



A-Post
Gemeinderat Gams
Hof 1
9473 Gams

28. Januar 2022

Geschäft Nr. 21-6090

Gemeinde Gams: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Wanne-Ebni**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Gebiet Wanne-Ebni liegt an Hanglage oberhalb von Gams. Mit dem Sondernutzungsplan werden Grundlagen für eine Bebauung geschaffen, die der exponierten Lage Rechnung trägt. Gleichzeitig wird die Zonenzuordnung des Gebietes in der laufenden Ortsplanungsrevision überprüft. Heute befindet sich das Gebiet in der zweigeschossigen Wohnzone (W2). Diese Arbeit wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Aus diesem Grund soll für das Gebiet Wanne-Ebni kurzfristig eine angemessene Regelung über einen Sondernutzungsplan ermöglicht werden.

Mit Entscheid vom 20. November 2019 hat der Gemeinderat Gams die Planungszone Wanne-Ebni erlassen. Der Sondernutzungsplan soll die Planungszone ablösen.

Nach einem Mitwirkungsverfahren hat der Gemeinderat den Sondernutzungsplan Wanne-Ebni am 8. März 2021 erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 24. März bis zum 22. April 2021 statt. Es sind sechs Einsprachen eingegangen, die der Gemeinderat am 1. Juni 2021 alle abgelehnt hat.



2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 15. Juli 2020 sind mehrheitlich in die Unterlagen eingeflossen.

2.1 Besondere Bauweise und Gestaltung

Gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften regelt der SNP Wanne-Ebni *die besondere Bauweise und die zulässigen Terrainveränderungen des Quartiers Wanne-Ebni zur Entwicklung eines durchlässigen, in die Streusiedlungslandschaft eingepassten Quartiers*. Auf die sensible und gut einsehbare Hanglage wird angemessen Rücksicht genommen, indem u.a. die maximale Gebäudelänge und die talseitige Fassadenhöhe begrenzt sowie Nutzungstransfers verboten werden. Hohe Stützmauern bzw. Stützkonstruktionen müssen gut gestaltet sein bzw. sich gut in Bebauung und Landschaft einfügen.

2.2 Sicherung von Flächen zur Überprüfung Zugehörigkeit zur Bauzone

Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S 12) verfügt Gams über eine zu grosse Bauzone, diese muss um mindestens 0.7 Hektaren verkleinert werden. Der Gemeinderat hat am 11. Oktober 2021 das Auszonungsprogramm verabschiedet. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat dieses zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der peripheren Lage des Gebiets Wanne-Ebni soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine teilweise Auszonung nicht überbauter Flächen geprüft werden (Randlagen sowie schwer überbau- und erschliessbares Land). Mit dem Sondernutzungsplan werden Flächen im Umfang von ca. 6200 m² vor einer Bebauung freigehalten, bis die Ortsplanungsrevision abgeschlossen ist. Gleichzeitig wird eine Fläche im Wolfsagger (Parzelle Nr. 523) von 5'123 m² durch die Androhung einer Planungszone vor einer Bebauung freigehalten und weitere für eine Auszonung geeignete Flächen von 1'309 m² sind im Besitz der Gemeinde. Das AREG erachtet damit die Sicherung von potenziellen Auszonungsflächen als genügend.

Zu beachten ist, dass gemäss aktueller Rechtsprechung in Gemeinden, welche ihre Bauzone verkleinern und an die Raumplanungsgesetzgebung anpassen müssen, potenzielle Auszonungsflächen grundsätzlich nicht erschlossen und überbaut werden dürfen.

Ist die Bauzone einer Gemeinde überdimensioniert und deshalb zu verkleinern, muss die Erschliessungsplanung für unüberbaute Grundstücke an peripheren Lagen mit der anstehenden Zonenplanung koordiniert erfolgen.

2.3 Materielle Änderung des Rahmennutzungsplans

Nach Art. 23 Abs. 2 PBG dürfen Sondernutzungspläne keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplanes bewirken. Mit dem Sondernutzungsplan werden die zulässige Gebäudelänge beschränkt sowie eine maximale talseitige Fassadenhöhe und eine Gebäudetiefe eingeführt. Das zulässige Nutzungsmass, die maximale Anzahl Vollgeschosse sowie die Grenzabstände werden nicht verändert. Die zweigeschossige Wohnzone (W2) ist bereits die «tiefste» Zone des kommunalen Baureglements. Eine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans liegt nicht vor.



Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Insgesamt erachten wir das öffentliche Interesse für den Sondernutzungsplan Wanne-Ebni als gegeben.

2.4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'230.--.
(Anteil AFU Fr. 280.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass (zweifach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP