



7. Juli 2008

Gemeinderat Pfäfers

7312 Pfäfers

037

Gemeinde Pfäfers: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Grossau**

Das u.a. mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 1704 überbaute Grundstück Nr. 635 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan Vättis im übrigen Gemeindegebiet. Bei der Überarbeitung des Zonenplans Vättis wurde dieses Grundstück nicht eingezont, weil die Bestockung damals als Wald angesehen wurde. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass es sich bei der Bestockung auf den Parzellen Nr. 633, 634 und 635 um Feld- bzw. Uferghölze handelt.

Das Wohnhaus Assek. Nr. 1704 soll nun umgebaut und erweitert werden. Damit dieses Umbauvorhaben realisiert werden kann, ist das Grundstück in die Wohnzone W2 umzuzonen. Gleichzeitig werden die im Zonenplan Vättis noch als Wald eingetragenen Teile der Grundstücke Nr. 633 und 634 in die Landwirtschaftszone eingezont.

Das Grundstück Nr. 635 grenzt im Nordwesten an den Görbsbach. Hinsichtlich eines möglichen Überflutungsrisikos hat die Gemeinde Pfäfers eine punktuelle Gefahrenabklärung erarbeitet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Parzelle Nr. 635 bei sehr seltenen Hochwasserereignissen (HQ₃₀₀) durch eine mittlere Überflutungsintensität gefährdet ist. Die Parzelle liegt im gelben Gefahrenbereich und ist somit gering gefährdet. Die Naturgefahrenkommission stimmt der Umzonung grundsätzlich zu. Es wird jedoch empfohlen, beim Bauvorhaben geeignete Objektschutzmassnahmen für die auftretenden Überschwemmungstiefen zu prüfen und gegebenenfalls zu realisieren. Diese Massnahmen sollen sich an der "Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren" der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt (GVA) orientieren. Der Objektschutznachweis soll gemäss dem von der Naturgefahrenkommission und der GVA herausgegebenen "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton St. Gallen" erstellt werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die bereits überbaute Parzelle Nr. 635 im Zusammenhang mit den weiteren Grundstücken entlang der Grossaustrasse als weitgehend überbautes Gebiet nach Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) zu beurteilen ist. Einer Ein-

zonung stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Unterlagen wurden am 7. September 2007 vorgeprüft. Die in der Vorprüfung gemachten Bemerkungen sind berücksichtigt.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

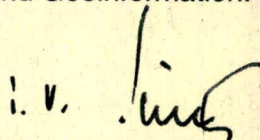
1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 400.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt – Naturgefahrenkommission
- Tiefbauamt – Wasserbau
- Gebäudeversicherungsanstalt
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation