



A-Post
Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
Postfach 72
9478 Azmoos

23. April 2014

Geschäft Nr. 13-3472

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 Pulverstampf**

Das Gebiet Pulverstampf liegt am Siedlungsrand von Oberschan. Am 26. März 2010 genehmigte das Baudepartement den Zonenplan Oberschan, Malans, Gretschins, Murris, Fontnas, Weite und Plattis. Danach liegt die Parzelle Nr. 2358 mit einer Gesamtfläche von rund 2'000 m² und dem Gebäude Assek. Nr. 2479 grossmehrheitlich im übrigen Gemeindegebiet üG, ein kleiner Teil im Norden mit einer Fläche von ca. 300 m² ist Wald. Die noch unüberbaute Parzelle Nr. 1091 mit einer Gesamtfläche von rund 1'800 m² ist der Landwirtschaftszone L zugewiesen. Der Gemeinderat Wartau sieht vor, dieses Gebiet in die zweigeschossige Wohnzone W2 einzuzonen. Der eingereichte Planerlass ist Teil der Teilrevision des Zonenplans, beinhaltend insgesamt 11 verschiedene Teilzonenpläne. Acht Teilzonenpläne wurden am 9. September 2013, ein Teilzonenplan am 30. September 2013 und ein Teilzonenplan am 15. April 2014 vom Baudepartement bereits genehmigt. Das Genehmigungsverfahren des Teilzonenplans Pulverstampf wurde in Absprache zwischen dem Gemeindepräsidenten und dem Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation sistiert bis je ein genehmigungsfähiger Überbauungsplan vorliegt und die beiden Planerlasse koordiniert genehmigt werden können. Dieses Vorgehen wurde insbesondere gewählt, um den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung zu tragen.

Der Teilzonenplan Pulverstampf wurde im Rahmen der obig genannten Teilrevision des Zonenplans am 11. Januar 2013 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Im Vorprüfungsbericht wurde u.a. festgehalten, dass Oberschan ein Ortsbild von nationaler Bedeutung sei. Betroffen durch die Neueinzonung sei ein Gebiet, das für die Wahrnehmung des Ortsbildes als Umgebungsrichtung II bezeichnet werde und mit der Vorgabe "b" (Erhalten Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) ergänzt werde. Gemäss Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege müssen solche Gebiete von überdimensionierten Neubauten bewahrt werden. Die Bebauung müsse daher besonders vorsichtig und zurückhaltend erfolgen. Dabei sei auf kleine, ortsbaulich bereits vorhandene Volumen zu setzen. Eine dichte Bebauung, wie sie in den Studien



aufgezeigt werde, welche sich in grosse, das Gelände verstellende Bauvolumen auswirke, müsse an diesem Ort entschieden abgelehnt werden. Dadurch würde nach Auffassung der kantonalen Denkmalpflege eine zu wuchtige Bebauung am Ortseingang an einsichtiger Hanglage entstehen. Reihenhäuser oder Zeilenbauten seien somit nicht möglich; kleine, sich an der umgebenden Bebauung orientierende Punktbauten seien hingegen denkbar. In Hinsicht auf die auszuscheidenden Ortsbildschutzgebiete befänden sich diese Parzellen in einer relativ grossen Distanz zum eigentlichen Ortsbildschutzgebiet. Dennoch sei darauf zu achten, dass Neubauten hier – wie oben beschrieben – zurückhaltend sein müssen. In Form von Schutzinstrumenten müssen hier zuerst zwingend Vorgaben gemacht werden.

Um dieser ortsbaulichen Situation Rechnung zu tragen, wurde ein Überbauungsplan mit Besonderen Vorschriften erarbeitet. Der Planerlass wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 10. September 2013 vorgeprüft. In der Folge wurden die Unterlagen angepasst und durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation mit Mail vom 29. November 2013 sowie Mail vom 12. Dezember 2014 nochmals beurteilt. Der Überbauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17. Dezember 2013 erlassen. Während der öffentlichen Auflage vom 29. Januar bis 27. Februar 2014 gingen drei Einsprachen ein. Diese sind zurzeit noch hängig. In Anbetracht, dass der Überbauungsplan dadurch 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke eingezont werden sollen, hierzu eine schriftliche Absichtserklärung abgeben. In den eingereichten Vereinbarungen erklären sich die politische Gemeinde Wartau sowie die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1091, [REDACTED] sowie die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2479, [REDACTED] einverstanden, dass Baugesuche erst eingereicht und von der politischen Gemeinde Wartau bewilligt werden, wenn der Überbauungsplan Pulverstampf 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 ausgedehnten 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 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 Gemeinde-



rat Wartau gewählte Vorgehen zu akzeptieren. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen mittels Teilzonenplänen bei Wohnzonen inskünftig nur noch dann akzeptieren werden kann, 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.

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