



A-Post

Gemeinderat Wartau
Postfach 72
Poststrasse 51
9478 Azmoos

11. Januar 2012

Gemeinde Wartau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

Teilzonenplan Under Gufaluns, Parz.Nr. 433, Burlerau, Fanal / Neubünt, Plattis, Änderung Plan zur Schutzverordnung Teil Ost, Under Gufaluns, Baulinienplan Plattis

Am 26. März 2010 hat das Baudepartement des Kantons St.Gallen den Zonenplan Trübbach, Azmoos, den Zonenplan Oberschan, Malans, Gretschins, Murris, Fontnas, Weite, Plattis und den Zonenplan Wartau-Ost genehmigt. Nicht genehmigt wurden die Bauzonenerweiterungen auf den Grundstücken Nrn. 2786, 2787, 3319 und 3323. Zusätzlich wurden die Bauzonenerweiterungen bzw. Zonenzuweisungen auf den Grundstücken Nrn. 433, 1492, 1672, 3404 und 3474 von der Genehmigung zurückgestellt.

Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom August 2011 verfolgt die vorliegende Revision des Zonenplans das Ziel, die in der Genehmigungsverfügung des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 26. März 2010 aufgeführten Zurückstellungen zu bereinigen. Der oben aufgeführte Teilzonenplan enthält die folgenden fünf Kartenausschnitte: Under Gufaluns, Parzelle Nr. 433, Burlerau, Fanal/ Neubünt und Plattis. Zusätzlich wurde der Baulinienplan Plattis und die Änderung des Plans zur Schutzverordnung Teil Ost, Under Gufaluns zur Genehmigung eingereicht. Die verschiedenen Planungsinstrumente beinhalten im Wesentlichen Folgendes:

Teilzonenplan Under Gufaluns

Auf der Parzelle Nr. 3474 soll eine rund 800 m² grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Zum Zeitpunkt der 1. Vorprüfung (Gesamtrevision) waren diese Fläche und ein kleiner Teil der angrenzenden Parzelle Nr. 514 noch mit Wald bestockt, weshalb das Kantonsforstamt (KFA) einer Rodung damals nicht zustimmen konnte. Am 11. Juni 2009 erteilte das KFA für ein Wasserbauprojekt (Zufahrtsrampe zum Trübbach) eine Rodungsbewilligung für eine Fläche von 330 m². In der Zwischenzeit wurden zudem die kantonalen Waldfeststellungsrichtlinien angepasst. Es ergab sich, dass der Waldtatbestand bereits am 26. März 2010 (Genehmigungsdatum Gesamtrevision) nicht mehr erfüllt war, da die verbliebene Waldfläche gemäss den neuen Richtlinien zu klein war. Die negative Waldfeststellung war damals noch nicht erfolgt und wurde in der Zwischenzeit in einem separaten Verfahren nachgeholt (vgl. beiliegende Waldfeststellung, Abgrenzung des Waldareals im Bereich Under Gufaluns, Fanal und Plattis, in Rechtskraft



erwachsen am 13. Dezember 2011). Gemäss Auskunft des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei ist im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Under Gufaluns zudem auch eine Naturschutzrechtliche Verfügung erforderlich. Die Naturschutzrechtliche Verfügung vom 6. Januar 2012 liegt ebenfalls bei.

Im Rahmen des vorliegenden Teilzonenplans Under Gufaluns soll konkret der ursprünglich mit Wald bestockte Teil der Parzelle Nr. 3474 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA eingezont werden. Zusätzlich soll der kleine Teil der Parzelle Nr. 514, welcher ebenfalls mit Wald bestockt war, dem übrigen Gemeindegebiet üG zugeschrieben werden.

Änderung Plan zur Schutzverordnung Teil Ost, Under Gufaluns

Im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Under Gufaluns muss auch die Schutzverordnung der Gemeinde Wartau entsprechend angepasst werden (Änderung Plan zur Schutzverordnung Teil Ost, Under Gufaluns, 1:2'000). Konkret soll der Schutzgegenstand im Bereich der Parzelle Nr. 514 (Feldgehölz, Ufergehölz, Hecke) aus der Schutzverordnung entlassen werden.

Teilzonenplan Parzelle Nr. 433

Im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans hat die Gemeinde Wartau beabsichtigt, einen Teil der Parzelle Nr. 433 von der Wohnzone WE a neu dem übrigen Gemeindegebiet üG zuzuweisen. Das Grundstück Nr. 433 liegt mitten im Siedlungsgebiet. Es ist als weitgehend überbautes Gebiet nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) zu betrachten und demzufolge 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 AREG bereits im 1. Vorprüfungsverfahren (Gesamtrevision Zonenplan) die Zuweisung zu einer Grünzone Freihaltung GF im Sinn einer Bauzone als zweckmässig. Laut Schreiben vom 10. März 2010 war der Grundeigentümer mit dem Vorgehen der Zuweisung zu einer Grünzone Freihaltung GF im Sinn einer Bauzone grundsätzlich einverstanden. Da eine Zuweisung zum übrigen Gemeindegebiet ausser Betracht fiel, das Gebiet jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht überbaut werden soll, wurde der Gemeinderat Wartau im Rahmen der Genehmigungsverfügung vom 26. März 2010 eingeladen, die Zonenzuweisung nochmals zu überprüfen. In diesem Sinn wurde die zur Diskussion stehende Fläche als zu "überprüfende Fläche" von der Genehmigung zurückgestellt. Der vorliegende Teilzonenplan Parzelle Nr. 433 sieht nun vor, einen Teil der Parzelle Nr. 433 von der Wohnzone WEa in die Grünzone Freihaltung GF umzuzonen. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 433 soll zudem der dreigeschossigen Kernzone K3 zugeschrieben werden. Im Hinblick auf die durchgeführte Gesamtrevision des Zonenplans und unter Berücksichtigung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums erachten wir auch die Aufzonierung in die dreigeschossige Kernzone K3 als genehmigungsfähig.



Teilzonenplan Burlerau

Das Gebiet Burlerau ist Teil der Reblagen von Azmoos. Trockenmauern, Terrassierungen und Gebüschgruppen sind typische Landschaftselemente. Mit einem Aufwertungsprojekt sollen diese erhalten und gefördert werden. Die Zuseidung zur Grünzone Naturschutz GN und das ausgeschiedene Waldareal wurden aus dem Vorschlag des Aufwertungsprojekts entnommen und sind somit auf die vorgesehenen Massnahmen abgestimmt.

Teilzonenplan Fanal Neubünt

Im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans hat die Gemeinde Wartau beabsichtigt, die bereits bestehende Einzonung (zweigeschossige Wohnzone W2) im Bereich der beiden Parzellen Nrn. 1672 und 3404 gegen Westen zu erweitern. Weil die geplante Einzonung im Bereich dieser beiden Parzellen an Wald grenzt, wurde die Gemeinde Wartau in der Genehmigungsverfügung vom 26. März 2010 aufgefordert, nachträglich das entsprechende Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Bei der Abgrenzung des Waldareals im Jahr 1994 hat das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons St. Gallen verschiedene Waldgrenzen in der Gemeinde Wartau erlassen. Weil damals die Bauzonen im Gebiet Fanal nicht direkt an den Wald grenzten, wurde die Waldgrenze im Gebiet Fanal zwar unverbindlich eingemessen (Hinweis) jedoch nicht erlassen. In der Zwischenzeit wurde das Waldfeststellungsverfahren nachgeholt (vgl. beiliegende Waldfeststellung, Abgrenzung des Waldareals im Bereich Under Gufaluns, Fanal und Plattis, in Rechtskraft erwachsen am 13. Dezember 2011).

Der vorliegende Teilzonenplan Fanal/ Neubünt sieht vor, den im übrigen Gemeindegebiet üG liegenden Teil der Parzelle Nr. 3095 sowie einen in der Landwirtschaftszone liegenden Teil der Parzelle Nr. 1672 der Grünzone Freihaltung GF zuzuseiden. Zudem sind im Bereich der beiden Parzellen Nrn. 1672 und 3404 geringfügige Einzonungen in die zweigeschossige Wohnzone W2 vorgesehen. Im Weiteren sind auch im Gebiet Neubünt geringfügige Einzonungen in die zweigeschossige Wohnzone W2 vorgesehen. Im Hinblick auf die durchgeführte Gesamtrevision des Zonenplans und unter Berücksichtigung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums erachten wir auch die zusätzlichen Einzonungen im Gebiet Neubünt als genehmigungsfähig.

Teilzonenplan Plattis

Im Rahmen der Genehmigungsverfügung vom 26. März 2010 wurde u.a. festgehalten, dass die teilweise Einzonung des Grundstücks Nr. 1492 in die Gewerbe- und Industriezone GI B nur unter der Voraussetzung genehmigt werden könne, wenn die zulässige Nutzung auf den bisherigen Autorecyclingbetrieb beschränkt werde. Zu diesem Zweck sei die Zone gestützt auf Art. 28 octies BauG mit einer Nutzungseinschränkung "Autorecyclingbetrieb" zu überlagern. Im Schreiben vom 26. Januar 2010 hat der Rechtsvertreter folgende Formulierung vorgeschlagen: "Autorecycling-Betrieb mit Verwertung, Sortierung, Bearbeitung, Lagerung und Handel mit Waren und Rohstoffen". Diesem Vorschlag konnte aus ortsplanerischer Sicht zugestimmt werden. Gemäss Schreiben vom 26. Februar 2010 war auch der Grundeigentümer mit dieser Nutzungseinschränkung grundsätzlich einverstanden. Im Rahmen der Genehmigungsverfügung vom 26. März 2010 hat das AREG zudem festgehalten, dass die Nutzungseinschränkung nicht als Änderung des Baureglements, sondern als Änderung des Zonenplans vorzusehen sei. Die Genehmigung der Einzonung



werde daher zurückgestellt bis die entsprechende Änderung des Zonenplans zur Genehmigung eingereicht werde.

Der vorliegende Teilzonenplan Plattis sieht vor, die Parzelle Nr. 1492 teilweise in die Gewerbe-Industriezone GI B einzuzonen. Die Einzonung wird zudem mit einer Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 28octies BauG überlagert (Autorecycling-Betrieb mit Verwertung, Sortierung, Bearbeitung, Lagerung und Handel mit Waren und Rohstoffen). Im Weiteren wurde im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Plattis in der Zwischenzeit das Waldfeststellungsverfahren nachgeholt (vgl. beiliegende Waldfeststellung, Abgrenzung des Waldareals im Bereich Under Gufaluns, Fanal und Plattis, in Rechtskraft erwachsen am 13. Dezember 2011).

Baulinienplan Plattis

Der Baulinienplan Plattis legt im Bereich der Parzelle Nr. 1492 eine Baulinie für Bauten und Anlagen fest (reduzierte Waldabstandslinie 10.0 m). Im Hinblick auf die bestehenden Naturgefahren im betroffenen Gebiet äussert sich das kantonale Tiefbauamt wie folgt: Das Vorhaben liegt in einem Naturgefahrenbereich (mittlere Gefährdung durch Rutschungen und Steinschlag, Blau). Die Gemeinde muss den Bauherrn auf die Gefährdung hinweisen. Für Bauvorhaben im Gefahrenbereich Blau, bei sensiblen Objekten auch im Gefahrenbereich Gelb, ist dem Baugesuch ein Objektschutznachweis gemäss "Leitfaden Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren, Kanton St.Gallen" beizulegen. Der Leitfaden ist unter www.sg.ch als Download verfügbar. Die Gemeinde überprüft die gemäss Nachweis vorgesehenen Objektschutzmassnahmen auf ihre Wirksamkeit und verfügt deren Realisierung mit einer Auflage in der Baubewilligung. In komplizierten Fällen sind die Objektschutzmassnahmen mit der GVA abzustimmen. Eine Kopie des Objektschutznachweises ist der GVA immer zu zustellen.

Mit Schreiben vom 17. Januar 2011 und Mail vom 12. Juli 2011 wurden die Erlasse vorgeprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (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 Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'300.--.

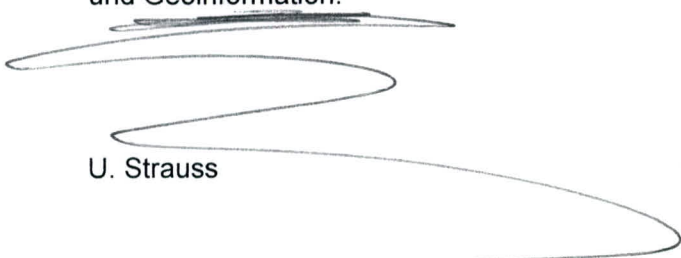


Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

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.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein
- Waldfeststellung, Abgrenzung des Waldareals im Bereich Under Gufaluns, Fanal und Plattis, in Rechtskraft erwachsen am 13. Dezember 2011)
- Naturschutzrechtliche Verfügung vom 6. Januar 2012

Kopie

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