



A-Post
Gemeinderat Pfäfers
Hintergasse 4
7312 Pfäfers

1. September 2014

Geschäft Nr. 14-4814

Gemeinde Pfäfers: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilzonenplan Fürgglistrasse 3, St.Margrethenberg
(Umzonung innerhalb Bauzone)**

Das Baudepartement genehmigte am 14. Oktober 1998 den Zonenplan der Gemeinde Pfäfers. Damit wurde gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) der Bauzonenbedarf, umfassend die Flächen, die Zonenarten und die Standorte für die nächsten 15 Jahre festgelegt. Die 1'615 m² grosse Parzelle Nr. 274 befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Sie ist mit der Schulanlage St. Margrethenberg, umfassend das ehemalige Schulhaus Assek. Nr. 1586, die Garage Assek. Nr. 2068 und dem Sportplatz (Hartplatz), überbaut. Der Schulbetrieb wurde laut Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates Pfäfers vom 28. November 2013 vor rund 20 Jahren eingestellt. Künftig ist nach Angabe des Gemeinderates Pfäfers weder ein Bedarf für einen Weiterbetrieb der Schulanlage noch für andere öffentliche Zwecke vorhanden, weshalb die Liegenschaft verkauft werden soll. Da eine Wohnnutzung in der ZöBA nicht zonenkonform ist, soll das Schulareal einer zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen werden. Entsprechend erliess der Gemeinderat Pfäfers am 12. Juni 2013 einen Teilzonenplan. Aufgrund von Einsprachen wurde dieser Teilzonenplan am 28. November 2013 aufgehoben und durch einen revidierten Teilzonenplan ersetzt, mit welchem "nur" noch der nordwestliche Teil der Parzelle Nr. 274, umfassend eine Fläche von ca. 700 m², der W2 zugeteilt werden soll. Die neue Zonengrenze verläuft mitten durch das ehemalige Schulhaus (kein Kulturobjekt nach Schutzverordnung vom 23. Juni 2011). Die restliche mit dem öffentlichen Sportplatz überbaute Grundstücksfläche bleibt in der ZöBA.

Zonenpläne können nach Art. 32 BauG geändert werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Gestützt auf Art. 15 RPG und Art. 33 BauG werden Zonenpläne zudem alle 10 bis 15 Jah-



re überprüft und – falls erforderlich – angepasst. Laut Art. 18 BauG sind die ZöBA für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Der Schulbetrieb wurde bereits vor längere Zeit aufgegeben. Ein zukünftiger Bedarf für eine weitere öffentliche Nutzung ist nicht vorhanden. Da die Parzelle bzw. Teile davon langfristig nicht mehr einer öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen, ist gegenüber dem seit dem Jahr 1998 rechtskräftigen Zonenplan von einer wesentlich geänderten Ausgangslage auszugehen. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Überprüfung der ZöBA sowohl aus zeitlichen als auch aus inhaltlichen Gründen angebracht. Die Zuweisung des nicht mehr für eine öffentliche Nutzung vorgesehen Grundstückteils in eine zweigeschossige Wohnzone W2 ist aus planerischer Sicht nachvollzieh- und vertretbar. Der Teilzonenplan erweist sich aus ortsplanerischer Sicht weder als unzweckmässig noch fällt die geringfügige Erhöhung der einwohnerrelevanten Kapazität des Zonenplans bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet ins Gewicht.

Der gegen den Teilzonenplan erhobene Rekurs wurde mit Schreiben vom 19. August 2014 zurückgezogen. 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 Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

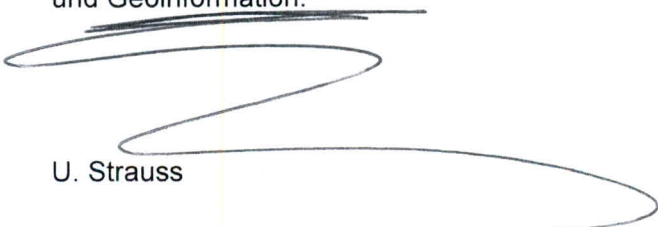
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 700.--.

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 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, 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.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss



Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation