

26



11. August 2008

Gemeinderat Wartau

9478 Azmoos

033 **Gemeinde Wartau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Bleiche, Azmoos**

Der Zonenplan der Gemeinde Wartau wurde am 30. September 1996 vom Baudepartement genehmigt. Die 8'971 m² grosse Parzelle Nr. 785 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan zum grössten Teil im übrigen Gemeindegebiet (üG). Der kleinere, ca. 2'000 m² umfassende Teil östlich des Gasienzwegs ist der Grünzone zugewiesen (Sumpfgladiolenstandort). Das Grundstück grenzt im Süden und Osten unmittelbar an eine bereits überbaute dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3. Im Norden grenzt die Liegenschaft an den Gatinabach. Der üG-Teil ist als Bauerwartungsland im Sinn von Art. 21 BauG zu betrachten.

Die Erschliessung der neuen Bauzone erfolgt einerseits über die Verbreiterung des Gasienzwegs und andererseits über die Verlängerung des Schützenshauswegs. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde einen entsprechenden Teilstrassenplan erlassen. Dieser wurde vom Baudepartement am 11. August 2008 genehmigt.

Der Gemeinderat Wartau hat den Teilzonenplan Bleiche am 3. Oktober 2006 erlassen. Infolge des inzwischen abgeschlossenen Rechtsmittelverfahrens wurde der Teilzonenplan erst jetzt zur Genehmigung eingereicht. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Wartau nun die Überarbeitung des Gesamtzonenplans an die Hand genommen. Während dieser Überarbeitung soll der Erlass von Teilzonenplänen zurückhaltend vorgenommen werden. Im Sinn der rollenden Planung kann es durchaus vorkommen, dass Teilzonenpläne erlassen werden, bevor die meist längere Zeit in Anspruch nehmende Überarbeitung des Gesamtzonenplans abgeschlossen ist. Dies ist beispielsweise bei älteren Gesamtzonenplänen der Fall, wenn die Flächen einer Zonenart fast vollständig überbaut und keine Reserven mehr vorhanden sind. Ein Blick auf den rechtskräftigen Gesamtzonenplan zeigt, dass die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 im gesamten Gemeindegebiet fast vollständig überbaut sind. Nach Angaben des für die

Zonenplanrevision beauftragten Planungsbüros weist der rechtskräftige Zonenplan insgesamt eine WG 3-Fläche von 75'358 m² auf. Davon sind 69'595 m², also 92% überbaut. Dies bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch rund 5'800 m² unüberbaut sind. Der Bedarf für eine Einzonung von zusätzlichem WG 3-Land ist gegeben.

Mit dem Teilzonenplan Bleiche sollen rund 6200 m² üG-Fläche der WG 3 zugewiesen werden. Die vorgesehene Abgrenzung des Teilzonenplans entlang des Gasienzwegs, des Schützenhauswegs und des Gatinabachs ist planerisch zweckmässig. Das Einzonungsgesuch wurde vorab mit den Neubauabsichten der Firma SE Entstaubungs- und Umwelttechnik begründet, welche eine Fläche von 3'000 m² bis 3'200 m² benötigt. Für die Erschliessungsstrasse sowie den Grünstreifen entlang des Gatinabachs wird gemäss Angaben der Gemeinde eine Fläche von 2'000 m² benötigt. Die restliche Fläche übernimmt die angrenzende Firma Werner Marty AG oder die Firma Marty Hoch- und Tiefbau AG (vgl. Protokoll der Gemeinderatssitzung Wartau Nr. 19 vom 3. Oktober 2006).

Der Teilzonenplan wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 12. Juni 2006 vorgeprüft. Die in der Vorprüfung gemachten Bemerkungen sind berücksichtigt. Während der öffentlichen Auflage vom 18. Oktober 2006 bis 16. November 2006 ist eine Einsprache eingegangen. Der Gemeinderat wies diese Einsprache am 12. Dezember 2006 ab. Mit Entscheid vom 14. Mai 2008 trat der Regierungsrat mangels Legitimation der Rekurrenten nicht auf den Rekurs ein. Der Entscheid des Baudepartementes Nr. 26/2008 vom 14. Mai 2008 ist in Rechtskraft erwachsen.

Aus zeitlichen Gründen hat die Firma SE Entstaubungs- und Umwelttechnik einen neuen Standort in der Weite für ihren Neubau gesucht. Nach Angaben der Gemeinde übernimmt die Firma Marty Hoch- und Tiefbau AG nun die gesamte Fläche. Diese Firma hat ihren Stammsitz auf dem Grundstück Nr. 1415, bzw. auf dem Grundstück Nr. 3181 (Hochbauabteilung). Zudem hat dieser Gewerbebetrieb auch Teile der Parzelle Nr. 3150 dazugemietet.

Zusammenfassend wird aus planerischer Sicht eine Einzonung der Parzelle Nr. 785 zur WG 3, insbesondere mit dem Ziel eine gewerbliche Nutzung zu realisieren, als zweckmässig erachtet. Damit wird der bestehende WG 3 - Standort in der Bleiche gestärkt. Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Der Erlass wird unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 740.--.
Aufteilung der Gebühren:

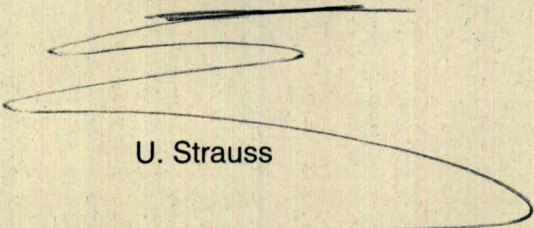
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr.	400.--
Tiefbauamt	Fr.	340.--

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 kantonalen Vermessungsamt einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst