



Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post

25. Januar 2024

Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann
Hauptstrasse 40
9656 Alt St. Johann

Geschäft Nr. 23-8641

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 Schellenriemen**
- **Aufhebung Sondernutzungsplan «Gestaltungsplan Schellenriemen Unterwasser»**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Mit dem Erlass des Teilzonenplans Schellenriemen sowie der Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung des Alters- und Pflegeheims samt Alterswohnungen sichergestellt. Konkret wird mit der Teilzonenplanänderung die zweigeschossige Wohnzone bzw. die dreigeschossige Kernzone auf der Parzelle Nr. 1874A in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt. Zugleich wird die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzelle Nr. 300A der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die übrigbleibende Restfläche auf der Nachbar-Parzelle Nr. 303A wird der dreigeschossigen Kernzone zugewiesen. Die Bauzone wird insgesamt um 8'840 m² verkleinert.

Für das Gebiet Schellenriemen besteht ein vom Kanton St.Gallen 1988 genehmigter Gestaltungsplan. Dieser wurde nicht umgesetzt und entspricht nicht mehr der heutigen Nutzungsabsicht. Entsprechend soll der Gestaltungsplan zusammen mit der Teilzonenplanänderung aufgehoben werden.



Die öffentliche Mitwirkung fand vom 14. März bis zum 11. April 2023 statt. Der Teilzonenplan und die Aufhebung des Gestaltungsplans wurden am 27. April 2023 vom Gemeinderat erlassen. Die Pläne lagen vom 14. Juni bis zum 14. Juli 2023 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Teilzonenplan Schellenriemen wurde vom 2. August bis zum 11. September 2023 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 28. Februar 2023 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann hat überdimensionierte Bauzonen (Wohn- und Mischnutzung) und muss diese gemäss kantonalem Richtplan (S12) reduzieren. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Bauzone um 8'840 m² verkleinert. Im Auszonungsprozess wird diese Auszonungsfläche angerechnet.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Regelungsinhalte der Erlasse sind dem Planungszweck entsprechend hinreichend und stufengerecht. Die Planung erfüllt die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und -verordnung, sowie der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

Die Interessensabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegende Teilzonenplanung und die Aufhebung des Gestaltungsplans sind rechtmässig. Sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).



4 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der Teilzonenplan Schellenriemen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan Schellenriemen Unterwasser, am 6. April 1988 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt, wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'330.--.
(Geschäft Nr. 22-8516: Anteil AFU Fr. 280.--)

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 (dreifach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kantonale Planung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP