



Projekt Nr. 107.3.014

17. Januar 2023

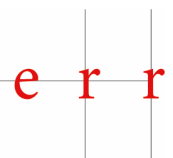
Revision Ortsplanung

Planungsbericht

Genehmigung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Handlungsbedarf der Ortsplanungsrevision.....	4
1.2	Aufgabenstellung	4
1.3	Übersicht der geänderten und neuen Ortsplanungsinstrumente	4
1.4	Vorgehen.....	6
1.5	Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung	6
2	Ausgangslage	6
2.1	Richtplan Kanton St.Gallen Teil Siedlung.....	6
2.2	Flächenpotenzialanalyse (Raum+).....	9
2.3	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	10
2.4	Zweitwohnungen	12
3	Ziele der Ortsplanungsrevision	13
4	Konzept	13
4.1	Regionale Einordnung.....	13
4.2	Siedlungsentwicklung.....	14
4.3	Siedlungsentwicklung nach innen	15
5	Baureglement	19
5.1	Allgemeine Bestimmungen.....	20
5.2	Raumplanung	20
5.3	Erschliessung und Ausstattung	23
5.4	Erstellen von Bauten und Anlagen	23
5.5	Verfahren und Vollzug.....	25
5.6	Schlussbestimmungen	25
6	Zonenplan	26
6.1	Aufhebung des bisherigen Zonenplans	26
6.2	Abstimmung mit dem Planungs- und Baugesetz.....	26
6.3	Innenentwicklung	26
6.4	Tourismus	34
6.5	Bauzonendimensionierung.....	39
6.6	Abstimmung zwischen Zonenplan und Schutzverordnung.....	39
6.7	Infrastruktur	40
6.8	Wald	41
6.9	Verkehrsfläche	42

6.10	Gewässer	42
6.11	Planungsgrundlagen	43
6.12	Flächenbilanz Zonenplan	43
7	Fortschreibung Gemeinderichtplan	44
7.1	Umsetzung Innenentwicklungsstrategie	44
7.2	Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren	46
7.3	Siedlungsgebiet.....	46
8	Erschliessungsprogramm	48
9	Nachweise	49
9.1	Vorgaben Bund	49
9.2	Vorgaben Kanton St.Gallen.....	50
10	Mitwirkung Bevölkerung.....	57
10.1	Bevölkerungsbefragung 2018	57
10.2	Erste Mitwirkung.....	58
10.3	Zweite Mitwirkung	58
11	Vorprüfung Kanton.....	58
12	Rechtsverfahren	64
13	Anhang	65

1 Einleitung

1.1 Anlass und Handlungsbedarf der Ortsplanungsrevision

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1, 5.7.2016) ist am 1. Oktober 2017 in Kraft getreten und der kantonale Richtplan (Teil Siedlung) wurde am 1. November im selben Jahr genehmigt. Damit beginnen die Fristen für die Bereinigung der Rahmennutzungspläne sowie der Schutzinventare. Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 175 und 176 PBG beträgt die Frist für die Bereinigung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement sowie der Schutzinventare) zehn Jahre.

Die Gemeinde hat ihren kommunalen Richtplan im Jahr 2014 erarbeitet. Ein Jahr später hat sie mit dem Masterplan Innenentwicklung die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt. Die Nutzungsplanung der Gemeinde (Baureglement, Zonenplan und Schutzverordnung) ist hingegen über 15 Jahre alt. Das Baureglement stammt aus dem Jahr 1995 mit Nachträgen bis 2019. Der Zonenplan ist von 1997 und wurde bis 2021 ergänzt. Die Schutzverordnung ist im Jahr 2002 genehmigt worden.

Aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung ergeben sich folgende Hauptbearbeitungspunkte:

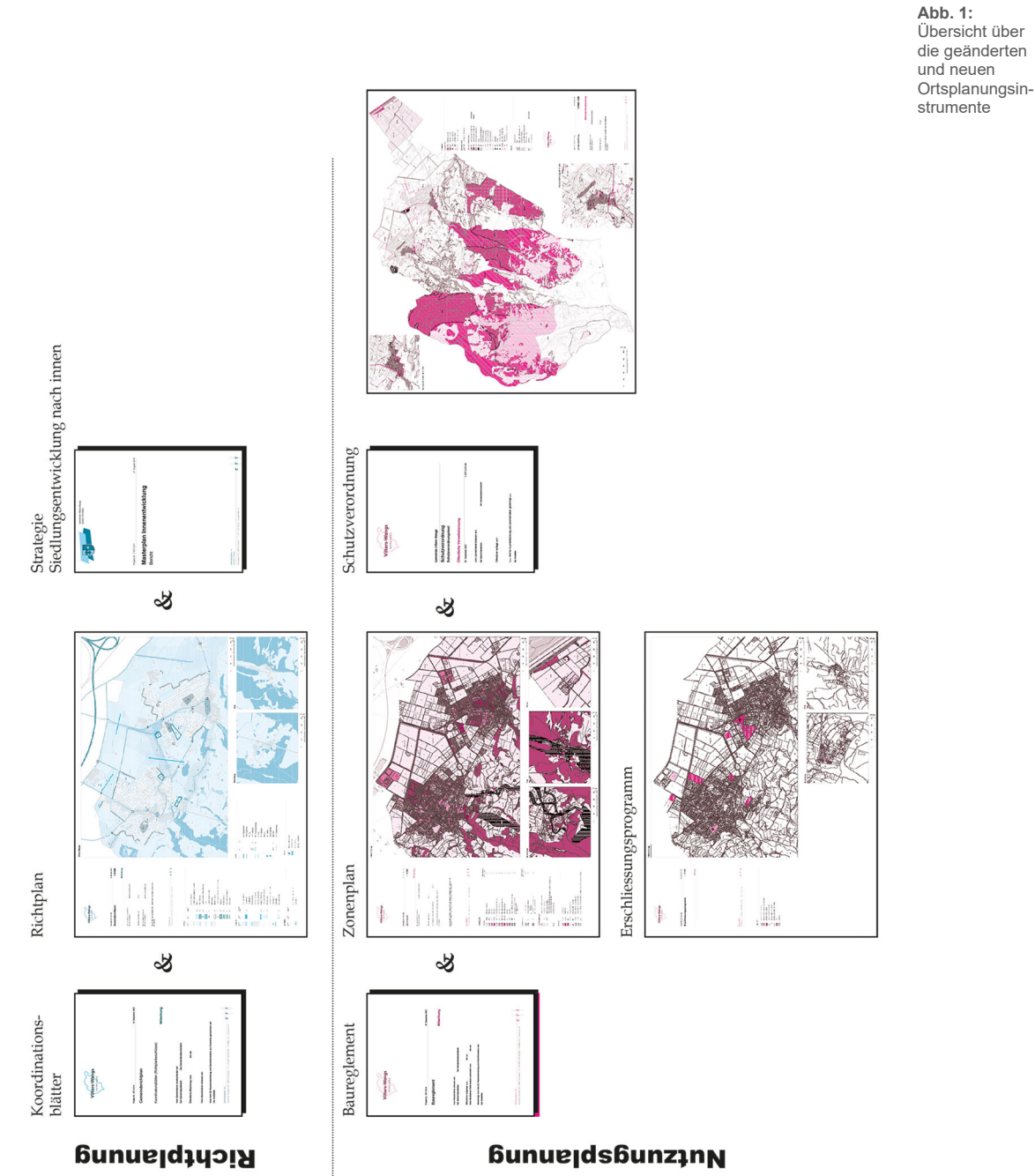
- Anpassung des kommunalen Richtplanes von 2014
- Revision Baureglement von 1995
- Revision Zonenplan von 1997
- Revision Schutzverordnung von 2002
- Erstellung Erschliessungsprogramm

1.2 Aufgabenstellung

Aufgabe der Revision ist im Wesentlichen die Aktualisierung und Anpassung der bestehenden kommunalen Richt- und Nutzungsplanung an die neue Rechtsgrundlage bzw. an die neuen, im kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) geschaffenen Rahmenbedingungen. Im Weiteren werden die Planungsinstrumente hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und allenfalls, mit dem Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen, auf die Bedürfnisse der Gemeinde angepasst. Nach Abschluss der Revisionsarbeiten besitzt die Gemeinde eine abgestimmte und zeitgemässe Ortsplanung. Die Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne und deren Anpassung an das neue Recht erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

1.3 Übersicht der geänderten und neuen Ortsplanungsinstrumente

Die nachfolgende Grafik zeigt im Überblick die Dokumente, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision geändert bzw. neu erstellt werden. Die Berichtserstattung über die Revision der Schutzverordnung erfolgt in einem separaten Planungsbericht.



1.4 Vorgehen

Im Rahmen der durchgeführten Aktualisierung des kommunalen Richtplans im Jahr 2014 ist bereits ein ausführlicher Bericht zur Ausgangslage in der Gemeinde Vilters-Wangs erarbeitet worden (Bericht zur Ausgangslage, 5.6.2014, ERR Raumplaner AG). Dieser Grundlagenbericht, die Siedlungsentwicklungsstrategie (Konzeptbericht, 17.7.2012, ERR Raumplaner AG) und die Innenentwicklungsstrategie (Masterplan Innenentwicklung, 27.8.2014, ERR Raumplaner AG) besitzen auch heute noch ihre Gültigkeit und werden im Grundsatz übernommen. Wo sich die übergeordneten Rahmenbedingungen oder die Bedürfnisse der Gemeinde geändert haben, werden die kommunalen Planungsinstrumente angepasst.

Die Revision der Schutzverordnung (Teil Natur- und Kulturschutzgüter) erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision. Im Jahr 2018 wurde mit den Arbeiten für die Erstellung der neuen Natur- respektive Kulturgüterinventare begonnen. Ein erster Entwurf der Schutzverordnung liegt bereits vor und ist entsprechend in der Ortsplanung berücksichtigt worden. Im Frühjahr 2020 wurde die Schutzverordnung zur Vorprüfung eingereicht und in der Zwischenzeit bereinigt. Die Mitwirkung zur Schutzverordnung findet voraussichtlich im Jahr 2023 statt.

1.5 Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, 28.6.2000, SR 700.1). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 Ausgangslage

Im Jahr 2014 ist zur Standortbestimmung der Gemeinde Vilters-Wangs der Ist-Zustand erhoben worden (Bericht zur Ausgangslage, 5.6.2014, ERR Raumplaner AG). In diesem Kapitel werden die für die Ortsplanungsrevision relevanten Themen aktualisiert. Dies bildet die Grundlage für die Überprüfung der Siedlungsentwicklungsstrategie.

2.1 Richtplan Kanton St.Gallen Teil Siedlung

Der Richtplan Teil Siedlung des Kantons St.Gallen ist im Sinn des neuen Raumplanungsgesetzes aktualisiert und am 1. November 2017 vom Bundesrat genehmigt worden. Nachfolgend werden die wichtigsten Richtplaninhalte für Vilters-Wangs aufgeführt.

2.1.1 Raumentwicklungsstrategie

Im Zukunftsbild des Kantons St.Gallen aus dem revidierten Richtplan Teil Siedlung wird die Gemeinde Vilters-Wangs zur Landschaft mit kompakten Siedlungen gezählt (Richtplan Kanton St.Gallen Kapitel R11). In Bezug auf die Siedlungsentwicklung zeigt sich folgender Handlungsbedarf:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten.
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten.
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren; prüfen von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven.
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten.
- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln.
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern, Bedürfnisse von Naherholung und Landwirtschaft abstimmen.

Mit dem Pizolgebiet verfügt die Gemeinde über ein Tourismusgebiet. Hier gilt es insbesondere Landschafts- und Naturschutz sowie Infrastrukturentwicklung und Siedlungsgestaltung gut aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Regionen und funktionale Räume

Das PBG zielt in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung darauf ab, das Denken und Planen in funktionalen Räumen zu stärken und die Abstimmung des lokalen und regionalen Handelns weiter zu verbessern. Die Gemeinde Vilters-Wangs gehört gemäss Raumkonzept zum Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland. Das Gemeindegebiet liegt dabei nicht in einem Perimeter des Agglomerationsprogramms. Abstimmungsbedarf über die Gemeindegrenze hinweg besteht hauptsächlich mit den Gemeinden Sargans, Mels (Arbeitsgebiet Wolfriet) und Bad Ragaz (Pizolgebiet).

2.1.3 Siedlungsgebiets- und Bauzonendimensionierung

Der Kanton St.Gallen beziffert im kantonalen Richtplan die angestrebte Einwohnerdichte sowie die vorhandene Kapazität im unüberbauten als auch im überbauten Siedlungsgebiet. Grundlage für diese Abschätzung sind die Raum+-Daten aus dem Jahr 2017. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckdaten für die Wohn- und Mischzonen aufgeführt (Gemeindeporträt, AREG, 17.8.2017, siehe Anhang).

Bevölkerung 2016:	4'218 E
Beschäftigte 2014 (VZÄ):	526 VZÄ
Zonenfläche bebaut:	88.3 ha
Zonenfläche unbebaut:	10.4 ha
Kapazität bebaute Flächen:	211 E
Kapazität unbebaute Flächen:	495 E
Kapazität Total:	706 E
Gemeindedichte bestehend:	48 E/ha
Mediandichte im Raumtyp:	43 E/ha

Das Berechnungsmodell des Kantons St.Gallen ist massgebend für die Festlegung des Siedlungsgebiets und die Bauzonendimensionierung.

2.1.4 Siedlungsentwicklung nach innen

Das neue Raumplanungsgesetz setzt auf die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven, bevor das Siedlungsgebiet nach aussen erweitert werden kann. Zum einen erfolgt dies über die Baulandverflüssigung der unbebauten Bauzonen und zum anderen über die sukzessive Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen. Bis ins Jahr 2030 soll die Einwohnerkapazität der bebauten Wohn- und Mischzonen gegenüber 2016 um 4 % erhöht werden. Bis ins Jahr 2040 um insgesamt 5 %. Die innere Verdichtung wird im St.Galler Berechnungsmodell berücksichtigt.

Damit die Verdichtung und Siedlungserneuerung jedoch nicht zulasten der Siedlungs- und Wohnqualität stattfindet, ist eine Strategie für die geordnete Siedlungsentwicklung nach innen zu erarbeiten. Im Rahmen der Erarbeitung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen hat die Gemeinde bereits vorgängig zur Ortsplanung die Gebiete im bebauten Bestand festgelegt, welche sich für die innere Verdichtung eignen.

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für die Bauzonenerweiterungen.

2.1.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ist der Langsamverkehrsanteil sowie der Anteil des öffentlichen Verkehrs zu erhöhen. Aus diesem Grund ist die Siedlungsentwicklung auf das bestehende ÖV-Angebot abzustimmen. Die Siedlungsentwicklung ist dorthin zu lenken, wo bereits ein gutes ÖV-Angebot besteht und dieses optimal genutzt werden kann, ohne dass neue Ausbauten der Infrastruktur nötig werden.

Eine Erweiterung der Wohn- und Mischzone setzt voraus, dass das betroffene Gebiet mindestens mit der ÖV-Güteklasse D erschlossen ist. Falls nur eine Busverbindung besteht, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich.

2.1.6 Arbeitszonenbewirtschaftung

Mit dem Ziel, die Nutzung der Arbeitszonen im Hinblick auf eine zweckmässige und haushälterische Bodennutzung aus einer übergeordneten Sicht laufend zu optimieren, führt der Kanton St.Gallen die Arbeitszonenbewirtschaftung ein.

Weitere Arbeitszonen können nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt.

2.1.7 Gesamtverkehrsstrategie

Die Gesamtverkehrsstrategie des Kantons St.Gallen (Regierung Kanton St.Gallen, 08/2017) stellt den übergeordneten Rahmen für die mittel- und langfristige Entwicklung des kantonalen Verkehrssystems dar. Sie bildet zusammen mit dem Raumkonzept und den Agglomerationsprogrammen eine wesentliche Grundlage für die Überarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Verkehr.

In der Gesamtverkehrsstrategie werden folgende Oberziele festgelegt:

- Sicherstellung der inner- und ausserkantonalen Erreichbarkeit
- Reduktion des Energie- und Ressourcenverbrauchs sowie der Belastung von Bevölkerung und Umwelt
- Berücksichtigung der Sicherheit und der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des staatlichen Mitteleinsatzes und Sicherstellung der Finanzierbarkeit des Verkehrs.

2.2 Flächenpotenzialanalyse (Raum+)

Vilters-Wangs erfasst alljährlich ihre Flächenpotenziale. So kann die Gemeinde einerseits zu jeder Zeit Auskunft über ihre vorhandenen Bauzonenreserven geben und andererseits die Entwicklung im Siedlungsgebiet beobachten (Monitoring). Als Werkzeug für die Erfassung dieser Flächenpotenziale im Siedlungsgebiet dient das Raum+. Die periodische Nachführung ist im kommunalen Richtplan von 2014 (Koordinationsblätter S2 und S3) verankert und Umsetzungsmassnahme im Masterplan Innenentwicklung von 2015.

Die letzte Nachführung der Raum+-Daten zeigte, dass die Gemeinde über alle Bauzonen gerechnet insgesamt Flächenpotenziale von ca. 10.8 ha besitzt. Davon sind gemäss Raum+-Kategorisierung 7.0 ha Baulücken, 2.8 ha Aussenreserven und 1.0 ha Innenentwicklungspotenziale. Auch dank den Bemühungen der Gemeinde haben sich die Baulandreserven seit 2012 um rund 40 % reduziert. Unter anderem ist mit der Genehmigung des Überbauungsplanes Bunte im Ortsteil Wangs ein grösseres Projekt zur Innenentwicklung abgeschlossen worden.

In den Wohn- und Mischzone besitzt die Gemeinde noch ca. 8.3 ha unbebaute Fläche. Seit der letzten Nachführung des Raum+ durch den Kanton St.Gallen im Jahr 2021 haben sich die Bauzonenreserven wie folgt verändert (Stand 4.1.2023, siehe Karte im Anhang):

	Reserven Raum+ 2021	Reserven Raum+ 2022	Veränderung
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Wohnzone WEa	11'505	11'505	0
Wohnzone WEb	34'717	34'717	0
Wohnzone W2	23'171	22'554	- 617
Wohnzone W3	0	0	0
Wohn-Gewerbezone WG2	7'733	7'733	0
Wohn-Gewerbezone WG3	3'392	3'392	0
Kernzone KA	0	0	0
Kernzone K	3'029	3'029	0
Total	83'547	82'930	- 617

2.3 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Nach Aussage des Berichts zur Ausgangslage aus dem Jahr 2014 hat von 1992 bis 2012 ein kontinuierliches Wachstum der Einwohnerzahl um jährlich 0.9 % stattgefunden. Dabei hat im ersten Jahrzehnt (1992-2002) ein tieferes Wachstum von 0.5 % p/a stattgefunden, während die Bevölkerungszahl der Gemeinde Vilters-Wangs im zweiten Jahrzehnt (2002-2012) mit 1.4 % p/a deutlich stärker gewachsen ist.

Seit 2012 ist die Bevölkerungszahl abermals um über 400 Einwohner gestiegen (Stand 31.12.2021). Das jährliche Wachstum hat sich seit 2002 bei 1.4 % eingependelt. Gemäss kantonaalem Modell für die Siedlungsgebietsdimensionierung (siehe Gemeindeporträt Stand 17.8.2017 im Anhang) erwartet der Kanton St.Gallen in Vilters-Wangs einen Bevölkerungszuwachs von ca. 765 Einwohner bis 2040. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0.6 %. Bis in 15 Jahren sind es 469 zusätzliche Einwohner.

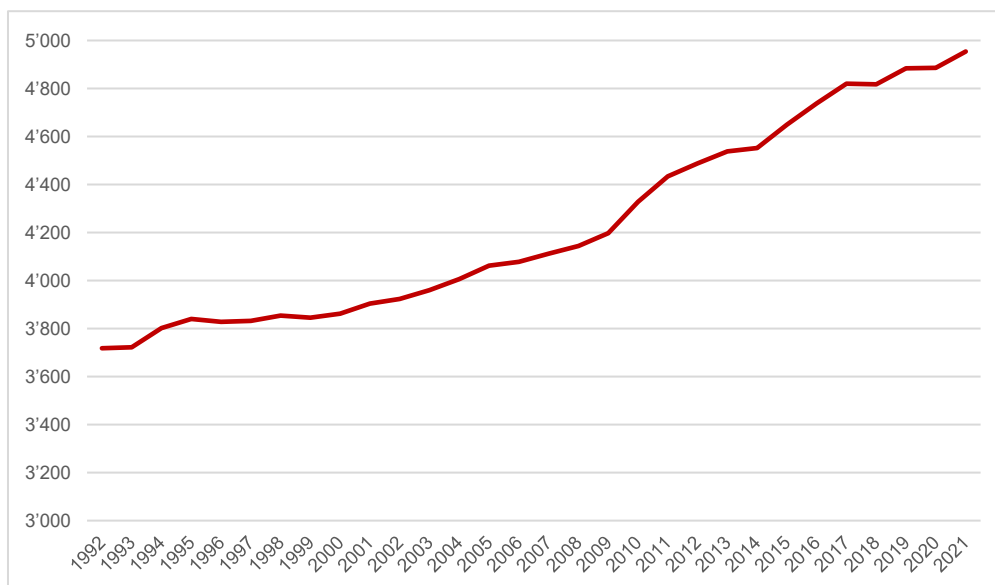


Abb. 2:
Entwicklung
ständige Wohn-
bevölkerung

Ständige Wohnbevölkerung, Stand 31.12.2019, ESPOP-STATOPO, Bundesamt für Statistik

2.3.2 Beschäftigtenentwicklung

Laut dem Ausgangslagenbericht hat die Anzahl Arbeitsplätze zwischen 2001 und 2008 jährlich um 1.2 % zugenommen. So waren es im Jahr 2008 insgesamt 1'341 Arbeitsplätze (Voll- und Teilzeit). Die Betriebszählung von 2011 zeigt, dass die Anzahl Arbeitsplätze in Vilters-Wangs weiter angestiegen ist. Im Jahr 2011 waren es 1'465 Arbeitsplätze (Voll- und Teilzeit). Das entspricht einem Wachstum von 1.8 % p/a über die letzten zehn Jahre. Seit 2011 hat die Beschäftigtenentwicklung weiter zugenommen. Im Jahr 2020 sind es gemäss Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) 1'768 Arbeitsplätze. Dies entspricht 1'343 Vollzeitäquivalenten (VZÄ).

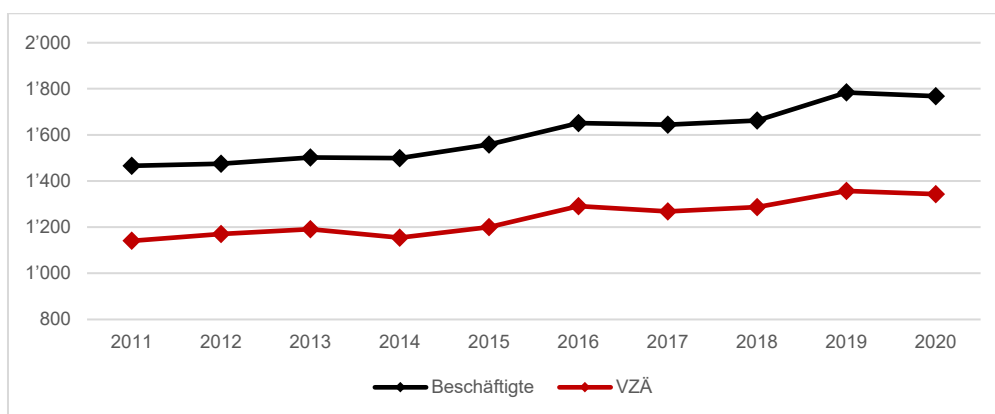


Abb. 3:
Entwicklung
Beschäftigte

Statistik der Unternehmensstruktur 2011- 2020, Bundesamt für Statistik, Gemeinde Vilters-Wangs

Im Jahr 2000 wies die Gemeinde einen negativen Pendlersaldo von 787 Personen auf. Im Zeitraum zwischen 2013 und 2015 hat das Bundesamt für Statistik eine weitere Erhebung durchgeführt. Diese zeigt, dass sich die Schere zwischen Zu- und Wegpendler weiter öffnet. Im Jahr 2000 hatten noch 67 % aller in Vilters-Wangs wohnhaften Erwerbstätigen ihren Arbeitsplatz ausserhalb der Gemeindegrenze (Wegpendler). Die Erhebung im Zeitraum zwischen 2013 bis 2015 zeigt, dass dieser Anteil auf 69 % angestiegen ist. Das entspricht einem negativen Pendlersaldo von 904 (Zu- und Wegpendelnde Kanton St.Gallen, Zeitraum 2013-2015, Bundesamt für Statistik, Grenzgängerstatistik). Im Jahr 2018 wies die Gemeinde Vilters-Wangs ein negatives Pendlersaldo von 1'032 aus (Arbeitspendlermatrix, Bundesamt für Statistik).

2.4 Zweitwohnungen

Am 1. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen in Kraft getreten. Dieses Gesetz bestimmt unter anderem, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden dürfen. Zudem verpflichtet es die Schweizer Gemeinden, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen. Die Grundlage dafür bildet das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Gemäss diesem beträgt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Vilters-Wangs am 4. Januar 2023 12.46 %.

3 Ziele der Ortsplanungsrevision

Mit der Ortsplanungsrevision verfolgt die Gemeinde Vilters-Wangs die folgenden Ziele:

- Anpassung der Ortsplanungsinstrumente an die Anforderungen des neuen Raumplanungsgesetzes, des Planungs- und Baugesetzes sowie des kantonalen Richtplans.
- Abstimmung der Ortsplanungsinstrumente auf die künftige Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Tourismusentwicklung.
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr, der übrigen Infrastruktur und den Nachbargemeinden.

4 Konzept

Im Jahr 2012 hat die Gemeinde im Hinblick auf die Revision des kommunalen Richtplans ein Konzeptbericht erarbeitet (Konzeptbericht, 17.7.2012, ERR Raumplaner AG). Das Konzept wurde für die Ortsplanungsrevision weiterentwickelt.

4.1 Regionale Einordnung

Die Gemeinde Vilters-Wangs gehört gemäss Raumkonzept des Kantons St.Gallen dem Handlungsraum Werdenberg-Liechtenstein-Sarganserland an. In diesem funktionalen Raum bildet die Gemeinde Sargans sowohl Systemknotenpunkt des motorisierten Verkehrs als auch Arbeitsplatzschwerpunkt. Umliegend befinden sich die Ortschaften Mels und Vilters-Wangs, welche in der Region primär die Funktion als Wohnstandorte wahrnehmen. Vilters-Wangs verfügt über attraktive Wohnlagen in direkter Nähe zur vielfältigen Landschaft und besitzt noch einzelne Bauzonenreserven. Im Weiteren bildet das Arbeitsplatzgebiet Riet in Mels/Vilters-Wangs zusammen mit dem Arbeitsplatzgebiet Tiefriet in Sargans den Schwerpunkt Arbeiten in der Region (Masterplan regionale Raumentwicklung MRE, Stauffer & Studach Raumentwicklung, 16.3.2015).

Mit dem Tourismusgebiet Pizol nimmt die Gemeinde eine weitere Funktion von regionaler Ausstrahlung wahr, welche sie mit dem benachbarten Ort Bad Ragaz teilt. Seit dem Jahr 2018 unterstützen die Gemeinden Bad Ragaz, Vilters-Wangs, Mels, Sargans, Pfäfers und Wartau die Pizolbahnen AG finanziell. Der Kanton St.Gallen hat die dreijährige Mitfinanzierung im Jahr 2020 beendet. Um das Bestehen des Pizolgebiets als Wintersportdestination längerfristig zu sichern, ist eine enge Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden und die Festlegung einer nachhaltigen, von allen Akteuren getragenen Strategie von hoher Bedeutung.

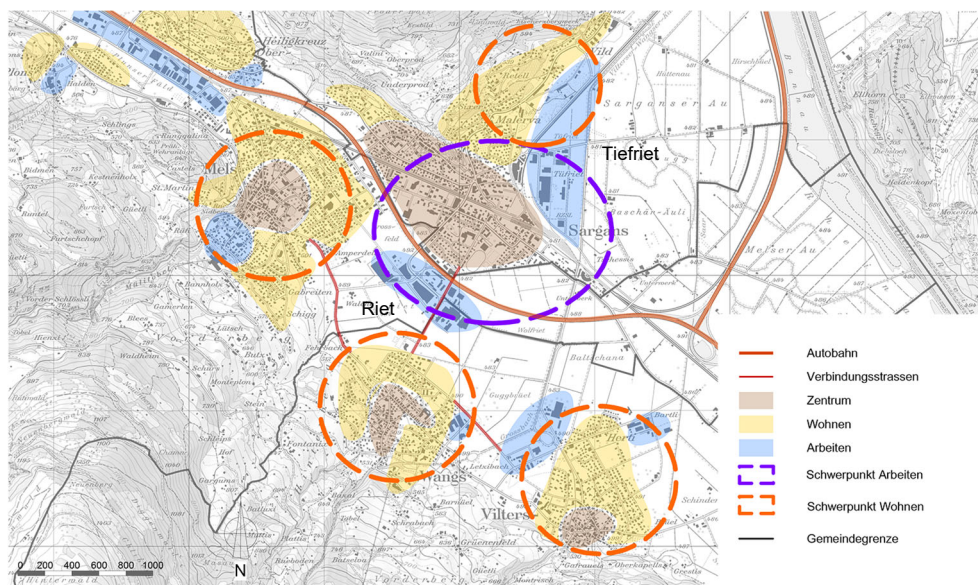


Abb. 4:
Regionale
Einordnung
Vilters-Wangs

4.2 Siedlungsentwicklung

Neben der regionalen Einordnung ist für die Herleitung der Siedlungsentwicklungsstrategie auch die kommunale Entwicklung untersucht worden. An den Siedlungsrandlagen sind im Zonenplan noch grosse Bereiche dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Im Rahmen des Konzepts sollten diese Flächen einer klaren Nutzung zugewiesen werden. Dazu liegen dem Konzept folgende Leitsätze zugrunde:

Siedlung:

- qualitative Siedlungsentwicklung in beiden Ortsteilen bei ca. 0.6 % pro Jahr Bevölkerungswachstum sicherstellen
- Identität der beiden Ortsteile erhalten und stärken
- innere Verdichtung in den Ortszentren und in geeigneten Quartieren fördern
- Lücken im bestehenden Siedlungsgebiet für neue Entwicklung nutzen
- Siedlungsausdehnung in die Landschaft bewusst begrenzen
- Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen Maienberg und Furt auf die touristische Nutzung konzentrieren

Landschaft:

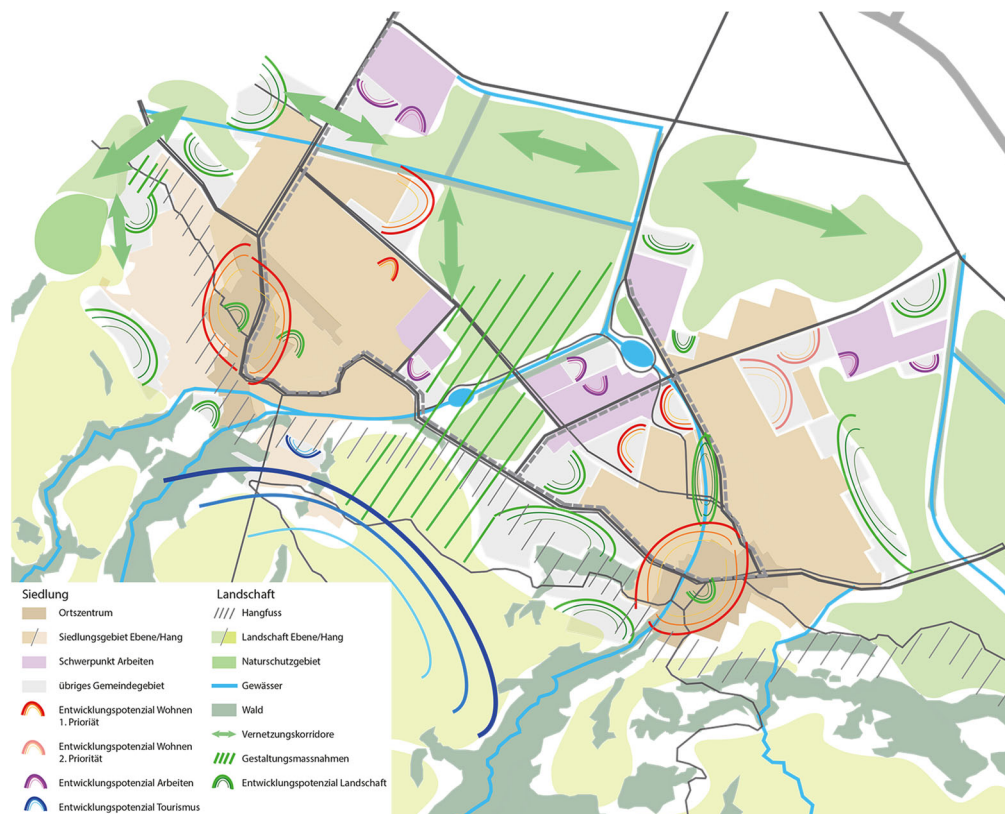
- typischer Landschaftscharakter und charakteristische Topografie Hang und Ebene erhalten
- Vernetzungskorridore schaffen
- Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft gestalten
- innerörtliche Freiräume bezeichnen und aufwerten

Verkehr:

- quartierverträgliche MIV-Erschliessung sicherstellen

- motorisierter Individualverkehr auf Hauptachsen konzentrieren
- lückenloses Langsamverkehrsnetz attraktiv gestalten
- Plätze und Strassenräume attraktiv gestalten
- Siedlungsentwicklung und ÖV-Erschliessung aufeinander abstimmen

Auf der Grundlage dieser Leitsätze sind für die Standorte am Siedlungsrand unter Abwägung der raumplanerischen Konsequenzen jeweils die Entwicklungsmöglichkeit Wohnen, Arbeiten oder Landschaft festgelegt worden.



4.3 Siedlungsentwicklung nach innen

4.3.1 Strategie

In der Innenentwicklungsstrategie (Masterplan Innenentwicklung, ERR Raumplaner AG, 27.8.2014) werden für die einzelnen Quartiere der Gemeinde Entwicklungsperspektiven und Leitsätze festgelegt sowie konkrete Massnahmen für die Umsetzung vorgeschlagen. Neben der Verortung von Potenzialgebieten für die Nachverdichtung zeigt der Masterplan auch auf, in welchen Gebieten die bestehende Baustruktur erhalten bleiben soll. Dies sowohl aus ortsgeschichtlichen Gründen wie aus Überlegungen der vorhandenen Nahversorgung oder Verkehrsinfrastruktur.

In Anlehnung an die kantonale Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» des Kantons St.Gallen werden die folgenden Innenentwicklungsstrategien vom Masterplan abgeleitet und verortet:

- **Bewahren:** Die bestehende Siedlungsstruktur und Nutzungsdurchmischung wird erhalten und wo nötig wiederhergestellt. Die schützenswerte Bausubstanz wird saniert resp. erneuert.
- **Nachverdichten:** Die bestehende Siedlungsstruktur wird sukzessive nachverdichtet, ohne sie jedoch zu verändern.
- **Weiterentwickeln:** Eine Neustrukturierung wird zugelassen. Die dreigeschossige Bauweise wird mit Fokus auf die quantitative Entwicklung (Erhöhung der Einwohnerdichte) etabliert.
- **Umstrukturieren:** Ersatz der Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser. Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale zu neuen, dichten Quartieren.

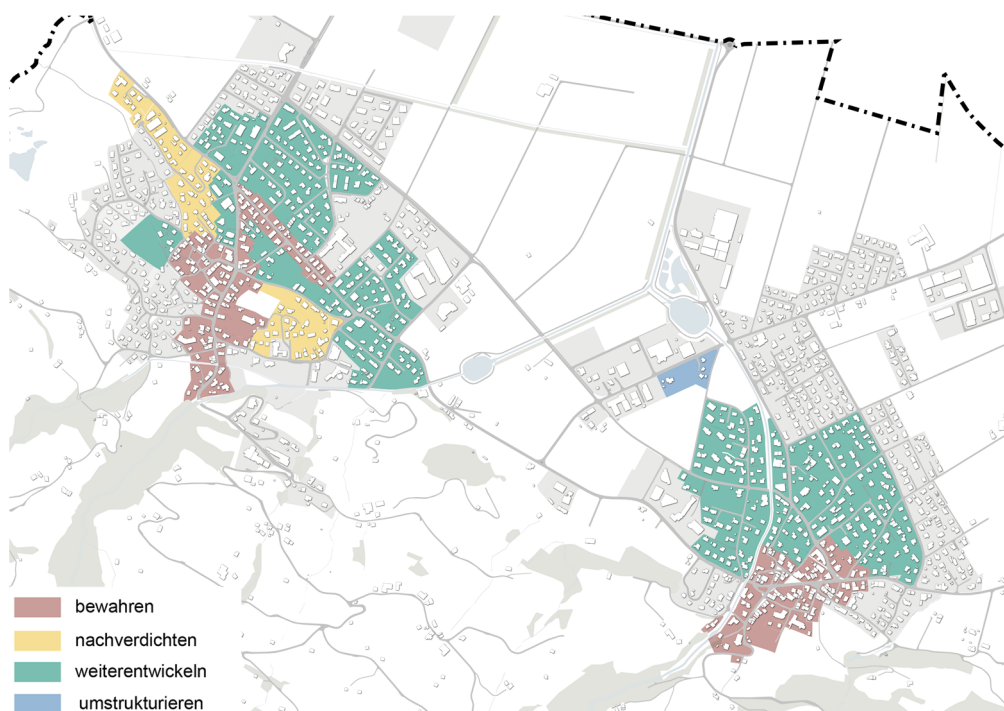


Abb. 6:
Strategieplan
Innenentwicklung

In den Quartieren der Wohn- und Mischzone, welche keiner der Strategien zugewiesen sind, geht es darum, die noch vorhandenen Baulücken zu schliessen. In den Gewerbegebieten liegt der Fokus bei der qualitativen Entwicklung. Es soll mehr Wert auf die Architektur und Umgebungsgestaltung gelegt werden, zumal diese Gebiete häufig an Ortseinfahrten liegen.

4.3.2 Konzept

Für die Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wird im Konzept aufgezeigt, welche konkreten Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Strategiegebieten getroffen werden müssen. Darüber hinaus werden die Aktivierungsmassnahmen im Konzept priorisiert und der zeitliche Rahmen für deren Umsetzung festgelegt.

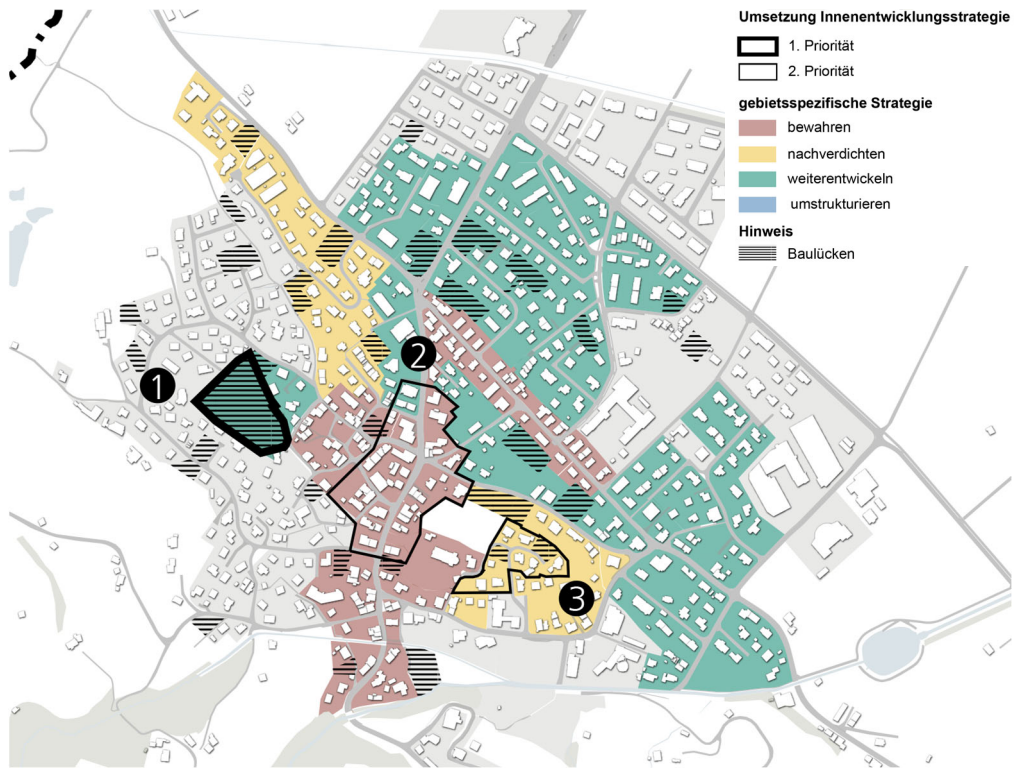


Abb. 7:
Konzeptplan
Innenentwicklung
Wangs

Nr.	Gebiets- bezeichnung	Aktivierungs- massnahme	Weiterführende Massnahme	Zeithorizont
1	Barguffa	- Anpassung Zonenplan (formell) - Grundeigentümer- gespräche (informell)	- Sondernutzungsplan (formell)	Kurzfristig (5 Jahre)
2	Ortszentrum Wangs	- Anpassung Schutzverordnung (formell)	- Beratungsangebote (informell) - Qualifizierende Verfahren (informell)	Kurz- bis mittel- fristig (5-10 Jahre)
3	Kirchweg	- Anpassung Zonenplan (formell)	- Öffentlichkeitsarbeit (informell) - Bebauungsstudie (informell)	Kurzfristig (5 Jahre)
	Baulücken	- Überbauungsfrist (formell) - Grundeigentümer- gespräche (informell)	- Kaufrecht ausüben (formell)	laufend

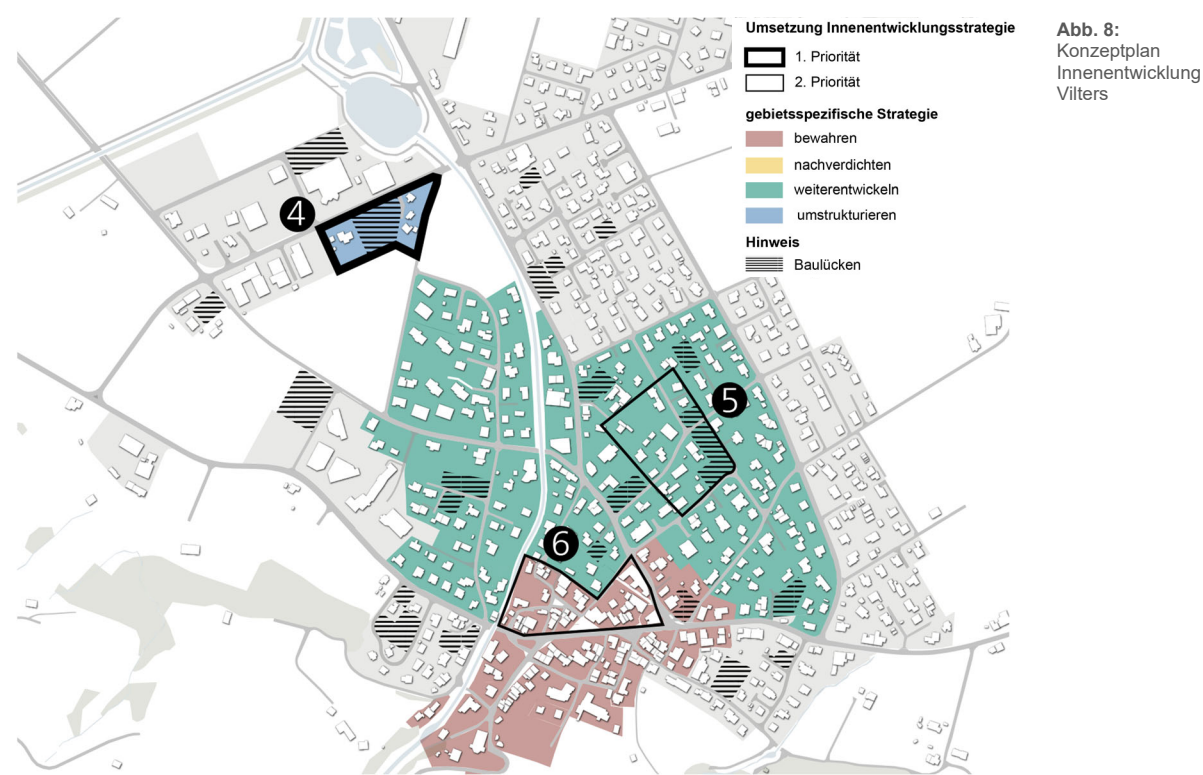


Abb. 8:
Konzeptplan
Innenentwicklung
Vilters

Nr.	Gebiets- bezeichnung	Aktivierungs- massnahme	Weiterführende Massnahme	Zeithorizont
4	Äuli	- Anpassung Zonenplan (formell) - Grundeigentümer- gespräche (informell)	- Bebauungsstudie (informell) - Sondernutzungsplan (formell)	Kurzfristig (5 Jahre)
5	Grofis	- Grundeigentümer- gespräche (informell)	- Bebauungsstudie (informell) - Sondernutzungsplan (formell)	Mittelfristig (5-10 Jahre)
6	Ortszentrum Vilters	- Anpassung Schutzverordnung (formell)	- Beratungsangebote (informell) - Bebauungsstudie (informell) - Varianzverfahren (informell)	Mittelfristig (5-10 Jahre)
	Baulücken	- Überbauungsfrist (formell) - Grundeigentümer- gespräche (informell)	- Kaufrecht ausüben (formell)	laufend

Ein Grossteil der Aktivierungsmassnahmen erfolgt in der aktuellen Ortsplanungsrevision und wird in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Die weiterführenden Massnahmen werden in Abhängigkeit von der Priorität der Massnahme eingeleitet. Die Mobilisierung der vorhandenen Baulücken erfolgt in einem laufenden Prozess.

5 Baureglement

Nach Inkrafttreten des PBG hat die Region Sarganserland-Werdenberg (RSW) mit der Erarbeitung eines Musterbaureglements begonnen. Das Musterbaureglement ist als Arbeitshilfe und Erlassgrundlage gedacht und soll zu einer Vereinheitlichung der kommunalen Baureglements führen. Ab Mitte Dezember 2017 bis Ende Januar 2018 hat die Region zu einem breiten Mitwirkungsverfahren eingeladen. Anschliessend wurde das Musterbaureglement noch einmal überarbeitet (VSGP PBG-Musterbaureglement, RSW, 9.4.2018).

Das Musterbaureglement der RSW basiert, mit einzelnen Ausnahmen, auf dem von der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) erarbeiteten Musterbaureglement. Die Hauptunterschiede zum Musterbaureglement der VSGP sind die folgenden:

- Verzicht auf eine ständige Fachkommission
- Übernahme der Formulierung bezüglich Kernzone vom Musterbaureglement der Region Zürichsee Linth
- Verzicht auf einen Katalog der Kriterien für einen Sondernutzungsplan mit besonderer Bauweise im Sinn von Art. 25 PBG
- Verzicht auf die Regelung der Anreize für besonders hochwertige Gestaltung im Sinn von Art. 100 PBG
- Streichung von «Einfriedungen» in Abs. 2 von Art. 20 (Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen)

Grundsätzlich richten sich die Bestimmungen des überarbeiteten Baureglements Vilters-Wangs an den Vorgaben dieses Musterbaureglements. Dessen Bestimmungen folgen bewusst und konsequent der Systematik des PBG. Das Musterbaureglement der VSGP ist vom AREG als genehmigungsfähig erachtet worden. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

Das neue Baureglement gliedert sich in folgende Kapitel:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Raumplanung
3. Nutzungs- und Bauvorschriften
4. Verfahren und Vollzug
5. Schlussbestimmungen

5.1 Allgemeine Bestimmungen

5.1.1 Neue Kompetenzenverteilung und beschleunigtes Verfahren

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung grundsätzlich frei. Die Zuteilung der Zuständigkeit zwischen dem Gemeinderat als Planungsbehörde und der Baukommission als Baubehörde ist im Kanton St.Gallen jedoch weit verbreitet und hat sich bewährt.

Der Bauverwaltung können zusätzlich noch weitergehende Kompetenzen zugeteilt werden (bspw. nachlaufende Bewilligungen, Bewilligung von Korrekturplänen bei geringfügigen Abweichungen von den bewilligten Bauplänen, vorsorgliche Massnahmen, verfahrensleitende Anordnungen, Erheben von Kostenvorschüssen, Abschreibung von Verfahren, Vernehmlassungen etc.).

Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung sieht das neue Baureglement vor, dass Rekurse gegen Entscheide von Bauverwaltung oder Baukommission direkt beim Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen erhoben werden können und nicht zuerst durch den Gemeinderat behandelt werden.

5.2 Raumplanung

5.2.1 Information und Mitwirkung

Der Kreis der Bevölkerung, der in die Planungsvorgänge einzubeziehen ist, sowie der Umfang der Mitwirkung sind abhängig von der Tragweite des Vorhabens und von den Auswirkungen des Planerlasses. Eine teillörtliche Planung (z. B. Sondernutzungsplan) hat im Vergleich zu einer gesamtörtlichen Planung (z. B. Ortsplanungsrevision) nicht dieselben Ansprüche an das Mitwirkungsverfahren. Der Gemeinderat hat deshalb insbesondere bei gesamtörtlichen Planungen, also bei kommunalem Richtplan, Nutzungsplänen sowie bei Planungszonen und Landumlegungen eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung durchzuführen.

5.2.2 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das neue PBG angepasst. Die Zuordnung entspricht den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung.

Bezeichnung im rechtskräftigen Zonenplan	Bezeichnung im neuen Zonenplan
Bauzonen	
WEa Wohnzone	WT8.5 Wohnzone Tourismus
WEb Wohnzone	W9.5 Wohnzone
W2 Wohnzone	W11.0 Wohnzone
W3 Wohnzone	W13.5 Wohnzone
WG2 Wohn-Gewerbe-Zone	WG11.0 Wohn-Gewerbezone
WG3 Wohn-Gewerbe-Zone	WG13.5 Wohn-Gewerbezone

Bezeichnung im rechtskräftigen Zonenplan		Bezeichnung im neuen Zonenplan	
Ka	Kernzone a	K11.0	Kernzone
K	Kernzone	K12.5	Kernzone
GI	Gewerbe-Industriezone	A13.0	Arbeitszone
		A16.0	Arbeitszone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
KUR a	Kurzzone	(Integration in Wohn-Gewerbezone Tourismus WGT11.0)	
KUR II	Kurzzone	WGT11.0	Wohn-Gewerbezone Tourismus
KUR III	Kurzzone	WGT13.5	Wohn-Gewerbezone Tourismus
GE	Grünzone Freihaltung	FiB O	Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung
GF	Grünzone Erholung	FiB SF	Freihaltezone innerhalb der Bauzone Sport und Freizeit
Nichtbauzonen			
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
IL-T	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung	ILT	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung
IL-P	Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau	ILP	Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau
GN	Grünzone Naturschutz	FaB NH	Schutzzone ausserhalb der Bauzone Natur- und Heimatschutz
üG	übriges Gemeindegebiet	(entfällt mit PBG / wird in Landwirtschaftszone oder Freihaltezone integriert)	
Überlagerte Zone			
SKI	Skiabfahrtszone	Fue S	Freihaltezone für Skiabfahrt

Nach der Vorgabe des Kantons sind die Nutzungszonen neu zu bezeichnen. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt, werden die einzelnen Nutzungszonen untereinander neu über die entsprechende maximale Gesamthöhe differenziert (bspw. W11.0, W13.5) anstatt wie bis anhin über die Anzahl Vollgeschosse (bspw. W2, W3).

Die Wohnzonen WEa und WEb werden im neuen Baureglement zusammengefasst. Die Bestimmungen zur Gebäude- und Gesamthöhe in der neuen Wohnzone W9.5 werden von der Wohnzone WEb übernommen. Faktisch kommt es in den bestehenden Wohnzonen WEa zu einer Aufzonung. Die Aufzonungen werden im nachfolgenden Kapitel 6.3 thematisiert. Die Integration der Wohnzone WEa soll einerseits zur Straffung des Zonenplankatalogs führen und andererseits zur Innenentwicklung beitragen.

Die Gewerbe- und Industriezonen wurden in einem vorgeschobenen Verfahren in einer Gesamtbetrachtung nach neuem PBG zu Arbeitszonen A13.0 und A16.0 ausgeschieden (Anpassung Zonenplan und Teilrevision Baureglement Arbeitszonen, genehmigt am 19.7.2019).

Die Zonenarten «übriges Gemeindegebiet», die nach ständiger Rechtsprechung mit gleicher Wirkung wie die Landwirtschaftszone als Nichtbaugelände gilt, sowie die «Kurzzone» gibt es im

neuen PBG nicht mehr. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das übrige Gemeindegebiet deshalb aufgehoben und einer anderen Nichtbauzone zugeführt (bspw. Landwirtschaftszone oder Freihaltezone). Die «Kurzone» wird neu einer Wohn- und Gewerbezone mit Nutzungseinschränkung zugewiesen.

5.2.3 Wohnzone Tourismus

Die beiden Ortsteile Maienberg und Furt dienen primär der touristischen Nutzung. Neben den Hotelbetrieben und Gondelstationen beschränkt sich die Nutzung vorwiegend auf Zweitwohnungen. Die Mittelstation Maienberg der Pizolbahn Wangs liegt auf 1'045 m ü. M. und die Bergstation in Furt auf 1'522 m ü. M. Dementsprechend gestaltet sich der Winterdienst auf der Vorderbergstrasse, welche als Lokalverbindungsstrasse dient, als aufwändig. Im Winter werden die Ortsteile Maienberg und Furt über die Pizolbahnen erschlossen. Auf der Strasse besteht ein Winter-Fahrverbot und es wird kein Winterdienst ausgeführt (Rekursentscheid Regierung vom 20.12.1994).

Aus rechtlicher Sicht ist diese Situation unbefriedigend, da die Gemeinde nach Art. 11 Abs. 1 PBG grundsätzlich für die Erschliessung ihrer Bauzone zuständig ist. Laut Art. 11 Abs. 3 PBG kann sie jedoch auf die Erschliessung von Bauzonen verzichten, wenn diese überwiegend der Erstellung von Ferien- und Zweitwohnungen dienen, wie dies heute bereits der Fall ist.

Damit die Wohnungen auch in Zukunft nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, soll die Nutzung in den Wohnzonen der Ortsteile Maienberg und Furt auf Zweitwohnungen beschränkt werden. Die rechtliche Grundlage dafür schafft Art. 7 Abs. 3b PBG. Gemeinden können beim Ausscheiden von Nutzungszonen für ein Gebiet nur bestimmte Nutzungen zulassen oder solche ausschliessen. In diesem Fall wird eine neue «Wohnzone Tourismus» geschaffen, welche in den Ortsteilen Maienberg und Furt zur Anwendung kommt und ausschliesslich für den Bau von Ferien- und Zweitwohnungen bestimmt ist.

5.2.4 Wohn- und Gewerbezone Tourismus

In den Ortsteilen Maienberg und Furt sind im bestehenden Zonenplan mehrere Kurzonen für touristische Zwecke ausgeschieden worden. Nach Art. 16 BauG sind in Kurzonen nur Bauten und Anlagen zugelassen, die dem Kurbetrieb oder der Erholung dienen oder bei denen weder die äussere Erscheinung noch die Benützung den Kurbetrieb und die Erholung stören. Mit dem PBG ist die Ausscheidung einer Kurzone nicht mehr zulässig, weshalb mit der Wohn- und Gewerbezone Tourismus eine neue, demselben Zweck dienende Zone geschaffen wird. Wie in der Wohnzone Tourismus ist die Gemeinde nicht für deren Erschliessung zuständig, da die Wohnnutzung in dieser Zone ebenfalls auf Ferien-, Zweit- und Personalwohnungen beschränkt wird. Zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsverteilung wird in den Wohn-Gewerbebezonen, welche an die Bergstation Furt angrenzen, ein Mindestgewerbeanteil von 25 % der realisierten Geschossfläche festgelegt.

5.2.5 Kernzone

Nach Art. 15 des alten Baugesetzes sind Bauten und Anlagen in der Kernzone nur zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Art. 15 PBG enthält diese Bestimmung nicht mehr, weshalb die bisherige Ästhetik- und Einfügungsvorschrift in das kommunale Baureglement

aufzunehmen ist (Art. 99 Abs. 2 PBG). Das PBG spricht neu von «guter Gesamtwirkung». Soweit sich Kernzonen in Ortsbildschutzgebieten befinden, gelten zudem die in der Schutzverordnung enthaltenen Bestimmungen. Auf Gestaltungs- und Schutzbestimmungen wird, mit Ausnahme der Schrägdachpflicht, im neuen Baureglement verzichtet. Dadurch findet eine Entflechtung zwischen Zonenplan und Schutzverordnung statt.

5.3 Erschliessung und Ausstattung

Hinsichtlich der Erschliessung und Ausstattung bringt das neue Recht keine nennenswerten Änderungen. Die Regelung von Ausfahrten, Vorplätzen, Garagen, Abstellplätzen für Fahrzeuge, Spielplätze und Begegnungsbereiche bleibt mit einzelnen Ausnahmen unverändert. So wird der Sichraum bei Grundstückszufahrten neu nicht mehr über die gemeindeeigene Bestimmung geregelt, sondern die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als wegleitend erklärt.

Da die Ausnützungsziffer durch das PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen und Spielplätzen nicht mehr an der daran geknüpften anrechenbaren Bruttogeschossfläche abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die massgebliche Geschossfläche eingeführt.

5.4 Erstellen von Bauten und Anlagen

Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Um darüber eine Übersicht zu bieten, wird dem Baureglement der massgebliche Auszug aus dem PBG beigelegt. Dies betrifft vor allem:

- Gesamt- und Gebäudehöhe
- Dachraum
- Gebäudelänge und -breite
- Klein-, An- und Vorbauten sowie Dachvorsprünge
- Niveaupunkt und massgebendes Terrain
- Baumassenziffer

Die zulässigen Masse und Abstände von Hauptbauten sind in der Regelbaumasstabelle im Baureglement festgelegt.

Das PBG hat die Bauvorschriften einerseits im ganzen Kanton vereinheitlicht und andererseits auf die abschliessende Aufzählung von Art. 79 PBG begrenzt. Dadurch fallen die Ausnützungsziffer, die bisherige maximale Anzahl Vollgeschosse sowie der Mehrlängenzuschlag weg.

Die Baumöglichkeiten und die Nutzungsdichte werden in den Bauzonen dadurch erhöht. Dies entspricht dem bewussten Willen des eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebers. Für die Optimierung der Ausnutzung innerhalb des Baugebiets haben sich weite Kreise der Bevölkerung von Eidgenossenschaft und Kanton ausgesprochen, die der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 mit grosser Mehrheit zugestimmt hatten. Die

Landschaft soll verschont und von weiterer Überbauung freigehalten werden. Die Nutzung und Überbauung innerhalb der Bauzone soll demgegenüber optimiert und verdichtet werden.

Dennoch fallen durch die Aufhebung des Mehrlängenzuschlags und der Ausnützungsziffer wichtige regulatorische Instrumente weg. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass die Wohnhygiene und das Ortsbild aufgrund der neu zulässigen Nutzungsintensität negativ beeinträchtigt werden. Um dies zu verhindern, wird die bestehende Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer als neues Instrument zur Steuerung der baulichen Dichte ersetzt.

5.4.1 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, welches über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt. Die Volumen offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.

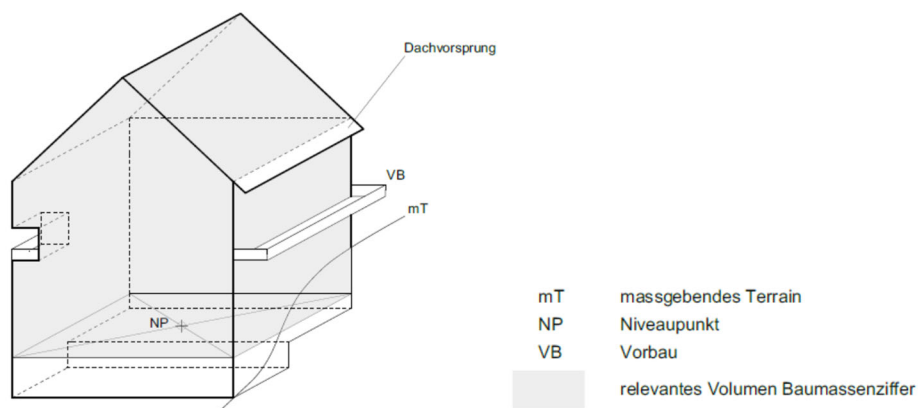


Abb. 9:
Berechnungs-
weise
Baumassenziffer

Die Baumassenziffer hat den Vorteil, dass sie das effektiv in Erscheinung tretende Bauvolumen misst. Dies macht die Ziffer insbesondere in Anbetracht der laufenden Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu einem transparenten Werkzeug zur Beschränkung der baulichen Dichte und Sicherung der Wohnhygiene. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass die Beurteilung von Baugesuchen im Bestand (Erweiterungs- oder Umbauten) mit der Baumassenziffer einfacher ist als mit der Ausnützungsziffer, da für dessen Berechnung nur die äusseren Abmessungen benötigt werden.

Die Baumassenziffer wird analog zum bisherigen Baureglement nur dort eingeführt, wo bereits eine Ausnützungsziffer festgelegt war. Das heisst für die Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone. Davon ausgenommen ist die Wohn- und Gewerbezone Tourismus. Diese ersetzt die bisherige Kurzzone, welche bereits heute über keine Nutzungsziffer verfügt.

Für die jeweiligen Dichtekategorien soll die Baumassenziffer so festgelegt werden, dass die bestehende Baustruktur erhalten bleibt und trotzdem eine moderate Nachverdichtung möglich ist. Dafür sind in einer Studie mehrere Gebiete auf das realisierte bzw. das gegenwärtig realisierbare Bauvolumen untersucht worden (siehe Anhang). Die empirische Studie hat gezeigt, dass die Baumassenziffer zur Förderung einer nachhaltigen und ortstypischen Baukultur genügend hoch anzusetzen ist, damit für die architektonische Ausführung von Neubauten insbe-

sondere bezüglich Dachaufbauten und Aussenwandquerschnitt genügend Spielraum besteht. Diese werden nämlich dem massgebenden Bauvolumen angerechnet.

Aus diesem Grund ist für die Umrechnung von Ausnützungsziffer zu Baumassenziffer der etwas höhere Umrechnungsfaktor von 4 festgelegt worden. Darüber hinaus wird in jeder Dichtekategorie ein zusätzlicher Bonus gewährt.

Nachfolgende Übersicht zeigt die Herleitung der Baumassenziffern:

Dichtekategorie (Gesamthöhe in m)	AZ	Umrechnungs- faktor	BMZ theoretisch	BMZ Baureglement	Bonus
8.5	0.36	4	1.4	1.6	14 %
9.5	0.40	4	1.6	1.8	13 %
11.0	0.50	4	2.0	2.2	10 %
13.5	0.65	4	2.6	2.8	8 %

5.4.2 Dachraum

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der festzulegende Bruchteil je Fassadenabschnitt zeigt auf, in welchem Umfang Dachaufbauten erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen.

5.4.3 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

Die Abstände für Böschungen und Stützkonstruktionen wurde auf die revidierten Vorschriften des EG-ZGB über Grenzabstände von Einfriedungen nach Art. 97^{bis} EG-ZGB abgestimmt. Diese sind am 1. Januar 2017 in Kraft getreten.

5.5 Verfahren und Vollzug

Die Zuständigkeit für die Erhebung von Gebühren durch die verschiedenen Behörden für ihre Tätigkeiten und Amtshandlungen ist in Art. 31 des Baureglements enthalten. Diese basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGv, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen des PBG.

5.6 Schlussbestimmungen

Neben dem bestehenden Baureglement wird auch die Parkplatzverordnung vom 22. Oktober 1991 aufgehoben.

6 Zonenplan

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan und folglich eine Einheit. Aufgrund der Änderungen im Baureglement ist der Zonenplan gesamthaft überprüft worden. Neben den erforderlichen Anpassungen an das PBG hat auch die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie Auswirkungen auf den bestehenden Zonenplan. Darüber hinaus haben sich auch die Bedürfnisse der Gemeinde, insbesondere hinsichtlich der weiteren Entwicklung in den Ortsteilen Maienberg und Furt geändert. Vorgängig zum Ortsplanungsprozess hat die Gemeinde bereits ein Verfahren zur Zonenplan- und Baureglementänderung eingeleitet. Es ist die Zonenplan- und Baureglementanpassung Arbeitszonen. Da diese Zonenplan- und Baureglementanpassung bereits in Rechtskraft getreten ist, werden die Arbeitszonen A13.0 und A16.0 im neuen Zonenplan als Hinweis aufgeführt. Nachfolgend werden die neuen materiellen Änderungen aufgeführt.

6.1 Aufhebung des bisherigen Zonenplans

Mit Inkrafttreten des neuen Zonenplans wird der bestehende Zonenplan und sämtliche Teilzonenpläne, mit Ausnahme der vorgängig ausgeführten Zonenplananpassung Arbeitszonen und dem Teilzonenplan Tannerbrüel Parz. Nr. 4223, aufgehoben.

6.2 Abstimmung mit dem Planungs- und Baugesetz

6.2.1 Übriges Gemeindegebiet

Im alten Baugesetz umfasste das übrige Gemeindegebiet Gebiete, welche für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen waren. Es galt jedoch nicht als Bauzone. Das PBG sieht für den neuen Zonenplankatalog kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im neuen Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. Da die Gemeinde zurzeit kein Bedarf für zusätzliche Bauzonen hat, werden die Flächen in der Regel in die Landwirtschaftszone umgezont. Ausnahme bilden die Restflächen innerhalb des Baugebiets, welche der Freihaltezone zugeschrieben werden. Es handelt sich dabei überwiegend um Grünstreifen oder Uferböschungen, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

6.3 Innenentwicklung

Im Zusammenhang mit dem Innenentwicklungskonzept werden im Zonenplan folgende Massnahmen getroffen:

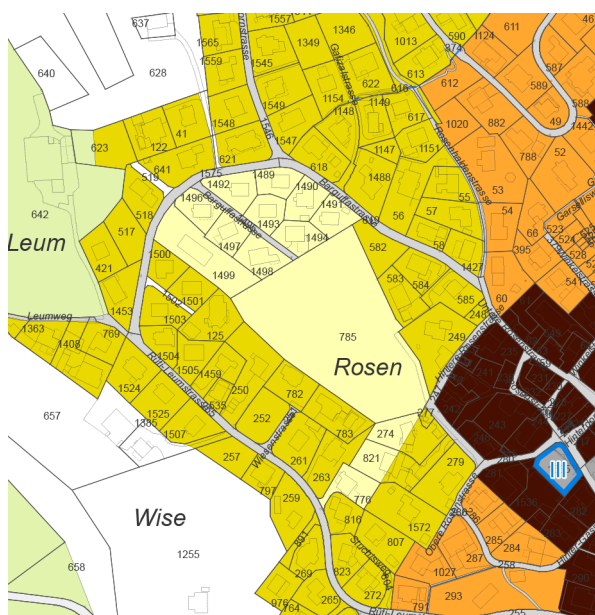
- Erhöhung der Dichtekategorie (Aufzonung)
- Änderung der Nutzungsart (Umzonung)
- Sondernutzungsplanpflicht

6.3.1 Aufzoning und Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet Barguffa

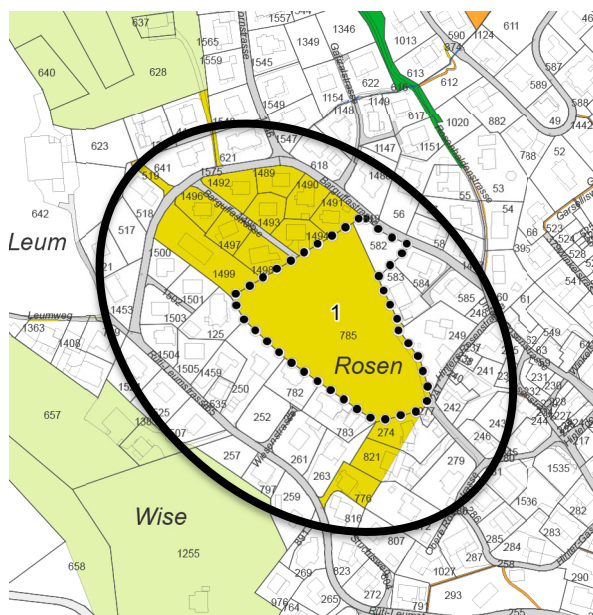
Das Gebiet liegt an einer Hanglage und ist grösstenteils unüberbaut. Das bestehende Wohnquartier soll grundsätzlich nicht verändert werden. Die attraktive Wohnlage mit der Aussicht und der Nähe zur Natur sowie eine geringe Einwohnerdichte und ein hoher Anteil an privaten Grünflächen zeichnen die spezifischen Qualitäten dieses Ortes aus. Bei der grösseren, unbebauten Fläche ist jedoch eine dichtere Bauweise denkbar.

Heute liegt das Gebiet in der Wohnzone WEa für maximal eingeschossige Einfamilienhäuser. Diese Zone wird im Rahmen der Baureglementanpassung aufgehoben. Folglich wird das gesamte Gebiet der nächsthöheren Dichtekategorie, das heisst der Wohnzone W9.5 (vormals WEb), zugeordnet.

Damit die bestehenden Qualitäten gesichert werden können und trotzdem eine massvolle Verdichtung stattfinden kann, ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen. Dieser bezweckt die Regelung der besonderen Bauweise und Gestaltung der Bauten und Aussenraum und regelt die Erschliessung. Der Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht erstreckt sich über die gesamte Parzelle Nr. 785 sowie über die Parzelle Nr. 582.



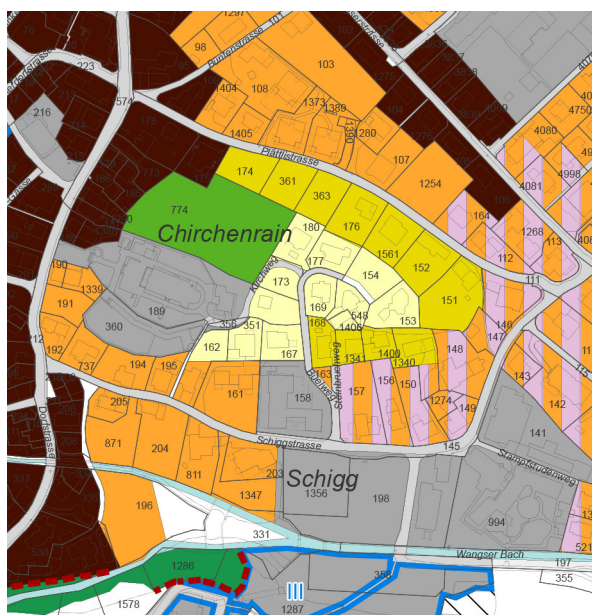
rechtskräftiger Zonenplan



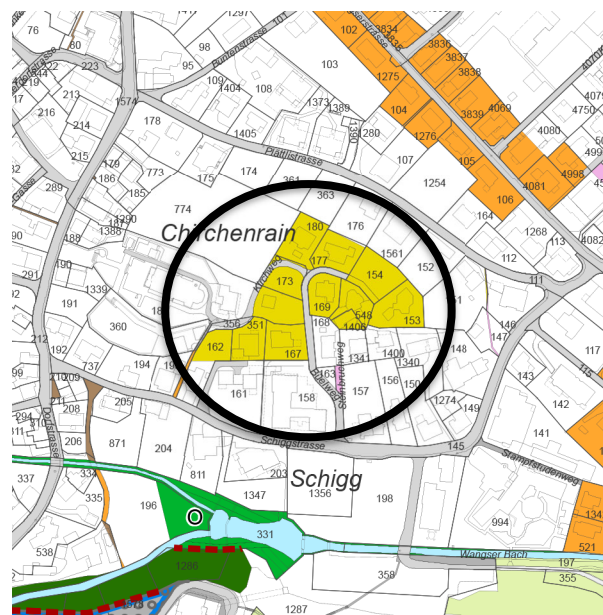
Zonenplanänderung

6.3.2 Aufzoning Kirchweg

Das Quartier bildet den Übergang zwischen dem Hanggebiet und der Ebene und ist ausschliesslich mit Einfamilienhäusern bebaut. Die heutige Bebauung soll in diesem Gebiet sukzessiv verdichtet werden, wenn die Chancen für eine Entwicklung gegeben sind. Die künftige Bebauung nimmt aber auch Rücksicht auf die Aussicht und Einsehbarkeit von Norden her und insbesondere auf den angrenzenden Kirchhügel. Das Gebiet befindet sich ebenfalls in der Wohnzone WEa und wird zur Wohnzone W9.5 aufgezont. Dies hat zur Folge, dass sich die künftig zulässige Gebäudehöhe um 1.5 m und die Gesamthöhe (vormals Firsthöhe) um 1.0 m erhöht. Eine Aufstockung der Bauten um ein Geschoss ist möglich.



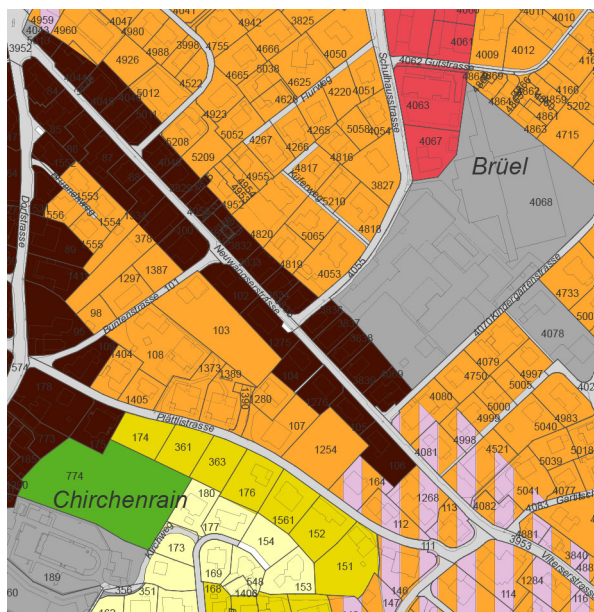
rechtskräftiger Zonenplan



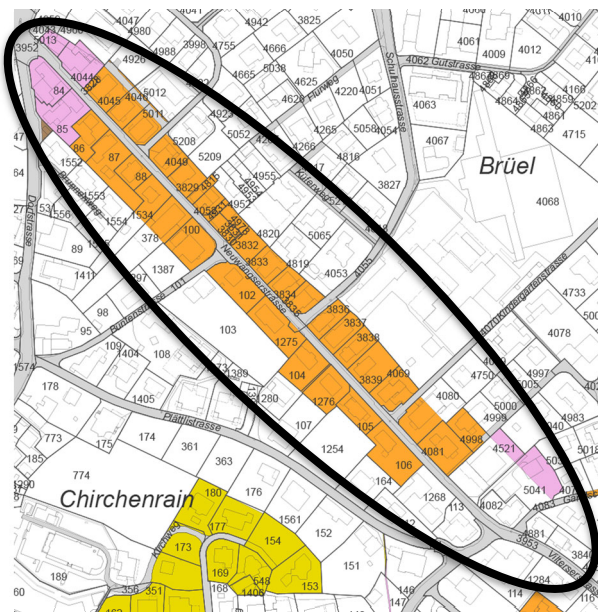
Zonenplanänderung

6.3.3 Umzonung Neuwangserstrasse

Im Ortszentrum Wangs ist die erste Bautiefe entlang der Neuwangserstrasse der zweigeschossigen Kernzone zugeordnet. Heute findet in diesem Gebiet jedoch vorwiegend Wohnnutzung statt. Eine Funktion als Quartier- oder Ortszentrum nimmt der Strassenzug nicht mehr wahr. Im Rahmen der Inventarisierung wurde zudem festgehalten, dass die ortsbauliche Struktur der Neuwangserstrasse als Ganzes zwar schützenswert ist, die einzelnen Bauten jedoch nicht dieselbe Qualität aufweisen. Aus diesem Grund wird das Gebiet neu in die zweigeschossige Wohnzone W11.0 umgezont. Zur Dorfstrasse hin wird die Kernzone in die Wohn- und Gewerbezone WG11.0 umgezont. Durch die Umzonung bleibt die heute bereits zulässige Nutzungsintensität erhalten, das Gebiet wird jedoch einer zweckmässigeren Nutzung zugeführt. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird bei der Wohnzone um eine Kategorie herabgestuft.



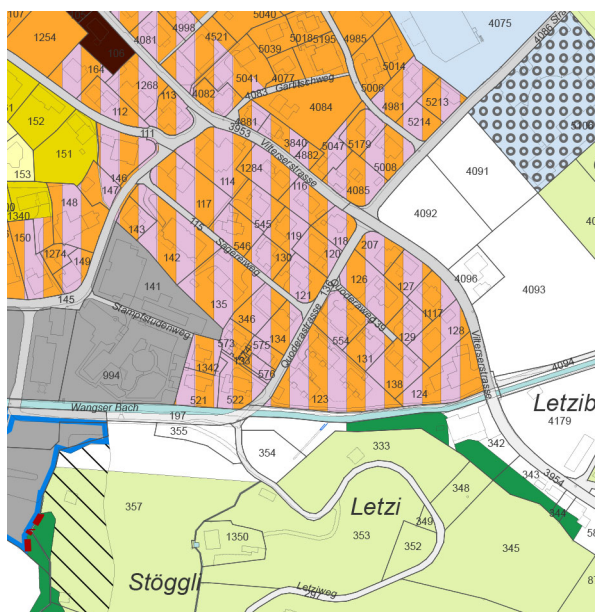
rechtskräftiger Zonenplan



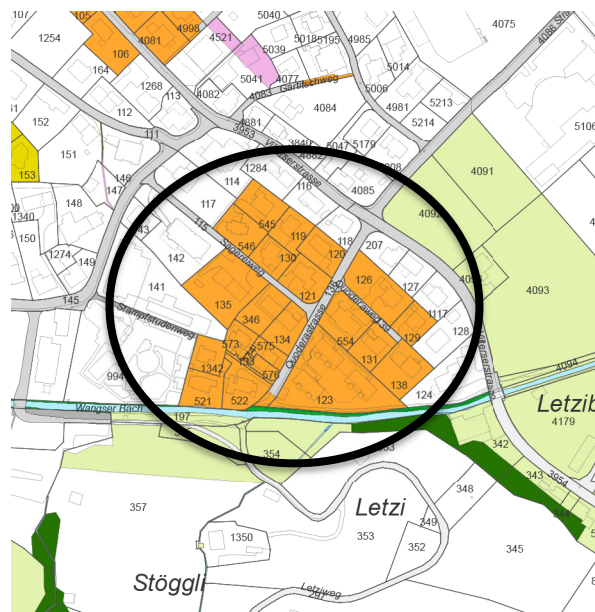
Zonenplanänderung

6.3.4 Umzonung Sägereiweg

Das Wohnquartier zwischen Neuwangserstrasse und Schiggstrasse ist weitgehend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Gemäss bestehendem Zonenplan ist das Quartier der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision bietet sich die Chance, das Gebiet, den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend, in die Wohnzone W11.0 umzuzonen. Als planerische Lärmschutzmassnahme wird die erste Baureihe entlang der Neuwangser- und Schiggstrasse in der Wohn- und Gewerbezone WG11.0 (vormals WG2) belassen.



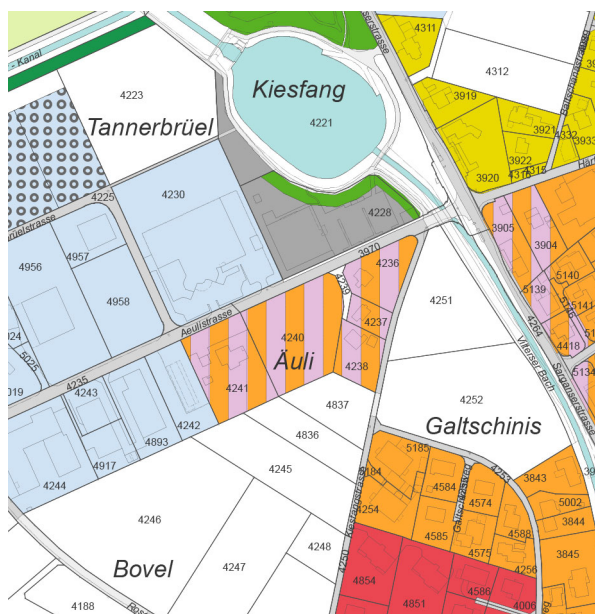
rechtskräftiger Zonenplan



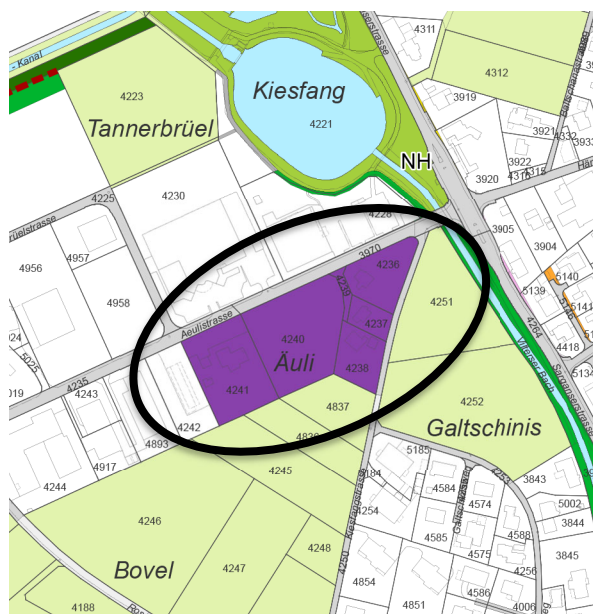
Zonenplanänderung

6.3.5 Aufzoning Äuli

Das Gebiet Äuli ist geprägt von verschiedenen Nutzungen bestehend aus Gewerbe, Wohnen und öffentlichen Nutzungen (Generationenhaus Novellas). Die in der Wohn- und Gewerbezone befindlichen Grundstücke sind weitgehend unternutzt respektive unüberbaut. Aus diesem Grund besteht das Potenzial für eine dichtere Überbauung des Gebiets. Zu diesem Zweck wird die bestehende Wohn- und Gewerbezone WG2 auf die nächsthöhere Dichtekategorie (WG13.5) aufgezont.



rechtskräftiger Zonenplan



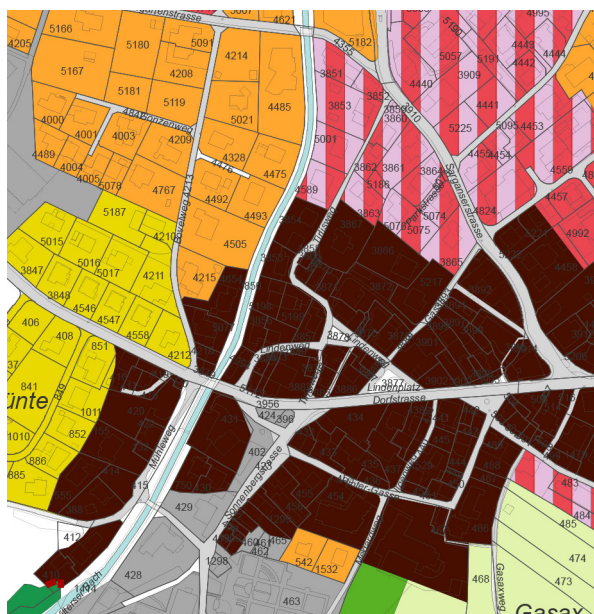
Zonenplanänderung

6.3.6 Umzonung Vilters

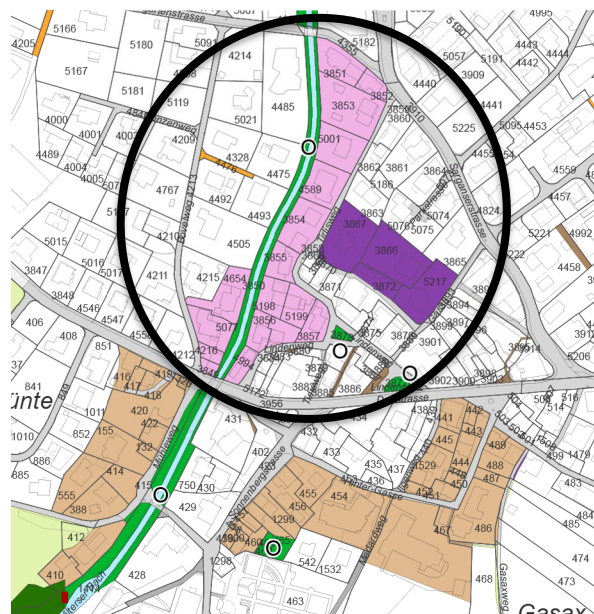
Das Geviert zwischen Tirlisweg und Sarganserstrasse zeichnet sich durch seine starke Durchgrünung und lockeren Bebauung aus. Gegenwärtig liegt der Schwerpunkt in diesem Gebiet beim Wohnen. Der Streifen zwischen Vilterser Bach und Tirlisweg wird der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG11.0 zugeordnet. Damit soll die Durchlässigkeit zum Bach gewährleistet werden. Der Bach soll als Orientierungspunkt weiterhin wahrgenommen werden können.

Die Kernzone westlich des Vilterser Bachs wird ebenfalls in die Wohn- und Gewerbezone WG11.0 umgezont. Das Gebiet nimmt keine Zentrumsfunktionen wahr. Es wurde mit Einfamilienhäusern überbaut. Durch die Herabsetzung der maximal zulässigen baulichen Dichte wird die Zonierung auf den Bestand angeglichen.

Die Kernzone nördlich des Feuerwehrdepots wird ebenfalls in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont. Mit der Umzonung von der Kernzone in die Wohn- und Gewerbezone WG13.5 wird die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe geringfügig angehoben. Aufgrund der zentralen Lage wäre eine dichtere Überbauung unter der Berücksichtigung der Bestimmungen der Schutzverordnung denkbar.



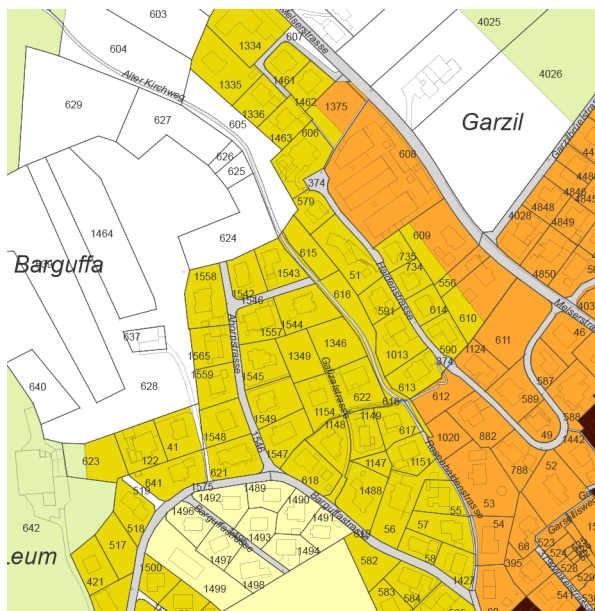
rechtskräftiger Zonenplan



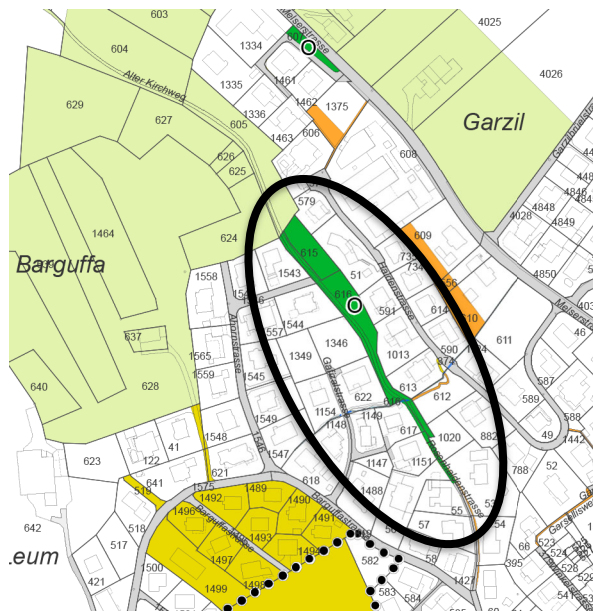
Zonenplanänderung

6.3.7 Umzonung alter Kirchweg

Entlang des alten Kirchweges oberhalb von Wangs hat die Gemeinde die Aussichts- lage mit dem Überbauungsplan Garzil – Garsellis – Halden aus dem Jahr 2008 grundeigentümer- verbindlich gesichert. Zum einen durch die Festlegung eines Freihaltegebietes direkt unterhalb des alten Kirchweges und zum anderen durch Höhenbestimmungen für die Bepflanzung. Innerhalb des festgelegten Freihaltegebietes ist die Errichtung von Bauten nicht gestattet. Das festgelegte Freihaltegebiet soll künftig auch im Zonenplan mit einer Freihaltezone innerhalb Baugebiet zum Zweck der Ortsplanung gesichert werden. Davon betroffen sind die Parzellen Nr. 615 sowie die Parzelle Nr. 616. Beide Parzellen sind heute unüberbaut und aufgrund der festgelegten Baulinien und dem Freihaltegebiet im rechtskräftigen Überbauungsplan nur be- schränkt überbaubar. Ausserdem ist die im Überbauungsplan vorgesehene Erschliessung der Grundstücke über die talwärts gelegene Haldenstrasse aufgrund der Überbauung der Parzel- len Nr. 51 und 579 nicht mehr möglich. Die Freihaltung dieser Flächen entlang des alten Kirchweges war bereits im Masterplan Innenentwicklung vorgesehen.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung

6.4 Tourismus

Die Gemeinde schafft mit der Ortsplanung die Voraussetzung für den Tourismus im Pizolgebiet. Dafür sind verschiedene Umzonungen in den Ortsteilen Maienberg und Furt so wie bei der Talstation der Pizolbahnen in Wangs notwendig.

6.4.1 Umzonung Maienberg und Furt

In Maienberg und in Furt werden die bestehenden Wohnzonen WE und WEa in die neu geschaffene Wohnzone WT8.5 umgezont. Die Regelbaumasse dieser Wohnzone WT8.5 orientiert sich an der bestehenden Wohnzone WEa. Somit kommt es in den Gebieten mit Wohnzone WE zu einer geringfügigen Reduktion des zulässigen Nutzungsmasses (Gesamthöhe 8.5 m von vormals 9.5 m). Die Reduktion des zulässigen Nutzungsmasses im Berggebiet ist hinsichtlich der empfindlichen, landschaftlichen Lage zweckmässig.

Die bestehenden Kurzonen KUR II im Maienberg und Furt werden zur Wohn- und Gewerbezone WGT11.0 umgezont. Ebenfalls wird die Kurzone KUR a in Furt (Parzelle Nr. 1293 «Züri-Hus», 1518 sowie die Teilfläche der Parzelle Nr. 34) in die Wohn- und Gewerbezone WGT11.0 umgezont. Dadurch wird in diesen Gebieten die Lärmempfindlichkeitsstufe von II auf III erhöht. Im Ortsteil Furt wird die Kurzone KUR III in die Wohn- und Gewerbezone WGT13.5 umgezont.

Für den Fortbestand des Tourismus sollen wichtige öffentliche und gewerbliche Nutzungen rund um die Bergstation im Ortsteil Furt erhalten bleiben. Deshalb wird in den betroffenen Gebieten eine überlagernde Nutzung als Mindestgewerbeanteil festgelegt. Mindestens 25 % der realisierten Geschossfläche sind mit dem Tourismus dienende Nutzungen wie Hotels, Restaurants oder Sportgeschäfte zu belegen.

Weiter wird im Gebiet Maienberg die westlich zu Mittelstation angrenzende Zonenabgrenzung der Wohn-Gewerbezone Tourismus korrigiert, um die Bebaubarkeit der noch unüberbauten Bauzone gewährleisten zu können. Die Korrektur der Zonengrenze hat keine Bauzonenerweiterung oder -reduktion zur Folge. Zusätzlich wird die Freihaltezone für Skiabfahrt, welche westlich an der Mittelstation vorbeiführt, reduziert. Die Abfahrtsroute führt östlich der Mittelstation vorbei.

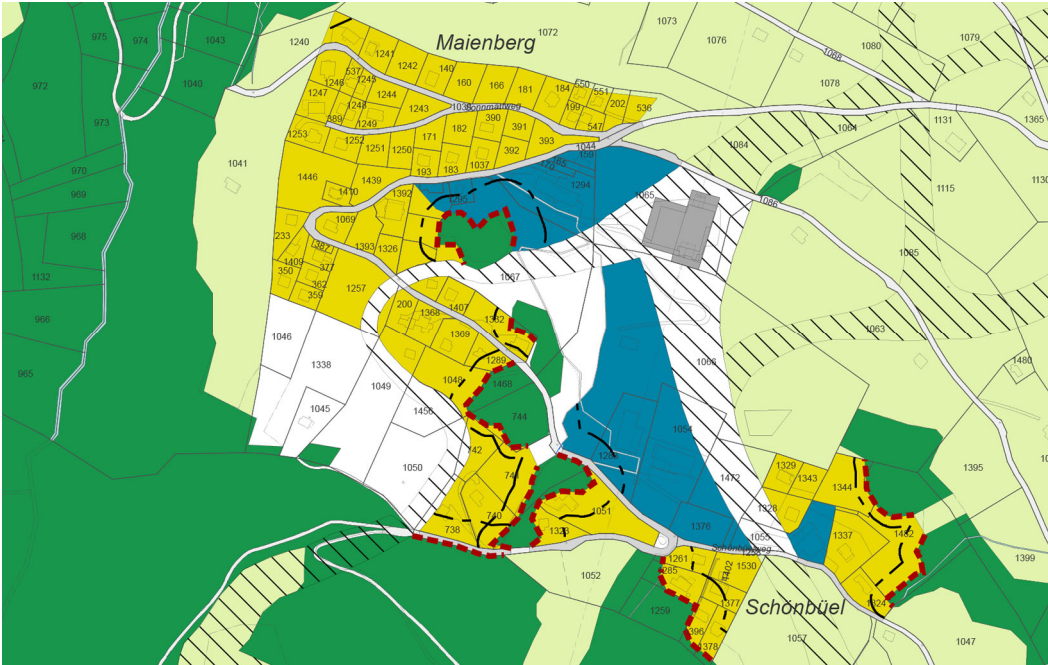
Auf der Parzelle Nr. 1066 im Gebiet Maienberg wird die Bauzone aufgrund der beschränkten Überbaubarkeit reduziert. Der nördliche Teil der neuen Wohn- und Gewerbezone Tourismus WGT11.0 wird aufgrund einer bestehenden Dienstbarkeit zugunsten der Pizolbahnen AG für die Nutzung der Fläche als Skipiste im Winter in eine Landwirtschaftszone umgezont. Westlich wird die Bauzone aufgrund des angrenzenden Baches reduziert. Ausgehend von einer minimalen Gewässerraubreite von 11.0 m wird entlang des Baches ein 5.5 m breiter Streifen ab Bachachse in die Landwirtschaftszone umgezont. Östlich wird die bestehende Bauzone durch die Seilbahn der Pizolbahnen AG eingeschränkt. In diesem Bereich wird ein Streifen von 10 m ab der Achse der Seilbahn in die Landwirtschaftszone umgezont.

Die Parzelle Nr. 1482 im Gebiet Maienberg liegt an einer sehr steilen Hanglage und ist aufgrund dessen weniger geeignet für eine Überbauung. Hinzu kommt der einzuhaltende Abstand gegenüber dem angrenzenden Wald, welcher die Überbaubarkeit der Parzelle zusätz-

lich einschränkt. Folglich wird die Parzelle Nr. 1482 von der heutigen Wohnzone WEb in eine Freihaltzone innerhalb Baugebiet mit der Zweckbezeichnung Ortsplanung umgezont.

Im Gebiet Furt sind im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Vilters-Wangs zusätzlich zur Bergstation der Seilbahn Wangs – Maienberg – Furt auch die Talstation der Seilbahn Furt – Gaffia, ein Garagengebäude der Pizolbahnen AG und weitere noch unüberbaute Bereiche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die unüberbauten Bereiche dieser Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden mit der heutigen Skiabfahrtszone überlagert. Im Bereich dieser Überlagerung sind gemäss rechtskräftigem Baureglement nur unterirdische, von der Allgemeinheit benutzbare Räume zulässig. Gemäss Planungs- und Baugesetz dürfen Bauzonen künftig nicht mehr von der Freihaltezone Skiabfahrt überlagert werden. Aufgrund dessen wird die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der Überlagerung in die Landwirtschaftszone umgezont. In diesem zentralen Bereich wird das Interesse an der Freihaltung zugunsten der Skiabfahrt höher gewichtet als ein möglicher Ausbau der Infrastruktur, zumal diese nur unterirdisch zulässig wäre. Zusätzlich wird auch die Talstation der Seilbahn Furt – Gaffia auf der Parzelle Nr. 1579 und das Garagengebäude auf der Parzellen Nr. 1306 in die Landwirtschaftszone umgezont. Für diese Bauten und Anlagen gilt zukünftig die Bestandesgarantie. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pizolbahnen AG sollen künftig als standortgebundene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bewilligt werden. Darüber hinaus wird die Gemeinde Vilters-Wangs die bestehenden Seilbahnen im Pizolgebiet in einem der Ortsplanung nachgelagerten Verfahren mittels Sondernutzungsplan sichern. Damit verbleibt einzig die Bergstation der Seilbahn Wangs – Maienberg – Furt innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dies ist insbesondere in seiner Erschliessungsfunktion im Winter für die Ortsteile Maienberg und Furt begründet, welche von öffentlichem Interesse ist.

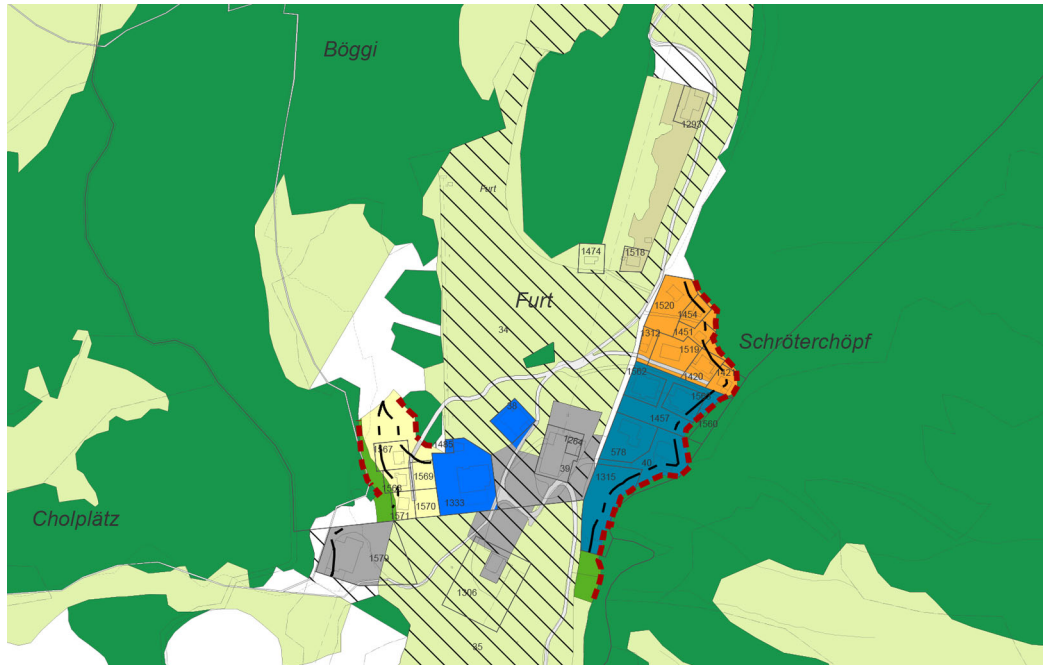
Der Umgang mit den bestehenden Waldabstandslinien in den Gebieten Maienberg und Furt wird in Kapitel 6.8.3 umschrieben.



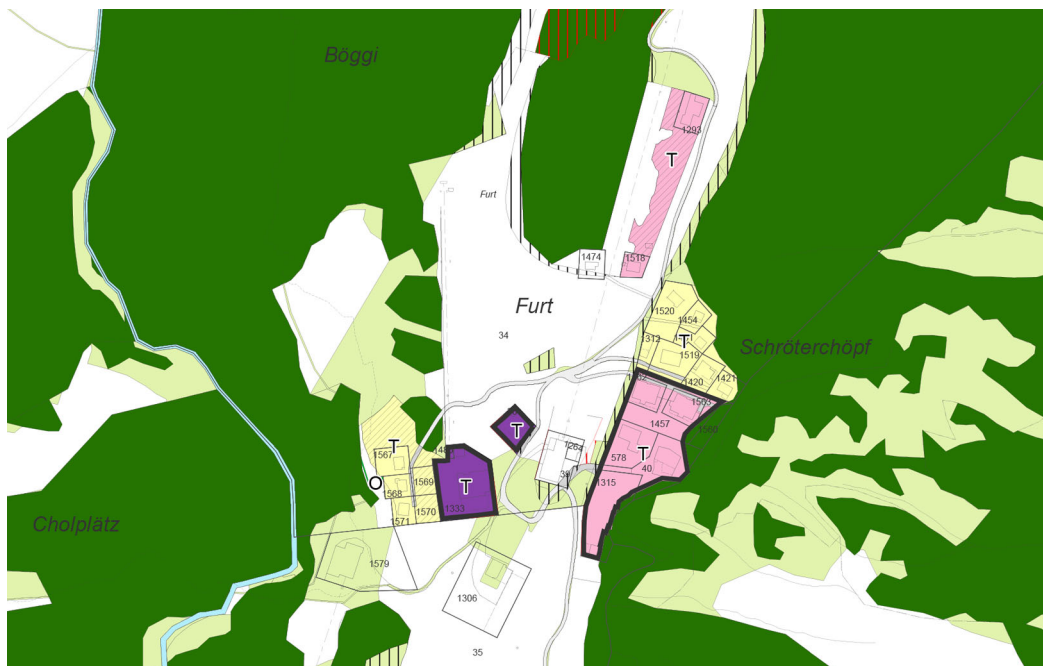
rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung



rechtskräftiger Zonenplan

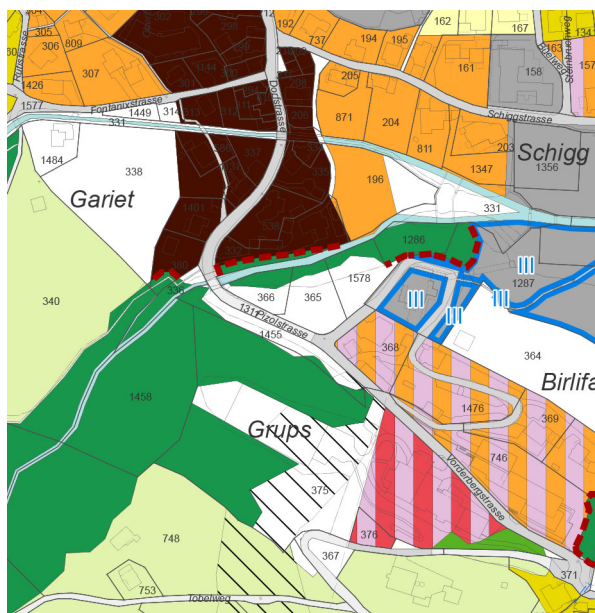


Zonenplanänderung

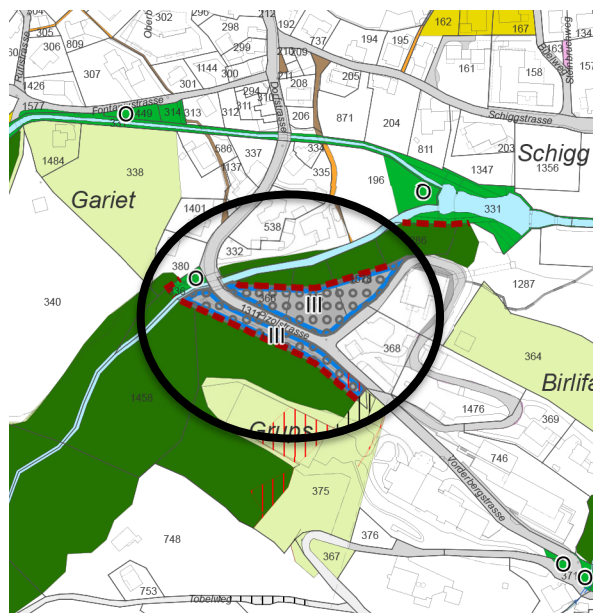
6.4.2 Einzonung Parkplatz Pizolbahn

Die Fläche westlich der Talstation der Pizolbahn ist im heutigen Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Die Fläche wird bereits heute als Parkplatz für die angrenzende Talstation Pizolbahn genutzt. Diese Nutzung wird mit der Zonenplanänderung auch in Zukunft sichergestellt. Die Fläche wird vom übrigen Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Bauzonenerweiterung trifft unmittelbar angrenzend auf eine Waldfläche. Aus diesem Grund ist im Zusammenhang mit der Einzonung die statische Feststellung der Waldgrenze notwendig. Für die einzuzonende Fläche wird die abweichende Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Da der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III möglicherweise überschritten wird, wird im Zonenplan vermerkt, dass für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.

Nordöstlich der Einzonung liegt heute eine Fläche übriges Gemeindegebiet inmitten des Baugebiets. Die Fläche wird im Zusammenhang mit dem Ausbauprojekt des Grossbaches beansprucht und wird deshalb in die Freihaltezone umgezont.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung

6.5 Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde ist für eine bedarfsgerechte Dimensionierung ihrer Bauzone verantwortlich. Dabei darf nach Art. 15 RPG der 15-Jahresbedarf nicht überschritten werden. Gemäss Bauzonendimensionierungsmodell des Kantons St.Gallen entspricht der Baulandbedarf der erwarteten Bevölkerungszunahme abzüglich der Kapazität im bestehenden Baugebiet. Die Kapazität im bestehenden Baugebiet setzt sich aus den Nutzungsreserven der überbauten und unüberbauten Bauzone sowie aus weiteren Nutzungspotenzialen aus der Innenentwicklungsstrategie zusammen.

Die Gemeinde verfügt gegenwärtig über genügend Bauzonen. Entsprechend wird in der aktuellen Ortsplanungsrevision auf eine Erweiterung der Wohn- und Mischzone verzichtet. Ausgenommen bleiben Erweiterungen der Wohn- und Mischzone für kleinere Arrondierungen.

6.6 Abstimmung zwischen Zonenplan und Schutzverordnung

Das Schutzkonzept der Gemeinde erfährt mit der Überarbeitung der Schutzverordnung eine grundlegende Änderung. Bislang waren die beiden Ortskerne Vilters und Wangs flächendeckend mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzbereich mussten der bestehenden Baustruktur, dem Charakter des Ortsbildes und ihrer Umgebung angepasst werden. Die neue Schutzverordnung sieht eine Unterteilung der Ortsbildschutzzone in Substanz- und Strukturschutz vor (Ortsbildschutzzone A und B). So können die historischen Kerngebiete, welche auch heute noch eine hohe Qualität in der Bausubstanz aufweisen, geschützt werden und das erweiterte Schutzgebiet kann im vernünftigen Rahmen weiterentwickelt werden, sofern die im Inventar festgehaltenen schützenswerten Strukturen erhalten bleiben (vgl. Planungsbericht zur Schutzverordnung). Aufgrund der wesentlichen Änderung im Schutzkonzept besteht auch für den Zonenplan Anpassungsbedarf.

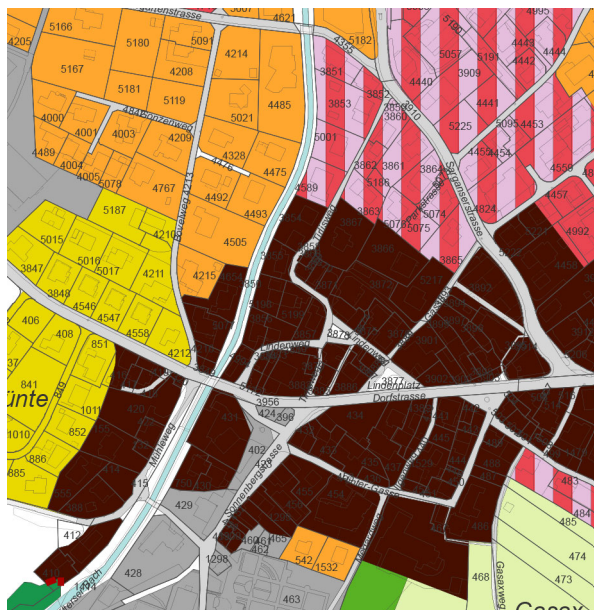
6.6.1 Abzonung Ortszentrum Vilters

Die Schutzverordnung sieht westlich des Baches die Reduktion der Ortsbildschutzzone vor. Die Siedlungsstruktur und -substanz rund um die «Alte Sägerei» wurde durch zahlreiche Neubauten beeinträchtigt. Um der Umgebung der geschützten «Alten Mühle» trotzdem Rechnung zu tragen, wird die Grundnutzung um eine Dichtekategorie von der Kernzone K13.5 zur Kernzone 11.0 abgezont.

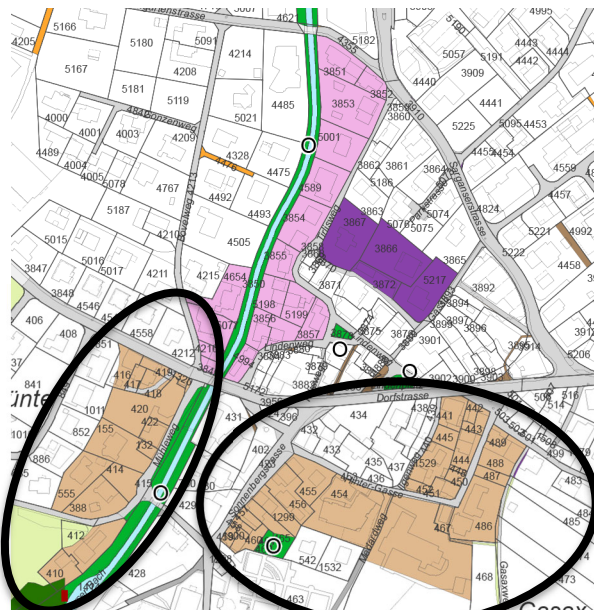
Die Umgebung des «Gasthauses Ilge» weist aufgrund seiner gut erhaltenen historischen Bausubstanz eine hohe Qualität auf. Folglich wird das Gebiet in der Schutzverordnung auch als Ortsbildschutzzone A (Substanzschutz) bezeichnet. Mit Ausnahme des geschützten Gasthauses und dem gegenüberliegenden Mehrfamilienhaus besteht das Quartier grösstenteils aus ein- bis zweigeschossigen Bauten. Um der empfindlichen Umgebung Rechnung zu tragen, wird die Grundnutzung ebenfalls um eine Dichtekategorie von der Kernzone K13.5 zur Kernzone K11.0 abgezont. Dadurch soll die weitere bauliche Entwicklung in die Höhe verhindert werden.

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde wurde eine Fläche nördlich des Friedhofs der katholischen Kirche in Vilters als Reserve für dessen Erweiterung festgelegt (Parzellen Nr. 460, 461, 462 und 465). Folglich wurde diese Fläche der Zone für öffentliche Bauten und

Anlagen zugewiesen. Auf dieser Fläche befinden sich Gartenanlagen. Es besteht heute kein Bedarf mehr für die Erweiterung der Friedhofanlage. Die Parzellen Nr. 461 und 462 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 465 sollen deshalb zum Erhalt der Grünfläche in die Freihaltezone innerhalb Baugebiet mit dem Zweck Ortsplanung umgezont werden. Die Restfläche der Parzelle Nr. 460, welche sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, soll vollumfänglich der Kernzone K11.0 zugewiesen werden.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung

6.7 Infrastruktur

6.7.1 Einzonung regionales Feuerwehrdepot

Im Jahr 2005 wurden die Feuerwehren Mels, Sargans und Vilters-Wangs zur regionalen Feuerwehr Pizol zusammengeschlossen. Seither gab es die Bestrebung, ein gemeinsames Feuerwehrdepot zu schaffen. Im Rahmen einer Standortevaluation wurde das Grundstück im südlichen Ohr des Autobahnanschlusses Sargans als möglicher Standort für das gemeinsame Feuerwehrdepot ausgewählt. Das Projekt wurde jedoch aufgrund einer negativen Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) im Jahr 2013 sistiert. In der Zwischenzeit hat die Feuerwehr Pizol das Thema eines zentralen Feuerwehrdepots wieder aufgenommen und es wurde eine zweite Standortevaluation durchgeführt. Als neuer Standort für das gemeinsame Feuerwehrdepot eignet sich ein Teilbereich der Parzelle Nr. 4015 in Vilters-Wangs am besten.

Der Standort ist zentral gelegen und von allen umliegenden Gemeinden her gut erreichbar. Die Fläche ist dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben und liegt direkt an der Gemeindegrenze zu Mels. Östlich vom Plangebiet führt die Kantonsstrasse vorbei. Folglich erfolgt sowohl das Einrücken als auch das Ausrücken direkt über die Kantonsstrasse, sodass keine

Wohnquartiere mit Verkehr belastet werden. Somit sind die Emissionen für die Bevölkerung kaum wahrnehmbar. Für die geplante Nutzung ist eine Einzonung des Gebietes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen notwendig. Zusätzlich wird eine Sondernutzungsplanpflicht für das eingezonte Gebiet festgelegt. Zweck des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes ist die Regelung der Erschliessung und die besondere Bauweise. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der zu erwartenden Emissionen soll für das betroffene Gebiet die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt werden. Für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist der Planungswert einzuhalten.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung

6.8 Wald

6.8.1 Waldfläche

Im Zonenplan wurde die Waldfläche vom bereinigten Basiswalddatensatz des Kantonsforstamtes übernommen.

6.8.2 Waldfeststellungen

Die festgelegten Waldgrenzen werden in den neuen Zonenplan übernommen. Aufgrund von Einzonungen sowie der Zunahme der Waldfläche werden in den folgenden Gebieten neue Waldfeststellungen vorgenommen:

- Bödeli
- Gafrauels
- Pizolstrasse
- Schönbüel

- Tannerbrüel

In Absprache mit dem Kantonsforstamt ist hierfür die Bestockungsgrenze der Daten der amtlichen Vermessung (AV) respektive des Basiswalddatensatzes als neue Waldgrenze verwendet worden.

6.8.3 Waldabstandslinien

In den Gebieten Maienberg und Furt wurden im bestehenden Zonenplan reduzierte und erweiterte Waldabstandslinien festgelegt. Das neue PBG sieht die Festlegung von Abstandslinien im Zonenplan nicht mehr weiter vor. Auf eine erneute Festlegung der Abstandslinien im Rahmen eines Sondernutzungsplans wird verzichtet. Neu gilt in diesen Gebieten der ordentliche Waldabstand von 15 m ab der festgelegten Stockgrenze gemäss Art. 91 des PBG. In vielen Fällen führt dies zu einer verbesserten Überbaubarkeit der Grundstücke. In einigen Fällen wird der bestehende Waldabstand durch diese Massnahme vergrössert. Die von einer Vergrösserung des Waldabstands betroffenen Gebiete sind jedoch bereits heute nur schwer überbaubar respektive konnten nur mit einer Ausnahmegewilligung überbaut werden.

6.9 Verkehrsfläche

Im Hinblick auf den ÖREB-Kataster wird der Zonenplan auf den Strassenplan abgestimmt. Sämtliche klassierte National- und Kantonsstrasse werden als Verkehrsfläche ausgeschieden. Darüber hinaus werden die Gemeindestrassen 1. - 3. Klasse ebenfalls der Verkehrsfläche zugeordnet. Materielle Änderungen durch die Ausscheidung der Verkehrsfläche werden im Änderungsplan aufgeführt.

6.10 Gewässer

6.10.1 Gewässerfläche

Im Zonenplan wurde die Gewässerfläche der Daten der amtlichen Vermessung übernommen.

6.10.2 Gewässerraum

Die Arbeiten zur Festlegung des Gewässerraumes nach der Gewässerschutzverordnung laufen. Die Gewässerräume werden jedoch in einem separaten Verfahren mittels Sondernutzungsplänen festgelegt.

6.11 Planungsgrundlagen

In der nachfolgenden Tabelle werden die relevanten thematischen Aspekte für die einzelnen Zonenplanänderungen aufgeführt:

Gebiet	Zonen- änderung	ISOS Erhal- tungsziel	ÖV- Güterklasse	kantonal Richtplan	Fruchtfolge- flächen	Wald	Gewässer- schutz	Natureffahren	Belasteter Standort
Barguffa	Aufzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet				Gering	
Kirchweg	Aufzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Mittel	
Neuwangserstrasse	Umzonung	X (B)	Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Gering	
Sägereiweg	Umzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Gering	
Äuli	Umzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Mittel	
Tirlisweg, Vilters	Umzonung	X (B)	Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Mittel	
Alter Kirchweg	Umzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)		
Maienbergr	Um-/Auszonung		keine	Siedlungsgebiet				Mittel	
Furt	Um-/Auszonung		keine	Siedlungsgebiet		X		Mittel	
Parkplatz Pizolbahn	Einzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet		X		Gering	
Mühleweg, Vilters	Umzonung	X (A)	Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Erheblich	
Hintere Gasse, Vilters	Umzonung	X (A)	Klasse D	Siedlungsgebiet			X (Au)	Mittel	
Feuerwehrdepot	Einzonung		Klasse D	Siedlungsgebiet	X		X (Au)	Mittel	

6.12 Flächenbilanz Zonenplan

Mit den vorgesehenen Zonenplanänderungen werden die Wohn- und Mischzonen insgesamt geringfügig um 0.24 ha reduziert. Die übrigen Bauzonen werden um insgesamt 0.09 ha erweitert. Das entspricht insgesamt einer Reduktion der Bauzone um 0.32 ha. Die detaillierte Flächenbilanz der Ein-, Um- und Auszonungen liegt dem Anhang bei.

7 Fortschreibung Gemeinderichtplan

Im Wesentlichen gründet die aktuelle Ortsplanungsrevision auf den konzeptionellen Überlegungen der letzten Teilrevision aus dem Jahr 2014. Der dazumal erarbeitete Richtplan wird in diesem Sinne fortgeschrieben und nötigenfalls angepasst. Insbesondere die Innenentwicklungsstrategie wird im kommunalen Richtplan für die Behörde begleitend verankert.

7.1 Umsetzung Innenentwicklungsstrategie

Nachfolgende Umsetzungsmassnahmen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sind bereits im kommunalen Richtplan verankert:

- Um die Baulandhortung zu unterbinden und die Baulandverfügbarkeit zu erhöhen setzt die Gemeinde für alle Neueinzonungen zukünftig eine Vereinbarung mit Grundbucheintrag voraus, wonach die eingezonte Fläche innerhalb eines festgelegten Zeitraumes überbaut werden muss.
- Die Gemeinde klärt die Baureife der unbebauten Parzellen ab, führt Verhandlungen mit deren Grundeigentümern durch und bietet Bauberatungen an, damit die verbleibenden Baulandreserven erhältlich gemacht werden können.
- An bestimmten Orten wird die weitere Siedlungsausdehnung begrenzt, indem die Siedlungsränder bewusst gestaltet werden.
- In bestimmten Quartieren mit grösseren unternutzten Flächen werden Quartierentwicklungen angestossen, um der Baulandhortung zu entgegnen, die Erschliessung zu regeln und eine Überbauung zu ermöglichen. Falls nötig werden Erschliessungs- und Überbauungsstudien erstellt.
- In den Ortskernen werden in bezeichneten Gebieten Siedlungserneuerungsmassnahmen geprüft. Je nach Bedarf werden die Grundeigentümer bei der Sanierung und Aufwertung der Bausubstanz unterstützt.
- Nach Abschluss der Richtplanung wird die Schutzverordnung und das Kulturlinventar überarbeitet. Die Neukonzeption der Ortsbildschutzzone soll die Abwägung zwischen Siedlungserneuerung und Kulturgüterschutz klären.

7.1.1 Baulandverfügbarkeit

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes erhalten die Gemeinden eine neue Rechtsgrundlage, um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen. So kann die Gemeinde neu den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufrecht ausüben (Art. 8 Abs. 2c, PBG). Dementsprechend wird das Koordinationsblatt S1 «Baulandreserven Wohnen resp. Wohnen/Gewerbe» mit den neu verfügbaren Massnahmen ergänzt.

Die Gemeinde sieht folgende Strategie für die Verflüssigung der verbleibenden unüberbauten Bauzonen vor:

Strategisch wichtige Bauzonenreserven in Vilters und Wangs:

Das Gebiet Rosen in Wangs (Parz. Nr. 785) bildet die grösste noch vorhandene Baulücke in der Gemeinde. Als solche ist diese auch im kommunalen Richtplan als Quartierentwicklungsgebiet bezeichnet worden. Da dieses Gebiet noch nicht hinreichend erschlossen ist, kann die Gemeinde auch keine Frist für dessen Überbauung festlegen. Die Gemeinde belegt das Gebiet in der Zonenplanrevision mit einer Sondernutzungsplanpflicht und erarbeitet zeitnah auf der Grundlage einer Erschliessungs- und Überbauungsstudie einen Sondernutzungsplan. Ab Inkrafttreten des Sondernutzungsplanes wird eine Überbauungsfrist verfügt.

Das Gebiet Äuli in Vilters (Parz. Nr. 4240) bildet die zweite grössere Bauzonenreserve und wird durch die Gemeinde in zweiter Priorität behandelt. Es ist im kommunalen Richtplan ebenfalls als Quartierentwicklungsgebiet bezeichnet worden. Die Gemeinde strebt in diesem Gebiet eine gegenseitige Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft zur zeitnahen Überbauung des Gebietes an. Dies wird nach Abschluss der Ortsplanungsrevision angegangen.

Übrige Bauzonenreserven in Vilters und Wangs:

Die übrigen Baulücken in den Ortsteilen Vilters und Wangs werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht aktiv angegangen. Die Gemeinde behält sich bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt Massnahmen zur Verflüssigung dieser Baulücken vor.

Bauzonenreserven in Maienberg und Furt:

In den Gebieten Maienberg und Furt setzt die Gemeinde mit Vollzugsbeginn des revidierten Zonenplans und Baureglements in Anwendung von Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG eine Frist für die Überbauung der verbleibenden Bauzonenreserven. Bei ungenütztem Ablauf dieser Frist soll die Zonenzuweisung geändert werden (Zuteilung zu einer Nichtbauzone). Im Zonenplan werden die betroffenen Flächen als Vorinformation mit einem überlagernden Hinweis bezeichnet.

7.1.2 Monitoring und Controlling

Bei der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist ein periodisches Controlling der getroffenen Massnahmen von hoher Bedeutung. Es soll überprüft werden, ob und in welchem Ausmass die Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens greifen und welche Auswirkungen Massnahmen zur Erhöhung der Nutzungsintensität auf die Wohnumfeldqualität haben. Dazu wird der kommunale Richtplan um das neue Koordinationsblatt «Monitoring und Controlling» ergänzt. Dieses sieht folgendes Vorgehen vor:

Bei einer jährlich durchgeführten Raumb Beobachtung werden Informationen über den Ist-Zustand gesammelt. Auf der Grundlage dieser Datenerhebungen werden Leitindikatoren definiert (z.B. Einwohnerdichte, Bauzonenreserve etc.), welche den Vergleich zwischen dem Ist- und dem Soll-Wert ermöglichen. Bei einem im Vierjahresrhythmus durchgeführten Controlling wird in einem Kurzbericht festgehalten, ob weiterer Handlungs- bzw. Anpassungsbedarf für den Richtplan besteht. Falls nötig, werden die Leitsätze des Siedlungsentwicklungskonzepts angepasst oder die Koordinationsblätter im kommunalen Richtplan mit zusätzlichen Massnahmen ergänzt.

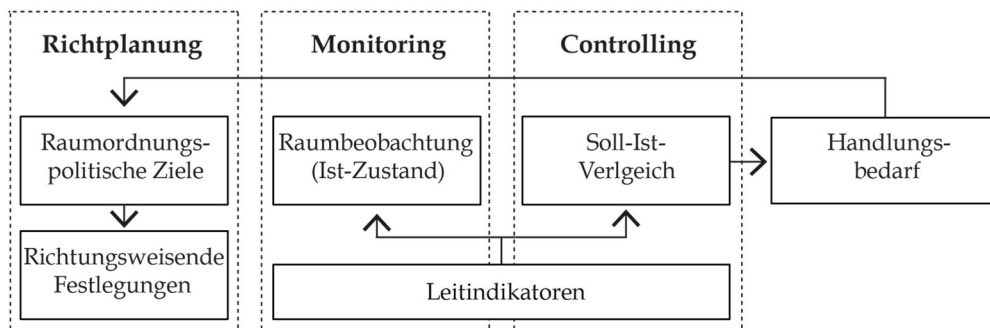


Abb. 10:
Konzept
Monitoring und
Controlling

7.1.3 Weitere Anpassungen

Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung der Gemeinde werden zusätzliche Anpassungen erforderlich. Diverse Potenzialgebiete sind in den letzten Jahren entwickelt worden und benötigen deshalb kein aktives Handeln seitens der Gemeinden mehr.

Folgende Gebiete werden nicht weiter als Quartierentwicklungsgebiete aufgeführt:

- Gutstrasse, Wangs
- Bünste, Wangs
- Gonzenweg, Vilters

7.2 Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren

Die Gemeinde Vilters-Wangs hat im Jahr 2015 das Ingenieurbüro Bart beauftragt, das Massnahmenkonzept Naturgefahren zu erarbeiten. In diesem sind unter anderem auch raumplanerische Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren vorgesehen.

In der Gemeinde Vilters-Wangs wurden zwei Freihaltegebiete festgelegt. Diese dienen der Retention, der Vermeidung von einer flächenhaften Bebauung oder zur Sicherung späterer Gewässer ausbauten bzw. Offenlegungen. Die Freihaltegebiete tangieren kein Siedlungsgebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung soll nicht eingeschränkt werden. Wenn möglich sind landwirtschaftliche Gebäude jedoch ausserhalb dieser Zonen zu errichten. Für bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Die entsprechenden Freihaltegebiete sind in der Richtplankarte ergänzt worden. Für die Umsetzung des Massnahmenkonzepts Naturgefahren wurde ein neues Koordinationsblatt erstellt.

7.3 Siedlungsgebiet

Weiterer Anpassungsbedarf im kommunalen Richtplan besteht für den Teil Siedlung. Zum einen sind die Entwicklungsgebiete mit der neuen Siedlungsgebietsabgrenzung des Kantons abzustimmen und zum anderen sind Anpassungen an der bestehenden Zonierung nötig.

7.3.1 Priorisierung

Der bestehende kommunale Richtplan unterteilt die ausgeschiedenen Entwicklungsgebiete in vier Prioritäten. In der Wohn- und Mischzone sind insgesamt 12.8 ha Land als Entwicklungsgebiete ausgeschieden. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass bis 2040 (Richtplanhorizont) nur ein geringer Teil des Entwicklungsgebietes in Anspruch genommen wird. Ein Grossteil des Wohnflächenbedarfs soll im bestehenden Siedlungsgebiet gedeckt werden. Da der kommunale Richtplan auf den Planungshorizont von 15-25 Jahren ausgelegt wird, ist es nicht zweckmässig, wenn Entwicklungsgebiete ausgeschieden werden, welche den 25-Jahresbedarf des Siedlungsgebietes überschreiten. Dementsprechend ist das im bestehenden kommunalen Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet zu redimensionieren. Dazu werden diverse Entwicklungsgebiete aus dem Richtplan entlassen. Dies hat zur Folge, dass im neuen Richtplan lediglich die Entwicklungsgebiete mit erster Priorität aufgeführt werden. Entwicklungsgebiete mit zweiter Priorität werden zur Vororientierung jeweils mit Richtungsangaben für die mögliche Siedlungserweiterung aufgeführt.

Die Reduktion der Entwicklungsgebiete und die Aufhebung der Priorisierung sorgen für mehr Transparenz. Es sollen lediglich die Entwicklungsgebiete aufgeführt werden, welche effektiv in den nächsten zwei bis drei Zonenplangenerationen benötigt werden und den Richtplanhorizont nicht überschreiten. Im nachfolgenden Kapitel werden die Änderungen der Entwicklungsgebiete aufgeführt und begründet. Sämtliche Entwicklungsgebiete werden im Zonenplan in die Landwirtschaftszone bzw. Freihaltezone umgezont.

7.3.2 Entwicklungsgebiete

Der kommunale Richtplan bezeichnet neu noch folgende Entwicklungsgebiete:

Bezeichnung	Nutzung	Grösse
Galtschinis	Wohngebiet	1.13 ha
Bovel Ost	Wohngebiet	1.31 ha
Grofenbrüel	Wohngebiet	1.89 ha
Bovel West	Mischgebiet	1.33 ha
Gaschärten	Arbeitsgebiet	0.57 ha
Tannerbrüel	Arbeitsgebiet	0.50 ha
Talstation Pizol	Tourismusgebiet	0.67 ha
Total		7.40 ha

Gesamthaft werden 7.40 ha als Richtplangebiet ausgeschieden. Die Fläche des bestehenden Richtplans wird damit deutlich reduziert. Es sind 5.66 ha für potenzielle Wohn- und Mischzonen vorgesehen.

Die Siedlungsgebietsabgrenzung des kantonalen Richtplans soll nicht darauf abgestimmt werden, da die bezeichneten Entwicklungsgebiete den Bedarf für den Richtplanhorizont überschreiten (3.0 ha). Die bezeichneten Entwicklungsgebiete stellen Optionen für die Siedlungsentwicklung in Abhängigkeit von der Baulanderhältlichkeit dar. Zum heutigen Zeitpunkt kann

noch nicht bestimmt werden, welche Richtplangebiete bis ins Jahr 2040 erhältlich sein werden.

7.3.3 Tourismusgebiet

Das Pizolgebiet ist gemäss kantonalem Richtplan Teil des touristischen Hauptgebietes Sarganserland. Mit dem Zubringer der Pizolbahnen AG in Wangs ist die Gemeinde Vilters-Wangs zusammen mit der Gemeinde Bad Ragaz eine wichtige Destination in diesem touristischen Hauptgebiet. Um Entwicklungen im touristischen Angebot in Zukunft besser mit der Ortsplanung der Gemeinde Vilters-Wangs in Einklang zu bringen, ist eine räumliche Gesamt-sicht notwendig. Deshalb strebt der Gemeinderat von Vilters-Wangs für die Abstimmung der räumlichen Tätigkeiten der touristischen Leistungsträger und der Gemeinde Vilters-Wangs die Erarbeitung eines räumlichen Tourismusedwicklungskonzepts (RTEK) an.

Der Bund bewilligt Bergbahnen nach dem Seilbahngesetz (SebG; SR 743.01) künftig auf der Basis der Nutzungsplanung der Gemeinde. Ausnahmegewilligung nach Art. 24 des Raumplanungs-gesetzes sollen in Zukunft nur noch in besonderen Fällen erteilt werden. Die Talstation in Wangs, die Mittelstation in Maienberg sowie die Bergstation in Furt für den Zubringer der Pizolbahn ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits mit einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert. Für das Trasse der Bergbahnen sowie für die oberhalb von Furt befindli-chen Bergbahnstation fehlt gegenwärtig eine nutzungsplanerische Sicherung. Diese soll in Anschluss an die Ortsplanungsrevision erfolgen. Im Zuge dieser Planung soll auch die Skipis-te zusätzlich gesichert werden, indem der Wald, welcher an die Freihaltezone Skiabfahrt grenzt, statisch festgelegt wird.

7.3.4 Weitere Anpassungen

Neben der Abstimmung der Entwicklungsgebiete auf den kantonalen Richtplan ist das Sied-lungsgebiet des kommunalen Richtplans auf den neuen Zonenplan abgestimmt worden.

8 Erschliessungsprogramm

Gemäss Art. 11 PBG hat die Gemeinde ein Erschliessungsprogramm zu erlassen. Bei einem Grossteil der bestehenden Bauzonenreserven handelt es sich um Baulücken, welche bereits weitgehend erschlossen sind. Es sind bei keinen Bauzonenreserven und Innenentwicklungs-gebieten Erschliessungsaufwendungen durch die Gemeinde notwendig. Einzige Ausnahmen bilden das Gebiet Barguffa (1) in Wangs sowie das kurzfristige Entwicklungsgebiet Galt-schinis (2). Die Erschliessung dieser beiden Gebiete wird mittels Sondernutzungsplan sichergestellt. Allenfalls sind je nach Erschliessungskonzept Teilstrassenpläne notwendig.

Abb. 11:
Erschliessungs-
programm

9 Nachweise

9.1 Vorgaben Bund

9.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art. 1 Abs. 2a^{bis} wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen.

9.1.2 Planungen des Bundes

Den Sachplänen und Konzepten des Bundes ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung getragen worden. Die Bundesinventare wurden bei der Erstellung des Natur- und Kulturschutzinventars und später der Schutzverordnung berücksichtigt.

9.1.3 Zweitwohnungsverordnung

Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Vilters-Wangs beträgt weniger als 20 % (vgl. Kapitel 2.4). Die Nutzungseinschränkung in den Ortsteilen Maienberg und Furt auf Zweitwohnungen steht somit in keinem Widerspruch mit der Bundesgesetzgebung.

9.2 Vorgaben Kanton St.Gallen

9.2.1 Funktionaler Raum und regionale Abstimmung

Die Gemeinde Vilters-Wangs teilt diverse Aufgaben in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden (bspw. Tourismusgebiet Pizol und Arbeitsgebiet Riet). Dementsprechend ist bei der Herleitung der Siedlungsentwicklungsstrategie die regionale Einordnung der Gemeinde berücksichtigt worden. Als wichtige Grundlage dafür diene das kantonale Raumkonzept und der Masterplan Regionale Raumentwicklung Sarganserland-Werdenberg. Der kommunale Richtplan wurde den Nachbargemeinden zur Vernehmlassung zugestellt.

9.2.2 Innenentwicklung

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. Im Masterplan Innenentwicklung sind fundierte Analysen zur Siedlungsstruktur, Einwohnerdichten, Bau- und Freiraumstruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze im Masterplan festgelegt worden. Im Prozess der Ortsplanungsrevision wird diese Strategie politisch konsolidiert und der Bevölkerung präsentiert. Die Umsetzung dieser Strategie erfolgt sowohl auf der Ebene des kommunalen Richtplans als auch der Nutzungsplanung.

Der eigentliche Innenentwicklungsprozess beginnt nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision. Anschliessend an die erfolgreiche Initiierung der Aktivierungsmassnahmen prüft die Gemeinde weitere Massnahmen zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials. Im Innenentwicklungskonzept wurde die zeitliche Abfolge dieser Massnahmen erläutert.

Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Potenzialgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür wird von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde verfügt für grössere zusammenhängende Bauzonenreserven im Talboden sowie für sämtliche Bauzonenreserven in Maienberg und Furt eine Überbauungsfrist. Nach Ablauf dieser Frist erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Zonenzuweisung zu ändern oder das gesetzliche Kaufrecht anzuwenden. Die Von dieser Frist betroffenen Grundeigentümer werden vorgängig informiert.

Die Gemeinde versteht den Innenentwicklungsprozess als Daueraufgabe. Dementsprechend sind die festgelegten raumordnungspolitischen Ziele und Massnahmen ständig auf ihre

Zweckmässigkeit bzw. Wirksamkeit zu prüfen. Folglich legt die Gemeinde im kommunalen Richtplan fest, wie sie die getroffenen Massnahmen periodisch im Rahmen eines Controllings überprüft. Dafür definiert sie Leitindikatoren, welche im Rahmen des Monitorings in einem jährlichen Zyklus ermittelt werden sollen. Das Ergebnis dieses im Vierjahresrhythmus stattfindenden Controllings hält die Gemeinde in einem Kurzbericht fest. Allenfalls nimmt sie Anpassungen an den raumordnungspolitischen Zielen vor oder legt ergänzende Massnahmen fest.

9.2.3 Siedlungsgebiet

Der vorliegenden Ortsplanungsrevision liegt der bestehende Gemeinderichtplan zugrunde, welcher im Jahr 2014 noch vor Inkrafttreten des PBG und des kantonalen Richtplans Teil Siedlung erstellt wurde. Aufgrund des Paradigmenwechsels im Zusammenhang mit der Innenentwicklung lag deshalb eine grosse Diskrepanz zwischen Entwicklungsgebieten gemäss kommunalem Richtplan und Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan vor. So waren im ursprünglichen Richtplan insgesamt 12.8 ha als Erweiterung der Wohn- und Mischzone vorgesehen. Die Gemeinde war bemüht, ihre ausgeschiedenen Entwicklungsgebiete zu reduzieren.

Das im kommunalen Richtplan ausgewiesene Entwicklungsgebiet überschreitet den 25-Jahresbedarf (Richtplanhorizont) dennoch. Die Gemeinde beantragt jedoch keine Erweiterung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan, im Bewusstsein, dass die Entwicklung eines potenziellen Entwicklungsgebiets auch von der Baulanderhältlichkeit abhängt und die bezeichneten Entwicklungsgebiete lediglich Optionen für die Siedlungsentwicklung darstellen.

Einzig mit der Einzonung des Parkplatzes der Pizolbahn und dem Feuerwehrdepot ist im kantonalen Richtplan die neue Bezeichnung von Siedlungsgebiet für sonstige Nutzungen nötig. Diese Bezeichnung erfolgte im Rahmen der jährlichen Richtplan-Anpassungen.

9.2.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die noch verbliebenen Entwicklungsgebiete erfüllen mit Ausnahme der Entwicklungsgebiete Grofenbrüel und Gaschärten die Anforderungen des PBG und kantonalen Richtplans. Die Abstimmung des öffentlichen Verkehrs mit der Siedlungsentwicklung ist gewährleistet. Sowohl die Innenentwicklungsschwerpunkte als auch die kurzfristigen Siedlungserweiterungsgebiete sind ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Weder der Ortsteil Vilters noch der Ortsteil Wangs sind von Durchgangsverkehr betroffen. Die heutige Belastung des Strassennetzes wird dementsprechend als unkritisch betrachtet. In den einzelnen Siedlungserweiterungsgebieten ist mit einem geringen bis mittleren Zusatzverkehr zu rechnen. Folglich sind gemäss dem Merkblatt «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr» vom Tiefbauamt des Kantons St.Gallen keine weiteren Nachweise zu erbringen.

9.2.5 Bauzonendimensionierung

Der Zonenplan sieht keine Erweiterung der Wohn- und Mischzone vor. Nachfolgend wird die Kapazitätsberechnung nach dem St.Galler Berechnungsmodell aufgeführt.

Erwartete Bevölkerungszunahme:

Ausgehend von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.6 % entspricht der Bevölkerungszuwachs bis in 15 Jahren 469 Einwohnern.

Kapazität überbaute Bauzone:

Die Kapazität der überbauten Bauzone entspricht 4 % der bestehenden Einwohnerzahl in der Wohn- und Mischzone. Gemäss Gemeindeporträt sind dies 172 Einwohner.

Kapazität unbebaute Bauzone:

Die Kapazität in der unbebauten Bauzone beträgt nach der Zonenplanrevision insgesamt 383 Einwohner. Folgende Ausgangslage liegt der Kapazitätsberechnung zugrunde:

Zonentyp	Unbebaute Fläche	Relevanter Dichtewert	Einwohnerkapazität
WT8.5	22'164 m ²	45 E/ha	100 E
W9.5	21'198 m ²	45 E/ha	95 E
W11.0	22'392 m ²	45 E/ha	101 E
W13.5	0 m ²	104 E/ha	0 E
WG11.0	4'170 m ²	34 E/ha	14 E
WGT11.0	7'171 m ²	34 E/ha	24 E
WG13.5	7'112 m ²	48 E/ha	34 E
WGT13.5	0 m ²	48 E/ha	0 E
K11.0	1'138 m ²	40 E/ha	5 E
K12.5	1'916 m ²	51 E/ha	10 E
Total	87'261 m²		383 E

Nutzungspotenzial bebauter Bauzonenflächen durch Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren:

Die Nutzungspotenziale in der bebauten Bauzonenfläche sind ohne konkrete Projektgrundlagen schwierig abzuschätzen und können auch kaum gesteuert werden. Deshalb werden sie bei der vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt.

Fazit:

Der neue Zonenplan weist in der bebauten und unbebauten Bauzone eine Kapazität von insgesamt 555 Einwohner auf. In den nächsten 15 Jahren wird ein Bevölkerungszuwachs von 469 Einwohnern erwartet. Das entspricht einem Kapazitätsindex von -2 %. Der Report für die Bauzonendimensionierung in den Wohn- und Mischzonen gemäss St.Galler Berechnungsmodell liegt dem Anhang bei.

9.2.6 Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Tannerbrüel erfolgte mit den entsprechenden Nachweisen in einem separaten Verfahren. Im Zuge der Ortsplanungsrevisionen sind keine weiteren Veränderungen in den Arbeitszonen vorgesehen

9.2.7 Weiler

Der kantonale Richtplan bezeichnet unter anderem das Gebiet Fontanix südwestlich vom Ortsteil Wangs als Kleinsiedlung, welche die Bedingungen für die Einzonung in eine Weilerzone grundsätzlich erfüllt. Der Weiler weist jedoch keine besonders erhaltenswerte Siedlungsstruktur auf. Insbesondere das Kriterium der kompakten Siedlung wird nicht erfüllt. Von einer Einzonung wird deshalb abgesehen. Der Weiler kann in der nächsten Anpassung des kantonalen Richtplans aus der Auflistung entfernt werden.

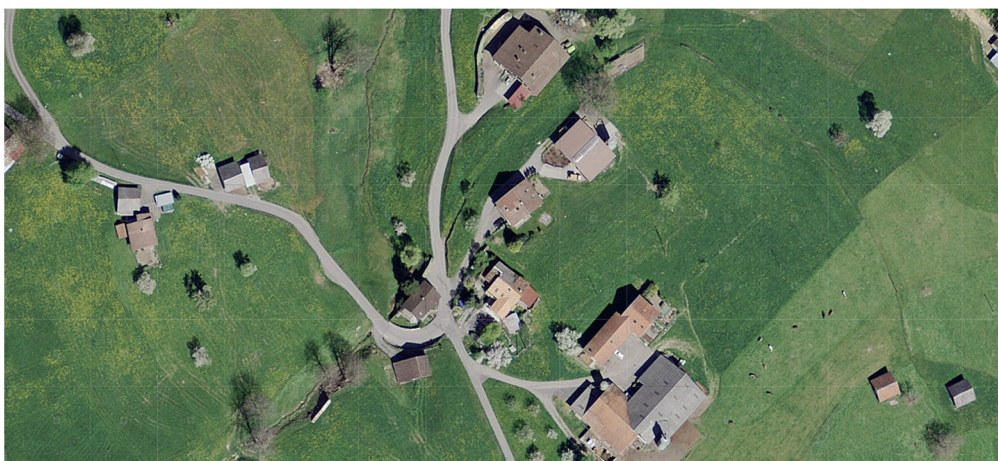


Abb. 12:
Kleinsiedlung
Fontanix

9.2.8 Sachplan Fruchtfolgeflächen

Das Siedlungsgebiet von Vilters und Wangs ist fast ausschliesslich von Fruchtfolgeflächen umgeben. Insbesondere die zentral gelegenen Flächen, welche sich nach den Anforderungen der ÖV-Erschliessung für eine Einzonung eignen werden von Fruchtfolgeflächen tangiert. So wird bei der Siedlungserweiterung unumgänglich Fruchtfolgeflächen beansprucht. Namentlich werden die Entwicklungsgebiete Galtschunis, Bovel West, Bovel Ost sowie Gaschärten von einer Fruchtfolgefläche überlagert. Nach dem Koordinationsblatt Fruchtfolgeflächen des kantonalen Richtplans St.Gallen sind bei einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen folgende Punkte zu prüfen:

- Rückführbarkeit
- Besonderer Bedarf
- Nutzung bereits ausgezonter Flächen
- Beanspruchung von für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeigneter Fläche

Die umfassende Interessenabwägung kann erst durchgeführt werden, wenn der konkrete Bedarf für die Einzonung besteht. Es lässt sich jedoch bereits vorgängig begründen, weshalb sich die erwähnten Entwicklungsgebiete für eine potenzielle Siedlungserweiterung eignen:

- Galtschunis: Das Entwicklungsgebiet ist allseitig von Bauzonen umgeben und bereits ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Bushaltestellen Hältistrasse

- und Rosengarten). Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der gebauten Umgebung ist eine verdichtete Bauweise möglich.
- Bovel West und Ost: Das Entwicklungsgebiet ist auf drei Seiten von Bauzonen umgeben. Das Gebiet ist grösstenteils mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Bushaltestelle Hältistrasse). Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der gebauten Umgebung ist eine verdichtete Bauweise möglich.
 - Gaschärlen: Das Entwicklungsgebiet ist auf drei Seiten von Bauzone umgeben. Im Ortsteil Wangs stellt die betroffene Fläche die einzige zweckmässige Erweiterung des Arbeitsgebietes dar. Das Gebiet lässt sich einfach über die bestehende Straubstrasse erschliessen.

Mit der Einzonung für das regionale Feuerwehrdepot werden knapp 400 m² Fruchtfolgefläche beansprucht. Durch die Überbauung des Teilbereichs der Parzelle Nr. 4015 und die Nutzung als Feuerwehrdepot ist die Fruchtfolgefläche nicht mehr rückführbar und kommt für eine spätere ackerbauliche Nutzung deshalb nicht mehr in Frage. Für die Beanspruchung der Fruchtfolgefläche kann der besondere Bedarf nachgewiesen werden. Die Schaffung eines gemeinsamen Feuerwehrdepots ist in vieler Hinsicht zweckmässig:

- Die gesamte Materialbewirtschaftung wird sich mit einem gemeinsamen Feuerwehrdepot effizienter gestalten.
- Der Fahrzeugpark der Feuerwehr kann bei der Zusammenlegung um mindestens ein Tanklöschfahrzeug reduziert werden.
- Am neuen Standort könnte der Rettungsdienst miteingebunden werden.
- Durch die Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte in Vilters-Wangs können die bestehenden Depots, welche zum Teil zentral gelegen sind, umgenutzt werden.

Gemäss der durchgeführten Standortevaluation konnten keine Standorte gefunden werden, welche bereits heute eingezont sind oder sich weniger gut für die landwirtschaftliche Nutzung eignen.

Gemäss dem Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» vom 30. Juni 2021 des AREG ist bei Kleinflächen (< 1'000 m²) keine Kompensation erforderlich.

9.2.9 Intensivlandwirtschaftszone

Die Gemeinde hat im Jahr 2005 Intensivlandwirtschaftszonen für Tierhaltung und Pflanzenbau ausgeschieden. Seither bestand kein weiterer Bedarf für eine Erweiterung oder Neuausscheidung.

9.2.10 Naturgefahren

Gemäss kantonalem Richtplan sind Neueinzonungen von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung nur möglich, wenn ein umfassendes Massnahmenkonzept zeigt, wie das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert wird, und wenn einer der folgenden Begründungen zutrifft:

- Es bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung

- Es soll eine Baulücke geschlossen werden
- Die Gefährdung wird durch die Überbauung der Fläche eliminiert und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung
- Der Gefährdung wird mit verhältnismässigen Massnahmen begegnet und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung.

Eine Neueinzonung von Flächen in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ist möglich, wenn ein umfassendes Massnahmenkonzept Naturgefahren zeigt, wie das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert wird.

Der kommunale Richtplan ist auf das Massnahmenkonzept Naturgefahren abgestimmt worden. Im Zonenplan ist eine Einzonung in einem Gebiet mit geringer Gefährdung (Parkplatz Pizolbahn) und eine Einzonung mit mittlerer Gefährdung (Feuerwehrdepot) vorgesehen.

Parkplatz Pizolbahn:

Die zur Einzonung vorgesehenen Parzellen Nr. 365, 366 und 1286 sind von einer geringen Gefährdung durch Rutschung betroffen (gelb).

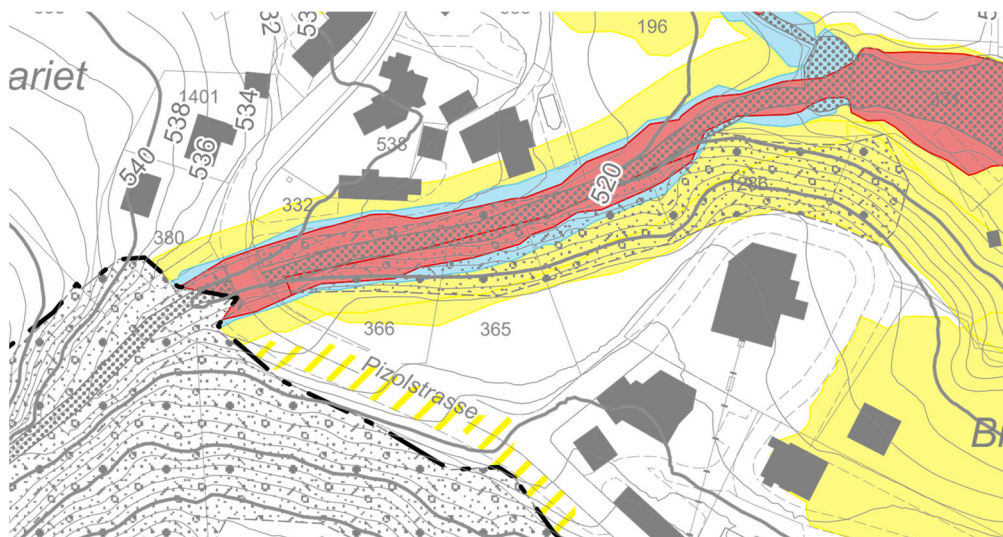


Abb. 13:
Gefahrenkarte

Gemäss Massnahmenkonzept Naturgefahren kann die Gefährdung aufgehoben und es kann auf Objektschutz verzichtet werden, sofern die Bebauung der betroffenen Fläche von oben her erfolgt. Wichtig sei dabei, dass die Foundation tiefer greift als die Gleitfläche. Eine Baugrundabklärung soll die massgebende Tiefe klären. Ansonsten sei für die Bemessung der Massnahmen die Mächtigkeit der Rutschmasse massgebend.

Feuerwehrdepot:

Das von der Einzonzung für das Feuerwehrdepot betroffene Gebiet Riet ist von einer mittleren Hochwassergefährdung betroffen (blau).

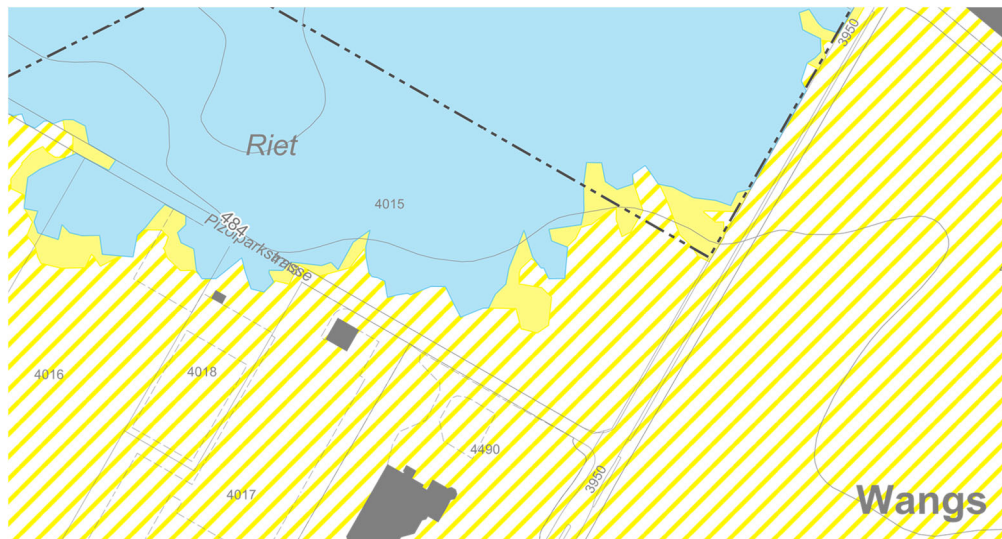


Abb. 14:
Gefahrenkarte

Sowohl beim sehr seltenen (300-jährlich) als auch beim häufigen (30-jährlich) Hochwasserereignis ist die Intensität der Hochwassergefahr schwach. Die Fliesstiefe beträgt maximal 50 cm und die Fließgeschwindigkeit nicht mehr als 1 m/s.

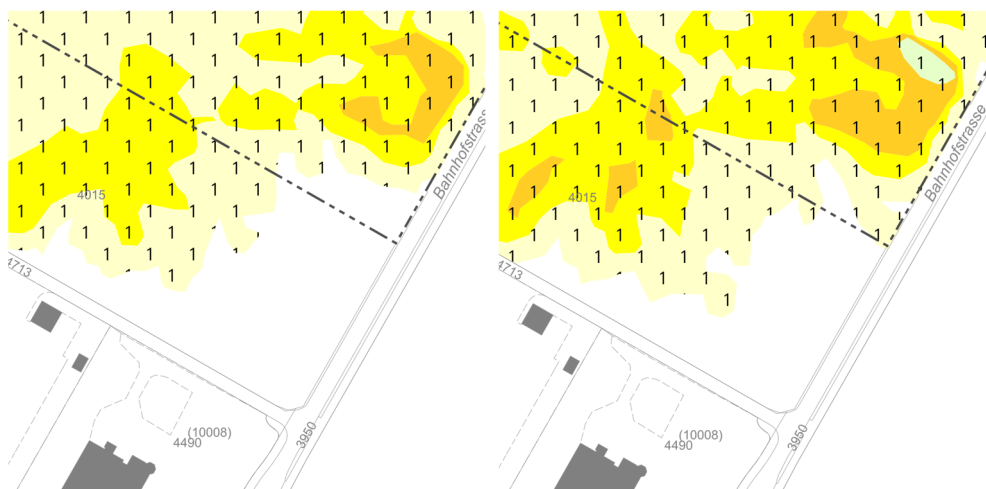


Abb. 15:
Intensität 30-jährliches und 300-jährliches Hochwasserereignis

30-jährliches Hochwasserereignis

300-jährliches Hochwasserereignis

Gemäss dem Massnahmenkonzept Naturgefahren kann der Hochwassergefährdung in diesem Gebiet aufgrund der schwachen Intensität mit Objektschutzmassnahmen begegnet werden. Der Schutz der Einzelobjekte sowie mögliche Verlagerungen von Gefährdungen werden im Rahmen der Planung des Feuerwehrdepots untersucht. Allenfalls notwendige Hochwas-

erschutzmassnahmen werden im Sondernutzungsplan festgelegt (Sondernutzungsplanpflicht).

9.2.11 Wald

Die neuen Waldgrenzen wurden in Absprache mit dem Kantonsforstamt festgesetzt. Auf die Festlegung von statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision verzichtet. Im Zusammenhang mit der nutzungsplanerischen Sicherung der Bergbahnen soll zu einem späteren Zeitpunkt jedoch auch die statische Festlegung der Waldgrenzen entlang der Freihaltezone Skiabfahrt geprüft werden.

10 Mitwirkung Bevölkerung

Im Zuge der Ortsplanungsrevision beauftragte die Gemeinde die Fachhochschule St.Gallen mit der Durchführung einer Bevölkerungsbefragung unter Einbezug von raumplanerischen Aspekten. Zusätzlich wurde der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit anschliessender Vernehmlassung der Ortsplanungsrevision die Möglichkeit zur Einflussnahme eingeräumt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ergebnisse aus den verschiedenen Mitwirkungsverfahren aufgeführt.

10.1 Bevölkerungsbefragung 2018

Von Mai bis November 2018 führte das Institut für Soziale Arbeit in Kooperation mit dem Institut für Qualitätsmanagement und Angewandte Betriebswirtschaft der Fachhochschule St.Gallen eine Einwohnerzufriedenheitsanalyse sowie Vertiefungsworkshops durch. Bei der Einwohnerzufriedenheitsanalyse wurde ein Fragebogen an insgesamt 925 Personen in der Gemeinde versandt. Die Teilnehmenden wurden unter anderem zu den Themen Verkehrsweisen, leben in der Gemeinde, zusammenleben in der Gemeinde/Nachbarschaft wie auch räumliche Entwicklung befragt. Zusätzlich hatten die Befragten die Möglichkeit, Bemerkungen zu den jeweiligen Themenfeldern abzugeben. Nach der Befragungsrunde wurden Vertiefungsworkshops mit Erwachsenen und Jugendlichen durchgeführt. Die Teilberichte zur Einwohnerzufriedenheitsanalyse sowie zu den Vertiefungsworkshops lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanungsinstrumente vor. Insbesondere wurden die nachfolgend aufgeführten Anliegen beim Vertiefungsworkshop diskutiert:

- Innenentwicklung mit Qualität: Bestehende Grünflächen im Siedlungsgebiet sichern. Identität im Ortskern erhalten.
- Öffentlicher Raum und Zusammenleben: Erstellung eines Dorfplatzes an einem zentralen Ort als Begegnungsraum. Prüfung der Erreichbarkeit und Ausstattung der Spielplätze.
- Verkehrssicherheit und Mobilität: Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erhöhen. Ausbau Fuss- und Veloverkehrsnetz.

- Wohnen: Vilters-Wangs soll attraktive Wohngemeinde bleiben (gemischtes Angebot an Wohnraum, Wohnen im Alter).

10.2 Erste Mitwirkung

Die Gemeinde führte am 8. März 2022 eine Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung zur Revision des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements durch. Gleichzeitig wurde eine Informationsbroschüre über die Revision der Ortsplanung an alle Haushalte der Gemeinde Vilters-Wangs versendet. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung bis am 30. April 2022 zur Mitwirkung eingeladen. Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden im Rathaus ausgestellt und auf der eigens für die Mitwirkung eingerichtete Website der Gemeinde Vilters-Wangs aufgeschaltet (www.mitwirken-vilters-wangs.ch). Neben der Möglichkeit der Eingabe via E-Mail oder Post bot die Gemeinde Vilters-Wangs den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde auch die Möglichkeit zum Ausfüllen eines Online-Formulars auf der Mitwirkungs-Website. Darüber hinaus bot die Gemeinde der Bevölkerung bei Bedarf Einzelsprechstunden an. Während der Mitwirkungsfrist sind rund 49 Einzelmeldungen per Post, E-Mail oder über die Mitwirkungs-Website eingegangen und es fanden mehrere Einzelsprechstunden statt. Der Gemeinderat von Vilters-Wangs hat alle Anträge aus der Bevölkerung geprüft und brieflich beantwortet. Darüber hinaus wurden sämtliche Einzelsprechstunden protokolliert. Im Anhang werden sämtliche Anträge inklusive der Antwort des Gemeinderats anonymisiert aufgeführt.

10.3 Zweite Mitwirkung

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat verschiedene Anpassungen vorgenommen. Die wesentlichen materiellen Änderungen wurden einer zweiten Mitwirkung vom 12. Oktober bis am 10. November 2022 unterstellt. Während dieser zweiten Mitwirkung sind fünf Einzelmeldungen brieflich oder elektronisch eingegangen. Der Gemeinderat hat diese Eingaben erneut geprüft und schriftlich beantwortet. Im Anhang werden die Anträge aus der zweiten Mitwirkung inklusive der Antwort des Gemeinderats anonymisiert aufgeführt.

11 Vorprüfung Kanton

Die Unterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 12. Oktober 2018 zur Vorprüfung zugestellt. Aufgrund des Vorprüfungsberichts des AREG vom 14. Juni 2019 fand am 21. November 2019 eine Besprechung mit der Gemeinde und dem Kanton statt. Bei dieser Besprechung wurden die wichtigsten Punkte aus dem Vorprüfungsbericht beraten. Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung und der Besprechung sowie der Umgang mit den einzelnen Punkten wird nachfolgend aufgeführt:

Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht	Bemerkung gemäss Vorprüfungsbericht	Umgang in Ortsplanung
2.1 Planungsorganisation/ Information und Mitwirkung	- Aus Unterlagen geht nicht hervor, wie die Mitwirkung durchgeführt wird - Für die Genehmigung der Ortsplanung ist im Planungsbericht aufzuführen, wie mit den Eingaben aus der Bevölkerung umgegangen wird	- Das Kapitel 10 wurde hinsichtlich der Mitwirkung ergänzt
2.3 Siedlungsgebiet Richtplan	- Der Richtplan weist zu viel Fläche für mögliche Siedlungserweiterungsgebiete auf - Die möglichen Siedlungserweiterungen dürfen max. 3.0 ha betragen - Verlaufsänderung der Bauzonenabgrenzungen sind nur innerhalb des im KRP festgelegten Siedlungsgebietes möglich - Anträge für die Anpassung 2019 müssen bis Mitte August 2019 gestellt werden	- Die Siedlungsgebiete werden als Optionen belassen - Die Entwicklung ist jeweils abhängig von der Baulandverfügbarkeit - Der Planungsbericht wurde mit einer entsprechenden Erläuterung ergänzt und die Richtplanbeschlüsse präzisiert - Der Antrag für die Erweiterung bei Parkplatz Pizolbahnen, Kiesfang und Sportplatz Grups wurde gestellt - Das Siedlungsgebiet wurde im kantonalen Richtplan im Rahmen der jährlichen Anpassung angepasst
2.4 Siedlungsentwicklung nach innen	- Im Planungsbericht werden die unüberbauten Flächen aus dem Raum+ aufgeführt - Die wesentlich unternutzten Flächen werden dabei nicht dargelegt - Die Mobilisierung der unüberbauten und unternutzten Flächen muss gesichert und nachgewiesen werden - Mit entsprechenden Karten (Potenzial-/Eignungs- und Strategieplan) ist für die Einwohnenden nachvollziehbar, transparent darzulegen, wo die potenziellen Flächen sind und wie diese entwickelt werden sollen - Innenentwicklungsmassnahmen sind im Richtplan als Koordinationsblätter festzuhalten - Im Richtplan sind bereits die Vertragsgebiete und Gebiete mit Kaufrecht zu bezeichnen - Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen und erlässt ein Erschliessungsprogramm	- Die wesentlich unternutzten Flächen wurden im Rahmen der GIS-Analyse im Masterplan Innenentwicklung verortet - Die Gemeinde verpflichtet die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von strategisch wichtigen Grundstücken zur fristgerechten Überbauung ihrer Liegenschaften - Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind informiert - Im Planungsbericht ist bereits eine Umsetzungsagenda und ein Strategieplan enthalten - Quartierentwicklungs- und Siedlungserneuerungsgebiete sind bereits im Richtplan festgelegt - Auf die Aufnahme von Vertragsgebieten im Richtplan wurde verzichtet - Erschliessungsprogramm wurde erstellt (vgl. Kapitel 48)
2.5 Bauzonendimens.	- Bei der Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone Tourismus handelt es sich um kapazitätsrelevante WMZ, die angerechnet werden müssen - Folglich ist die Bauzonen mit der Einzonung Galtschins überdimensioniert - Bei der Einzonung der Arbeitszone im Gebiet Grestis (Parz. Nr. 560) handelt es sich um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone - Das Gebiet ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen	- Die Wohnzone sowie Wohn- und Gewerbezone Tourismus werden in der Kapazitätsberechnung aufgeführt - Auf die Einzonungen im Gebiet Galtschins wird verzichtet - Auf die Einzonung im Gebiet Grestis wird verzichtet. Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugewiesen

Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht	Bemerkung gemäss Vorprüfungsbericht	Umgang in Ortsplanung
2.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr	- Die vom Bund festgelegten ÖV-Güteklassen sind zu korrigieren - Aufgrund der Rundkurse wird das ÖV-Angebot systematisch überschätzt und es wird eine zu hohe ÖV-Güteklasse ausgewiesen - Im kommunalen Richtplan sind Aussagen zu den Kapazitätsreserven des Strassennetzes zu treffen (allfälliger Ausbau Infrastruktur, Massnahmen zur Verkehrsvermeidung/-verlagerung) - Bei den Grundlagen könnte die Fuss- als auch Radwegnetzplanung noch ergänzt werden - Bei der Masterplanung Innenentwicklung könnte der Fuss- und Veloverkehr noch integriert werden - Im Richtplan fehlen die Mountainbike- bzw. regionalen Velorouten - Die Unterlagen sind diesbezüglich zu ergänzen - - Es empfiehlt sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten - Als Grundlage kann das Raum+ dienen	- Die ÖV-Güteklassen werden vom Bundesamt für Raumentwicklung festgelegt und können nicht durch die Gemeinde korrigiert werden. - Im Planungsbericht wird darauf hingewiesen - Die Gemeinde Vilters-Wangs verfügt über keinen Durchgangsverkehr - Entsprechend sind in absehbarer Zeit auch mit keinen Engpässen zu rechnen - Planungsbericht wurde ergänzt - Zu einem späteren Zeitpunkt soll ein LV-Konzept erarbeitet werden - Dafür wird im Richtplan ein neuer Beschluss (V 2) erstellt - Der Richtplan wurde ergänzt - Erschliessungsprogramm wurde erstellt (vgl. Kapitel 48)
2.8 Arbeitszonenbewirtschaftung	- Es sind frühzeitig Gespräche mit den bedeutenden Firmen zu führen, um deren Bedarf abzuholen - Im Planungsbericht wäre eine grundsätzliche Aussage zu diesem Themenfeld wünschenswert	- Die meisten Firmen kennen ihren künftigen Bedarf noch nicht - Im Rahmen der Mitwirkung können sie dennoch ihren allfälligen Bedarf mitteilen
2.9 Sachplan Fruchtfolgeflächen	- Wenn FFF von Siedlungserweiterungen betroffen sind, so sind die Voraussetzungen zweckmässigerweise bereits auf Stufe Richtplan nachzuweisen	- Im Richtplan wird eine Aussage zu den einzelnen Siedlungserweiterungsgebieten bezüglich der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gemacht - Im Planungsbericht wird eine grobe Interessenabwägung vorgenommen
2.11 Tourismus	- Der Standort Talstation Wangs ist aus touristischer Sicht interessant - Als mögliche Massnahme könnte auch ein touristischer Masterplan entwickelt werden - Gemäss KRP sind touristisch begründete SNP künftig auf Basis von Konzepten zu erstellen	- Koordinationsblatt wurde mit entsprechender Massnahme ergänzt
2.12 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)	- Der Eintrag von Gebieten mit Hindernisbegrenzungsflächen ist im kommunalen Richtplan empfehlenswert	- Auf die Darstellung der Hindernisbegrenzungsfläche im kommunalen Richtplan wird verzichtet
2.14 Ortsbild- und Kulturgüterschutz	- Die Ortsbildschutzgebiete sind nicht im Richtplan enthalten - Die historischen Verkehrswege der Schweiz sind in der Richtplanung zu berücksichtigen	- Die Ortsbildschutzgebiete wurden im Richtplan dargestellt - Die historischen Verkehrswege wurden bei der Überarbeitung der Schutzverordnung berücksichtigt - Auf die Darstellung der historischen Verkehrswege im Richtplan wird verzichtet

Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht	Bemerkung gemäss Vorprüfungsbericht	Umgang in Ortsplanung
2.15 Archäologie	- Die archäologischen Fundstellen sind im kommunalen Richtplan aufzuführen und darzustellen	- Die archäologischen Fundstellen wurden im Richtplan flächig aufgeführt
2.16 Natur- und Landschaftsschutz	- Es ist unklar woher die im Richtplan verorteten Trittsteine kommen und welche Bedeutung sie haben bzw. ob sie im Rahmen eines Konzepts festgelegt wurden	- Der Richtplan wurde angepasst. Zu einem späteren Zeitpunkt ist ein siedlungsökologisches Konzept zu erarbeiten, welches die wichtigen Trittsteine und Korridor im Siedlungsgebiet verortet (L 4) - Auf die Verortung der Trittsteine im Richtplan wurde verzichtet
	- Im Planungsbericht wird das Vorgehen bezüglich Revision der Schutzverordnung im Bereich Natur und Landschaft nicht thematisiert	- Der Planungsbericht wurde diesbezüglich präzisiert/ergänzt
	- Abstimmung zwischen den im Richtplan vorgesehenen ökologischen Massnahmen und den Festlegungen in der Schutzverordnung sind darzulegen	- Die im Richtplan vorgesehenen ökologischen Massnahmen werden bei der Erarbeitung der Schutzverordnung berücksichtigt
2.18 Naturgefahren	- Es ist zu prüfen, ob in den Einzonungen und den Siedlungserweiterungsgebieten die Anforderungen des KRP bezüglich Naturgefahren erfüllt werden - Das Ergebnis ist im Planungsbericht festzuhalten	- Der Richtplan ist auf das Massnahmenkonzept Naturgefahren abgestimmt worden
	- Im Richtplan (Kap. L6) wird im Beschluss zum Thema Naturgefahren auf das Baureglement verwiesen. - Im Baureglement wird das Thema Naturgefahren jedoch nicht erwähnt.	- Der Beschluss wurde angepasst - Es wird auf Art. 103 PBG verwiesen
	- Es ist zu prüfen, ob die Retentionsgebiete von L6 nicht nur im Richtplan, sondern auch grundeigentümerverbindlich im Zonenplan festgelegt werden soll	- Das Retentionsgebiet wird nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt
2.21 Lärmschutz	- Die Schiessanlagen «Rationen/Grestis» und «Letzi/Tannerbrüel» sind mit Schussrichtung auf dem Richtplan einzuzeichnen	- Der Richtplan wurde mit den Schiessanlagen inkl. Schussrichtung ergänzt
2.28 Überprüfung Sondernutzungspläne	- Es wird empfohlen sämtliche SNP zu prüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben	- Im Rahmen der ÖREB-Aufbereitung wurden sämtliche SNP erfasst - Der Richtplan wurde mit einem Kapitel zur Prüfung der SNP ergänzt - Die Anpassung der SNP erfolgt nach Inkrafttreten der vorliegenden Ortsplanungsinstrumente
2.29 Gewässerraum	- Zonenplan und Gewässerraum sind formell und materiell voneinander abhängig - Entsprechend sind mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung auch die Gewässerräume auszuscheiden	- Verfahrensmässig soll die Gewässerraumfestlegung von der Ortsplanungsrevision abgekoppelt werden - Mit den Grundlagenarbeiten für die Gewässerraumfestlegung wurde im Jahr 2020 begonnen
4.1 Siedlung S	- Bei den Siedlungsentwicklungsgebieten bedarf es nebst der Sondernutzungsplanpflicht auch qualitativ guter Planverfahren - Nebst der Massnahme Sondernutzungsplanpflicht könnten in der kommunalen Richtplanung bereits Aussagen zu allfälligen Varianzverfahren gemacht werden	- Varianzverfahren sind nicht vorgesehen

Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht	Bemerkung gemäss Vorprüfungsbericht	Umgang in Ortsplanung
	- Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets ist auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen (bspw. Parz. Nr. 778/1418/607)	- Parzelle Nr. 778 verbleibt im Siedlungsgebiet - Parz. Nr. 1418 verbleibt im Siedlungsgebiet - Parzelle Nr. 607 wird ins Siedlungsgebiet (Frei- haltegebiet) aufgenommen
	- Es ist zu prüfen, ob das Wohngebiet Herti ausgezont werden soll - Auf die Einzonung der Parzelle Nr. 4853 ist zu verzichten	- Gebiet Herti verbleibt im Wohngebiet - Vorgesehene Erweiterung mit Parzelle Nr. 4853 wurde gestrichen
	- Aufgrund der mangelnden ÖV-Erschliessung ist auf das Siedlungserweiterungsgebiet Grofenbrüel zu verzichten	- Das Gebiet verbleibt im Richtplan
	- Eine Zuweisung des Gebiets Grestis zum Siedlungsgebiet ist aus rechtlicher als auch aus planerischer Sicht nicht richtig	- Gebiet Grestis wird dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen
	- Die Fläche des Entwicklungsgebiets Gaschär- len tangiert FFF - Entsprechend ist für das Gebiet eine Son- dernutzungsplanpflicht festzulegen, um eine optimale Nutzung des Bodens sicherzustellen	- Für das Entwicklungsgebiet Gaschär- len ist im Zuge einer Einzonung eine Sondernutzungs- planpflicht festzulegen - Der Richtplanbeschluss wurde entsprechend ergänzt
	- Im Wolfriet würde eine grössere Erweiterung der Siedlungsfläche nach Süden zu einer star- ken Einengung des Freiraumes und der Mög- lichkeiten für eine dorfumgreifende ökologi- sche Vernetzung führen - Eine Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets Wolfriet wird als kritisch beurteilt	- An der Entwicklung Wolfriet wird festgehalten. Dabei soll sich jedoch nur der westliche Teil in Richtung Süden bis zur Grenze der Parzelle Nr. 5084 erweitern - Da sich das Gewerbegebiet nicht weiter als bis zur südlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 5084 ausbreiten soll, wird der siedlungsglie- dernde Freiraum gegen Norden erweitert
	- Eine Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets Bartli ist kritisch zu beurteilen (Naturgefahren)	- Am Entwicklungsgebiet Bartli wird festgehalten
	- Es wird empfohlen das Gebiet «Talstation Pizolbahn» der touristischen Nutzung entspre- chend für eine Intensivholungszone und nicht für eine Wohn-/Gewerbezone vorzuse- hen	- Der Beschluss wurde präzisiert - Das Gebiet soll zum gegebenen Zeitpunkt der Wohn- und Gewerbezone Tourismus zugewie- sen werden
4.2 Landschaft L	- Das Festlegen eines siedlungsgliedernden Freiraums auf dem Gebiet des geplanten regi- onalen Feuerwehrdepots steht im Widerspruch zur geplanten Einzonung	- Die Situation wurde bereinigt
4.3 Verkehr V	- Allenfalls ist der Ortseingang «Bahnhofstras- se» in Wangs beim geplanten Feuerwehrdepot festzulegen - Es ist zu prüfen, ob nicht auch das Fuss- und Wanderwegnetz aufgewertet werden soll	- Der Ortseingang wurde verschoben - Mit der Erstellung des Depots soll ein neuer Ortseingang gestaltet werden - Der Richtplan wurde mit einem entsprechenden Beschluss zum Fuss- und Wanderwegnetz er- gänzt
5.1 Allgemeine Bemerkungen	- Kapitel 6 im Planungsbericht ist zu ergänzen mit Ausführungen zur Abstimmung mit der kommunalen Richtplanung - Es sind zwei Neueinzonungen mit direktem Waldbezug vorgesehen. Für die Waldfeststel- lung sind noch Detailpläne zu erstellen	- Planungsbericht wurde ergänzt - Detailpläne wurden erstellt

Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht	Bemerkung gemäss Vorprüfungsbericht	Umgang in Ortsplanung
	- Gemäss Art. 7 Abs. 3 PBG ist der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan zu umschreiben - Die Naturschutzflächen sind nur teilweise im Zonenplan abgebildet. Die entsprechenden Schutzflächen müssen im Zonenplan als Freihaltezone ausserhalb Baugebiet abgebildet werden - Mit dem revidierten Zonenplan ist nachzuweisen bzw. zu gewährleisten, dass die Freihaltezone Skiabfahrt auch den vorhandenen präparierten Pisten entsprechen - Freihaltezone dürfen nur ausserhalb Bauzone andere Zonen überlagern. Entsprechend bedarf es in der Fraktion Furt noch Anpassungen mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- Die Sondernutzungsplanpflicht wurde mit dem Zweck des Sondernutzungsplans ergänzt - Zonenplan wurde mit der Schutzverordnung abgeglichen - Die Überlagerung der Bauzone wurde korrigiert - Die Freihaltezone Skiabfahrt wurde geprüft und nötigenfalls angepasst
5.2 Allgemeine Bemerkungen	- Der vorliegenden Einzonung mit Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet Galtschins kann nur zugestimmt werden, wenn andernorts (bspw. Maienberg/Furt) die kapazitätsrelevante Bauzone reduziert wird - Die Einzonung der Parzelle Nr. 4853 ist abzulehnen - Bei der Einzonung Grestis in die Arbeitszone handelt es sich um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone - Die Fläche ist dem Nichtbaugebiet zuzuweisen - Durch die Umzonung entlang der Kantonsstrasse beim Tirlisweg wird die Empfindlichkeitsstufe herabgesetzt - Entsprechend wird der Kanton stärker sanierungspflichtig - Eine Umzonung der 1. Bautiefe in eine Mischzone mit höherem IGW ist zu prüfen - Die angestrebte Umzonung an der Rosengartenstrasse widerspricht dem Grundsatz einer zweckmässigen Anordnung der Nutzungen - Die Fläche ist zudem kapazitätsrelevant und nicht ausreichend mit dem ÖV erschlossen - Art. 5 Zoneneinteilung: sämtliche Naturschutzflächen sollen der Freihaltezone zugewiesen werden - Allenfalls ist Zuweisung zu Schutzzone sachgerechter - Art. 13 Regelbaumass-Tabelle: Es wird empfohlen, die in Art. 8 gemachten Ergänzungen auch in die Tabelle zu übernehmen - Es wird empfohlen, die Sondernutzungsplanpflicht für IL auch in der Tabelle festzuhalten - Der Gebäudeabstand ist zwingend im Baureglement festzulegen	- Auf die Einzonung im Gebiet Galtschins wurde verzichtet - Auf Einzonung wurde verzichtet - Auf die Einzonung wurde verzichtet - Die erste Bautiefe wurde in eine Mischzone mit Empfindlichkeitsstufe III umgezont - Von der Umzonung wurde abgesehen - Zuweisung zu Schutzzone ist weniger zweckmässig, da die Schutzbestimmungen bereits in der Schutzverordnung enthalten sind - Wurde übernommen

Kapitel gemäss Vorprüfungsbericht	Bemerkung gemäss Vorprüfungsbericht	Umgang in Ortsplanung
	- Die in der Kernzone K11.0 vorgesehen Gebäudelänge soll max. 50 m betragen	- Die maximale Gebäudelänge für die Kernzone K11.0 wurde auf 30 m reduziert
	- Es wird empfohlen, das Mass zu reduzieren	
	- Wenn in der FiB und FaB auch Bauten zulässig sein sollten, ist auch ein Gebäudeabstand sowie eine Gesamthöhe festzulegen	- Die Regelbaumasstabelle wurde angepasst
	- Art. 21 Attikageschoss: die vorgesehene generelle abweichende Attikageschossregelung widerspricht den Bestimmungen für die Definition des Dachraums	- Die Bestimmung zum Attikageschoss wurde gestrichen
	- Art. 22 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen: Eine Reduktion der Abstandsmasse bei einem Trottoir ist nicht möglich	- Der Artikel wurde entsprechend angepasst
	- Die Spalte ist zu streichen	
	- Art. 23 Kleinbauten und Anbauten: Hauptnutzungen in einer Anbauten sind nur ausnahmsweise vorgesehen und wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen	- Der Artikel wurde entsprechend angepasst
	- Art. 30 Wohnhygienische Anforderungen: Im PBG gibt es keine gesetzliche Grundlage mehr für wohnhygienische Anforderungen	- Der Artikel wurde gelöscht
	- Eine ersatzlose Aufhebung der bestehenden Grundbucheinträge dürfte keinen Sinn machen, wenn neu eine Baumassenziffer vorgesehen ist	- Auf die Aufhebung wurde verzichtet

12 Rechtsverfahren

Der Gemeinderichtplan, der Zonenplan und das Baureglement wurden am 24. Januar 2023 vom Gemeinderat Vilters-Wangs erlassen. Der Zonenplan und das Baureglement wurden nach Art. 41 PBG während 30 Tagen vom 16. Februar bis am 17. März 2023 öffentlich aufgelegt. Das Verfahren wurde mit der Auflage der neuen Waldfeststellungen und des Strassenplans koordiniert. Während der 30-tägigen Frist sind fünf Einsprachen gegen den Zonenplan eingegangen. Der Gemeinderat hat sämtliche Einsprachen abgewiesen und den Zonenplan und das Baureglement vom 18. September bis am 17. Oktober 2023 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

13 Anhang

- Gemeindeporträt Vilters-Wangs
- Aktualisierte Karte Raum+
- Studie zur Ermittlung der Baumassenziffer
- Flächenbilanz Ein-, Um- und Auszonungen
- Report Bauzonendimensionierung
- Bericht erste Mitwirkung
- Bericht zweite Mitwirkung



Gemeindeporträt

Vilters-Wangs

Region: Sarganserland-Werdenberg

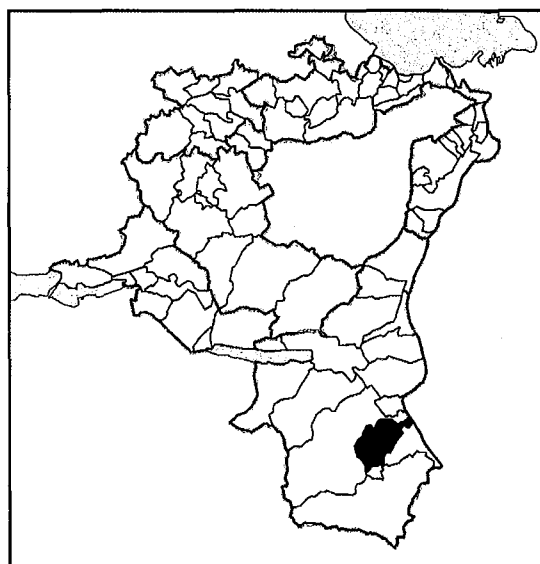
Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen, Tourismusgebiet

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	4708
Beschäftigte 2014:	1496
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	14.5 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	765

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	4218
Beschäftigte 2014:	526
Zonenfläche bebaut [ha]:	88.3
Zonenfläche unbebaut [ha]:	10.4
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.6
Gemeindedichte [E/ha]:	48
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	211
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	495
Kapazität total [E]:	706
Kapazitätsindex:	1.4 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.88
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	3.0



Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	651
Zonenfläche bebaut [ha]:	17.8
Zonenfläche unbebaut [ha]:	1.8
davon Aussenreserven ³ [ha]:	1.6

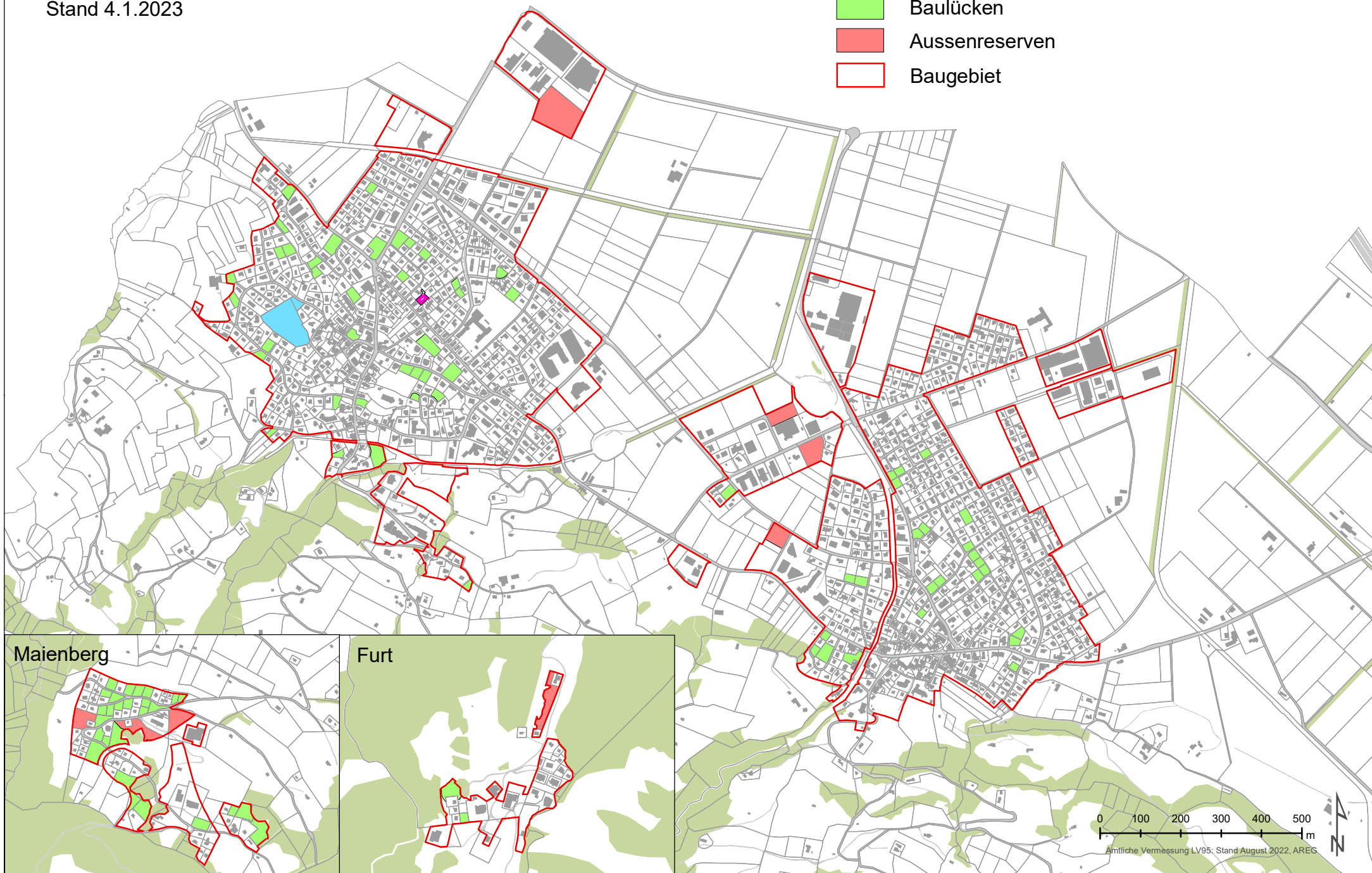
1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum* 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

- gelöschte Flächen - Nachführung 4.1.2023 ERR
- Innenentwicklungspotenzial
- Baulücken
- Aussenreserven
- Baugebiet



Wangs – Rietbrüelstrasse

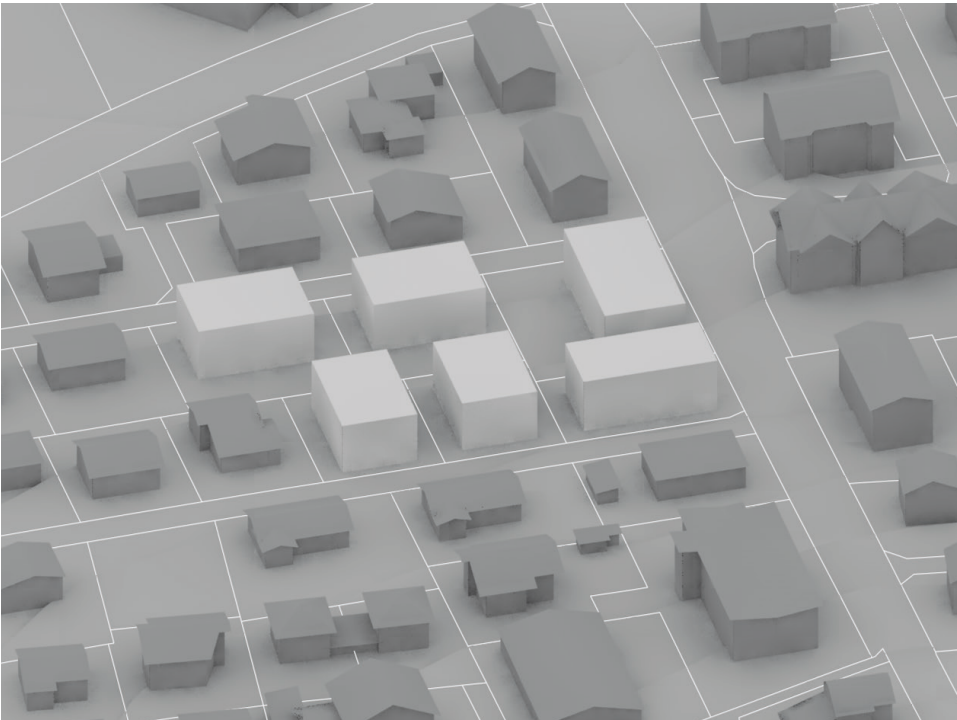
rechtskräftiges Baureglement

Parzellen Nr.	4739	4740	4057	4056	5748	4747
Zonenart	WEb	WEb	WEb	WEb	WEb	WEb
kl. Grenzabstand	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
gr. Grenzabstand	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Gebäudehöhe	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m
Firsthöhe	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m
Gebäudelänge max.	20.0 m	20.0 m	20.0 m	20.0 m	20.0 m	20.0 m
AZ	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
BMZ	1.33	1.34	1.30	1.32	1.32	1.34



Minimalregelung Planungs- und Baugesetz

Parzellen Nr.	4739	4740	4057	4056	5748	4747
Zonenart	W9.5	W9.5	W9.5	W9.5	W9.5	W9.5
Grenzabstand	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
Gesamthöhe	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m
AZ	1.36	1.30	1.32	1.04	1.09	1.02
BMZ	4.32	4.10	4.18	3.29	3.46	3.24



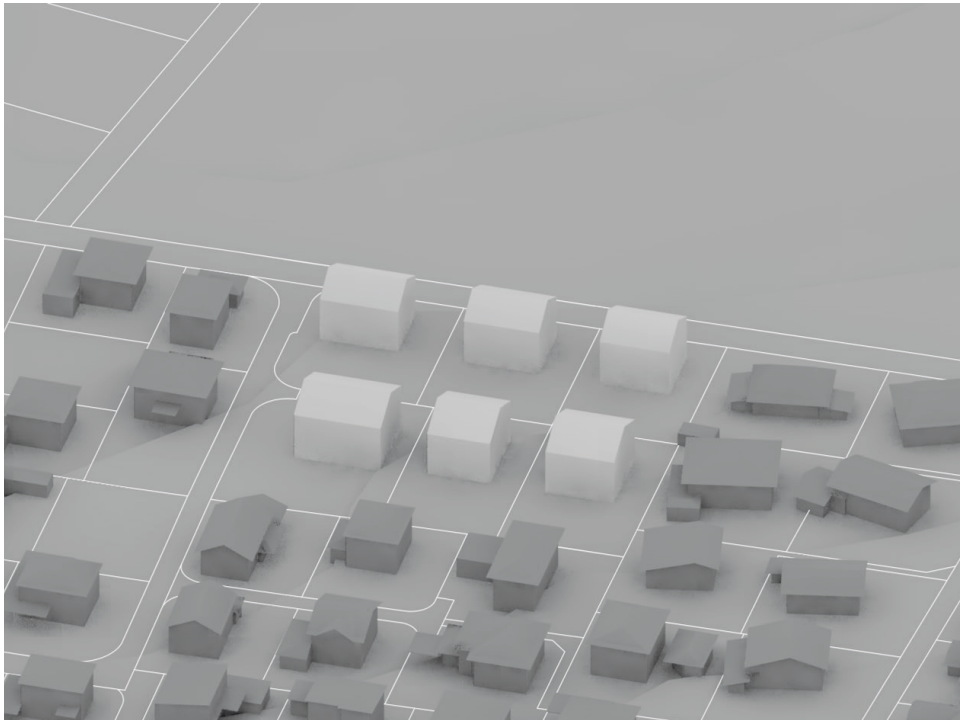
Vorschlag Baureglement ERR (ohne Bonus)

Parzellen Nr.	4739	4740	4057	4056	5748	4747
Zonenart	W9.5	W9.5	W9.5	W9.5	W9.5	W9.5
Grenzabstand	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
Gebäudehöhe	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m	7.0 m
Gesamthöhe	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m	9.5 m
Winkelmass Dachraum	45°	45°	45°	45°	45°	45°
Gebäudelänge max.	20.0 m	20.0 m	20.0 m	20.0 m	20.0 m	20.0 m
BMZ	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6
AZ	0.48	0.49	0.49	0.47	0.48	0.48



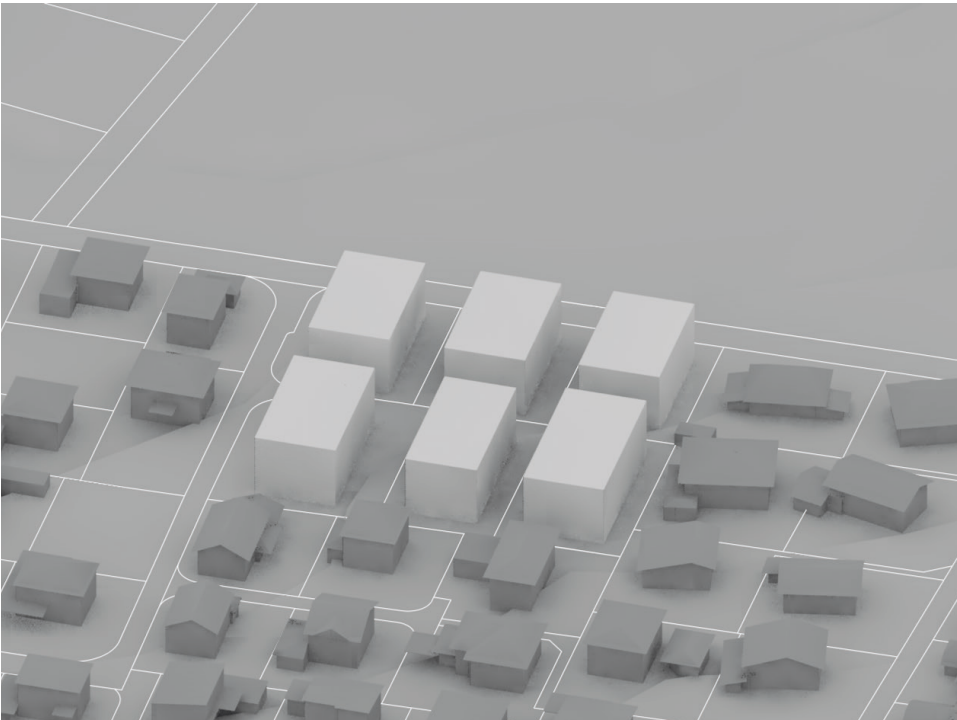
rechtskräftiges Baureglement

Parzellen Nr.	4668	4669	4670	4357	4612	4416
Zonenart	W2	W2	W2	W2	W2	W2
kl. Grenz- abstand	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
gr. Grenz- abstand	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Gebäude- höhe	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Firsthöhe	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m
Gebäude- länge max.	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m
AZ	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
BMZ	1.89	1.89	1.93	1.92	1.94	1.88



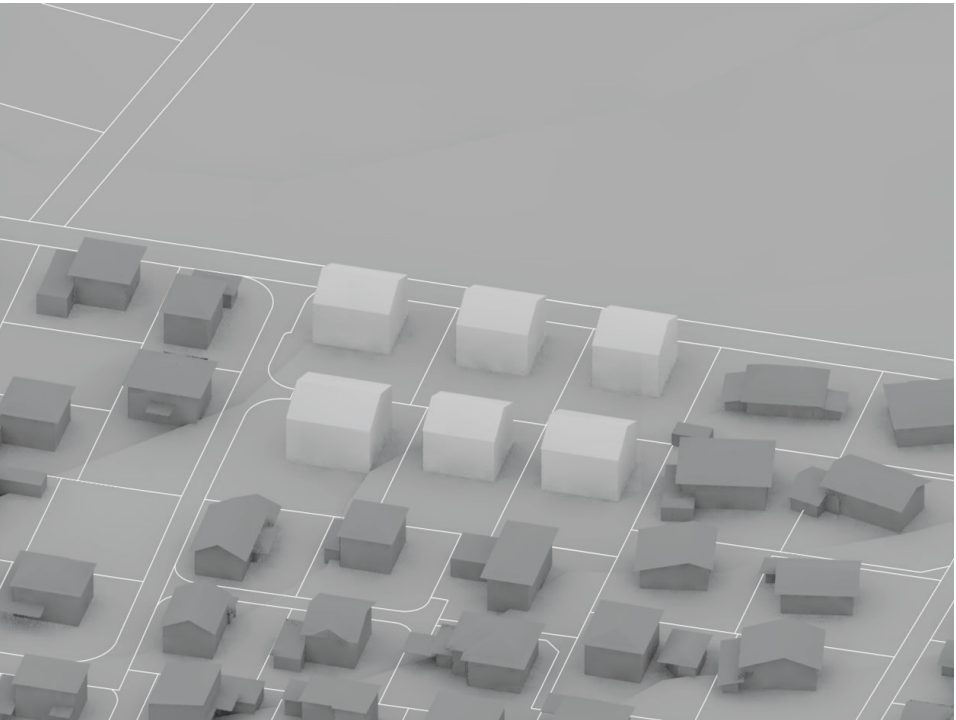
Minimalregelung Planungs- und Baugesetz

Parzellen Nr.	4668	4669	4670	4357	4612	4416
Zonenart	W11.0	W11.0	W11.0	W11.0	W11.0	W11.0
Grenzab- stand	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
Gesamt- höhe	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m
AZ	1.06	1.30	1.47	1.40	1.37	1.28
BMZ	3.87	4.75	5.38	5.14	5.02	4.69



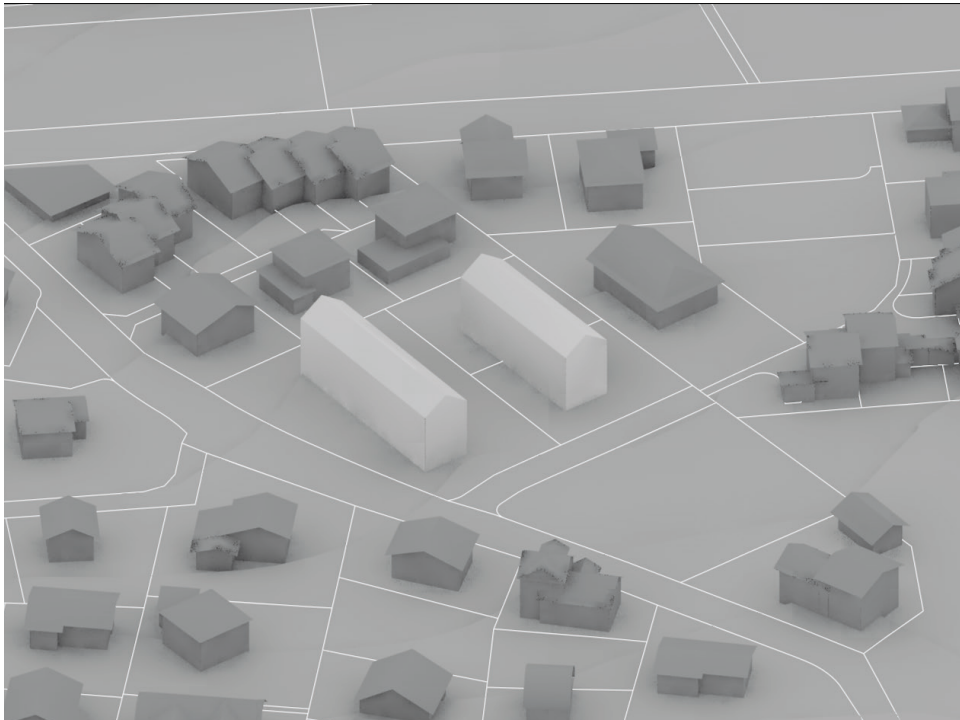
Vorschlag Baureglement ERR (ohne Bonus)

Parzellen Nr.	4668	4669	4670	4357	4612	4416
Zonenart	W11.0	W11.0	W11.0	W11.0	W11.0	W11.0
Grenzab- stand	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
Gebäude- höhe	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Gesamt- höhe	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m	11.0 m
Winkelmass Dachraum	45°	45°	45°	45°	45°	45°
Gebäude- länge max.	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m
BMZ	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
AZ	0.52	0.53	0.53	0.53	0.53	0.52



rechtskräftiges Baureglement

Parzellen Nr.	4059	4060/ 4061
Zonenart	W3	W3
kl. Grenz- abstand	5.0 m	5.0 m
gr. Grenz- abstand	10.0 m	10.0 m
Gebäude- höhe	10.5 m	10.5 m
Firsthöhe	13.5 m	13.5 m
Gebäude- länge max.	40.0 m	40.0 m
AZ	0.65	0.65
BMZ	2.24	2.22



Minimalregelung Planungs- und Baugesetz

Parzellen Nr.	4059	4060/ 4061
Zonenart	W13.5	W13.5
Grenzab- stand	5.0 m	5.0 m
Gesamt- höhe	13.5 m	13.5 m
AZ	1.34	1.63
BMZ	4.58	5.49



Zonenplan rechtskräftig		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																				Total		
		Bauzone (neuer ZP)															Nichtbauzone (neuer ZP)							
		WT8.5	W9.5	W11.0	W13.5	WG11.0	WGT11.0	WG13.5	WGT13.5	K11.0	K12.5	A13.0	A16.0	ÖBA	FiB O	FiB SF	VF iB	FaB NH	L	IL	GW		WA	VF aB
Bauzone (alter ZP)	WEa	0.32	2.39											0.00		0.00					0.00		2.71	
	WEb	5.17		0.13		0.01				0.00				0.36		0.23		0.01		0.01	0.00		5.92	
	W2	0.39				0.08	0.00	0.04			0.00			0.01		0.41		0.00		0.01		0.00	0.94	
	W3							0.00			0.02					0.01							0.03	
	WG2		0.02	1.74				0.92								0.16				0.00			2.84	
	WG3			0.01	0.00	0.35										0.08		0.00					0.44	
	Ka			1.31		0.19										0.03							1.53	
	K			0.00	0.01	0.48		0.34		1.67				0.00	0.01		0.05		0.00		0.00			2.57
	A13.0															0.06							0.06	
	A16.0															0.09							0.09	
	ÖBA			0.02					0.00	0.02	0.00				0.07		0.13		0.53		0.03		0.01	0.79
	Kur						0.30																0.30	
	Kur A						2.42									0.00	0.02		0.39		0.00	0.00		2.83
	Kur B	0.00							0.28								0.00		0.00				0.00	0.28
	VF iB	0.01	0.03	0.09	0.03	0.02	0.02	0.01	0.00	0.02	0.06	0.00	0.01	0.16	0.11			0.01	0.07		0.00	0.05		0.70
Nichtbauzone (alter ZP)	GF	0.01												0.85									0.86	
	GE														0.25								0.25	
	GN															0.00	9.69	1.94		1.60	5.30	0.02	18.55	
	L	0.00	0.00						0.00					0.00		0.03	16.46			2.42	119.37	3.56	141.84	
	LI																							
	üG		0.05	0.04			0.04	0.02		0.00	0.03			1.10	1.40		0.20	2.30	491.63		0.84	51.46	0.28	549.38
	GW			0.00							0.00			0.00	0.13		0.00	0.13	0.42		0.51	0.00	1.20	
	WA	0.00					0.00							0.04	0.01		0.00	1.90	116.82		3.52		3.74	126.02
	VF aB		0.00											0.02	0.04			0.18	6.61		0.17	4.17		11.19
Total		5.89	2.48	3.33	0.04	1.13	2.77	1.32	0.29	1.71	0.12	0.00	0.01	1.33	2.99	0.25	1.50	30.68	618.41		8.60	180.86	7.60	871.31

	[ha]	[ha]
Reduktion WMZ	0.42	
Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)	1.25	
Reduktion Bauzone	1.66	1.66
Erweiterung WMZ	0.18	
Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	1.16	
Subtotal Erweiterung Bauzone	1.34	1.34
Umzonungen WMZ		15.59
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ		3.32
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)		0.18
Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet		840.12
Umzonung Verkehrsflächen		9.10
		871.31

[ha]

0.03 Reduktion WMZ Siedlungsrand

1.07 Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand

1.10 Reduktion Bauzone Siedlungsrand

0.18 Erweiterung WMZ Siedlungsrand

1.16 Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand

1.34 Erweiterung Bauzone Siedlungsrand

[ha]

-0.23 Flächenbilanz WMZ

-0.08 Flächenbilanz Weitere Bauzone

-0.32 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)

0.24 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzonen)

Erweiterungen der WMZ / Bauzone am Siedlungsrand meint:

- eine Vergrößerung der «Bauzonen-Hülle» oder
- die Erweiterung der Bauzone in grössere Freiräume innerhalb der bestehenden Bauzone,

Gemeinde

Gemeinde: Vilters-Wangs
Region: Sarganserland-Werdenberg
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m²	Relevanter Dichtewert E/ha
KE	3'054	-3054	60
W2	23'293	-23293	44
WE	33'889	-33889	34
WEa	12'186	-12186	35
WG2	7'680	-7680	34
WG3	3'678	-3678	52
W*8.5	0	22164	45
W*9.5	0	21198	45
W*11	0	22392	45
WG*11	0	11341	34
WG*13.5	0	7112	48
K*11.0	0	1138	40
K*12.5	0	1916	51

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	326	382
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	172	172
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	498	554
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	469	469
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	43.68	40.84
Kapazitätsindex	-0.7 %	-2 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021
Kapazitätsberechnung erstellt durch:



Projekt Nr. 107.3.014

20. September 2022

Revision Ortsplanung

Bericht erste Mitwirkung

Ingress

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Anträge und Antwort.....	5
2.1	Richtplankarte	5
2.2	Richtplantext (Koordinationsblätter)	5
2.3	Zonenplan	11
2.4	Baureglement.....	20
3	Beilagen	22
3.1	Beilage 1	23
3.2	Beilage 2	24
3.3	Beilage 3	25
3.4	Beilage 4	26

1 Einleitung

Die Gemeinde führte am 8. März 2022 eine Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung zur Revision des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements durch. Gleichzeitig wurde eine Informationsbroschüre über die Revision der Ortsplanung an alle Haushalte der Gemeinde Vilters-Wangs versendet. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung bis am 30. April 2022 zur Mitwirkung eingeladen. Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden im Rathaus ausgestellt und auf der eigens für die Mitwirkung eingerichtete Website der Gemeinde Vilters-Wangs aufgeschaltet (www.mitwirken-vilters-wangs.ch). Neben der Möglichkeit der Eingabe via E-Mail oder Post bot die Gemeinde Vilters-Wangs den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde auch die Möglichkeit zum Ausfüllen eines Online-Formulars auf der Mitwirkungs-Website. Darüber hinaus bot die Gemeinde der Bevölkerung bei Bedarf Einzelsprechstunden an.

Während der Mitwirkungsfrist sind rund 49 Einzelrückmeldungen per Post, E-Mail oder über die Mitwirkungs-Website eingegangen und es fanden mehrere Einzelsprechstunden statt. Der Gemeinderat von Vilters-Wangs hat alle Anträge aus der Bevölkerung geprüft und brieflich beantwortet. Darüber hinaus wurden sämtliche Einzelsprechstunden protokolliert. Nachfolgend werden sämtliche Anträge inklusive der Antwort des Gemeinderats anonymisiert aufgeführt.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat verschiedene Anpassungen vorgenommen. Die wesentlichen materiellen Änderungen werden einer zweiten Mitwirkung unterstellt.

2 Anträge und Antwort

2.1 Richtplankarte

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
1	Die Abgrenzung des Siedlungssanierungsgebietes im Ortskern von Vilters ist nicht nachvollziehbar. Die Abgrenzung verläuft quer durch eine bestehende Parzelle.	Grundsätzlich ist der kommunale Richtplan behördenverbindlich und die Einträge in der Richtplankarte sind weniger konkret als im Zonenplan (nicht parzellenscharf). Die genaue Abgrenzung des Siedlungssanierungsgebietes wurde deshalb nicht angepasst.
2	Liebe Gemeinde Vilters-Wangs Wir bitten um Umzonung der Parzellen Nr. 460, 461 und 462 in die Kernzone.	Die Situation wurde überprüft und dem Antrag kann teilweise entsprochen werden. Es besteht kein Bedarf mehr für die Sicherung der Fläche der Parzellen Nr. 460, 461, 462 und 465 für den Friedhof. Folglich wird die Parzelle Nr. 460 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone umgezont. Die Parzellen Nr. 461, 462 und die Restfläche der Parzelle Nr. 465 sind aufgrund der Schutzziele der Ortsbildschutzzone und der ungenügenden Erschliessung nicht überbaubar. Dementsprechend werden sie in die Freihaltezone innerhalb Bauzone mit der Zweckbezeichnung "Ortsplanung" umgezont.

2.2 Richtplantext (Koordinationsblätter)

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
3	Bei der Entwicklung der Saarebene (Vilterser-Wangser-kanal) schlagen wir vor, den Kanal auszuholen und das Gebiet mit einer Renaturierung aufzuwerten. Auch fehlt auf dieser Strecke (Härtikreuzung bis Sargans Lokidepot) ein separater, sicherer Weg für den Langsamverkehr. Dieses Teilstück wird von der Bevölkerung und auch Besuchern aus der nahen Umgebung viel für Spaziergänge benutzt. Es dient als Naherholungsgebiet.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung der Saarebene erfolgt mit dem separaten Projekt "Entwicklungskonzept Saarebene".
4	Bei der Mobilität und dem Verkehr sind der öffentliche Verkehr, sowie der Fuss- und Veloverkehr zu fördern. Im gesamten Gemeindegebiet ist ein sicheres und attraktives Netz für den	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde setzt mit dem Koordinationsblatt V 2 des kommunalen Richtplans fest, dass das Fuss- und

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Velo- und Fussgängerverkehr anzulegen. Hiermit könnte auch der Verkehr im Gebiet der Shoppingcenter entlastet werden. Wünschenswert ist eine Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden, so dass auch diese ohne Auto sicher erreicht werden können. In diesem Zusammenhang stellt sich uns nach Jahren immer noch die Frage, weshalb die Strasse beim Tennisplatz nicht ausschliesslich vom Langsamverkehr genutzt werden kann. Das sollte bei der Planung des neuen Feuerwehrdepots berücksichtigt werden.	Velowegnetz überprüft und bei Bedarf ergänzt oder angepasst wird.
5	Bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle wird entlang der Strasse (zum Teil bis zum Dorfbach) parkiert. Ein Kreuzen von Fahrzeugen ist kaum mehr möglich. Auch im "Normalbetrieb" können die Busse hier im Oberdorf nicht kreuzen. Sie weichen regelmässig auf das Trottoir aus, welches als Schulweg dient. Auch das Parkieren auf den Trottoirs, vor allem bei den Schulhäusern und der Mehrzweckhalle, gefährdet die Sicherheit der Kinder und Fussgänger. Weiter fehlt bei den Schulhäusern jegliche Signalisation. Mit baulichen Massnahmen kann man das Parkieren auf den Gehsteigen unterbinden.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde setzt mit dem Koordinationsblatt V 3 des kommunalen Richtplans fest, dass das Verkehrsnetz auf Schwachstellen überprüft und diese bei Bedarf behoben werden.
6	Das auf dem im Plan in Beilage 1 rot gekennzeichnete Gebiet sei im Richtplan für den Bau und Betrieb einer Hängebrücke inklusive Erschliessung zu berücksichtigen.	Der Gemeinderat hat das Anliegen an der Sitzung vom 24. Mai 2022 geprüft und sichert seine ideelle Unterstützung für das Vorhaben zu. Der vorgesehene Ausbau der touristischen Infrastruktur am Pizol wird im kommunalen Richtplan aufgeführt. Zusätzlich werden die notwendigen Planungsschritte zur Realisierung eines solchen Vorhabens für die Berücksichtigung im kantonalen Richtplan angemeldet.
7	Das Entwicklungsgebiet "Arbeiten Gaschärten" (Koordinationsblatt S 7.1) im Siedlungsrichtplan ist zu verzichten. Später allfällig notwendige Erweiterungen für Arbeitszonen sind im Gebiet Härti (Elco) vorzunehmen. 1. Konflikt mit bestehenden Fruchtfolgeflächen (FFF) Am Infoabend vom 8.3.2022 präsentierte B. Thürlemann, Abteilungsleiter Ortsplanung, die Grundsätze der OP-Revision gemäss dem	Dem Antrag kann nicht entsprochen werden. Das Richtplangebiet Gaschärten wurde bereits im bestehenden kommunalen Richtplan als mögliches Entwicklungsgebiet für die Arbeitsnutzung bezeichnet und befindet sich gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebietes. Eine Erweiterung der Arbeitsplatzzone soll vor allem dem bestehenden Betrieb dienen. Die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sofern diese kompensiert werden kann. Der siedlungsgliedernde Freiraum gemäss

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	RPG. Schweizweites Ziel des RPG ist eine Siedlungsentwicklung nach innen. Insbesondere ist gemäss Thürlemann eine Ausweitung der Bauzone unzulässig, wenn dafür Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Gemäss Koordinationsblatt S 7.1 wären gemäss Vorschlag im Gemeinderichtplan im Gebiet Gaschärten 0.5 ha FFF durch eine spätere Einzonung betroffen, was in eklatantem Widerspruch zu den präsentierten Grundsätzen von Herrn Thürlemann steht. Gerade der Krieg in der Ukraine (auch Kornkammer Europas genannt) zeigt uns auf, wie schnell es gehen kann mit der Versorgungssicherheit der Lebensmittel. FFF sind die besten Ackerböden und dienen der Ernährungssicherheit. Wir müssen in der Schweiz in Zukunft sehr sorgfältig mit unserem unvermehrten Kulturland umgehen; eine spätere Bauzonenerweiterung im Gaschärten ist aus Sicht der Verluste von FFF daher fehl am Platz. 2. Konflikt mit dem siedlungsgliedernden Grünraum Im Referat von Herrn Thürlemann wurde eindrücklich aufgezeigt, wie sich im Laufe der letzten Jahrzehnte das Siedlungsgebiet massiv in die Talebene ausgebreitet hat. Im St. Galler Richtplan 2002 wurde das ganze Gebiet Gaschärten denn auch richtigerweise als siedlungsgliedernder Grünraum zwischen Wangs und Vilters ausgeschieden. Später wurde der siedlungsgliedernde Grünraum im Richtplan wieder reduziert, was ein weiteres "Ausfransen" der Siedlung in die Landschaft zur Folge hat und dem RPG widerspricht. Die Grenze des siedlungsgliedernden Grünraums ist gemäss dem Richtplan 2002 aus raumplanerischer Sicht wieder bei der Straubstrasse anzusiedeln. 3. Genügend Reserven für Arbeitszonen in den Gebieten Härti, Bartli, Tannerbrüel Im Siedlungsrichtplan sind die Gebiete Härti, Bartli sowie Tannerbrüel ebenfalls für Arbeitszonen vorgeschlagen. In diesen Gebieten sind die Böden mehrheitlich von minderer Qualität (Rietböden, keine FFF). Zudem sind diese Gebiete verkehrstechnisch mit ÖV und MIV besser erschlossen und verursachen weniger ungünstige Folgen für die betroffenen, empfindlichen Wohnnutzungen. Allfällige Erweiterungen für	kantonalem Richtplan wird durch dieses Richtplan-gebiet nicht tangiert. Insofern eignet sich das Gebiet für eine allfällige Einzonung. Sofern die notwendigen Nachweise erbracht werden können (Bedarf, häusliche Bodennutzung, Kompensation Fruchtfolgefläche etc.), unterstützt die Gemeinde ein Vorhaben für die Betriebserweiterung. Das Gebiet Härti ist für eine langfristige Entwicklung vorgesehen. Eine Einzonung in diesem Gebiet bringt dem ansässigen Betrieb im Gebiet Gaschärten nichts.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Arbeitszonen sind im Gebiet Härti vorzunehmen. 4. Der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen gilt auch für Arbeitszonen! So wäre zu überprüfen ob, die Fa. Straub Medical AG (BD) eine allfällige Erweiterung ihrer Geschossfläche durch Aufstockung der bestehenden Liegenschaft oder durch Teilüberbauung der grossen Parkierungsflächen rund um die Liegenschaft realisieren könnte.	
8	Die Parzellen 174/361/363 sind aus dem Ortsbilschutzgebiet zu entlassen. Mit dem Ortsbilschutzgebiet gilt es gewisse Objekte oder einen Kern zu schützen. Die Parzellen entlang der Strasse wirken sich nicht sichtlich negativ auf die Sicht zur Kirche aus.	Die Abgrenzung des Ortsbilschutzgebietes ist Teil der kommunalen Schutzverordnung, welche nicht Gegenstand dieser Mitwirkung war. Die Schutzverordnung liegt im Entwurf vor und wird zum gegebenen Zeitpunkt der Mitwirkung unterstellt.
9	Einzonungsbegehren bzw. Aufnahme zum Siedlungserweiterungsgebiet der Parzelle Nr. 4186.	Das betroffene Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Neu wird es der Landwirtschaftszone zugewiesen, da nach neuem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1) keine Zone "übriges Gemeindegebiet" mehr festgelegt werden kann. Folglich gelten die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Darüber hinaus ist das Gebiet aus raumplanerischer Sicht nicht für eine Wohnzone geeignet und widerspricht den Grundsätzen der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr und der zweckmässigen Anordnung der Nutzungen. Es fehlt sowohl die notwendige Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und durch die Lage angrenzend an die bestehende Arbeitszone würden neue Konflikte geschaffen. Darüber hinaus haben bereits Abklärungen mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation ergeben, dass für eine Um- respektive Einzonung des Gebietes keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.
10	Es wäre sinnvoll, wenn einige Teilflächen in der Gemeinde in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden, damit dann in Zukunft verschiedene Sachen für Jugendliche und	Der Gemeinderat kann keine Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf Vorrat einzonen. Für eine allfällige Einzonung muss ein konkretes Projekt vorliegen und der Bedarf nachgewiesen werden.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Erwachsene realisiert werden können. Ein Beispiel für eine Freizeitaktivität für Jugendliche wäre eine Motocrosspiste. Die neuen Fahrzeuge (Elektromotoren) verursachen keine Emissionen. Möglicher Standort dafür wäre z. B. in der Rheinau beim ehemaligen Neuen-schwander Kiesumschlagplatz (Parz. Nr. 4664). In der Gemeinde Vilters-Wangs hat es viele schöne Spielplätze, auf denen sich die kleinen Kinder verweilen können. Für Jugendliche und Erwachsene Personen bietet die Gemeinde aber leider keine Aufenthaltsorte oder auch Betätigungsmöglichkeiten. Es wäre wichtig, dass auch für diese Anspruchsgruppen etwas geschaffen würde.	
11	Im gesamten Gemeindegebiet wünschen wir eine Parkplatzbewirtschaftung. Damit soll der hausgemachte Verkehr möglichst geringgehalten werden.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Der kommunale Richtplan wird dem Koordinationsblatt V 4 „Ruhender Verkehr“ ergänzt. Mit diesem Koordinationsblatt wird festgesetzt, dass die Gemeinde die flächendeckende Einführung der Parkraumbewirtschaftung auf ihren öffentlichen Parkieranlagen überprüft.
12	Wir möchten keine Fristansetzung für die Bebauung des Grundstückes Parz. Nr. 785, Rosen vom Gemeinderat erhalten.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist von Gesetzes wegen verpflichtet, die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland zu treffen (Art. 8 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz; sGS 731.1). Die betroffene Fläche befindet sich seit mehr als 20 Jahren in der Bauzone und wurde bis heute nicht überbaut.
13	Wir vermissen in beiden Dörfern einen Dorf-kern, wie es in umliegenden Dörfern mit der Umsetzung von Begegnungszonen möglich wurde.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Das Koordinationsblatt V 3 des kommunalen Richtplans wird ergänzt. Die Gemeinde setzt fest, dass Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheitsanalyse überprüft werden.
14	Auf der Parzelle Nr. 34, Furt, welche heute der Kurzone zugeschrieben ist, besteht der Überbauungsplan "Furt - Mattenwald" aus dem Jahr 1988 (genehmigt durch AREG 1992). Diese Fläche soll noch immer überbaut werden. Ob sie noch so wie im Überbauungsplan festgelegt überbaut wird oder ob der Überbauungsplan angepasst werden soll, ist noch offen. Es ist denkbar, dass anstatt Mehrfamilienhäuser neu	Das betroffene Gebiet ist mit einem Sondernutzungsplan vom 28. Dezember 1992 baureif gemacht worden. Grundsätzlich wird heute aber vom Kanton die Rechtmässigkeit dieser Bauzone in Frage gestellt, da sie den Grundsätzen der Schaffung von kompakten Siedlungen und der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr und der übrigen Infrastruktur des neuen Raumplanungsgesetzes widerspricht. In diesem

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Einfamilienhäuser/Ferienhäuser erstellt werden sollen.	Zusammenhang kann vom Kanton auch eine Genehmigung für einen neuen oder angepassten Sondernutzungsplan nicht in Aussicht gestellt werden.
15	Sehr geehrte Damen und Herren Durch ihr Schreiben vom 10.März, haben wir das Vertrauen und Freude an unserem Bauland Parz.-Nr. 1048 verloren. Wir haben beschlossen das Bauland in der nächsten Zeit zu verkaufen.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist von Gesetzes wegen verpflichtet, die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland zu treffen (Art. 8 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz; sGS 731.1). Die betroffene Fläche befindet sich seit mehr als 20 Jahren in der Bauzone und wurde bis heute nicht überbaut. Folglich wird die Gemeinde die Umzonung dieser Fläche an die Bedingung der zeitnahen Überbauung knüpfen.
16	Der Bereich des Entwicklungsgebietes Tannerbrüel soll nicht im ganzen Umfang der Arbeitszone zugeschrieben werden. Der Grünstreifen zwischen dem Kiesfang Vilters und der Arbeitszone soll zwingend grösser gemacht werden.	Dem Antrag wird zugestimmt und das Anliegen wird bei der Überarbeitung berücksichtigt. Das Richtplangebiet für die Arbeitsnutzung wird zugunsten eines grösseren Freihaltebereiches reduziert.
17	Auf dem Entwicklungsgebiet Tourismus bei der Talstation Pizolbahn (Koordinationsblatt S 8) soll ein Gebäudekomplex mit Schulräumen, Turnhalle, Internatszimmern und Tiefgarage usw. entstehen.	Der Gemeinderat lässt die künftige Nutzung auf dem Entwicklungsgebiet offen. Es ist sowohl eine Schulnutzung als auch eine touristische Nutzung denkbar. In jedem Fall ist der konkrete Bedarf nachzuweisen und ein konkretes Projekt für die Überbauung zu erarbeiten. Wichtiger Bestandteil des Bedarfsnachweises ist unter anderem ein Gesamtkonzept über die bestehenden und neu geplanten Anlagen. Der kommunale Richtplan wird hinsichtlich der künftigen Nutzung des Gebietes angepasst.
18	Der Siedlungsrand ist gegen den siedlungsgliedernden Freiraum (Koordinationsblatt L1) zu verschieben und entsprechend die Entwicklungsrichtung S6 vorzunehmen, sodass die Parzellen Barguffa und Leum künftig für Wohnen eingezont werden können. Auf die Siedlungserweiterung S.5.3 ist zu verzichten. Die Gemeinde sollte in Zukunft über Wohnflächen an Hanglagen verfügen, sodass Einwohner mit hohem Einkommen und Vermögen angesiedelt werden können. Selbsterklärend wird dies der Steuerkraft der Gemeinde Vorteile bringen. Im Flachland soll weiterhin der Landwirtschaft Kulturland belassen werden, welches gut zugänglich und entsprechende Mehrerträge erwirtschaftet werden können. Zudem ist bei	Neueinzonungen für Einfamilienhauszonen sind künftig nicht mehr möglich und widersprechen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung. Darüber hinaus ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel in diesem Gebiet ungenügend. Im Weiteren soll auch aus orts- und landschaftsplanerischen Gründen eine weitere Siedlungsausdehnung am Hang vermieden werden.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Mehrfamilienhaussiedlungen eher ein quantitatives anstatt qualitatives Wachstum möglich.	
19	Gestaltung der Siedlungsränder ist zu wenig klar was genau damit gemeint ist. Zudem sollte dort wo jetzt übriges Gemeindegebiet ist keine Siedlungsränder definiert werden. Insbesondere dort wo das ÜG bereits erschlossen ist (Umzonungsversuch in die Landwirtschaftszone kam schon bei der letzten Zonenplanrevision nicht gut an. Es wurde das Referendum ergriffen).	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Das Koordinationsblatt S 9 „Siedlungsränder“ wird nicht geändert. Der Gemeinderat ist gezwungen, die bestehenden Flächen des übrigen Gemeindegebietes in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Der Zonenkatalog des neuen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1) sieht kein übriges Gemeindegebiet mehr vor und ist abschliessend. Für die Umzonung vom übrigen Gemeindegebiet in eine Bauzone kann der Bedarf gegenwärtig nicht nachgewiesen werden. Folglich wird an der Umzonung des übrigen Gemeindegebietes in die Landwirtschaftszone festgehalten, weil es dazu keine rechtlich zulässige Alternative gibt.

2.3 Zonenplan

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
20	Anlässlich der neuen Ortsplanung und der Ankündigung, die Zone «übriges Gemeindegebiet» in Landwirtschaftszone umzuzonen, wird der Antrag gestellt, die Parzelle Nr. 405 in eine Wohnzone umzuzonen. Die Parzelle grenzt an die Bauzonen und ist bestens erschlossen. Zudem ist die Parzelle seit ca. 1940 bebaut und untersteht nicht dem bäuerlichen Bodenrecht. Bestehende Ressourcen könnten somit genutzt werden, was auch im Sinne der Gemeinde und des neuen Zonenplans sein dürfte.	Das betroffene Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Neu wird es der Landwirtschaftszone zugewiesen, da nach neuem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1) keine Zone "übriges Gemeindegebiet" mehr festgelegt werden kann. Folglich gelten die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen.
21	Auf der Parzelle Nr. 375, zwischen der Pizolstrasse und dem Institut Sancta Maria, befindet sich kein Wald gemäss Waldgesetzgebung. Diese Bäume sind alle noch ganz jung und höchstens als Jungwald zu identifizieren. Dies sollte auf dem Plan angepasst werden.	Die Regierung des Kantons St.Gallen bestimmt durch die Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.11), ab denen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Gemäss Kantonsforstamt handelt es sich bei der betroffenen Fläche um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Am 19. Juli 2022 wurde eine Begehung mit dem Regionalförster vor Ort durchgeführt. Aufgrund dieser Begehung wurde der Wald in einigen Gebieten angepasst.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
22	Auf die Aufhebung der Freihaltezone Skiabfahrt auf dem Grundstück Nr. 375 sei zu verzichten.	Im betroffenen Bereich hat sich aus der bestockten Fläche eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes gebildet. Eine Überlagerung dieser Waldfläche mit der Freihaltezone Skiabfahrt ist nicht zulässig. Am 19. Juli 2022 wurde eine Begehung mit dem Regionalförster vor Ort durchgeführt. Aufgrund dieser Begehung wurde der Wald in einigen Gebieten angepasst.
23	Auf eine Waldfeststellung entlang der Pizolstrasse (auf den Grundstücken Nrn. 365, 366, 1455 und 1578) sei zu verzichten.	Die Regierung des Kantons St.Gallen bestimmt durch die Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.11), ab denen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Das Kantonsforstamt hat die Waldgrenzen im Bereich der Skiabfahrten aufgrund des Antrages überprüft und in verschiedenen Bereichen eine Anpassung vorgenommen, die bei der Sitzung mit der Pizolbahnen AG am 7. Juli 2022 besprochen worden sind. Am 19. Juli 2022 wurde eine Begehung mit dem Regionalförster vor Ort durchgeführt. Aufgrund dieser Begehung wurde der Wald in einigen Gebieten angepasst.
24	Aufhebung Freihaltezone Skiabfahrt und Reduzierung der Pistenbreite im Bereich der Parzellen 1055 und 1328 auf 11 Meter. Da die Skipiste im Bereich Schönbüelweg bis Parzelle 1472 schon seit vielen Jahren nur noch in einer Breite von max. 10 Metern genutzt und präpariert wird und dadurch die sehr starken Einschränkungen der Parzellen 1055 und 1328 nicht mehr gerechtfertigt sind.	Die Freihaltezone Skiabfahrt wurde im betroffenen Bereich zusammen mit der Pizolbahnen AG überprüft. Die Freihaltezone Skiabfahrt wird im betroffenen Bereich nicht angepasst. Die genaue Lage der Piste ist insbesondere in den tieferen Lagen abhängig von den Schneeverhältnissen und kann sich innerhalb der Freihaltezone Skiabfahrt verändern. Eine allfällige Erweiterung der Bauzonen zulasten der Freihaltezone Skiabfahrt ist nicht möglich. Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen.
25	Berücksichtigung des UNESCO-Weltnaturerbes Tektonikarena Sardona mit seinen Werten in den Planungsgrundlagen und Bewilligungsprozessen der Gemeinde Auftrag an die IG TAS gemäss Leistungsvereinbarung 2020-24 u.a. mit dem Kanton SG. In einer Abklärung zum Stand der räumlichen Sicherung der Tektonikarena Sardona in den Jahren 2013/14 wurde zudem festgestellt, dass die	Das Gebiet der Tektonikarena Sardona wird im Entwurf der Schutzverordnung, welche nicht Gegenstand dieser Mitwirkung war, abgebildet.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Schutzzonen-Abgrenzung von 2002 weder den Anweisungen des kantonalen Richtplans entspricht (fehlende Unterschutzstellung Baseggla/Gamidaur), noch den ganzen TAS-Perimeter umfasst (ebenfalls Baseggla/Gamidaur und zusätzlich Ostflanke Schwarze Hörner)	
26	Das Grundstück Nr. 1065 sei westlich des bestehenden Mittelstation-Gebäudes (fassadenbündig) vollständig der Wohn-/Gewerbezone Tourismus zuzuweisen.	Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Darüber hinaus strebt der Gemeinderat keine Erweiterung der Bauzone im Berggebiet an. Die Entwicklung der Gemeinde soll im Tal stattfinden. Allfällige Erweiterungen der Bauzone für touristische Infrastrukturanlagen können allenfalls im Rahmen eines zu erarbeitenden Räumlichen Tourismusentwicklungskonzept (RTEK) in Aussicht gestellt werden. Vorausgesetzt wird, die notwendigen Nachweise für eine Einzonung (Bedarf, haushälterische Bodennutzung etc.) können erbracht werden. Im betroffenen Gebiet wird die Überbaubarkeit der Bauzone durch eine flächengleiche Arrondierung optimiert.
27	Es wird beantragt, dass der Teil der Parzelle Nr. 1066, welcher im Grundbuch als Skiabfahrt gesichert ist, ausgezont und im Zonenplan mit der Freihaltezone Skiabfahrt bezeichnet wird. Im Weiteren bestehen ein Durchleitungsrecht für eine Druckleitung, sowie ein Wegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 1066. Ebenfalls liegt ein Teil ihrer Parzelle im Bereich der Pizolbahn, welcher auch nicht baulich genutzt werden kann. Zudem verläuft im Westen ein Bach. Durch den festzulegenden Gewässerraum ist ein weiterer Teil der Parzelle nicht überbaubar. Die nicht nutzbaren Bauzonen sind auszu-zonen. Der von der Dienstbarkeit oder sonstigen Nutzungseinschränkungen betroffenen Bereiche sind nicht überbaubar.	Der von der Dienstbarkeit der Pizolbahnen AG betroffene Bereich im Norden wurde im Zonenplan bereits ausgezont. Die Auszonung der übrigen nicht nutzbaren Bauzonen wurde mit dem Antragsteller geprüft und Zonenplan umgesetzt.
28	Die Grundstücke Nrn. 198, 358, 364, 1287 und 1356 sowie die gegenwärtig dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Flächen der Grundstücke Nrn. 365, 366, 1455 und 1578	Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Allfällige Erweiterungen der Bauzone für touristische Infrastrukturanlagen

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	seien der Wohn-/Gewerbezone Tourismus zuzuweisen.	können allenfalls im Rahmen eines zu erarbeitenden Räumlichen Tourismuskonzept (RTEK) in Aussicht gestellt werden. Vorausgesetzt wird, die notwendigen Nachweise für eine Einzonung (Bedarf, haushälterische Bodennutzung etc.) können erbracht werden.
29	Die Grundstücke Nrn. 991 und 1582 sowie die im Plan in der Beilage 2 rot gekennzeichnete Fläche auf dem Grundstück Nr. 35 seien der Wohn- Gewerbezone Tourismus zuzuweisen.	Die Einzonung der Parzellen Nr. 992 und 1582 ist nicht möglich, da dadurch eine bundesrechtswidrige Bauzoneninsel geschaffen werden würde. Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs auch aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Darüber hinaus strebt der Gemeinderat keine Erweiterung der Bauzone im Berggebiet an. Die Entwicklung der Gemeinde soll im Tal stattfinden. Für allfällige Um- und Erweiterungsbauten gelten die Bestimmungen des Bauens ausserhalb der Bauzone gemäss eidgenössischer Raumplanungsgesetzgebung.
30	Die in den Plänen in Beilagen 3 und 4 rot gekennzeichneten Flächen seien der Freihaltezone Skiabfahrt zuzuweisen.	Die Freihaltezone Skiabfahrt wurde aufgrund der Besprechung vom 7. Juli 2022 entsprechend dem Antrag angepasst.
31	Die Parzelle Nr. 409 im oberen Dorfteil von Vilters ist in die Wohnzone einzuzonen.	Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Darüber hinaus wurde das Gebiet bereits in der letzten Revision des kommunalen Richtplans als Richtplangebiet entlassen. Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Ortsbild von Vilters von kantonaler Bedeutung. Das betroffene Gebiet wird im ISOS als ansteigender Wieshang mit Obstbäumen und Gehöften beschrieben und bildet den Ortsbildhintergrund. Für das Gebiet wird das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) festgelegt. Objekte von Bundesinventaren verdienen ungeschmälerte Erhaltung. Folglich würde eine Einzonung dieses Gebietes in einem Widerspruch mit der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (SR 451) stehen.
32	Die Parzelle Nr. 4853, Bartlistrasse 16, ist ebenfalls der Wohnzone W 9.5 zuzuweisen.	Das betroffene Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Neu wird es der Landwirtschaftszone zugewiesen, da nach neuem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1) keine Zone "übriges Gemeindegebiet" mehr festgelegt werden kann.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
		Folglich gelten die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Darüber hinaus fehlt die notwendige Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat ergeben, dass für eine Um- respektive Einzonung dieses Grundstückes aus den genannten Gründen keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.
33	Die Parzellen Nr. 4251 und 4252 (Galtschins) sind in eine Wohnzone mit hoher Dichte einzuzonen.	Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Im kommunalen Richtplan wird das Gebiet als Entwicklungsgebiet mit der ersten Priorität bezeichnet. Ausserdem liegt das Gebiet gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebietes.
34	Die vorgesehene Umzonung auf der Parzelle Nr. 489 von der bisherigen Kernzone K (Gesamthöhe 12.5 m) in die neue Kernzone K11.0 (Gesamthöhe 11.0 m) ist nicht nachvollziehbar. Die Umzonung hat eine Wertminderung des Grundstückes zur Folge.	Die betroffene Parzelle befindet sich gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung der Gemeinde Vilters-Wangs in der Ortsbildschutzzone. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird für das betroffene Gebiet das Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) festgelegt. Aufgrund dieser Ausgangslage müssen sich allfällige Neu- oder Umbauten hinsichtlich der Höhen und Geschossigkeit am Bestand orientieren, welcher deutlich unter dem zulässigen Mass gemäss der Kernzone K des rechtskräftigen Zonenplans liegt. Infolgedessen kommt die Umzonung keiner Wertminderung gleich, sondern ist vielmehr eine Anpassung an die bereits heute geltenden Bestimmungen aus der Schutzverordnung.
35	Die Waldfeststellung im Gebiet Pizolstrasse stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein (siehe Plan). Im Bereich der Brücke, welche über den Grossbach führt, sind Anpassungen bei der Waldgrenze nötig. Auf der westlichen Seite der Brücke hat es nördlich und südlich des Baches keinen Wald. Es hat dort höchstens ein paar Stauden. Auf die Waldfeststellung nördlich und südlich des Baches kann daher verzichtet werden.	Die Regierung des Kantons St.Gallen bestimmt durch die Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.11), ab denen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Gemäss Kantonsforstamt handelt es sich bei der betroffenen Fläche um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung. Das Kantonsforstamt hat die Waldgrenzen im Bereich der Skiabfahrten aufgrund des Antrages überprüft und in verschiedenen Bereichen eine Anpassung vorgenommen, die bei der

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
		Besprechung mit der Ortsgemeinde Wangs am 7. Juli 2022 besprochen worden sind. Am 19. Juli 2022 wurde eine Begehung mit dem Regionalförster vor Ort durchgeführt. Aufgrund dieser Begehung wurde der Wald in einigen Gebieten angepasst.
36	Ich bitte Sie, die ganze Parzelle 465 an der Sonnenbergstrasse in Vilters in die Kernzone aufzunehmen. Es ist einfacher und vor allem klarer, wenn das ganze Grundstück in der gleichen Kernzone ist.	Für die Teilfläche der Parzelle Nr. 465, die sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, besteht kein Bedarf mehr für eine öffentliche Nutzung. Die Parzelle Nr. 465 ist jedoch aufgrund der Schutzziele der Ortsbildschutzzone und der ungenügenden Erschliessung nicht überbaubar. Dementsprechend wird dieser Teil der Parzelle Nr. 465 in die Freihaltezone innerhalb Bauzone mit der Zweckbezeichnung "Ortsplanung" umgezont. Dies lässt die heutige Gartennutzung zu. Der übrige Teil der Parzelle Nr. 465 wird wie bisher in der Bauzone belassen.
37	Im Gebiet Furt sei auf die Aufhebung der Freihaltezone Skiabfahrt auf dem Grundstück Nr. 34, westliche Umfahrung der Grundstücke Nrn. 1293, 1474 und 1518 sowie des westlich angrenzenden Waldes, zu verzichten.	Im betroffenen Bereich hat sich aus der bestockten Fläche eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes gebildet. Eine Überlagerung dieser Waldfläche mit der Freihaltezone Skiabfahrt ist nicht zulässig. Die Waldfläche wurde durch das Kantonsforstamt überprüft und teilweise reduziert. Im Bereich der reduzierten Waldfläche wurde die Freihaltezone Skiabfahrt erneut festgelegt.
38	Im Gebiet Furt sei auf die Aufhebung der Freihaltezone Skiabfahrt auf den Grundstücken Nr. 34, 35 und 1306, auf der aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Fläche, zu verzichten.	Die Situation wurde mit der Ortsgemeinde Wangs, der Alpkorporation Wangs und der Pizolbahnen AG beraten. Der Gemeinderat gewichtet das Interesse an der Freihaltung dieser Fläche für die Skiabfahrt höher als das Interesse am Erhalt der Bauzone, zumal diese bereits heute nur sehr beschränkt bebaubar ist. Gemäss rechtskräftigem Baureglement der Gemeinde Vilters-Wangs sind innerhalb dieser Zone nur unterirdische Bauten und Anlagen zulässig. Dem Antrag wird entsprochen und auf die Aufhebung der Freihaltezone Skiabfahrt bei der Bergstation Furt wird verzichtet. Gleichzeitig wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im betroffenen Bereich in die Landwirtschaftszone umgezont.
39	Im Gebiet Maienberg sei auf die Aufhebung der Freihaltezone Skiabfahrt auf dem Grundstück Nr. 34, östliche Verbindung vom Drüegg zum Grundstück Nr. 1056, zu verzichten.	Im betroffenen Bereich hat sich aus der bestockten Fläche eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes gebildet. Eine Überlagerung dieser Waldfläche mit der Freihaltezone Skiabfahrt ist nicht zulässig.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Eventualiter sei die Freihaltezone Skiabfahrt auf dem Grundstück Nr. 1056 östlich um mindestens 30 m zu erweitern.	Die Waldfläche wurde durch das Kantonsforstamt überprüft und teilweise reduziert. Im Bereich der reduzierten Waldfläche wird die Freihaltezone Skiabfahrt erneut festgelegt. Die Erweiterung der Freihaltezone Skiabfahrt auf der Parzelle Nr. 1056 wurde zusammen mit der Pizolbahnen AG überprüft. Im neuen Zonenplanentwurf wurde die Freihaltezone Skiabfahrt im betroffenen Bereich erweitert.
40	Im Gebiet Maienberg sei auf die Aufhebung der Freihaltezone Skiabfahrt auf dem Grundstück Nr. 34, westliche Verbindung vom Drüegg zum Grundstück Nr. 1050, zu verzichten.	Im betroffenen Bereich hat sich aus der bestockten Fläche eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes gebildet. Eine Überlagerung dieser Waldfläche mit der Freihaltezone Skiabfahrt ist nicht zulässig. Die Waldfläche wurde durch das Kantonsforstamt überprüft und teilweise reduziert. Im Bereich der reduzierten Waldfläche wird die Freihaltezone Skiabfahrt erneut festgelegt.
41	Im Zonenplan soll die Freihaltezone Skisport den tatsächlich heute präparierten Pisten angepasst werden. Daher soll sie bei der Parzelle Nr. 1057 nach links geschoben und schmaler gemacht werden.	Die Freihaltezone Skiabfahrt wurde im betroffenen Bereich zusammen mit der Pizolbahnen AG überprüft. Die Freihaltezone Skiabfahrt wird im betroffenen Bereich nicht angepasst. Die genaue Lage der Piste ist insbesondere in den tieferen Lagen abhängig von den Schneeverhältnissen und kann sich innerhalb der Freihaltezone Skiabfahrt verändern.
42	In einigen Gebieten in der Furt, im Maienberg, bei der Gaffia und im Gebiet Grups ist geplant, die Freihaltezone für Skiabfahrt zu reduzieren. Diese müssen zwingend alle nochmals überprüft werden. Bei vielen wurde die Freihaltezone Skiabfahrt auf den ausgeschiedenen Wald angepasst. Das ist so aber nicht richtig, da bei den meisten angeschauten Fällen der Wald nicht stimmt.	Die Regierung des Kantons St.Gallen bestimmt durch die Verordnung zum Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.11), ab denen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Die Waldfläche wurde durch das Kantonsforstamt überprüft und teilweise reduziert. Im Bereich der reduzierten Waldfläche wird die Freihaltezone Skiabfahrt erneut festgelegt. Am 19. Juli 2022 wurde eine Begehung mit dem Regionalförster vor Ort durchgeführt. Aufgrund dieser Begehung wurde der Wald in einigen Gebieten angepasst.
43	Minderabstand Waldrand der Liegenschaft Nr. 879 Möchte die Chance nutzen im Zuge der Waldfeststellung eine bessere Anbaumöglichkeit zur besseren Ausnutzung zu schaffen. Gemäss Art. 17 Waldabstand würden keine Einschränkungen zwecks Erhaltung, Pflege und Nutzung entstehen. Schon beim Bau der	Der Gemeinderat verzichtet darauf, den ordentlichen Waldabstand in Nutzungsplänen zu reduzieren. Allfällige Ausnahmegewilligungen können allenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahren erteilt werden, sofern diese ausreichend begründet werden können und die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stellen erhält.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	bestehenden Liegenschaft habe ich auf einen befahrbaren Schotterrasen für die problemlose Zufahrt der Wald- und Landwirtschaftszone zur Bearbeitung geachtet. Da die Wald- und Bauzonengrenze entlang dem stark abfallende Waldhang verläuft, wäre ein Minderabstand aus optischer, nutzungstechnischer Sicht durchaus vertretbar. Auch bin ich bereit Auflagen und Bedingungen einzugehen.	
44	Sehr geehrte Damen und Herren Obwohl ich auf den verschiedenen Unterlagen gesehen habe, dass keine Umzonung von Landwirtschaftsland in Bauland vorgesehen werden wollte ich die Gelegenheit nutzen mich bei Ihnen zu melden. Die Parzelle Nr. 774 soll in eine Wohn- oder Mischzone eingezont werden.	Zurzeit kann die Gemeinde Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Das betroffene Gebiet wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als zentraler, ortsbildgliedernder Wieshang mit Bäumen beschrieben. Für das Gebiet wird das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) festgelegt. Objekte von Bundesinventaren verdienen ungeschmälerte Erhaltung. Folglich würde eine Einzonung dieses Gebietes in einem Widerspruch mit der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (SR 451) stehen. Darüber hinaus befindet sich die betroffene Fläche gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung der Gemeinde Vilters-Wangs im Ortsbildschutzgebiet von Wangs und im Umgebungsschutz der Pfarrkirche Wangs. In der unmittelbaren Umgebung der von der Schutzverordnung erfassten Schutzgegenstände sind alle Massnahmen, welche die Schutzgegenstände beeinträchtigen, untersagt. Bestehende, das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die festgelegte Freihaltezone mit dem Zweck "Ortsplanung" bedeutet, dass das Gebiet aus den oben genannten, ortsplannerischen Gründen nicht überbaut werden darf.
45	Umzonung der Parzelle 4186 in WG13.5 wie Nachbarparzelle 5009 Mit der Umzonung könnte eine zusammenhängende und sinnvolle WG Zone geschaffen werden. Die betroffene Parzelle wäre im Gebiet Äuli die einzige bebaute in der Landwirtschaftszone.	Das betroffene Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Neu wird es der Landwirtschaftszone zugewiesen, da nach neuem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1) keine Zone "übriges Gemeindegebiet" mehr festgelegt werden kann. Folglich gelten die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Zurzeit kann die Gemeinde

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	Die Chance einer besseren Ausnutzung der Parzelle ist in der WG Zone wesentlich grösser, und macht auch Sinn.	Vilters-Wangs aufgrund der vorhandenen Bauzonnenkapazität keine Einzonungen von kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen vornehmen. Darüber hinaus ist das Gebiet aus raumplanerischer Sicht nicht für eine Wohn- oder Mischzone geeignet und widerspricht den Grundsätzen der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr und der zweckmässigen Anordnung der Nutzungen. Es fehlt sowohl die notwendige Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und durch die Lage angrenzend an die bestehende Arbeitszone würden neue Konflikte geschaffen. Darüber hinaus haben bereits Abklärungen mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation ergeben, dass für eine Um- respektive Einzonung des Gebietes keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.
46	In Sinne der Innenverdichtung sind die Parzellen 174/361/363 in die W11.0 umzuzonen. Die Parzellen sind verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und die Geschossigkeit würde sich nicht negativ auf die Siedlung auswirken. Der Niveaupunkt ist tief und das Sichtfeld von der Strasse aus gegen die Kirche wird nicht eingeschränkt.	Dem Antrag kann nicht entsprochen werden. Das betroffene Gebiet wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als zentraler, ortsbildgliedernder Wieshang mit Bäumen beschrieben. Für das Gebiet wird das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) festgelegt. Objekte von Bundesinventaren verdienen ungeschmälerte Erhaltung. Das Gebiet liegt direkt unter der Pfarrkirche Wangs, welche gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung geschützt ist. In der unmittelbaren Umgebung von Schutzgegenständen sind alle Massnahmen, welche die Schutzgegenstände beeinträchtigen, untersagt. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet im Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde Wangs. Bauten und Anlagen im Ortsbildschutzgebiet sind der bestehenden Baustruktur, dem Charakter des Ortsbildes und ihrer Umgebung anzupassen. Insofern würde eine Aufzonung dieses Gebietes in einem Widerspruch mit der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (SR 451) und der rechtskräftigen Schutzverordnung stehen. Aus diesem Grund wird auf eine Aufzonung dieses Gebietes verzichtet.

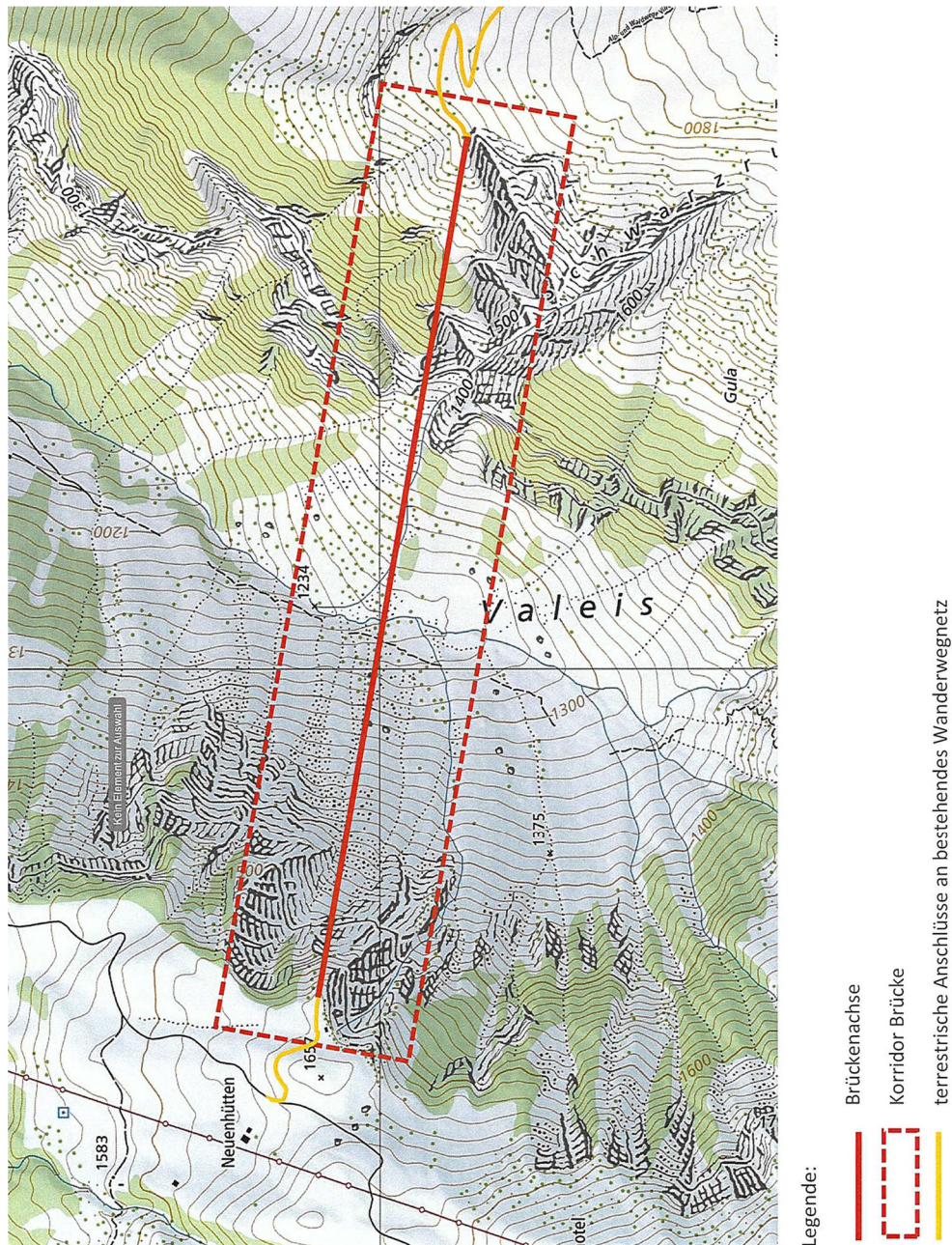
2.4 Baureglement

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
47	Art. 7 Wohn-/Gewerbezone Tourismus (WGT) Die Wohn-/Gewerbezone Tourismus WGT dient der Förderung des Tourismus im Pizolgebiet. Zulässig sind Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken. Die Gemeinde ist nicht für deren Erschliessung zuständig. Warum ist die Gemeinde nicht für die Erschliessung zuständig? In welche Klasse wird diese Strasse umgeteilt? Aus meiner Sicht muss die Gemeinde auch zukünftig für den Unterhalt der Strasse aufkommen da die Nutzung von Öffentlichem Interesse ist. Gerade in den Sommermonaten wird die Vorderbergstrasse stark von Touristen und Einheimischen befahren, welche das Wandergebiet Pizol nutzen. Wenn die Gemeinde nicht für den Unterhalt der Strasse aufkommt, würde dieser z.B. an die Anwohner überwältigt. Würde es sich dann um eine Privatstrasse handeln? Somit wäre es für Touristen sowie auch Einheimischen nicht mehr möglich diese Strasse zum Naherholungsgebiet zu nutzen.	Die bestehende Rechtssituation in den Ortsteilen Maienberg und Furt ist in den 1980er Jahren entstanden und wäre gemäss heutiger Raumplanungsgesetzgebung und Rechtsprechung nicht mehr zulässig. Die dannzumal geschaffenen Bauzoneninseln widersprechen den Grundsätzen der Schaffung von kompakten Siedlungen und der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr und der übrigen Infrastruktur. Die Matte-Furt Strasse ist heute eine Gemeindestrasse III. Klasse. Dies wird auch nicht geändert. Der Gemeinderat toleriert zwar die bestehende Nutzung im Sinne der Rechtsbeständigkeit, schliesst jedoch eine Erhöhung der Nutzungsintensität aus ortsplanerischen Gründen aus (deshalb sind auch nur noch Ferienwohnungen zulässig). Zum einen würde damit eine unzulässige Erhöhung der Bauzonenkapazität einhergehen und zum anderen würde dadurch das empfindliche Landschaftsbild im Berggebiet negativ beeinträchtigt. Zu guter Letzt könnte eine Öffnung und Intensivierung der zulässigen Nutzung einen Ausbau der Erschliessungsstrasse mit Winterdienst erfordern. Dies würde zu unverhältnismässig hohen Kosten für die Gemeinde führen und ist nicht im öffentlichen Interesse. Aus den genannten Gründen hält der Gemeinderat am bestehenden Erschliessungsregime in den Ortsteilen Maienberg und Furt fest.
48	Es wird beantragt, dass auf die Ausscheidung einer Wohnzone Tourismus (WT) verzichtet wird und die Grundstücke Nrn. 359, 1326, 1393 und 1257 einer Wohnzone zugewiesen werden, welche frei von Nutzungseinschränkungen ist und in welcher folgende Regelbauvorschriften gelten: - Gesamthöhe: 9.5 m - Grenzabstand: 4.0 m - Gebäudeabstand: 8.0 m - Keine weiteren Festlegungen	Die bestehende Rechtssituation in den Ortsteilen Maienberg und Furt ist in 1980er Jahren entstanden und wäre gemäss heutiger Raumplanungsgesetzgebung und Rechtsprechung nicht mehr zulässig. Die dannzumal geschaffenen Bauzoneninseln widersprechen den Grundsätzen der Schaffung von kompakten Siedlungen und der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr und der übrigen Infrastruktur. Der Gemeinderat toleriert zwar die bestehende Nutzung im Sinne der Rechtsbeständigkeit, schliesst jedoch eine Erhöhung der Nutzungsintensität aus ortsplanerischen Gründen aus. Zum einen würde damit eine unzulässige Erhöhung der Bauzonenkapazität einhergehen und zum anderen würde dadurch das empfindliche Landschaftsbild im Berggebiet negativ beeinträchtigt. Zu guter Letzt könnte eine Öffnung und Intensivierung der zulässigen Nutzung einen Ausbau der

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
		Erschliessungsstrasse mit Winterdienst erfordern. Dies würde zu unverhältnismässig hohen Kosten für die Gemeinde führen und ist nicht im öffentlichen Interesse.
49	Art. 7 Abs. 1 des Baureglements sei dahingehend zu ändern, dass die Gemeinde weiterhin für die Erschliessung der Wohn-/Gewerbezone Tourismus zuständig ist.	Die bestehende Rechtssituation in den Ortsteilen Maienberg und Furt ist in 1980er Jahren entstanden und wäre gemäss heutiger Raumplanungsgesetzgebung und Rechtsprechung nicht mehr zulässig. Die dannzumal geschaffenen Bauzoneninseln widersprechen den Grundsätzen der Schaffung von kompakten Siedlungen und der Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr und der übrigen Infrastruktur. Der Gemeinderat toleriert zwar die bestehende Nutzung im Sinne der Rechtsbeständigkeit, schliesst jedoch eine Erhöhung der Nutzungsintensität aus ortsplanerischen Gründen aus. Eine Öffnung und Intensivierung der zulässigen Nutzung könnte einen Ausbau der Erschliessungsstrasse mit Winterdienst erfordern. Dies würde zu unverhältnismässig hohen Kosten für die Gemeinde führen und ist nicht im öffentlichen Interesse. Im Vergleich zum Status quo ist keine Änderung des Erschliessungsregimes geplant. Ebenfalls bleibt die heutige Strassenklassierung unverändert.

3 Beilagen

3.1 Beilage 1



3.2 Beilage 2

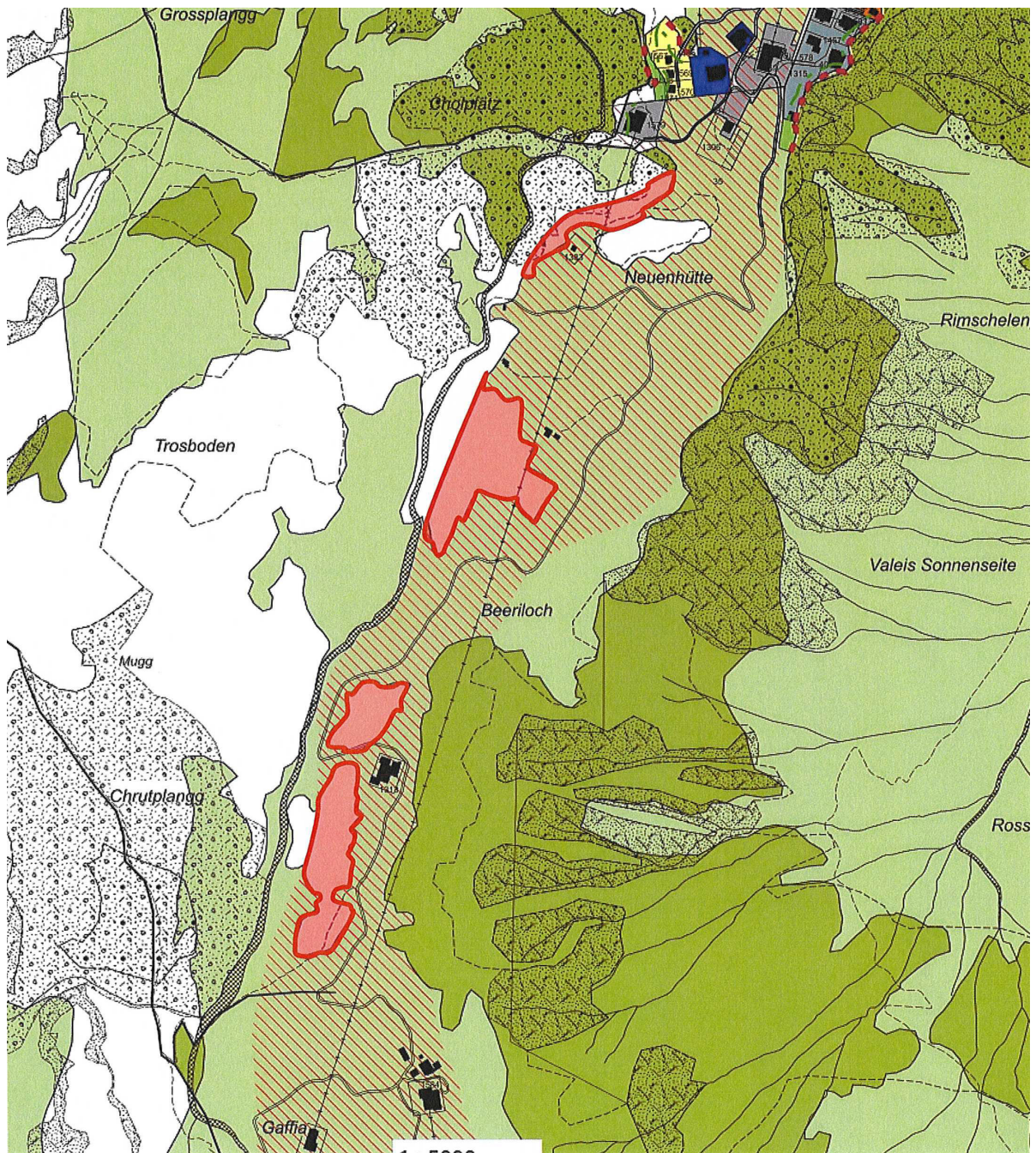


Legende:



Zuweisung von ca. 5'700 m² in die Wohn-Gewerbezone Tourismus

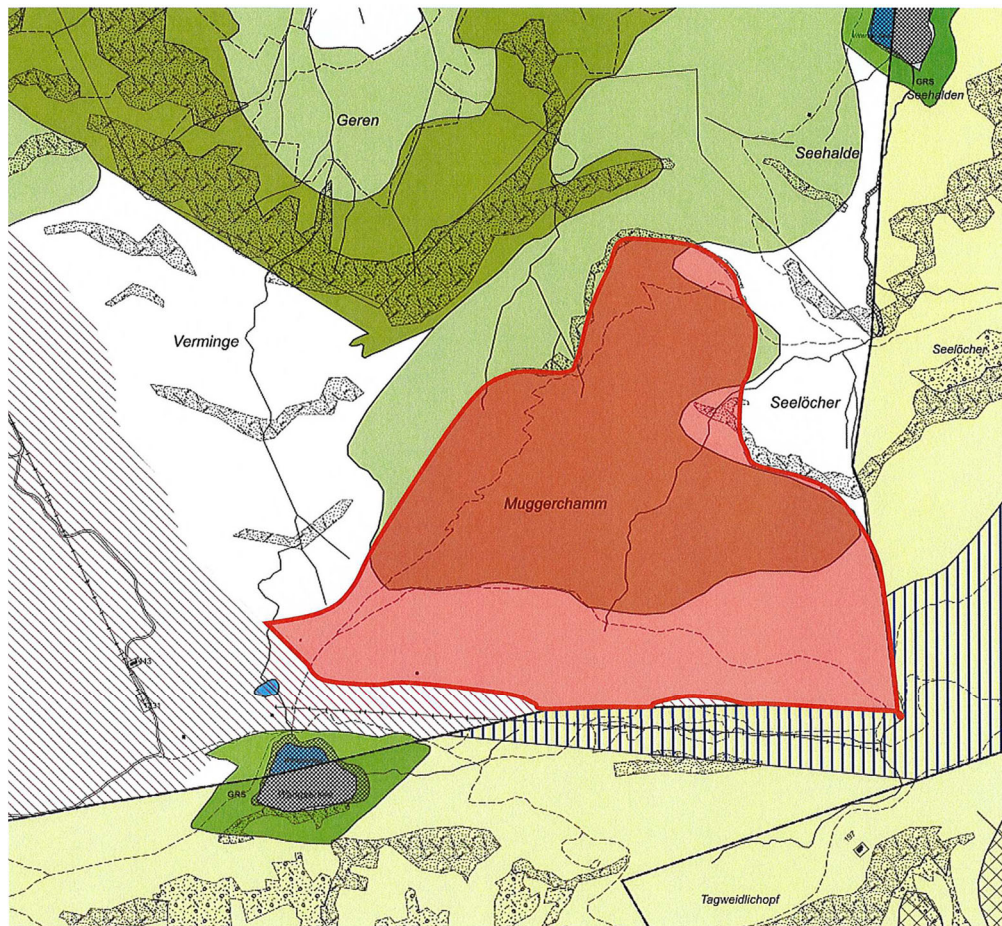
3.3 Beilage 3



Legende:

sind der Freihaltezone Skiabfahrt zuzuweisen

3.4 Beilage 4



Legende:

sind der Freihaltezone Skiabfahrt zuzuweisen



Projekt Nr. 107.3.014

9. Dezember 2022

Revision Ortsplanung

Bericht zweite Mitwirkung

Ingress

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Anträge und Antwort.....	5

1 Einleitung

Die Gemeinde führte am 8. März 2022 eine Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung zur Revision des kommunalen Richtplans, des Zonenplans und des Baureglements durch. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung bis am 30. April 2022 zur Mitwirkung eingeladen. Während der Mitwirkungsfrist sind rund 49 Einzelrückmeldungen per Post, E-Mail oder über die Mitwirkungs-Website eingegangen und es fanden mehrere Einzelsprechstunden statt. Der Gemeinderat von Vilters-Wangs hat alle Anträge aus der Bevölkerung geprüft und brieflich beantwortet.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat verschiedene Anpassungen vorgenommen. Die wesentlichen materiellen Änderungen im Zonenplan wurden vom 12. Oktober bis am 10. November 2022 einer zweiten Mitwirkung unterstellt. Die Unterlagen der zweiten Mitwirkung wurden auf der eigens für die Mitwirkung eingerichteten Website der Gemeinde Vilters-Wangs aufgeschaltet (www.mitwirken-vilters-wangs.ch). Neben der Möglichkeit der Eingabe via E-Mail oder Post bot die Gemeinde Vilters-Wangs den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde wie bereits bei der ersten Mitwirkung auch die Möglichkeit zum Ausfüllen eines Online-Formulars auf der Mitwirkungs-Website.

Während dieser zweiten Mitwirkung sind nochmals fünf Einzelrückmeldungen brieflich oder elektronisch eingegangen. Der Gemeinderat hat diese Eingaben erneut geprüft und schriftlich beantwortet. Nachfolgend werden die Anträge aus der zweiten Mitwirkung inklusive der Antwort des Gemeinderats anonymisiert aufgeführt.

2 Anträge und Antwort

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
1	Die Parzelle Nr. 409 ist als Siedlungserweiterungsgebiet in den kommunalen Richtplan aufzunehmen. Die Parzelle Nr. 409 befindet sich an zentraler Lage am oberen Dorfteil von Vilters, wäre sehr gut erschliessbar und liegt in der Nähe der bestehenden Infrastruktur. Mit einem Sondernutzungsplan wäre eine zum Dorfbild passende Überbauung realisierbar und gegenüber der Umzonung von bedeutungsvollerem Landwirtschaftsland in der Ebene von grossem Vorteil.	Die Parzelle Nr. 409 ist aufgrund der Hanglage nicht geeignet für eine ortsverträgliche, dichtere Überbauung. Zudem würde mit dieser Ausdehnung des Siedlungsgebietes eine neue Geländekammer erschlossen. Bereits in der Richtplanung aus dem Jahr 2014 wurde die Umzonung des Gebietes in ein Landwirtschaftsgebiet vorgesehen (L 6). Eine erneute Aufnahme des Gebietes als Entwicklungsgebiet widerspricht der aktuellen Raumplanungsgesetzgebung.
2	Die Waldzuteilung in der Parzelle Nr. 409 ist einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung möchten wir das Gesuch stellen, dass der Revierförster mittels einer gemeinsamen Begehung die Waldzuteilung begutachtet und der Eintrag in der Parzelle dem Resultat entsprechend aktualisiert wird. Es wurde festgestellt, dass die Zuteilung gegenüber früheren Daten beträchtlich erhöht worden ist. Zudem ist die Bestockung von sehr geringem Ausmass und es ist eher davon auszugehen, dass der grössere Teil der aktuellen Waldzuteilung in die Kategorie Hecke fällt.	Gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan hat sich die Waldfläche nicht verändert. Die Bestockung unmittelbar ob dem Zufahrtsweg ist kein Wald gemäss Basiswalddatensatz und in der Schutzverordnung als Hecke festgelegt. In der amtlichen Vermessung war die Bestockung unmittelbar ob dem Zufahrtsweg als Wald ausgeschieden. Dies ist jedoch nicht korrekt und wurde in der Zwischenzeit behoben.
3	Die Parzelle Nr. 1482 ist aus der Bauzone auszunehmen. Aufgrund der sehr steilen Hanglage ist der Bau- platz für die Überbauung ungeeignet.	Dem Anliegen wird Rechnung getragen. Die betroffene Fläche wird in eine Freihaltezone innerhalb Bauzone umgezont.
4	Die Umzonung der Parzelle Nr. 615 von einer Wohnzone in eine Freihaltezone ist abzulehnen. Der Vorbesitzer des Grundstücks hat jegliche Vorbereitungen getroffen, damit der Besitzer dieses Grundstücks dieses bebauen kann. Zum Beispiel mit einer Verfügung über einen	Der Gemeinderat hält an der Umzonung dieser Fläche fest. Der alte Kirchweg ist ein wichtiger Weg mit schöner Aussicht ins Tal. Mit dem Sondernutzungsplan Garzil-Garsellis-Halden vom 7. März 1989 wurde diesem Aspekt bereits Rechnung getragen, indem ein Grossteil entlang des Kirchweges dem Freihaltegebiet zugeschieden und ein Niederhalten der Bepflanzung festgeschrieben

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Antwort Gemeinderat Vilters-Wangs
	verminderten Grenzabstand. Ausserdem gibt es ein Zufahrtsrecht während der Bauphase. Danach kann der Eigentümer des Grundstücks Nr. 615 sein Auto auch auf der Parzelle Nr. 1543 parkieren. Durch die Umzonung wird ein erheblicher Wertverlust entstehen, und eine spätere Nutzung verunmöglicht.	wurde. Mit der Überbauung der Haldenstrasse wurde eine klare Trennung zwischen dem Gebiet Halden und dem höher gelegenen Gebiet Ahorn geschaffen, die erhalten werden sollte. Bereits im Masterplan Innenentwicklung der Gemeinde wurde diese Trennung vorgesehen.
5	Die Fristansetzung für die Überbauung der Parzelle Nr. 785 Rosen soll auf mindestens zehn Jahre festgelegt werden.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Das unüberbaute Gebiet soll in den nächsten Jahren mittels Sondernutzungsplanung (Kosten zum Teil zu lasten der Grundeigentümerschaft) baureif gemacht werden. Sobald das Gebiet baureif geworden ist, wird die Gemeinde eine Überbauungsfrist verfügen.