495 einwachsen zu lassen. Damit künftig keine neuen Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich entstehen, ist durch die Gemeinde auf der gesamten Länge des Waldsaumes im Abstand von 10 m zur Stockgrenze ein Doppellattenzaun zu erstellen.

Aufgrund der seit 2016 veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Einführung PBG) und geringfügiger Anpassungen am Baulinienplan, wurde der Baulinienplan im Jahr 2025 erneut zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 30. September 2025 wird festgestellt, dass sich die Situation vor Ort noch nicht im geforderten Ausmass verbessert hat. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 04. Mai 2016 haben nach wie vor Gültigkeit. Eine Reduktion des Waldabstandes für Bauten bis auf maximal 10 m kann nur genehmigt werden, wenn die darin aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 30. September 2025 kann die Bestandesgarantie bei den Anlagen innerhalb der Waldabstandsfläche auf den Parzellen Nrn. 87, 495 und 90 (Strasse) festgestellt werden. Für weitere Vorplätze / Umschlagplätze / Zwischenlager im Planungsperimeter besteht keine Bestandesgarantie und die Situationsbereinigung ist im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Gemäss Vorprüfungsbericht ist der Erlass nach erfolgter Bereinigung grundsätzlich genehmigungsfähig.



5 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Baulinienplan wird vom 27. Mai 2026 bis zum 26. Juni 2026 der Mitwirkung unterstellt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit während der Mitwirkungsfrist Vorschläge und Anregungen zur Planung einzureichen.

6 VERFAHREN

Mit Inkrafttreten des neuen Baulinienplans "Im Böhler II" werden die beiden bestehenden Baulinienpläne "Im Böhler" (27. April 1987) und "Im Böhler Nord" (17. Oktober 2003) ersetzt und aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren wird mit dem Baulinienplanverfahren koordiniert.

