



14. Mai 2010

Gemeinderat Mels

8887 Mels

038

Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

• Teilzonenplan Ludi-Ragnatsch

Dem vorliegenden Teilzonenplan geht eine längere Planungsgeschichte voraus. Das Gebiet Ludi-Ragnatsch liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet. Die ehemalige Militärseilbahn Ragnatsch-Palfries soll in eine zivile Anlage überführt werden. Für diese Umnutzung wurde ein Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzone durchgeführt, welches vor Verwaltungsgericht endete. In der Folge hat der Gemeinderat Mels am 25. August 2006 dem Baudepartement eine Anfrage betreffend Einzonung des Gebiets Ludi-Ragnatsch eingereicht. Mit Schreiben vom 4. November 2007 hat das Baudepartement dazu festgehalten, dass das betroffene Gebiet zusammen mit den bereits bisher gewerblich genutzten Flächen bzw. den rechtmässig zonenfremd genutzten Wohnbauten als "weitgehend überbaut" im Sinn von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700) zu betrachten ist. Da das Gebiet zudem hinreichend erschlossen ist, ist die Zuweisung der fraglichen Fläche zu einer Bauzone grundsätzlich richtig. Mit dem Teilzonenplan Ludi-Ragnatsch soll eine rund 1 ha grosse Fläche der Bauzone, vorab der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3, zugewiesen werden. Die Grundstücke Nr. 1185 und 1834 werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Aufgrund eines Rekursverfahrens wurde der Teilzonenplan im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 32 Abs. 2 BauG angepasst.

Im Osten des Gebiets Ludi-Ragnatsch liegt der Hofbach, welcher auch schon über die Ufer getreten ist. Bereits im Schreiben vom 4. November 2007 wurde auf diese Situation hingewiesen. Um die Naturgefahrensituation zu beurteilen, wurde während dem Rekursverfahren eine punktuelle Gefahrenbeurteilung verlangt. Diese ist aus Sicht der Sektion Naturgefahren korrekt. Gemäss der provisorischen Gefahrenkarte liegen ca. die Hälfte der Grundstücke Nr. 2070 und 3530 sowie ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 2069 im gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung). Die restlichen Bereiche liegen im weissen Gefahrengebiet (keine Gefährdung). Die Einzonung der Grundstücke widerspricht weder den Vorgaben laut Kapitel V41 "Naturgefahren" des Kantonalen Richtplans noch denjenigen des kantonalen Leitfadens "Naturgefahren".

Das Gebiet Ludi-Ragnatsch wird im Süden durch die Kantonsstrasse Sargans-Walenstadt begrenzt. Obschon die Bereiche entlang der Kantonsstrasse bereits mit einem Restaurant, einem Parkplatz sowie einem Wohngebäude überbaut sind, findet Art. 29 der Lärmschutzverordnung (SR 814.41) Anwendung. Danach dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmemissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Um die Lärmsituation zu beurteilen, wurde im Rekursverfahren ein Lärmgutachten verlangt. Das im übrigen Gemeindegebiet gelegene Gebiet Ludi-Ragnatsch ist heute der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Mit der Einzonung in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 bleibt dieses Empfindlichkeitsniveau unverändert. Nach Ansicht des Amtes für Umwelt und Energie ist eine Einzonung des Gebiets grundsätzlich möglich. Damit jedoch eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Empfindlichkeitsstufe II) erfolgen kann, ist im Teilzonenplan folgender Vermerk anzubringen: "Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte einzuhalten."

Zusammenfassend ist der vorliegende Teilzonenplan geeignet, um die im öffentlichen Interesse gelegene Weiterführung der Seilbahn Ragnatsch - Palfries sicherzustellen. Mit der Zuweisung der angrenzenden Grundstücke zur dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 werden die nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zudem einer geeigneten Nutzungszone zugewiesen. Durch die vorgesehene Bauzonenabgrenzung wird der heutige Bestand, verbunden mit der Möglichkeit, Umbauten, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen auszuführen, gesichert. Der Erlass kann nach Art. 3 Abs. 2 BauG unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Mels zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

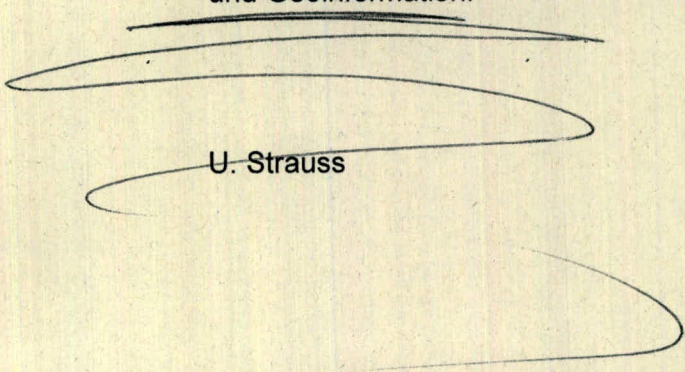
1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind die Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (OP und BaB)
- Amt für Umwelt und Energie
- Tiefbauamt (Rechtsdienst)