



Einschreiben
Gemeinderat Sennwald
Rathaus
Spengelgasse 10
9467 Frumsen

8. Februar 2017

Weitere Verfügungsadressaten gemäss Verteiler

Geschäft Nr. 16-2464

Gemeinde Sennwald: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Nord**
- **Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Süd**

1 Ausgangslage

a) Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Sennwald wurde am 4. Dezember 1998 genehmigt. Der Gemeinderat entschied, die Ortsplanung zu revidieren. Der dazu erarbeitete kommunale Richtplan wurde vom Baudepartement mit zahlreichen Bemerkungen am 7. August 2013 zur Kenntnis genommen. Eine anschliessende Totalrevision des Zonenplans und des Baureglements war nicht vorgesehen. Vielmehr sollte basierend auf der Richtplanung der Zonenplan teilrevidiert werden.

b) Vor und während der Überarbeitung der Ortsplanung wurden zahlreiche Einzonungsgesuche eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat grösstenteils abgelehnt. Gegen die ablehnenden Entscheide sind verschiedene Rekurse eingegangen, die entweder zurückgezogen oder vom Baudepartement abgewiesen wurden. Dabei hielt das Baudepartement in seinen Entscheiden fest, dass Vergrösserungen der Bauzone aufgrund der bestehenden Reserven und des geltenden Bauzonenmoratoriums nicht zulässig sind.

c) Die Teilrevision des Zonenplans wurde mit Bericht vom 15. November 2013 von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft. Ergänzend fanden verschiedene Gespräche zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) statt. Dabei wurde von kantonomer Seite verschiedentlich festgehalten, dass aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen Vergrösserungen der Bauzone nicht zulässig sind. Ungeachtet dessen hielt der Gemeinderat an verschiedenen Einzonungen fest.



1.1 Teilrevision

a) Die Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Nord und die Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Süd wurden vom Gemeinderat am 3. Februar 2014 erlassen und vom 5. März bis 3. April 2014 öffentlich aufgelegt. Dazu gingen 13 Einsprachen ein. Fünf davon wurden zurückgezogen, die restlichen acht Einsprachen wurden vom Gemeinderat abgewiesen.

b) Die Teilrevision des Zonenplans wurde vom 13. Januar bis 21. Februar 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt, das nicht ergriffen wurde. Es wurde ein Rekurs beim Baudepartement eingereicht. Mit Entscheid Nr. 42 vom 10. August 2016 hielt das Baudepartement im Allgemeinen und in Bezug auf das strittige Grundstück fest, dass eine Vergrösserung der Bauzonen weder recht- noch zweckmässig sei. Wie im Entscheid ausgeführt kann die teilweise Zuweisung des Grundstückes Nr. 3969 in Sax zur zweigeschossigen Wohnzone nicht genehmigt werden.

1.2 Weitere Teilzonenpläne

a) Während der Erarbeitung der Teilrevision des Zonenplans bzw. den entsprechenden Rechtsmittelverfahren wurden vom Gemeinderat mit vier Teilzonenplänen weitere Zonenplanänderungen erlassen. Diese wurden von kantonaler Seite vorgeprüft. Der Teilzonenplan Saxerriet wurde vom Baudepartement am 10. August 2016 vorweg separat genehmigt, da an dieser Zonenplanänderung ein öffentliches Interesse bestand (Ausbau der kantonalen Strafanstalt Saxerriet). Die Zonenplanänderungen der drei weiteren Teilzonenpläne Lögert (Sennwald), Widemädli (Sax) und Egg wurden in die zu genehmigenden Pläne der Teilrevision übernommen.

b) Der Teilzonenplan Lögert, Sennwald wurde vom Gemeinderat am 8. August 2016 erlassen, vom 24. August bis 22. September 2016 öffentlich aufgelegt und vom 29. September bis 7. November 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt.

c) Der Teilzonenplan Widemädli, Sax wurde vom Gemeinderat am 22. August 2016 erlassen, vom 24. August bis 22. September 2016 öffentlich aufgelegt und vom 29. September bis 7. November 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt.

d) Der Teilzonenplan Egg wurde vom Gemeinderat am 13. Juni 2016 erlassen, vom 22. Juni bis 21. Juli 2016 öffentlich aufgelegt und vom 11. August bis 19. September 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt.

e) Zu den drei Erlassen sind keine Einsprachen eingegangen und die Referendumsfristen sind ungenutzt abgelaufen.



2 Erwägungen

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation erwägt:

2.1 Übergangsbestimmungen zur Genehmigung von Einzonungen

a) Das revidierte Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) sind seit 1. Mai 2014 in Rechtskraft. Die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 15. Juni 2012 (Art. 38a RPG) verlangen in Abs. 1, dass die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren anzupassen haben. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Art. 38 Abs. 2 RPG). Art. 52a Abs. 2 lit a. – c. RPV regeln die Voraussetzungen für die Genehmigung von allfälligen Einzonungen während dieser Übergangsfrist. Einzonungen sind möglich, wenn:

- a. im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt;
- b. Zonen für öffentliche Nutzungen geschaffen werden, in denen der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen plant; oder
- c. andere Zonen von kantonaler Bedeutung geschaffen werden, die dringend notwendig sind (...).

b) Da in der Gemeinde Sennwald keine Zonen für öffentliche Nutzungen mit kantonaler Bedeutung geschaffen werden, müssen während der Übergangszeit allfällige Einzonungen mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert werden. Dies erfolgt nur teilweise, womit nicht alle geplanten Vergrösserungen der Bauzone bzw. die entsprechenden Zonenplanänderungen zulässig sind.

c) Nach Art. 46 RPG sind dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Genehmigungsentscheide von Nutzungsplänen zu eröffnen, wenn bei der Ausscheidung von Bauzonen u.a. Art. 38a Abs. 2 RPG zur Anwendung gelangt. Folglich ist diese Verfügung dem ARE zu eröffnen.

2.2 Dimensionierung der Bauzone

a) Nach Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Dazu sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Abs. 2). Folglich ist in einer Zonenplanrevision nachzuweisen, dass die Bauzone diesem Bedarf entspricht und sie nicht überdimensioniert ist.

b) Der Gemeinderat Sennwald hat in den Berichten zum Richtplan und der Teilrevision Zonenplan unter Berücksichtigung der bisherigen und der geschätzten bzw. erwünschten zukünftigen Bevölkerungsentwicklung (durchschnittlich jährlich 0.75 – 1.0 %) den Bauzonenbedarf für die entsprechenden Planungshorizonte berechnet. Dabei wird ein zusätzlicher Bedarf für die Zukunft errechnet. Gleichzeitig und als Widerspruch stellt er fest, dass das mögliche Bevölkerungswachstum bereits vollständig mit den bestehenden Bauzonenreserven abgedeckt werden kann.

c) Wie in der Kenntnisnahme zum Richtplan vom 7. August 2013 sowie im Vorprüfungsbericht zur Teilrevision des Zonenplans vom 15. November 2013 erwähnt, erachtet das



AREG die getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung als zu optimistisch. Gemäss eigenen Berechnungen zu diesen Berichten kann mit den vorhandenen Bauzonenreserven ein durchschnittliches, jährliches Wachstum von 2 – 3 % abgedeckt werden. Zu beachten ist, dass sich seit dem Zeitpunkt der Berechnungen die Berechnungsgrundlagen (insbesondere die Fläche der unüberbauten Bauzonen) verändert haben. Da die Bauzonenreserven jedoch derart gross sind, ist davon auszugehen, dass dies keinen relevanten Einfluss hat.

d) Folglich übersteigen die vorhandenen Bauzonenreserven den künftigen Bedarf für die nächsten 15 Jahre deutlich. Eine weitere Vergrösserung der Bauzone wäre jedenfalls im jetzigen Zeitpunkt weder recht- noch zweckmässig.

e) Nach Art 15 Abs. 4 lit. b RPG kann Land nur dann der Bauzone zugewiesen werden, wenn die inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert wurden. Ein solcher Nachweis liegt nicht vor.

f) Nach Art 15 Abs. 4 lit. d RPG kann Land nur dann der Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Ein solcher Nachweis liegt nicht vor.

g) Zusammenfassend wird festgestellt, dass kein Bedarf für zusätzliche Bauzonen in der Gemeinde Sennwald nachgewiesen werden kann, der Nachweis zur konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven sowie der Nachweis der rechtlichen Verfügbarkeit fehlen.

2.3 Auswirkungen auf die neu ausgeschiedenen Bauzonen

a) Entgegen den Erwägungen in den Ziffern 2.1 und 2.2 hat der Gemeinderat mehrere grossflächige Einzonungen von Bauzonen erlassen. Diese sind als nicht rechtmässig zu beurteilen und folglich nicht genehmigungsfähig. Dies betrifft folgende Einzonungen:

1. Haag: Einzonung von der Landwirtschaftszone zur dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone bzw. zur dreigeschossigen Wohnzone auf den Grundstücken Nrn. 72 und 73
2. Loch, Salez: Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur zweigeschossigen Wohnzone auf den Grundstücken Nrn. 1439 und 3271
3. Underfeld, Sax: Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur zweigeschossigen Wohnzone auf den Grundstücken Nrn. 2307, 2308, 3117 und 3769
4. Wis, Sax: Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur zweigeschossigen Wohnzone auf dem Grundstück Nr. 3969 (mit Entscheid Nr. 42 des Baudepartementes vom 10. August 2016 abgehandelt)

b) Neben den aufgeführten, nicht rechtmässigen Zonenplanänderungen finden einige weitere Neueinzonungen statt. Dabei handelt es sich um geringfügige Arrondierungen, mit denen eine bessere Bebauungsmöglichkeit von bestehenden Bauplätzen erzielt wird, die Zonengrenzen den Parzellengrenzen angepasst werden oder die Erschliessung gesichert wird. Diese Einzonungen werden flächenmässig mit Zuweisungen zu Nichtbauzonen kompensiert.



2.4 Auswirkungen auf die neu ausgeschiedenen Grünzonen Freihaltung

a) Können die oben aufgeführten Zonenplanänderungen nicht genehmigt werden, wirkt sich dies auf verschiedene, neu ausgeschiedene Grünzonen Freihaltung innerhalb des Baugebiets aus:

Grundstück Nr. 3969 (Wis, Sax)

b) Die teilweise Zuweisung des Grundstückes Nr. 3969 in Sax zur zweigeschossigen Wohnzone kann gemäss dem erwähnten Entscheid des Baudepartements nicht genehmigt werden. Somit verbleibt im Süden des Grundstückes bzw. nördlich des Baches eine Grünzone Freihaltung innerhalb des Baugebietes. Grund für diese Grünzone war die separate Ausscheidung des Gewässerabstandes wegen der geplanten Wohnzone. Dieser Grund entfällt. Weiter ist die nun weiterhin frei bleibende Geländekammer klar als Nichtbaugelände zu bezeichnen. Folglich wird die Festlegung einer Grünzone innerhalb Baugebiet an diesem Ort als nicht zweckmässig beurteilt. Auf diese Zonenplanänderung ist zu verzichten.

Grundstück Nr. 941 (Walchi, Sennwald)

c) Für die teilweise Zuweisung des Grundstückes Nr. 941 zur Grünzone Freihaltung gelten sinngemäss die obigen Erwägungen. Auf diese Zonenplanänderung ist zu verzichten.

Grundstück Nr. 73 (Haag)

d) Für die teilweise Zuweisung des Grundstückes Nr. 73 zur Grünzone Freihaltung gelten sinngemäss die gleichen Erwägungen. Auf diese Zonenplanänderung ist zu verzichten.

2.5 Rechtliches Gehör

a) Von dieser einschränkenden Verfügung sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Liegenschaften Nrn. 72, 73, 941, 1439, 2307, 2308, 3117, 3271, 3769 sowie 3969 betroffen. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; abgekürzt VRP) wurde dem Gemeinderat und den Betroffenen mit Schreiben vom 19. Dezember 2016 die Gelegenheit zur Stellungnahme angezeigt.

b) Innert der gewährten Frist bis zum 20. Januar 2017 ist eine Stellungnahme eingegangen. Die betroffene Grundeigentümerin macht geltend, dass es in einzelnen Fraktionen des Dorfes noch freies Bauland gäbe, jedoch in der Fraktion mit der geplanten Einzonung nicht. Deshalb mache es an dieser verkehrstechnisch günstigen Lage Sinn, weitere Baulandreserven zu schaffen.

c) Die unter Ziffer 2.2 aufgeführten Dimensionierungsvorgaben nach Art. 15 RPG richten sich auch direkt an die Gemeinden. Folglich ist das ganze Gemeindegebiet als Einheit zu betrachten, in der die Dimensionierungsvorgaben nicht überschritten werden dürfen. Es ist dann Sache der Gemeinden, die Verteilung innerhalb des Gemeindegebiets zu bestimmen. Folglich kann aus dem Hinweis der Grundeigentümerin kein Recht auf Einzonung abgeleitet werden.



2.6 Waldfeststellungen

a) Nach Art. 10 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (sGS 651.1) nimmt das Kantonsforstamt in den vom Bundesrecht vorgeschriebenen Bereichen die Waldfeststellung vor, soweit Wald und Bauzone nicht bereits rechtskräftig abgegrenzt sind (Abs. 2). Die politische Gemeinde trägt die Wald- und Stockgrenzen in den Nutzungsplänen und den zugehörigen Detailplänen ein (Abs. 3).

b) An drei Stellen im Gemeindegebiet wurden aufgrund der Teilrevision des Zonenplans Waldfeststellungen durchgeführt und die Wald- und Stockgrenzen erlassen. Die entsprechenden Detailpläne Nrn. 1a, 2a und 14 zum Zonenplan sind am 7. März 2016 in Rechtskraft erwachsen.

c) Da die Gemeinde auf die ursprünglich geplanten Einzonungen auf den Grundstücken Nrn. 1662 und 1857 verzichtet, sind nach Beurteilung des Kantonsforstamtes die entsprechenden Detailpläne Nr. 2a und 14 hinfällig. Die Waldfeststellung kann nur unmittelbar angrenzend an die Bauzone erfolgen. Die zwei Detailpläne sind als ungültig zu erklären.

2.7 Gebühren

Nach Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) sind für Aufwendungen des Staates Gebühren zu entrichten. Das AREG hat die Erlasse unter Beizug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft und genehmigt. Weiter fanden verschiedene Sitzungen mit der Gemeinde statt, wurden die Gemeinden und Private beraten, das rechtliche Gehör an zahlreiche Betroffene gewährt sowie Planeinträge vorgenommen. Gestützt auf den Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) werden die Gebühren folgend festgelegt:

– Teilrevision Zonenplan	Fr. 6'900.--
– Teilzonenplan Egg	Fr. 550.--
– Teilzonenplan Widemädli	Fr. 640.--
– Teilzonenplan Lögert	Fr. 540.--

3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 VRP, Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der vorhergehenden Erwägungen genehmigt.
2. Von dieser Genehmigung ausgenommen sind:
 - a) Die Einzonung von der Landwirtschaftszone zur dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone bzw. zur dreigeschossigen Wohnzone auf den Grundstücken Nrn. 72 und 73 wird nicht genehmigt.
 - b) Die Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone auf dem Grundstück Nr. 73 wird nicht genehmigt



- c) Die Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur zweigeschossigen Wohnzone auf den Grundstücken Nrn. 1439 und 3271 wird nicht genehmigt.
 - d) Die Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur zweigeschossigen Wohnzone auf dem Grundstück Nr. 3969 wird nicht genehmigt.
 - e) Die Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone auf dem Grundstück Nr. 3969 wird nicht genehmigt.
 - f) Die Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur zweigeschossigen Wohnzone auf den Grundstücken Nrn. 2307, 2308, 3117 und 3769 wird nicht genehmigt.
 - g) Die Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet zur Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone auf dem Grundstück Nr. 941 wird nicht genehmigt.
3. Die Detailpläne Nr. 2a (Salez Hinterdorf) und Nr. 14 (Sennwald Forstegg) werden vom Kantonsforstamt als ungültig erklärt.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 8'630.-- (davon Anteil AFU-RU Fr. 280.--).

Die Zonenplanänderungen sind gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Die nichtgenehmigten Zonenplanänderungen sind aus der Datei zu entfernen.

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

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

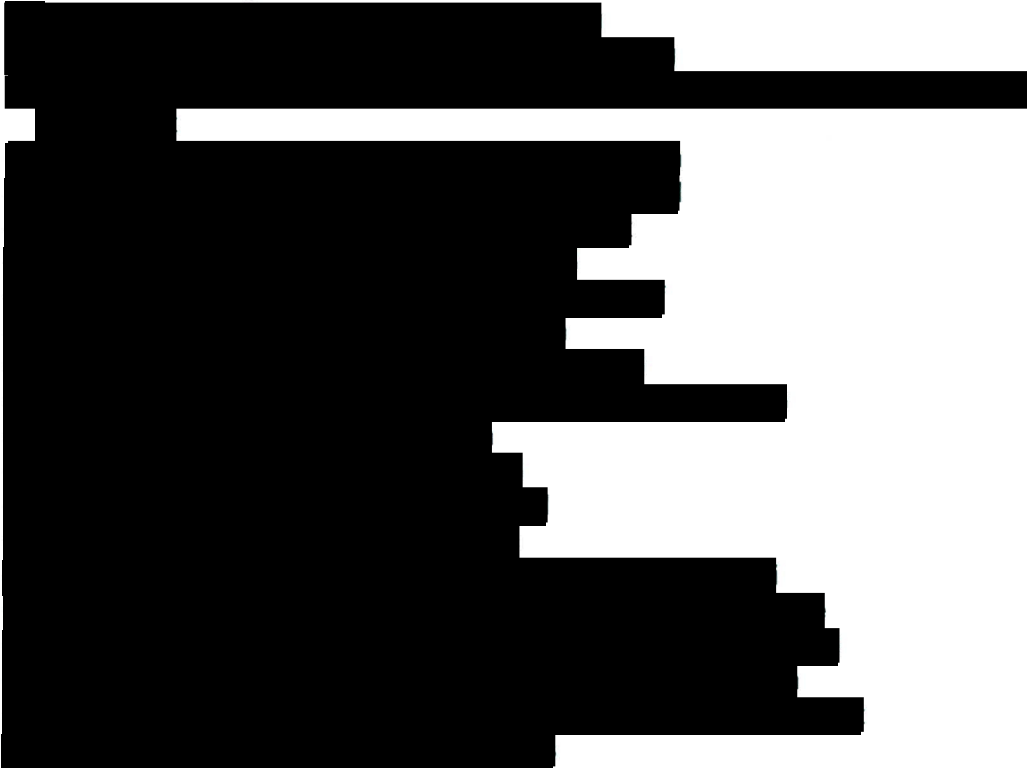
U. Strauss



Zur Eröffnung an (per Einschreiben)

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern (mit Begleitschreiben)

Betroffene Grundeigentümer:



Beilagen

- Genehmigte Erlasse (je einfach)
- Einzahlungsschein

Kopie

- **Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)**
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, kantonale Planung
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP
- Kantonsforstamt
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei