

Projekt	Planungszone Gemeinde Gams, Wanne-Ebni
Projektnummer	428.022.240

Erlass Planungszone Gemeinde Wanne-Ebni

Sachverhalt

Das Gebiet Wanne-Ebni liegt an exponierter Lage oberhalb des Dorfes Gams. Es besteht die Absicht, in diesem Gebiet ein Mehrfamilienhaus zu realisieren. Dieses Projekt basiert auf einem Nutzungstransfer, wodurch ein grosses Bauvolumen entsteht, welches die Frage nach einer Einpassung in die Landschaft aufwirft. Zur Wahrung der landschaftlichen Einbettung soll geklärt werden, welche flankierenden, ortsbezogenen Regelungen angebracht sind.

Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Gams befindet sich das gesamte Gebiet Wanne-Ebni in der Wohnzone W2. In dieser Zone ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m zugelassen. Durch die Messweise der Gebäudehöhe am Niveaupunkt sind gemäss Regelbauvorschriften wesentlich höhere talseitige Fassadenhöhen möglich. Bei der Anordnung mehrerer langgezogener Bauten parallel zueinander ergibt sich die Wirkung einer geschlossenen Bebauung ohne Durchblicke. Verschiedene aktuelle Absichten für Mehrfamilienhäuser im Perimeter der Planungszone gliedern sich dadurch mutmasslich ungenügend in die Landschaft ein.

Erwägung

Die Hänge des Gamserbergs tragen als Ortsbildhintergrund einen wichtigen Teil zum Charakter der Gemeinde Gams bei. An der exponierten und vom Dorf Gams gut sichtbaren Lage soll sich die Bebauung gut in das Landschaftsbild einfügen. Die offene Landschaft des umgebenden Streusiedlungsgebiets soll auch im Perimeter der Planungszone weitergeführt werden. Im Rahmen einer massvollen baulichen Entwicklung sind daher die Interessen an der Bauentwicklung mit den Interessen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung abzustimmen. Durch eine Reduktion der erlaubten Gebäudemasse kann eine bessere Eingliederung in die feine Körnigkeit der bestehenden Bauten erreicht werden. Die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans soll die Rechtsgrundlagen für eine Bebauung, die diesen Ansprüchen genügt, schaffen.

Während der Ausarbeitung des Sondernutzungsplans ist sicherzustellen, dass keine Tatsachen geschaffen werden, die den künftigen Bestimmungen des Sondernutzungsplans widersprechen. Das dazu geeignete Instrument im Sinn der vorsorglichen Massnahme ist die Planungszone gemäss Art. 24 ff. PBG. Der Geltungsbereich ist

dabei auf jene Bereiche zu beschränken, welche durch eine Nutzung nach geltendem Recht negative Auswirkungen auf die mögliche künftige Nutzungsordnung haben. Der Perimeter ist so festzulegen, dass diejenigen Grundstücke miteinbezogen werden, deren Bebauung sich durch die Vorschriften des auszuarbeitenden Sondernutzungsplans künftig besser in die Landschaft einzugliedern hat. Bauten, die nur kleine Volumen aufweisen und sich somit gut einfügen, sollen im Perimeter der Planungszone erlaubt bleiben. Die Masse von Neubauten sind deshalb vorsorglich auf die Geometrie der bisherigen Neubauten zu beschränken

Für das Gebiet sollen die Grundlagen für eine Bebauung geschaffen werden, welche der exponierten Lage gerecht wird. Durch einen Sondernutzungsplan sollen die Anforderungen an eine qualitätsvolle Bebauung grundeigentümergebunden festgehalten werden. Um Bauten zu verhindern, welche sich nicht in die auszuarbeitende Bebauungsstruktur eingliedern, sollen Baugesuche bis zum Vorliegen des Sondernutzungsplans sistiert werden.

Der Gemeinderat hat die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans an die Hand genommen. Die Planungszone gilt bis zur Rechtskraft des Sondernutzungsplans, längstens aber drei Jahre. Sie kann um zwei Jahre verlängert werden, wenn Rechtsmittel hängig sind oder andere triftige Gründe vorliegen (Art. 42 Abs. 3 PBG).

Innerhalb der Planungszone darf gemäss Art. 42 Abs. 4 PBG nichts unternommen werden, was die Erreichung des vorne beschriebenen Planungszwecks erschweren könnte. Gemäss Art. 44 Abs. 3 PBG wird die Planungszone am Tag der öffentlichen Bekanntmachung wirksam. Rechtsmittel haben keine aufschiebende Wirkung, soweit die Rechtsmittelbehörde keine andere Verfügung trifft. Hängige Baugesuche sind für die Geltungsdauer der Planungszone zu sistieren (Art. 45 Abs. 1 PBG).

Beschluss

1. Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 42 ff. PBG eine Planungszone über den in der Planbeilage festgelegten Geltungsbereich.
2. Die Planungszone bezweckt die Sicherstellung einer orts- und landschaftsverträglichen Überbauung sowie den Erlass eines Sondernutzungsplans zur Sicherung einer besonderen Bauweise gemäss Art. 23 PBG.
3. Innerhalb der Planungszone sind Sanierungen zulässig. Ersatzbauten, Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen sowie Neubauten sind zulässig, soweit sie eine Gebäudelänge von maximal 16 m, eine Gebäudetiefe von maximal 12 m und eine Fassadenhöhe von maximal 7.5 m aufweisen. Die maximale Fassadenhöhe für Bauten mit Satteldächern erhöht sich um 3 m auf

der talseitigen Giebelseite. Die Bauten und Anlagen dürfen nur innerhalb eines Bereichs bis 17.5 m Entfernung von der Erschliessungsstrasse errichtet werden.

4. Die Planungszone tritt mit Bekanntgabe in Kraft und gilt für die Dauer von 3 Jahren, längstens jedoch bis zur Rechtskraft eines Sondernutzungsplans im Perimeter der Planungszone. Eine Verlängerung um zwei weitere Jahre gemäss Art. 42 Abs. 3 PBG bleibt vorbehalten.
5. Die Gemeindekanzlei wird mit der Durchführung des notwendigen Planverfahrens gemäss Art. 41 PBG beauftragt.

Rechtsmittel

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Gams Einsprache gegen den Erlass der Planungszone erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (Art. 41 Abs. 4 PBG i.V.m. Art. 153 Abs. 2 PBG, sGS 731.1, und Art. 45 VPR, sGS 951.1). Die Einsprache hat bei Einreichung von Gesetzes wegen einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Allfällige Einsprachen gegen den Erlass der Planungszone haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 44 Abs. 3 PBG).

Unterschriftenformel Gemeinde Gams

Gemeinderat Gams

Der Gemeindepräsident: Der Gemeinderatsschreiber:

