



Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen

Einschreiben

Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann
Postfach 17
Staatsstrasse
9656 Alt St. Johann

27. Juli 2011

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Zonenplan Teilgebiet Wildhaus**

Der vorliegende Zonenplan für das Teilgebiet Wildhaus kann grossmehrheitlich genehmigt werden. Nicht genehmigt werden können sämtliche geplanten Neueinzonungen im Gebiet Schwendi sowie die Neueinzonungen der drei bereits überbauten Parzellen Nrn. 1739, 1740 und 1201 im Gebiet Dee. Bezüglich dieser Nichtgenehmigungen ist Folgendes in Erwägung zu ziehen:

Gemäss BDE Nr. 32/2011 vom 5. Juli 2011 wird der vom Gemeinderat Wildhaus am 14. August 2007/ 11. November 2008/ 26. Mai 2009 erlassene Zonenplan, soweit er die gänzliche oder teilweise Neueinzonung der Grundstücke Nrn. 1284, 1314, 1679, 1704, 1871 und 1924 auf der Schwendi vorsieht, aufgehoben und zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Einerseits sind diese Parzellen oder Parzellenteile nicht als weitgehend überbaut im Sinn von Art. 15 Bst. a des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) zu betrachten. Andererseits sind die geplanten Einzonungen im Gebiet Schwendi äusserst peripher gelegen und der Bedarf für diese Einzonungen kann nicht ausgewiesen werden. Die gänzliche oder teilweise Neueinzonung der oben aufgeführten Grundstücke kann folglich nicht genehmigt werden.

Nicht genehmigt werden können zudem die geplanten Zonenplanänderungen im Bereich der beiden Parzellen Nrn. 1294 und 1295. Diese beiden Parzellen liegen ebenfalls im Gebiet Schwendi. Konkret war vorgesehen, die Parzelle Nr. 1294 und der Erschliessungsteil der Parzelle Nr. 1295 vom übrigen Gemeindegebiet üG in die zweigeschossige Wohnzone W2 einzuzonen. Diese beiden Neueinzonungen waren zwar nicht Gegenstand von Rekursverfahren, doch trifft die Begründung, wonach sämtliche Neueinzonungen im Gebiet Schwendi nicht genehmigt werden können, auch für diese beiden Einzonungen zu. Die Einzonung der Parzelle Nr. 1294 und die Einzonung des Erschliessungsteils der Par-



zelle Nr. 1295 vom übrigen Gemeindegebiet ÜG in die zweigeschossige Wohnzone W2 können demnach nicht genehmigt werden. Mit Schreiben vom 27. Mai 2011 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG die betroffenen Grundeigentümer und den Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann entsprechend informiert und ihnen das rechtliche Gehör gewährt. Innert der gesetzten zehntägigen Frist sind beim AREG keine Stellungnahmen eingegangen.

Ebenfalls nicht genehmigt werden können die geplanten Einzonungen der drei bereits überbauten Parzellen Nrn. 1739, 1740 und 1201 vom übrigen Gemeindegebiet ÜG in die Wohnzone WE. Die drei im Gebiet Dee liegenden Parzellen waren zwar nicht Gegenstand von Rekursverfahren. Gegenstand von Rekursverfahren waren aber Nachbarparzellen zu diesen drei Grundstücken. Im Rahmen dieser Rekursverfahren hat sich herausgestellt, dass die Einzonung dieser Nachbargrundstücke nicht möglich ist, weil die betroffenen Parzellen einerseits nicht zum weitgehend überbauten Gebiet nach Art. 15 Bst. a RPG gehören. Andererseits kann auch der Bedarf für diese Einzonungen nicht ausgewiesen werden und die Nachbargrundstücke grenzen an keine Bauzone. Analog dazu gehören auch die drei bereits überbauten Parzellen Nrn. 1739, 1740 und 1201 nicht zum weitgehend überbauten Gebiet. Auch hier kann der Bedarf für die geplante Einzonung nicht ausgewiesen werden und die zur Diskussion stehenden Grundstücke grenzen an keine Bauzonen. Im Weiteren würde man mit der Einzonung der Parzellen Nrn. 1739, 1740 und 1201 drei isolierte, bundesrechtswidrige Kleinbauzonen schaffen. Die geplanten Einzonungen der drei Parzellen Nrn. 1739, 1740 und 1201 vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone WE können demnach nicht genehmigt werden. Mit Schreiben vom 27. Mai 2011 hat das AREG die betroffenen Grundeigentümer und den Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann entsprechend informiert und ihnen das rechtliche Gehör gewährt. Innert der gesetzten zehntägigen Frist sind beim AREG keine Stellungnahmen eingegangen.

Bei gewissen Rekursen konnten im Rahmen der Rekursverfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, des Gemeinderats Wildhaus-Alt St. Johann und der betroffenen Amtsstellen Einigungslösungen erzielt werden. Die entsprechenden Gebiete wurden im vorliegenden Zonenplan vom Genehmigungsantrag ausgenommen. Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann dem AREG zu gegebener Zeit entsprechende Teilzonenpläne einreichen wird. Ebenfalls vom Genehmigungsantrag des Gemeinderats Wildhaus-Alt St. Johann ausgenommen wurden die geplanten Planänderungen betreffend die Grundstücke Nrn. 431, 433 und 1791 (Riet) bzw. Nrn. 405 und 1487 (Moosstrasse). In diesem Zusammenhang ist Folgendes in Erwägung zu ziehen:

Mit Eingabe vom 26. November 2009 erhob [REDACTED], bei der Regierung "Aufsichtsbeschwerde" gegen die politische Gemeinde Wildhaus. Im Rahmen des BD-Entscheids Nr. 38/2010 vom 7. Juli 2010 wurde der Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann angehalten, die mit den Teilzonenplänen Riet und Moosstrasse vom 11. November 2008 vorgenommenen Planänderungen betreffend die Grundstücke Nrn. 431, 433 und 1791 (Riet) bzw. Nrn. 405 und 1487 (Moosstrasse) nachträglich dem fakultativen Referendum zu unterstellen und für die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision neu einer Bauzone zuzuweisenden Grundstücke das Waldfeststellungsverfahren nachzuholen. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann für die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision neu einer Bauzone zuzuweisenden Grundstücke das



Waldfeststellungsverfahren nachgeholt und die beiden Teilzonenpläne Riet und Moosstrasse dem fakultativen Referendum unterstellt (26. Januar bis 24. Februar 2011). Die beiden Teilzonenpläne werden als separate Erlasse genehmigt und folglich vom Genehmigungsantrag des vorliegenden Zonenplans ausgenommen.

Mit Schreiben vom 7. April 2006, 13. März 2009 und 11. Mai 2009 wurde der Teilzonenplan Wildhaus vorgeprüft.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass grossmehrheitlich recht- und zweckmässig ist und im Sinne der Erwägungen genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden die geplanten Neueinzonungen im Bereich der Parzellen 1284, 1294, 1295, 1314, 1679, 1704, 1871 und 1924 im Gebiet Schwendi und die geplanten Neueinzonungen im Bereich der Parzellen Nrn. 1739, 1740 und 1201 im Gebiet Dee.
3. Nicht genehmigt werden die im Zonenplan bezeichneten, vom Genehmigungsantrag ausgenommenen Gebiete.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'200.--.

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

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss



Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- TBA
- KFA
- ANJF
- AFU

Verteiler

Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann
Postfach 17
Staatsstrasse
9656 Alt St. Johann

