



A-Post
Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
Postfach 72
9478 Azmoos

30. September 2013

Gemeinde Wartau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

• **Teilzonenplan Unterer Fallweg Ost, 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 dem vorliegenden Teilzonenplan Unterer Fallweg Ost, 1:1'000 soll nun der Zonenplan der Gemeinde Wartau erneut angepasst und geringfügig erweitert werden. Der eingereichte Planerlass ist Teil der Teilrevision des Zonenplans, beinhaltend insgesamt 11 verschiedene Teilzonenpläne. Acht Teilzonenpläne wurden am 9. September 2013 vom Baudepartement bereits genehmigt. Gegen den Teilzonenplan Unterer Fallweg Ost, 1:1'000 sind drei Einsprachen eingegangen, welche vom Gemeinderat Wartau abgewiesen wurden. Diese Einspracheentscheide wurden nicht weitergezogen. Die beiden ebenfalls bereits zur Genehmigung eingereichten Teilzonenpläne Pulverstampf und Vertuschweg werden in Absprache mit dem Gemeindepräsidenten Herrn B. Tinner separat beurteilt.



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.

Mit dem Teilzonenplan Unterer Fallweg Ost soll eine Fläche von rund 1'000 m² von der Landwirtschaftszone L in die zweigeschossige Wohnzone W2 eingezont werden. Zusätzlich wird die bestehende Erschliessungsstrasse der Verkehrsfläche zugeschieden. Gestützt auf den Mitbericht der kantonalen Denkmalpflege hielt das AREG in seiner Vorprüfung vom 11. Januar 2013 folgendes fest: Oberschan ist gemäss dem ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Betroffen durch diese Zonenplanänderung 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.

Abweichend von den ISOS-Vorgaben könnte die kantonale Denkmalpflege allenfalls auch für die Erweiterung der zweigeschossigen Wohnzone W2 Verständnis aufbringen. Sofern man dies tut, sei es hier aber besonders wichtig, dass künftige Bauvolumen klein und zurückhaltend gehalten würden, um einen harmonischen Übergang von Dorfbebauung und freier Landschaft sowie einen ansprechenden Ortseingang zu gewährleisten. Eine Zustimmung zu dieser Einzonung verlange demnach sorgfältig ins Ortsbild eingefügte und auch vom Material und von der Farbgebung her einfühlsame Neubauten. Eine Zustimmung müsse auch mit dem Hinweis ergänzt werden, dass damit das Potential an diesem Ort – nochmals betonend dass das ISOS hier Einzonungen grundsätzlich ablehne – endgültig ausgeschöpft sei. In Hinsicht auf die auszuscheidenden Ortsbildschutzgebiete befinden sich diese Parzellen – sofern auf das ISOS abgestützt werde – ausserhalb des Gebietes 1. Neubauten würden aber, je nach dem was dort und wie dort gebaut würde, das Ortsbildschutzgebiet möglicherweise beeinträchtigen.



Die Prüfung hat ergeben, dass der Teilzonenplan Unterer Fallweg Ost, 1:1'000 recht- und zweckmässig ist. Er kann 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

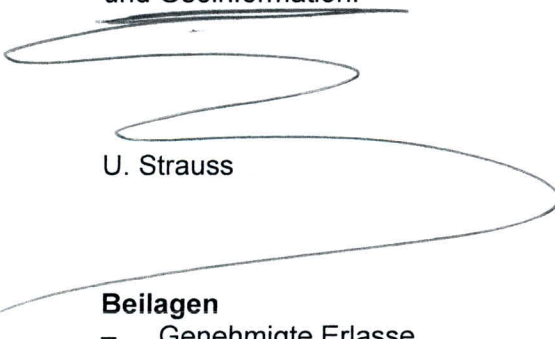
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 700.--.

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

Kopien

- Rechtsabteilung
- AFKU - Denkmalpflege
- AFU
- TBA