



14. Oktober 1998

Gemeinderat
7312 Pfäfers

VII 37 Pfäfers: Ortsplanungsrevision, Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die überarbeiteten Instrumente Ihrer Ortsplanung zur Genehmigung eingereicht. Das Baureglement wurde entsprechend der Besprechung vom 20. Mai 1998 redaktionell bereinigt, bei den beiden noch hängigen Rekursverfahren ist der Schriftenwechsel abgeschlossen, der Augenschein wurde durchgeführt. Gemäss dem Schreiben der Rechtsabteilung vom 4. Sept. 1998 ist eines der Verfahren sistiert. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Aufgrund des III. NGzBauG ergaben sich für das Baureglement einige Aenderungen. Teilweise konnte dieses redaktionell angepasst werden, teilweise bedarf es einer ergänzenden Regelung, die in einem Nachtrag zu erlassen ist. Zu ergänzen sind die Regelungen für die Grünzone (Art. 6, 7 und 11 BauR), Kurzzone (Art. 10 BauR) sowie für eingedolte Gewässer (Art. 19 BauR). Zudem muss die Regelung für die Dorfzone (Art. 7 und 9 BauR) im Zusammenhang mit der Schutzverordnung überarbeitet werden. Schliesslich ging die Regelung für die Gefahrengebiete bei der Revision verloren; dies ist mit Blick auf Art. 52 BauG nicht zulässig.

Daraus ergibt sich, dass für die Dorfzone weiterhin die Regelungen gemäss dem Baureglement vom 24. Oktober 1978 gelten (Art. 17 Abs. 1 und 6), für die Gefahrengebiete Art. 23bis BauR.

B. Zonenplan

1. Nach dem eingereichten Plan soll im Gebiet Balen-Gassaura eine Weilerzone ausgeschieden werden. Diese Zonierung kann aus zwei Gründen nicht genehmigt werden. Zum einen enthält das Baureglement keine Bauvorschriften für die Weilerzone, zum anderen handelt es sich bei der bestehenden Ueberbauung nicht um einen Weiler im Sinn des kantonalen Richtplanes.

Im übrigen erscheint die Ausscheidung einer Bauzone indes grundsätzlich möglich, im Sinn eines Stützpunktes für das Gebiet Balen-Gassaura. Eine entsprechende Bauzone muss sich jedoch eng an die heutige Ueberbauung anlehnen. Bei der Ausscheidung sind weitere Gesichtspunkte zu berücksichtigen (kontinuierliche Entwicklung, keine Verdoppelung der Bauten, Sicherung eines Erstwohnungsanteils). Das Planungsamt steht Ihnen bei der Erarbeitung eines entsprechenden Erlasses bei Bedarf gerne zur Verfügung.

2. Bei einigen Festlegungen sind noch verschiedene Abklärungen bzw. Ergänzungen notwendig. Aus diesem Grund sind die folgenden Gebiete von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen und zusammen in einem Nachtrag zu behandeln.

a) In der Fraktion Pfäfers wird die Zonierung Grosswies zurückgestellt. Die fragliche Fläche befindet sich wohl bereits nach dem geltenden Zonenplan in der Bauzone. Sie liegt indes abgesetzt von der übrigen Bauzone von Pfäfers. Zudem erfolgte in den vergangenen rund 10 Jahren keine Bautätigkeit.

Unter diesen Umständen ist es fraglich, ob die Bauzone erneut genehmigt werden soll. Die abschliessende Beurteilung wird indes bis zum Vorliegen des Nachtrages zurückgestellt. Damit erhalten die Grundeigentümer nochmals die Möglichkeit, die fragliche Fläche tatsächlich in erheblichem Umfang zu überbauen.

b) In der Fraktion Valens sind die Zonierungen der Parzellen Nrn. 1426 und 1463 zurückzustellen. Das erstgenannte Grundstück liegt landschaftlich sehr exponiert, bei der zweitgenannten Parzelle ist die Koordination mit der Grundwasserschutzzone erforderlich. Die entsprechende Grundwasserschutzzone liegt im Entwurf bereits seit längerem vor; sie wird derzeit überarbeitet und anschliessend öffentlich aufgelegt.

c) In der Fraktion Vättis sind die Zonierungen im Gebiet Aslätscha (Gl; UeG auf Parzelle Nr. 558) und Grossau (Parz. Nr. 659, W2) zurückzustellen. Die Zonierung Aslätscha kann erst beurteilt werden, wenn auch ein Ueberbauungsplan vorliegt (Nutzung, Verlegung Sägereibetrieb, Zonierung Parz. Nr. 558, Verbindung über den Görbsbach, usw.); bei der Parz. Nr. 659 ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Gefährdung besteht.

d) In der Fraktion Vadura können die Einzonungen Bläs und Böden nicht abschliessend behandelt werden. Bei der Häusergruppe im Gebiet "Bläs" handelt es sich grundsätzlich um einen Weiler im Sinn des kantonalen Richtplanes. Eine entsprechende, eng abgegrenzte Einzonung in eine Weilerzone, verbunden mit der entsprechenden Baureglementsergänzung, ist deshalb möglich. Die Einzonung "Böden" lässt sich aufgrund der besonderen, engen örtlichen Verhältnisse ebenfalls vertreten, sofern im Rahmen der Schutzverordnung das fragliche Gebiet als Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden wird. Die Schutzverordnung liegt derzeit noch nicht vor.

e) Schliesslich ist in der Fraktion St. Margrethenberg die abschliessende Beurteilung der Parzellen Nrn. 463 und 466 aufgrund des noch hängigen Rekursverfahrens zurückzustellen.

3. Bedingt durch das III. NGzBauG sind weitere Ergänzungen erforderlich. Zum einen sind die Grünzonen auch auf dem Zonenplan zu differenzieren. Im weiteren sind die eingedolten Gewässer einzutragen bzw. die bestehenden Einträge zu überprüfen (vgl. Fraktion Glattrüti). Im weiteren sind die Unstimmigkeiten beim Uebergang des Zonenplanes 1:2'000 zum Plan 1:10'000 zu bereinigen. Endlich ist die Waldfeststellung im Gebiet Marstall (Fraktion Pfäfers) noch nachzuholen.

C. Schutzverordnung

Bei der Erarbeitung der neuen Ortsplanungsinstrumente wurde auch eine Schutzverordnung erstellt und zur Vorprüfung eingereicht. Diese wurde in der Folge indes zurückgestellt und noch nicht öffentlich aufgelegt. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nicht zulässig. Zu einer Gesamtrevision gehört auch die Ueberprüfung bzw. der Erlass einer Schutzverordnung. Aufgrund des Umstandes, dass für einzelne Festlegungen von Baureglement und Zonenplan ohnehin eine Neuauflage erforderlich ist, lässt sich Ihr Vorgehen vertreten. Die Schutzverord-

nung ist indes zusammen mit den oben genannten Nachträgen zu erlassen und zur Genehmigung einzureichen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Für die Dorfzone und die Gefahrengebiete bleiben die Art. 17 Abs. 1 und 6 sowie Art. 23bis des Baureglementes vom 24. Oktober 1978 vorläufig in Rechtskraft.
2. a) Der Zonenplan 1:2'000, umfassend die Teilpläne für die Fraktionen Pfäfers, Valens, Vättis, Vasön, St. Margrethenberg und Glattrüti, wird im Sinn der Erwägungen unter Vorbehalt der Ziff. 3 und 4 hienach genehmigt.
b) Der Zonenplan 1:10'000, umfassend die Teilpläne Pfäfers, St. Margrethenberg, Valens, Vadura und Vasön bzw. Vättis, Kunkels bzw. Calfeisental, wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Die Ausscheidung einer Weilerzone im Gebiet Balen-Gassaura wird nicht genehmigt.
4. Von der abschliessenden Beurteilung im Sinn der Erwägungen zurückgestellt werden folgende Festlegungen:
 - a) Fraktion Pfäfers: Zonierung "Grosswies";
 - b) Fraktion Valens: Einzonungen Parz. Nrn. 1426 und 1463;
 - c) Fraktion Vättis: Zonierung "Aslätscha" und "Grossau" (W2);
 - d) Fraktion St. Margrethenberg: Zonierung Parz. Nrn. 463 und 466;
 - e) Fraktion Vadura: Einzonungen "Bläs" und "Böden";
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie:

Kantonsforstamt, Davidstrasse 35, 9000 St. Gallen
Rechtsabteilung
Planungsamt (3)



30. April 2001

Gemeinderat
7312 Pfäfers

VII 37 Pfäfers: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse als Nachtrag zur Gesamtrevision, genehmigt am 14. Oktober 1998, zur Genehmigung eingereicht.

- Zonenplan Balen-Gassaura
- Teilzonenplan Pfäfers
- Teilzonenplan Pfäfers (Marstall)
- Teilzonenplan Vadura
- Teilzonenplan Valens
- Teilzonenplan Valens (Quaderen)
- Teilzonenplan Vasön
- Teilzonenplan Vättis
- **Nachtrag zum Baureglement**

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Damit sind die Pendenzen aus der Gesamtrevision im wesentlichen erledigt. Bei Ihnen noch hängig sind die Teilzonenplanverfahren Vadura (Böden) und Vättis (Aslätscha und Aslätscha-Los). Die gemäss dem III. NGzBauG erforderliche Präzisierung der Grünzonen erfolgt im Zusammenhang mit dem Erlass der Schutzverordnung.

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 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

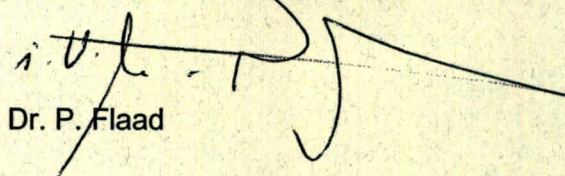
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlass werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 900.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes:



Dr. P. Flaad

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung
- Kantonsforstamt



25. April 2001

Gemeinderat
7312 Pfäfers

VII 37 Pfäfers: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- Teilzonenplan Vadura (Bläs)
- **Nachtrag zum Baureglement (Weilerzone)**

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

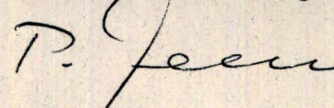
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlass werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 300.-- (je Fr. 150.--).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes:


Dr. P. Flaad

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung
- Kantonsforstamt



9. Oktober 2001

Gemeinderat
7312 Pfäfers

VII 37 Pfäfers: Genehmigung von zwei Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- Teilzonenplan Platte (Dorf Pfäfers) 1:500 vom 2. Mai 2001
- **Ergänzung Baureglement vom 2. Mai 2001**

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

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 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

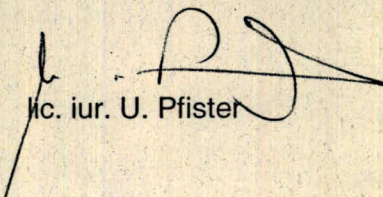
Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.-- (Fr. 250.-- je Erlass).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter-Stv. des Planungsamtes


lic. iur. U. Pfister

Beilagen:

- genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Planungsamt
- Rechtsabteilung



8. April 2009

Gemeinderat Pfäfers

7312 Pfäfers

037

Gemeinde Pfäfers: 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:

• **III. Nachtrag zum Baureglement**

Das Baudepartement genehmigte am 14. Oktober 1998 das Baureglement sowie den Zonenplan. Mit zwei Nachträgen, welche am 25. April bzw. am 30. April 2001 genehmigt wurden sowie mit einer am 9. Oktober 2001 genehmigten Ergänzung, wurden die Pendenzen aus der Gesamtrevision hinsichtlich der Bau- und Zonenvorschriften erledigt. Der vorliegende III. Nachtrag umfasst im Wesentlichen eine Präzisierung der Vorschriften für die Dorfzonen 2 und 3. Mit dem Verzicht auf die Ausnützungsziffer sowie der Reduktion der Grenzabstände kann den engen Platzverhältnissen und den bestehenden Parzellenstrukturen in den Dorfzentren besser Rechnung getragen werden. Dies gerade auch im Hinblick auf eine innere Verdichtung der Dorfkerne. Zudem werden die Strassenabstände an Kantonsstrassen neu auf 4.00 m festgelegt bzw. an Gemeindestrassen erster, zweiter und dritter Klasse auf 4.00 m ab Strassenrand. Für An- und Nebenbauten sowie Vorbauten in den Dorfzonen werden die geltenden Grenzabstände neu geregelt. In Art. 31 wurden zudem die Bestimmungen für Aus- und Hofzufahrten aktualisiert.

Die Unterlagen wurden am 17. September 2008 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen und Bemerkungen sind berücksichtigt. Zu den in Art. 23 geregelten Grenzabständen bei An- und Nebenbauten ist anzumerken, dass auch Art. 56 Abs. 2 BauG einzuhalten ist. Danach kann der Grenzabstand ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann 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

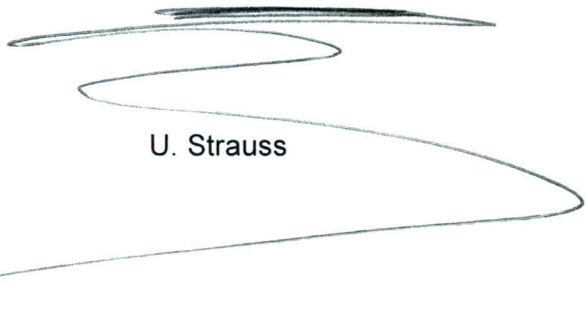
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 400.--.

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
- Tiefbauamt Rechtsdienst