



16. Juli 1999

Gemeinderat
7320 Sargans

034 VII 34 Sargans: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Zonenplan (Plan 1:2'000; Plan 1:5'000)
- Baureglement

Bezüglich des Zonenplanes wurden verschiedene Rekurse erhoben. Teilweise wurden diese in der Zwischenzeit erledigt, teilweise ist die Beurteilung durch die Regierung noch ausstehend (Gebiet Passati). Weil für die Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts im Gebiet Passati noch ein zusätzliches Gutachten erstellt werden muss, ist es gerechtfertigt, die Genehmigungsprüfung nach Art. 31 BauG für die übrigen Teile der Ortsplanungsrevision bereits heute vorzunehmen.

Die Prüfung ergibt, dass die eingereichten Erlasse grundsätzlich recht- und zweckmässig sind. Im einzelnen ist folgendes festzuhalten:

A. Zonenplan

1. Rechtsmittelverfahren

Aufgrund der noch hängigen Rekursverfahren im Gebiet „Passati“ ist die abschliessende Beurteilung der entsprechenden Flächen zurückzustellen. Das gleiche gilt für die Grundstücke Nm. 1031 und 1032 (Gebiet Ragazerstrasse). Die entsprechende Zonierung wurde von der Regierung mit Entscheid vom 27. April 1999 (Nr. 271) als nicht zulässig beurteilt und zur Neubeurteilung an die politische Gemeinde zurückgewiesen. Diese Prüfung steht noch aus. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass für die Parzelle Nr. 255 (Eigentümer H. Manz) noch ein Rekursverfahren betreffend Waldfeststellung hängig ist. Je nach dessen Ausgang wird auch der Zonenplan allenfalls noch zu überprüfen sein.

2. Fruchtfolgeflächen

a) Nach dem eingereichten Zonenplan sollen in den Gebieten Kleinfeld (Parzellen Nm. 404 und 1653), Baschär (Parzellen Nr. 2052) und Vilderfeld (Grundstücke Nm. 2075, 2076 und 2077) insgesamt ca. 14ha dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden. Nach dem Richtplan sowie den Ausführungen am Augenschein besteht die Auffassung, bei den fraglichen Flächen handle es sich um übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland. Die betroffenen Grundstücke gelten nach den vorliegenden Unterlagen als Fruchtfolgeflächen.

b) Nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG sind besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete Flächen der Landwirtschaftszone zuzuscheiden, wenn nicht übergeordnete Interessen eine andere Nutzung erfordern. Der Kanton St. Gallen ist verpflichtet, 12'500ha FFF langfristig zu sichern (Sachplan FFF vom 8. April 1992). Diese Aufgabe konnte der Kanton nur mit grosser Mühe erfüllen. Ein erheblicher Teil der Flächen liegt nach den rechtsgültigen Zonenplänen noch im übrigen Gemeindegebiet, statt in der Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht für den Kanton St. Gallen insgesamt nur ein kleiner Spielraum, Fruchtfolgeflächen neu der Bauzone zuzuscheiden. Dementsprechend kann auch die Zusecheidung von FFF-Flächen zum übrigen Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland nur dann als zulässig erachtet werden, wenn aus heutiger Sicht ein Einzonungsbedarf in der übernächsten Planungsperiode ausgewiesen erscheint. Bei dieser Beurteilung ist insbesondere zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der zu beurteilende Zonenplan weitere kurz- bzw. mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten enthält.

c) Wie unten in Erw. 3 lit. a hienach ausgeführt wird, weist der neue Zonenplan sehr grosszügige Nutzungsreserven in der Bauzone auf. Diese dürften für den nächsten Planungszeitraum (15 Jahre) zumindest ausreichend sein. Hinzu kommt, dass der neue Zonenplan – auch ohne die drei streitigen Teilflächen – allein in den Gebieten Tüfriet und Langgraben weitere ca. 12ha dem übrigen Gemeindegebiet zuweist (keine FFF). Daneben gibt es verschiedene kleinere Flächen, die ebenfalls dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden.

Unter diesen Umständen sind aus planerischer Sicht keine übergeordneten Interessen im Sinn von Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG erkennbar, die es rechtfertigen liessen, die genannten Grundstücke in den Gebieten Kleinfeld, Baschär und Vilderfeld im Umfang von zusammen ca. 14ha entgegen der gesetzlichen Vorschrift dem übrigen Gemeindegebiet zuzuscheiden.

An dieser Beurteilung vermögen auch die Ausführungen der Grundeigentümer anlässlich der Augenscheine nichts zu ändern. Diese machten vorab finanzielle Ueberlegungen geltend, im Hinblick auf die angestrebte ganz oder teilweise Einzonung der fraglichen Flächen. Konkrete bauliche Vorhaben, die ausschliesslich auf einer der streitigen Flächen verwirklicht werden müssten, wurden keine vorgebracht. Mit Blick auf die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb der Bauzone ist dies heute auch kaum denkbar. Auch der Einwand, die Frage der FFF sei inhaltlich überholt, trifft nicht zu. Der Stellenwert der guten landwirtschaftlichen Böden wurde durch die RPG-Revision zumindest nicht geschwächt, da diese – erstmals – auf Gesetzesstufe erwähnt werden. Die Grundstücke Nrn. 404 und 1653 (Kleinfeld), 2075, 2076 und 2077 (Vilderfeld) sowie 2052 (Baschär) sind somit in Anwendung von Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

3. Weitere Bemerkungen

a) Die Kapazität des neuen Zonenplanes reicht – gemäss Ihrem Ortsplanungsbericht – für ungefähr 1100 zusätzliche Einwohner. Die der Schätzung zugrundeliegenden Angaben sind zudem als „tief“ einzustufen, die tatsächlichen Nutzungsreserven dürfte noch höher sein. Unter Ausnutzung des grösstmöglichen Ermessensspielraums im Sinn von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann die Bauzonkapazität als noch mit Art. 15 RPG vereinbar eingestuft werden. Dies hat jedoch zur Folge, dass neue Einzonungsbegehren auf absehbare Zeit wenig Aussicht auf Erfolg haben werden.

b) Aufgrund des III. NGzBauG ist der Zonenzweck der Grünzonen zu konkretisieren. Soweit sich der genaue Zonenzweck aufgrund von Situation, örtlichen Verhältnissen und Vorakten eindeutig zuordnen lässt, ist diese Anpassung der Pläne im Sinn einer redaktionellen Änderung als zulässig zu erachten. Diese Voraussetzungen sind – mit einer Ausnahme – erfüllt. Die Ausnahme betrifft die Grünzone im Gebiet „Malerva“. Die Zweckbestimmung gemäss eingereichtem Erlass wurde mit „Freihaltung“ angegeben. Die fragliche Fläche ist indes Teil eines Amphibienlebensraumes von nationaler Bedeutung. Die Konkretisierung der Zweckbestimmung ist somit im ordentlichen Verfahren nachzuholen. Die fragliche Fläche im Gebiet „Malerva“ wird deshalb – wie öffentlich aufgelegt – als Grünzone ohne Konkretisierung genehmigt.

b) Auf dem Zonenplan fehlen die eingedolten Gewässer. Die Anwendung der entsprechenden Baureglementsverordnung ist deshalb zumindest stark erschwert. Weil derzeit das Generelle Entwässerungsprojekt in Bearbeitung ist, ist es gerechtfertigt, diesen Sachbereich nach Vorliegen der bereinigten Grundlagen in einem Nachtrag zu regeln.

c) Im Gebiet Malerva soll eine grössere Fläche der Gewerbe-Industrie-Zone GIB zugeschrieben werden. Im nördlichen Teil dieses Gebietes befinden sich die Aussenflächen der Eisenbergwerk Gonzen AG. Das Verfahren für die Konzessionserneuerung ist derzeit im Gang. Es ist – mit Blick auf das III. NGzBauG – indes angezeigt, die raumplanerische Sicherung der entsprechenden Aussenflächen bereits heute vorzunehmen. Das entsprechende Gebiet wird deshalb im Sinn von Art. 28octies BauG wie folgt bezeichnet: „GI B für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Konzession für den Gesteinsabbau Gonzen (inkl. damit zu vereinbarende Zwischennutzungen)“.

B. Baureglement

1. Gemäss Art. 6 bzw. 9 BauR werden die Bauvorschriften für die Kernzone K3 in der Schutzverordnung geregelt. Diese kann derzeit noch nicht genehmigt werden. Deshalb müssen die Art. 21 bis 32 des Baureglementes vom 30. Juli 1979 vorerst noch in Kraft bleiben. Art. 48 Abs. 3 BauR ist entsprechend zu ergänzen.

2. Aufgrund des III. NGzBauG ist der Erlass einer Ueberbauungsplanpflicht nicht mehr zulässig. Art. 9bis letzter Satz BauR ist deshalb ersatzlos zu streichen.

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.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen bzw. Änderungen genehmigt:
 - a) Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt bleiben die Gebiete Passati und Ragazerstrasse. Die Grünzone im Gebiet Malerva wird ohne Konkretisierung der Zweckbestimmung genehmigt, die GI B „Malerva“ im Sinn der Erwägungen teilweise mit einer Zweckbestimmung ergänzt.
 - b) Die Zuweisung der Grundstücke Nm. 404 und 1653 (Kleinfeld), 2075, 2076 und 2077 (Vilderfeld) sowie 2052 (Baschär) zum übrigen Gemeindegebiet wird nicht genehmigt. Die genannten Parzellen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

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



Beilagen:

- Baureglement
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben):

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

weiter an:

- [Redacted]
- [Redacted]
- Kantonsforstamt (mitsamt dem Originalzonenplan, vierfach)
- Rechtsabteilung
- Planungsamt



13. Juni 2003

Baudepartement / Bauaufsicht	
Eingangs	16. Juni 2003
Bearb.	
Nr.	

Gemeinderat Sargans
Rathaus
Städtchenstrasse 45
7320 Sargans

Gemeinde Sargans: 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 'Gonzenbergwerk Vild'
- **Ergänzung zum Baureglement**

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

Der Teilzonenplan und die Ergänzung zum Baureglement sind erforderlich, um das Vorhaben 'Bergwerkmuseum Gonzen' verwirklichen zu können. Dieses kulturelle Vorhaben in der Gemeinde Sargans wird vom Staat unterstützt. Es ist daher gerechtfertigt, dass auch das Baudepartement auf die Erhebung einer Gebühr für die Genehmigung der notwendigen Erlasse verzichtet.

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 Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) verfügt das

Baudepartement:

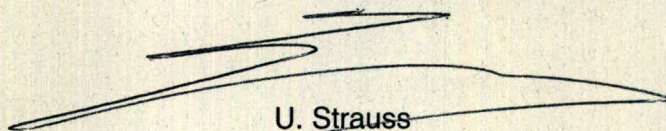
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Auf die Erhebung einer Gebühr wird verzichtet.

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 kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

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 Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung



11. April 2006

Gemeinderat Sargans

7320 Sargans

34 **Gemeinde Sargans: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **2. Nachtrag zum Baureglement**

Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Er kann genehmigt werden.

Im Rahmen der Vorprüfung vom 30. Mai 2005 wurde die Gemeinde Sargans darauf aufmerksam gemacht, dass auch Art. 26 Baureglement vom 16. Juli 1999 (BauR) - obwohl nicht Gegenstand der Vorprüfung - einer Änderung bedürfe. Auf diese Änderung wurde im vorliegenden Nachtrag verzichtet.

Die Gemeinde Sargans wird eingeladen, bei der nächst bietenden Gelegenheit Art. 26 Abs. 1 BauR Garagen- und Hofzufahrten inkl. entsprechender Figuren wie folgt zu ändern: *"Solche Anlagen dürfen die Sicherheit aller Benutzerinnen und Benutzer nicht beeinträchtigen. Ausfahrten und Hofzufahrten dürfen höchstens xy % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens xy m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (nGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet."* Dabei sind für das Gefälle (xy %) und die horizontale Strecke (xy m) geeignete Grössen zu wählen.

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

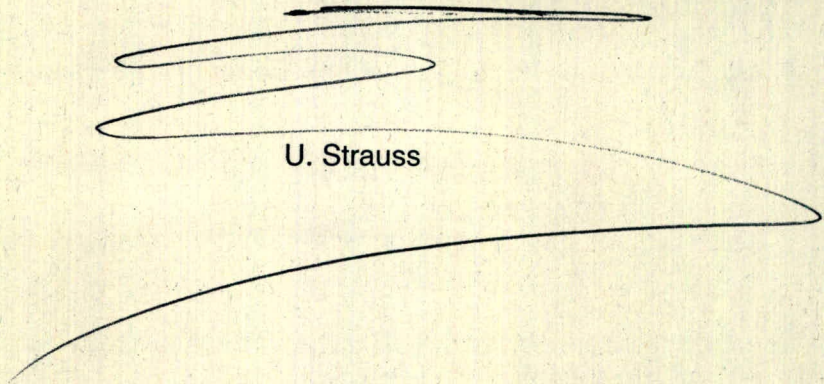
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 550.--.

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 Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung
- Tiefbauamt Rechtsdienst



16. Juni 2008

Gemeinderat
7320 Sargans

034

Gemeinde Sargans: 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 Vild
- Teilrevision Baureglement
- Überbauungsplan Vild

Die Pläne beinhalten im Wesentlichen die Ausscheidung einer Gewerbe-Industrie-Zone GI C und einer unterirdischen Industriezone im Gebiet "Rächen"/Gonzen sowie die zonenrechtliche Anpassung der Restfläche im Gebiet "Vild/Holzlagerplatz". Die Baureglementsänderung beinhaltet einzig die Ergänzung mit den Vorschriften für die GI C. Mit dem Überbauungsplan Vild werden die Überbaumungsmöglichkeiten konkretisiert bzw. an die konkreten engen örtlichen Verhältnisse angepasst.

In formeller Hinsicht ergibt sich, dass die Erlasse genehmigt werden können. Die nachträglichen Änderungen des Überbauungsplanes Vild (Reduktion Firsthöhe) sowie des Teilzonenplanes (Anpassung an neue Grundstücksgrenzen im Bereich "Rächen"/Einschnitt in Gonzen) sind von untergeordneter Bedeutung. Die Voraussetzungen für deren Vornahme im abgekürzten Verfahren nach Art. 32 Abs. 2 BauG sind erfüllt. Die Zustimmungen der betroffenen Grundeigentümer liegen vor. Es sind keine öffentlichen Interessen berührt.

In materieller Hinsicht ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können. Im Bereich des Zonenplaneintrages "Gefahrengebiet" sind unterirdische Bauteile geplant. Bei der Detailprojektierung ist diesem Umstand Gebühr Rechnung zu tragen.

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:

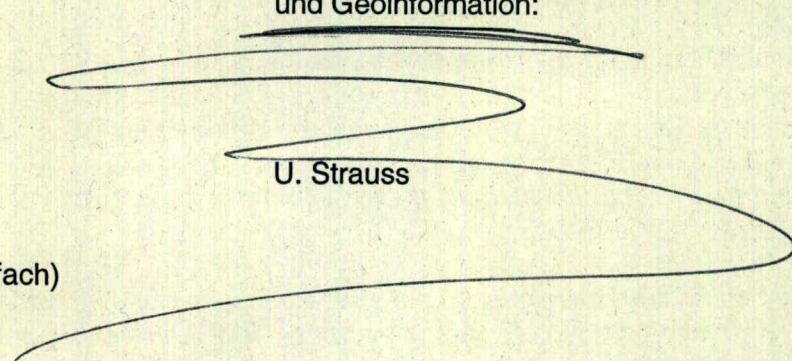
1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'100.— (Fr. 600.— für Teilzonenplan und Baureglement; Fr. 500.— für den Überbauungsplan).

Die Zonenplanänderungen sind 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 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse (je dreifach)
Planungsbericht (dreifach)
Einzahlungsschein

Kopie

Kantonsforstamt
Rechtsabteilung
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



19. Dezember 2008

Gemeinderat Sargans

7320 Sargans

034 **Gemeinde Sargans: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Bahnhof
- Teilrevision zum Baureglement (Art. 6 und Art. 9ter)

Die Gemeinde Sargans und die [REDACTED] planen die Neugestaltung des Bahnhofgebiets Sargans. Dabei sind diverse Planungsvorhaben vorgesehen. U.a. soll der Busbahnhof neu organisiert werden. Durch die Verlegung der P+R-Anlage auf die Ostseite der Gleisanlagen Chur - Sargans - St. Gallen soll auf der nun frei werdenden Fläche eine dichte Überbauung entstehen. Mit einem Ideenwettbewerb wurde im Jahr 2005 ein erster Schritt zur Neuentwicklung dieses Areals unternommen. Das Siegerprojekt umfasst drei Platzbauten (zwei kleinere Eckgebäude und ein grösserer Mittelbau) beim Bushof und mehrere Rückraumbauten (Einzelbauten mit quadratischer Grundrissform), welche um drei Gartenhöfe angeordnet sind.

Der Bearbeitungsperimeter erstreckt sich nach Angaben des Planungsberichts über die Grundstücke Nr. 886, 807, 993, 1093, 1040 sowie die Teilparzellen Nr. 1038, 1838, 2133 und 2267. Das Bahnhofgebiet liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) sowie in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird das Areal der ZöBA sowie der neu definierten Kernzone Bahnhof K4 zugewiesen. Die in dieser Kernzone geltende Regelbauweise wird in Art. 6 festgelegt. Gemäss dem neuen Art. 9ter des Baureglements sollen von der Nutzung her Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Wohnbauten zulässig sein. Die wesentlichen Bauten und Anlagen werden in einem Sondernutzungsplan festgelegt. Ein Überbauungsplan wurde ebenfalls öffentlich aufgelegt. Nach telefonischer Auskunft des Gemeindepräsidenten vom 17. Dezember 2008 bedarf der Überbauungsplan nochmals gewisser Anpassungen. Die Grundidee "5 Geschosse beim Busbahnhof und 3 Geschosse der dahinterliegenden Überbauung als Übergang zur anschliessenden WG 3" wird jedoch beibehalten.

Das Bahnhofgebiet Sargans ist im Kantonalen Richtplan als Bahnhofgebiet von kantonalen Bedeutung eingetragen. Gestützt auf das Koordinationsblatt IV 13 sollen die Nutzungsreserven auf diesem Areal besser ausgeschöpft werden. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan und den Bestimmungen im Baureglement werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung mit hoher Dichte geschaffen. Gleichzeitig werden auch Mischnutzungen zugelassen bzw. angestrebt.

Der Teilzonenplan wurde am 27. November 2007 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen sind berücksichtigt. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen. Mit Schreiben vom 18. November 2008 hält die Gemeinde fest, dass diese Einsprache abgewiesen bzw. nach dem Kauf des Grundstücks Nr. 995 durch die Politische Gemeinde Sargans hinfällig geworden ist. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können 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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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 kantonalen Vermessungsamt 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



20. November 2008

Gemeinderat Sargans

7320 Sargans

Gemeinde Sargans: 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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Passati West / Ost
- Teilrevision Baureglement (Art. 32 Gefahrenggebiete)

Am 16. Juli 1999 genehmigte das Baudepartement den Zonenplan sowie das Baureglement. Für die im Zonenplan ausgeschiedenen Gefahrenggebiete I (rot) und II (blau) wurden in Art. 32 des Baureglements Vorschriften aufgestellt. Aufgrund mehrerer hängiger Rekursverfahren im Gebiet Passati wurde diese Fläche gemäss Verfügung von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt. Im Rahmen der Rekursverfahren liess die Regierung die Gefahrensituation im Gebiet Passati durch die [REDACTED] beurteilen. Gemäss dieser Gefahrenabklärung vom November 2000 liegt das fragliche Gebiet vorab in den Gefahrenzonen „rot“ (erhebliche Gefährdung) und „blau“ (mittlere Gefährdung). Massgeblicher Gefahrenprozess ist der Steinschlag. Die Gefahrenanalyse kam zum Schluss, dass der Schutz der im roten Bereich bestehenden Wohnhäuser und deren nächster Umgebung unbedingt notwendig ist. Für die erforderlichen Schutzmassnahmen über das ganze Gebiet Passati wurden drei Varianten aufgezeigt. Entsprechend den unterschiedlichen Längen der Steinschlagnetze erfolgte auch eine Neueinschätzung der Gefährdungsstufen.

Mit den Rekursentscheiden vom 15. Mai 2001 gab die Regierung Hinweise zum weiteren Vorgehen. Dabei wurde ausgeführt, dass die Gefahrenkarte Variante 2 (Schutz besiedelter Gebiete) raumplanerisch zweckmässig erscheint. Diese Variante sieht oberhalb der Gebiete West und Ost Steinschlagnetze in einer Gesamtlänge von rund 280 m vor.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2002 hat das damalige Planungsamt die Grundidee für die Neuregelung im Gebiet Passati formuliert. Es wurde die Erarbeitung eines Teilzonenplans Passati vorgeschlagen, in welchem alle Einzelheiten angegeben werden können (Zone, Abgrenzungslinie Gefahrenggebiet I, II und III, Steinschlagnetze, Kostenverteiler für Bau und Unterhalt). Zudem wurde ein Vorschlag für die Neuformulierung von Art. 32 des Baureglements abgegeben.

Am 20. Januar 2003 wurde der Teilzonenplan Passati, umfassend die Gebiete West, Mitte und Ost sowie eine entsprechende Anpassung von Art. 32 des Baureglements vorgeprüft. Hinsichtlich des Verfahrens wurde festgehalten, dass folgende Unterlagen gleichzeitig aufzulegen sind: Teilzonenplan (beinhaltend die Zonierung, die Zuweisung zu den Gefahrengebieten und die Regelung der Finanzierung der baulichen Massnahmen für die Gefahrenabwehr), Baureglement (beinhaltend die Bauvorschriften für die einzelnen Gefahrengebiete), das Bauprojekt für die Verbauungen sowie einen Bericht. Zudem kann der Teilzonenplan und das Baureglement erst genehmigt werden, wenn das Bauprojekt bewilligt und die Finanzierung damit sichergestellt ist. Bei der Finanzierung ist zudem zu bedenken, dass der Kostenverteiler für Baukosten und Unterhaltskosten gelten muss.

Auf eine Anfrage der Gemeinde hin, hielt das Amt für Raumentwicklung am 2. Juli 2003 nochmals fest, dass seitens des Baudepartements die Lösung „Einzonung der weitgehend überbauten Teile im Westen und Osten – nach erfolgter Schutzverbauung – und Nichteinzonung des mittleren Teils“ als Maximalvariante erachtet werde.

Am 5. September 2005 wurden die Unterlagen ein zweites Mal vorgeprüft. Gegenüber der ersten Vorprüfung wurde der Perimeter des Teilzonenplanes auf die Gebiete West und Ost reduziert. Nebst diversen Bemerkungen zur Legende und zum Situationsplan wurde ein neuer Vorschlag für die Formulierung von Art. 32 Baureglement abgegeben. Zudem äusserte sich das Amt für Raumentwicklung auch zu einem separaten Teilzonenplan Passati Mitte, welcher eine Zuweisung dieses Gebietes zu einer Bauzone vorsehen würde. Das mehrheitlich im Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung) gelegene Gebiet Mitte wurde ebenfalls im Rahmen der Genehmigung des Gesamtzonenplans zurückgestellt. Mit der Richtplananpassung 05 wurde ein kantonal einheitliches Vorgehen im Umgang mit Gefahrengebieten festgelegt. Danach soll den Naturgefahren in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen begegnet werden. Für das Amt für Raumentwicklung war daher klar, dass eine Zuweisung der fraglichen Parzellen zu einer Nichtbauzone recht- und zweckmässig ist. Diese Beurteilung stützte sich nebst den Vorgaben des Kapitel V41 „Naturgefahren“ auch auf das Schreiben vom 27. Juli 2004 des Kantonsforstamtes an den Gemeinderat, in welchem eine Subventionierung zusätzlicher Verbauungen zum Schutz nicht überbauter Parzellen im ehemaligen Rebberggelände nicht in Aussicht gestellt werden könnte.

Anlässlich der Besprechung vom 24. Oktober 2005 mit den an der Erarbeitung des Teilzonenplans bzw. der Anpassung des Baureglements massgeblich beteiligten Personen wurde die zweite Vorprüfung besprochen und bereinigt. Am 19. Dezember 2005 wurde seitens des Amtes für Raumentwicklung ein präzisierter Vorschlag für Art. 32 abgegeben.

Der Teilzonenplan Passati West / Ost, die Anpassung von Art. 32 des Baureglements sowie auch der Kostenteiler und das Projekt für die Steinschlagverbauung lagen vom 15. März 2006 bis 14. April 2006 öffentlich auf. Gemäss Angaben der Gemeinde im Genehmigungsantrag vom 7. Juli 2008 konnten alle Einsprachen gegen den Teilzonenplan Passati West / Ost sowie die Anpassung des Baureglements durch Rückzug erledigt werden. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Am 22. April 2008 erteilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation die raumplanungsrechtliche Bewilligung für die Steinschlagverbauung. Die Ausführung der Arbeiten ist gegenwärtig im Gang. Gemäss Mitbericht des Kantonsforstamtes vom 26. August 2008 ist zu den Steinschlagschutznetzen folgendes auszuführen: Aufgrund der in der Gefahrenanalyse der [REDACTED] ausgewiesenen grossen Schutzdefizite wurde klar, dass die bestehenden Gebäude im Gebiet Passati West / Ost - auch ohne Einzonung – mit Steinschlagnetzen geschützt werden müssen.

Der eingereichte Teilzonenplan Passati West / Ost sieht die Einzonung der bereits überbauten Parzellen Nr. 330, Nr. 1629, Nr. 1754, Nr. 1898 (bis auf ein kleines Eck im Nordosten) und Nr. 1959 im Westen bzw. Nr. 366, Nr. 370 (bis auf ein kleines Eck im Nordosten) und Nr. 1575

im Osten zur Wohnzone WE vor. Die zwischen den überbauten Grundstücken gelegenen unüberbauten Parzellen Nr. 329 und 885 im Westen bzw. Nr. 368 im Osten sollen ebenfalls der Wohnzone WE zugewiesen werden. Die übrigen innerhalb des Perimeters gelegenen Grundstücke werden entweder der Landwirtschaftszone oder dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben. Gleichzeitig werden die Abgrenzungen der im Zonenplan 1999 festgelegten Gefahrengebiete entsprechend der Variante 2 des Gefahrengutachtens der [REDACTED] angepasst und um das Gefahrengebiet III erweitert. Zudem werden die Waldgrenzen sowie mit den Waldabstandslinien auch reduzierte Waldabstände von 10 m festgelegt. Für den Bau und den Unterhalt der Steinschlagnetze wird auch der Kostenteiler festgelegt. Bis auf die Parzelle Nr. 1898 liegen sämtliche neu der Wohnzone WE zugewiesenen Grundstücke neu im Gefahrengebiet 3. Die bereits überbaute Parzelle Nr. 1898 liegt vorwiegend im Gefahrengebiet 2. Die im Gefahrengebiet 1 gelegene Ecke im Nordosten wurde dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Bei der überbauten Parzelle Nr. 370 wurden die im Gefahrengebiet 1 und 2 gelegenen Parzellenteile ebenfalls dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben.

Die bestehenden Vorschriften für die Gefahrengebiete 1 (erhebliche Gefährdung) und 2 (mittlere Gefährdung) werden durch eine zeitgemässe Formulierung ersetzt und um Bestimmungen zu den Gefahrengebieten 3 (geringe Gefährdung) und 4 (Restgefahr) ergänzt. Gesamthaft gesehen, sind die neuen Vorschriften für die Gefahrengebiete zweckmässig. Die in Art. 32 Abs. 2 lit. a), c), d) und e) vorgesehenen Bestimmungen, dass die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen vorbehalten bleibe bzw. spezielle Massnahmen zu prüfen seien, ist in dem Sinn zu verstehen, als dass Objektschutzmassnahmen auch verfügt werden können.

Mit der Erstellung von Steinschlagschutznetzen kann das Risiko beträchtlich verringert, jedoch nicht vollständig beseitigt werden. Eine Restgefahr besteht bei der vorliegenden Ausgangslage immer. Die „Bremsseile“ von Steinschlagschutznetzen werden durch die Beanspruchung in der Regel „verbraucht“ und müssen nach jedem Sturzereignis ersetzt werden. Würden zufällig zwei Steine nacheinander in das Netz prallen, wäre die Schutzwirkung beim zweiten Stein stark eingeschränkt. Die Gemeinde Sargans wird daher mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass sie die ständige Kontrolle und der laufende Unterhalt der Schutznetze sicher zu stellen hat. Hierzu braucht es eine institutionalisierte Organisation (Festlegung der Verantwortlichkeiten, jährliche Kontrollen, Reporting usw.). Nach Vorliegen der gesamten Gefahrenabklärung für alle Gefahrenquellen ist diese Organisation in das spätere Massnahmenkonzept zu integrieren.

Die eingereichten Unterlagen wurden kantonsintern nochmals einem Mitberichtsverfahren unterzogen. Insbesondere wurde nochmals eine Beurteilung seitens der Naturgefahren vorgenommen. Zusammenfassend entsprechen die Unterlagen den in den Vorprüfungen bzw. den anschliessenden Bereinigungsgesprächen gemachten Bemerkungen. Sie können 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:

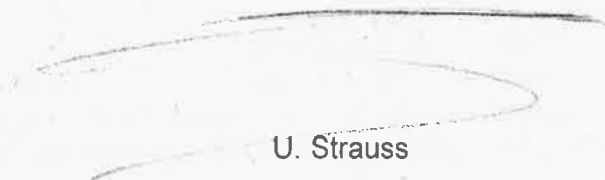
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'250.--

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 kantonalen Vermessungsamt 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
- Tiefbauamt (Projektleiter Naturgefahren und Naturgefahrenkommission)
- Kantonsforstamt
- Amt für Umwelt und Energie (UVP und Planbeurteilung)



A-Post
Gemeinderat Sargans
Postfach 80
7320 Sargans

6. Februar 2018

Geschäft Nr. 18-609

Gemeinde Sargans: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Nachtrag 6 zum Baureglement Sargans (Art. 25)**

Art. 25 des Baureglements enthält Bestimmungen zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze von Motorfahrzeugen bei den verschiedenen Nutzungen. Laut Angaben der Gemeinde Sargans wurden die Besucherparkplätze bei Wohnüberbauungen teilweise vermietet bzw. veräussert, so dass sie nicht mehr den Besuchenden zur Verfügung standen. Entsprechend wird die Bestimmung von Art. 25 ergänzt.

Die Dienstleistungsbetriebe werden differenziert (Auflistung in Grunddienstleistungen und übrige Dienstleistungen) und mit übrigen Nutzungen für Unterhaltung/Kultur/Religion, Aus-/Weiterbildungsstätten sowie Sport-/Freizeiteinrichtungen ergänzt. Für diese Nutzungsarten werden Bestimmungen zur Berechnung der Anzahl Parkplätze aufgeführt bzw. auf die massgebenden VSS-Normen verwiesen.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im E-Mail vom 14. Juli 2017 gemachten Ausführungen sind berücksichtigt. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 i.V. mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie des Gebührentarifs 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. 800.--.

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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation