



**Einschreiben**  
Gemeinderat Walenstadt  
Bahnhofstrasse 19  
Postfach 124  
8880 Walenstadt

30. April 2014

Weitere Adressaten gemäss Verteiler

Geschäft Nr. 14-827  
**Gemeinde Walenstadt: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

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

- **Zonenplan 1:5'000**
- **Baureglement**

Der Landwirtschaftszonenplan 1:10'000 wurde vom Baudepartement am 1. Juni 1981 genehmigt. Die Zonenpläne 1:2'000 der Fraktionen Walenstadt, Tscherlach, Berschis sowie Walenstadtberg wurden am 21. Juli 1994 und das Baureglement am 23. Januar 2003 genehmigt. Die kommunale Richtplanung wurde am 21. Juli 1994 zur Kenntnis genommen. Sowohl die Zonenpläne als auch das Baureglement wurden seither mit diversen Teilzonenplänen und Anpassungen ergänzt. Gestützt auf Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; RPG) hat der Gemeinderat Walenstadt beschlossen, eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchzuführen. In einem ersten Schritt wurden das Baureglement und der Zonenplan sowie der kommunale Richtplan überarbeitet. Die Überarbeitung des Landwirtschaftszonenplans sowie der Schutzverordnung erfolgt in einem nächsten Schritt.

Der Zonenplan 1:5'000 und das Baureglement wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 15. November 2011 bzw. am 26. November 2012 vorgeprüft. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

## **A Zonenplan 1:5'000**

### **1. Industriezone I B**

Gemäss Art. 9 des Baureglements werden die Industriezonen unterteilt in eine Industriezone IA und eine Industriezone IB. Die Industriezone IB ist eine unterirdische Zone, welche im Zusammenhang mit dem Abbau Fäsch festgelegt wurde (vgl. Zonenplan 1: 5000).



Eine oberirdische Industriezone IB gibt es gemäss den Bestimmungen des Baureglements nicht, sie wird in der Legende gestrichen.

## **2. Grünzonen Freihaltung**

Gemäss dem Teilzonenplan "Zweckbestimmung der Grünzonen gemäss Art. 17 BauG", 1:5'000 vom 23. Januar 2004 sind die Grünzonen auf den Parzellen Nrn. 493, 652 und 1748 als Grünzonen Freihaltung GF innerhalb Bauzonen bezeichnet. Die Grünzone südliche der "Seemülistrasse", ab der Abzweigung "Unterwaldweg" in westlicher Richtung ist gemäss obig genanntem Teilzonenplan als Grünzone Freihaltung GF ausserhalb Bauzone bezeichnet (Parzellen Nrn. 2015 und 2030). Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 2014 wird an dieser Zuteilung festgehalten.

## **3. Intensivlandwirtschaftszone Prantanärriet**

Mit dem Teilzonenplan "Prantanärriet 1. Etappe", 1:1'000 vom 3. Dezember 2007 ist eine Intensivlandwirtschaftszone ausgeschieden worden, unterteilt in einen Bereich für die Tierhaltung und einen Bereich für den Gartenbau. Mit der Neuauflage ist keine Zweckzuweisung vorgenommen worden (vgl. Art. 12 und 13 BauR). Dies wurde im vereinfachten Verfahren nach Art. 32 Abs. 2 BauG nachgeholt (vgl. Gemeinderatsbeschluss und Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers vom 29. April 2014). In der Intensivlandwirtschaftszone LI auf der Parzelle Nr. 514 gilt somit unverändert die Zweckbindung gemäss dem Teilzonenplan "Prantanärriet 1. Etappe" 1:1'000 vom 3. Dezember 2007. Der Zonenplan 1: 5000 wird entsprechend präzisiert.

## **4. Intensiverholungszone Lochezen**

Die Intensiverholungszone Lochezen sowie die Grünzone E "Sport, Park- und Erholung innerhalb Bauzone", umfassend das Gebiet Lochezen, wurden vom fakultativen Referendum ausgenommen. Die entsprechenden Planeinträge sind daher nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens (Legende und Plan).

## **5. Teileinzonung Berggass, Parzellen Nrn. 640, 641 und 642**

Gemäss dem Zonenplan aus dem Jahre 1994 liegen die Parzellen Nrn. 640, 641 und 642 in der Landwirtschaftszone. Im aktuellen kommunalen Richtplan ist die rund 0.75 ha grosse Fläche als "mittel- bis langfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet für Wohnen" bezeichnet. Rund 0.55 ha sollen mit dem vorliegenden Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt werden, die restliche Fläche der Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone.

Nach anerkannten raumplanerischen Kriterien verlangt das Ausscheiden einer Bauzone nach Art. 15 RPG eine Konzentration der Siedlungsflächen und eine Entwicklung im Bereich von gut erschlossenen und versorgten Siedlungsschwerpunkten. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonenflächen ist den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung Rechnung zu tragen. So sind z.B. Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein (Art. 3 Abs. 3 RPG). Mit der unmittelbar anstehenden Revision des Raumplanungsrechtes werden diese Prinzipien nochmals klar gestärkt.



### *Mangelhafte öV-Erschliessung*

Die Siedlungsentwicklung ist auf den öffentlichen Verkehr auszurichten (vgl. Leitsatz Nr. 3 zur Siedlung im kantonalen Richtplan). Grundsätzlich sollen somit keine neuen (Wohn-) Gebiete eingezont werden, wenn weder eine hinreichende öV-Erschliessung besteht noch eine solche vorgesehen ist. Das Amt für öffentlichen Verkehr (AöV) stellt fest, dass das Gebiet Berggass nicht ausreichend durch den öV erschlossen ist, die nächstgelegene Haltestelle Schnabelweid liegt zu weit entfernt. Auf eine Einzonung ist aus Sicht des öffentlichen Verkehrs zu verzichten.

### *Zersiedelung*

Die Zuweisung der peripher am äussersten Siedlungsrand gelegenen Parzellen Nrn. 640, 641 und 642 zur Bauzone begünstigt die weitere Zersiedlung in der Landschaft. Mit der Ortsplanung/ Zonenplanrevision soll in erster Linie Walenstadt als Zentrum weiterentwickelt werden. Die geplante Einzonung am nordwestlichen Siedlungsrand (Ortsausfahrt Walenstadtberg) steht im Widerspruch zu diesen Zielen. Im Sinne der oben erwähnten Planungsgrundsätze darf eine bauliche Entwicklung an solchen peripheren Lagen nicht unterstützt werden. Diese eignet sich zudem nicht für eine dichtere Bebauung und damit für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Nebenbei steht die geplante Einzonung auch im Widerspruch zum aktuellen kommunalen Richtplan, zumindest was den Zeitpunkt der Einzonung betrifft.

### *Naturgefahren*

Gemäss der kantonalen Fachstelle Naturgefahren ist die Naturgefahrenanalyse für die Gemeinde Walenstadt in den Jahren 2010 bis 2012 durchgeführt worden, seit Januar 2013 steht auch die aktuelle Gefahrenkarte zur Verfügung. Das Projekt Lawinenschutz Schattenbach aus dem Jahre 2006 wurde somit bei der Naturgefahrenanalyse berücksichtigt. Die Qualitätssicherung bei der Naturgefahrenanalyse für den Hauptprozess Lawinen erfolgte durch das Institut für Schnee und Lawinenforschung (SLF) in Davos. Es ist davon auszugehen, dass die Gefahrenkarte stimmt bzw. eine der Realität entsprechende Gefährdung ausweist (vgl. Bild in der Beilage).

Der für die Parzellen Nrn. 640, 641 und 642 massgebliche Prozess ist die Staublawine Schattenbach. Es handelt sich somit um einen sogenannten "brutalen" Prozess bei denen besondere Vorsicht notwendig ist. Staublawinen treten i.d. Regel überraschend und mit wenig Vorwarnzeit auf. Sie haben grosses Zerstörungspotential, wobei die Zerstörung in erster Linie durch die sehr hohen Staudrücke erfolgt. Leitdämme und Staubecken sind deshalb bei Staublawinen nur teilweise wirksam, sie bieten vor allem Schutz bei Fliesslawinen. Die mittleren Intensitäten, welche bei seltenen (100-jährlich) und sehr seltenen Ereignissen (300-jährlich) auftreten, können im vorliegenden Fall bis zu 30 KN/m<sup>2</sup> (Staudruck) betragen. Beim Prozess Staublawinen ist es relativ schwierig nach erfolgten Ereignissen den Wirkungsraum genau festzuhalten. Der kartierte Eintrag im Ereigniskataster entspricht lediglich in etwa dem Fliessanteil der Staublawine aus dem Jahre 2003.

Soweit im Rahmen des rechtlichen Gehörs auf Neubauten hingewiesen wird, dürfte es sich um solche handeln, welche vor dem Januar 2013 ausgeführt bzw. bewilligt wurden. Heute bestehen demgegenüber konkrete Hinweise auf eine Gefährdung im fraglichen Gebiet. Mit raumplanerischen Massnahmen ist zum einen bestehendes Schadenpotenzial



zu vermindern (Bsp. Projekt Schattenbach 2006), zum anderen soll auf keinen Fall weiteres Schadenpotenzial geschaffen werden. Gefahrengebiete sollten im Sinne des Vorsorgeprinzips grundsätzlich nicht zur Bauzone gehören. Es lässt sich nicht mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen vereinbaren, gefährdete Flächen als Bauzonen auszuweisen.

Der kantonale Richtplan hat wegleitende Wirkung für die Behörden. Gemäss dem Koordinationsblatt V41 ist eine Neueinzonung von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung nur dann möglich, wenn ein umfassendes Massnahmenkonzept Naturgefahren zeigt, wie das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Risiko reduziert wird und wenn eine der folgenden Begründungen zutrifft:

- Es bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung.
- Es soll eine Baulücke geschlossen werden.
- Die Gefährdung wird durch die Überbauung der Fläche eliminiert und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung (nur bei oberflächennahen Rutschungen und bei Schneegleiten möglich).
- Der Gefährdung wird mit verhältnismässigen Massnahmen begegnet (nur bei schwachen Intensitäten möglich) und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung.

Gemäss der Sektion Naturgefahren beim Tiefbauamt ist keine der obig genannten Voraussetzungen erfüllt, auch ein Massnahmenkonzept liegt in der Gemeinde Walenstadt noch nicht vor (gem. kantonalem Richtplan bis Ende 2014). Von einer Einzonung sei aus Sicht Naturgefahren dringend abzusehen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Zuweisung der Parzellen Nrn. 640, 641 und 642 zur Bauzone nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entspricht. Die Einzonung in die zweigeschossigen Wohnzone W2 und in die Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone kann nicht genehmigt werden.

## **6. Teileinzonung Viola, Parzellen Nrn. 878, 888, 1727 sowie 1856**

Gemäss dem Zonenplan aus dem Jahre 1994 liegen die von der Zonenplanänderung betroffenen Teile der Parzellen Nrn. 878, 1727 sowie 1856 in der Landwirtschaftszone und der Teil von der Parzelle Nr. 888 im übrigen Gemeindegebiet. Im aktuellen kommunalen Richtplan ist das Gebiet als "kurzfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet für Wohnen" bezeichnet. Mit dem vorliegenden Zonenplan soll nun eine Fläche von rund 1,3 ha der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt werden.

Nach anerkannten raumplanerischen Kriterien verlangt das Ausscheiden einer Bauzone nach Art. 15 RPG eine Konzentration der Siedlungsflächen und eine Entwicklung im Bereich von gut erschlossenen und versorgten Siedlungsschwerpunkten. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonenflächen ist den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung Rechnung zu tragen. So sind z.B. Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein (Art. 3 Abs. 3 RPG). Mit der unmittelbar anstehenden Revision des Raumplanungsrechtes werden diese Prinzipien nochmals klar gestärkt.



### *Mangelhafte öV-Erschliessung*

Die Siedlungsentwicklung ist auf den öffentlichen Verkehr auszurichten (vgl. Leitsatz Nr. 3 zur Siedlung im kantonalen Richtplan). Es sollen grundsätzlich keine neuen (Wohn-) Gebiete eingezont werden, wenn weder eine hinreichende öV-Erschliessung besteht noch eine solche vorgesehen ist. Das Amt für öffentlichen Verkehr (AöV) stellt fest, dass die öV-Erschliessung in Tscherlach aufgrund der Fahrplanverdichtung verbessert worden ist. Das am oberen Siedlungsrand gelegene Gebiet Viola ist indes sicher nicht optimal angebunden.

### *Zersiedelung*

Mit der Ortsplanung/ Zonenplanrevision soll in erster Linie Walenstadt als Zentrum weiterentwickelt werden. In der heute sehr kompakten Fraktion Tscherlach soll nur noch eine massvolle Entwicklung stattfinden. Die geplante Einzonung von 1.3 ha Land, 16% der aktuellen Wohn- und Mischzone in Tscherlach (!!), steht im Widerspruch zu diesen Zielen. Im Sinne der oben erwähnten Planungsgrundsätze darf eine grossflächige bauliche Entwicklung an solchen peripheren Lagen nicht unterstützt werden. Diese eignet sich zum einen wenig für eine dichtere Bebauung und damit für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zum anderen fehlen insbesondere auch die für eine eigenständige Fraktion wie Tscherlach wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Schule, Laden für den täglichen Bedarf, Poststelle, optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr usw.

Die Zuweisung der an "oberster" Stelle von Tscherlach gelegenen Parzellen Nrn. 878, 888, 1727 sowie 1856 zur Bauzone würde die weitere Zersiedlung der Landschaft begünstigen. Wenn eine Entwicklung in Tscherlach stattfinden kann, müsste diese aus raumplanerischer Sicht im südlichen Teil des Dorfes (Sunnetal) erfolgen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine Zuweisung der Parzellen Nrn. 878, 888, 1727 sowie 1856 bzw. Teilen davon zur Bauzone nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entspricht. Die Einzonung in die zweigeschossigen Wohnzone W2 kann nicht genehmigt werden.

## **B. Baureglement**

### **1. Art. 5 und Art. 11 Abs. 3**

Das die Intensiverholungszone Lochezen sowie die Grünzone E "Sport, Park- und Erholung innerhalb Bauzone" umfassende Gebiet Lochezen wurde vom fakultativen Referendum ausgenommen. Die Intensiverholungszone Lochezen in Art. 5 sowie die zugehörigen Bestimmungen in Art. 11 Abs. 3 des Baureglements werden daher von der Genehmigung zurückgestellt, bis über die definitive Zonenzuweisung entschieden ist.

### **2. Art. 15**

Die Ausnützungsziffer kommt nur bei Bauzonen zum Tragen. Da Waldareal keine Bauzone ist, kann eine Waldfläche nicht zur anrechenbaren Parzellenflächen herangezogen werden. Entgegen der Zeichnung gilt der Waldanteil sodann nicht als anrechenbare Landfläche.



### 3. Art. 48 Abs. 2

Es gilt folgende Präzisierung: Mit der Genehmigung des neuen Baureglements werden das bisherige Reglement vom 23. Januar 2004 sowie die Änderungen vom 28. Juni 2004, vom 8. November 2006 und vom 3. Dezember 2007 aufgehoben (nicht nur die im Widerspruch zum alten Reglement stehenden Vorschriften).

Mit Email vom 14. April 2014 sowie an der Besprechung vom 17. April 2014 ist das Resultat der Genehmigungsprüfung dem Präsidenten der Gemeinde Walenstadt mitgeteilt worden. Den von einer Nichtgenehmigung betroffenen Grundeigentümern wurde in der Folge mit Schreiben vom 22. April 2014 das rechtliche Gehör gewährt. Der Rechtsvertreter für die Grundeigentümer im Gebiet Berggass hat mit Schreiben vom 28. April 2014 Stellung genommen und erneut Antrag auf Genehmigung gestellt. Bis am 29. April 2014 haben auch die Grundeigentümer im Gebiet Viola Stellung genommen. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 888 und 1856 nehmen den Bescheid zur Kenntnis, verzichten aber auf weitere Schritte. Letzterer bemerkt, dass statt der Einzonung ein Laden oder eine Gaststätte für Tscherlach wichtiger wären. Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 878 sowie 1727 möchten an der Einzonung festhalten.

Der Gemeinderat ersucht im Rahmen des rechtlichen Gehörs zumindest um die Genehmigung der unbestrittenen Gebiete, hält aber auch am Genehmigungsantrag für die Gebiete Berggass und Viola fest. Im Übrigen hat er den Plananpassungen gemäss den Erwägungen mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 2014 zugestimmt.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; 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. Das Baureglement wird im Sinn der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen bzw. Präzisierungen genehmigt:
  - a. Die Intensiverholungszone Lochezen in Art. 5 sowie die zugehörigen Bestimmungen in Art. 11 Abs. 3 des Baureglements werden von der Genehmigung zurückgestellt, bis über die definitive Zonenzuweisung entschieden ist.
  - b. Art. 48 Abs. 2 BauR: Mit der Genehmigung des neuen Baureglements werden das bisherige Reglement vom 23. Januar 2004 sowie die Änderungen vom 28. Juni 2004, vom 8. November 2006 und vom 3. Dezember 2007 aufgehoben (nicht nur die im Widerspruch zum alten Reglement stehenden Vorschriften).
2. Der Zonenplan 1:5'000 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Ausnahmen genehmigt:
  - a. Die Zuteilung der Parzellen Nrn. 640, 641 und 642 (Berggasse) in die zweigeschossigen Wohnzone W2 und des 10 m breiten Streifens im Süden der Parzellen in die Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone wird nicht genehmigt.



- b. Die Zuteilung der Parzelle Nr. 1727 sowie teilweise der Parzellen Nrn. 878, 888 und 1856 (Viola) in die zweigeschossigen Wohnzone W2 wird nicht genehmigt.
  - c. Die Industriezone IB (oberirdisch) wird in der Legende des Zonenplans 1: 5000 gestrichen.
  - d. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. April 2014 gilt:
    - Parzellen Nrn. 493, 652 und 1748: Grünzone Freihaltung GF innerhalb Bauzone (westlich Abzweigung Unterwaldweg);
    - Parzellen Nrn. 2015 und 2030: Grünzone Freihaltung GF ausserhalb Bauzone;
  - e. Die Zweckzuweisung in der Intensivlandwirtschaftszone LI auf der Parzelle Nr. 514 (Prantanär) wird gemäss den Erwägungen in Ziffer A3 angepasst.
3. Mit Ausnahme der in Ziffer 4 aufgeführten Erlasse werden sämtliche Zonenpläne und Teilzonenpläne aufgehoben.
4. Die nachstehenden Erlasse werden nicht bzw. teilweise aufgehoben:
- a. Landwirtschaftszonenplan 1:10'000 vom 1. Juni 1981 im Perimeter des vorliegenden Zonenplans 1:5'000; Aufhebung ausgenommen bei der Parzelle Nr. 2014 die Zuweisung des Gebiets Lochezen zum übrigen Gemeindegebiet.
  - b. Zonenplan "Fraktion Walenstadt" 1:2'000 vom 21. Juli 1994; Aufhebung ausgenommen die Festlegung der Zuweisung der Parzellen Nrn. 640, 641 und 642 zur Landwirtschaftszone im Perimeter der Einzoning Berggass.
  - c. Zonenplan "Fraktion Tscherlach" 1:2'000 vom 21. Juli 1994; Aufhebung ausgenommen die Festlegung der Zuweisung der Parzellen Nrn. 878, 888, 1727 und 1856 zur Landwirtschaftszone sowie zum übrigen Gemeindegebiet im Perimeter der Einzoning Viola.
  - d. Teilzonenplan "Anpassungen an Schutzverordnung" 1:10'000 vom 10. Februar 1995; Aufhebung im Perimeter des vorliegenden Zonenplans 1:5'000
  - e. Teilzonenplan "Seemülistrasse" 1:10'000 vom 29. August 2005. Die Festlegung der Stock- und Waldgrenze vom 22. August 2005 bleibt in Rechtskraft.
  - f. Der Teilzonenplan Haggen vom 17. Dezember 2013 bleibt in Rechtskraft.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 6'450.--.

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.

**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



#### **Eröffnung (eingeschrieben und per Email)**

–

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **Beilagen**

- Genehmigte Erlasse
- Schattenbachlawine (Foto)
- Einzahlungsschein

#### **Kopie**

BD-RA, AREG-OP, ANJF, AFU, AöV, KFA, TBA-RD