



A-Post

Gemeinderat Wildhaus-Alt St.Johann
Hauptstrasse 40, Postfach 17
9656 Alt St.Johann

7. Oktober 2022

Geschäft Nr. 22-5145

Gemeinde Wildhaus-Alt St.Johann: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Klanghaus II**
- **Sondernutzungsplan "Änderung Gestaltungsplan Klanghaus"**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Als Impuls für Kultur und Wirtschaft in der Region Toggenburg beabsichtigt der Kanton St. Gallen im Gebiet Seegütli, in unmittelbarer Nähe des Schwendisees, ein Klanghaus zu erstellen. Das Gebäude bleibt im Besitze des Kantons. Dieser stellt es dem Verein Klangwelt Toggenburg zur Verfügung, welcher beauftragt ist, mit Forschung und Kursen die traditionelle Volksmusik und Naturklangkultur zu fördern.

2019 wurden entsprechende Anpassungen am Zonenplan, der Schutzverordnung sowie der Erlass eines Sondernutzungsplans vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) genehmigt. Mit der Anpassung der Strassenführung entlang des Klanghauses wird eine Arrondierung der Zone notwendig. Es erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» und der «Landwirtschaftszone» von rund 150 m². Weiter wird der Gestaltungsplan auf diese neue Situation abgestimmt. Insbesondere wird der geplante Bau leicht gedreht.



Der Gemeinderat hat die angeführten Erlasse am 31. März 2022 erlassen. Davor wurde die Mitwirkung durchgeführt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. April 2022 bis 13. Mai 2022. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 30. Mai 2022 bis 8. Juli 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Voranfrage vom 22. Oktober 2021 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Es ergeben sich noch folgende Punkte:

2.1 Verfahrenskoordination

Die Genehmigungsfähigkeit des angeführten Sondernutzungsplans ist abhängig von der Genehmigungsfähigkeit des Teilstrassenplans «Klanghaus» (22-5381) und des Wasserbauprojekts «Abbruch Brücke und Neugestaltung Seebach» (22-5675). Diese Planerlasse wurden abgestimmt auf den angeführten Teilzonenplan und auf den angeführten Sondernutzungsplan genehmigt (siehe Beilagen).

2.2 Redaktionelle Anpassungen

Der vorliegende Teilzonenplan ist identisch benannt wie der ursprüngliche Teilzonenplan zum Areal Klanghaus. Um Verwechslungen zu vermeiden wird der Titel redaktionell um «II» ergänzt.

2.3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist bei den vorliegenden Erlassen die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der kataserververantwortlichen Stelle (AREG) abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugsetzungsdatum.

2.4 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig. Nach Art. 59 PBG werden planungsbedingte Bodenmehrerte ab Fr. 30 000.-- von der Mehrwertabgabe erfasst.



Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).

Insgesamt werden rund 150 m² Fläche neu einer Bauzone zugeteilt, im Gegenzug werden rund 150 m² von der Zone für öffentliche Bauten in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe wird gemäss Art. 62 PBG fällig:

- a. bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen;
- b. bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung.

2.5 Abschliessende Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig und stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 700.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 1400.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 22-5145	
<i>Amt für Raumentwicklung und Geoinformation</i>	<i>Fr. 700.--</i>
Teilstrassenplan Geschäft Nr. 22-5381 (eigene Rechnung)	
<i>Tiefbauamt</i>	<i>Fr. 350.--</i>
Wasserbauprojekt Geschäft Nr. 22-5675	
<i>Amt für Wasser und Energie</i>	<i>Fr. 200.--</i>
<i>Amt für Natur, Jagd und Fischerei</i>	<i>Fr. 150.--</i>

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (2-fach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 9. September 2022 zum Teilstrassenplan «Klanghaus (Teilverlegung Hintere Schwendistrasse)»
- Genehmigungsunterlagen des Amtes für Wasser und Energie vom 3. Oktober 2022 zum Wasserbauprojekt «Abbruch Brücke und Neugestaltung Seebach»

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Dienste (Amtsjuristen)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP (Rechtsdienst AWE / TBA)