



26. März 2010

Gemeinderat Wartau

9478 Azmoos

033

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:

- **Zonenplan Trübbach, Azmoos 1:2000**
- Zonenplan Oberschan, Malans, Gretschins, Murris, Fontnas, Weite, Plattis 1:2000
- Zonenplan Wartau-Ost 1:5000
- Anpassung Baureglement: Zoneneinteilung, Zonenschema Gewerbe-Industriezone C, Weilerzone und Grünzonen
- Abgrenzung Waldareal im Bereich von Neueinzonungen (Waldfeststellungen).

Das Baudepartement genehmigte am 30. September 1996 den Zonenplan Trübbach und Azmoos, den Zonenplan Malans und Oberschan sowie den Zonenplan Weite, Fontnas, Gretschins, Murris und Plattis. Diese Zonenpläne wurden seither mit diversen Teilzonenplänen ergänzt. Der Gemeinderat Wartau hat beschlossen, eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchzuführen. Die wichtigsten Änderungen der vorliegenden Zonenplanrevision umfassen:

- Grössere Baugebietserweiterungen in Prapafier, Walchli-Stämpfli, Neugrüt, Prafisuot
- Einwohnerkapazitätsrelevante Fläche neu 119 ha, davon 102 ha überbaut / 17 ha unüberbaut
- Zuweisung von rund 12 ha übrigem Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone
- Zuweisung von rund 4.5 ha Fruchtfolgefläche definitiv in die Landwirtschaftszone
- Neuausscheidung Weilerzone Murris gestützt auf den Kantonalen Richtplan
- Zuweisung bestehender Familiengärten zur neu geschaffenen Grünzone Gärten
- Zuweisung bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet entlang Kantonsstrasse zur neu geschaffenen Gewerbe- und Industriezone GI-C.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 12. Februar 2008 vorgeprüft. Die Genehmigungsunterlagen wurden nochmals einem internen Vernehmlassungsverfahren unterzogen. Am 4. Januar 2010 fand ein Gespräch zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Wartau und des Kantons statt. Dabei wurden die bestehenden Differenzen gegenüber dem Vorprüfungsschreiben besprochen. Zudem wurden auch die nicht

vorgeprüften Zonenplanänderungen beurteilt. Mit Schreiben vom 15. Januar 2010 wurde dem Gemeinderat Wartau mitgeteilt, dass der Zonenplanrevision grundsätzlich zugestimmt werden kann. Zusätzlich wurde festgehalten, dass einige Zonenplanänderungen nicht genehmigt oder zurückgestellt werden. Mit Schreiben vom 26. Januar 2010 hat sich die Gemeinde Wartau bzw. dessen Rechtsvertreter zu diesen Nichtgenehmigungen und Zurückstellungen geäußert. Dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation wurden am 29. Januar 2010 die redaktionell bereinigten Zonenpläne überreicht. Am 23. Februar 2010 wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Nichtgenehmigungen bzw. Zurückstellungen zum rechtlichen Gehör eingeladen. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

Allgemeines

In der Gemeinde Wartau lebten im Jahr 2006 rund 5'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss Leitbild 2006 will die Gemeinde Wartau in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein Bevölkerungsziel von 5'700 bis 6'000 Einwohnende anstreben. Die zur Genehmigung eingereichten Zonenpläne sind auf dieses Bevölkerungsziel ausgelegt. Angesichts dem in den letzten 15 Jahren überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum der Gemeinde Wartau innerhalb der Region und auch innerhalb des Kantons wird diesem Bevölkerungsziel und den darauf ausgelegten neuen Zonenplänen unter Wahrung des grösstmöglichen der politischen Gemeinde Wartau zustehenden Ermessensspielraums gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG zugestimmt.

Naturgefahren

Die kantonale Gefahrenkarte im gesamten Gemeindegebiet ist seit Dezember 2008 vorhanden. Die Naturgefahrenanalyse über die gravitativen Naturgefahren hat ergeben, dass sich im Gemeindegebiet erhebliche (rot), mittlere (blau) und geringe (gelb) Gefahrenbereiche befinden. Mit der Revision des Zonenplans wurde im Sommer 2007 begonnen, also rund 1 ½ Jahre bevor die kantonale Gefahrenkarte vorlag. Die Ergebnisse aus der Naturgefahrenanalyse konnten somit nicht berücksichtigt werden. Aus demselben Grund enthält auch das bereits am 22. Juni 2009 genehmigte Baureglement keine Aussagen zum Umgang bei Bauvorhaben in Naturgefahrenbereichen. Eine Überprüfung des vorliegenden Zonenplans auf mögliche Konflikte mit Naturgefahren ergibt, dass insbesondere in folgenden Gebieten eine erhebliche Gefährdung (rot) vorliegt: Entlang dem Trübbach (Chlefibünt, Wolfgarten, Gufaluns und Brueschwis) sowie im Gebiet Fährhütte Süd im Bereich des heutigen Parkhauses. Die genannten Bereiche sind heute schon eingezont und überbaut. Das Risiko kann somit nur bedingt mit raumplanerischen Massnahmen beseitigt werden. Dem neuen Zonenplan kann unter folgenden Punkten zugestimmt werden: Aufgrund der heute vorliegenden Unterlagen ist eine Gesamtbeurteilung aus Sicht Naturgefahren nicht möglich. Am 27. Oktober 2009 hat die Sektion Naturgefahren beim Tiefbauamt mit der Gemeinde Wartau ein Gespräch hinsichtlich der Umsetzung der Ergebnisse aus der Naturgefahrenanalyse geführt. Für die abschliessende Beurteilung erstellt die Gemeinde Wartau bis Ende des Jahres 2010 ein Massnahmenkonzept. Gestützt darauf sind – unter Hinweis auf das Kapitel V41 des Kantonalen Richtplans – Anpassungen des Zonenplans zu prüfen bzw. allenfalls auch vorzunehmen. Die Gemeinde Wartau prüft ebenfalls bis Ende des Jahres 2010 wie das Baureglement hinsichtlich des Themas Naturgefahren angepasst werden kann.

Parzelle Nr. 3474, Gufaluns

Auf dem Grundstück Nr. 3474 soll eine rund 800 m² grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Zum Zeitpunkt der Vorprüfung war diese Fläche noch mit Wald bestockt, weshalb das Kantonsforstamt einer Rodung nicht zustimmen konnte. Am 11. Juni 2009 erteilte das Kantonsforstamt für ein Wasserbauprojekt (Zufahrtsrampe zum Trübbach) eine Rodungsbewilligung für eine Fläche von 330 m². Zwischenzeitlich wurden zudem die kantonalen Waldfeststellungsrichtlinien angepasst. Es ergibt sich, dass der Waldtatbestand zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr erfüllt ist, da die verbliebene Waldfläche gemäss den neuen Richtlinien zu klein ist. Die negative Waldfeststellung ist noch nicht erfolgt. Dies geschieht in einem separaten Verfahren. Die Genehmigung der Zonenplanänderung im Gebiet

Gufaluns wird daher zurückgestellt bis eine rechtskräftige negative Waldfeststellungsverfügung vorliegt bzw. der Schutzstatus des Gehölzes abschliessend festgelegt ist.

Parzellen Nr. 2787, 3319 und 3323, Untere Fährhütte

Im Gebiet Untere Fährhütte soll eine Fläche von 8000 m² der Gewerbe und Industriezone GI-B zugewiesen werden. Betroffen sind die Grundstücke Nr. 2787, 3319 und 3323. Auf der Parzelle Nr. 3319 stockt Wald. Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone bedarf gemäss Art. 12 Bundesgesetz über den Wald (abgekürzt WaG; SR 921.0) einer Rodungsbewilligung. Das Kantonsforstamt hält in seinem Mitbericht vom 13. November 2009 bzw. 8. Februar 2010 fest, dass diese Einzonung nicht rechters ist. Art. 5 WaG verlangt u.a., dass das Werk für das gerodet werden soll auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist und das Interesse an der Walderhaltung überwiegt. Damit dies geprüft werden kann, muss ein konkretes Baugesuch vorliegen. Nur anhand einer Projektskizze, einer Masterplanung oder der Absichtserklärung eines Bauherrn kann keine Rodungsbewilligung erteilt werden. Rodungen sind grundsätzlich verboten und dürfen nicht zur Manövriermasse für nutzungsplanerische Begehrlichkeiten degradiert werden. Nebst der Rodungsfrage sind bei der Beurteilung der Einzonung jedoch auch Fragen der Siedlungsbegrenzung, der Fruchtfolgeflächen oder der Erschliessung zu berücksichtigen. Gestützt auf Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen u.a. in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Die heutigen Zonengrenzen verlaufen entlang der Strasse Trübbach - Balzers sowie der SBB-Linie Buchs - Sargans. Das bestehende Siedlungsgebiet ist aus ortsplanerischer Sicht zweckmässig abgegrenzt. Mit der Zuweisung des Gebiets Untere Fährhütte in die GI-B würde eine neue Geländekammer der baulichen Nutzung zugeführt. Der von der Einzonung betroffene Teil des Grundstücks Nr. 3323 ist im Kantonalen Richtplan zudem als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Diese sind gestützt auf Art. 30 Verordnung über die Raumplanung (abgekürzt RPV; SR 700.1) grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuteilen, was denn auch mit dem Zonenplan 1996 erfolgt ist. Gestützt auf das Koordinationsblatt V11 des Kantonalen Richtplans ist bei der beantragten Beanspruchung von Fruchtfolgefläche u.a. zu prüfen, ob ein besonderer Bedarf (wesentlich neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen ist. Sofern ein besonderer Bedarf besteht, ist zu prüfen, ob nicht bereits der Bauzone zugeschiedene Flächen in Frage kommen können bzw. ob keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeigneten Flächen beansprucht werden können. Die Nutzungsabsichten für das Gebiet Untere Fährhütte sind aus den bisherigen Unterlagen zu wenig klar definiert. Auf Seite 9 des Planungs- und Mitwirkungsberichts wird denn auch auf drei Nutzungsmöglichkeiten hingewiesen: Parkhaus Fährhütte Nord, Gewerbliche Nutzung, Multifunktionale Halle. Im Rahmen der vorgängigen Besprechung der Vorprüfung mit der Gemeinde Wartau war lediglich von einem Parkhaus Fährhütte Nord die Rede. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hielt im Schreiben vom 12. Februar 2008 dazu fest, dass das von der Gemeinde geplante Parkhaus Fährhütte Nord eine entsprechende Einzonung erfordern würde. Diese soll jedoch nicht in der vorliegenden Zonenplanrevision, sondern im Rahmen eines separaten Teilzonenplans beurteilt werden. Im nun eingereichten Planungs- und Mitwirkungsbericht ist im Anhang ein Bebauungskonzept der k+b architekten für eine Mehrzweckhalle mit Landi enthalten. Die Landi wird jedoch im Gebiet Fährhütte Süd realisiert. Gemäss Schreiben des Rechtsvertreters vom 26. Januar 2010 ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Um was für eine gewerbliche Nutzung es sich konkret handelt, wird nicht erwähnt. Für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen kann kein besonderer Bedarf ausgewiesen werden. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass die vorgesehene Einzonung aus verschiedenen Gründen (Rodung, Siedlungsbegrenzung, Fruchtfolgeflächen) nicht genehmigt werden kann.

Parzelle Nr. 2786, Howand

Es ist vorgesehen, den Parkplatz der Festungsanlage bzw. beim Klettergarten einer Bauzone zuzuweisen. Gemäss Zonenplan soll eine Fläche von rund 3000 m² der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt werden. Die vorgesehene Bauzone liegt losgelöst, d.h. grenzt nicht unmittelbar an das bestehende Baugebiet. Kleinbauzonen ausserhalb des Baugebietes, welche eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise sanktionieren würden, sind grundsätzlich nicht nur unzweckmässig, sondern unter

Hinweis auf Art. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (abgekürzt RPG; SR 700) auch bundesrechtswidrig. Es ergibt sich, dass die Kleinbauzone nicht genehmigt werden kann. Damit ist auch die Waldfeststellung gemäss eingereichtem Detailplan hinfällig.

Parzelle Nr. 433, Trübbach

Die Gemeinde Wartau hat einen Teil des Grundstücks dem übrigen Gemeindegebiet üG zugewiesen. Das Grundstück Nr. 433 liegt mitten im Siedlungsgebiet. Es ist als weitgehend überbautes Gebiet nach Art. 15 RPG zu betrachten und demzufolge grundsätzlich einer Bauzone zuzuweisen. Da das Grundstück vorerst nicht überbaut werden soll und auch um einen angemessenen Umgebungsschutz des geschützten Wohnhauses Assek. Nr. 119 zu gewährleisten, erachtete das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation im Vorprüfungsverfahren die Zuweisung zu einer Grünzone Freihaltung im Sinn einer Bauzone als zweckmässig. Laut Schreiben vom 10. März 2010 ist der Grundeigentümer mit dem Vorgehen der Zuweisung zu einer Grünzone Freihaltung im Sinn einer Bauzone grundsätzlich einverstanden. Da eine Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet ausser Betracht fällt, das Gebiet jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht überbaut werden soll, wird der Gemeinderat Wartau eingeladen, die Zonenzuweisung nochmals zu überprüfen. In diesem Sinn wird die üG-Fläche als zu "überprüfende Fläche" von der Genehmigung zurückgestellt.

Parzelle Nr. 300, Gatina

Das am Siedlungsrand von Azmoos gelegene Gebiet Gatina wird im Sinn eines weitgehend überbauten Gebiets gemäss Art. 15 RPG der zweigeschossigen Kernzone K2 zugewiesen. Die Zonenabgrenzung wurde bewusst eng entlang der bestehenden Überbauung gehalten. Diese Abgrenzung ist nachvollziehbar und entspricht den Planungsgrundsätzen gemäss RPG. Bei der Eingabe der Zonenplanrevision zur Genehmigung stellte der Gemeinderat Wartau in seinem Schreiben vom 14. Oktober 2009 den Antrag, die teilweise Einzonung des Grundstücks Nr. 300 von der Genehmigung zurückzustellen bis das hängige Rechtsmittelverfahren abgeschlossen ist. Am 19. November 2009 entschied das Baudepartement den hängigen Rekurs. Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben. Das Verwaltungsgericht tritt jedoch erst auf die Beschwerde ein, wenn die Zonenplanrevision genehmigt ist. Es ergibt sich, dass die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 300 nicht zurückgestellt werden kann. Die vorgesehene Zonenabgrenzung ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Ihr kann zugestimmt werden.

Parzellen Nr. 1672 und 3404, Fanal

Die Bauzonenerweiterungen grenzen an Wald, weshalb gestützt auf Art. 10 WaG eine Waldfeststellung durchzuführen ist. Diese Waldfeststellungen wurden noch nicht durchgeführt. Die Zonenerweiterungen werden daher von der Genehmigung zurückgestellt bis das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt ist.

Parzelle Nr. 1492, Plattis

Die teilweise Einzonung des Grundstücks Nr. 1492 in die Gewerbe- und Industriezone GI-B kann nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass keine andere Nutzung als der bisherige Autorecyclingbetrieb erstellt werden kann. Zu diesem Zweck ist die Zone gestützt auf Art. 28octies BauG mit einer Nutzungseinschränkung "Autorecyclingbetrieb" zu überlagern. Im Schreiben vom 26. Januar 2010 hat der Rechtsvertreter folgenden Formulierung vorgeschlagen: "Autorecycling-Betrieb mit Verwertung, Sortierung, Bearbeitung, Lagerung und Handel mit Waren und Rohstoffen". Diesem Vorschlag kann aus ortsplanerischer Sicht zugestimmt werden. Mit Schreiben vom 26. Februar 2010 ist der Grundeigentümer mit dieser Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 28octies BauG grundsätzlich einverstanden. Die Nutzungseinschränkung ist nicht als Änderung des Baureglements, sondern als Änderung des Zonenplans vorzusehen. Die Genehmigung der Einzonung wird daher zurückgestellt bis die entsprechende Änderung des Zonenplans (Überlagerung mit Nutzungseinschränkung) zur Genehmigung eingereicht wird.

Änderungen Baureglement

Am 22. Juni 2009 genehmigte das Baudepartement das Baureglement. Dabei wurden bereits Bestimmungen zu den Weilerzonen sowie zur Gewerbe- und Industriezone GI-C genehmigt. Da die in Art. 5 aufgeführten Regelbauvorschriften (inkl. Fussnoten 12 – 15) für die verschiedenen Grünzonen nicht im Einklang mit den Grünzonen des damals rechtskräftigen Zonenplans standen, wurden diese Bestimmungen von der Genehmigung zurückgestellt. Mit der Differenzierung der Grünzonen im Zonenplan ist dieser Vorbehalt nun ausgeräumt. Einer Genehmigung der in Art. 5 aufgeführten Regelbauvorschriften (inkl. Fussnoten 12 – 15) steht nichts mehr entgegen. Es ergibt sich, dass die nun eingereichte Anpassung des Baureglements hinfällig geworden ist.

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:

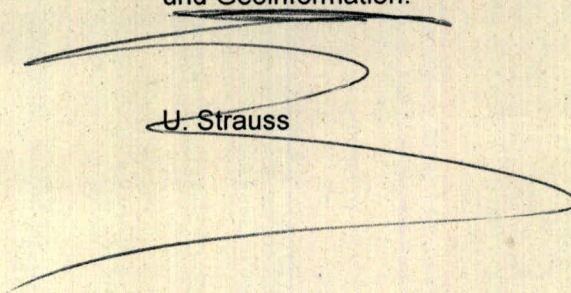
1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Bauzonenerweiterungen auf den Grundstücken Nr. 2786, 2787, 3319 und 3323 werden nicht genehmigt.
3. Die Bauzonenerweiterungen bzw. Zonenzuweisungen auf den Grundstücken Nr. 433, 1492, 1672, 3404 und 3474 werden gemäss den Erwägungen von der Genehmigung zurückgestellt.
4. Die in Art. 5 des rechtskräftigen Baureglements aufgeführten Regelbauvorschriften (inkl. Fussnoten 12 – 15) zu Differenzierung der Grünzonen werden genehmigt.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'000.--.

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

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonsforstamt
- Tiefbauamt Rechtsdienst

Zustellung mit Rechtsmittelbelehrung (Nichtgenehmigungen)

- Parz. Nr. 2786: VBS, armasuisse, armasuisse Immobilien, Blumenbergstr. 39, 3003 Bern
- Parz. Nr. 2787: Politische Gemeinde Wartau, Gemeinderat, Poststrasse 51, 9478 Azmoos
- Parz. Nr. 3319: Kanton St. Gallen, Tiefbauamt, Lämmli brunnenstrasse 54, St. Gallen
- Parz. Nr. 3323: Ortsgemeinde Wartau, Verwaltungsrat, Postfach, 9478 Azmoos

Zustellung mit Rechtsmittelbelehrung (Zurückstellungen)

- Parz. Nr. 433: Alexander Gensch-Hartmeier, Poststrasse 6, 9477 Trübbach
- Parz. Nr. 1492: Hans Peter Pfiffner- Schwendener, Arinstrasse 22, 9475 Sevelen
- Parz. Nr. 1672: Paulina Eggenberger-Gebert, Dorfstrasse 23, 9476 Fontnas
- Parz. Nr. 3404: Franziska Zogg und René Fasnacht, Dorfstrasse 21, 9476 Fontnas
- Parz. Nr. 3474: Ortsgemeinde Wartau, Verwaltungsrat, Postfach, 9478 Azmoos