



A-Post

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

25. Januar 2018

Geschäfte Nrn. 17-7286 und 17-7287

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt aBauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Schuelwis**
- **Teilzonenplan Hof**

1 Ausgangslage / Vorhaben

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann muss seine Bauzone im Rahmen der kommenden Ortsplanungsrevision grundlegend überdenken und um einige ha verkleinern. Die Bauzonenfläche darf auf keinen Fall vergrössert werden.

Die bestehenden Holzschnitzelheizungen in Alt. St. Johann und in Wildhaus müssen saniert werden. Anstelle von zwei soll neu eine gemeinsame Anlage in Alt St. Johann, unmittelbar bei der Kirche gebaut werden.

Da die vorhandene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) aufgrund des Vorprojekts nicht genügend gross ist, wird eine Teilfläche von rund 1'607m² neu der öBA und entlang der Kantonsstrasse eine Fläche von rund 349m² der Grünzone GF (innerhalb Bauzone) zugeteilt.

Im Gegenzug erfolgt mit dem Teilzonenplan Hof die Auszonung von rund 2000m² (W2-Zone in Landwirtschaftszone).

Die beiden Teilzonenpläne wurden vom 23. August bis am 21. September 2017 öffentlich aufgelegt und vom 20. Oktober bis am 28. November 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es gingen keine Einsprachen ein und das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.



2 Erwägungen

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1. Erschliessung Teilzonenplan Schuelwis

Es ist zu klären, ob es sich bei der neuen Zufahrt künftig um eine klassierte Gemeindestrasse oder um eine Privatstrasse handelt. Je nachdem wird ein anderes Verfahren zur Bewilligung benötigt.

Für die Verkehrserschliessung sind die nachstehenden Bedingungen einzuhalten:

- a) Sollte es sich bei der Verkehrserschliessung künftig um eine Privatstrasse handeln, wären die Sichtzonen gemäss Richtlinie des Tiefbauamtes (Sichtfelder bei privaten Verkehrserschliessungen an Kantonsstrassen) im Grundbuch anzumerken.
- b) Sollte es sich bei der Verkehrserschliessung künftig um eine klassierte Gemeindestrasse handeln, wäre zur Genehmigung das Teilstrassenplanverfahren zu wählen.
- c) Die Sichtzonen nach SN 640 273a bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse sind von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Motorrad verdecken können. Die Sichtzonen betragen beidseitig 70 m (a = 3.00 m ab Kantonsstrassengrenze). Sichtbehindernde Bäume, Werbetafeln oder dergleichen sind zu entfernen.
- d) Die vorgesehene Zufahrt genügt den Anforderungen nicht. Die Einlenkertrompeten sind den Zulieferlastwagen mit Anhängern, Sattelzügen etc. anzupassen. Bei der Ausfahrt sind ebenfalls die Schleppkurven zu berücksichtigen. Bei den ausfahrenden Fahrzeugen ist das Überfahren der Fahrbahnmitte nicht gestattet. Die Zu- und Wegfahrt hat möglichst rechtwinklig zur Kantonsstrasse zu erfolgen.
- e) Das Oberflächenwasser der Ein- und Ausfahrt darf nicht auf die Kantonsstrasse bzw. das Trottoir abgeleitet werden.
- f) Sämtliche Kosten für die Erstellung der Ein- und Ausfahrt sowie alle notwendigen Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse gehen zulasten der Bauherrschaft.
- g) Die Anpassungsarbeiten an der Kantonsstrasse haben nach den Weisungen von Herrn Felix Brander, Strassenkreisinspektor, Wattwil (Tel. 058 229 87 00), zu erfolgen.
- h) Der öffentliche Grund der Kantonsstrasse Nr. 13 darf für die Bauarbeiten nicht beansprucht werden. Allfällige Schäden an den Strassenanlagen werden zulasten der Bauherrschaft behoben.
- i) Der Kanton lehnt jede Haftung für Schäden an den bewilligten Bauten und Anlagen ab, welche aus dem Bau, Bestand und Unterhalt der Kantonsstrasse Nr. 13 entstehen können.

Kontaktperson: Felix Brander, Strassenkreisinspektorat Wattwil, Tel. 058 229 87 00.

2.2 Denkmalpflege

Der Teilzonenplan Schuelwis betrifft ein geschütztes Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Zudem befindet sich das Grundstück in unmittelbarer Umgebung eines Kulturobjekts von Kantonalen Bedeutung.



Es ist zu beachten, dass das zukünftige Baugebiet von Wildhaus her kommend, in der Sichtachse auf die Probstei Alt St. Johann liegt. Daher unterliegt eine zukünftige Baute erhöhten Anforderungen an das Ortsbild. Denkbar ist allenfalls ein niedriger Baukörper, der sich farblich und materiell optimal integriert.

Aus denkmalpflegerischer Sicht kann dem Teilzonenplan zugestimmt werden unter dem Vorbehalt, dass eine zukünftige Baute erhöhten denkmalpflegerischen Anforderungen unterliegt.

Im Übrigen ergibt die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
Die Bedingungen betreffend Erschliessung (Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse) sind einzuhalten.
Die zukünftigen Bauten sind in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und zu erstellen.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 1'100.-- (Fr. 650.-- für den Teilzonenplan Schuelwis und Fr. 450.-- für den Teilzonenplan Hof).
3. 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. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Denkmalpflege