



GemeindeGams
ES LOHNT SICH

Revision der Ortsplanung Mitwirkung / Vorprüfung

Mitwirkung vom 6. September 2024 bis 8. November 2024

Bekanntmachung

Bericht

1. Juni 2026

Dieses Dokument ist nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens.

Version 2 – Ergänzung nach Mitwirkung & 2. Vorprüfung

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Jan Wild
BSc ETH in Raumbezogene Ingenieurwissenschaften
Laura Pfeiffer
B.Eng. Stadtplanung
M.Eng. Stadtplanung

Qualitätsmanagement:
21.08.2025 | jwi
19.05.2026 | jwi

Pfad: 4.3272.002.420:04:Auswertungs-
ber_MW_VP_260604.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Einleitung	4
1.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Information	5
1.3 Eingaben	5
1.4 Auswertung	5
2 Richtplan	6
2.1 Richtplan Nutzung Siedlung Landschaft	6
2.2 Richtplan Schutz Kultur Natur Landschaft	8
2.3 Richtplan Verkehr Infrastruktur Umwelt Eigentum	10
2.4 Einzelparzellen	16
3 Zonenplan	23
3.1 Einzelparzellen	23
3.2 Gebiete	46
3.3 Sonstiges	52
4 Baureglement	56
4.1 Allgemeine Hinweise	56
4.2 Nutzungs- und Bauvorschriften	56
5 Weitere Ergänzungen	71
5.1 Planungsbericht	71
5.2 Weitere Anträge	72
6 Ergänzungen nach der Mitwirkung	74
6.1 Änderungen aus der Mitwirkung	74
6.2 Neue Anträge	76
7 Glossar	80

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes sorgen die Planungsbehörden dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Planung mitwirken kann.

Die Instrumente der Raumplanung wurden der Bevölkerung am 11. September 2024 vorgestellt. Am 25. September 2024 hatten Interessierte zudem die Möglichkeit, im Rahmen von Kontaktstunden spezifische Fragen zu klären und weitere Detailinformationen zu erhalten.

Die Gemeinde hat alle Eingaben ausgewertet und im Hinblick auf ihre Berücksichtigung in der weiteren Planung geprüft. Der nachfolgende Bericht fasst die Eingaben thematisch zusammen und zeigt die Berücksichtigung in der weiteren Planung aus Sicht des Gemeinderates auf. Dabei ist zu beachten, dass nicht auf jede Begründung der einzelnen Eingaben gesondert eingegangen werden kann.

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden die Eingaben nicht nach dem Einsender oder der Stelle, an der die Bemerkung im Mitwirkungstool gemacht wurde, geordnet, sondern thematisch zusammengefasst. Dies dient der besseren Lesbarkeit und der Vermeidung von Wiederholungen.

1.1.1 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) sorgen die mit der Planung betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Gemäss Art. 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sorgt die Gemeinde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. Gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet der Gemeinderat der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt werden. Gemäss Art. 4 RPG sind Planungsinstrumente öffentlich.

1.1.2 Vorprüfung

Gemäss Art. 35 PBG kann die politische Gemeinde Entwürfe für Zonenpläne, Baureglemente dem Amt für Raumentwicklung (AREG) zur Vorprüfung unterbreiten. Das AREG zieht dabei die beteiligten kantonalen Dienststellen ein und beurteilt die Recht- und Zweckmässigkeit. Sie beachtet dabei auf die Wahrung des für die Ortsplanung nötigen Ermessensspielraum. Die Instrumente Richtplan und Rahmennutzungsplanung wurden im Juli 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ging am 17. März 2025 bei der Gemeinde ein.

1.2 Information

Die Instrumente der Raumplanung wurden der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung am 11. September 2024 vorgestellt. Am 25. September 2024 hatten Interessierte zudem die Möglichkeit, im Rahmen von Kontaktstunden spezifische Fragen zu klären und weitere Detailinformationen zu erhalten.

1.3 Eingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind ca. 91 Eingaben eingegangen. Das entspricht einer Beteiligung (Annahme: 3'742 Einwohner) von ca. 2.4%, wobei einzelne Vernehmlasser mehrere Anträge verfassten. Obwohl die Beteiligung zur Revision der Ortsplanung nicht repräsentativ ist, geben die Eingaben wertvolle Hinweise für die weitere Planung.

1.4 Auswertung

1.4.1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat im Lichte des Vorprüfungsergebnisses alle Eingaben nach Themen ausgewertet und zuhanden der weiteren Planung überprüft. Dieser Bericht fasst die Anträge und Anregungen aus der Vorprüfung zusammen (*kursiv*) und erläutert deren Einbezug in die weitere Planung. Dies erlaubt es, die Eingaben in ihrer Gesamtheit zu erfassen und zu beantworten. Ebenfalls verbessert dies die Lesbarkeit, weil Doppelspurigkeit vermieden und damit der Umfang reduziert werden kann.

1.4.2 Persönlichkeitsschutz

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden die Vernehmlassenden nicht namentlich genannt. Die Eingaben wurden thematisch zusammengefasst – dies dient der besseren Lesbarkeit und der Vermeidung von Wiederholungen.

2 Richtplan

2.1 Richtplan Nutzung | Siedlung | Landschaft

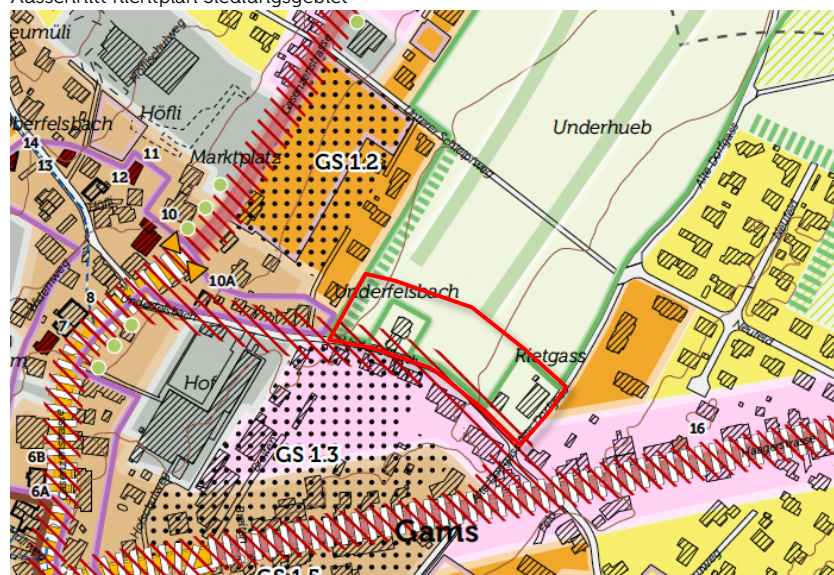
2.1.1 Nutzung

Siedlungserweiterung Underfelsbach

Antrag aus der Mitwirkung

Die im Raumkonzept und im Masterplan Regionale Raumentwicklung Sarganserland-Werdenberg aufgegriffene Siedlungserweiterung nördlich der Underfelsbachstrasse soll im Richtplan als 2. Etappe abgebildet werden, um den roten Faden zwischen den Planungsinstrumenten herzustellen. Entsprechend ist N 0.1 zu ergänzen.

Ausschnitt Richtplan Siedlungsgebiet

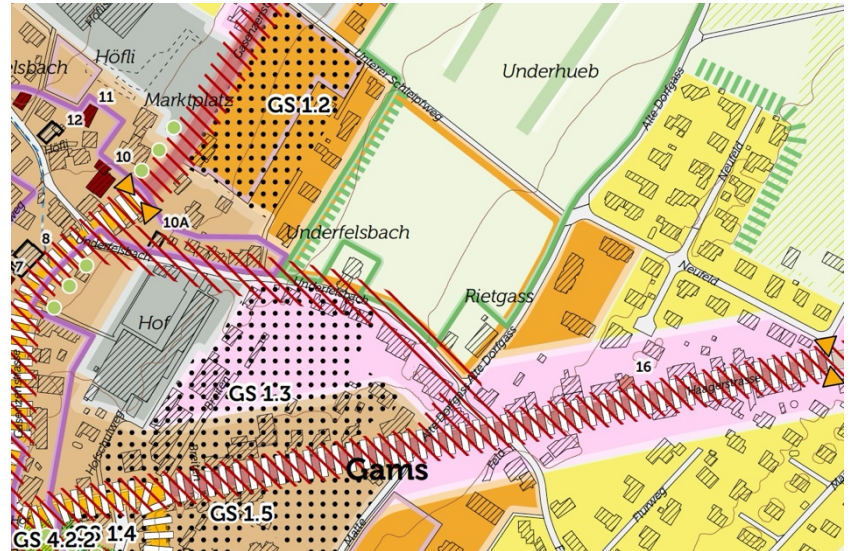


Der Gemeinderat erkennt die Bedeutung des Gebiets zwischen der Underfelsbachstrasse und dem Unteren Schleipfweg an. Aufgrund seiner zentralen Lage und der bestehenden Erschliessung erachtet er es als sinnvoll, das Areal im Rahmen eines langfristigen Planungshorizonts von über 30 Jahren als Erweiterungsgebiet in der Richtplanung (2. Etappe) vorzusehen. Gleichzeitig misst der Gemeinderat dem im Norden angrenzenden siedlungsgliedernden Freiraum (SK 3) grosse Bedeutung bei und strebt an, diesen langfristig zu sichern. Eine Bebauung über den Unteren Schleipfweg hinaus soll daher ausgeschlossen bleiben.

Die vorsorgliche Festlegung einer Wohnzone in der zweiten Etappe dient dazu, im Falle veränderter Kapazitätsvorgaben auf kantonaler oder eidgenössischer Ebene handlungsfähig zu bleiben und eine spätere Einzonung zu ermöglichen.

Der Gemeinderat beschliesst, das Gebiet gemäss Antrag im Richtplan aufzunehmen und dabei dennoch den siedlungsgliedernden Freiraum im Norden zu berücksichtigen.

Änderung Richtplan Siedlungsgebiet



Vgl. PB S.10; Richtplantext N 0.1

N 3 Wohn- / Gewerbegebiet

Anregung aus der Vorprüfung

Dass gewerbliche Nutzungen per se hohe Anforderungen an die Erschliessung stellen, sollte relativiert werden.

Die Erläuterung im Richtplantext N 3 wurde entsprechend umformuliert
Die Festlegung des Gemeinderates verbleibt ohne Änderung.

GS 2.3 Einordnung entlang wichtiger Verbindungen

Anregung aus der Vorprüfung

Der Richtplanbeschluss GS 2.3 stimmt nicht mit der Legende im Plan überein.

Der Verweis auf den Richtplanbeschluss in der Legende wurde auf GS 2.4 korrigiert.

GS 3 Typologie Strassenraum

Anregung aus der Vorprüfung

Bei der Typologie Kernstrassen könnte die Bespielung des Strassenraums mit Massnahmen wie Tempolimit, Begegnungszone etc. ergänzt werden.
Ein Verweis zu GS 4.1 sei zu prüfen.

Das betreffende Richtplan Kapitel GS 3 behandelt die spezifische Ausgestaltung des Strassenraums und unterscheidet städtebaulich nach verschiedenen Typologien. Um die Themen voneinander abzugrenzen, werden verkehrliche Massnahmen bewusst nicht in die Beschreibung der Typologien integriert, sondern sind vorrangig in Abhängigkeit der vorherrschenden verkehrlichen Ausgangslage zu treffen.

Für eine direktere Verbindung mit dem Kapitel GS 4.1 Aufwertung Strassenraum wird ein Verweis in der Erläuterung des Kapitels ergänzt.

2.2 Richtplan Schutz Kultur | Natur | Landschaft

2.2.1 Schutz Kultur

Ergänzung schützenswerte archäologische Fundstellen

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Der Richtplan Kultur 1:5'000 sei um die Perimeter der schützenswerten archäologischen Fundstellen zu ergänzen.

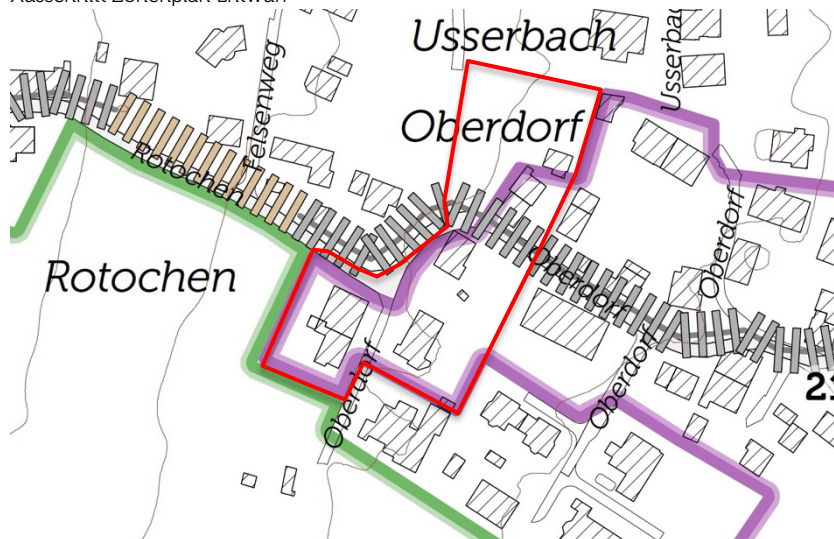
Um den thematischen Bezug sicherzustellen, werden die schützenswerten archäologischen Fundstellen im Richtplan Kultur ergänzt.

Abstimmung Ortsbildschutzgebiet & Zonenplan

Antrag aus der Mitwirkung

Das Ortsbildschutzgebiet Struktur sei im Bereich der Grundstücke Nm. 216, 2024, 2023, wie auch südlich angrenzend davon an die Grenze zwischen Kernzone und Wohnzone anzupassen, um damit eine bessere Abstimmung zwischen Richt- und Zonenplan zu erzielen.

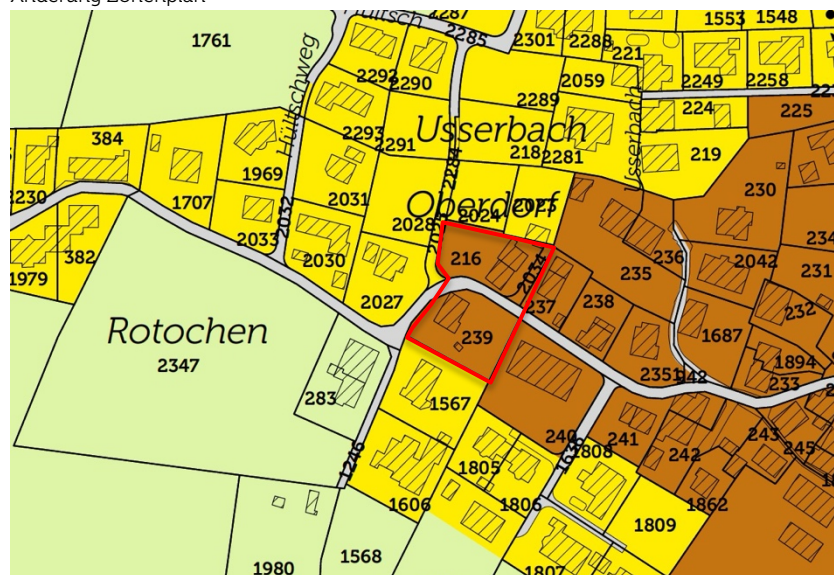
Ausschnitt Zonenplan Entwurf



Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, dass nicht das Ortsbildschutzgebiet Struktur, sondern der Zonenplan bzw. der Verlauf der Kernzone im betreffenden Gebiet anzupassen ist. Die historisch gewachsene Bebauung des Dorfs Gasenzen schliesst auch die Parzellen Nrn. 239 und 216 mit ein. Damit sind die beiden Parzellen nicht der W 11.0b, sondern stattdessen der Kernzone zuzuordnen. Bei Parzelle Nr. 1567 handelt es sich um ein Einfamilienhaus aus jüngerer Zeit, welche klar der W 11.0b zugeordnet wird. Bei Parzelle Nr. 283 handelt es sich wiederum um ein historisches Gebäude, welches der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Der Verlauf des Ortsbildschutzgebiets wird deshalb nicht geändert.

Der Antrag im Wortlaut wird vom Gemeinderat abgelehnt, hat jedoch eine Anpassung des Zonenplans zur Folge.

Änderung Zonenplan



2.3 Richtplan Verkehr | Infrastruktur | Umwelt | Eigentum

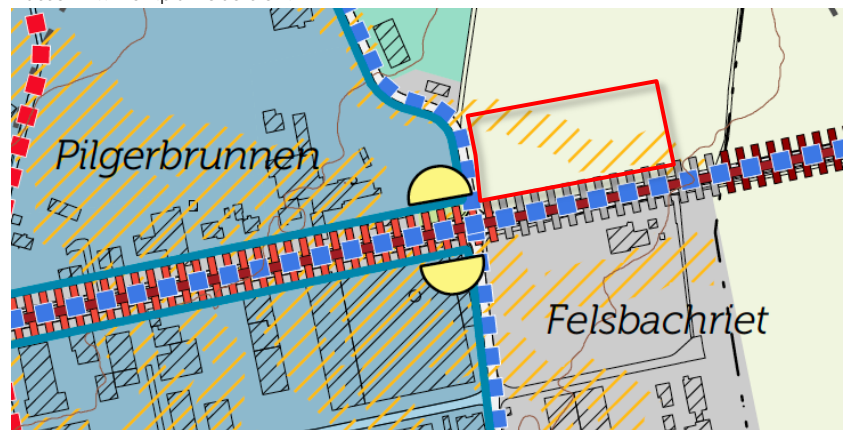
2.3.1 Allgemein

Siedlungserweiterung Felsbachriet

Antrag aus der Mitwirkung

In der Richtplankarte «Übersicht» ist die Festlegung 2. Etappe Felsbachriet noch nicht enthalten.

Ausschnitt Richtplan Übersicht



Das betreffende Gebiet wurde in der Übersichtskarte ergänzt.

Grundwasserschutzzonen

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Es fehlen die Umgrenzungen der Grundwasserschutzzonen S3. Sie sollen ebenfalls im Richtplan eingetragen werden.

Die Grundwasserschutzzonen S1, S2 und S3 wurden in der Richtplankarte «Übersicht» als Hinweis ergänzt.

Lärmschutz

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Die Umgebung der Schiessanlage Gronen ist lärmbelastet. Sie soll deshalb mit Schussrichtung im Richtplan dargestellt werden.

Die Schiessanlage wurde im Richtplan als Hinweis ergänzt.

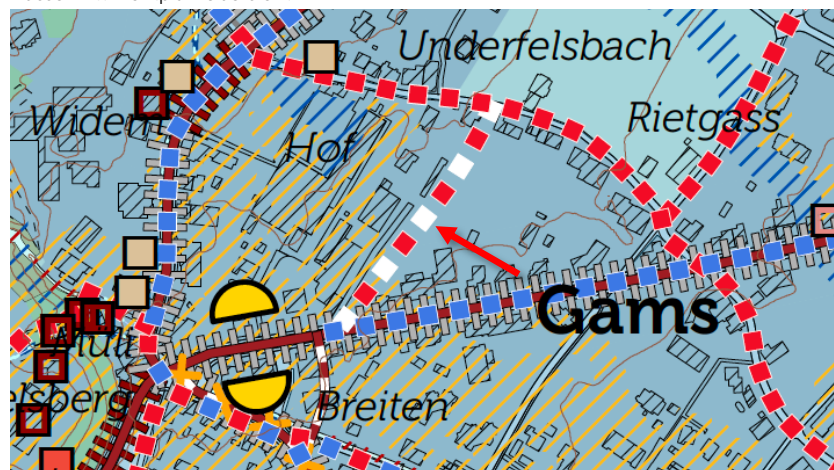
2.3.2 Verkehr

Fussverbindung Underfelsbach

Antrag aus der Mitwirkung

Betreffend V 2.1: Auf eine Fussverkehrsroute von der Haagerstrasse bis zur Underfelsbachstrasse soll verzichtet werden, da sie durch Privatgrundstücke führt bzw. unnötig ist. Die nahegelegene Fussverbindung über den Hofschulweg im Nordwesten sei bereits eine ausreichend komfortable Lösung. Das Eindringen in die Eigentumsverhältnisse sei daher nicht gerechtfertigt.

Ausschnitt Richtplan Übersicht



Die Gemeinde Gams ist gemäss dem Fussweggesetz (FWG) verpflichtet, ein zusammenhängendes, sicheres und attraktives Fusswegnetz zu erstellen und langfristig sicherzustellen. Dieses Netz hat den Bedürfnissen des Alltagsverkehrs, etwa Schülerinnen und Schülern, älteren Personen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität, zu entsprechen. Insofern ist auch erforderlich, dass die Wegführung eine angemessene Maschenweite aufweist, um die Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen wie Schulen, ÖV-Haltestellen, etc. zu gewährleisten.

Eine alleinige Verbindung durchs Schulareal ist nicht genügend und für Fussgänger, die ein anderes Ziel haben, grundsätzlich nicht attraktiv. Ein Verzicht auf diese Verbindung würde zu einer Netzlücke führen und die gesetzlichen Anforderungen an die Erschliessungsqualität nicht erfüllen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Fusswegverbindung als Teil eines übergeordneten, flächendeckenden Fusswegnetzes zu verstehen, welche im Rahmen der angestrebten Entwicklungen im Zentrum realisiert werden kann.

Der Gemeinderat beschliesst aus diesen Gründen die Ablehnung des Antrags.

Vgl. Richtplan «Übersicht»

Bushaltestelle Feld/Madrusa

Antrag aus der Mitwirkung

Betreffend V. 3.1.1: Die Festlegung sei überholt, da die Bushaltestelle bereits in Betrieb ist.

Die Festlegung wurde aus dem Richtplantext entfernt.

Öffentlicher Verkehr

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Es sei mit dem Amt für ÖV abzuklären, welche betrieblichen Voraussetzungen für die zu verlegende Bushaltestelle «Gams, Zentrum» mit der Umgestaltung des Dorfsentrums zu erfüllen sind. Die Haltestelle wird von drei Buslinien bedient und Umsteigebeziehungen müssen bewerkstelligt werden. Ebenso muss die Buslinie 80.012 eine Wendeschleife fahren können.

Mit der heutigen Situation wird die Bushaltestelle «Gams, Zentrum» zu einer Art Verkehrsdrehscheibe im Busnetz. Betreffend die betrieblichen Voraussetzungen wurden mit dem Amt für ÖV Abklärungen getätigt. Die Verlegung der Bushaltestelle ist gemäss Auskunft auf Grundlage des Betriebs- und Gestaltungskonzept grundsätzlich realisierbar. Entscheidend ist, dass die Umsteigebeziehungen zwischen den Linien 799, 411 und 88.012 sichergestellt werden können. Da die Haltestelle Endpunkt der Linie 88.012 darstellt, gibt es Standzeiten. Ausserdem muss auf der Linie 797 künftig mit Gelenkbussen gerechnet werden. Aus diesen Anforderungen ergibt sich eine erforderliche Länge der Haltestelle von 30 bis 35 Metern.

Mit der Wiederaufnahme der Arealentwicklungen Zentrum & Breiten müssen diese Anforderungen berücksichtigt werden. Das umgestaltete Dorfszentrum mit der freigespielten Achse der ehemaligen Grabserstrasse wird für den ÖV freigehalten, um die Wendeschleife der Linie 88.012 zu ermöglichen.

Mobilitätsmanagement

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Es fehlen Aussagen zum Mobilitätsmanagement. Z.B. könnten Massnahmen definiert werden, um den Anteil des Fuss-, Velo und öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhöhen. Es fehlen Aussagen, wie mit dem künftigen Mehrverkehr umgegangen werden soll. Da es viel

Binnenverkehr gibt, wären Aussagen zur Verkehrsabwicklung und den bevorzugten Verkehrsträgern sinnvoll.

Die Gemeinde Gams orientiert sich als Teil der Region Werdenberg-Liechtenstein am Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung. Dieses definiert in seiner Teilstrategie «Nachfragemanagement» zwei primäre Ziele: die Information und gezielte Förderung alternativer Mobilitätsangebote zum MIV (Pull) sowie die Errichtung von Hürden für den MIV zur Erhöhung des Anteils alternativer Verkehrsmittel (Push).

In der Ortsplanungsrevision werden die Teilstrategien LV, ÖV und MIV aufgenommen. Dies beinhaltet die Verbesserung des Velo- und Fusswegnetzes (V 2), Vorschriften zur Veloinfrastruktur (V 0.2), insbesondere Abstellplätze an wichtigen Anziehungspunkten (I 3.1), sowie eine optimale Erschliessung von Haltestellen über das Fusswegnetz (V 2, V 3.1).

Als eine der «Sprossen» im Leiterkonzept des öffentlichen Verkehrs in der grenzüberschreitenden Region hat Gams sein Angebot in Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden und dem Regionalzentrum Buchs auszubauen. Mit einer halbstündlichen Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie mindestens einer stündlichen Erschliessung von Wohngebieten trägt Gams zu diesem Grundangebot bei. Die Verdichtung erfolgt gezielt entlang der bestehenden ÖV-Achsen und trägt damit zur Attraktivität des regionalen Verkehrsnetzes bei. Bei Haltestellen wird auf Zugänglichkeit und kurze Wege geachtet. Gams unterstützt die Stärkung der Nord-Süd-Verbindungen als «Rückgrat» der Region sowie die Anbindung an die benachbarten, grenzüberschreitenden Zentren (Feldkirch, Sargans).

Beim MIV soll die Abwicklung so gestaltet werden, dass Beeinträchtigungen für andere Verkehrsträger möglichst vermieden werden (V 0.1, V 1.1, I 3).

Mit diesen Inhalten ist der Gemeinderat der Ansicht, dass das Mobilitätsmanagement sowie die Ziele und Teilstrategien der übergeordneten Planungsgrundlagen angemessen berücksichtigt wurde.

2.3.3 Eigentum

Vertragsgebiet mit Kaufrecht

Antrag aus der Mitwirkung

Es sollten keine Vertragsgebiete mit Kaufrecht definiert werden. Die Verflüssigung des Bodenmarktes sei zwar nachvollziehbar, jedoch liege ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit vor. Zudem seien Aufwände und Konflikte unvermeidbar.

Mit Art. 9 PBG steht der Gemeinde Gams das gesetzliche Kaufrecht gemäss übergeordneter Gesetzgebung zu. Der überarbeitete Richtplan hat hierbei den Zweck, Transparenz über dessen mögliche Geltung zu schaffen. Insofern werden die Grundstücke aufgezeigt, für welche das Kaufrecht mutmasslich zur Anwendung gelangen könnte.

Gemäss Art. 9 PBG kann ein betroffener Grundeigentümer im konkreten Fall die Gemeinde auffordern, das Grundstück zu erwerben, sofern diese während mindestens fünf Jahren nicht entsprechend der vorgesehenen Nutzung verwendet werden konnte. Lehnt die Gemeinde einen Erwerb ab, kann der Eigentümer gestützt auf Art. 14 RPG gegebenenfalls eine Entschädigung wegen materieller Enteignung geltend machen. Aufgrund dieser geltenden übergeordneten rechtlichen Grundlage sieht der Gemeinderat von einer Berücksichtigung des Antrags ab.

Vgl. Art. 9 PBG, Art. 14 RPG, EntG 735.1

Vertragsgebiet Auszonung

Antrag aus der Mitwirkung

Es seien keine Vertragsgebiete „Auszonung“ zu definieren, da Steuerertrag verloren geht und Verluste für ansässiges Gewerbe und Grundstücksbesitzer anfallen. Klagen sind zu erwarten, zudem seien die Forderungen des Kantons mit der Definition des auszuzonenden Baulands bereits erfüllt.

Die im Richtplan bezeichneten Vertragsgebiete werden nicht automatisch ausgezont. Vielmehr bezweckt die Planung hierbei, dass diese Grundstücke in der Bauzone verbleiben können – sofern sich die Eigentümer:innen im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags (gestützt auf Art. 65 PBG) zur Überbauung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Damit wird bezweckt, dass die Bauzonenreserven dort aktiviert werden, wo eine zeitnahe Nutzung realistisch erscheint.

Kommt ein solcher Vertrag nicht zustande oder ist aufgrund der Lage/Erschliessung keine zweckmässige Überbauung möglich, ist eine Auszonung weiterhin vorgesehen. In diesem Fall käme kein gesetzliches Kaufrecht infrage, da die Voraussetzungen gemäss Art. 9 PBG wegen der eingeschränkten baulichen Eignung nicht erfüllt werden.

Die betroffenen Grundstücke werden im weiteren Verfahren nochmals überprüft. Vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision erfolgt eine detaillierte Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümer:innen.

Aufgrund der vorhandenen Grundlage im PBG sieht der Gemeinderat davon ab, den Antrag zu berücksichtigen.

Vgl. Richtplantext E1, Art. 8/9/22 PBG

Mehrwertabgabe durch Gemeinde

Antrag aus der Mitwirkung

Angesichts der kantonalen Mehrwertabgabe, der Grundstückgewinnsteuer sowie der anfallenden Erschliessungskosten wird verlangt, auf eine 30% Mehrwertabgabe der Gemeinde zu verzichten oder diese auf ein erträgliches Mass zu senken. Es wird befürchtet, dass sich die Abgaben negativ auf den Bodenpreis auswirken.

Die Erhebung einer gesetzlichen Mehrwertabgabe auf Gemeindeebene bei Um- oder Aufzonungen ist gemäss aktueller Rechtslage im Kanton St. Gallen nicht vorgesehen und rechtlich nicht zulässig. Der Kanton hat im PBG bewusst nur die bundesrechtlich vorgeschriebene Abgabe auf Neueinzonungen (mind. 20%) übernommen.

Gemeinden dürfen bei Um- und Aufzonungen lediglich im Rahmen freiwilliger, vertraglicher Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft Beiträge an Planungsmehrwerte aushandeln (Art. 65 Abs. 1 lit. e PBG).

Angesichts dieser Rechtsgrundlage wird der Antrag, auf eine zusätzliche pauschale Mehrwertabgabe von 30% zu verzichten oder diese auf ein verhältnismässiges Mass zu beschränken, unterstützt. Der Richtplaneintrag E 3 wird entsprechend entfernt.

2.4 Einzelparzellen

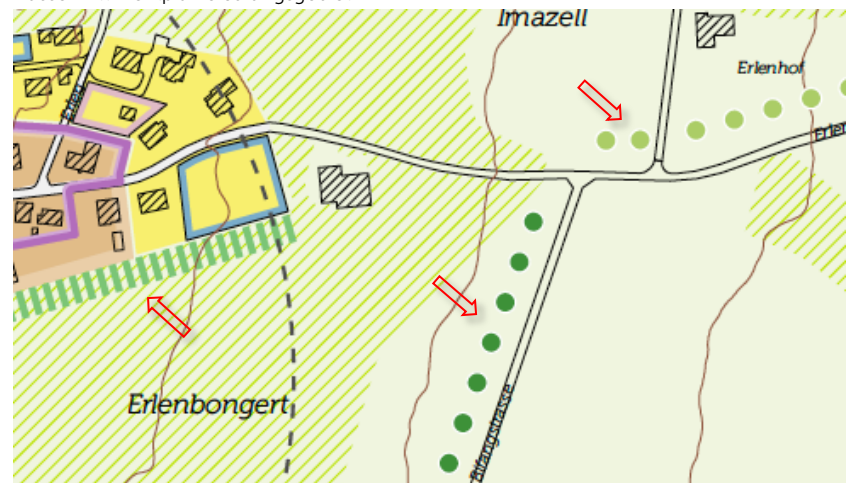
2.4.1 Nutzung, Siedlung, Landschaft

Erlenbongert (Parzellen Nr. 2352, 334)

Antrag aus der Mitwirkung

Auf Parzelle 2352 und 334 sind die Aufwertung Siedlungsrand GS 4.3, die Baumreihe SN 2 sowie die Landschaftsgestaltung GL 1 zu entfernen, da bereits eine ökologische Aufwertung in Zusammenarbeit mit der Vogelwarte und dem Verein ProRiet in Planung ist, welche die markierten Vorhaben ohnehin übersteigen. Die Richtplaninhalte schränken die freie Gestaltung des Vorhabens ein.

Ausschnitt Richtplan Siedlungsgebiet



Die im kommunalen Richtplan verankerten Elemente wie die Aufwertung des Siedlungsrandes (GS 4.3), die Baumreihe (SN 2) oder auch die landschaftliche Gestaltung (GL 1) sind wegleitende Vorhaben, welche der Gemeinde als Orientierung für die längerfristige räumliche Entwicklung dienen. Dabei geht es um Zielsetzungen, die im Einklang mit übergeordneten raumplanerischen Grundsätzen stehen und hier insbesondere auf eine Aufwertung von Siedlungsrandern und ökologisch wertvollen Räumen abzielen.

Private Initiativen wie die erwähnte ökologische Aufwertung in Zusammenarbeit mit der Vogelwarte und ProRiet, werden im Allgemeinen begrüsst, insbesondere dann, wenn sie die im Richtplan formulierten Ziele unterstützen oder gar übertreffen. Insofern schliessen sich private Vorhaben und Richtplaninhalte nicht per se aus, sondern können sich ergänzen. Wichtig festzuhalten ist, dass der kommunale Richtplan gemäss Art. 6 PBG keine grundeigentümergebundene Wirkung schafft. Erst mit der Nutzungsplanung werden verbindliche Festlegungen auf Parzellenebene

getroffen. Die Richtplaninhalte dienen in erster Linie der Gemeinde als Planungsinstrument für eine kohärente Entwicklung.

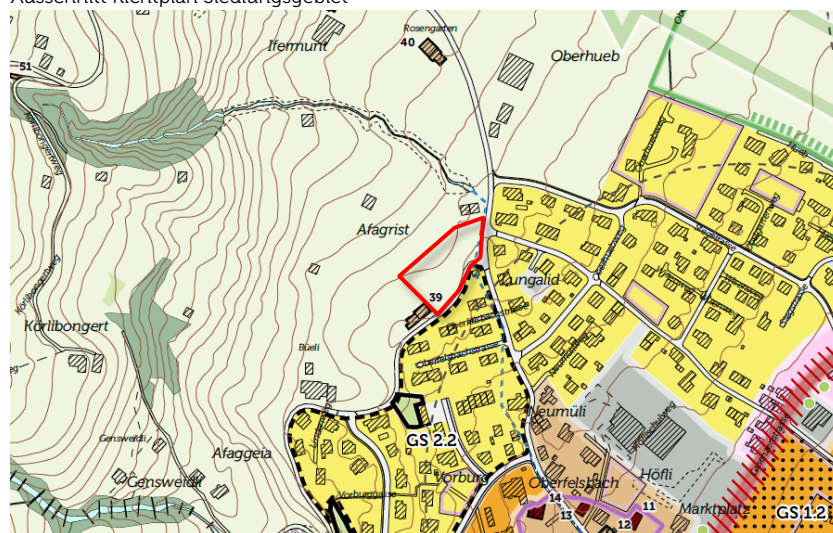
Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis, sieht jedoch aus den erwähnten obigen Gründen von einer weiteren Berücksichtigung ab.

Afagrist (Parzelle Nr. 2300)

Antrag aus der Mitwirkung

Auf Parzelle 2300 wird eine Bautiefe beantragt. Das Land ist erschlossen und grenzt an die W2.

Ausschnitt Richtplan Siedlungsgebiet



Gemäss Art. 15 RPG dürfen Bauzonen nur auf einen voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre festgelegt werden. Der kantonale Richtplan konkretisiert dieses Prinzip, indem er die zulässige Siedlungsfläche und deren Verteilung zwischen den Gemeinden regelt. Gams verfügt demnach über zu grosse Bauzonen hinsichtlich des Fassungsvermögens für Wohnen. Das heisst: Die Gemeinde verfügt über zu viel bestehendes Baugebiet in Relation zum langfristig prognostizierten Bedarf. Somit ist die Gemeinde als Auszonungsgemeinde eingestuft und muss ihr Siedlungsgebiet reduzieren. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn der Kapazitätsindex über -2% liegt und ein konkreter ortsplanerischer Bedarf sowie eine kompensatorische Rückzonung an anderer Stelle nachgewiesen werden kann.

Zusätzlich gegen eine Bautiefe auf der Parzelle Nr. 2300 sprechen die topographischen Gegebenheiten, sowie die Tatsache, dass das Gebiet im Richtplan ausserhalb des Einzugsradius der ÖV-Haltestellen (ÖV-Güteklasse D) liegt. Nach diesem Grundsatz wäre eine allfällige künftige Siedlungserweiterung eher an geeigneteren Lagen zu priorisieren.

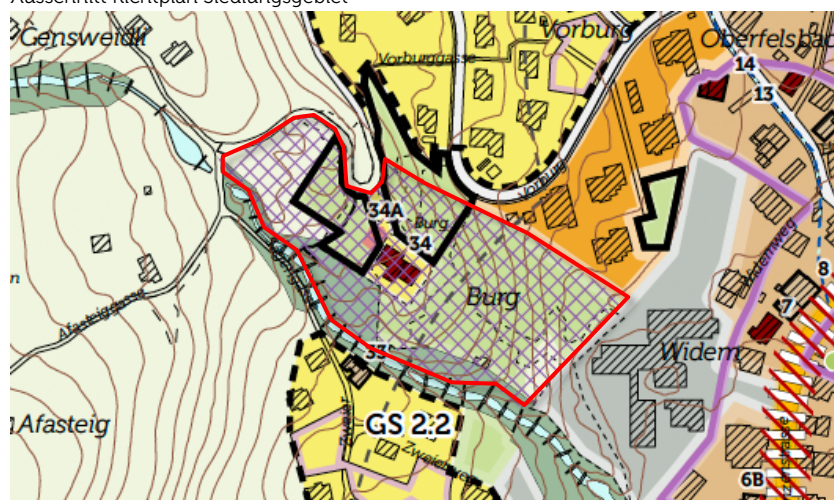
Selbst wenn die Gemeinde neues Bauland schaffen und das Grundstück alle Voraussetzungen für eine Einzonung erfüllen würde, würde dies nicht automatisch dazu führen, dass genau dieses Grundstück eingezont wird. Vielmehr wären im Sinne der rechtsgleichen Behandlung Grundstücke mit ähnlichen Voraussetzungen ebenfalls zu überprüfen und das dann zumal im Rahmen einer Gesamtabwägung auf ihre Eignung als Bauland zu überprüfen. Tatsächlich besteht heute indes kein Spielraum für Einzonungen, weshalb der Gemeinderat das Begehren ablehnen muss.

Burg (Parzelle Nr. 461 & 1962)

Antrag aus der Mitwirkung)

Es sei nicht nachvollziehbar, warum das Archäologieschutzgebiet für die gesamten Parzellen 461 und 1962 festgelegt wurde, obwohl auf Parzelle 461 nicht das gesamte Gebiet schutzwürdig ist.

Ausschnitt Richtplan Siedlungsgebiet



Die Parzellen Nr. 461 und 1962 liegen im Bereich der archäologischen Fundstelle «Burg Gams», die gemäss dem kantonalen Richtplan S33 (Fundstelle Nr. 29.002) als schutzwürdig ausgewiesen ist.

Gemäss Richtplantext S33 sind schützenswerte archäologische Fundstellen im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern. Diese Vorgabe ist im Planungsbericht (Kap. 2.2.2.1) aufgenommen und bildet die Rechtsgrundlage für die Festlegung des Schutzgebiets in der kommunalen Planung.

Die flächige Erfassung des Gebiets beruht auf einer vorsorglichen Sicherung potenziell bedeutsamer archäologischer Substanz. Da solche Strukturen oft nicht flächenscharf bekannt sind und sich auch unter heute unbebauten Flächen befinden können, erfolgt die Festlegung grosszügig.

Die Praxis entspricht der kantonalen Schutzsystematik und ist mit dem Amt für Kultur (Fachbereich Archäologie) abgestimmt.

Die im Antrag geforderte Unterscheidung innerhalb der Parzelle ist aus archäologischer Sicht nicht zielführend, da sich die genaue Ausdehnung von Fundstellen erst im Rahmen konkreter Bauvorhaben klären lässt. In solchen Fällen kommen dann auch Einzelfallbeurteilungen und Sondierungen zum Zug – aber keine generelle Reduktion des Schutzgebiets im Richt- oder Nutzungsplan.

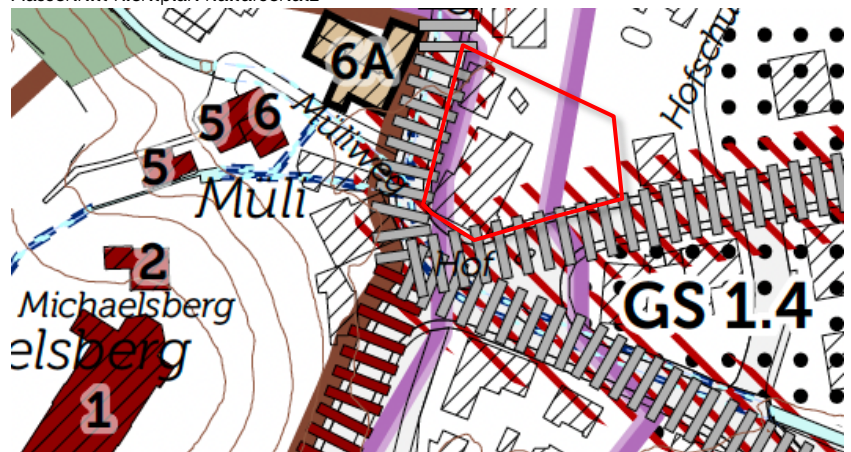
2.4.2 Schutz

Zentrum (Parzelle Nr. 49)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 49 sei aus der Ortsbilschutzzzone Struktur zu entfernen, da Einschränkungen im verdichteten und höheren Bauen in der Kernzone entstehen.

Ausschnitt Richtplan Kulturschutz



Die Parzelle 49 liegt gemäss der Ortsbildaufnahme des Bundesamtes für Kultur im Ortskern von Gams mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) und ist von lokaler Bedeutung. Die Aufnahme in die Inventare des Bundes (ISOS) basiert auf Bundesrecht und bildet eine verbindliche Grundlage für die kommunale Planung. Die Gemeinde hat dabei einen Ermessensspielraum für die Unterschutzstellung eines Gebietes.

Aufgrund der Empfehlung aus der Ortsbildaufnahme, die Gebäude in der derzeitigen Form (Gasthaus) zu erhalten, sowie der Lage der Gebäude am Dorfplatz, welche zur Identifikation und zum Ortsbild beitragen, besteht für die Gemeinde ein grösseres Interesse am Erhalt des heutigen

Zustands. Der Antrag einer Entfernung der Parzelle Nr. 49 aus dem Ortsbilschutzgebiet wird deshalb abgelehnt.

Die Diskussion betreffend der Gebäudehöhen wird für die gesamte Gamser Kernzone gestellt und in Kap. 3.2.1 behandelt.

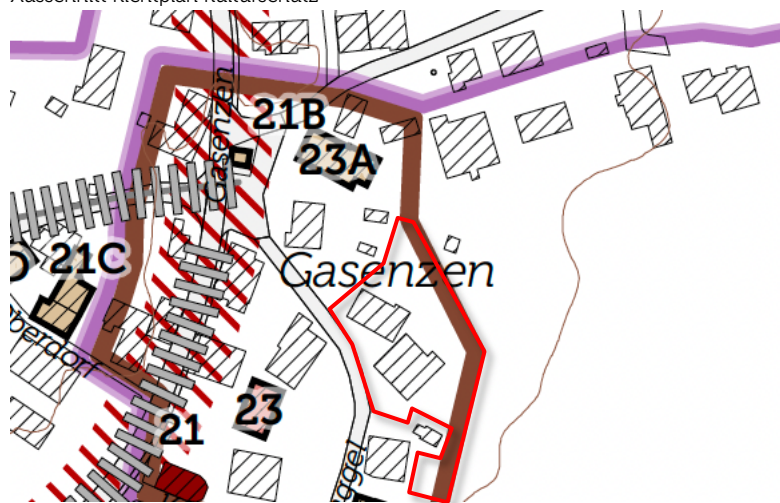
Vgl. Richtplantext E3; ISOS Gams: Gams, lokal

Gasenzen (Parzelle Nr. 269)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 269 ist aus dem Ortsbilschutzgebiet Substanz zu entlassen bzw. ist keine grundeigentümergebundene Sicherung festzulegen. Das ISOS entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und der Ortsteil Gasenzen ist lediglich von kommunaler Bedeutung.

Ausschnitt Richtplan Kulturschutz



Die Parzelle Nr. 269 liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Ortsbilschutzgebiet Substanz (Erhaltungsziel A). Das ISOS ist bundesrechtlich verankert und bildet eine verbindliche Grundlage für die kommunale Planung. Es weist Gebiete aus, in denen bauliche Substanz, räumliche Qualitäten und historische Zusammenhänge in einem Mass vorhanden sind, dass sie als schützenswert gelten. Die Aufnahme in diesem Inventar bedeutet nicht automatisch einen Eintrag in die Schutzverordnung, stellt aber eine wichtige fachliche Grundlage dar, auf der kommunale Schutzentscheide beruhen. Die Parzelle liegt in einem Abschnitt mit gut erhaltener historischer Bausubstanz, die zum charakteristischen Erscheinungsbild des Ortskerns Gasenzen beiträgt (ISOS Gebiet G 1, gesamter alter Siedlungsbereich, 17.-19. Jh.). Eine Entlassung aus dem Schutzperimeter wäre allenfalls bei einer klaren

Veränderung der Schutzwürdigkeit oder bei einem Inventarfehler denkbar. Dies liegt im Fall der Parzelle Nr. 269 jedoch nicht vor.

Ein Abbruch eines Gebäudes im Schutzgebiet «Substanz» ist nicht ausgeschlossen, unterliegt jedoch erhöhten Anforderungen, mit Fokus auf Schutzwürdigkeit, Gestaltungsqualität der Nachfolgelösung, Einbindung ins Ortsbild und Wahrung öffentlicher Interessen.

Der Antrag zur Entlassung der Parzelle Nr. 269 aus dem Ortsbildschutzgebiet wird abgelehnt.

Vgl. ISOS Gams, Ortsteil Gasenzen; Bundesamt für Kultur / Büro ISOS, 1. Fassung 1997

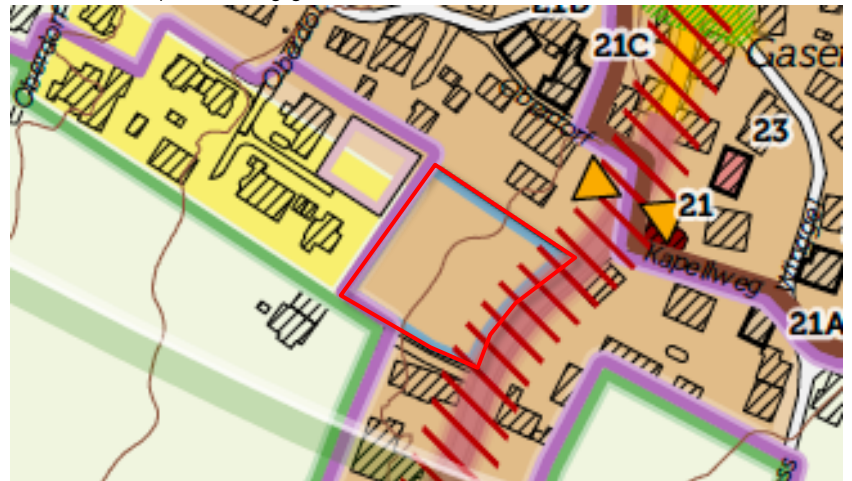
2.4.3 Eigentum

Gasenzen (Parzelle Nr. 244)

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird gefordert, das Vertragsgebiet „Auszonung“ zu entfernen, allenfalls müsse es Vertragsgebiet mit Kaufrecht sein. Auszonungen in einer Kernzone seien nicht nachvollziehbar.

Ausschnitt Richtplan Siedlungsgebiet



Im Zusammenhang mit dem oben gestellten Antrag hat die Gemeinde ihre Vertragsgebiete aktualisiert und folgende Änderungen vorgenommen:

Gebiet	Parzelle	Änderung
Usserbach	1843, 2355	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (Doppel-EFH in Bewilligungsphase)
Usserbach	2291, 2293	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Gasenzen Süd	1809	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Vorburg	1692, 1711	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (Gartenanlage)
Weid	1443, 2240, 2241	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Weid	301, 2221	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bewilligtes Projekt)
Mättli	2109	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (Gartenanlage)
Möösli	2178, 2182	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Wanne	2282	Vertragsgebiet «Auszonung» entfernt (bebaut)
Wanne	1945	Vertragsgebiet «Auszonung» entfernt (bewilligtes Projekt)
Wanne	1944	Bewilligtes Projekt vorliegend
Gasenzen Nord	254, 256	neu als Vertragsgebiet «Kaufrecht»
Gasenzen Süd	244	neu als Vertragsgebiet «Kaufrecht»
Hueb	2073	Grundstück ist genutzt als Lagerplatz
Wolfsagger	1802	neu als Vertragsgebiet «Kaufrecht»
Strubenhüs	1038 (Südteil)	neu als Vertragsgebiet «Kaufrecht»
Chrezibach	538, 544	neu als Vertragsgebiet «Kaufrecht»
Wanne	579, 1928, 1930, 1931, 1943, 1946, 2136	neu als Vertragsgebiet «Kaufrecht»
Eichlitte	2272	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Ebni	1941	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Hueb	379, 2334	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)
Hueb	1954	Vertragsgebiet «Kaufrecht» entfernt (bebaut)

3 Zonenplan

3.1 Einzelparzellen

3.1.1 Um- und Aufzonungen

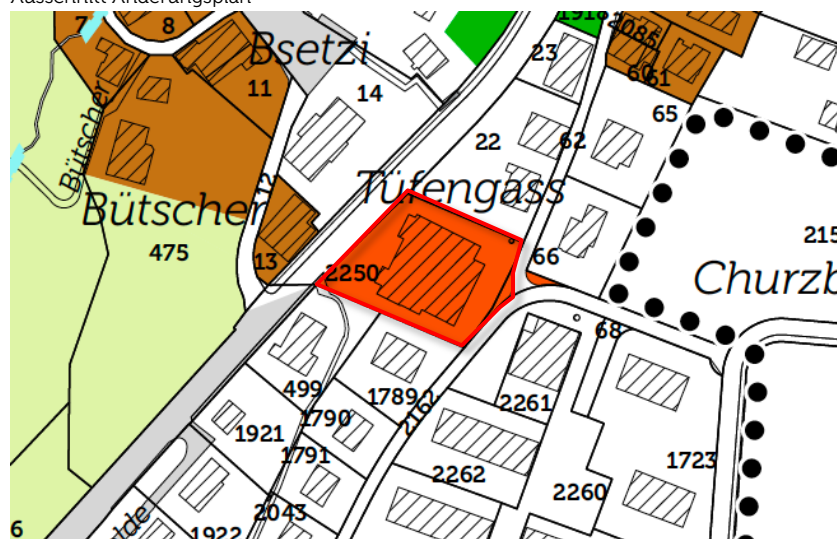
Bei Umzonungen handelt es sich um eine Veränderung der Zone innerhalb oder ausserhalb der Bauzone, etwa bei der Zuweisung eines Grundstücks von der Wohn-/Gewerbezone in die Wohnzone. Von einer Aufzonung spricht man, wenn die Nutzungsintensität innerhalb der gleichen Zonenart erhöht wird; etwa, wenn eine Wohnzone gewählt wird, in der Höher gebaut werden kann.

Tüfengass (Parzelle Nr. 2250)

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Eine Umzonung von Kern- zu Wohnzone bedeutet in diesem Fall eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe von III zu II. Entweder sei ein überlagernder Hinweis anzubringen oder nachzuweisen, dass die Grenzwerte des Lärmschutzes eingehalten werden.

Ausschnitt Änderungsplan



Der Lärm- und Schallschutznachweis vom Neubau des MFH ermittelte die aktuellen Lärmwerte. Danach wurden die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (65dB Tag, 55 dB Nacht) überall eingehalten. Bei der Attikawohnung wurden die Werte der Empfindlichkeitsstufe II (60 dB Tag, 50 dB Nacht) am Tag teilweise nicht ganz eingehalten.

Der Gemeinderat sieht vor, aufgrund der verhältnismässig geringen Überschreitungen auf einen Lärmvorbelastungshinweis zu verzichten. Die Lärmvorschriften sind bei einem erneuten Bauvorhaben zu überprüfen.

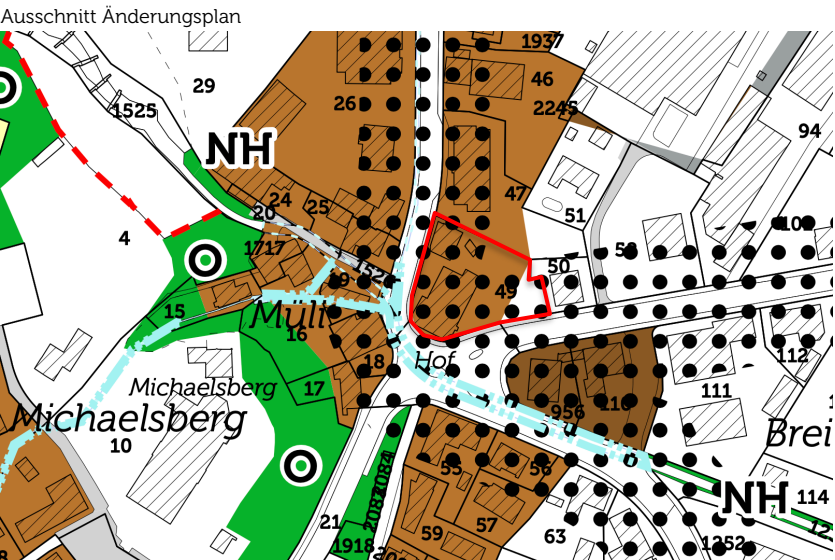
Tabelle 4:
Ergebnisse Lärmberechnung und Beurteilung

EP	Nutzung	Lr in dB(A)		IGW ES III in dB(A)		Anforderung gemäss LSV eingehalten?
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Erdgeschoss						
1	Schlafen Kind 2	56	42	65	55	Ja
2	Schlafen Eltern	42	28	65	55	Ja
3	Schlafen Eltern	37	22	65	55	Ja
4	Schlafen Kind 2	40	26	65	55	Ja
1.Obergeschoss						
1	Schlafen Kind 2	59	44	65	55	Ja
2	Schlafen Eltern	47	33	65	55	Ja
3	Schlafen Eltern	39	25	65	55	Ja
4	Schlafen Kind 2	45	30	65	55	Ja
2.Dachgeschoss						
1	Schlafen Kind 2	59	45	65	55	Ja
2	Schlafen Eltern	49	34	65	55	Ja
3	Schlafen Eltern	45	31	65	55	Ja
4	Schlafen Kind 2	52	38	65	55	Ja
Attika						
1	Schlafen Eltern	60	46	65	55	Ja
2	Ankleide / Schlafen Eltern	63	49	65	55	Ja
3	Disponibel *	63	49	-	-	-
4	Disponibel *	62	48	-	-	-
5	Schlafen Eltern	61	47	65	55	Ja
6	Schlafen Eltern	56	42	65	55	Ja

Hof (Parzelle Nr. 49)

Antrag aus der Mitwirkung

Es besteht das Bedürfnis nach einer Erläuterung der Auswirkungen der Umzonung auf die Liegenschaften Hof 2 und Gasenzenstrasse 2, welche sich beide auf dem Grundstück 49 befinden.



Der Gemeinderat hat sich erneut mit den Regelbaumassen der niedrigen Kernzone auseinandergesetzt und Anpassungen vorgenommen. Für die weiteren Begründungen wird deshalb hiermit auch auf den ersten Antrag in Kap. 3.2.1 verwiesen.

Die Parzelle Nr. 49 wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der K4 in die künftige Kernzone K 12.5 umgezont. Als wesentlichste Änderung sind damit künftig drei statt vier Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht überwiegend auch der heute vorherrschenden Bebauung entlang der Gasenzenstrasse und soll verhindern, dass überdimensionierte Bauten entstehen, die aufgrund der leicht erhöhten Lage das Ortsbild stark beeinflussen würden.

Für die Parzelle Nr. 49 ist insbesondere Art. 19 des neuen Baureglements («Massgebendes Terrain») von Bedeutung. Der Artikel ermöglicht es der Gemeinde, das massgebende Terrain so anzupassen, dass sich die Lage des Zugangsgeschosses sinnvoll auf die Höhenlage des massgebenden Strassenraums ausrichtet. Damit kann in Hanglagen, wie dies bei der Parzelle Nr. 49 der Fall ist, sichergestellt werden, dass sich die Baute besser ins umgebende Strassen- und Ortsbild einfügt.

Im Vergleich zum bisherigen Baureglement wurden gewisse Regelbaumasse wie die Ausnutzungsziffer oder die maximal zulässige Gebäudelänge aufgehoben. Die bestehenden Abstandsbestimmungen gelten unverändert. Neu wurde für die Dachgestaltung ein maximales Winkelmass von 45° eingeführt. Zusätzlich darf die Gebäudehöhe für einzelne Bauteile wie Dachgauben bis auf maximal einem Viertel der Fassadenlänge um bis zu 3.0 m überschritten werden.

Ergänzend gilt neu ein Einordnungsgebot gemäss Art. 29 des revidierten Baureglements. Dieses verlangt, dass sich Neubauten und wesentliche Umgestaltungen passend in die bestehende bauliche Umgebung einfügen.

Regelbaumasse	heutiges Baureglement (2009); Kernzone K4	neues Baureglement; Kernzone K 12.5
max. Ausnutzungsziffer	0.9 *	-
zulässige Vollgeschosse	4	3
Gesamthöhe	-	12.5 m
max. Gebäudehöhe	12 m	9.0 m
max. Firsthöhe	15.5 m	-
max. Gebäudelänge	50 m	-
min. kleiner Grenzabstand	4.00 m	4.00 m
min. grosser Grenzabstand	4.00 m	4.00 m

Regelbaumasse	heutiges Baureglement (2009); Kernzone K4	neues Baureglement; Kernzone K 12.5
Regelbaumasse	heutiges Baureglement (2009); Kernzone K4	neues Baureglement; Kernzone K 12.5
Winkelmass für Längs- fassaden (gem. Art. 84 Abs. 1 PBG)	-	45°
Bruchteil je Fassaden- abschnitt ** (gem. Art. 85 Abs. 2 PBG)	-	1/4

* = 1.0, falls mind. 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt wird.

** = Innerhalb des Fassadenabschnitts erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.0 m.

Hof (Parzelle Nr. 55)

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Grundstück Nr.55 in eine Kernzone mit 11.0 m Bauhöhe umgezont werde. In der Nachbarschaft sind bereits einige Gebäude mit Höhen von über 15 m.

Ausschnitt Änderungsplan



Nach einer erneuten Prüfung hat der Gemeinderat eine Anpassung der Regelbaumasse für die niedrige Kernzone beschlossen. Für die weiterführenden Erläuterungen wird auf den ersten Antrag in Kap. 3.2.1 verwiesen.

Das Gebiet entlang der Tüfengass südlich der Grabserstrasse weist eine typische kleinteilige Kernbebauung auf, wie sie im historischen Dorfzentrum von Gams charakteristisch ist. Im Gegensatz zum Gebiet Breiten entlang der Haagerstrasse ist die Parzellenstruktur deutlich feiner gegliedert. Mit Ausnahme eines Neubaus mit vier Vollgeschossen sind die bestehenden Bauten vorwiegend zwei- bis dreigeschossig. Der erwähnte Neubau wirkt im Kontext der umliegenden Bebauung eher

überproportional und zeigt, dass eine zu hohe bauliche Ausnützung in diesem Bereich städtebaulich problematisch ist.

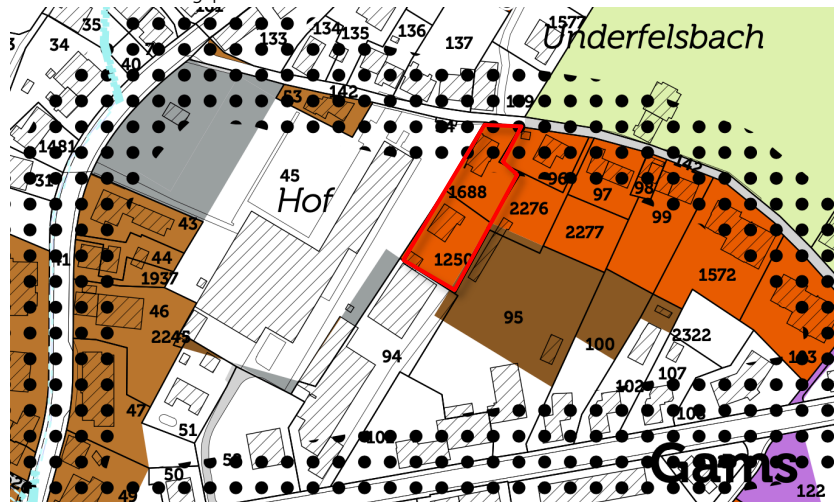
Mit der Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe der niedrigen Kernzone auf 12.5 m sieht der Gemeinderat eine ausgewogene Kompromisslösung. Sie erlaubt weiterhin dreigeschossige Bauten, wahrt jedoch den massstäblichen Bezug zur feinkörnigen Siedlungsstruktur und trägt so den ortsbaulichen Gegebenheiten Rechnung.

Hof (Parzelle Nr. 1250 und 1688)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzellen Nrn. 1250 und 1688 sollen in die Kernzone K 15.5 umgezont werden, zonengleich zu Parzelle 94 & 95. Es wird eine einheitliche Zone zwischen Haagerstrasse und Underfelsbachstrasse gewünscht.

Ausschnitt Änderungsplan



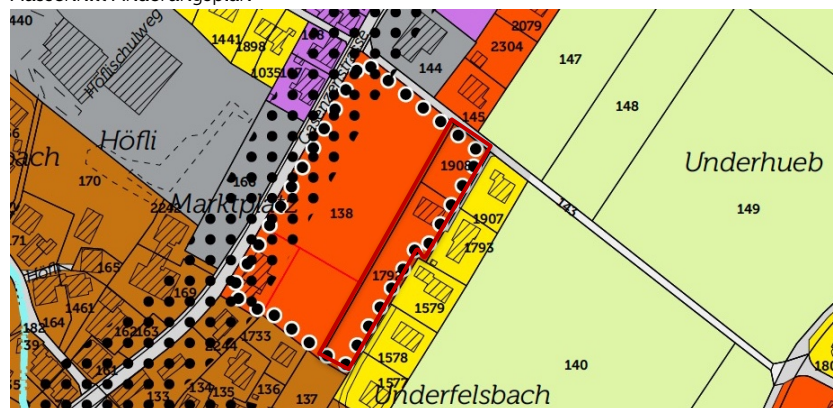
Der Gemeinderat hat sich vertieft mit dem Gebiet Hof/Underfelsbachstrasse auseinandergesetzt. Siehe dazu Kap. 3.2.2.

Marktplatz (Parzelle Nrn. 1792, 1908)

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird angeregt, die zwei betreffenden Parzellen in derselben Zone zu belassen, da sie sich in einem bestehenden und zusammenhängend erschlossenen Einfamilienhausquartier befinden.

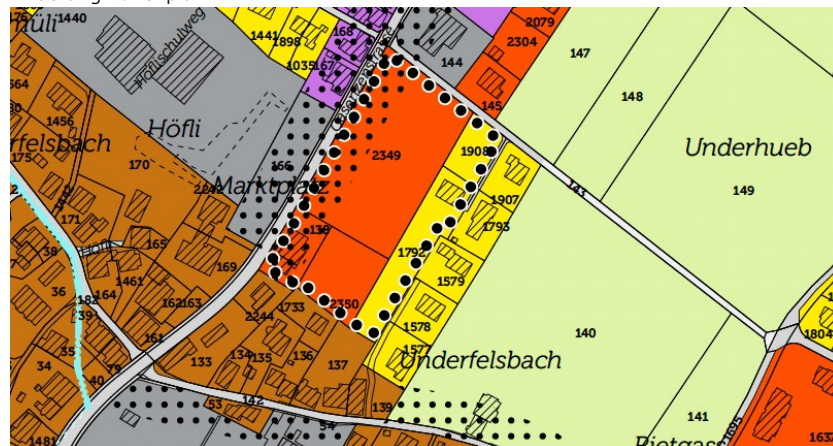
Ausschnitt Änderungsplan



Tatsächlich weisen die betreffenden Parzellen eine einheitliche Einfamilienhaus-Typologie sowie Erschliessung auf, wobei die Parzelle Nr. 1908 sowie der Südteil der Parzelle Nr. 1792 noch nicht bebaut sind. Letzterer wird über die Unterfelsbachstrasse erschlossen, in welcher ebenfalls eine EFH-Typologie vorherrscht. Der Gemeinderat ist derselben Ansicht, dass die beiden Parzellen der W2 zuzuweisen sind. Der Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht verbleibt ohne Änderung.

Der Antrag wird angenommen.

Änderung Zonenplan

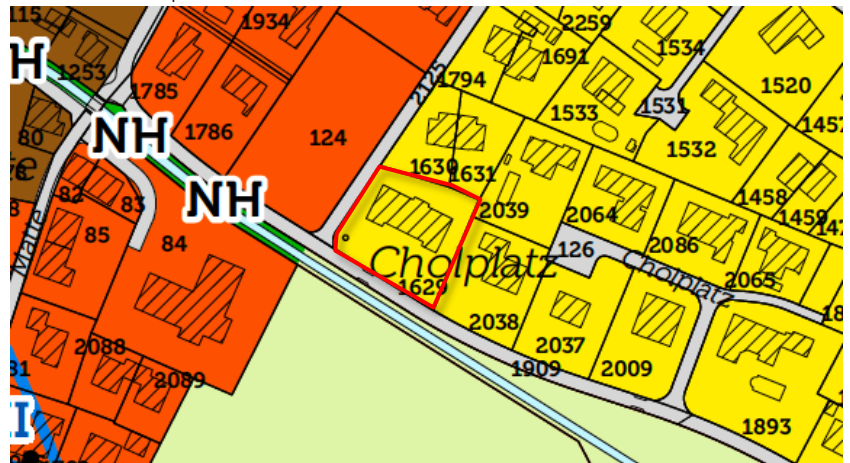


Feld (Parzelle Nr. 1629)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 1629 ist in der W 11.0b vorgesehen. Da ein 5-Familienhaus im Stockwerkeigentum draufsteht, sei eine Einteilung in die W 14.5 angesichts der Nachbarschaftsverhältnisse passender.

Ausschnitt Zonenplan



Das bestehende Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten wurde nach der heute geltenden Zone (WG2) erstellt. Eine Realisierung war im damaligen Kontext zulässig und entsprach den geltenden Bau- und Zonenbestimmungen.

Für die heutige Nutzungsplanung ist entscheidend, dass sich neue bauliche Entwicklungen in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Die Parzelle befindet sich in einem Gebiet mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Umzonung in die W 14.5 (ehemals W3) würde eine dichtere Bebauung ermöglichen, was an diesem Ort zu einem störenden Bruch im Siedlungsbild führen könnte. Für die Parzelle Nr. 1629 gilt künftig die Wohnzone W 11.0b. In dieser Zone wird die Anzahl Wohneinheiten auf drei beschränkt.

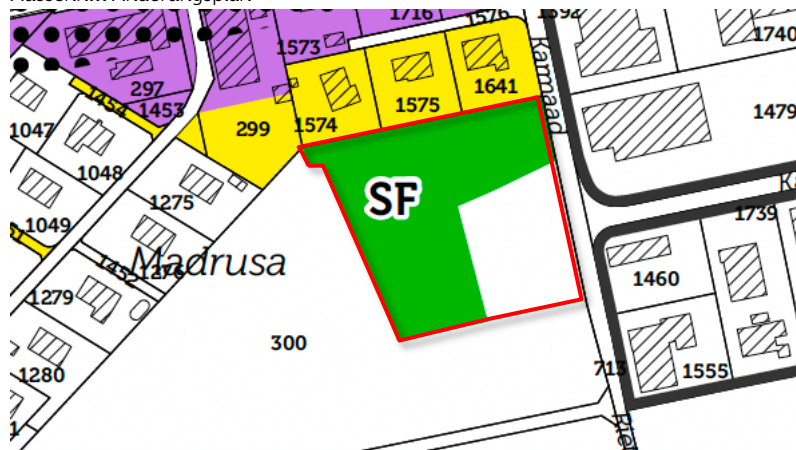
Diese Festlegung wird vom Gemeinderat als zweckmässige und ortsverträgliche Entwicklung der Parzelle erachtet. Vor diesem Hintergrund sieht er keinen weiteren Handlungsbedarf, und beschliesst, den Antrag nicht weiter zu berücksichtigen.

Madrusa (Parzelle Nr. 300)

Antrag aus der Mitwirkung

Der Bereich SF für die Schrebergärten soll in eine quadratische Form gebracht werden – die bestehende konische Form entspreche nicht der Logik einer Flächeneinteilung.

Ausschnitt Änderungsplan



Die derzeitige Form der Zone «Sport und Freizeit – Schrebergärten» ergibt sich aus der bestehenden Nutzung der Parzelle sowie der Erschliessungssituation. Die Flächenzuteilung erfolgt grundsätzlich bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse. Da aktuell kein zusätzlicher Bedarf nach Schrebergartenflächen besteht, ist eine Ausweitung der Zone aus kantonaler Sicht nicht zu begrüssen.

Der Gemeinderat sieht daher vor, den Antrag nicht zu berücksichtigen.

Antrag aus der Mitwirkung

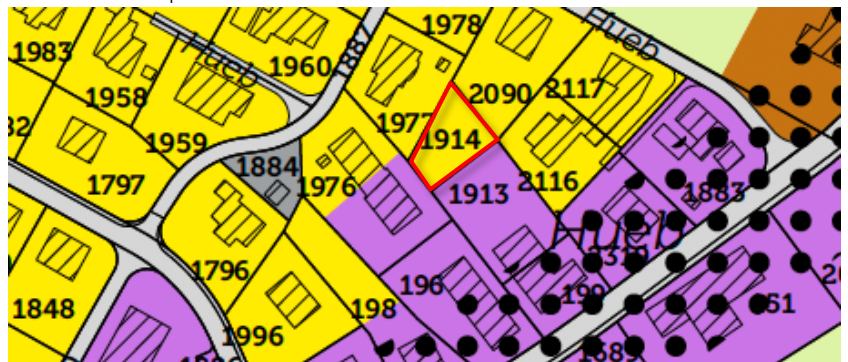
Der Antrag für den Bau einer Trafostation im Gebiet Weid/Madrusa wurde mit der Gemeinde bereits anderweitig besprochen. Auf eine Aufführung wird hier deshalb verzichtet.

Hueb (Parzelle Nr. 1914)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 1914 soll weiterhin als WG3 eingestuft werden, da die Zurücksetzung auf W 11.0b einschränkt und Wohneigentum vernichtet.

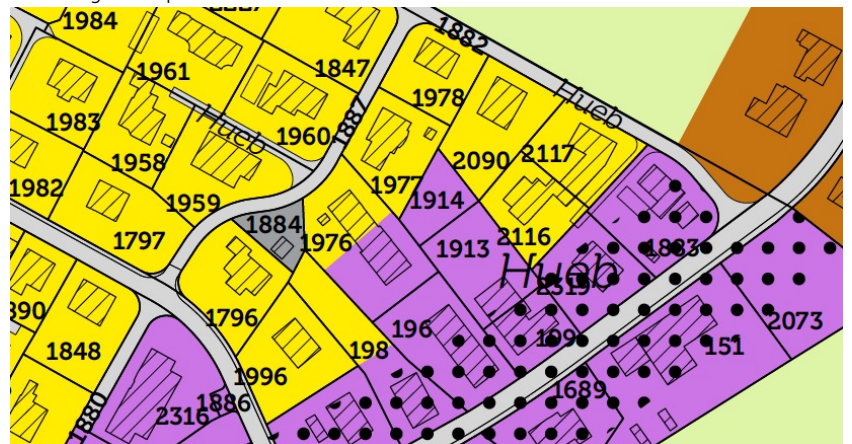
Ausschnitt Zonenplan



Durch Belassen der Parzelle in der WG3 würde ein Bauvorhaben erschwert, da grössere Grenzabstände eingehalten werden müssten. Die Regelbaumasse der W 11.0b wären einfacher einzuhalten, ebenfalls könnte eine tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe gesichert werden.

Die Grundeigentümerschaft wünscht dennoch das Belassen des Grundstücks in der Wohn-Gewerbezone. Der Gemeinderat beschliesst, den Antrag zu berücksichtigen.

Änderung Zonenplan

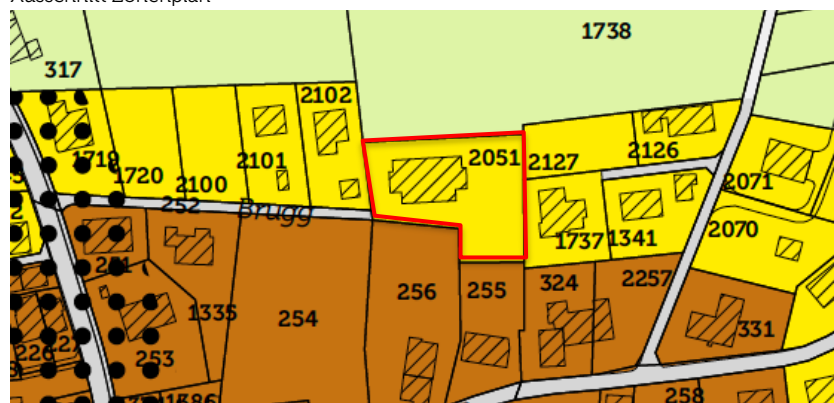


Erlen (Parzelle Nr. 2051)

Antrag aus der Mitwirkung

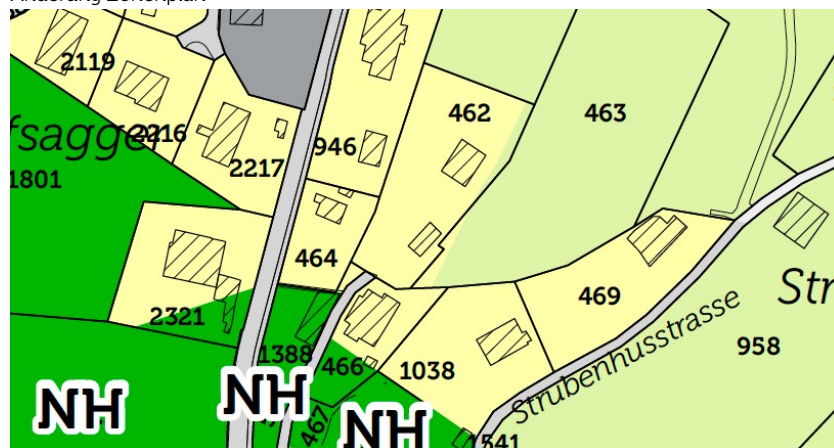
Die Parzelle 2051 in Gasenzen soll nicht in die W 11.0b umgezont werden, sondern in der K 11 verbleiben, da es sonst nicht mehr zonenkonform wäre und auch für die öffentlichen Interessen kein Vorteil einer Umzonung gesehen wird.

Ausschnitt Zonenplan



Der Gemeinderat ist für die vorgesehene Umzonung in die Wohnzone W 11.0b, da sie der vorherrschenden Siedlungstypologie entspricht. Das Gebäude wurde um das Jahr 1990 errichtet – in etwa zur gleichen Zeit wie die östlich und westlich angrenzenden Einfamilienhäuser. Es unterscheidet sich damit deutlich von der älteren, für die Kernzone typische Bebauung entlang der Erlenstrasse. Die bauliche Ausprägung der Parzelle steht damit nicht im Einklang mit dem Charakter der Kernzone, sondern weist die Merkmale eines Wohnquartiers auf. Ein konkreter, öffentlicher Mehrwert eines Verbleibs in der Kernzone ist nicht erkennbar. Die Anpassung der Zonenordnung schafft stattdessen mehr Kohärenz in der baulichen Entwicklung des Quartiers.

Aufgrund dieser Erwägungen sieht sich der Gemeinderat vor, den Antrag, die Parzelle Nr. 2051 in der Kernzone zu belassen, abzulehnen.

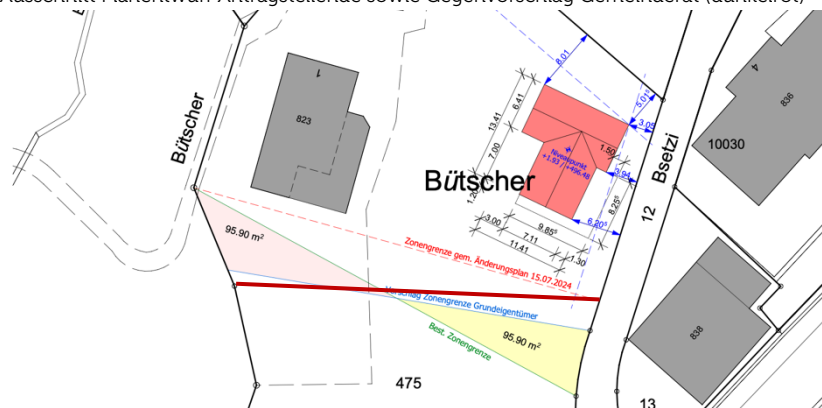


Bütscher (Parzelle Nr. 475)

Antrag aus der Mitwirkung

Auf der Parzelle 475 wird ein Bauzonenausgleich gefordert (siehe Ausschnitt Planentwurf). Der Bau eines zusätzlichen EFH soll nicht durch die Tatsache eines historischen Verkehrsweges (Substanz) benachteiligt werden.

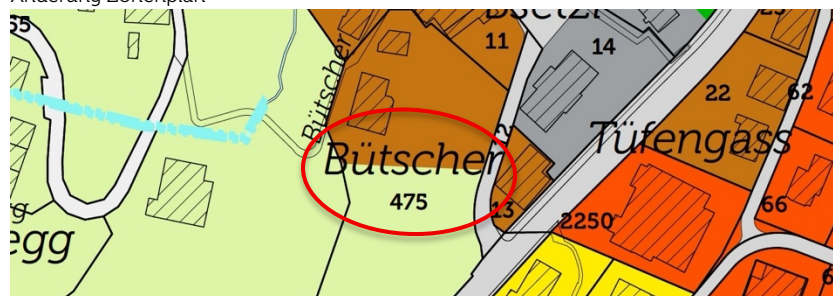
Ausschnitt Planentwurf Antragstellende sowie Gegenvorschlag Gemeinderat (dunkelrot)



Gemäss Richtplantext (SK 4) ist der Verlauf des historischen Verkehrsweges ohne Substanz zu erhalten. Gemäss Inventarblatt ist dieser Verkehrsweg bereits durch die Siedlungsstrasse «Bsetzi» überprägt. Mit Einschränkungen auf das Bauprojekt ist aufgrund der bestehenden Erschliessung deshalb nicht zu rechnen.

Betreffend dem angestrebten Bauzonenausgleich schlägt der Gemeinderat untenstehende Abgrenzung der Zone vor. Dabei soll die bestehende Gartenanlage im oberen Teil des Grundstücks soweit möglich in der Bauzone liegen, während der topografisch schwierig bebaubare Teil nahe der Erschliessungsstrasse «Bsetzi» mehrheitlich ausserhalb der Bauzone liegt. Mit diesem Vorschlag wären auch keine wesentlichen Einschränkungen des Bauvorhabens zu erwarten. Der Bauzonenausgleich wird damit teilweise gutgeheissen.

Änderung Zonenplan



Wolfsagger (Parzelle Nr. 2321)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Grünzone FiB NH auf der Parzelle soll entfernt werden. Die Umwandlung erfolgt aufgrund der Quelle auf Parzelle 1992 und der Gewässerschutzzzone auf Parzelle 523. Da das Bauland auf Parzelle 523 zur Grünzone wird und das Bauland damit wegfällt, wird erwartet, dass die kleine Grünfläche auf Parzelle 2321 entfernt wird.

Ausschnitt Änderungsplan



Rückmeldung aus der Vorprüfung

Da der Zonenplan hier dem Schutzzonenreglement von 1993 widerspricht, sei eine Auszonung der Parzelle Nr. 2321 zu überprüfen.

Die Parzelle Nr. 2321 wurde im Rahmen eines Bauvorhabens im Bereich der ehemaligen Parzelle Nr. 523 abparzelliert.

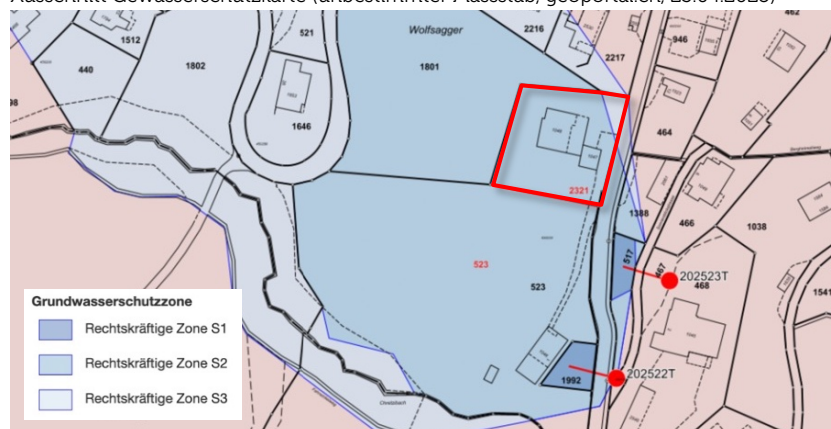
Im Rahmen einer Koordinationssitzung mit den kantonalen Fachstellen (AREG, AWE) vom 12. Februar 2021 wurde seitens AREG empfohlen, den geplanten Ersatzneubau ausserhalb der Grünzone zu realisieren. Gleichzeitig wurde aus Sicht des Gewässerschutzes begrüsst, wenn bestehende Bauten in der Schutzzzone reduziert und näher an die Schutzzzone S1 angrenzende Bauten entfernt werden.

Die kleine dreiecksförmige Fläche auf Parzelle 2321, welche im Bereich der bisherigen Gewässerschutzzzone liegt, war in der Planung entsprechend als Freihaltezone vorgesehen. Diese Grünzone kann aufgrund ihrer Funktion im Zusammenhang mit dem Schutz des angrenzenden Quellbereichs und der übergeordneten Zielsetzung, bauliche Belastungen in sensiblen Zonen zu reduzieren, nicht aufgehoben werden.

Die übrige Fläche der Parzelle verbleibt in der Wohnzone W 11.0a und ist nur im Rahmen einer Ausnahmegewilligung bebaubar. Der Antrag, Parzelle Nr. 2321 dahingehend auszuzonen, wird daher abgelehnt und

stattdessen auf die abgestimmte Zielsetzung mit den kantonalen Fachstellen verwiesen.

Ausschnitt Gewässerschutzkarte (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 23.04.2025)

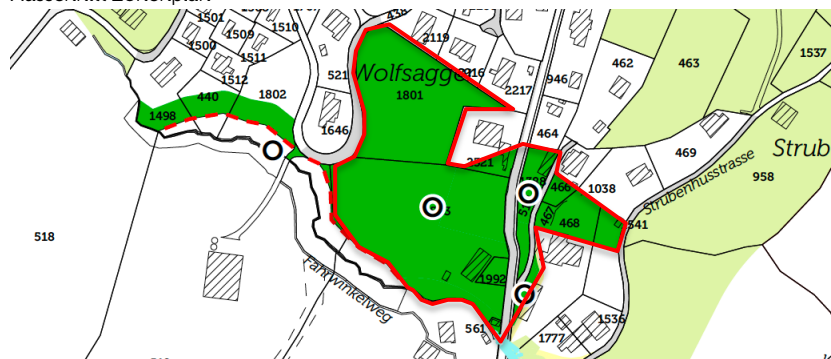


Wolfsagger (Parzelle Nr. 523)

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Die Parzelle Nr. 523 wird der Freihaltezone FH O zugewiesen. Da es sich um eine Grundwasserschutzzone S2 handelt, wäre FH NH zweckmässiger.

Ausschnitt Zonenplan



Die Grundwasserschutzzone S2 erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Freihaltezone. Angesichts dessen wird die Fläche korrigiert und zur FH NH zugewiesen. Bei der weiter bachaufwärts gelegenen Grünzone gilt der Waldabstand als überwiegende Rechtsgrundlage. Entsprechend ist diese Fläche in der FH O zu belassen.

3.1.2 Einzonungen

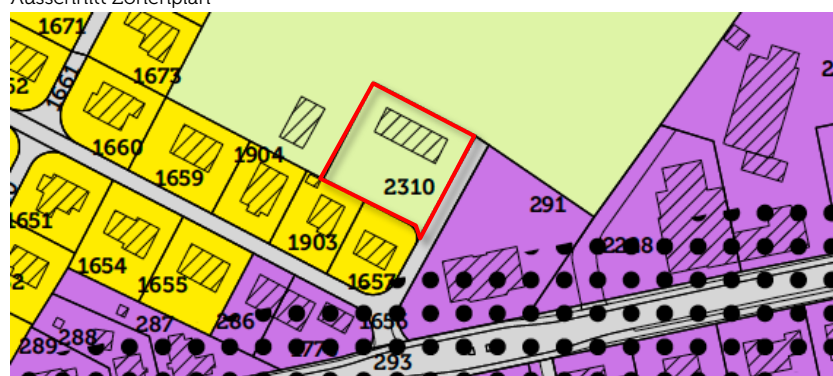
Als Einzonung wird die Zuweisung einer Nichtbauzone zu einer Bauzone verstanden.

Neufeld (Parzelle Nr. 2310)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 2310 soll von der Landwirtschaftszone in die W 11.0b eingezont werden. Es ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, erschlossen und grenzt an Wohn- sowie Wohn-Gewerbebezonen. Eine Fläche von 81 m² wurde auf der Parzelle 739 von der WG 14.5 in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Ausschnitt Zonenplan



Der Antrag, die Parzelle Nr. 2310 in die Wohnzone W 11.0b einzuzonen, wird vom Gemeinderat mit folgender Begründung abgelehnt: Gemäss kantonalen und nationalen Vorgaben ist die Gemeinde Gams als Auszonungsgemeinde eingestuft. Sie ist damit verpflichtet, ihre überdimensionierten Bauzonenreserven zu reduzieren. Neue Einzonungen kommen daher grundsätzlich nicht infrage, sofern nicht gleichzeitig an anderer Stelle eine gleichwertige Fläche ausgezont wird. In diesem Fall entspricht kein planerischer Bedarf, die Fläche der Wohnzone zuzuführen. Die nachträgliche Nutzungsänderung von einem landwirtschaftlichen Gebäude zu einem Zweifamilienhaus begründet keinen Anspruch auf eine baurechtliche Einzonung, da sie innerhalb der geltenden landwirtschaftlichen Zonenvorschriften und unter Nutzung der bestehenden Ausnahmerebestimmungen bewilligt wurde. Mit Blick auf die Rückzonung auf der Parzelle Nr. 739 würde die Einzonung auf der besagten Parzelle den aktuell massgebenden raumplanerischen Zielen entgegenlaufen.

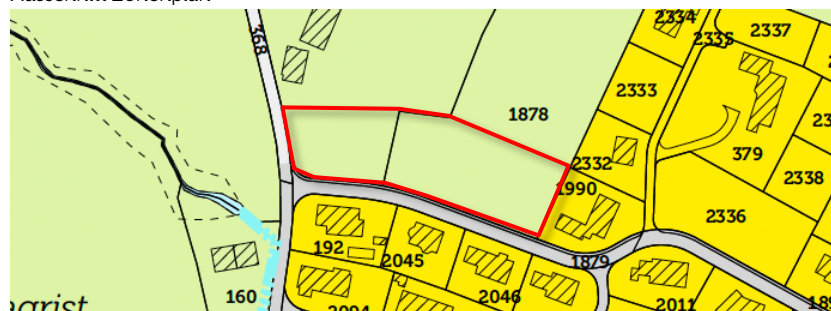
Der Antrag, die Parzelle Nr. 2310 in die Wohnzone 11.0b einzuzonen, wird deshalb vom Gemeinderat abgelehnt.

Oberhueb (Parzelle Nr. 377)

Antrag aus der Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung wurde ein Antrag verfasst, die vor 25 Jahren zugesagte Bautiefe sei verbindlich umzusetzen.

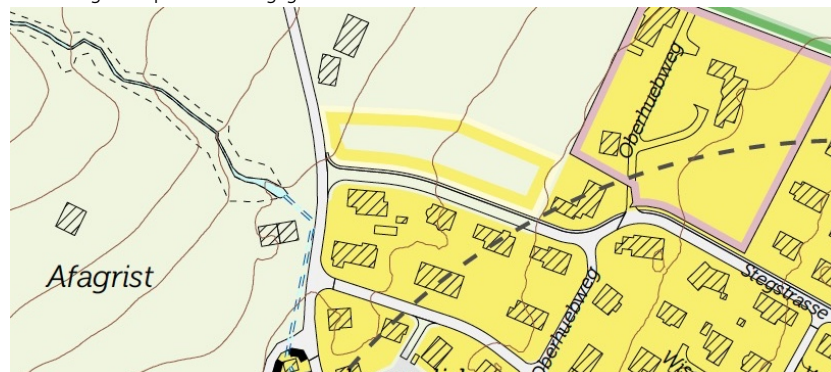
Ausschnitt Zonenplan



Aus heutiger raumplanerischer Sicht ist eine Einzonung im betreffenden Gebiet nicht realistisch. Die Gemeinde Gams ist gemäss kantonomer Vorgabe dazu verpflichtet, ihr Siedlungsgebiet zu reduzieren. In diesem Zusammenhang werden überdimensionierte Bauzonen zurückgeführt und die Siedlungsränder konsolidiert, anstatt neue Baulandreserven auszuscheiden. Auch wenn im Rahmen früherer Bauprojekte informelle Zusagen gemacht worden sein sollten, können daraus keine rechtsverbindlichen Ansprüche auf eine Einzonung abgeleitet werden. Die heutige Planung orientiert sich an den übergeordneten Vorgaben und den Grundsätzen einer nachhaltigen, qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung.

Der Gemeinderat anerkennt die Situation der Grundeigentümerschaft an. Er erklärt sich bereit, die damals in Aussicht gestellte Bautiefe im kommunalen Richtplan als Festlegung der 2. Etappe auszuweisen. Damit soll das betreffende Gebiet – vorbehaltlich künftiger raumplanerischer Rahmenbedingungen – in einem nächsten Planungshorizont berücksichtigt werden, sofern Einzonungen wieder möglich sein sollten.

Änderung Richtplan Siedlungsgebiet



Felsbachriet (Parzelle Nr. 731)

Rückmeldung aus der Vorprüfung.

Die Neueinzonung wird im Zuge der Rahmennutzungsplanung möglich sein (sofern der Nachweis erbracht wurde). Für den Streifen östlich des Felsbachrietweges sind die Kriterien nicht erfüllbar.

Aufgrund der Rückmeldungen des AREG zur Entwicklung Zentrum & Felsbachriet, Gams, wurde der Zusatzbericht angepasst. Es erfolgten erneute Abklärungen zur Arbeitszonenverfügbarkeit in der Region Sarganserland-Werdenberg, jedoch ergaben sich keine weiteren möglichen Standorte (Zusatzbericht, Beilage B3).

Innerhalb Gemeindegebiet wurde die Verfügbarkeit weiterer Flächen im Industriegebiet Widen (Parzellen Nm. 649 & 1344) geprüft. Da die Ortlinghaus GmbH vorsieht, den Standort Gams aufzulösen, wird die bestehende Industriebaute auf den Markt kommen. Gemäss Stellungnahme der LAVEBA Genossenschaft sind die Erwerbs- sowie Entwicklungskosten für die verfügbare Fläche weder bei einer Umnutzung der bestehenden Räumlichkeiten noch bei einem Abriss mit Neubau finanziell tragbar. Somit kommen ausserhalb des Industriegebiets Felsbachriet keine weiteren Flächen infrage.

Das betreffende Gebiet der Zentrumsentwicklung (Zentrum & Breiten) wird im Zonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht auferlegt und damit planungsrechtlich gesichert.

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Neueinzonungen, welche durch Naturgefahren betroffen sind, die nötigen Bedingungen für eine Einzonung erwähnt werden.

Die nötigen Bedingungen für die Neueinzonung werden im Zusatzbericht Entwicklung Zentrum & Felsbachriet (Kap. 2.1.9) abgehandelt.

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Die Fruchtfolge muss kompensiert werden und die Nachweise seien mit der Einzonung zu erbringen.

Für die im Rahmen der Einzonung erforderliche Kompensation der Fruchtfolgeflächen kommen Böden im Gebiet Mittelriet (gemäss einer Grobbeurteilung durch die Agrotterraconsult AG) sowie Felsbachriet/Schopfriert in Frage. Der Gemeinderat hat Verhandlungen über eine mögliche Kompensation von gemeindeübergreifenden Fruchtfolgeflächen mit der Gemeinde Rüthi beschlossen. Die nötigen Unterlagen/Nachweise werden mit der Genehmigung eingereicht.

3.1.3 Auszonungen

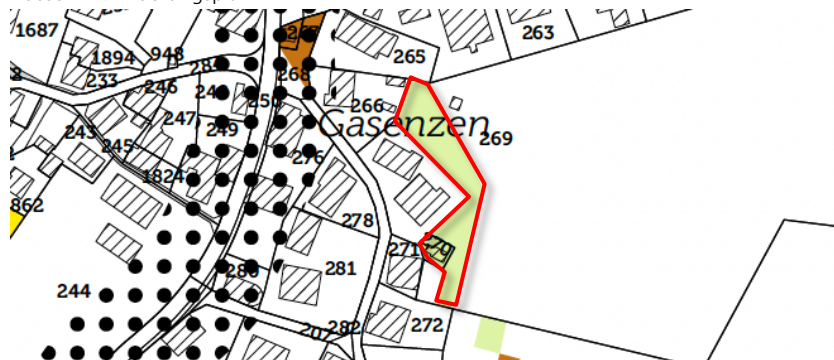
Als Auszonung wird die Zuweisung einer Bauzone (Bsp.: Wohnzone W1-4) zu einer Nichtbauzone (Bsp.: Landwirtschaftszone) verstanden.

Gasenzen (Parzelle Nr. 269)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 269 soll nicht teilweise in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Im Anbetracht der Planung eines altersgerechten Generationenhauses mit Einbezug des bestehenden EFH ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht im Interesse der Eigentümer.

Ausschnitt Änderungsplan



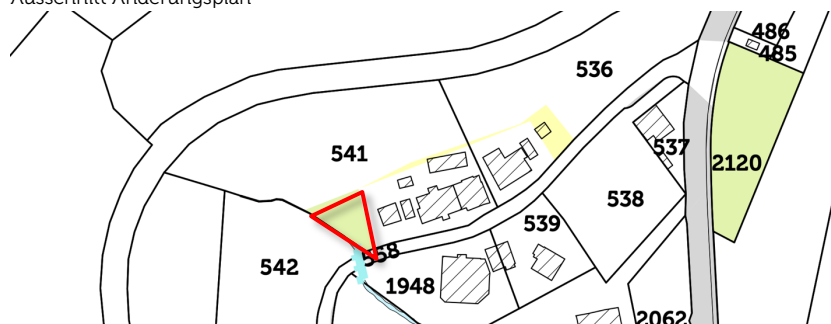
Der Gemeinderat erkennt an, dass die betreffende Fläche ohne grössere Not zur Auszonung vorgesehen wurde. Die Bebaubarkeit ist unter Umständen gegeben, wenn auch erschwerte Bedingungen bezüglich Erschliessung vorliegen. Er beschliesst, den Antrag zu berücksichtigen und die Fläche in der Bauzone zu belassen.

Chrezibach (Parzelle Nr. 541)

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird angeregt, dass die Auszonungen auf den Bereich der Gewässer-
raumfestlegung beschränkt werden sollen. Die Grösse der Auszonungsfläche ist hiermit nicht nachvollziehbar.

Ausschnitt Änderungsplan



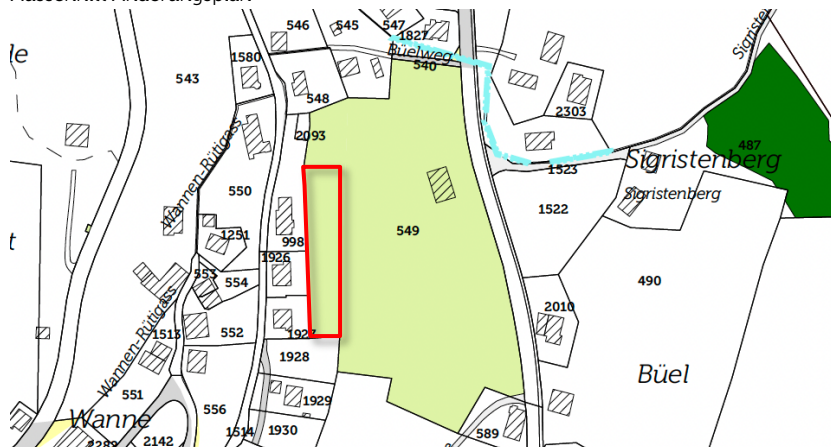
Der festgelegte Gewässerraum des Büelbachs wird im Zonenplan aufgenommen und als Freihaltezone «Natur- und Heimatschutz» ausgeschieden. Die übrige Fläche wird in der W 11.0a belassen. Damit wird der Antrag teilweise gutgeheissen.

Wanne (Parzelle Nr. 549)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle Nr. 549 (Westteil) sollte nicht ausgezont werden. Die Erschliessung ist nur deshalb nicht erfolgt, weil die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht trotz Bauvorhaben nicht nachgekommen ist. Die südlicher gelegenen Parzellen, welche zwar erschlossen, aber nicht in einem weitgehend überbauten Gebiet liegen, kommen viel eher für eine Auszonung in Frage. Es ist deshalb zu prüfen, ob die zur Auszonung vorgesehene Fläche, unmittelbar neben überbautem Gebiet, richtig sei. Auch im Richtplan Siedlung ist das Gebiet nicht ausgeschlossen.

Ausschnitt Änderungsplan

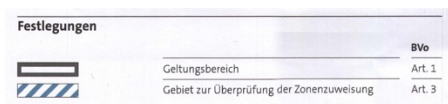


Die Parzelle Nr. 549 liegt im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans Wanne-Ebni vom 28. Januar 2022. In dieser Planung wurde das Gebiet zur Überprüfung der Zonenzuweisung ausgeschieden. Dies erfolgte

aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der erschwerten Erschliessungssituation sowie der siedlungsstrukturellen Abgrenzung. Nach Art. 3 dürfen also bis zur Sicherung der Auszonungsgebiete in der Ortsplanungsrevision keine Bauten oder Anlagen erstellt werden, die nicht sonst in der Landwirtschafts- oder Grünzone zulässig wären.

Jedoch nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass sie ihrer Erschliessungspflicht trotz vorgelegtem Bauvorhaben nicht nachgekommen war.

Sondernutzungsplan Wanne-Ebni (genehmigt am 28.01.2022)



Der Gemeinderat entscheidet sich zwar zur Ablehnung des Antrags, auf die Auszonung zu verzichten, schlägt jedoch als Kompensation eine Fläche am Büelweg von ca. 500 m² (ca. 20 x 25 m) vor, die ihm Rahmen der Ortsplanungsrevision in die W 11.0a eingezont würde. Damit wäre ein Bauvorhaben an geeigneter Lage möglich. Der verbleibende Streifen direkt an der Wildhauserstrasse soll dabei als Freihaltezone «Ortsplanung» ausgeschieden werden, um Bauten direkt an der Hauptstrasse zu verhindern.

Ausschnitt Zonenplan mit Änderungsvorschlag



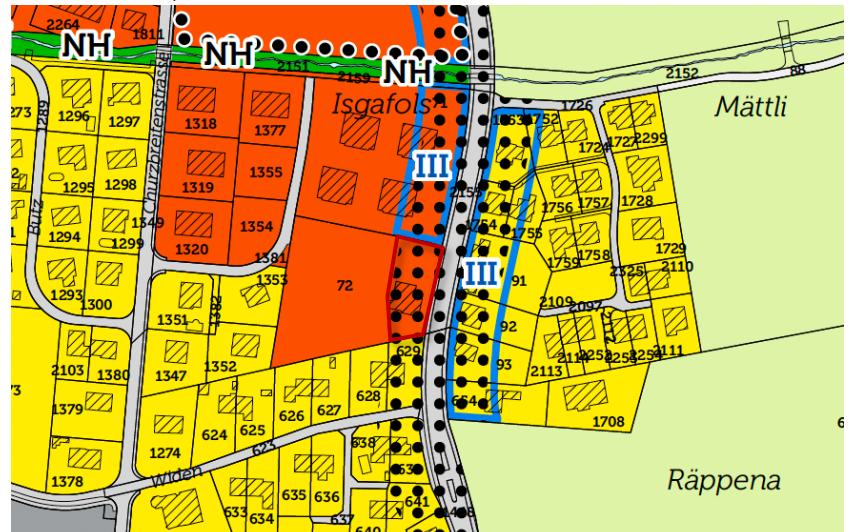
3.1.4 Weitere Anliegen

Widen (Parzelle Nr. 72)

Antrag aus der Mitwirkung

Die Parzelle 72 soll ebenfalls mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III gekennzeichnet werden. Die Lärmemissionen seien dieselben wie Parzellen 67 und 71, weshalb eine Gleichbehandlung daher gerechtfertigt erscheine.

Ausschnitt Zonenplan mit betreffendem Gebiet (dunkelrot)



Nach der geltenden Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV, SR 814.41) ergibt sich die Empfindlichkeitsstufe grundsätzlich aus der Zonenzugehörigkeit. Für die Parzelle Nr. 72 gilt heute die Empfindlichkeitsstufe II. Da für die Parzelle Nr. 72 keine Zonenänderung vorgesehen ist, besteht keine rechtliche Grundlage, die Empfindlichkeitsstufe zu erhöhen oder zu senken. Eine Ablehnung des Antrags steht damit ausser Frage.

Abgesehen davon sollen hier kurz die Nachteile aufgezeigt werden, die mit einer Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe III entstünden. Es wären höhere Lärmimmissionen zulässig, was bei einer Wohnnutzung oder sonstiger Nutzungsänderung eine geringere Schutzwirkung bedeuten würde. Ausserdem würde gemäss LSV Art. 13ff. nur bei Überschreitungen der höheren Empfindlichkeitsstufen I und II eine Sanierungspflicht der zuständigen Behörde (Kanton) ausgelöst. Bei Empfindlichkeitsstufe III entfällt diese Pflicht teilweise oder vollständig, wenn keine übermässige Störung vorliegt. Damit hätte man also automatisch eine reduzierte Anspruchsgrundlage für allfällige Lärmsanierungen der Kantonsstrasse.

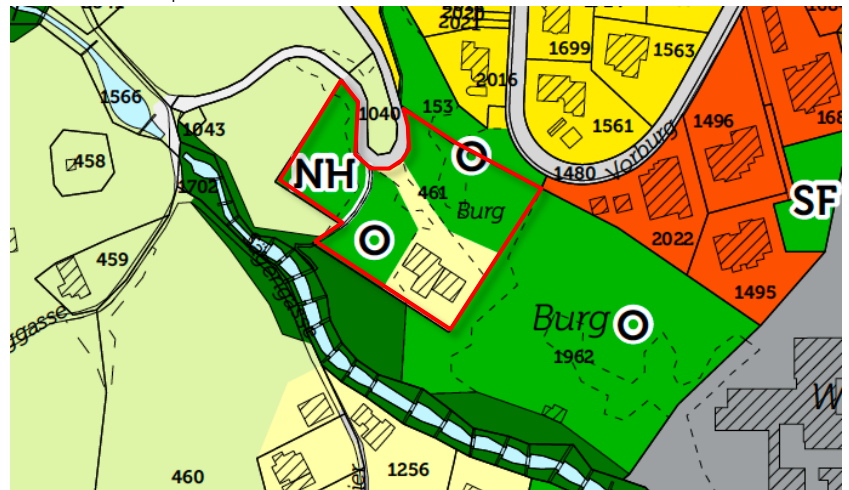
Vgl. Planungsbericht S.82 (Gebiet 10), Art. 13/43 LSV, SR 814.41

Burg (Parzelle Nr. 461)

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei zu erklären, weshalb das Landwirtschaftsland im unteren Teil der Parzelle als Freihaltezone und im oberen Teil aber als Landwirtschaftszone gilt.

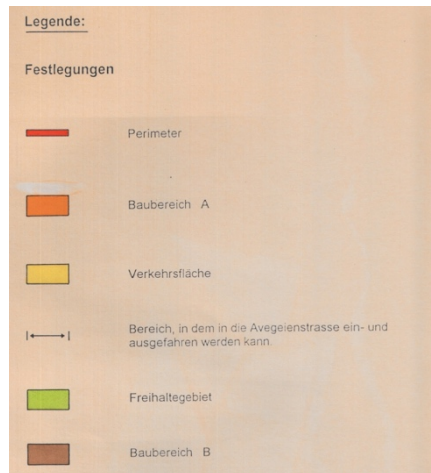
Ausschnitt Zonenplan



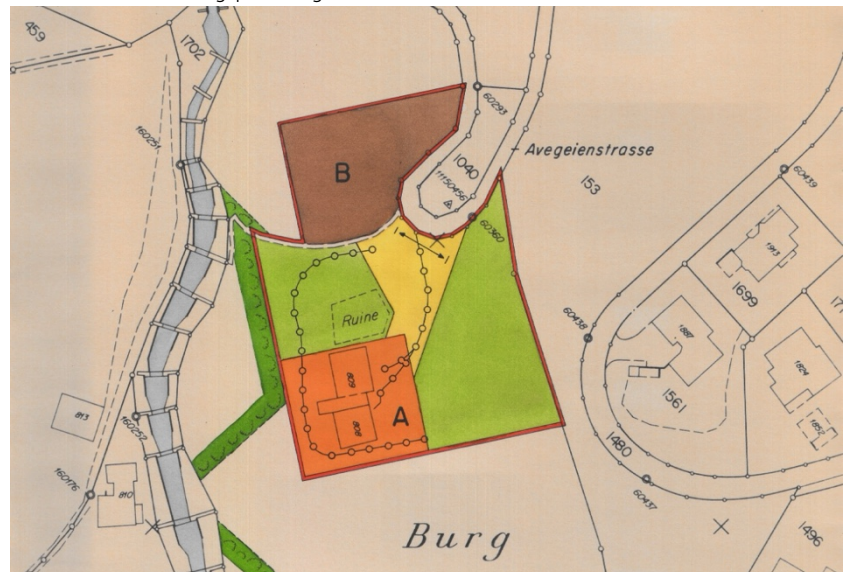
Angesichts der etwas unklaren Situation wurden die Parzellen Nrn. 461 sowie 1962 einer erneuten Betrachtung unterzogen. Der Überbauungsplan Burg definiert zwei Baubereiche A und B und enthält einige Vorschriften zur Erschliessung & Parkierung. Die übrigen Vorschriften zur architektonischen Gestaltung sowie zur Gestaltung der Umgebung sind im Rahmen des Denkmalschutzes und des Archäologieschutzes bereits abgedeckt.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, die Vorschriften zur Überbauung und zur Erschliessung bzw. Parkierung (Art. 3 und 6) durch eine spezielle Freihaltezone «Burg» zu regeln, welche eine zeitgemässe Nutzung des Grundstücks in Vereinbarkeit mit der Schutzwürdigkeit erlaubt. Die Freihaltezone würde dabei die Parzelle Nr. 1962 wie auch die Parzelle Nr. 1040 umfassen, welche ohnehin bestockt ist. Mit dieser Lösung würde das Siedlungsgebiet sinnvoll abgegrenzt.

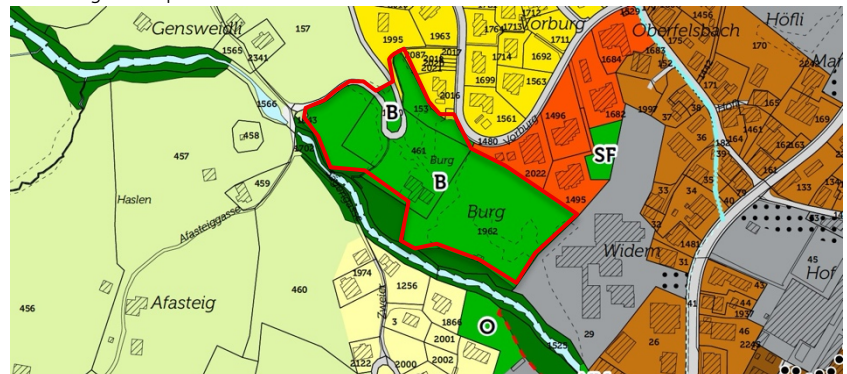
Im gleichen Zuge soll jedoch der Überbauungsplan Burg weiterhin bestehen bleiben und damit die Vorschriften zur Bebauung der Parzelle Nr. 461 regeln.



Ausschnitt Überbauungsplan Burg (15.09.1995)



Änderung Zonenplan



3.2 Gebiete

3.2.1 Kernzone

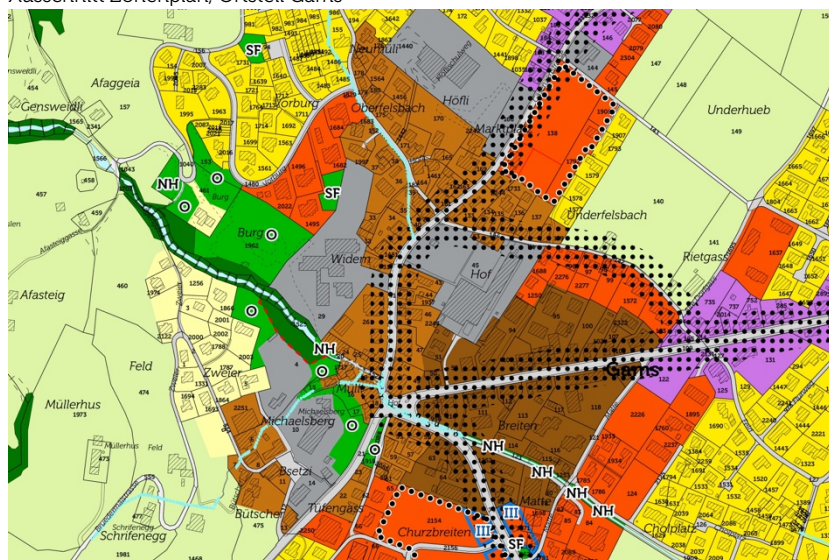
Umzonung Kernzone K4 in K 11

Diverse Anträge

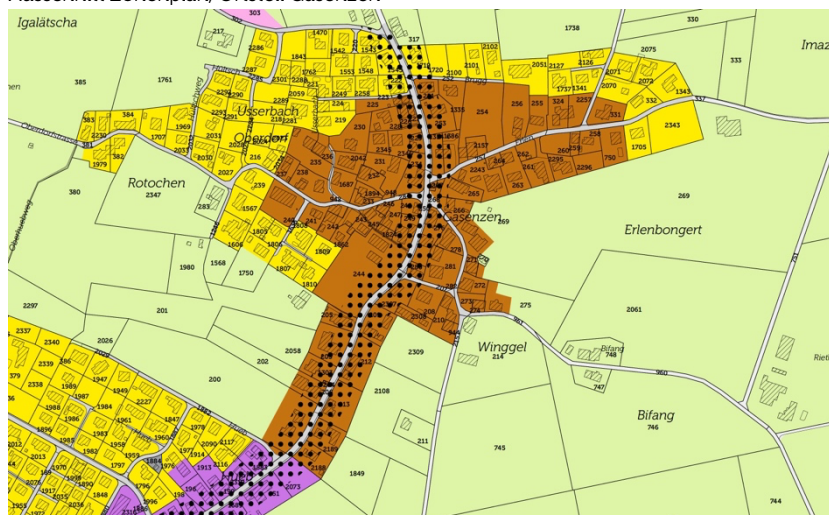
Im Rahmen der Mitwirkung wurden zahlreiche Anträge verfasst, die einstige Kernzone K4 nicht wie vorgesehen in die Zone K 11, sondern in die Zone K 15.5 umzuzonen. Dies ist aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

- Widerspreche den Grundsätzen der nationalen Raumplanungspolitik, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden anstrebt.*
- Widerspreche der Definition eines verdichteten Zentrums und den heutigen Gebäudehöhen – das Kerngebiet ist zentrumsbildend.*
- 8 m in einer dreigeschossigen Zone seien zu knapp. Eine Reduktion der Regelbauweise erlaubt keine sinnvollen, dreigeschossigen Bauten nicht mehr. Die für Gams und Gasenzen typischen Punktbauten können damit nicht weitergeführt werden.*
- Es gäbe bereits bewilligte Bauten mit 15 m Höhe.*
- Verhindere die Weiterentwicklung im Zentrum, es besteht die Gefahr von Verzettlung und erhöhten Baukosten.*
- Gams gehe im Vergleich zu anderen Gemeinden mit den reduzierten Gebäudehöhen einen Spezialweg.*
- Wertverlust von Parzellen in der K 11.*
- Eine reduzierte Bauhöhe betone die Höhendifferenzen entlang der Gasenzenstrasse stärker und beeinträchtige damit das harmonische Strassenbild.*
- Gebäude in der südlich angrenzenden WG 14.5 könnten höher gebaut werden als die Kernzone.*
- Die Gasenzenstrasse, welche bis zum Marktplatz Teil des Zentrums ist, muss künftig mindestens dreigeschossige Bauten erlauben.*
- Eindruck einer „stillen Enteignung“.*
- Vor dem Hintergrund des Einordnungsgebots, der Messweise des Dachraums sowie der Tatsache, dass kein Anspruch besteht, die Regelbauweise auszuschöpfen, gehe die Regelung zu weit.*

Ausschnitt Zonenplan, Ortsteil Gams



Ausschnitt Zonenplan, Ortsteil Gasenzen



Die Gemeinde Gams nimmt die zahlreichen Anträge zur Änderung der Kernzone K 11.0 zur Kenntnis. Sie ist sich der Tatsache bewusst, dass Bereits heute entlang der Gasenzenstrasse sowie an der Tüfengass bereits Bauten bestehen, die die angedachten Baumasse übertreffen, und dass zeitgemässe, dreigeschossige Bauten bei einer Gebäudehöhe von 8 m nicht angemessen erstellt werden können.

Nach erneuter Prüfung der Regelbaumasse und der betreffenden Gebiete schlägt der Gemeinderat vor, die Kernzone der niedrigen Stufe als Kernzone K 12.5 zu definieren. Die Gebäudehöhe wird auf 9.0 m, die Gesamthöhe auf 12.5 m geändert. Damit können dreigeschossige Bauten,

wie sie heute in der Kernzone anzutreffen sind, gut umgesetzt werden, ohne dass der Eindruck einer Überdimensionierung entsteht. Mit einer zusätzlichen Erhöhung der Gesamthöhe von 0.5 m soll sichergestellt werden, dass Giebeldächer, wie sie für die Kernzone charakteristisch sind, ohne Probleme erstellt werden können.

Im Zuge dessen wurde Art. 19 des Baureglements «Massgebendes Terrain» ergänzt. Die neue Regelung ermöglicht es der Gemeinde, das massgebende Terrain zur Bestimmung des Niveaupunktes auf die Höhe der Erschliessungsstrasse anzupassen, an welche sich die Baute orientiert. Dadurch entsteht ein planerischer Spielraum, um insbesondere in Hanglagen (z.B. entlang der Gasenzenstrasse) eine bessere Einfügung der Baute in das bestehende Strassen- und Ortsbild zu gewährleisten. Eine solche Praxis findet sich auch in anderen Gemeinden und trägt zur gestalterischen Qualität sowie einer kohärenten Siedlungsstruktur bei.

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei genauer zu erklären, ob alle Gebäude, welche die neue Gesamthöhe überschreiten (z.B. Kantonalkasse, ehem. Greute, Hirschen), künftig bei Sanierungen ein Geschoss zurückbauen müssen.

Nein, es gilt die Bestandesgarantie. Diese gilt auch im Falle von Sanierungen (vorbehalten sind Sanierungspflichten nach besonderen Vorschriften).

Bestehende Gebäude, welche die neu festgelegte Gesamthöhe überschreiten, geniessen Bestandesgarantie (Art. 109 PBG). Bei Sanierungen oder Umnutzungen müssen diese nicht zurückgebaut werden, solange keine Gesamtneubauten erfolgen. Der Rückbau eines Geschosses ist nicht erforderlich – erst bei einem vollständigen Neubau ist die neue Regelbauweise massgebend.

Hiermit sei auch auf die Änderungen für die niedrige Kernzone (gemäss erstem Antrag in Kap. 3.2.1) zu verweisen.

Vgl. Art. 109 PBG

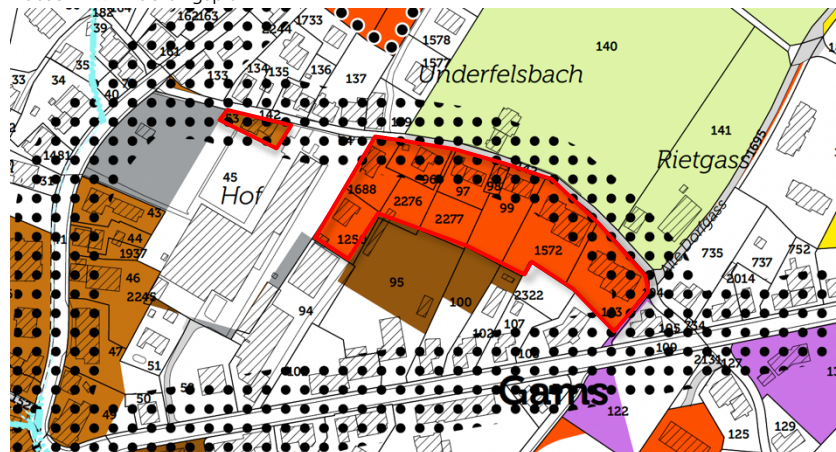
3.2.2 Underfelsbach

Umzonung im Gebiet Underfelsbach

Antrag aus der Mitwirkung

Die Kernzone soll bis zur Underfelsbachstrasse erweitert werden, da sie in einer Zentrumsentwicklungszone läge und dies dem Grundsatz des verdichteten Bauens entspricht.

Ausschnitt Änderungsplan



Der Gemeinderat hat sich vertieft mit dem Gebiet Hof/Uderfelsbachstrasse auseinandergesetzt. Er ist der Ansicht, dass auch einige Grundstücke entlang der Uderfelsbachstrasse historischen Charakter aufweisen und deshalb der Kernzone zuzuweisen sind. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Uderfelsbachstrasse mit 3.50 m relativ schmal ist und deshalb eine Kernzone K 15.5 mit Gebäudehöhen dieser Grösse unverhältnismässig wäre. Um eine angemessene Abstufung zu bewirken, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Parzellen Nrn. 1688, 96, 97, 98, 99, 2276, 2277, 1572 sowie 103 der Kernzone K 12.5 (siehe auch Kap. 3.2.1 für weitere Ausführungen zur Kernzone) zugewiesen werden sollen. Die dahinter folgenden Parzellen Nr. 1250, 95, 100, 102 sollen der Kernzone 15.5 zugewiesen werden.

Im Zusammenhang mit diesem Gebiet hat sich der Gemeinderat auch erneut mit der Parzelle Nr. 53 auseinandergesetzt. Die Parzelle ist heute eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Allfällige künftige Erweiterungsbestrebungen der Schule Gams sollen nicht durch eine Umzonung der Parzelle in die Kernzone verunmöglicht werden. Der Gemeinderat behält sich das Enteignungsrecht gemäss Art. 5 Abs. 1a) sGS 735.1 (EntG) vor und beschliesst, die Parzelle in der öffentlichen Zone zu belassen.

Der Antrag einer Erweiterung der Kernzone bis zur Uderfelsbachstrasse wird vom Gemeinderat damit teilweise gutgeheissen.

The map displays a residential area with various colored plots and numerous parcel numbers. A red line highlights a specific plot boundary. A dotted line with white circles follows a path or boundary. Labels include 'Unterfelsbach', 'Rietgass', 'Hof', and 'Gams'.

Die Zonenanpassungen im Gebiet Hof/Underfelsbachstrasse werden im Planungsbericht teils nicht beschrieben.

Einordnungsgebot Underfelsbachstrasse

Das Einordnungsgebot an der Underfelsbachstrasse wird abgelehnt. Es sei sinnvoll bei Kantonsstrassen, jedoch nicht bei Gemeindestrassen oder gar solchen 3. Klasse. Die Anforderungen des Einordnungsgebots seien hoch, ebenso die Aufwände und Kosten.

Im vorherigen Antrag wurde beschlossen, das Gebiet an der Underfelsbachstrasse in die Kernzone zu überführen. Das Einordnungsgebot gemäss Art. 99 PBG gilt für die Kernzone ohnehin. Underfelsbach stellt einen historisch gewachsenen Ortsteil mit einigen Bauernhäusern aus dem 17.-19. Jahrhundert dar. Das Gebiet ist im ISOS mit dem lokalen Erhaltungsziel A klassifiziert. Daraus ergibt sich eine gewisse architektonische und ortsbauliche Schutzwürdigkeit und ein öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Einordnung der Bauten.

Die Anforderungen des Einordnungsgebots sind in diesem Rahmen verhältnismässig. Der Gemeinderat hält am Einordnungsgebot an der Underfelsbachstrasse fest und sieht von einer Berücksichtigung des Antrags ab.

3.2.3 Höhi

Gefährdete Gebiete in der Bauzone

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Einige Liegenschaften (Parz. Nm. 559, 1931, 1930) befänden sich weiterhin in erheblich gefährdetem Gebiet. Eingezonte, überwiegend unüberbaute Flächen seien einer Nichtbauzone zuzuweisen, wenn die Gefährdung nicht mit verhältnismässigen Massnahmen beseitigt werden kann. Im Gebiet Höhi könnte mit einer Bebauung von oben her und einer Foundation bis unter die Gleitschicht die Gefährdung von Hangmuren eliminiert werden.

Der Planungsbericht wurde im Kap. 4.3.2.2 (Nachweise) ergänzt mit dem Abschnitt «Naturgefahren».

3.2.4 Weiteres

Umzonungen Wohn-Gewerbezone zu Wohnzone

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass mit diversen Umzonungen von Wohn-Gewerbezone zu Wohnzone zunehmend Flächen für Arbeitsnutzungen zulasten reiner Wohnnutzung verloren gehen. Auch aus Sicht des Lärmschutzes würden dann lärmunempfindliche gewerbliche Nutzungen, welche sich für die lärmbelastete Lage eignen, verunmöglicht. Es wird auf die Bedingungen für die Verschiebung von Arbeitszonen an den Siedlungsrand hingewiesen (Konflikte mit Wohnzonen, Kriterien kt. Richtplanung). Verlorene Gewerbeflächen könnten nicht mit Ersatzeinzonungen

kompensiert werden. Quartiere mit hoher Mischnutzung führen zu deren Belebung und sind auch raumplanerisch sinnvoll.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung zur Kenntnis, entscheidet sich jedoch dazu, nicht weiter darauf einzutreten.

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn die Gebiete Nr. 3, 8, 9 in Wohnzone umgezont werden, trotz Empfindlichkeitsstufe III lärmunempfindliche gewerbliche Nutzung, welche sich für diese Lage eignet, verunmöglicht wird. Diesbezüglich sei die Umzonung erneut zu prüfen.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung zur Kenntnis und entscheidet sich auch hier dazu, nicht weiter auf die Anregung einzutreten.

Tabelle der kapazitätsrelevanten Zonenveränderungen (Tab. 15)

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Es seien sämtliche kapazitätsrelevanten Zonenveränderungen zu berücksichtigen, so z.B. auch die Umzonung der Parzellen Nr. 956 und 110 von OeBA in Kernzone.

Die fehlenden kapazitätsrelevanten Zonenänderungen in der Kernzone wurden in der Tabelle 15 ergänzt.

3.3 Sonstiges

3.3.1 Erschliessungsweg (Grundstück Nr. 1192)

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird bemängelt, dass im Zonenplan fälschlicherweise ein Fussweg eingezeichnet sei, welcher in der Realität nicht existiert. Es wird angeregt, die Darstellung zu überprüfen und den Zonenplan entsprechend zu korrigieren, um Missverständnisse zu vermeiden.

Ausschnitt Änderungsplan



Der Bergliweg ist in der amtlichen Vermessung als Weg gekennzeichnet. Diese stellt die rechtliche Grundlage für die Revision der Ortsplanung dar. Folglich kann der Weg hiermit nicht aus dem Zonenplan entfernt werden. Dies müsste erst durch eine entsprechende Mutation in der amtlichen Vermessung erfolgen.

3.3.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parzelle Nr. 621)

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Die Parzelle Nr. 621 ist weitgehend unbebaut. Solange in absehbarer Zeit keine Entwicklungen geplant sind, ist eine Zuweisung zum Landwirtschaftsgebiet zu prüfen.

Die Parzelle Nr. 621 ist für künftige Erweiterungen des Altersheims sowie zusätzliche Alterswohnungen vorgesehen. Die südlich angrenzende Freihaltezone ist insbesondere für die Umgebung des Altersheims von Bedeutung und wird deshalb als „Sport und Freizeit“ statt „Ortsplanung“ ausgewiesen.

3.3.3 Abgleich Verkehrsflächen – Gemeindestrassenplan

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Ein Abgleich zwischen den beiden Instrumenten ist zwingend notwendig.

Die Verkehrsflächen wurden mit dem Gemeindestrassenplan (Stand Vorprüfung, 5. Juni 2020) abgeglichen.

3.3.4 Waldfeststellung Dreinamenbach

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Im Bereich des Grundstücks Nr. 4 bestehe eine rechtskräftige Waldgrenze. Da der Wald auch weiter bachaufwärts und auf der gegenüberliegenden Seite an die Bauzone grenzt, sei die Erstellung eines Waldfeststellungsplans nötig.

Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, dass die betreffenden Flächen im Rahmen einer verbindlichen statischen Waldfeststellung durch das kantonale Forstamt ausdrücklich nicht als Wald qualifiziert wurde und die damalige Einschätzung bis heute rechtswirksam ist. Dies kann in den Detailplänen Nr. 1-4 von 1995 zur Waldfestlegung nachvollzogen werden. Gemäss konstanter Praxis des Bundesgerichts (vgl. u.a. BGE 123 II 400 E. 5b) kann eine formell festgelegte statische Waldgrenze in der Bauzone nicht durch eine nachträgliche materielle Betrachtung übersteuert werden, sofern sich der Bewuchszustand nicht erheblich verändert hat. Dies ist hier nicht der Fall – Luftbilder zeigen, dass die Bestockungen seit der 90-Jahre in ähnlicher Qualität vorhanden sind. Es besteht also weder rechtlich noch tatsächlich Anlass für eine Neu Beurteilung.

Der Gemeinderat lehnt eine erneute Waldfeststellung aus rechtlichen Gründen und aufgrund der negativen Implikationen auf die Bestandesbauten ab.

3.3.5 Ortsplanungsrevision & Schutzverordnung

Revision der Schutzverordnung

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahmen zu Schutzverordnung bereits mehr als 17-jährig sind und damit eine Revision fällig wäre. Eine Zusammenlegung mit der Ortsplanungsrevision wird empfohlen.

Die Gemeinde hat sich aus organisatorischen und zeitlichen Gründen dazu entschieden, die Revision der Schutzverordnung in einem separaten Verfahren durchzuführen.

Abbilden von Naturschutzzonen im Zonenplan

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird empfohlen, Naturschutzzonen der Schutzverordnung im Zonenplan nur dort als Freihaltezonen abzubilden, wo Landwirtschaftszone nicht in Frage kommt. Auf redundante oder doppelte Festlegungen sollte möglichst verzichtet werden, da die Schutzgebiete mit der Schutzverordnung bereits hinreichend gesichert sind.

Die betreffenden Gebiete wurden bereits vorgängig aus dem Zonenplan entfernt, um doppelte Festlegungen zu vermeiden.

3.3.6 Darstellung

Sondernutzungsplanpflicht

Anregung aus der Vorprüfung

In der Legende des Zonenplans sei bei der Sondernutzungsplanpflicht auf den Verweis Art. 25 und 26 PBG zu verzichten.

Der Zonenplan wurde entsprechend angepasst.

Empfindlichkeitsstufen Zonenplan

Anregung aus der Vorprüfung

Die Empfindlichkeitsstufen sollen im Zonenplan Siedlung bei jeder Zonenart vermerkt werden.

Die Empfindlichkeitsstufen der Zonen werden im Baureglement in der Tabelle der Regelbauweise (Art. 18) erläutert. Auf eine Ergänzung im Zonenplan wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Beschriftung Zonenplan

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Die Beschriftung mancher Freihaltezonen NH sei zu prüfen.

Die Beschriftungen im Zonenplan wurden angepasst.

Anpassung Legende

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Die Freihaltezone Sport und Freizeit sei mit «Schrebergärten» zu ergänzen, um die Planungsinstrumente abzugleichen.

Die Legende wurde entsprechend angepasst.

4 Baureglement

4.1 Allgemeine Hinweise

4.1.1 Vermerk Präambel

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der ergänzende Sondernutzungsplan und die Präambel widersprechen, die Bauordnung gelte für das gesamte Gemeindegebiet. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit sei deshalb zu vermerken, dass bestehende Überbauungspläne weiterhin in Kraft bleiben.

Grundsätzlich gilt: Das Baureglement entfaltet seine Geltung über das gesamte Gemeindegebiet, sofern keine spezialgesetzlichen Regelungen, wie etwa Sondernutzungspläne, etwas Abweichendes festlegen. Ein Sondernutzungsplan gemäss Art. 23 Abs. 1 PBG stellt eine gegenüber dem Baureglement konkretisierende / ergänzende Regelung dar. Er bleibt auch bei Änderungen der übergeordneten Zonenordnung in Kraft, sofern er nicht ausdrücklich aufgehoben oder ersetzt wird.

4.2 Nutzungs- und Bauvorschriften

4.2.1 Art. 2 Zuständigkeit

Klärung Artikel

Antrag aus der Mitwirkung

In Absatz 5 sei zu klären, wann ein externer Sachverständiger beigezogen werden muss, wer ihn bezahlt und welche Qualifikationen nötig sind.

Der Beizug externer Sachverständiger ist eine Verwaltungsmassnahme, die im Ermessen der zuständigen kommunalen Behörde (Gemeinderat, Baukommission, Bauverwaltung) liegt. Die Regelung in Absatz 5 konkretisiert diesen Handlungsspielraum. Die Formulierung «in der Regel» weist nicht auf einen Automatismus hin, sondern darauf, dass die Behörde im Einzelfall über die Notwendigkeit entscheidet. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die kommunale Fachkompetenz nicht ausreicht. Die Kosten werden grundsätzlich von der Gemeinde getragen. Bei Verfahren mit Gesuchsteller: innen können die Kosten, sofern zweckmässig / verhältnismässig, verursachergerecht weiterverrechnet werden (gemäss Art. 55 PBG).

Der Gemeinderat sieht von einer weiteren Berücksichtigung des Antrags ab.

4.2.2 Art. 3 Bruttogeschossfläche

Harmonisierung der Baubegriffe

Antrag aus der Mitwirkung

Die Definition der Bruttogeschossfläche ist durch eine Flächendefinition in der SIA 416 zu ersetzen (Geschossflächenziffer). Diese bildet die Grundlage für Berechnungen im Planungswesen. Auch die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) empfiehlt die der SIA 416.

Die Bruttogeschossfläche ist eine etablierte Grösse, zu der es auch eine jahrzehntelange Rechtsprechung gibt und auf die Parkplatznormen referenzieren. Er entspricht der bislang im Kanton geltenden aGF, wobei die Aussenwandquerschnitte auch eingerechnet werden, was die Anwendung und Kontrolle vereinfacht. An der BGF soll daher festgehalten werden. Die Formulierung im Baureglementsartikel wurde jedoch zur Verständlichkeit leicht angepasst.

4.2.3 Art. 4 Bestimmte Nutzungsart

Klärung des Artikels

Antrag aus der Mitwirkung

Die Beschränkung der Verkaufsflächen sei klarer zu definieren. Sie gilt für die Arbeitszone; nun ist es unklar, was das z.B. für eine Autogarage bedeuten würde.

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird angemerkt, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche den Betrieb des Getränkemarktes im Felsbachriet unmöglich machen würde, da dieser nicht vor Ort produzierte Produkte verkauft.

Art. 4 des Baureglements wurde dahingehend präzisiert, dass die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 200 m² nur für Produkte des täglichen Bedarfs gilt.

Antrag aus der Mitwirkung

Im Baureglement sei der Wortlaut von Art. 4.2 zu überprüfen und gegebenenfalls präziser zu formulieren, da der Artikel aufgrund grammatikalischer Formulierungen unterschiedlich interpretiert werden kann.

Art. 4.2 wurde wie folgt präzisiert:

«Das Gebiet 'Erhalt Fruchtfolge' ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen. Im Falle einer vom Bund oder Kanton festgestellten Versorgungskrise kann das Gebiet als Fruchtfolgefläche genutzt und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.»

4.2.4 Art. 6 Beschränkung der Anzahl Wohnungen

Keine Beschränkung der Anzahl Wohnungen

Diverse Anträge

Es wird von mehreren Antragstellern angeregt, die Beschränkung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude in der W 11.0a und 11.0b wegzulassen und den Ausbau des Dachstocks weiterhin zu ermöglichen. Dies aus folgenden Gründen:

- *Der Artikel widerspricht dem Bestreben nach verdichteter Bauweise und dem haushälterischen Umgang mit Bauland.*
- *Durch das neue Reglement wird die Gebäudemasse bereits eingeschränkt – die Gebäudegrundfläche wird um mehr als die Hälfte reduziert.*
- *Die maximalen Gebäudeabmessungen genügen, um grössere Bauten in den Zonen W11.0a und 11.0b zu verhindern.*
- *Entscheidend sind viel mehr die architektonische Gestaltung und die harmonische Integration in die Umgebung. Gut geplante Bauten können unabhängig von der Anzahl Wohneinheiten das Ortsbild positiv bereichern.*
- *Zwei Wohnungen sind zu wenig. Aufgrund des begrenzten Platzes in der Schweiz sollte mehr in die Höhe als in die Breite gebaut werden.*
- *Gesellschaftliche Entwicklungen, die eine wachsende Nachfrage nach kleineren Haushalten und Wohnformen zeigen, sind zu berücksichtigen. Durch die Zulassung von mehr als zwei Wohnungen könnte flexibler auf diese Veränderungen reagiert werden. Ein Baureglement sollte dem künftigen Wohnbedarf nicht entgegenstehen.*
- *Mehrgenerationshäuser sollten gefördert werden, damit ältere Generationen in familiärer Anbindung untergebracht werden können.*
- *Beschränkungen hätten keine gesetzliche Grundlage.*

Art. 6 Abs. 1 wurde vom Gemeinderat im Lichte der Mitwirkungsanträge geprüft. Er gelangt zur Auffassung, dass eine Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude eine tragfähige Kompromisslösung darstellt. Damit wird den Anliegen aus der Bevölkerung Rechnung getragen,

den charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstil in den betroffenen Wohnzonen zu wahren.

Die Regelung verhindert eine übermässige Verdichtung und schliesst die Errichtung grossmassstäblicher Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhausquartieren aus. Der Gemeinderat betont, dass die Anzahl Wohneinheiten in vielen Fällen relevanter für die städtebauliche Wirkung ist als die reine Gebäudegrösse. Mit der Begrenzung wird ein praktikabler planerischer Rahmen geschaffen, der ohne weitere Detaillierungen auskommt. Für spezifische Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen oder Einliegerwohnungen können in begründeten Einzelfällen Ausnahmegewilligungen geprüft werden. Damit bleibt eine gewisse soziale Flexibilität gewährleistet.

Klärung für Mischparzellen

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei zu klären, was bezüglich der Beschränkung der Anzahl Wohnungen im Falle von Mischparzellen (wie Parzelle 1976) gilt.

Die Beschränkung der Anzahl Wohnungen pro Gebäude gilt ausschliesslich für Wohnzonen. Gebäude in der Wohn-Gewerbezone sind damit nicht vom Artikel betroffen.

4.2.5 Art. 8 Kernzone

Klärung Begrifflichkeit

Antrag aus der Mitwirkung

Es ist unklar, was bei der Gestaltung des Siedlungs- und Strassenbildes als „historisch“ gilt.

Mit dem Begriff des «historischen Siedlungs- und Strassenbildes» ist das gewachsene, überlieferte Ortsbild gemeint, das sich aus der ursprünglichen Entwicklung des Dorfes ergibt. In Gams ist diese, wie im Raumkonzept beschrieben, durch eine sternförmige Ausdehnung der Bebauung entlang der Hauptachsen geprägt. Diese Muster ist heute z.T. noch ablesbar und bildet die gestalterische Leitlinie der Kernzone.

Mit der Regelung in Art. 8 soll die ortsbauliche Eigenart und Identität erhalten werden. Die Gestaltung von Einfriedungen, Vorgärten und Vorplätzen soll sich daher an der Materialisierung, Typologie und räumlichen Anordnung orientieren, wie sie im historischen Kontext der Strassenzüge überliefert ist. Dabei geht es vor allem um die charakteristische kleinteilige Struktur, die für den Abschnitt des Kerns prägend ist.

Zur besseren Verständlichkeit wird der Baureglementsartikel angepasst: «Einfriedungen, Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem ortstypischen Strassen- und Siedlungsbild gestaltet (...)».

4.2.6 Art. 11 Grundstückszufahrt & Parkplätze an Gemeindestrassen

Regelung Kantonsstrassen

Antrag aus der Mitwirkung

Es ist aufzuzeigen, welche Regelungen bei Kantonsstrassen gelten.

Die Regelungen bei Kantonsstrassen sind im Strassengesetz StrG 732.1 zu finden. Für Kantonsstrassen gilt im Allgemeinen ein Abstand für Bauten und Anlagen von 4.00 m.

Vgl. Art. 104, Abs. 1 lit. a) StrG 732.1

Maximalneigung Grundstückszufahrten

Antrag aus der Mitwirkung

15% Neigung an Grundstückszufahrten seien zu sportlich für gewisse Verkehrsteilnehmer.

Art. 11 Abs. 4 stellt eine Maximalneigung dar. Im Allgemeinen verweist der Baureglementsartikel bereits auf die Regelungen gemäss den VSS-Normen zu Grundstückszufahrten (40 050).

4.2.7 Art. 12 Entsorgungseinrichtungen & Duldungspflicht

Klärung Absatz 2

Antrag aus der Mitwirkung

Es ist darzulegen, ob Absatz 2 allgemein oder nur für MFH gilt.

Nach erneuter Prüfung des geltenden Rechts entschied sich der Gemeinderat zur ersatzlosen Streichung des Artikels, da es rechtlich unklar ist, ob eine Duldungspflicht auch gegenüber Sammelcontainern durchgesetzt werden könnte.

4.2.8 Art. 13 Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

Anforderungen Elektroladestationen

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei ein Zusatz zum Artikel betreffend Elektroladestationen für PW's zu erstellen. Zumindest bei Neubauten ab ca. drei Wohneinheiten oder bei Renovationen von bestehenden grösseren Bauten sollte eine Pflicht zur Erstellung der nötigen Grundinfrastruktur erfolgen. Mieter haben nur die Möglichkeit auf Elektromobilität umzusteigen, wenn der Vermieter bereit ist, in diese Grundinfrastruktur zu investieren.

Im Antrag wird auch auf die Vorschriften der SIA 2060:2020 verwiesen. So soll die Gemeinde den Bereich Elektromobilität mittels Richtlinien stärker unterstützen.

Die Zielsetzung, den Umstieg auf Elektromobilität durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu erleichtern, ist nachvollziehbar. Viele Gemeinden nehmen in den Reglementen Vorgaben betreffend Ladeinfrastruktur auf. Die Pflicht zur Installation von Ladestationen ist im Kanton St.Gallen rechtlich nicht durchsetzbar. Oberbehördlich akzeptiert ist es aber, bauliche Vorkehrungen zu verlangen, die den einfachen und kostengünstigen nachträglichen Einbau von Ladestationen ermöglichen.

Der Gemeinderat berücksichtigt den Antrag mit dem folgenden Baureglementsartikel Nr. 15: «Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind für den Anschluss von individuellen Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement und für bidirektionales Laden vorzubereiten.»

4.2.9 Art. 16 Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder

Anforderungen Abstellplätze

Antrag aus der Mitwirkung

Die Normen des VSS seien deutlich zu knapp. Oftmals wird mehr Raum für Fahrräder und Zubehör benötigt.

Die Normen des VSS stellen Mindestanforderungen dar. In der Praxis wird bei grösseren Bauten oder in Siedlungen mit hoher Velonutzungen häufig mehr Raum bereitgestellt. Der Gemeinderat erachtet es hier als zielführend, die geltenden Normen beizubehalten. Bei Bedarf soll jedoch über die Mindestanforderungen hinausgegangen werden, um einer steigenden Nachfrage nach hochwertiger Veloinfrastruktur gerecht zu werden.

Vgl. Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten Kanton St.Gallen; VSS 640 065/066

4.2.10 Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereiche

Anteil Bruttogeschossfläche

Antrag aus der Mitwirkung

Der Anteil von 20% der Bruttogeschossfläche sei sehr hoch und mache im konkreten Einzelfall keinen Sinn. Es sollten von der massgebenden Fläche zumindest die Wohnungen abgezogen werden, die einen eigenen Gartenbereich haben.

Gemäss Art. 71 nPBG besteht eine Erstellungspflicht für Spiel- und Begegnungsflächen bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern. Die Grösse der erforderlichen Fläche ist durch die Gemeinden festzulegen. Gemäss «Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielplätzen» des Baudepartements St. Gallen 1986 soll die Fläche aller gestalteten Spielplätze einer Siedlung 20-25% der Bruttogeschossflächen betragen. Künftig können zudem auch allgemeine Begegnungsbereiche angerechnet werden und nicht nur reine Spielbereiche. Damit wird gegenüber heute bereits eine substanzielle Lockerung erreicht. Festzuhalten ist, dass mit der erwünschten Verdichtung Freiflächen unter Druck kommen. Gerade im städtischen Kontext gewinnt die Sicherung ausreichender Spiel- und Begegnungsflächen besonders an Bedeutung. Aus diesem Grund soll an der bestehenden Regelung zu Gunsten einer hohen Wohnqualität festgehalten werden.

4.2.11 Art. 19 Regelbauweise für Hauptbauten

Wohneinheiten in Arbeitszonen

Antrag aus der Mitwirkung

Es ist zu klären, ob es weiterhin möglich ist, eine Wohnung pro Parzelle in einer Arbeitszone zu realisieren.

Mit der aktuellen Gesetzgebung sind die Vorschriften für die Arbeitszone etwas restriktiver geworden. Wohnungen in der Arbeitszone sind grundsätzlich nicht mehr möglich, ausser es handelt sich um betriebsnotwendiges Wohnen (Art. 14 Abs. 2 PBG). Gemischte Nutzungen bedürfen einer besonderen planerischen Regelung (z.B. Umzonung oder Sondernutzungsplan).

Vgl. Art. 14 PBG

Erhöhung Gesamthöhen in den Arbeitszonen

Diverse Anträge

Da voraussichtlich keine neuen Arbeitszonen eingezont werden, wird eine Erhöhung der zulässigen Gesamthöhen in den Arbeitszonen beantragt (mit Ergänzung Gebäudehöhe), aus folgenden Gründen:

- Intensivere & kompaktere Flächennutzung, wertvoller Baugrund
- Möglichkeit für Attikabürogeschoss / Satteldach
- Gewerbegebäude wie das GLB und Heizplan Gebäude wären heute mit 11 m bzw. 15 m nicht möglich. Dies bedeutet kleinere Kapazität für Produktion & Lagerung, was die Standortattraktivität von Gams mindert.
- In den umliegenden Gemeinden Grabs, Buchs und Sennwald ist es laut aktuellem Baugesetz bereits möglich, in Industrie- und Gewerbe-zonen höher zu bauen.
- Bei 11.0 m kann ein dreigeschossiges Gewerbegebäude unter Berücksichtigung der Energieanforderungen und weiteren baulichen Vorschriften nur als Flachdachkonstruktion umgesetzt werden.

Die Gesamthöhen der Arbeitszone scheinen für die ländliche Gemeinde Gams angemessen. Grössere Höhen sind vor allem für Lagergebäude wichtig. Logistiker stehen für die Gemeinde indes eher nicht im Vordergrund. Mit Blick auf die kleinteilige Bebauung sollen die Höhen daher generell nicht angehoben werden. Entlang der zweiten Bautiefe südlich der Haagerstrasse scheint eine Aufzonung in die A 15 aber ortsverträglich und soll im Zonenplan berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat beschliesst, den Antrag teilweise anzunehmen und entlang der zweiten Bautiefe südlich der Haagerstrasse eine Aufzonung in die A 15 vorzunehmen.

Regelbauweise W 11.0

Antrag aus Mitwirkung

Die geltende Regelbauweise in der W2 sollte beibehalten werden, da das neue Baureglement mit den reduzierten Gebäudelängen, -breiten sowie Dachaufbauten entgegen der Raumentwicklungspolitik des Bundesrates steht.

Die neuen Regelbauweise dürfen nicht isoliert mit den heutigen Massen verglichen werden, da die Dichte der Bebauung heute über die Ausnützungsziffer geregelt wird. Mit einem Verzicht auf die Ausnützungsziffer erfolgt die Dichteregulierung über die drei Gebäudedimensionen sowie die Grenzabstände. Dieser Ansatz verlangt eine entsprechende Anpassung der Regelbaumasse und die Einführung der Gebäudetiefe. Dabei

orientieren sich die Masse am Gebäudebestand und erlauben eine substanzielle Verdichtung gegenüber dem Bestand.

Diese Massnahmen stehen damit nicht im Widerspruch zur bundesweiten Verdichtungsstrategie, sondern sind Ausdruck einer qualitativen Verdichtung mit Rücksicht auf Ortsbild, Identität und landschaftliche Einbindung. Das Raumplanungsgesetz (RPG) und die Empfehlungen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) fordern eine standortangepasste Verdichtung, die den jeweiligen Gebietstypen und deren Entwicklungspotenzial Rechnung trägt.

Die Neukonzeption der Baumasse in der Zone W 11.0 ohne Ausnutzungsziffer trägt erlaubt damit nicht nur eine substanzielle Verdichtung gegenüber dem Baubestand, sondern erhöht die Akzeptanz der Nachbarschaft. Sie wirkt einer Zersiedlung im Innern der Bauzone entgegen und sichert gleichzeitig Freiräume, Grünstrukturen und Durchlässigkeit, was insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und die Hitzeminderung an Bedeutung gewinnt.

Einschränkung bei Dachaufbauten

Antrag aus der Mitwirkung

Die bisherige Handhabung bei Dachaufbauten sei zu belassen. Die geplante Einschränkung erschwert die Gestaltungsmöglichkeiten und den Ausbau von Dachflächen. Zudem wird die Belichtung reduziert. Eine flexiblere Nutzung des Dachraums ist anzustreben.

Die Bauvorschriften zum Dachraum stützen sich auf Art. 85 PBG. Sie werden in der Tabelle der Regelbaumasse (Art. 19) konkretisiert. Mit der Begrenzung auf einen Bruchteil des Fassadenabschnitts werden Dachaufbauten begrenzt, um die Dachform speziell bei Satteldächern zu erhalten, übergrosse Formen sowie die Umgehung der Ausnutzungsbeschränkung zu verhindern und schliesslich das Ortsbild zu erhalten. Die Regelbaumasse sind so bemessen, dass ein Ausbau des Dachraumes durch angemessene Gesamthöhen gewährleistet wird.

Fehlende Baumassenziffer

Antrag aus der Mitwirkung

Gemäss Rückmeldung fehle im Baureglement in der Matrix zur Regelbauweise die Baumassenzahl. Sie sei an keiner Stelle erklärt oder begründet.

Gemäss 979 Abs. 1 PBG können Gemeinden zur Regelung der zulässigen baulichen Nutzung verschiedene Nutzungsziffern anwenden – eine Pflicht zur Einführung der Baumassenziffer besteht nicht. Die Gemeinde Gams verzichtet bewusst auf deren Anwendung, da die Gebäudevolumen

über andere Instrumente wie Gebäudelänge, -breite, -höhe ausreichend und nachvollziehbar gesteuert werden.

Vgl. Art. 79 PBG

Freihaltezone NH und O

Rückmeldung aus der Vorprüfung

Es findet keine Differenzierung zwischen den verschiedenen Freihaltezonen statt. Aufgrund ihres Zwecks seien in den Freihaltezonen NH und O keine Bauten und Anlagen sinnvoll. Die Regelbaumasstabelle sei deshalb anzupassen.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ist im RPB bereits geregelt. Die Gemeinde ist verpflichtet, für zulässige Bauten zumindest den Grenzabstand und die Gesamthöhe zu regeln.

4.2.12 Art. 20 Erhöhung der Gebäudehöhe

Formulierung Artikel

Antrag aus der Mitwirkung

Abs. 1b) sei verständlicher zu formulieren, da die Ausführungen im Planungsbericht sich nur auf Abs. 1a) beziehen.

Der Artikel wurde leicht präzisiert, bleibt jedoch in der Aussage gleich: «Die Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Art. 19 dieses Erlasses erhöhen sich entlang Kantons- oder Gemeindestrassen 1. Klasse um die Mehrhöhe eines Hochparterres über 0.6 m. Die Mehrhöhe entspricht der Differenz zwischen der Höhe des Strassenrandes in Fassade Mitte zur Höhe fertig Fussboden des Eingangsgeschosses. Der Zuschlag beträgt jedoch höchstens 1.0 m. Im Sockelgeschoss sind keine nach Art. 3 dieses Erlasses anrechenbare Räume gegenüber der Strasse orientiert.»

4.2.13 Art. 22 Strassenabstand

Formulierung Artikel

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei fraglich, ob der erste Satz in Abs. 1 zulässig ist, da gemäss bisheriger Rechtsprechung/PBG, sofern die wohnhygienische Zielsetzung gewährleistet ist, gegenüber öffentlichen Strassen lediglich die Strassenabstandsvorschriften massgebend sind bzw. diese dem Grenzabstand vorgehen.

Weiterhin ist gegenüber Strassen nur der Strassenabstand einzuhalten. Neu ist aber, dass eine allfällige Grenzabstandsfläche gegenüber einer anderen Gebäudeseite einzuhalten ist. Die Vorschrift ist daher in Verbindung zur Vorschrift zum Grenzabstand zu lesen. Diese Anpassung ist erforderlich, da über die Grenzabstände neu in Verbindung mit den Gebäudemassen auch die Bebauungsdichte geregelt wird. Diese Aufgabe würde mit einem unbedingten Vorrang des Strassenabstandes verunmöglicht. Dies ändert aber nichts an der heutigen Praxis, dass entlang Strassen weiterhin auf den Strassenabstand gebaut werden kann.

4.2.14 Art. 25 Unterirdische Strassen- und Gebäudeteile

Ablehnung Artikel

Antrag aus der Mitwirkung

Die neue Regelung zur Einhaltung des kleinen Grenzabstands auf der Hälfte des Gebäudeumfangs wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

- *Das PBG sieht keine Abstandsvorschriften vor*
- *Die heutigen Anforderungen an Parkieranlagen sowie der Bedarf an Nebenräumen können bei grösseren Überbauungen kaum mehr gedeckt werden.*
- *Unterirdische Gebäude sind weder sichtbar noch beeinflussen sie die Umgebung.*
- *Effizientere Flächennutzung ohne Störung der nachbarschaftlichen Interessen*
- *Grenzabstand dient mehr der Belichtung, Durchlüftung sowie der gestalterischen Aspekte.*

Abstände für unterirdische Bauten sichern Leitungskorridore sowie die Begrünung und Versickerung. Sie sind im Lichte der Nachverdichtung damit wichtig für den Erhalt eines gesunden Mikroklimas.

Im neuen PBG wurde die Definition unterirdischer Gebäude(-teile) geändert. Dies verlangt Abstandsvorschriften auch für unterirdische Bauten, die de facto künftig auch gänzlich oberirdisch erstellt werden könnten, sofern sie anschliessend überdeckt werden. Die bestehende Regelung erweist sich indes zu wenig flexibel. Sie wird in dem Sinne geändert, als dass der Grenzabstand in Abhängigkeit zur Höhe der unterirdischen Bauten über dem gewachsenen Terrain gesetzt wird.

Der Antrag wird damit berücksichtigt und durch die Neuformulierung des Artikels beantwortet.

Klärung Artikel

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei nicht klar, welche Rolle hier der Gebäudeumfang spielen soll.

Im Zusammenhang mit der Neuformulierung der Vorschrift wird auf den Gebäudeumfang als Bezugsgrösse verzichtet.

4.2.15 Art. 28 Einordnungsgebot

Ablehnung Artikel

Diverse Anträge

Das Einordnungsgebot sei abzulehnen, aus folgenden Gründen:

- *Die Auflagen der Kernzone genügen.*
- *Relevanz der Einordnung der Gebäude wird als eher gering empfunden.*
- *Erhöhung des bürokratischen Aufwandes ohne wirkliche zusätzliche Wertschöpfung.*

Gemäss einem weiteren Antrag fehle eine gesetzliche Grundlage zur Verpflichtung einer Einholung. Ein weiterer Antrag fordert eine Prüfung, welche Aufwände & verfahrensrechtliche Risiken für eine Bauherrschaft entstehen könnten:

- *Zusatzaufwände für ortsbauliche Analysen*
- *Angriffsfläche für potenzielle Einsprachen*
- *Schwierigkeit, Nachweise für weiche Kriterien wie Gliederung, Minimierung, Einpassung zu erbringen*

Art. 99 nPBG erlaubt es den Gemeinden explizit, in den Kernzonen sowie in weiteren konkret bezeichneten Gebieten vorzuschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Damit besteht die nötige gesetzliche Grundlage.

In vielen Kantonen (z.B. ZH, LU, UR, OW NW, GL, ZG, FR, SO, AI, AR, AG, TI, VS, JU) gilt ein generelles Einordnungsgebot. Dies zeigt, dass dadurch die baulichen Möglichkeiten nicht relevant eingeschränkt werden. Es handelt sich beim Einordnungsgebot zudem nicht um eine Schutzvorschrift, weil im Gegensatz zu letzterer Bauten und Anlagen uneingeschränkt ersetzt werden dürfen.

Das öffentliche Interesse an einem Einordnungsgebot in Gams ergibt sich insbesondere daraus, dass die Gemeinde über ein gewachsenes, historisch geprägtes Siedlungs- und Strassenbild verfügt, das sich durch eine sternförmige Ausdehnung entlang der Hauptachsen entwickelt hat. Diese charakteristische Siedlungsstruktur ist heute noch sichtbar und

identitätsstiftend. Zu diesen Gebieten gehören die Gasenzenstrasse, die Haagerstrasse, die Grabserstrasse sowie die Strasse Underfelsbach.

In erster Linie ist nicht entscheidend, ob an allen betroffenen Strassenzügen schon ein einheitliches Strassenbild besteht, vielmehr soll dort ein solches aus den vorhin genannten ortsbaulichen und historischen Gründen gerade geschaffen werden.

Die erwähnten «weichen Kriterien» sind bewusst so offengehalten, da das Reglement nicht jeden Einzelfall regeln kann. Die Behörden sind mit dem Umgang solcher Vorschriften vertraut, somit ist ein übermässiger Aufwand nicht zu erwarten. Ohnehin wäre mit Blick auf das beabsichtigte, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele gar ein erhöhter Aufwand gerechtfertigt. Bei der Anwendung sind objektivierbare Kriterien, und nicht rein subjektive Empfindungen massgeblich. Entsprechend sind fallbezogene Einschätzungen von den vollziehenden Stellen nachvollziehbar zu begründen, womit «willkürliche» Beurteilungen ausgeschlossen sind.

Um die Anwendung des Einordnungsgebots zu unterstützen, werden der Gemeinde ergänzend Typenblätter zur Gestaltung des Strassenraums bereitgestellt.

Klärung Artikel

Antrag aus der Mitwirkung

Zur Klarstellung sollte neben den Prüfungskriterien auch der Massstab des Gebots – «eine gute Gesamtwirkung» erwähnt werden.

Die erwähnten Prüfungskriterien dienen dazu, die Einhaltung des relativ vagen Einordnungsgebots so objektiv wie möglich zu beurteilen. «Eine gute Gesamtwirkung» wäre in diesem Kontext zu unbestimmt, um als verlässliche Entscheidungsgrundlage für Gesuchsteller und Behörden zu dienen.

Nachweis zur Detailgestaltung

Antrag aus der Mitwirkung

Der verlangte Nachweis zur Detailgestaltung in Abs. 1e) sei in den meisten Fällen zu weitgehend.

Die Fassadengestaltung ist in der Kernzone von besonderer Bedeutung und sollte deshalb in einem Baugesuch auch dokumentiert werden. Dieser Nachweis soll bewirken, dass sich Gebäude bezüglich ihrer Gestaltung passend ins umliegende Gefüge einordnen.

4.2.16 Art. 29 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

Problematik des Artikels

Antrag aus der Mitwirkung

Der Artikel sei problematisch, da Bauvorschriften klare Regeln für Bauvorhaben schaffen sollten. Der Begriff sei vage und subjektiv. Durch diese unterschiedliche Auffassung von Kommissionen könne Ungleichheit zwischen Bauvorhaben entstehen.

Zudem hätten finanzstarke Bauherren mehr Möglichkeiten, von diesen Ausnahmen zu profitieren. Es entstehe der Eindruck, dass man sich Vorteile «erkaufen» kann.

Auch der Bewilligungsprozess könnte komplizierter werden. Individuelle Prüfungen führen zu Verzögerungen im Verfahren und Aufwänden für die Behörden. Der Prozess würde weniger standardisiert und transparent.

Die Möglichkeit, für besonders hochwertige Projekte Anreize zu schaffen, wurde mit dem PBG neu geschaffen. Entsprechend muss sich in den nächsten Jahren eine Vollzugspraxis herausbilden. Tatsächlich ist die Beurteilung der hochwertigen Qualität immer individuell-konkret, wobei dies weder subjektiv noch neu ist. Schon heute verlangen Bewilligungen in Schutzgebieten oder in der Kernzone eine Beurteilung der gestalterischen Qualität. Es ist das Ziel des Gemeinderates, die Grundsätze der Beurteilung hiermit transparent zu machen. Mit den Anreizen für besonders hochwertige Gestaltung kann eine Lücke zwischen der Regelbauweise und der besonderen Bauweise bei Sondernutzungsplänen geschlossen werden. Die Ungleichverteilung der zusätzlich erforderlichen Grenzabstandsfläche dient der Flexibilität und ist bewährt. Das AREG hat dieser Regelung die Recht- und Zweckmässigkeit attestiert.

4.2.17 Art. 30 Ökologischer Ausgleich

Hilfsangebote der Gemeinde

Antrag aus der Mitwirkung

Die Gemeinde solle beim ökologischen Ausgleich in Sachen Gartengestaltung Hilfestellung leisten, denn ein solcher Systemwechsel benötige Überzeugungsarbeit.

In den Ausführungsbestimmungen zum ökologischen Ausgleich ist gemäss Art. 3 festgehalten, dass Gesuchstellende einen Anspruch auf eine unentgeltliche Erstberatung der Gemeinde zum ökologischen Ausgleich und die damit gewünschte Unterstützung bei ihrem Bauprojekt erhalten.

4.2.18 Art. 31 Ökologischer Ausgleich | Baumerhalt

Fragwürdigkeit des Artikels

Anregung aus der Vorprüfung

Der Artikel sei fragwürdig, da unklar sei, auf welcher gesetzlichen Grundlage er genehmigt werden kann. Es bestehe damit eine Rechtsunsicherheit.

Baumgesundheit als Grund für Fällungsbewilligung

Antrag aus der Mitwirkung

Vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung und der negativen Auswirkungen auf Bäume durch Trockenperioden/Schädlinge sollte als zusätzlicher Grund für eine Bewilligung zur Fällung die Baumgesundheit/-vitalität sowie die daraus entstehenden Sicherheitsaspekte aufgenommen werden.

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag zur Aufnahme der Baumgesundheit als Grund für eine Fällungsbewilligung. Absatz 2 wird wie folgt ergänzt: «d) die Vitalität des Baumes erheblich eingeschränkt ist und daraus Sicherheitsrisiken entstehen.»

Des Weiteren ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Regelungen zum Baumerhalt im Baureglement aufgenommen werden sollen und eine Regelung über die Schutzverordnung allenfalls eine Alternative darstellen würde.

5 Weitere Ergänzungen

5.1 Planungsbericht

Ergänzung Masterplan Regionale Raumentwicklung

Antrag aus der Mitwirkung

Der Masterplan Regionale Raumentwicklung sei in Kap. 1.1.1.2, 2.1.3, 2.3.3, 3.1.3, 3.1.3, 3.1.5 und 3.1.6 als Grundlage zu ergänzen und in der Ortsplanung zu berücksichtigen.

Der Masterplan wurde im Planungsbericht auf S.4, S.10, S.31 sowie S.40–44 ergänzt.

Ergänzung Agglomerationsprogramm 5. Generation

Antrag aus der Mitwirkung

In Kap. 2.2.3.2 sind die Busverbindungen auf das neue regionale Buskonzept abzustimmen.

Auch soll der Bahnhof Gams-Haag in die Ortsplanung miteinbezogen werden.

Die Inhalte wurden im Planungsbericht (S. 24) ergänzt.

Verständlichkeit Abbildung im Planungsbericht

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei verständlicher zu machen, was die roten Zahlen in der Abbildung auf S.81 bedeuten.

Ein allgemeiner Verweis auf die Nummern in der Abbildung wurde im Planungsbericht (S. 86) angefügt.

Fehlerhafter Gemeinename

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird auf einen fehlerhaften Gemeinendenamen im Text verwiesen.

Die Korrektur wurde umgesetzt.

Fehlerhafte Beschriftung (Abb. 18)

Anregung aus der Vorprüfung

Es wird auf die fehlerhafte Beschriftung des Gebiet Nr. 19 in Abbildung 18 verwiesen.

Die Korrektur wurde umgesetzt.

5.2 Weitere Anträge

Vorschriften Bausubstanz

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird die Idee eingebracht, Vorschriften zur Bauweise/grauer Energie zu erlassen. Aus ökologischer Sicht wäre es sinnvoll, bestehende Bausubstanz möglichst zu erhalten.

Der Erhalt der Bausubstanz ist zweifellos ein wichtiger Schritt einer ökologischen, nachhaltigen Entwicklung. Dessen Förderung könnte jedoch wiederum Neubauprojekte, welche eine deutlich höhere Dichte erzielen und auch eine höhere Energieeffizienz aufweisen, benachteiligen.

Der Gemeinderat sieht aus diesen Gründen von weiteren Vorschriften zur Bausubstanz ab.

Information an die Bevölkerung

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird erwartet, die Grundeigentümer umfassender über die veränderte Rechtslage und die Auswirkungen zu informieren. Insbesondere die Verschlechterungen würden zu wenig aufgezeigt. Umliegende Gemeinden würden offener informieren.

Die Gemeinde Gams nimmt das Anliegen einer transparenten und bürger-nahen Kommunikation ernst. Wie in vielen anderen Gemeinden bringt die laufende Revision der Nutzungsplanung sowohl Chancen als auch Einschränkungen mit sich. Während Verbesserungen oft direkt erkennbar sind (z.B. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten), können Veränderungen oder Reduktionen von Rechten, wie etwa bei Gebäudehöhen, Zonenzugehörigkeit oder Schutzauflagen, komplexer oder weniger offensichtlich sein.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Mitwirkung mehrere Umfragen und Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Gleichwohl wird der Hinweis geschätzt, dass insbesondere einschränkende Veränderungen stärker hervorgehoben werden könnten. In diesem Bericht werden die Anliegen sowohl aus der Vorprüfung und Mitwirkung aus Sicht des Gemeinderates möglichst nachvollziehbar beantwortet. Die Gemeinde wird bei der Kommunikation ein besonderes Augenmerk darauf legen, die potenziellen Einschränkungen verständlich und offen darzustellen, um eine transparente und faire Information aller Betroffenen sicherzustellen. Der Antrag für eine verbesserte Öffentlichkeitsarbeit wird vom Gemeinderat berücksichtigt.

Differenzen zwischen geltenden Plänen

Antrag aus der Mitwirkung

Es wird gefragt, wie mit den Differenzen zwischen dem Überbauungsplan Burg und dem Zonenplan umzugehen sei.

Grundsätzlich gelten innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans weiter dessen Vorschriften, welche auf Basis der Nutzungsplanung von 1995 erstellt wurden. Sollte künftig eine Änderung bewirkt werden, welche nicht mit dem geltenden Überbauungsplan konform ist, so ist dieser zu überarbeiten. In diesem Falle wäre die Konformität mit dem Zonenplan nach neuem Recht sicherzustellen.

Auswirkungen auf Bauten der Energieversorgung

Antrag aus der Mitwirkung

Es sei darzulegen, welche Auswirkungen die Änderungen im Baureglement auf Bauten der Energieversorgung (Trafostationen, Verteilkabinen) sowie auf bestehende und neue Dienstbarkeitsverträge bedeute.

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Bauten der Energieversorgung gelten als technische Infrastrukturen von (überwiegendem) öffentlichen Interesse. Sie sind zonenkonform, sofern sie dem Erschliessungs- und Versorgungszweck der jeweiligen Zone dienen und sich baulich einfügen.

Die laufende Ortsplanungsrevision bringt keine spezifischen Einschränkungen für solche Anlagen mit sich. Technische Bauten bleiben in allen Bauzonen grundsätzlich zulässig, sofern sie betriebsnotwendig sind und unterliegen den üblichen baurechtlichen Anforderungen wie Einordnung, Gestaltung und Massnahmen zum Schutz vor Immissionen.

Auch hinsichtlich bestehender oder künftiger Dienstbarkeitsverträge ergeben sich durch die Revision keine Änderungen. Dienstbarkeiten basieren auf dem Zivilrecht (ZGB) und gelten unabhängig von der Nutzungsplanung. Allenfalls können planungsrechtliche Änderungen dazu führen, dass bei neuen Projekten Anpassungen an Lage oder Ausgestaltung von Dienstbarkeiten sinnvoll werden – das geschieht jedoch im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen – nicht durch das Baureglement.

Berechnungsbeispiele Ökologischer Ausgleich

Antrag aus der Mitwirkung

Es werden Berechnungsbeispiele für den ökologischen Ausgleich gewünscht.

Zur Hilfestellung erklärt sich die Gemeinde bereit, Berechnungsbeispiele für die Anwendung des ökologischen Ausgleichs auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6 Ergänzungen nach der Mitwirkung

Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung sowie zur ersten und zweiten Vorprüfung sind weitere fachliche Rückmeldungen eingegangen. Ergänzende Anträge aus der Mitwirkung wurden präzisiert oder neu beurteilt. Diese zusätzlichen Eingaben wurden durch die Baukommission geprüft und entsprechend beschlossen. Der vorliegende Bericht wurde daraufhin mit diesem Kapitel ergänzt und aktualisiert, um die getroffenen Beschlüsse vollständig und nachvollziehbar abzubilden.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat im Rahmen seiner Beratungen weitere Anpassungen der Planungsinstrumente beschlossen, die nicht auf Anträge aus der Mitwirkung zurückgehen. Diese eigenständigen Bereinigungen sind im Planungsbericht in Kapitel 4.1.3 dokumentiert.

6.1 Änderungen aus der Mitwirkung

6.1.1 Zonenplan

Anträge zur Kernzone 12.5 (Zentrum Gams; Drogerie Eberle, Schäfli-Löwenplatz, Parz. 26)

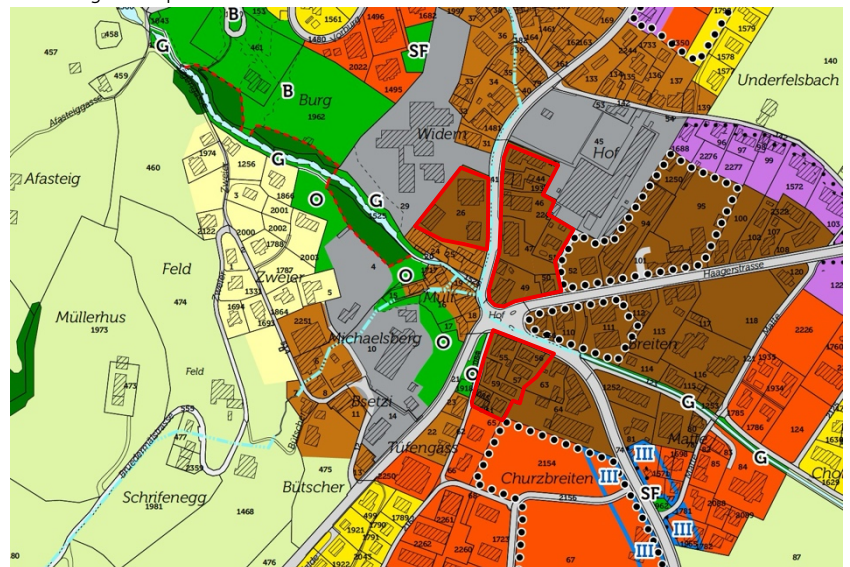
Verschiedene Anträge forderten, Gebiete im Zentrum Gams der Kernzone K 15.5 statt K 12.5 zuzuweisen, mit denselben Begründungen, die bereits in der Mitwirkung genannt wurden (siehe Kap. 3.2.1).

Der Gemeinderat hat die Gebiete im Zentrum Gams einer vertieften Lagebeurteilung unterzogen. Dabei wurden die bestehende Bebauungsstruktur, die Parzellenstruktur sowie die Lage innerhalb des Ortsbilschutzgebiets als massgebliche Kriterien herangezogen.

Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass die Gebiete westlich und östlich der Gasenzenstrasse unterschiedliche räumliche Charakteristika aufweisen und daher differenziert zu zonieren sind. Auf der Ostseite sprechen sowohl die bestehenden, mehrgeschossigen Bauten als auch die topografische Lage für eine Einstufung in die höhere Kernzone K 15.5. Gleiches gilt für die Parzelle Nr. 26 auf der Westseite, deren Bebauung und Parzellenstruktur eine entsprechende Zonierung vertragen. Der Gemeinderat beschliesst daher, die Gebiete rund um die Drogerie Eberle, östliche der Gasenzenstrasse zwischen Schäfli und Löwenplatz sowie die Parzelle Nr. 26 westlich der Gasenzenstrasse in die Kernzone K 15.5 zu überführen.

Das Gebiet rund um die Alte Mühle und die Kirche weist hingegen eine ausgeprägt kleinteilige Bebauungsstruktur auf und befindet sich im ortsbildprägenden Kernbereich mit hohem Schutzwert. Der Gemeinderat weist dieses Gebiet daher der niedrigen Kernzone zu. Die Abgrenzung orientiert sich am bestehenden Ortsbilschutzgebiet, da dessen Perimeter die schutzwürdigen Bereiche sachgerecht umfasst.

Änderung Zonenplan



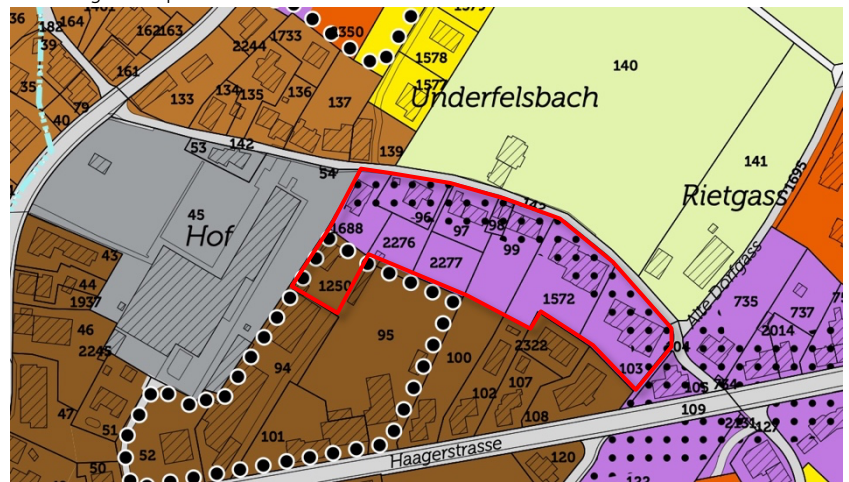
Antrag zur Umzonung im Gebiet Uderfelsbach

Es wird beantragt, das Gebiet entlang der Uderfelsbachstrasse (Parzelle Nr. 1688 bis und mit Parzelle Nr. 103) entweder in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone zu belassen oder aber der höheren Kernzone zuzuweisen. Es gäbe ohnehin keinen Bedarf am Erhalt der bestehenden Bauten, und eine Beteiligung an einer gemeinsamen Entwicklung im Dorfzentrum ist unter bestimmten Bedingungen denkbar. Auch Grenzbereinigungen etc. seien denkbar wie auch die Schaffung einer Fusswegverbindung im Zusammenhang mit einer Neubebauung.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Gebiet wie bis anhin in der WG 14.5 (ehem. WG3) zu belassen ist. Die aus Sicht der Gemeinde wichtige Steuerung der Bebauung entlang der relativ kleinen, aber bedeutenden Erschliessung kann bereits mit dem Einordnungsgebot für die Uderfelsbachstrasse gefordert werden. Eine gemeinsame Entwicklung mit dem südlich angrenzenden Areal Breiten unter bestimmten Bedingungen hält der Gemeinderat nicht für realistisch. Neben Abhängigkeiten in der zeitlichen Entwicklung ist insbesondere die Erschliessungssituation beider Gebietsteile unterschiedlich bzw. ist eine gemeinsame Erschliessung sowohl geographisch als auch topografisch ungünstig.

Im Zuge dessen hält der Gemeinderat jedoch eine Anpassung des Perimeters der Sondernutzungsplanpflicht für das Areal Breiten für notwendig; die Parzelle Nr. 1250 soll in den Perimeter eingebunden werden, da deren Erschliessung langfristig über das Areal zu regeln ist.

Änderung Zonenplan



6.2 Neue Anträge

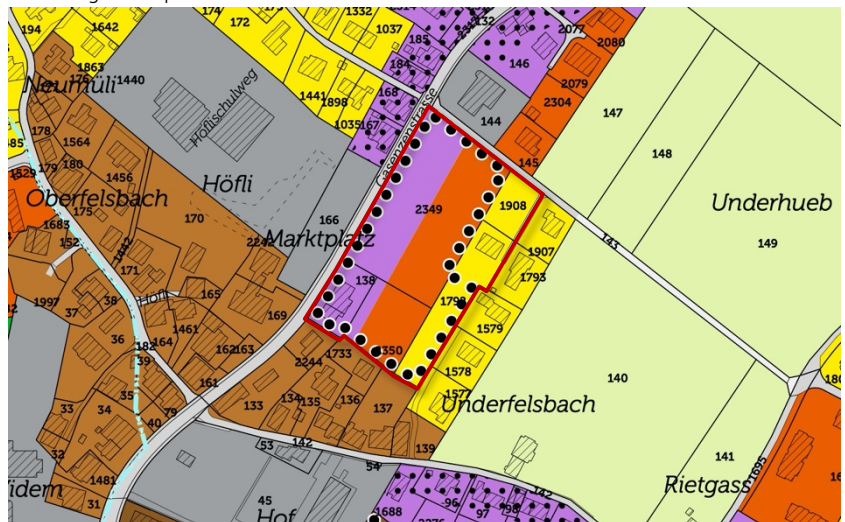
6.2.1 Zonenplan

Antrag zur Zonenanpassung Marktplatz

Für die Parzelle Nr. 2349 wird eine Zuweisung in die Wohn-/Gewerbezone beantragt. Dies würde im Gebiet langfristig die Möglichkeit für die Ansiedlung von Gewerbe erlauben. Geringere Lärmschutzanforderungen würden zudem die Bebaubarkeit teilweise vereinfachen. Zusätzlich wird beantragt, die Parzelle Nr. 1908 sowie den bebauten Teil der Parzelle Nr. 1792 nicht in die Sondernutzungsplanpflicht aufzunehmen.

Der Gemeinderat steht dem Antrag positiv gegenüber und erklärt sich bereit, die erste Bautiefe (die Hälfte des Grundstücks) der WG 14.5 zuzuweisen, sofern über eine Sondernutzungsplanpflicht bestimmte Aspekte, darunter die Art und Mindestfläche von Gewerbe, sowie eine Erschliessung über den Unteren Schleipfweg und eine gemeinsame Sammelgarage, geregelt werden können. Damit können die erhöhten Lärmschutzanforderungen für den Teil Wohnen weiterhin durchgesetzt werden, sowie auch erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bauten und den Freiraum gestellt werden.

Änderung Zonenplan



Antrag zur Zonenverlegung Parzelle Nr. 275

Es wird beantragt, auf die Verlegung der Zonengrenze auf Parzelle Nr. 275 zu verzichten und den Verlauf gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan beizubehalten.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis. Der Zonenverlauf auf Parzelle Nr. 275 wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht verändert. Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag betreffend Zonengrenze Parzelle Nr. 1750

Es wird beantragt, auf die Auszonung des Wohnzonenspickels auf Parzelle Nr. 1750 zu verzichten. Die benachbarte Parzelle Nr. 1606 wird in vergleichbarer Lage ebenfalls nicht ausgezont. Deshalb soll derselbe Zonenverlauf auch auf Parzelle Nr. 1750 beibehalten werden.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis und anerkennt, dass die räumliche Situation auf Parzelle Nr. 1750 mit jener der benachbarten Parzelle Nr. 1606 vergleichbar ist. Im Sinne der Gleichbehandlung wird auf die Auszonung des Wohnzonenspickels verzichtet und der bestehende Zonenverlauf beibehalten. Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag zur Einzonung Parzelle Nr. 849

Es wird beantragt, das Gebäude der Mineral AG Gams (ehemaliges Quarzmahlwerk) an der Haagerstrasse einzuzonen und der WG 11.0 zuzuweisen.

Damit soll das bestehende Gebäude reaktiviert und zu einem Wohn- und Gewerbehaus umgenutzt werden können.

Der Gemeinderat erkennt, dass das Vorhaben ausserhalb der Bauzone nicht umgesetzt werden kann, da die beabsichtigte Nutzung als Wohn- und Gewerbehaus nicht zonenkonform ist und das Recht auf Fortführung der bisherigen, ebenfalls nicht zonenkonformen Nutzung als Quarzmühle wohl erloschen ist. Eine Reaktivierung und Umnutzung des Gebäudes erfordert daher eine Teileinzonung der Parzelle Nr. 849. Aus raumplanerischer Sicht sind dabei vier Aspekte relevant.

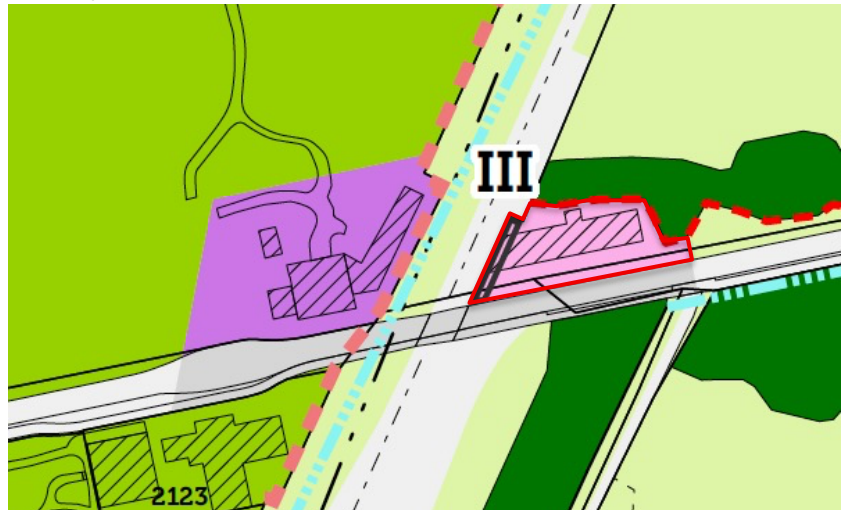
Erstens entspringt das Gewässer Routennr. 8948 unmittelbar neben der betreffenden Baute. Eine allfällige Gewässerraumfestlegung steht dem Zweck der Einzonung, also dem Erhalt des bestehenden Gebäudes, grundsätzlich nicht entgegen.

Zweitens betrifft der Waldabstand primär Neubauten; der Zweck der Einzonung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Drittens verlaufen westlich des Gebäudes eine Übertragungsleitung sowie die Fahrleitung der SBB. Die Übertragungsleitung gibt zu keinen Beanstandungen Anlass. Bei der SBB-Fahrleitung hingegen wird unterhalb eines Abstands von ca. 10 m der Anlagegrenzwert von 1 μ T gemäss NISV möglicherweise überschritten; das bestehende Gebäude wird davon knapp tangiert. Der betroffene Bereich wird daher im Zonenplan als Gebiet «Beschränkung OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung)» bezeichnet. Im Baureglement wird Art. 4 (Gebiete mit bestimmter Nutzungsart) um einen entsprechenden Absatz ergänzt, der in diesem Bereich empfindliche Nutzungen gemäss NISV ausschliesst.

Viertens ist die Zufahrt zum bestehenden Gebäude sicherzustellen. Der einzig realisierbare Zufahrtsweg beansprucht einen kleinen Waldspickel. Das Kantonsforstamt hat in Kenntnis dieser Situation signalisiert, dass die Erteilung einer forstrechtlichen Ausnahmegewilligung gemäss EG-WaG grundsätzlich möglich erscheint. Die Ausnahmegewilligung wird unter dem Vorbehalt, dass der Waldfeststellungsplan durch das Amt erlassen wird, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens formell eingeholt.

Änderung Zonenplan



6.2.2 Baureglement

Antrag zur Anpassung Art. 25 (Vorbauten und Dachvorsprünge)

Es sei zu prüfen, ob die Dachvorsprünge nicht generell auf 1.5 m (statt 1.0 m) erhöht werden können.

Der Gemeinderat steht dem Antrag positiv gegenüber und erklärt sich damit einverstanden, das Mass, welches ein Dachvorsprung in den Grenz- oder Strassenabstand ragen darf, auf 1.5 m zu erhöhen.

7 Glossar

Begriff	Erklärung
Richtplan	Für die Behörde wegleitendes Planungsinstrument der Gemeinde, das langfristige räumliche Entwicklungen vorgibt, aber keine direkte Rechtswirkung für Grundeigentümer hat.
Zonenplan & Baureglement	Verbindliches Planungsinstrument, das festlegt, wofür und wie intensiv Grundstücke genutzt werden dürfen (z. B. Wohn-, Gewerbe-, Landwirtschaftszone) und welche kommunalen Regelbauvorschriften zu beachten sind.
Kernzone	Zone mit wenigen Regelbauvorschriften, um der gewachsenen Struktur Rechnung zu tragen. Vorhaben müssen sich jedoch einordnen.
W 11.0b / K 12.5 / A 15	Bezeichnungen für spezifische Zonentypen mit definierten Regelbaumassen (z. B. Gebäudehöhe, Geschosszahl).
Auszonung	Rückführung eines Grundstücks aus der Bauzone in eine Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone), meist wegen fehlender Nutzungsperspektive.
Einzonung	Aufnahme eines Grundstücks in die Bauzone, wenn ein konkreter Bedarf und geeignete Voraussetzungen bestehen.
Vertragsgebiet	Grundstück, bei dem die Gemeinde mit dem Eigentümer einen Vertrag über die zeitnahe Überbauung abschliessen kann, um eine Auszonung zu vermeiden.
Kaufrecht	Recht der Gemeinde, ein Grundstück zu erwerben, wenn es über längere Zeit nicht gemäss Zonenplan genutzt wird.
Fruchtfolgefläche	Landwirtschaftlich besonders wertvolle Böden, die bei Einzonungen kompensiert werden müssen.
Empfindlichkeitsstufe (LSV)	Einstufung von Zonen nach ihrer Lärmtoleranz (I = sehr empfindlich, III = weniger empfindlich).
Sondernutzungsplan	Plan für ein spezifisches Gebiet, der von den allgemeinen Zonenvorschriften abweichen kann und ergänzend zum Baureglement spezifische Vorschriften zu Gunsten einer guten Lösung enthält.
Einordnungsgebot	Vorschrift, dass sich neue Bauten gestalterisch und städtebaulich in die Umgebung einfügen müssen.
Regelbaumasse	Vorgaben zu Gebäudehöhe, Geschosszahl, Grenzabständen etc., die für eine bestimmte Zone gelten.
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz – Grundlage für den Ortsbildschutz.
ÖV-Güteklasse	Bewertung der Erreichbarkeit eines Gebiets mit öffentlichem Verkehr (A = sehr gut, D = schlecht).
Kapazitätsindex	Verhältnis zwischen bestehender Bauzone und dem prognostizierten Bedarf – Grundlage für Ein- oder Auszonungen.