



A-Post

Gemeinderat Vilters-Wangs
Postfach 20
7323 Wangs

29. Januar 2020

Geschäft Nr. 21-35

Gemeinde Vilters-Wangs: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Tannerbrüel, Parz. Nr. 4223**
- **Sondernutzungsplan Tannerbrüel**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

Ausgangslage

1. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigte am 19. Juli 2019 den Teilzonenplan Arbeitszonen und die Teilrevision des Baureglements. Damit wurden sämtliche Gewerbe- und Industriezonen der Gemeinde Vilters-Wangs in die neurechtlichen Arbeitszonen überführt. Gleichzeitig wurden 4'028 m² von der Parzelle Nr. 4224 im Gebiet Tannerbrüel in die Arbeitszone A13.0 eingezont.

2. Das im Gebiet Malerva in Sargans ansässige Unternehmen [REDACTED] hat die [REDACTED] übernommen und ist damit im Besitz der Parzellen Nr. 5183, 5045 und 4224. Die Parzelle Nr. 5046 hat die [REDACTED] gemietet, wobei keine längerfristige Verfügbarkeit besteht. Das Unternehmen plant den Wegzug der Sparte Hoch- und Tiefbau vom Gebiet Malerva an den Werkhof Tannerbrüel. Infolge einer Überarbeitung der Strategie und des Standort-Konzepts der [REDACTED] im Sommer/Herbst 2019 soll der Standort Tannerbrüel zusätzliche Funktionen übernehmen (Geschäftseinheit Bauleistungen inkl. Werkstätten sowie das Management). In Sargans verbleiben die Logistik und die Betriebsstätte mit Lastwagen-Terminal (Langgraben), die Bereiche Umwelt/Digital (School) sowie das Kies- und Recyclingwerk (Malerva). Mit der Anpassung der Standortaufteilung muss das Betriebsareal Tannerbrüel neu konzipiert werden. Aufgrund einer Nutzungs- und Bebauungsstudie zeigte sich, dass für eine optimale Nutzung der Flächen und Anordnung der Gebäude eine zusätzliche Fläche von 2'600 m² benötigt wird. Dazu soll die bestehende Arbeitszone im Osten um einen Teilbereich des Grundstücks Nr. 4223 erweitert werden. Diese Parzelle liegt heute ausserhalb Bauzone. Sie soll im



Umfang von 71 m x 36.9 m der Arbeitszone A13.0 zugewiesen werden. Der 15 m breite Waldabstandsbereich ab Stockgrenze verbleibt – wie bei der Nachbarparzelle Nr. 4224 – vorerst im üG. Er soll mit der Gesamtrevision der Freihaltezone innerhalb Bauzone zugewiesen werden. Aus zeitlichen Gründen (Standort Malerva ist befristet bzw. zu verkleinern) ist die Einzonung der benötigten Arbeitszone im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision nicht möglich.

3. Im Zusammenhang mit den notwendigen Objektschutzmassnahmen gegen Hochwasser und der Optimierung der Betriebsabläufe ist eine Abweichung von der Regelbauweise erforderlich. Um diese besondere Bauweise zu regeln (Mehrhöhe für Betriebsgebäude und Magazin, Reduktion arealinterner Gebäudeabstand), wurde über die Parzellen Nrn. 5183, 4224 und 4223 (teilweise) ein Sondernutzungsplan erlassen. Darüber hinaus enthält der Sondernutzungsplan Bestimmungen zur Erschliessung, zur Freiraumgestaltung, zum ökologischen Ausgleich und zu Umweltaspekten.

4. Am 16. Juni 2020 hat der Gemeinderat Vilters-Wangs den Teilzonenplan Tannerbrüel, Parz. Nr. 4223 und den Sondernutzungsplan Tannerbrüel erlassen. Vorgängig wurde von Mitte März 2020 bis Ende Mai 2020 das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Innert Frist gingen keine Anregungen der Bevölkerung ein. Die Planerlasse wurden vom 23. Juni 2020 bis 22. Juli 2020 öffentlich aufgelegt. Innert Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, welche am 6. Oktober 2020 zurückgezogen wurde. Der Teilzonenplan wurde vom 12. Oktober 2020 bis 10. November 2020 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses ist unbenützt abgelaufen.

Erwägungen

1. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 27. Mai 2020 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2. Der zur Einzonung vorgesehen Teil der Parzelle Nr. 4223 liegt im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Der konkrete Bedarf ist nachvollziehbar dargelegt (Koordinationsblatt S11).

3. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Betriebserweiterung. Zu den Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen sowie zum Standortentscheid sind Aussagen gemacht (Koordinationsblatt S21).

4. In den Unterlagen ist aufgezeigt, inwieweit dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen wird. Durch die Konzentration des Baugeschäftes an einen Betriebsstandort, die Erstellung eines gemeinsamen Werkhofes für [REDACTED] sowie eine Integration des Werkhofes Grossmaschinen an den Standort Tannerbrüel wird die bestehende gesamte Betriebsfläche von ca. 2 ha auf 1.5 ha (inkl. vorliegende Einzonung Tannerbrüel) reduziert. Diese Reduktion wird durch eine bessere Flächenausnutzung und Optimierung der Platzverhältnisse, der Betriebsabläufe sowie der Organisation kompensiert (Koordinationsblatt S13).

5. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs, die Haltestelle "Härtistrasse" der Busverbindung Sargans – Wangs – Vilters – Sargans (bzw. der Gegenrichtung), liegt näher als 300 m von der Parzelle Nr. 4223. Das Grundstück ist angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Koordinationsblatt S14).



6. Die Anpassung des Rahmennutzungsplans Arbeitszonen ist räumlich und inhaltlich von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich des zeitlichen Aspektes wird ein seit Jahren bestehendes regionales Problem definitiv gelöst, was im öffentlichen Interesse liegt.

7. Damit Land einer Bauzone zugewiesen werden kann, ist nach Art. 15 Abs. 4 RPG seine Verfügbarkeit rechtlich sicherzustellen. Der verwaltungsrechtliche Vertrag bzw. der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufrechtsvertrages datiert vom 22. Dezember 2020.

8. Das Plangebiet tangiert keine Fruchtfolgeflächen.

9. Die Abweichungen von der Regelbauweise (Erhöhung max. Gebäudehöhe von 13 m auf 14.5 m im Baubereich B, Reduktion arealinterner Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A und B von 12 m auf 10 m) liegen im für Sondernutzungspläne üblichen Rahmen. Es liegt keine materielle Zonenplanänderung vor (nächst höhere Zone A16.0).

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf deren Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig und stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'890.--.
(Geschäft Nr. 20-1653: Anteil AFU Fr. 140.--)

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

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation - Ortsplanung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Dienste (Rechtsdienst)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Kantonsforstamt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst