



A-Post

Gemeinde Vilters Wangs
Dorfstrasse 34
7323 Wangs

2. Juli 2024

Geschäft Nr. 23-7907

Gemeinde Vilters-Wangs: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Zonenplan**
 - **Baureglement**
-

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Am 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) in Kraft getreten. Die Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung, erfolgte am 1. November 2017 durch den Bund. Mit der Inkraftsetzung des neuen PBG am 1. Oktober 2017 sind die Gemeinden verpflichtet worden, ihre Ortsplanung und somit auch ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu überprüfen und an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bevölkerung war im Rahmen der Mitwirkung nach Art. 4 RPG zweimal eingeladen, zu den Planungsinstrumenten Stellung zu nehmen. Der Zonenplan und das Baureglement (Rahmennutzungsplanung) wurden schliesslich am 24. Januar 2023 erlassen, vom 16. Februar 2023 bis zum 17. März 2023 erfolgte die öffentliche Auflage. Während der Auflagefrist sind fünf Einsprachen eingegangen, welche vom Gemeinderat am 22. August 2023 mehrheitlich abgewiesen wurden. Vom 18. September 2023 bis zum 17. Oktober



2023 ist die Rahmennutzungsplanung dem fakultativen Referendum unterstellt worden. Dieses wurde nicht ergriffen.

Bereits am 19. Juli 2019 ist die *Zonenplananpassung Arbeitszone* vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt worden, der *Teilzonenplan Tannerbrüel Parz. Nr. 4223*, am 18. Januar 2022. Die Gewerbe- und Industriezonen der Gemeinde Vilters-Wangs sind somit bereits früher in die Arbeitszonen gemäss PBG überführt worden, sie sind nicht mehr Teil des aktuellen Verfahrens.

2 Erwägungen

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

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 14. Juni 2019 sind mehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2.1 Ortsplanerische Gesamtsicht

1. Gleichzeitig mit der Rahmennutzungsplanung ist auch der Gemeindestrassenplan öffentlich aufgelegt worden, letzterer wurde vom Tiefbauamt des Kantons St.Gallen am 23. Februar 2024 genehmigt. Die Revision der Schutzverordnung der Gemeinde Vilters-Wangs erfolgt in einem separaten Planungsprozess. Gleiches gilt für die Gewässerräume, welche mit Ausnahme von Teilgebieten noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt worden sind.

2. Mit der Ortsplanungsrevision sind die Abgrenzung der Bauzonen und die Nutzungszuweisung überprüft worden, die vorgesehenen Anpassungen sind im Allgemeinen nachvollziehbar und zweckmässig. Die Planung verfolgt wichtige Ziele und Grundsätze der Raumplanung, so u.a. die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Eine raumplanerische Gesamtsicht ist mit der umfangreichen Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente sichergestellt, die Planungsinstrumente sind aufeinander abgestimmt.

2.2 Bauzonendimensionierung

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Der Kanton St.Gallen beurteilt die Bauzonendimensionierung der Gemeinden mit einem Berechnungsmodell gemäss kantonalem Richtplan S 12. Insgesamt wird die Wohn- und Mischzone um 0.23 ha reduziert. Die Anforderungen des kantonalen Richtplans für die Bauzonendimensionierung und von Art 15 RPG sind somit eingehalten.



2.3 Hinweise zum Zonenplan

1.a) Als Resultat einer umfassenden Standortanalyse wird für ein regionales Feuerwehrdepot auf der Parzelle Nr. 4015 eine rund 0.7 ha grosse Fläche vom übrigen Gemeindegebiet (üG) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgezont. Die Bevölkerung der drei Gemeinden Mels, Sargans und Vilters-Wangs hat einen entsprechenden Baukredit genehmigt. Für das Gebiet wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.

b) Der Standort für den Neubau eines regionalen Feuerwehrdepots wie auch die Vorgaben für eine qualitätsvolle Umsetzung des Projekts sind zweckmässig. Für den Fall, dass das Projekt nicht realisiert wird, sichert die Gemeinde Vilters-Wangs die Rückzonung im Rahmen der Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG.

2.a) Die peripher gelegenen Gebiete Maienberg und Furt werden von der Wohn- bzw. Wohn-Gewerbe-Zone in die Wohn- oder Wohn-Gewerbe-Zone Tourismus (WT und WGT) umgezont. Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Baureglements sind die WT bzw. WGT ausschliesslich für den Bau von Ferien- und Zweitwohnungen bestimmt. Neue Erstwohnungen sollen aufgrund der unzureichenden Erschliessung und Versorgung nicht mehr zugelassen werden. Eine Beschränkung der Nutzungsintensität in den Gebieten Maienberg und Furt ist raumplanerisch nachvollziehbar und zweckmässig.

b) Nach dem Grundsatz zur Schaffung kompakter Siedlungen sollen noch nicht überbaute Bereiche nicht mehr einer Bauzone zugewiesen werden. An den besonders isoliert und peripher gelegenen Lagen im Gebiet Furt (Zone WGT auf Parzellen-Nrn. 1518, 1293 sowie teilweise Nr. 34) setzt deshalb die Gemeinde Vilters-Wangs in Anwendung von Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG eine Frist für die Überbauung an. Bei unbenütztem Ablauf der Frist sind die Flächen einer Nichtbauzone zuzuweisen. Unter dieser Voraussetzung und in Wahrung des Ermessensspielraums der politischen Gemeinde wird der Zonenplan im Gebiet Furt genehmigt.

2.4 Baureglement

1. Gemäss Art. 33 sollen das bisherige Baureglement und der Zonenplan vom 12. Mai 1997 mit sämtlichen bis am 19. Juli 2019 genehmigten Teilzonenplänen aufgehoben werden. Damit würde die erst am 19. Juli 2019 genehmigte *Zonenplananpassung Arbeitszone* ebenfalls aufgehoben, was nicht beabsichtigt ist. Der Planungsbericht (Ziffer 6.1) wie auch die Legende des Zonenplans lassen darauf schliessen, dass die rechtskräftigen Arbeitszonen unverändert gültig sein sollen. Es handelt sich somit um ein redaktionelles Versehen, welches mit der Genehmigungsverfügung bereinigt werden kann. Aufgehoben werden die bis am 18. Juli 2019 genehmigten Teilzonenpläne.

2. Bei den Zahlen in der Masstabelle zur Regelbauweise (Art. 13 des Baureglements) handelt es sich nicht um absolute Werte, sondern um Maximal- bzw. Mindestmasse. Die Präzisierung wird mit der Genehmigungsverfügung vorgenommen:

- Maximalwerte sind: *Gesamthöhe, Gebäudehöhe, Winkelmass, Gebäudelänge, Baumassenziffer, Abgrabungshöhe*
- Minimalwerte sind: *Grenzabstand, Gebäudeabstand*



3. Gemäss Art. 79 Abs. 1 PBG müssen Masse für den Grenzabstand und die Gesamthöhe grundsätzlich in allen Zonenarten festgelegt werden. Davon abgewichen werden kann allenfalls in der Landwirtschaftszone oder in einer Zone, in welcher KEINE Bauten erstellt werden dürfen. Im Baureglement der Gemeinde Vilters-Wangs sind in den Freihaltezonen (FiB O und FaB NH) keine Regelbaumasse für Bauten festgelegt worden. Solche dürfen demnach nicht bewilligt werden.

2.5 Parkplatzverordnung

Die Parkplatz-Verordnung wurde am 20. Dezember 1979 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt, eine Änderung erfolgte am 22. Oktober 1991. Gemäss Art. 33 des Baureglements soll die Parkplatz-Verordnung aufgehoben werden, sie wird durch das neue Baureglement abgelöst. Weil die Parkplatz-Verordnung vom Kanton genehmigt wurde, erfolgt die Aufhebung ebenfalls durch eine kantonale Genehmigung.

2.6 Anpassung Sondernutzungspläne

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 1.2) sollen die bestehenden Sondernutzungspläne zu einem späteren Zeitpunkt überprüft und auf das neue Recht abgestimmt werden.

Im Gebiet «alter Kirchweg», Wangs, ist eine Umzonung der Parzelle 615 von der Wohnzone in die Freihaltezone FiB O geplant (Planungsbericht Kap. 6.3.7). Das ist aus raumplanerischen Überlegungen nachvollziehbar (Aussichtsschutz, nicht hinreichende Erschliessung). Der noch rechtskräftige Überbauungsplan Garzil-Garsellis-Halden vom 7. März 1989 lässt demgegenüber in einem Teilbereich der Parzelle Nr. 615 eine Überbauung zu. Diese Differenz ist zu bereinigen. Der alte Überbauungsplan ist an das neue Recht anzupassen, allenfalls ist eine Aufhebung zu prüfen. Bis zur Bereinigung dieser Differenz wird die Genehmigung der Freihaltezone FiB O auf der Parzelle Nr. 615 zurückgestellt.

3 Fazit

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Die Genehmigung kann unter Vorbehalt erteilt werden.

4 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.



Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung verlangt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

5 Bisheriger Zonenplan

Sondernutzungspläne welche nicht an das neue Recht angepasst wurden, basieren noch immer auf der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Zur Sicherung der Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in entsprechenden Gebieten, ist vor der Invollzugsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung von der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) ein PDF zu erstellen und dem AREG zuzustellen. Das PDF des Zonenplans ist in einer genügenden Auflösung zu erstellen, sodass die Zonenzuweisung der einzelnen Grundstücke klar erkennbar ist.

6 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

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

7 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs-



und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Auflagen genehmigt:
 - a) Die Einzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 4015, Riet, erfolgt ausschliesslich für ein regionales Feuerwehrdepot. Sollte das Projekt nicht zustande kommen, ist die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Das Vorgehen ist im Rahmen der Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG sicherzustellen.
 - b) Die Gemeinde Vilters-Wangs setzt in Anwendung von Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG mit Vollzugsbeginn des revidierten Zonenplans eine Frist für die Überbauung der Baulandreserven in der Zone WGT im Gebiet Furt an. Bei ungenutztem Ablauf dieser Frist startet der Gemeinderat das Verfahren für die Zuweisung der Parzellen Nrn. 1518, 1293 und 34 in eine Nichtbauzone.
 - c) Art. 33 des Baureglements wird wie folgt angepasst: *«Das Baureglement und der Zonenplan vom 12. Mai 1997 mit sämtlichen Nachträgen und Teilzonenplänen bis am 19. 18. Juli 2019 sowie die Parkplatzverordnung vom 22. Oktober 1991 werden aufgehoben».*
Die *Zonenplananpassung Arbeitszone*, vom AREG genehmigt am 19. Juli 2019, sowie der *Teilzonenplan Tannerbrüel Parz. Nr. 4223*, vom AREG genehmigt am 18. Januar 2022, bleiben in Kraft.
 - d) Die Regelbaumass-Tabelle in Art. 13 des Baureglements wird wie folgt präzisiert:
 - Maximalwerte sind: *Gesamthöhe, Winkelmass, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Baummassenziffer, Abgrabungshöhe*
 - Minimalwerte sind: *Grenzabstand, Gebäudeabstand*
2. Bis zur Bereinigung der Differenz zwischen den Festlegungen des Zonenplans und des Überbauungsplans Garzil-Garsellis-Halden vom 7. März 1989 wird auf der Parzelle Nr. 615 die Umzonung in die Freihaltezone FiB O von der Genehmigung zurückgestellt.
3. Die Parkplatzverordnung vom 21. Dezember 1979, inkl. Änderung vom 22. Oktober 1991, wird aufgehoben.
4. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'750.--.
(davon Fr. 350.-- Anteil AFU Geschäft Nr. 18-6661)

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



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Aufgehobene Parkplatz-Verordnung
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Eröffnung Gesamtentscheid
- Formular Invollzugsetzung
- Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzone, 1:500, in den Gebieten Tannerbrüel, Bödeli, Gafrauels, Schönbüel, Pizolstrasse

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- AREG-VM, AREG-DI, AREG-BaB, AREG-KP
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Amt für Wasser und Energie
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Kantonale Denkmalpflege
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Kantonsforstamt
- Kantonsarchäologie
- Region Sarganserland-Werdenberg