



11. Juni 2009

Gemeinderat Wartau

9478 Azmoos

Gemeinde Wartau: 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 BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Trübbach, Azmoos und Lonna**
- **Aufhebung Überbauungsplan Fährhütte vom 6. Dezember 2004**
- **Überbauungsplan Fährhütte II (Parz. Nr. 3318/3529/3548)**

Am 6. Dezember 2004 genehmigte das Baudepartement den Teilzonen- und Überbauungsplan Fährhütte. Der Überbauungsplan Fährhütte soll aufgehoben und durch den vorliegenden Überbauungsplan Fährhütte II ersetzt werden. Dieser sieht gegenüber dem rechtskräftigen Plan folgende Änderungen vor:

- Erweiterung der Baubereiche 1 und 2 um rund 10 m gegen Osten
- Ergänzung von Art. 3 (Imbissstände mit max. Grundfläche von 12 m² im Baubereich 1)
- Baubereich 4 (Verbindungsbaute zum Parkhaus)
- Baubereich 5 (Notzufahrt)
- Baubereich 6 (Anlagen) mit entsprechender Bestimmung in Art. 8
- Ergänzung von Art. 9 (Festlegung Anzahl Parkplätze für Verkaufsflächen durch den Gemeinderat gestützt auf Parkierungskonzept).

Um diverse Bauvorhaben zu verwirklichen, ist die Einzonung eines rund 200 m langen und zwischen 1 m und 5 m breiten Bodenstreifens vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbe- und Industriezone GI-B vorgesehen. Der Teilzonenplan Fährhütte sowie der Überbauungsplan Fährhütte II wurden am 5. September 2008 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen sind berücksichtigt.

Auf der Parzelle Nr. 169 in Azmoos steht das Betagtenheim. Die Ortsgemeinde und die Politische Gemeinde Wartau beabsichtigen, den Bedarf an Betreutem Wohnen für Seniorinnen und Senioren als Erweiterung des heutigen Betagtenheims abzudecken. Der Bau ist auf den angrenzenden gemeindeeigenen Parzellen Nr. 168 und 3273 vorgesehen. Die beiden Flächen liegen rechtskräftig in der Wohnzone W3. Damit der erforderliche Raumbedarf abgedeckt werden kann, ist auf der Parzelle Nr. 172 eine Bauzonenerweiterung notwendig. Dazu soll eine

Fläche von rund 3'000 m² von der Landwirtschaftszone in die W3 bzw. in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Diese Fläche ist gemäss Kantonaalem Richtplan als Fruchtfolgefläche (abgekürzt FFF) ausgewiesen. Für die Freigabe von FFF für bauliche Zwecke gilt ein sehr strenger Massstab. Gemäss Genehmigungspraxis ist die Einzonung an ein konkretes Bauvorhaben zu binden. Für den Neubau liegen erste Projektpläne vor. Im Dezember 2008 wurde zudem die "Betreutes Wohnen im Bongert AG" gegründet, an welcher sich sowohl die politische Gemeinde als auch die Ortsgemeinde finanziell beteiligen. Laut Angaben der Gemeinde Wartau wurde die Abbruchbewilligung für die beiden Wohnhäuser an der Feldgasse 1 und 3 bereits am 7. April 2009 erteilt. Die geplante Einzonung wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 20. Oktober 2008 vorgeprüft. Die im Mail gemachten Ausführungen sind berücksichtigt.

Die Firma Sisatec AG plant im Gebiet Lonna den Neubau einer Produktionshalle mit Büro. Dazu soll eine Fläche von rund 3'100 m² vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbe- und Industriezone GI-B eingezont werden. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist gemäss Kantonaalem Richtplan als Fruchtfolgefläche (abgekürzt FFF) ausgewiesen. Für die Freigabe von FFF gelten die oben genannten Bedingungen. Das Baugesuch der Firma Sisatec AG liegt vor. Nach Auskunft der Baugesuchsadministration beim Amt für Umwelt und Energie bestehen seitens der kantonalen Amtsstellen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Bauvorhaben.

Die Gemeinde Wartau ist derzeit daran, den mittlerweile mehr als 10 Jahre alten Zonenplan zu überarbeiten. Der Zonenplan wurde vom Gemeinderat erlassen und öffentlich aufgelegt. Es gingen mehrere Einsprache ein. Derzeit ist noch ein Rekurs hängig. 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. Vorliegend handelt es sich um drei projektbezogene Einzonungen. Der Erweiterung der Wohnzone W3 wird im Hinblick auf eine bestimmte Nutzung zugestimmt, weshalb keine generelle Erhöhung der Wohnraum-Kapazität zu erwarten ist.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Wartau 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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Fährhütte vom 6. Dezember 2004 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'440.--.

Aufteilung der Gebühren:

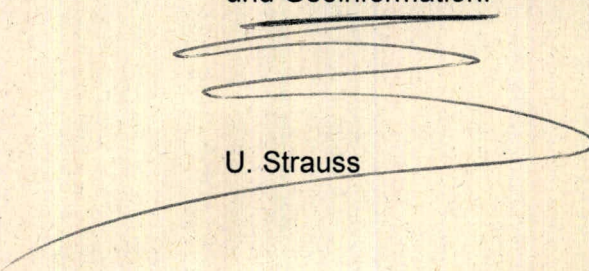
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'100.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

Die Zonenplanänderungen sind 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. 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:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan "Erweiterung Fährhüttenstrasse / Änderung Fährhütte"

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt - Rechtsdienst
- AFU - UVP-Fachstelle
- AFU - Planbeurteilung
- AFU - Baugesuchsadministration