



Kanton St. Gallen
Gemeinde Wartau

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Aufhebung Sondernutzungsplan

Überbauungsplan Hauptstrasse, 9476 Weite

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wartau, 9478 Azmoos
Bauherrschaft / Grundeigentümerschaft

Kontaktperson

Matthias Nänni, Leiter Bauverwaltung
+41 58 228 20 52
matthias.naenni@wartau.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Martin Lippuner
+41 81 258 34 76
m.lippuner@stauffer-studach.ch

Erstellung

August – November 2024, Mai 2025

Bearbeitungsstand

28. Mai 2025

Inhalt

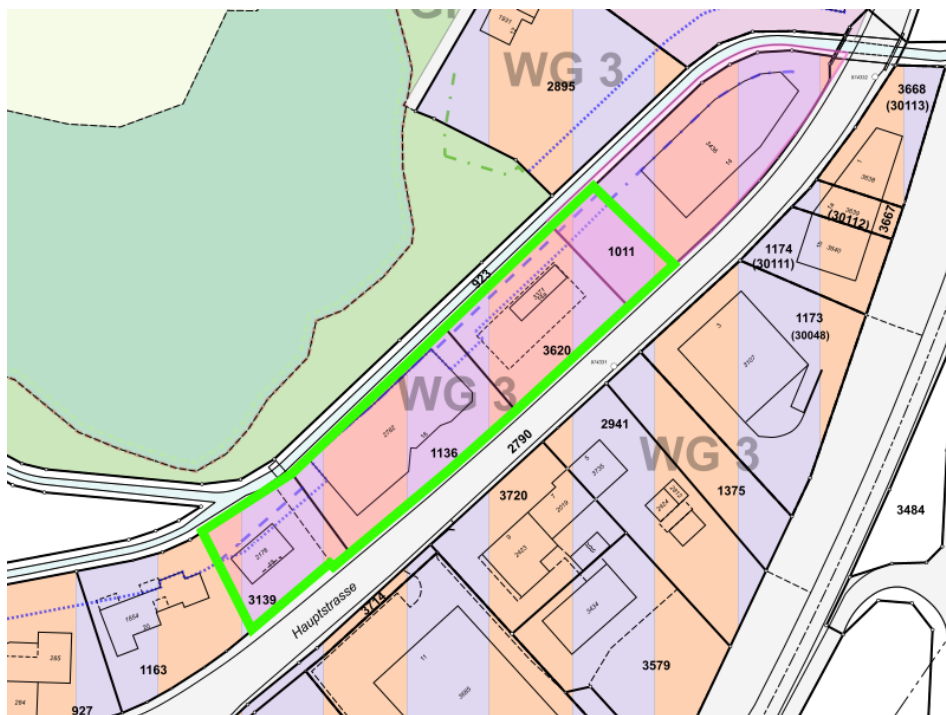
1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage, Revisionsgründe	1
1.2	Ziele und Inhalte der Planung	2
2	Organisation und Verfahren	2
2.1	Organisation des Planungsträgers	2
2.2	Verfahrensablauf	2
2.3	Gesetzgebung	3
2.4	Vorprüfung	3
2.5	Information und Mitwirkung	3
2.6	Öffentliche Auflage	4
3	Begründung der Sondernutzungsplanänderung	4
3.1	Nutzungsabsichten / Bauvorhaben	4
3.2	Erschliessung / Strassenbau- bzw. Strassensanierungsprojekt	5
3.3	Aufhebung Sondernutzungsplan	6
4	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	6
4.1	Vereinbarkeit mit Planungs- und Baugesetz (PBG)	6
4.2	Kantonale Planung Strassenbau bzw. Strassensanierung	6
4.3	Ortsplanung	7
4.4	Gewässerraumbestimmungen	7
5	Abwägung der relevanten Interessen und Schlussfolgerung	8

1 Anlass

1.1 Ausgangslage, Revisionsgründe

Der Sondernutzungsplan «Überbauungsplan Hauptstrasse, 9476 Weite» deckt die Parzellen Nr. 3139, 1136, 3620 sowie teilweise 1011 ab und legt Baufelder, Grünbereich, Parkierungs- und Verkehrsfläche, Gewässerabstände sowie die Erschliessung mit Zu- und Wegfahrten fest (vgl. Perimeter in Abbildung 1). Der Überbauungsplan wurde im Januar 2007 vom Kanton St. Gallen genehmigt und war auf die Entwicklungsabsichten des damaligen Besitzers ausgerichtet.

Mit dem Verkauf der Parz. Nr. 3139, 1136 und 3620 wird beabsichtigt, auf Parzelle Nr. 3139 das bestehende ältere Wohnhaus abzureissen und stattdessen ein Doppel Einfamilienhaus zu errichten. Dieses Bauvorhaben ist gemäss Festlegungen im rechtskräftigen Sondernutzungsplan «Überbauungsplan Hauptstrasse, 9476 Weite» allerdings nicht möglich. Auf den beiden weiteren Parz. Nr. 1136 und 3620 werden die bestehenden Bauten und Anlagen vorerst im jetzigen Zustand für den Betrieb einer Garage weitergenutzt.



ber 2024 durch den Kanton genehmigter Sondernutzungsplan sichert den Gewässerraum entlang des Schärgiessens gemäss aktuellen gesetzlichen Vorgaben; die überholten Gewässerabstandslinien des vorliegenden Überbauungsplans wurden in diesem Rahmen bereits aufgehoben. Zudem lassen sich sowohl das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 3139 wie auch künftige Entwicklungen auf den übrigen Parzellen nach Regelbauweise realisieren. Sämtliche relevanten öffentlichen und privaten Interessen sind damit ausreichend berücksichtigt.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

Die vorliegende Gesamtaufhebung des Sondernutzungsplans «Überbauungsplan Hauptstrasse, 9476 Weite» schafft die nutzungsplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des Doppel Einfamilienhauses auf Parz. Nr. 3139 und ermöglicht die weiteren baulichen Entwicklungen nach Regelbauweise. Diese Teilrevision der Ortsplanung entspricht der laufenden Revision der Nutzungsplanung und hat damit keine präjudizielle Wirkung.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

In Absprache mit der Gemeinde Wartau beauftragte die Bauherrschaft das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung (Aufhebung Sondernutzungsplan).

2.2 Verfahrensablauf

Termine / Zeitbedarf	Position
Februar – Juni 2024	– Klärung Grundlagen, Bauabsichten – Koordination Grundstückerschliessungen und kantonales Strassenbau- / Strassensanierungsprojekt
August –November 2024	– Erarbeitung Planungsmittel und Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) – Freigabe Gemeinderat
November 2024 – Februar 2025	– Vorprüfung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)

	- Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen
März – Juni 2025	- Öffentliche Auflage und Anschrift Grundeigentümer/-innen nach Art. 41 PBG - Entscheid Gemeinderat - Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch AREG
Juli / August 2025	Genehmigung durch AREG

Die Inkraftsetzung der Planungsmittel erfolgt nach Genehmigung durch das AREG respektive nach Abschluss allfälliger Rechtsmittelverfahren.

2.3 Gesetzgebung

Für die Erarbeitung der Planungsmittel sind folgende gesetzliche Grundlagen von Bedeutung:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen vom 5. Juli 2016, insbesondere Art. 23ff. (Sondernutzungsplanänderung) und Art. 34ff. (Planerlassverfahren).
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Wartau vom 2. Dezember 2008.

2.4 Vorprüfung

Die Sondernutzungsplanaufhebung wurde dem AREG am 22. November 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 26. Februar 2025 macht das AREG die Anmerkung, dass Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse der Mitwirkung im Planungsbericht auszuweisen sind. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt. Ansonsten erachtet das AREG die Teilrevision als genehmigungsfähig.

2.5 Information und Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 25. November bis zum 24. Dezember 2024 mit Publikation im amtlichen Publikationsorgan und öffentlicher Auflage der Planungsmittel.

Die Mitwirkung diene der Orientierung sowie dem Miteinbezug der Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten

Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt. Während der Mitwirkungsauf-
lage konnte jedermann schriftlich und begründet Wünsche und Anträge beim Ge-
meindevorstand einreichen. Während der Mitwirkungsfrist ging keine Stellung-
nahme ein.

2.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgte vom
13. März bis 12. April 2025. Gleichzeitig wurden die Eigentümerinnen und Eigentü-
mer im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des
Plangebiets schriftlich benachrichtigt. Während der Auflagefrist wurde keine Ein-
sprache eingereicht.

3 Begründung der Sondernutzungsplanänderung

3.1 Nutzungsabsichten / Bauvorhaben

Der jetzige Eigentümer der drei Parzellen Nr. 3139, 1136 und 3620 beabsichtigt ei-
nen Verkauf dieser Parzellen. Der entsprechende Vorvertrag ist abgeschlossen.

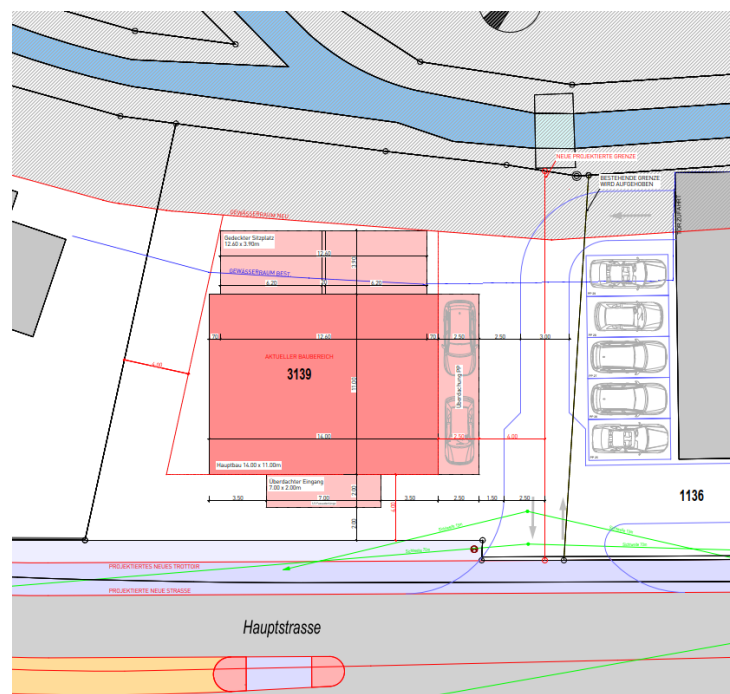


Abb. 2: Parz. Nr. 3139 mit projektiertem Gebäude (Stand: 30.07.24)

Nach dem Verkauf sollen die bestehenden Garagen-Bauten und -Anlagen auf den
beiden Parz. Nr. 1136 und 3620 vorerst im jetzigen Zustand für den Betrieb einer
Garage weitergenutzt werden. Auf diesen beiden Parzellen ist kurz- / mittelfristig

keine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen. Längerfristig denkbar ist eine Aufstockung des Gebäudes auf Parz. Nr. 1136 und ein Neubau auf Parz. Nr. 3620 – konkrete Pläne bestehen nicht, werden sich aber an den Möglichkeiten der Bestandesgarantie bzw. der Regelbauweise ausrichten. Auf Parz. Nr. 3139 ist geplant, das bestehende ältere Wohnhaus abzureissen und stattdessen ein Doppel Einfamilienhaus zu errichten (vgl. obige Abbildung).

3.2 Erschliessung / Strassenbau- bzw. Strassensanierungsprojekt

Der Kanton St. Gallen (Bau- und Umweltdepartement, Tiefbauamt) plant im Bereich Lonna eine Belagssanierung der Hauptstrasse (Abschnitt Ortsausfahrt bis Knoten Heuwiese). Die Ausführung erfolgt i.R. eines Strassenbauprojekts (Knoten Heuwiese) bzw. eines Strassensanierungsprojekts (nordöstlicher Teilabschnitt). Im Bereich des Sondernutzungsplans «Überbauungsplan Hauptstrasse, 9476 Weite» mit den Parz. Nr. 3139, 1136, 3620 und 1011 sah die kantonale Planung ursprünglich vier Zu-/Wegfahrten vor (vgl. folgende Abbildung). Im Rahmen einer Begehung vom 11. Juni 2024 (u.a. mit Vertretung von Bauherrenseite, Kanton/Tiefbauamt und Gemeinde) wurden Optimierungsmöglichkeiten besprochen und anschliessend vereinbart. Im erwähnten Sondernutzungsplan-Bereich sind neu drei statt der ursprünglich vier Zu-/Wegfahrten vorgesehen, was die Verkehrssicherheit verbessert und vom kantonalen Tiefbauamt ausdrücklich begrüsst wurde.

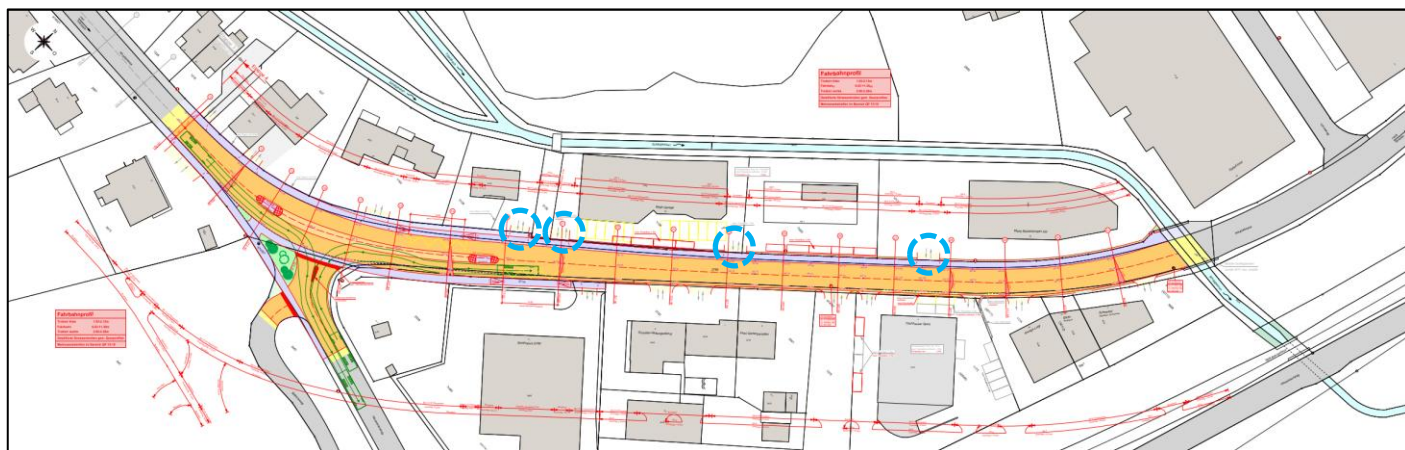


Abb. 3: Ursprüngliches kantonales Strassenbauprojekt mit Zu-/Wegfahrten (Stand: 15.03.2022)

Im Nachgang an die Begehung stellte das kantonale Tiefbauamt der Gemeinde und der Bauherrschaft die angepassten und bewilligungsfähig projektierten Zu-/Wegfahrten als Basis für weitere Planungsschritte bzw. Bauvorhaben zu (vgl. Anhang A). So ist für die Parz. Nr. 3139 und 1136 eine gemeinsame Erschliessung ab Kantonsstrasse vorgesehen. Die Parzellierung wird so angepasst, dass auf jeder Parzelle die hälftige Erschliessung liegt (vgl. Abbildung 2 mit projektiertem Gebäude-Grundriss und neuer Parzellierung).

3.3 Aufhebung Sondernutzungsplan

Wie eingangs des Berichts erwähnt, wird der bestehende Überbauungsplan aus dem Jahr 2007 gesamthaft aufgehoben, weil weder öffentliche noch private Interessen an dessen Fortbestand verbleiben:

- Erschliessung: Die kantonale Strassenbau- bzw. Strassensanierungsplanung sieht im Bereich des vorliegenden Sondernutzungsplans eine effiziente Erschliessungslösung mit einer reduzierten Anzahl von drei Zu-/Wegfahrten vor, was der Verkehrssicherheit dient.
- Gewässerschutz: Der Gewässerschutz entlang des Schärgiessens ist mit dem am 12. September 2024 genehmigten Sondernutzungsplan und damit gemäss aktuellen gesetzlichen Vorgaben gesichert.

Die im Gebiet festgestellten öffentlichen Interessen (effiziente, sichere Erschliessungssituation, Gewässerschutz) sind damit gesichert. Zudem lassen sich sowohl das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 3139 wie auch weitere Entwicklungen auf den restlichen Parzellen nach Regelbauweise realisieren. Es besteht damit weder von öffentlicher noch von privater Seite her eine Notwendigkeit, an einer Sondernutzungsplanung für das Gebiet festzuhalten.

4 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

4.1 Vereinbarkeit mit Planungs- und Baugesetz (PBG)

Gemäss Art. 175 Abs. 1 PBG müssen die Gemeinden ihre Zonenpläne und Baureglemente im Rahmen einer Gesamtrevision innert 10 Jahren an das im PBG enthaltene Recht anpassen. Gemäss Kreisschreiben des Baudepartements vom 8. März 2017 zu den übergangsrechtlichen Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) können rechtskräftige Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG geändert werden – inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement, solange der kommunale Rahmennutzungsplan nicht an das neue Recht angepasst ist. In vorliegendem Falle wird gemäss diesen übergangsrechtlichen Bestimmungen vorgegangen.

4.2 Kantonale Planung Strassenbau bzw. Strassensanierung

Wie unter Kap. 3.2 erwähnt, liegt eine effiziente Erschliessungslösung mit Zu- und Wegfahrten vor, die vom Kanton bewilligungsfähig projiziert sind. Die Vereinbarkeit mit der kantonalen Planung zum Strassenbau bzw. zur Strassensanierung ist damit gegeben.

4.3 Ortsplanung

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat Wartau am 28. Juni 2022 die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sowie den kommunalen Richtplan erlassen. Der kommunale Richtplan sieht im Gebiet Lonna vor, bisher überwiegend gewerblich genutzte Gebiete einem reinen Arbeitsgebiet zuzuweisen, darunter die Parz. Nr. 1136, 3620 und 1011. Die westlich davon gelegenen, bisher gemischt für Wohnen und Arbeiten genutzten Gebiete sollen hingegen als Mischgebiet beibehalten werden, darunter die Parz. Nr. 3139.

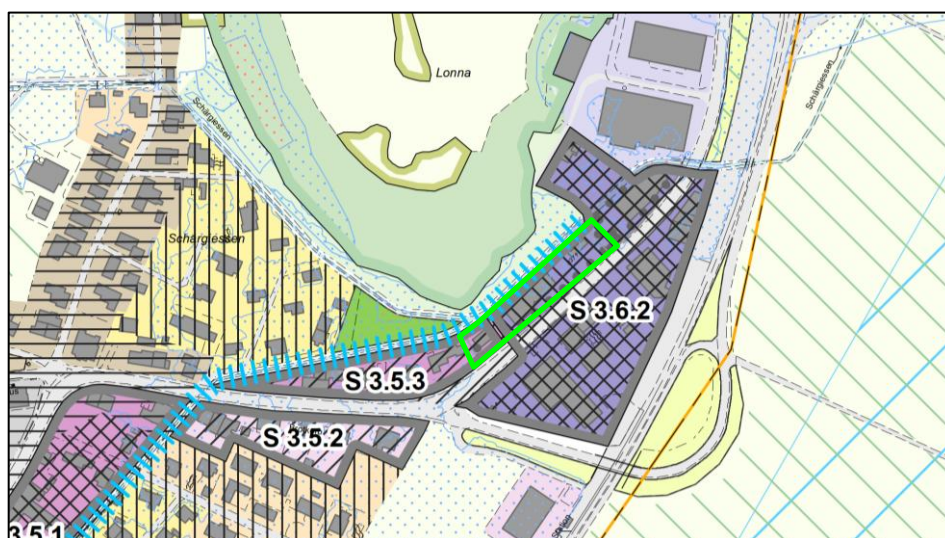


Abb. 4: Richtplan Siedlung mit SNP-Perimeter (grüne Bandierung)

Die bereits vom Kanton vorgeprüfte Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan) übernimmt diese Änderungen entsprechend. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 24. Oktober bis 8. Dezember 2024 erfolgte zu diesem Revisionsinhalt keine Stellungnahme. Im nächsten Schritt folgt im zweiten Quartal 2025 die öffentliche Auflage.

Die vorliegende Aufhebung des SNPs ist mit den Zielsetzungen der laufenden Ortsplanungsrevision vereinbar und hat keine präjudizielle Wirkung.

4.4 Gewässerraumbestimmungen

Der Gemeinderat Wartau hat mit Erlass vom 30. April 2024 den Gewässerraum für den Schärgraben und den Gretschinserbach erlassen und gleichzeitig die überholten Gewässerabstandslinien gemäss vorliegendem Überbauungsplan aufgehoben. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte am 12. September 2024. Den Gewässerraumbestimmungen gemäss übergeordneter Gesetzgebung ist damit entsprochen.

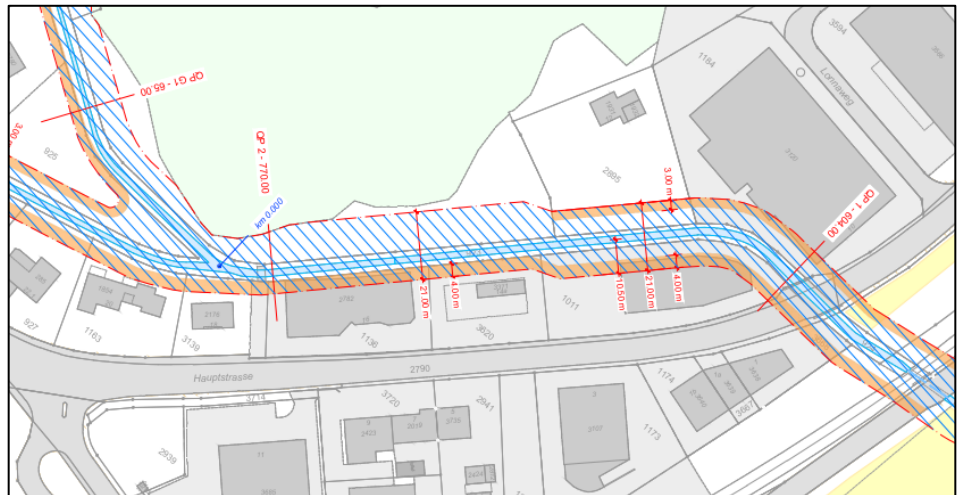


Abb. 5: Auszug rechtskräftiger Sondernutzungsplan Gewässerraum Schärgiessen/Gretschinserbach

5 Abwägung der relevanten Interessen und Schlussfolgerung

Die vorliegende Sondernutzungsplanaufhebung entspricht den übergangsrechtlichen Bestimmungen des PBGs sowie der laufenden Ortsplanungsrevision und hat keine präjudizielle Wirkung. Die öffentlichen Interessen an einer effizienten, sicheren Erschliessung sowie am Gewässerschutz sind wie ausgeführt gesichert. Auch von Seite der privaten Interessen besteht kein Bedarf an einem Beibehalt des Sondernutzungsplans, da sich die Entwicklungsabsichten im Rahmen der Regelbauweise realisieren lassen. Die Aufhebung des Sondernutzungsplans entspricht somit den festgestellten öffentlichen wie privaten Interessen.

Anhang A – Kantonale Planung mit Zu-/Wegfahrten (Stand: 11.06.2024)

