



9. September 2013

A-Post
Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
Postfach 72
9478 Azmoos

Gemeinde Wartau: Genehmigung mehrerer Gemeindeerlasse

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

- **Teilzonenplan Howand, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Prapafier, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Seidenbaum, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Gatina, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Fanela, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Lonna, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Neugrüt, 1:1'000**
- **Teilzonenplan Unterer Fallweg West, 1:1'000**

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.

Am 11. Januar 2012 hat das Baudepartement des Kantons St.Gallen den Teilzonenplan Unter Gufaluns, Parzelle Nr. 433, Burlerau, Fanal/ Neubünt, Plattis genehmigt. Damit wurden die in der Genehmigungsverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation AREG vom 26. März 2010 aufgeführten Zurückstellungen bereinigt. Gleichzeitig hat das Baudepartement des Kantons St.Gallen auch den Baulinienplan Plattis und die Änderung des Plans zur Schutzverordnung Teil Ost, Unter Gufaluns, genehmigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans Wartau soll nun der Zonenplan der Gemeinde Wartau erneut angepasst und geringfügig erweitert werden. Die Teilrevision des Zonenplans beinhaltet insgesamt 11 verschiedene Teilzonenpläne. In heutiger Absprache mit dem Gemeindepräsidenten der Gemeinde Wartau werden die beiden bereits ebenfalls zur Genehmigung eingereichten Teilzonenpläne Pulverstampf und Vertuschweg separat beurteilt. Der Teilzonenplan Unterer Fallweg Ost wurde noch nicht zur Genehmigung eingereicht.

Zum gewählten Vorgehen (Einzonungen mittels Teilzonenplänen) ist Folgendes zu bemerken: Bis vor wenigen Jahren wurden Erweiterungen von Wohnzonen in aller Regel nur



im Rahmen von Gesamtrevisionen genehmigt. Demgegenüber akzeptiert das AREG heute auch das Vorgehen mittels Teilzonenplänen, sofern die betroffene Gemeinde über einen aktuellen kommunalen Richtplan mit ausgeschiedenen Etappen verfügt und die Teilzonenpläne diesem kommunalen Richtplan entsprechen.

Mit dem kommunalen Richtplan werden die mittelfristigen Entwicklungsabsichten einer Gemeinde umfassend aufgezeigt. Durch die Etappierung der beabsichtigten Zonenplanänderungen kann die Prioritätensetzung im Rahmen der kommunalen Richtplanung für die Bevölkerung ersichtlich aufgezeigt werden. Weil die Gemeinde Wartau über keinen umfassenden, aktuellen Richtplan verfügt und sich die geplanten Einzonungsbegehren auf keine übergeordnete Planung abstützen, erachten wir das von Ihnen gewählte Vorgehen mittels Teilzonenplänen grundsätzlich als problematisch. Da es sich bei den eingereichten Teilzonenplänen aber grossmehrheitlich um kleinere Zonenplananpassungen handelt, hat sich das AREG im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens und unter Ausschöpfung des grösstmöglichen Ermessensspielraums nach Art. 3 Abs. 2 BauG letztmals bereit erklärt, das von Ihnen gewählte Vorgehen zu akzeptieren. Wir weisen Sie aber an dieser Stelle darauf hin, dass wir das Vorgehen mittels Teilzonenplänen bei Wohnzonen inskünftig nur noch dann akzeptieren werden, wenn sich die geplanten Einzonungsbegehren auf einen aktuellen kommunalen Richtplan abstützen. Im Hinblick auf künftige Einzonungsbegehren empfehlen wir Ihnen daher, sich zu gegebener Zeit mit der kommunalen Richtplanung auseinanderzusetzen.

Zu den einzelnen Teilzonenplänen ergibt sich folgendes:

Teilzonenplan Howand

Der Teilzonenplan Howand liegt im Bereich der beiden Parzellen Nrn. 2786 und 2881. Er erstreckt sich über eine Gesamtfläche von rund 3'500 m². Im Rahmen der Zonenplanänderung Howand soll der gesamte Teilzonenplanperimeter dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugeschrieben werden. Im Süden wird der Perimeter durch die Staatsstrasse begrenzt. Im Norden, Osten und Westen grenzt Wald an die Perimeterfläche.

Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG umfasst das üG das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es ist keine Bauzone. Weil es sich bei der ausgeschiedenen Fläche weder um Bauerwartungsland noch um Land ohne bestimmte Nutzung handelt, hätte die betroffene Fläche eher der Landwirtschaftszone L als dem üG zugeschrieben werden müssen (vgl. Vorprüfungsbericht vom 11. Januar 2013). Zudem ist keine negative Waldfeststellung erforderlich.

Teilzonenplan Prapafier

Der Teilzonenplan Prapafier umfasst die beiden Parzellen Nrn. 438 und 497 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 440. Die Gesamtfläche des Teilzonenplans beträgt rund 3'750 m². Während dem die Parzelle Nr. 497 mit den drei Gebäuden Assek.-Nrn. 1704, 2942 und 1853 überbaut ist, sind die beiden Parzellen Nrn. 438 und 440 derzeit noch unüberbaut. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan befindet sich die gesamte Perimeterfläche im üG. Ebenfalls im üG liegen die Parzellen im Süden und Westen der Perimeterfläche. Die Parzellen im Norden und die Parzellen im Osten der Perimeterfläche, auf der gegenüberliegenden Seite der bestehenden Strasse, liegen demgegenüber in der zweigeschossigen



Wohnzone W2. Der Grossteil des Teilzonenplanperimeters liegt im Bereich von Fruchtfolgeflächen FFF (3'350 m²).

Trübbach ist gemäss ISOS ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Das Gebiet Prapafier liegt relativ weit entfernt vom Ortsbildschutzgebiet. Schutzobjekte sind keine unmittelbar betroffen. Das ISOS gibt in seinen Empfehlungen für dieses als Umgebungsrichtung I bezeichneten Gebiets die Vorgabe "a" (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) an. Nach Auffassung der kantonalen Denkmalpflege ist die geplante Zuteilung zur zweigeschossigen Wohnzone W2 noch möglich. Doch damit sei der Siedlungsrand festgelegt und danach dürften in diesem Gebiet keine weiteren Einzonungen zu Lasten der freien Kulturlfläche mehr vorgenommen werden. Die kleine Villa auf der Parzelle Nr. 497 weist zudem eine überdurchschnittliche Qualität auf. Neubauten auf der Parzelle Nr. 438 sollten daher so gestaltet werden, dass sie diesen Bau nicht beeinträchtigen.

Teilzonenplan Seidenbaum

Der Teilzonenplan Seidenbaum umfasst zwei Perimeterflächen. Die eine Perimeterfläche umfasst den südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 3376 mit einer Gesamtfläche von rund 130 m². Diese Teilfläche soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die dreigeschossige Wohnzone W3 umgezont werden. Die andere Perimeterfläche liegt zwischen der Bahnlinie der SBB und der Staatsstrasse. Diese Perimeterfläche ist teilweise überbaut und umfasst die Parzellen Nrn. 1160, 3497, 841, 2942, 2979 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 1161 mit einer Gesamtfläche von rund 14'200 m². In Nord-Süd-Richtung quert ein öffentliches Fließgewässer die Perimeterfläche.

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan befindet sich der nördliche Teil der Perimeterfläche im üG, der südliche Teil in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Ebenfalls im üG befinden sich die Parzellen im Nordosten der Perimeterfläche. Die Parzellen im Nordwesten der Perimeterfläche liegen in der dreigeschossigen Wohnzone W3, die Parzellen im Südwesten in der dreigeschossigen Wohn und Gewerbezone WG3, die Parzellen im Süden in der Gewerbe-Industriezone Glb und die Parzellen im Südosten, auf der gegenüberliegenden Seite Bahnlinie der SBB, in der Landwirtschaftszone L. Mit der Zonenplanänderung Seidenbaum soll der nördliche Teil der Perimeterfläche grossmehrheitlich in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 eingezont werden. Entlang des öffentlichen Gewässers soll zudem eine Grünzone Freihaltung GF ausgeschieden werden. Der südliche Teil der Perimeterfläche soll zudem in die Gewerbe-Industriezone Glb umgezont werden.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

An der strassenseitigen Fassade des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Nr. 1160 (Seidenbaum) ist der Planungswert durch den Betrieb der Staatsstrasse möglicherweise leicht überschritten. Wird das bestehende Gebäude umgebaut, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten werden und es sind die nötigen Lärmschutzmassnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder das Verschrauben der strassenseitigen Fenster) zu treffen.



Teilzonenplan Gatina

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan befindet sich die Parzelle Nr. 300 mit einer Gesamtfläche von rund 1'050 m² teilweise in der zweigeschossigen Kernzone K2 (ca. 520 m²) und teilweise in der Landwirtschaftszone L (ca. 530 m²). Mit der Zonenplanänderung Gatina soll die Bauzone gegen Norden geringfügig erweitert werden (ca. 150 m²).

Teilzonenplan Fanela

Nach dem rechtskräftigen Zonenplan liegen die westlichen Teile der beiden Parzellen Nrn. 3609 und 3610 in der zweigeschossigen Wohnzone W2, die östlichen Teile dieser beiden Parzellen im üG. Mit der Zonenplanänderung Fanela sollen die beiden im üG liegenden Teile sowie ein Teilfläche der angrenzenden Parzelle Nr. 234 (heute: Landwirtschaftszone L) ebenfalls in die zweigeschossige Wohnzone W2 eingezont werden. Die beabsichtigte Einzonungsfläche im Bereich der Parzelle Nr. 3609 beträgt rund 1'100 m², diejenige im Bereich der Parzelle Nr. 3610 rund 300 m² und diejenige im Bereich der Parzelle Nr. 234 rund 350 m². Die bestehende Erschliessungsstrasse (Fanelaweg) im Bereich dieser beiden Parzellen führt heute teilweise über nicht eingezontes Gebiet (üG). Im Rahmen der Genehmigungsverfügung vom 25. Oktober 2007 des Tiefbauamtes zum Teilstrassenplan "Änderung und Erweiterung Fanelaweg" wurde seitens des damaligen Amtes für Raumentwicklung ausdrücklich festgehalten, dass mit der Erschliessungsstrasse über Nichtbaugesamt keine präjudizielle Wirkung hinsichtlich einer Einzonung verbunden sei. Eine allfällige Bauzonenerweiterung in östlicher Richtung werde zu gegebener Zeit, unabhängig vom Bestand der Erschliessungsstrasse, zu beurteilen sein.

Teilzonenplan Lonna

Mit der Zonenplanänderung Lonna soll eine rund 270 m² grosse Teilfläche im Bereich der Parzellen Nrn. 2939, 3485 und 3481 vom üG in die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 eingezont werden. Dadurch wird die nördlich angrenzende Wohn-Gewerbezone WG3 geringfügig erweitert.

Teilzonenplan Neugrüt

Mit der Zonenplanänderung Neugrüt ist eine Bereinigung der zweigeschossigen Wohnzone W2 aufgrund der neu erstellten Erschliessung vorgesehen. Konkret sollen zwei Teilflächen von je 200 m² und eine Teilfläche von rund 100 m² in die zweigeschossige Wohnzone W2 eingezont werden. Zusätzlich sollen verschiedene Flächen den Verkehrsflächen zugeschrieben werden.

Die nächste Bus-Haltestelle liegt ca. 350 m entfernt (Haltestelle Weite, alte Gasse). Das geplante Einzonungsgebiet ist somit nicht mit dem öV erschlossen. Die Einzonung müsste daher abgelehnt werden. Da es sich aber um eine Bereinigung der bestehenden Wohnzone handelt, kann dieser Einzonung nach Auffassung des Amtes für öffentlichen Verkehr trotzdem zugestimmt werden. Weitere eventuelle Einzonungen in diesem Gebiet bedürfen jedoch einer Neubeurteilung betreffend die ausreichende öV-Erschliessung.

Teilzonenplan Unterer Fallweg West

Mit der Zonenplanänderung Unterer Fallweg West soll eine Fläche von rund 110 m² von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone Oberschan eingezont werden. Zudem soll eine Fläche von rund 40 m² von der zweigeschossigen Wohnzone W2 in die Kernzone Oberschan umgezont werden und ein verschwindend kleiner Teil (wenige m²) von der Kernzo-



ne Oberschan in die zweigeschossige Wohnzone W2. Der nördlich angrenzende Teil soll zudem den Verkehrsflächen zugeschrieben werden.

Oberschan ist gemäss dem ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Betroffen durch die Zonenplanänderungen ist ein Gebiet, das für die Wahrnehmung des Ortsbildes als Umgebungsrichtung I bezeichnet wird und mit der Vorgabe "a" (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) versehen ist. Bei der geplanten Zonenplanänderung geht es um eine technische Anpassung der Zonierung an die sich zurzeit im Bau befindliche Baute auf der Parzelle 3689. Die technische Anpassung ist aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege unproblematisch.

Die Prüfung hat ergeben, dass die acht Teilzonenpläne Howand, Prapafier, Seidenbaum, Gatina, Fanela, Lonna, Neugrüt und Unterer Fallweg West recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden.

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 (Howand, Prapafier, Seidenbaum, Gatina, Fanela, Lonna, Neugrüt und Unterer Fallweg West) werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'900.--.

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.

Freundliche Grüsse
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- TBA
- AFU
- Amt für Kultur, Denkmalpflege