



16. Juli 1999

Gemeinderat
7320 Sargans

VII 34 Sargans: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Zonenplan (Plan 1:2'000; Plan 1:5'000)**
- **Baureglement**

Bezüglich des Zonenplanes wurden verschiedene Rekurse erhoben. Teilweise wurden diese in der Zwischenzeit erledigt, teilweise ist die Beurteilung durch die Regierung noch ausstehend (Gebiet Passati). Weil für die Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts im Gebiet Passati noch ein zusätzliches Gutachten erstellt werden muss, ist es gerechtfertigt, die Genehmigungsprüfung nach Art. 31 BauG für die übrigen Teile der Ortsplanungsrevision bereits heute vorzunehmen.

Die Prüfung ergibt, dass die eingereichten Erlasse grundsätzlich recht- und zweckmässig sind. Im einzelnen ist folgendes festzuhalten:

A. Zonenplan

1. Rechtsmittelverfahren

Aufgrund der noch hängigen Rekursverfahren im Gebiet „Passati“ ist die abschliessende Beurteilung der entsprechenden Flächen zurückzustellen. Das gleiche gilt für die Grundstücke Nrn. 1031 und 1032 (Gebiet Ragazerstrasse). Die entsprechende Zonierung wurde von der Regierung mit Entscheid vom 27. April 1999 (Nr. 271) als nicht zulässig beurteilt und zur Neubeurteilung an die politische Gemeinde zurückgewiesen. Diese Prüfung steht noch aus. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass für die Parzelle Nr. 255 (Eigentümer [REDACTED]) noch ein Rekursverfahren betreffend Waldfeststellung hängig ist. Je nach dessen Ausgang wird auch der Zonenplan allenfalls noch zu überprüfen sein.

2. Fruchtfolgeflächen

a) Nach dem eingereichten Zonenplan sollen in den Gebieten Kleinfeld (Parzellen Nrn. 404 und 1653), Baschär (Parzellen Nr. 2052) und Vilderfeld (Grundstücke Nrn. 2075, 2076 und 2077) insgesamt ca. 14ha dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden. Nach dem Richtplan sowie den Ausführungen am Augenschein besteht die Auffassung, bei den fraglichen Flächen handle es sich um übriges Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland. Die betroffenen Grundstücke gelten nach den vorliegenden Unterlagen als Fruchtfolgeflächen.

b) Nach Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG sind besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignete Flächen der Landwirtschaftszone zuzuscheiden, wenn nicht übergeordnete Interessen eine andere Nutzung erfordern. Der Kanton St. Gallen ist verpflichtet, 12'500ha FFF langfristig zu sichern (Sachplan FFF vom 8. April 1992). Diese Aufgabe konnte der Kanton nur mit grosser Mühe erfüllen. Ein erheblicher Teil der Flächen liegt nach den rechtsgültigen Zonenplänen noch im übrigen Gemeindegebiet, statt in der Landwirtschaftszone. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht für den Kanton St. Gallen insgesamt nur ein kleiner Spielraum, Fruchtfolgeflächen neu der Bauzone zuzuscheiden. Dementsprechend kann auch die Zusecheidung von FFF-Flächen zum übrigen Gemeindegebiet im Sinn von Bauerwartungsland nur dann als zulässig erachtet werden, wenn aus heutiger Sicht ein Einzonungsbedarf in der übernächsten Planungsperiode ausgewiesen erscheint. Bei dieser Beurteilung ist insbesondere zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der zu beurteilende Zonenplan weitere kurz- bzw. mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten enthält.

c) Wie unten in Erw. 3 lit. a hienach ausgeführt wird, weist der neue Zonenplan sehr grosszügige Nutzungsreserven in der Bauzone auf. Diese dürften für den nächsten Planungszeitraum (15 Jahre) zumindest ausreichend sein. Hinzu kommt, dass der neue Zonenplan – auch ohne die drei streitigen Teilflächen – allein in den Gebieten Tüfriet und Langgraben weitere ca. 12ha dem übrigen Gemeindegebiet zuweist (keine FFF). Daneben gibt es verschiedene kleinere Flächen, die ebenfalls dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben werden.

Unter diesen Umständen sind aus planerischer Sicht keine übergeordneten Interessen im Sinn von Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG erkennbar, die es rechtfertigen liessen, die genannten Grundstücke in den Gebieten Kleinfeld, Baschär und Vilderfeld im Umfang von zusammen ca. 14ha entgegen der gesetzlichen Vorschrift dem übrigen Gemeindegebiet zuzuscheiden.

An dieser Beurteilung vermögen auch die Ausführungen der Grundeigentümer anlässlich der Augenscheine nichts zu ändern. Diese machten vorab finanzielle Ueberlegungen geltend, im Hinblick auf die angestrebte ganz oder teilweise Einzonung der fraglichen Flächen. Konkrete bauliche Vorhaben, die ausschliesslich auf einer der streitigen Flächen verwirklicht werden müssten, wurden keine vorgebracht. Mit Blick auf die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb der Bauzone ist dies heute auch kaum denkbar. Auch der Einwand, die Frage der FFF sei inhaltlich überholt, trifft nicht zu. Der Stellenwert der guten landwirtschaftlichen Böden wurde durch die RPG-Revision zumindest nicht geschwächt, da diese – erstmals – auf Gesetzesstufe erwähnt werden. Die Grundstücke Nrn. 404 und 1653 (Kleinfeld), 2075, 2076 und 2077 (Vilderfeld) sowie 2052 (Baschär) sind somit in Anwendung von Art. 20 Abs. 2 zweiter Satz BauG der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

3. Weitere Bemerkungen

a) Die Kapazität des neuen Zonenplanes reicht – gemäss Ihrem Ortsplanungsbericht – für ungefähr 1100 zusätzliche Einwohner. Die der Schätzung zugrundeliegenden Angaben sind zudem als „tief“ einzustufen, die tatsächlichen Nutzungsreserven dürfte noch höher sein. Unter Ausnutzung des grösstmöglichen Ermessensspielraums im Sinn von Art. 3 Abs. 2 zweiter Satz BauG kann die Bauzonkapazität als noch mit Art. 15 RPG vereinbar eingestuft werden. Dies hat jedoch zur Folge, dass neue Einzonungsbegehren auf absehbare Zeit wenig Aussicht auf Erfolg haben werden.

b) Aufgrund des III. NGzBauG ist der Zonenzweck der Grünzonen zu konkretisieren. Soweit sich der genaue Zonenzweck aufgrund von Situation, örtlichen Verhältnissen und Vorakten eindeutig zuordnen lässt, ist diese Anpassung der Pläne im Sinn einer redaktionellen Änderung als zulässig zu erachten. Diese Voraussetzungen sind – mit einer Ausnahme – erfüllt. Die Ausnahme betrifft die Grünzone im Gebiet „Malerva“. Die Zweckbestimmung gemäss eingereichtem Erlass wurde mit „Freihaltung“ angegeben. Die fragliche Fläche ist indes Teil eines Amphibienlebensraumes von nationaler Bedeutung. Die Konkretisierung der Zweckbestimmung ist somit im ordentlichen Verfahren nachzuholen. Die fragliche Fläche im Gebiet „Malerva“ wird deshalb – wie öffentlich aufgelegt – als Grünzone ohne Konkretisierung genehmigt.

b) Auf dem Zonenplan fehlen die eingedolten Gewässer. Die Anwendung der entsprechenden Baureglementsverordnung ist deshalb zumindest stark erschwert. Weil derzeit das Generelle Entwässerungsprojekt in Bearbeitung ist, ist es gerechtfertigt, diesen Sachbereich nach Vorliegen der bereinigten Grundlagen in einem Nachtrag zu regeln.

c) Im Gebiet Malerva soll eine grössere Fläche der Gewerbe-Industrie-Zone GIB zugeschrieben werden. Im nördlichen Teil dieses Gebietes befinden sich die Aussenflächen der [REDACTED]. Das Verfahren für die Konzessionserneuerung ist derzeit im Gang. Es ist – mit Blick auf das III. NGzBauG – indes angezeigt, die raumplanerische Sicherung der entsprechenden Aussenflächen bereits heute vorzunehmen. Das entsprechende Gebiet wird deshalb im Sinn von Art. 28octies BauG wie folgt bezeichnet: „GI B für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Konzession für den Gesteinsabbau Gonzen (inkl. damit zu vereinbarende Zwischennutzungen)“.

B. Baureglement

1. Gemäss Art. 6 bzw. 9 BauR werden die Bauvorschriften für die Kernzone K3 in der Schutzverordnung geregelt. Diese kann derzeit noch nicht genehmigt werden. Deshalb müssen die Art. 21 bis 32 des Baureglementes vom 30. Juli 1979 vorerst noch in Kraft bleiben. Art. 48 Abs. 3 BauR ist entsprechend zu ergänzen.

2. Aufgrund des III. NGzBauG ist der Erlass einer Ueberbauungsplanpflicht nicht mehr zulässig. Art. 9bis letzter Satz BauR ist deshalb ersatzlos zu streichen.

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 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.
2. Der Zonenplan wird im Sinn der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen bzw. Änderungen genehmigt:

a) Von der abschliessenden Beurteilung zurückgestellt bleiben die Gebiete Passati und Ragazerstrasse. Die Grünzone im Gebiet Malerva wird ohne Konkretisierung der Zweckbestimmung genehmigt, die GI B „Malerva“ im Sinn der Erwägungen teilweise mit einer Zweckbestimmung ergänzt.

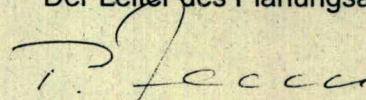
b) Die Zuweisung der Grundstücke Nrn. 404 und 1653 (Kleinfeld), 2075, 2076 und 2077 (Vilderfeld) sowie 2052 (Baschär) zum übrigen Gemeindegebiet wird nicht genehmigt. Die genannten Parzellen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

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:

- Baureglement
- Einzahlungsschein

Kopie (eingeschrieben):

- Herrn und Frau [REDACTED]
- Ortsgemeinde, 7320 Sargans
- Herrn [REDACTED]

weiter an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Kantonsforstamt (mitsamt dem Originalzonenplan, vierfach)
- Rechtsabteilung
- Planungsamt