



EINSCHREIBEN

25. Januar 2018

Gemeinderat Sennwald
Spengelgasse 10
Rathaus
9467 Frümsern

Geschäft Nr. 17-6237

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 aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Nord - 2. Etappe**
- **Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Süd - 2. Etappe**

1 Ausgangslage

a) Am 8. Februar 2017 wurde die erste Etappe der Teilrevision des Zonenplans durch das Baudepartement genehmigt. Erweiterungen der Bauzone konnten damit nicht genehmigt werden, da diese wegen dem Bauzonenmoratorium ohne Kompensationsmassnahmen nicht zulässig waren. Nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung durch den Bundesrat am 1. November 2017 gilt diese Einschränkung für den Kanton St.Gallen nicht mehr. Der Gemeinderat Sennwald hat deshalb die zweite Etappe der Teilrevision zur Genehmigung eingereicht. Diese umfasst mehrheitlich Arrondierungen des Baugebietes, Umzonungen, Zuweisungen von überbauten Flächen zur Bauzone sowie vereinzelte geringfügige Neueinzonungen von unbebauten Flächen.

b) Der Gemeinderat hat die Erlasse am 3. Februar 2014 erlassen, vom 5. März bis 3. April 2014 öffentlich aufgelegt und vom 13. Januar bis 21. Februar 2016 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es gingen keine Einsprachen ein, das Referendum wurde nicht ergriffen.

c) Mit dem Zonenplan wird in Salez Hinterdorf eine neue Waldgrenze festgelegt. Der Detailplan Nr. 2a zeigt die Abgrenzung des Waldareals auf und liegt den eingereichten Unterlagen bei.



2 Erwägungen

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation als Genehmigungsbehörde erwägt:

2.1 Zuständigkeiten

a) Gestützt auf Art. 2ff des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) fällt es in die Sachkompetenz der politischen Gemeinde, einen Zonenplan zu erlassen und damit die Zonenzugehörigkeit einzelner Grundstücke zu bestimmen. Dem Kanton steht die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er hat bei der Beurteilung der Ortsplanung aber den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren (Art. 3 Abs. 2 BauG). Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sie als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung bzw. den Bestimmungen der Gesetzgebung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt.

2.2 Grundstück Nr. 801 (Sennwald): Rechtliche Verfügbarkeit von Bauzonen

a) Nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn unter anderem seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Dieser Nachweis (in der Regel eine vertragliche Vereinbarung) muss spätestens bei der Genehmigung vorliegen. Nach dem 'Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung' (2016; VLP, Aemisegger u.a.) umfasst dieser neben den Fristen für die zeitnahe Überbauung und den Konsequenzen bei Nichteinhaltung auch den Nachweis der Erschliessung in technischer und finanzieller Hinsicht (Abstimmung Erschliessungsprogramm). Dazu müssen die konkrete Überbauung sowie deren Finanzierung und die Fristen geregelt werden.

b) Das Grundstück Nr. 801 liegt im Zentrum von Sennwald. Es ist der Kernzone, der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen sowie dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Es soll nun vollständig der Kernzone zugewiesen werden. Dazu ist für den Teilbereich, der im übrigen Gemeindegebiet liegt, ein Nachweis für die rechtliche Verfügbarkeit erforderlich.

c) Dieser Nachweis liegt nicht vor, die Zuweisung zur Kernzone kann nicht erfolgen. Darum wird diese Einzonung von der Genehmigung zurückgestellt. Sie kann nachträglich erfolgen, sobald der Nachweis vorliegt. Zwischenzeitlich verbleibt diese Fläche im übrigen Gemeindegebiet.

2.3 Grundstück Nr. 1456 (Salez): Unzweckmässige Zonenabgrenzung

a) Die Ortsplanung soll nach Art.4 BauG die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets sicherstellen. Eines der wichtigsten Anliegen der Raumplanung ist die Trennung zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet.



b) Die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet richtet sich unter anderem nach den tatsächlichen Gegebenheiten (wie Topographie, Landschaftskammern, Flussufer, Waldränder, Verkehrsachsen, Baugrund, Besonnung usw.) und daran, ob das fragliche Gebiet in einem direkten Zusammenhang zur bestehenden Siedlung steht.

c) Das Grundstück Nr. 1456 liegt in Salez im Gebiet Loch und ist überbaut. Es grenzt an die Bifang- und Gartistrasse sowie an den beiden anderen Seiten an Landwirtschaftsland. Dieses Landwirtschaftsland ist als Fruchtfolgefläche bezeichnet und gehört somit zu den wertvollsten Kulturlandflächen.

d) Nördlich der Bifangstrasse ist das Gebiet Loch bis zu den Grundstücken Nrn. 1441 und 3012 der Kern-, Misch- und Wohnzone zugewiesen. Das Grundstück Nr. 1456 hat einen Abstand von rund 70 - 90 Metern zur diesem Baugebiet und ist zusätzlich durch die Gartistrasse abgetrennt. Südlich der Bifangstrasse ist das Baugebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Kernzone zugeteilt. Es führt bis an die Abzweigung Bifang- / Gartistrasse und ist zusätzlich durch den Weg bei der Kirche Salez (Gemeindeweg 2. Klasse) abgetrennt.

e) Aus dieser örtlichen Situation ergibt sich, dass das Grundstück Nr. 1456 in einer neuen, separaten Landschaftskammer liegt. Es wird nicht als Teil des bestehenden Siedlungsgebietes wahrgenommen, ein Siedlungszusammenhang besteht nicht. Es bestehen auch keine benachbarten Bauten, die wegen ihrer Grösse sowie ihrer Art und Nutzung auf das Grundstück Nr. 1456 einen besonders prägenden Einfluss ausüben und die planerische Festlegung dieser Fläche weitgehend bestimmen würden.

f) Eine Einzonung bedeutet, dass an diesem Ort eine bauliche Entwicklung erfolgen soll. Eine bauliche Entwicklung in dieser neuen Landschaftskammer würde nicht der gesetzlich geforderten, kompakten Siedlungsentwicklung entsprechen. Sie würde der Zersiedelung Vortrieb leisten. Auch unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Gemeinde ist die Einzonung des Grundstücks Nr. 1456 als unzweckmässig zu beurteilen und kann nicht genehmigt werden. Das Grundstücks Nr. 1456 verbleibt im übrigen Gemeindegebiet.

2.4 Rechtliches Gehör

a) Von dieser einschränkenden Verfügung sind die Gemeinde Sennwald und die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 801 () und 1456 () betroffen. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; abgekürzt VRP) wurde diesen Betroffenen mit Schreiben vom 29. November 2017 die Gelegenheit zur Stellungnahme bis am 5. Januar 2018 angezeigt.

b) Die Gemeinde Sennwald und der Eigentümer des Grundstücks Nr. 801 verzichteten auf eine Stellungnahme.



c) Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 1456 nahm mit Schreiben vom 29. Dezember 2017 Stellung. Er weist im Wesentlichen darauf hin, dass das Grundstück als Teil der bestehenden Siedlung zu betrachten sei und dass das bestehende Gebäude renoviert sowie erweitert werden müsse. Mit der Nichteinzonung werde eine unzumutbare Rechtsunsicherheit geschaffen.

d) Die Vorbringen des Grundeigentümers des Grundstücks Nr. 1456 wurden von der Genehmigungsbehörde berücksichtigt. Sie führen nicht zu einer geänderten Beurteilung. Dazu kann Folgendes festgehalten werden:

- i. Teil der Siedlung:
Aus den Vorbringen ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Die Genehmigungsbehörde beurteilt das Grundstück Nr. 1456 weiterhin - wie in Punkt 2.3 aufgeführt - nicht als Teil der bestehenden Siedlung.
- ii. Unzumutbare Rechtsunsicherheit:
Mit der Nichteinzonung verbleibt das Grundstück im übrigen Gemeindegebiet. Damit gelten wie bis anhin die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone. Dies führt nicht zu einer Rechtsunsicherheit. Aus dem privaten Bedürfnis nach einer Renovation und einem wesentlichen Ausbau der bestehenden Bauten kann kein Anspruch auf Einzonung des Grundstückes gefolgert werden. Die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone lassen unter Voraussetzungen den Unterhalt und eine massvolle Erweiterung zu.

2.5 Gebühren

Nach Art. 94 VRP sind für Aufwendungen des Staates Gebühren zu entrichten. Das AREG hat die Erlasse geprüft und genehmigt. Weiter fanden verschiedene Sitzungen mit der Gemeinde statt, wurden die Gemeinden und Private beraten, das rechtliche Gehör an Betroffene gewährt sowie Planeinträge vorgenommen.



3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 VRP, Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) 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) Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Nord:
Die Einzonung des Grundstücks Nr. 801 vom übrigen Gemeindegebiet in die Kernzone wird von der Genehmigung zurückgestellt.
 - b) Teilrevision Zonenplan Ausschnitt Süd:
Die Einzonung des Grundstücks Nr. 1456 vom übrigen Gemeindegebiet in die zweigeschossige Wohnzone wird nicht genehmigt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'000.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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)

Grundstück Nr. 801:

– [REDACTED]

Grundstück Nr. 1456:

– [REDACTED]

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (je einfach)
- Abgrenzung des Waldareals, Detailplan Nr. 2a zum Zonenplan (Salez Hinterdorf) (einfach)
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlasse)
- Kantonsforstamt (einschliesslich Detailplan Nr. 2a)