



14. Oktober 1998

Gemeinderat
7312 Pfäfers

VII 37 Pfäfers: Ortsplanungsrevision, Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) die überarbeiteten Instrumente Ihrer Ortsplanung zur Genehmigung eingereicht. Das Baureglement wurde entsprechend der Besprechung vom 20. Mai 1998 redaktionell bereinigt, bei den beiden noch hängigen Rekursverfahren ist der Schriftenwechsel abgeschlossen, der Augenschein wurde durchgeführt. Gemäss dem Schreiben der Rechtsabteilung vom 4. Sept. 1998 ist eines der Verfahren sistiert. Die Prüfung des Genehmigungsgesuches ergibt folgendes:

A. Baureglement

Aufgrund des III. NGzBauG ergaben sich für das Baureglement einige Aenderungen. Teilweise konnte dieses redaktionell angepasst werden, teilweise bedarf es einer ergänzenden Regelung, die in einem Nachtrag zu erlassen ist. Zu ergänzen sind die Regelungen für die Grünzone (Art. 6, 7 und 11 BauR), Kurzzone (Art. 10 BauR) sowie für eingedolte Gewässer (Art. 19 BauR). Zudem muss die Regelung für die Dorfzone (Art. 7 und 9 BauR) im Zusammenhang mit der Schutzverordnung überarbeitet werden. Schliesslich ging die Regelung für die Gefahrengebiete bei der Revision verloren; dies ist mit Blick auf Art. 52 BauG nicht zulässig.

Daraus ergibt sich, dass für die Dorfzone weiterhin die Regelungen gemäss dem Baureglement vom 24. Oktober 1978 gelten (Art. 17 Abs. 1 und 6), für die Gefahrengebiete Art. 23bis BauR.

B. Zonenplan

1. Nach dem eingereichten Plan soll im Gebiet Balen-Gassaura eine Weilerzone ausgeschieden werden. Diese Zonierung kann aus zwei Gründen nicht genehmigt werden. Zum einen enthält das Baureglement keine Bauvorschriften für die Weilerzone, zum anderen handelt es sich bei der bestehenden Ueberbauung nicht um einen Weiler im Sinn des kantonalen Richtplanes.

Im übrigen erscheint die Ausscheidung einer Bauzone indes grundsätzlich möglich, im Sinn eines Stützpunktes für das Gebiet Balen-Gassaura. Eine entsprechende Bauzone muss sich jedoch eng an die heutige Ueberbauung anlehnen. Bei der Ausscheidung sind weitere Gesichtspunkte zu berücksichtigen (kontinuierliche Entwicklung, keine Verdoppelung der Bauten, Sicherung eines Erstwohnungsanteils). Das Planungsamt steht Ihnen bei der Erarbeitung eines entsprechenden Erlasses bei Bedarf gerne zur Verfügung.

2. Bei einigen Festlegungen sind noch verschiedene Abklärungen bzw. Ergänzungen notwendig. Aus diesem Grund sind die folgenden Gebiete von der abschliessenden Beurteilung zurückzustellen und zusammen in einem Nachtrag zu behandeln.

a) In der Fraktion Pfäfers wird die Zonierung Grosswies zurückgestellt. Die fragliche Fläche befindet sich wohl bereits nach dem geltenden Zonenplan in der Bauzone. Sie liegt indes abgesetzt von der übrigen Bauzone von Pfäfers. Zudem erfolgte in den vergangenen rund 10 Jahren keine Bautätigkeit.

Unter diesen Umständen ist es fraglich, ob die Bauzone erneut genehmigt werden soll. Die abschliessende Beurteilung wird indes bis zum Vorliegen des Nachtrages zurückgestellt. Damit erhalten die Grundeigentümer nochmals die Möglichkeit, die fragliche Fläche tatsächlich in erheblichem Umfang zu überbauen.

b) In der Fraktion Valens sind die Zonierungen der Parzellen Nrn. 1426 und 1463 zurückzustellen. Das erstgenannte Grundstück liegt landschaftlich sehr exponiert, bei der zweitgenannten Parzelle ist die Koordination mit der Grundwasserschutzzone erforderlich. Die entsprechende Grundwasserschutzzone liegt im Entwurf bereits seit längerem vor; sie wird derzeit überarbeitet und anschliessend öffentlich aufgelegt.

c) In der Fraktion Vättis sind die Zonierungen im Gebiet Aslätscha (Gl; UeG auf Parzelle Nr. 558) und Grossau (Parz. Nr. 659, W2) zurückzustellen. Die Zonierung Aslätscha kann erst beurteilt werden, wenn auch ein Ueberbauungsplan vorliegt (Nutzung, Verlegung Sägereibetrieb, Zonierung Parz. Nr. 558, Verbindung über den Görsbach, usw.); bei der Parz. Nr. 659 ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Gefährdung besteht.

d) In der Fraktion Vadura können die Einzonungen Bläs und Böden nicht abschliessend behandelt werden. Bei der Häusergruppe im Gebiet "Bläs" handelt es sich grundsätzlich um einen Weiler im Sinn des kantonalen Richtplanes. Eine entsprechende, eng abgegrenzte Einzonung in eine Weilerzone, verbunden mit der entsprechenden Baureglementsergänzung, ist deshalb möglich. Die Einzonung "Böden" lässt sich aufgrund der besonderen, engen örtlichen Verhältnisse ebenfalls vertreten, sofern im Rahmen der Schutzverordnung das fragliche Gebiet als Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden wird. Die Schutzverordnung liegt derzeit noch nicht vor.

e) Schliesslich ist in der Fraktion St. Margrethenberg die abschliessende Beurteilung der Parzellen Nrn. 463 und 466 aufgrund des noch hängigen Rekursverfahrens zurückzustellen.

3. Bedingt durch das III. NGzBauG sind weitere Ergänzungen erforderlich. Zum einen sind die Grünzonen auch auf dem Zonenplan zu differenzieren. Im weiteren sind die eingedolten Gewässer einzutragen bzw. die bestehenden Einträge zu überprüfen (vgl. Fraktion Glattrüti). Im weiteren sind die Unstimmigkeiten beim Uebergang des Zonenplanes 1:2'000 zum Plan 1:10'000 zu bereinigen. Endlich ist die Waldfeststellung im Gebiet Marstall (Fraktion Pfäfers) noch nachzuholen.

C. Schutzverordnung

Bei der Erarbeitung der neuen Ortsplanungsinstrumente wurde auch eine Schutzverordnung erstellt und zur Vorprüfung eingereicht. Diese wurde in der Folge indes zurückgestellt und noch nicht öffentlich aufgelegt. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nicht zulässig. Zu einer Gesamtrevision gehört auch die Ueberprüfung bzw. der Erlass einer Schutzverordnung. Aufgrund des Umstandes, dass für einzelne Festlegungen von Baureglement und Zonenplan ohnehin eine Neuauflage erforderlich ist, lässt sich Ihr Vorgehen vertreten. Die Schutzverord-

0
 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 5

nung ist indes zusammen mit den oben genannten Nachträgen zu erlassen und zur Genehmigung einzureichen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 7 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen genehmigt. Für die Dorfzone und die Gefahrengebiete bleiben die Art. 17 Abs. 1 und 6 sowie Art. 23bis des Baureglementes vom 24. Oktober 1978 vorläufig in Rechtskraft.
2. a) Der Zonenplan 1:2'000, umfassend die Teilpläne für die Fraktionen Pfäfers, Valens, Vättis, Vasön, St. Margrethenberg und Glattrüti, wird im Sinn der Erwägungen unter Vorbehalt der Ziff. 3 und 4 hienach genehmigt.
b) Der Zonenplan 1:10'000, umfassend die Teilpläne Pfäfers, St. Margrethenberg, Valens, Vadura und Vasön bzw. Vättis, Kunkels bzw. Calfeisental, wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
3. Die Ausscheidung einer Weilerzone im Gebiet Balen-Gassaura wird nicht genehmigt.
4. Von der abschliessenden Beurteilung im Sinn der Erwägungen zurückgestellt werden folgende Festlegungen:
 - a) Fraktion Pfäfers: Zonierung "Grosswies";
 - b) Fraktion Valens: Einzonungen Parz. Nrn. 1426 und 1463;
 - c) Fraktion Vättis: Zonierung "Aslätscha" und "Grossau" (W2);
 - d) Fraktion St. Margrethenberg: Zonierung Parz. Nrn. 463 und 466;
 - e) Fraktion Vadura: Einzonungen "Bläs" und "Böden";
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Planungsamtes



Dr. P. Flaad

Beilagen:

genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie:

Kantonsforstamt, Davidstrasse 35, 9000 St. Gallen
Rechtsabteilung
Planungsamt (3)