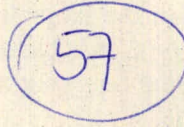




27. Oktober 2010



Gemeinderat Wildhaus-Alt St.Johann
9656 Alt St.Johann

Gemeinde Wildhaus-Alt St.Johann: 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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Bödeli, Säge, Unterwässerli, 1:2'000**
- **Teiländerung Gewässerabstandslinienplan Unterwasser, 1:1'000**
- **Teiländerung Schutzverordnung Gebiet Bödeli, Säge, Unterwässerli, Unterwasser, 1:2'000**

Der vorliegende Teilzonenplan, die Teiländerung des Gewässerabstandslinienplans und die Teiländerung der Schutzverordnung stehen in engem Zusammenhang mit dem Projekt Gerinneverlegung Sämtisthur Unterwasser. Dieses Projekt sieht vor, die Linienführung der Sämtisthur im Gebiet Chollersboden zu korrigieren, weil es in den vergangenen Jahren in diesem Gebiet zu Überschwemmungen gekommen ist und damit verbunden auch zu baulichen respektive finanziellen Schäden. Aufgrund des derzeitigen Gewässerverlaufs innerhalb des Baugebiets fehlt es an entsprechendem Raum für ein mögliches Hochwasser. Der Bachlauf soll daher neu ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu liegen kommen.

Teilzonenplan Bödeli, Säge, Unterwässerli

Durch die Gerinneverlegung der Sämtisthur auf die südliche Seite der Hauptstrasse kann das alte Bachgerinne in Nutzungszonen überführt werden. Konkret soll Gerinne grossmehrheitlich in die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 eingezont werden. Der Nussaldenbach soll teilweise im heute bestehenden Gerinne der Sämtisthur geführt werden. In diesem Bereich soll das Gerinne als Grünzone Freihaltung GF ausgeschieden werden. Die neue Linienführung der Sämtisthur respektive der entsprechende Gewässerabstandsbereich (10.0 m) soll ebenfalls als Grünzone Freihaltung GF ausgeschieden werden. Entlang der bestehenden Überbauung südlich der Staatsstrasse soll die Grünzone Freihaltung GF bis an die bestehende Bauzonengrenze (zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2) gezogen werden. Die neu zur Verfügung stehende Fläche östlich der Parzelle Nr. 1403 soll zudem in die zweigeschossige Wohn-Gewerbezone WG2 eingezont werden.

Teiländerung Gewässerabstandslinienplan Unterwasser

Der Gewässerabstandslinienplan Unterwasser wurde vom Baudepartement des Kantons St. Gallen am 11. November 1996 genehmigt. Durch die vorliegende Teiländerung dieses Gewässerabstandslinienplans sollen nun die Baulinien entlang des alten Gerinnes der Sämtisthur aufgehoben werden. Die neu ausgeschiedenen Baulinien entlang des Nussaldenbachs und der Sämtisthur (neuer Verlauf) definieren im Wesentlichen den 10 m Gewässerabstand. Im Bereich des Gebäudes Assek.-Nr. 1774 soll die bestehende Baulinie belassen werden. Entlang der südlichen Grenze der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2 soll die Baulinie der vorhandenen Situation angepasst und auf der Bauzonen- respektive Grundstücksgrenze geführt werden.

Teiländerung Schutzverordnung Gebiet Bödeli, Säge, Unterwässerli, Unterwasser

Das bestehende und in der rechtskräftigen Schutzverordnung aufgeführte Ufergehölz (inkl. Einzelbaum/ Baumgruppe) entlang des heutigen Bachlaufs kann aufgrund der anstehenden Bauarbeiten respektive aufgrund des neuen Verlaufs der Sämtisthur nicht erhalten werden. Der Schutzbereich soll somit in diesem Bereich aufgehoben werden. Als Ersatz der aufgehobenen Naturobjekte sollen entlang des neuen Gerinneverlaufs der Sämtisthur neue Ufergehölze in der Schutzverordnung gesichert werden. Im Weiteren soll die bestehende Ortsbildschutzzone im Bereich der Bauzonenerweiterung entlang des alten Gerinneverlaufs entsprechend angepasst und damit vergrössert werden.

Mit Schreiben vom 14. August 2009 wurden die Erlasse vorgeprüft. Zusätzlich wurden die geforderten Änderungen im Rahmen einer Besprechung vom 8. Oktober 2009 nochmals diskutiert (vgl. Aktennotiz vom 14. Oktober 2009). Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Die Erlasse können somit genehmigt werden, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Verlegung der Sämtisthur gemäss dem Auflageprojekt Gerinneverlegung Sämtisthur Unterwasser Nr. 5.161 realisiert wird. Folglich erwachsen die drei Erlasse erst dann in Rechtskraft, wenn die Sämtisthur auch tatsächlich verlegt ist.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt 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:

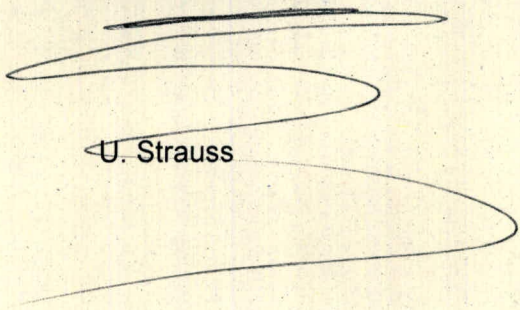
1. Die angeführten Erlasse werden unter der Voraussetzung genehmigt, dass die Verlegung der Sämtisthur gemäss dem Auflageprojekt Gerinneverlegung Sämtisthur Unterwasser Nr. 5.161 realisiert wird.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'000.--.

Die Zonenplanänderung ist 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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Strassenpolizeiliche Stellungnahme

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Kantonsforstamt
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei