



**A-Post**  
Gemeinderat Wartau  
Poststrasse 51  
Postfach 72  
9478 Azmoos

15. April 2014

### **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 Vertuschweg**

Das Gebiet Vertuschweg liegt im Ortsteil Fontnas. Am 26. März 2010 genehmigte das Baudepartement den Zonenplan Oberschan, Malans, Gretschins, Murris, Fontnas, Weite und Plattis. Danach liegt vom Grundstück Nr. 1754 eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup> in der zweigeschossigen Wohnzone W2 und eine Fläche von ca. 4'000 m<sup>2</sup> im übrigen Gemeindegebiet. Die rund 40 m<sup>2</sup> grosse Parzelle Nr. 1756 befindet sich vollständig in der W2. Der Gemeinderat Wartau sieht vor, eine Fläche von rund 1'500 m<sup>2</sup> in die dreigeschossige Kernzone K3 um- bzw. einzuzonen. Der Planerlass ist Teil der Teilrevision des Zonenplans, beinhaltend insgesamt 11 verschiedene Teilzonenpläne. Acht Teilzonenpläne wurden am 9. September 2013 und ein Teilzonenplan am 30. September 2013 vom Baudepartement bereits genehmigt. Die Genehmigungsverfahren der beiden Teilzonenpläne Pulverstampf und Vertuschweg wurden in Absprache zwischen dem Gemeindepräsidenten und dem Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation sistiert bis je ein genehmigungsfähiger Überbauungsplan vorliegt und die jeweiligen beiden Planerlasse koordiniert genehmigt werden können. Dieses Vorgehen wurde insbesondere gewählt, um den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung zu tragen.

Der Teilzonenplan Vertuschweg wurde im Rahmen der obig genannten Teilrevision des Zonenplans am 11. Januar 2013 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vor geprüft. Im Vorprüfungsbericht wurde u.a. festgehalten, dass Fontnas gemäss dem ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung sei. Das durch die neue Einzonung betroffene Gebiet sei im ISOS als wichtiger Ortsbildvordergrund und deshalb als Umgebungsrichtung III mit der Zielvorgabe "a" (Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) bezeichnet. Die geplante Zonenerweiterung unmittelbar vor dem alten, an dieser Stelle noch freistehenden Ortskern und die Zufahrtsstrasse, die als Wendepunkt in der freien Landschaft endet, würden das Ortsbild massiv und für alle Zeiten stören. Die Zufahrtsstrasse



sei zudem eine Einladung, die Bauzone auch später nochmals auszudehnen. Die Zufahrtsstrasse würde auch den Garten überrollen, der bis heute einen sehr schönen, idealen Übergang zwischen Dorf und Landschaft bildet. Aus diesen Gründen könne die kantonale Denkmalpflege der geplanten Einzonung in diesem Gebiet keinesfalls zustimmen.

Am 19. November 2013 ergänzte die kantonale Denkmalpflege ihre Stellungnahme: Die Leitung des Departements des Innern sei abschliessend der Auffassung, dass der Um- und Einzonung zugestimmt werden könne, sofern mit einem gleichzeitig einzureichenden Überbauungsplan nachgewiesen werden könne, dass die Gartenanlagen vor den Gebäuden Assek. Nrn. 816 und 818 ortsbildverträglich gelöst werden können und ein nordöstlicher Anbau an das Gebäude Assek. Nr. 816 sowie – vor allem auch – ein allfälliger Neubau im nördlichen, jetzt zu Teilen in der W2 liegenden Bereich von Parzelle Nr. 1754 (nach Studie Bossart Baufeld IV) mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung in Typologie, Stellung, Grösse, Volumenart und Gestaltung vereinbar seien und sofern die kantonale Denkmalpflege besonders eng und ausschlaggebend in diesen Planungsprozess miteinbezogen werde.

Um dieser ortsbaulichen Situation Rechnung zu tragen, wurde ein Überbauungsplan mit Besonderen Vorschriften erarbeitet. Der Planerlass wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 13. Januar 2014 vorgeprüft. Da der Überbauungsplan nicht mehr vor dem 1. Mai 2014 (Inkrafttreten der revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung) zur Genehmigung eingereicht werden kann, stellt der Gemeinderat Wartau den Antrag um eine vorzeitige Genehmigung der Teilzonenpläne. Für das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation ist eine vorgezogene Genehmigung denkbar, wenn die Gemeinde Wartau und die Grundeigentümerschaft, deren Grundstück bzw. ein Teil davon eingezont werden soll, hierzu eine schriftliche Absichtserklärung abgeben. In der eingereichten Vereinbarung erklären die politische Gemeinde Wartau sowie die Erbgemeinschaft Gabathuler-Jahn Johann Jakob, Fontnas, dass Baugesuche erst eingereicht und von der politischen Gemeinde Wartau bewilligt werden, wenn der Überbauungsplan Vertuschweg rechtskräftig ist.

Zum gewählten Vorgehen von 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 Amt für Raumentwicklung und Geoinformation 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, wird das gewählte Vorgehen mittels Teilzonenplänen grundsätzlich als problematisch erachtet. Da es sich bei den eingereichten Teilzonenplänen aber grossmehrheitlich um kleinere Zonenplananpassungen handelt, hat sich das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens und unter Ausschöpfung des grösstmöglichen Ermessensspielraums nach Art. 3 Abs. 2 BauG letztmals bereit erklärt, das von dem Gemeinderat Wartau gewählte Vorgehen zu akzeptieren. Dieses Vorgehen mittels Teilzonenplänen bei Wohnzo-



nen kann inskünftig nur noch dann akzeptieren werden, wenn sich die geplanten Einzonungsbegehren auf einen aktuellen kommunalen Richtplan abstützen. Im Hinblick auf künftige Einzonungsbegehren wird empfohlen, sich zu gegebener Zeit mit der kommunalen Richtplanung auseinanderzusetzen.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist. Er kann 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 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. 1'500.--.

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**

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

#### **Kopie**

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Kantonale Denkmalpflege