

25



30. Juni 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 Stationsstrasse, Weite**

Die mit einem Gewerbegebäude überbaute Parzelle Nr. 3360 liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 30. September 1996 im übrigen Gemeindegebiet. Das Gebäude wurde von einem Sanitär- und Heizungsbetrieb in eine Schreinerei umgenutzt. Es ist nun vorgesehen, dieses rund 2'000 m² grosse Grundstück in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 einzuzonen. Damit soll diesem Schreinereibetrieb, welcher aus Emissionsgründen aus dem Dorfzentrum von Weite ausgesiedelt wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben werden. Insbesondere wird der Gewerbebetrieb damit zonenkonform. Die Parzelle Nr. 3360 grenzt nicht unmittelbar an die bestehende Bauzone. Sie liegt jedoch auch nicht fernab des Siedlungsgebiets. Die Distanz zur nächsten in der Bauzone gelegenen Parzelle Nr. 3073 beträgt 70 m bzw. 30 m gegenüber dem im Rahmen der Zonenplanrevision – welche durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 12. Februar 2008 vorgeprüft wurde – zur Einzonung vorgesehenen Grundstück Nr. 3485. Eine direkte Anbindung an die Bauzone ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da gemäss kommunalem Richtplan "Umfahrung Weite" zwischen den Parzellen Nr. 3073 und 3360 ein Trasse offenzuhalten ist. Das einzuzonende Grundstück ist jedoch durch die bestehende Stationsstrasse an das Siedlungsgebiet angebunden. Die Liegenschaft ist erschlossen und bereits überbaut. Sie grenzt zudem an die SBB-Parzelle, auf welcher sich die SBB-Haltestelle Weite befindet. Eine Erweiterung der vorliegenden Wohn- und Gewerbezone WG 3 ist gemäss dem vorgeprüften Zonenplan in den nächsten 15 Jahren keine Thema. Aus all diesen Gründen erachtet das AREG eine Zuweisung zur Bauzone im vorliegenden Fall als vertretbar. Dies wurde denn auch bereits im Vorprüfungsbericht vom 7. Januar 2008 festgehalten.

Das Plangebiet liegt in der provisorischen Grundwasserschutzzone Lonna, voraussichtlich in der Schutzzone S2. Wie im Vorprüfungsbericht vom 7. Januar 2008 festgehalten, ist eine Einzonung nur möglich, wenn rechtsverbindlich auf die Grundwasserschutzzone verzichtet wird. Mit Schreiben vom 20. Juni 2008 (eingegangen beim AREG am 23. Juni 2008) hat das Baude-

partement, vertreten durch das Amt für Umwelt und Energie, die Aufhebung des öffentlichen Interesses an der Grundwasserfassung Lonna erklärt sowie die Anpassung der Gewässerschutzkarte veranlasst.

Die Gemeinde Wartau ist derzeit daran, den mittlerweile mehr als 10 Jahre alten Zonenplan zu überarbeiten. Der Zonenplan soll demnächst vom Gemeinderat erlassen und öffentlich aufgelegt werden. Während der Überarbeitung des Gesamtzonenplans soll der Erlass von Teilzonenplänen – nicht zuletzt auch wegen dem Grundsatz der Gleichbehandlung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – zurückhaltend vorgenommen werden. Im Sinn der rollenden Planung kann es jedoch durchaus vorkommen, dass Teilzonenpläne erlassen werden, bevor die meist längere Zeit in Anspruch nehmende Überarbeitung des Gesamtzonenplans abgeschlossen ist. Vorliegend handelt es sich um eine projektbezogene Einzonung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Eine Erhöhung der Wohnraum-Kapazität ist im vorliegenden Fall denn auch kaum zu erwarten.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (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:

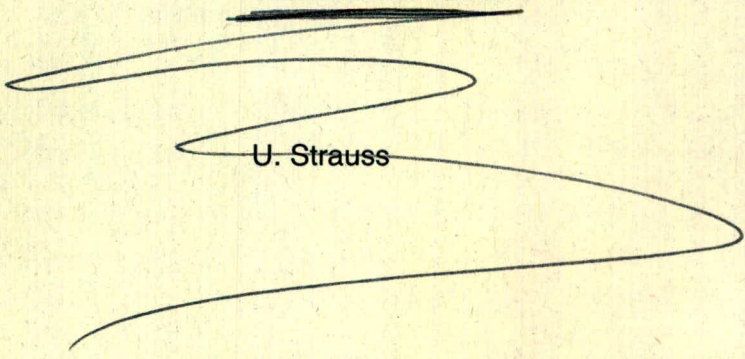
1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 550.--.

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

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation