



11. Juli 2008

Gemeinderat Wartau

9478 Azmoos

033 Gemeinde Wartau: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Plattis III
- Überbauungsplan Plattis III
- Richtplan Plattis III (zur Kenntnisnahme)

Am 30. September 1996 genehmigte das Baudepartement den Zonenplan-Teil Plattis. Dabei wurde der grösste Teil der Grundstücke Nr. 1290 und 1291 der Gewerbe- und Industriezone GI und ein kleiner Streifen gegen die SBB-Linie hin der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Am 25. Juni 2002 genehmigte das Baudepartement den Teilzonenplan Plattis. Dieser sah eine Zuordnung des oben erwähnten Streifens sowie eines Teils des Grundstückes Nr. 3242 zur Gewerbe- und Industriezone GI vor. Dabei ging es um die Erweiterung der Lagerhalle der Vertragsproduzentengemeinschaft VPG AG, Plattis. Am Standort werden landwirtschaftliche Produkte gelagert und vermarktet. Im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten wurde – entsprechend Art. 28octies des BauG – die zulässige Nutzung festgelegt. Gleichzeitig wurde auch der Überbauungsplan Plattis genehmigt, in welchem insbesondere die Erschliessung, die einzuhaltenden Baulinien, die Sichtzonen sowie die Neupflanzung eines Hecken-Baumstreifens festgelegt wurden.

Am 12. Dezember 2002 genehmigte das Baudepartement den Teilzonenplan Plattis II. Dieser sah die Festlegung eines kleinen Teils von Grundstück Nr. 3242 zur Gewerbe- und Industriezone GI A vor.

Die VPG AG plant nun auf dem Areal Plattis diverse Bauvorhaben in unterschiedlichen Etappen. In einem ersten Schritt soll die heute ausserhalb der Bauzone gelegene Werkstatt verlegt sowie die Hallen Nr. 3 – 5 inkl. dem Aussenlager in östlicher Richtung erweitert werden. Um diese Vorhaben zu verwirklichen, sind entsprechende Einzonungen erforderlich. Der eingereichte Teilzonenplan Plattis III sieht die Zuweisung einer rund 55 m x 45 m grossen Fläche in

Richtung Norden und eine rund 155 m x 40 m grosse Fläche in Richtung Bahnlinie in die Gewerbe- und Industriezone GI B vor. Entsprechend Art. 28 Octies BauG soll auf beiden Flächen ausschliesslich eine Nutzung im Zusammenhang mit der Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten zulässig sein. Mit dem Überbauungsplan Plattis III werden wiederum insbesondere die Erschliessung sowie die Baulinien für Bauten entlang der neuen Erschliessungsstrasse geregelt. Für die neue Erschliessungsstrasse wurde ein Teilstrassenplanverfahren durchgeführt. Die Genehmigung des Teilstrassenplans liegt vor. Das Baugesuch für die neue Halle Nr. 6 wurde bereits öffentlich aufgelegt. Das Baugesuch ist beim Amt für Umwelt und Energie – Koordinationsstelle Baugesuche sistiert bis die Genehmigung des Teilzonenplans Plattis III bzw. Überbauungsplans Plattis III vorliegt. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollen der Teilzonenplan Plattis II sowie der Überbauungsplan Plattis aufgehoben werden.

Die Unterlagen wurden am 5. Oktober 2007 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen sind berücksichtigt. Zum Teilzonenplan Plattis III ergeben sich noch nachstehende Ausführungen:

- a) Entlang der SBB-Linie Buchs-Sargans ist der Planungswert durch den Bahnbetrieb am Tag und in der Nacht überschritten. Damit trotzdem eine Einzonung erfolgen kann, wurde ein entsprechender Vermerk im Teilzonenplan angebracht. Dieser Vermerk wurde unter den Hinweisen aufgeführt. Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte jedoch zwingend einzuhalten. Dieser Vermerk ist sodann unter die Festlegungen aufzunehmen.
- b) Nach Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710, abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Die Neueinzonung liegt im Einflussbereich einer Hochspannungsleitung. Zusätzlich ist auch der Betrieb der SBB-Linie Sargans-Buchs als Emissionsquelle zu betrachten. Da die Anlagegrenzwerte nicht eingehalten werden können, wurde im Teilzonenplan unter den Festlegungen ein entsprechender Vermerk hinsichtlich der NISV angebracht. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass Orte mit empfindlicher Nutzung nach Art. 3 Abs. 3 der NISV nur dort angeordnet werden dürfen, wo der Anlagegrenzwert eingehalten ist. Eine eingehende Prüfung hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

Der Gemeinderat Wartau hat für den Gewerbe- und Industriestandort Plattis einen kommunalen Richtplan erarbeitet. Vom Entwicklungsgebiet gegen den Tankgraben hin wird Kenntnis genommen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei einem allfälligen Einzonungsbegehren die raumplanerischen Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Diese umfassen insbesondere den Nachweis eines ausgewiesenen Bedarfs, die Begründung bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen, die Klärung der Frage des in der Nähe gelegenen Wildtierkorridors, das Prüfen von Anschlussgleisen usw. Gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) ist eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen und im Rahmen des Berichts nach Art. 47 RPV auch nachvollziehbar darzulegen.

Die Gemeinde Wartau ist derzeit daran, den mittlerweile mehr als 10 Jahre alten Zonenplan zu überarbeiten. Der Zonenplan wurde vom Gemeinderat zwischenzeitlich erlassen und liegt nun öffentlich auf. Während der Überarbeitung des Gesamtzonenplans soll der Erlass von Teilzonenplänen – nicht zuletzt auch wegen dem Grundsatz der Gleichbehandlung von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – 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 nicht vorgesehen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden.

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 Teilzonenplan Plattis III und der Überbauungsplan Plattis III werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Plattis II vom 12. Dezember 2002 und der Überbauungsplan Plattis vom 25. Juni 2002 werden aufgehoben.
3. Der kommunale Richtplan Plattis III wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1140.--.

Aufteilung der Gebühren:

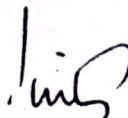
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 800.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

i.v. 

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie – Koordinationsstelle Baugesuche
- Amt für Umwelt und Energie - Planbeurteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation