



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

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

A-Post

24. Oktober 2024

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

Geschäft Nr. 24-6454

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan Anlieferung Talstation Unterwasser**

Die Genehmigungsprüfung ergibt:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Die Toggenburger Bergbahnen AG plant die Erneuerung der Standseilbahn von Unterwasser nach Itios. Dabei ist auch ein Ersatzneubau der Talstation Unterwasser vorgesehen. Aufgrund der neuen betrieblichen Abläufe sowie aus Sicherheitsüberlegungen (Trennung Personen- und Warenflüsse) soll die Warenanlieferung bzw. -entsorgung neu östlich der Talstation erfolgen. Zur Realisierung der dazugehörigen Erschliessung ist die Erweiterung der bestehenden Intensiverholungszone Transportanlage und Beherbergung (IE TB) nötig. Mit dem Teilzonenplan soll auf der Parzelle Nr. 113A eine Fläche im Umfang von 300 m² von der Landwirtschaftszone in die IE TB eingezont werden.

Die Mitwirkung erfolgte vom 27. Februar bis 28. März 2024. Innert Frist ging eine Eingabe ein. Der Gemeinderat Wildhaus-Alt St. Johann erliess den Teilzonenplan am 25. April 2024. Innert der öffentlichen Auflagefrist vom 15. Juli bis 14. August 2024 ging keine Einsprache ein. Das fakultative Referendum wurde vom 19. August bis 27. September 2024 durchgeführt. Es 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 Prüfung ergibt:

2.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die vorgesehene Einzonung erfüllt die Anforderungen des Koordinationsblattes S11 des kantonalen Richtplans. Die Fläche im Umfang von 300 m² ist von untergeordneter Bedeutung. Die Entflechtung der Personen- und Warenflüsse und damit verbunden die Erweiterung der neuen Erschliessungsanlage liegen im öffentlichen Interesse. Der konkrete Bedarf sowie die raumplanerische Zweckmässigkeit sind ausgewiesen. Das Siedlungsgebiet gemäss Kantonalem Richtplan kann fortgeschrieben werden.

2.2 Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision

Der Teilzonenplan präjudiziert die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente nicht. Es handelt sich um eine nicht kapazitätsrelevante Einzonung von untergeordneter Bedeutung.

2.3 Verfügbarkeit Einzonung

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 113A erklärt sich mit Schreiben vom 2. Oktober 2024 bereit, die von der Einzonung betroffene Fläche für den geplanten Zweck zu veräussern.

2.4 Überlagerte Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Die einzuzonende Fläche ist mit der Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände überlagert. Gemäss Art. 17 des aktuellen Baureglements ist diese Zone von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Davon abweichend kann der Gemeinderat an geeigneten Lagen standortgebundene Bauten und Anlagen bewilligen. Eine für den Bahnbetrieb geplante Verbesserung der Erschliessung kann als zonenkonform beurteilt werden.

2.5 Massgebende Empfindlichkeitsstufe

f) In der Intensiverholungszone Transportanlage und Beherbergung (IE TB) gilt gemäss dem Baureglement generell die Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss den Lärmschutzbestimmungen. Mit dem Teilzonenplan wird der entsprechenden Fläche die Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Im Planungsbericht wird diese Differenz nicht erläutert, gemäss den ÖREB-Daten soll aber auch in der kleinflächigen Bauzonenerweiterung die Empfindlichkeitsstufe III gelten. Es handelt sich beim Planeintrag um ein redaktionelles Versehen, weshalb die Bezeichnung der Empfindlichkeitsstufe in der Legende des Plans korrigiert wird. Massgebend sind die Bestimmungen des Baureglements zur Zone IE TB.



2.6 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. Der Bodenmehrert 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). In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung. Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung veranlagt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV). Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

2.7 Abschliessende Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig und erfüllen die Anforderungen aus der kantonalen Richtplanung. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein und kann genehmigt werden.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) 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 Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).



4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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 angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 500.--.

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 Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Zentrale Dienste
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, kantonale Planung