



A-Post

19. Juli 2019

Gemeinderat Vilters-Wangs
Dorfstrasse 34
7323 Wangs

Geschäft Nr. 19-4242

Gemeinde Vilters-Wangs: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Zonenplananpassung "Arbeitszonen" (gesamtes Gemeindegebiet)**
- **Teilrevision Baureglement 2018 (vierter Nachtrag)**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

1. Das in Malerva (Gemeinde Sargans) ansässige Unternehmen [REDACTED] hat das Baugeschäft [REDACTED] in Vilters übernommen und ist damit im Besitz der Parzelle Nr. 5183. Diese ist der Gewerbe- und Industriezone GI-A zugewiesen. Die [REDACTED] plant den Wegzug der Sparte Hoch- und Tiefbau von Malerva nach Vilters. Dabei ist die angrenzende Parzelle Nr. 4224 für eine Betriebserweiterung vorgesehen. Dieses Grundstück liegt heute ausserhalb Bauzone und soll im Umfang von 4'028 m² einer Arbeitszone A13.0 zugewiesen werden. Der 13 m breite (ab Waldgrenze) bzw. 15 m breite (ab Stockgrenze) Waldabstandsbereich verbleibt vorerst im übrigen Gemeindegebiet. Er soll - analog der Zweiteilung beim Grundstück Nr. 5183 - im Rahmen der Gesamtrevision einer Freihaltezone innerhalb Bauzone zugewiesen werden. Nebst der vorgesehenen Einzonung werden sämtliche Gewerbe- und Industriezonen neu den Arbeitszonen A13.0 und A 16.0 gemäss PBG zugewiesen. Entsprechend wird auch das Baureglement angepasst. Die Bestimmungen orientieren sich an den heute rechtskräftigen Regelbauvorschriften. Materiell gibt es keine grossen Änderungen.

2. Am 1. Oktober 2017 ist das neue PBG in Kraft getreten. Zonenpläne und Baureglemente müssen innert 10 Jahren an das neue Recht angepasst werden. Eine Möglichkeit für den Erlass von Teilzonenplänen nach neuem Recht besteht darin, einzelne Zonenar-



ten bereits vor der Gesamtrevision der Ortsplanung ans PBG anzupassen. Die Arbeitszone ist dafür geeignet, weil für sie abgeschlossene Regelbauvorschriften gelten. Gemäss Planungsbericht wird die künftige Gesamtrevision durch die Überführung der Gewerbe- und Industriezonen in Arbeitszonen inhaltlich nicht präjudiziert.

3. Der Gemeinderat Vilters-Wangs hat die Zonenplananpassung sowie die Teilrevision des Baureglements am 29. Januar 2019 erlassen. Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Aus der Bevölkerung sind keine Anregungen eingegangen. Die Planerlasse lagen vom 13. Februar 2019 bis 14. März 2019 öffentlich auf. Das Fakultative Referendum wurde vom 27. März 2019 bis 25. April 2019 durchgeführt. Innert Auflagefrist sind laut Genehmigungsantrag der Gemeinde vom 24. Mai 2019 weder Einsprachen eingegangen noch wurde das Referendum ergriffen.

Erwägungen

1. Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 5. Oktober 2018 sind mehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

2. Der zur Einzonung vorgesehene Teil der Parzelle Nr. 4224 ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der konkrete Bedarf für die Betriebserweiterung ist nachvollziehbar dargelegt. Im Planungsbericht werden Aussagen zu den Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen sowie zum Standortentscheid gemacht. Die Parzelle Nr. 4224 ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet.

3. In den Unterlagen ist aufgezeigt, inwieweit dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung bei der vorliegenden Bauzonenerweiterung Rechnung getragen wurde. Insbesondere wird dargelegt, dass durch die Konzentration des Baugeschäftes an einen Betriebsstandort und die Erstellung eines gemeinsamen Werkhofes für die [REDACTED] und die Kalterer AG die bestehende Betriebsfläche von ca. 2.0 ha auf 1.3 ha (inkl. Einzonung Tannerbrüel) reduziert wird. Diese Reduktion der Fläche kann durch bessere Flächenausnutzung und Optimierung der Platzverhältnisse der Betriebsabläufe sowie der Organisation kompensiert werden.

4. Die Verfügbarkeit ist rechtlich sichergestellt. Eine Kopie des verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde Vilters-Wangs und der [REDACTED] liegt vor.

5. Laut Kapitel 4.2.2 des Planungsberichts weist die diskutierte Parzelle zu weniger als 30% eine öV-Erschliessung der Güteklasse D aus. Die restlichen mehr als 60% sind weiter als 300 m Luftlinie von der Haltestelle entfernt und somit aus öV-Sicht nicht erschlossen. Vorliegend handelt es sich nicht um einen strategischen Arbeitsplatzstandort, weshalb für das Areal keine generelle öV-Güteklasse D gefordert werden kann. Die Parzelle Nr. 4224 kann daher auch mit einem Anteil von ca. 30 % öV-Güteklasse D als angemessen erschlossen betrachtet werden. Bezogen auf die Bushaltestelle Härtistrasse ist das Grundstück Nr. 4224 gar besser erschlossen, als die angestammte Parzelle Nr. 5183.

6. Die Zuweisung des vorgesehenen Teils der Parzelle Nr. 4224 zur Arbeitszone entspricht den Vorgaben und Zielsetzungen des kommunalen Richtplans (Siedlungsgebietserweiterung S7.2 Tannerbrüel 1. Priorität), welcher vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 25. März 2015 zur Kenntnis genommen wurde.



7. Betreffend Lärm gilt für die Parzelle Nr. 5183 bereits heute die überlagerte Festlegung „Einhaltung Planungswerte“ (siehe Teilzonenplan Tannerbrüel vom 6. Mai 2013). Entsprechend ist der Vermerk „Einhaltung Planungswerte“ auch für die Arbeitszone Parzelle Nr. 5183 zu übernehmen.

8. Bei den geplanten Betriebsgebäuden handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen, wie zum Beispiel bei der südlich angrenzenden Wohnnutzung auf Grundstück Nr. 5043, führen darf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41; LSV) zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen.

9. Die Anpassungen an die Parzellengrenzen in den Gebieten Wolfriet um ca. 113 m² sowie Bartli um ca. 3.5 m² bedürfen einer Bereinigung des kantonalen Richtplans. Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Anpassungen wird diese Bereinigung im Rahmen der Genehmigung des Teilzonenplans als technische Anpassung behandelt. Ein Antrag der Gemeinde Vilters-Wangs für eine Richtplanänderung ist nicht erforderlich.

10. Zur Fussnote (3) in der Tabelle von Art. 7 Baureglement ist festzuhalten: Der Gebäudeabstand entspricht nach Art. 92 Abs. 1 PBG der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist explizit auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten. Die vorgesehene innerbetriebliche Reduktion des Gebäudeabstands auf 5 m kann nicht genehmigt werden, da sie der Definition gemäss Art. 93 PBG des Gebäudeabstands widerspricht.

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

Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - a) Auf der Parzelle Nr. 4224 sind für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten.
2. Die Fussnote (3): "Der innerbetriebliche Gebäudeabstand entspricht 5.0 m" in der Tabelle von Art. 7 Baureglement wird nicht genehmigt.
3. Der Teilzonenplan Gaschärli vom 10. Dezember 2003 wird vollständig aufgehoben.



4. Der Teilzonenplan Tannerbrüel vom 6. Mai 2013 wird teilweise aufgehoben.
5. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'580.--.
(davon Anteil AFU zu Geschäft Nr. 18-5223: Fr. 280.--)

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

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

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation - Ortsplanung (inkl. Erlasse)
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – Kantonale Planung
- Amt für Umwelt – Triage Planbeurteilung
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Wirtschaft und Arbeit - Standortförderung
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt – Rechtsdienst