



A-Post
Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
9478 Azmoos

29. April 2014

Geschäft Nr. 14-1816

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 Schollberg**

Das Schollberg-Areal liegt u.a. im Bereich der Parzelle Nr. 2637 in der Industriezone A. Der Überbauungsplan Schollberg vom 10. Februar 1997 sowie der Abbauplan Schollberg vom 28. Januar 2005 bilden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Betreibung des unterirdischen Steinbruches am Schollberg. Nebst dem Materialabbau und der Materialaufbereitung im Untertagebau besteht auf dem Areal auch die Betonaufbereitung und Brikettproduktion (Herstellung von Steinwolle) für die Flumroc. Seit dem Jahr 2011 werden die ausgebrochenen Kavernen ausschliesslich mit unverschmutztem Aushub verfüllt.

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Deponievolumen für unverschmutzten Aushub sowie im Hinblick auf eine räumliche Konzentration des Werkbetriebes und des Verwaltungsgebäudes des Steinbruches sollen der Überbauungsplan und der Abbauplan angepasst werden. Im Abbauplan soll insbesondere eine Erhöhung der Verfüllungsmenge von heute rechtskräftig 300'000 m³ auf 900'000 m³ ermöglicht werden. Entsprechend werden auch die Endtermine angepasst und die Unterlagen des UVB vom 5. Dezember 2003 ergänzt. Im nordöstlichen Arealbereich werden im Überbauungsplan zudem neu ein Baubereich A für das geplante Verwaltungsgebäude sowie ein Baubereich C für Lager- und Erschliessungsflächen ausgeschieden. Entsprechend ist auch eine Perimeter-Erweiterung des Überbauungsplans vorgesehen. Sowohl die Erstellung des Verwaltungsgebäudes als auch die Erschliessung des Zwischenlagers setzen eine teilweise Einzonung der geplanten Standorte voraus, weshalb eine Fläche von ca. 470 m² mittels Teilzonenplan der Industriezone zugewiesen werden soll. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich um Waldareal, weshalb auch eine Rodungsbewilligung zu erteilen ist. Der Teilzonenplan sieht nebst dieser Einzonung noch eine Zuweisung zweier Flächen zum übrigen Gemeindegebiet (üG) vor.



Seit Beginn der Verfüllung der Kavernen im Oktober 2011 ist festzustellen, dass der Bedarf an Deponievolumen für unverschmutzten Aushub deutlich höher liegt als die prognostizierte Menge. Im Zusammenhang mit der nun geplanten Erhöhung der Verfüllmenge soll das angelieferte Aushubmaterial neu einer Materialkontrolle unterzogen und auf dem Betriebsareal zwischengelagert werden. Zu diesem Zweck ist auf dem Steinbruchareal eine neue Kippstelle mit Grube vorgesehen. Vom betrieblichen Ablauf her ist vorgesehen, dass die Lastwagen von der Kantonsstrasse bis hinter das Gebäude Assek. Nr. 2998 in das Betriebsgelände hineinfahren und danach retour bis zur geplanten Grube, um dort das Material zu kippen. Damit der geplante Wendepunkt hinter dem Gebäude Assek. Nr. 2998 vollständig innerhalb der Bauzone realisiert werden kann, ist die Zuweisung einer Fläche von knapp 100 m² zur Industriezone vorgesehen. Aus ortsplanerischer Sicht ist diese Zuweisung nachvollziehbar, um zukünftig einen reibungslosen und sicheren Betriebsablauf gewährleisten zu können. Die erhöhte Nachfrage nach Deponievolumen für unverschmutzten Aushub und damit verbunden auch die völlig neue Organisation des Betriebsablaufes (Erschliessung, Materialkontrolle, Zwischenlagerung) sind als wesentliches neues Bedürfnis bzw. einer wesentlichen Änderung gegenüber der heutigen Situation zu werten. Die Voraussetzungen gemäss Art. 32 BauG sind aus planerischer Sicht gegeben. Allerdings handelt es sich bei dieser Fläche um Waldareal, weshalb für eine Einzonung eine Rodungsbewilligung erforderlich ist.

Die bisherigen Büroräumlichkeiten der Schollberg AG befinden sich in Trübbach auf dem Areal der Sulser Betonelementbau sowie der Meisterbau in Balzers. Sie sollen auf das Schollberg-Areal verlegt werden, wobei das geplante Verwaltungsgebäude mit Büro- und Ausstellungsraumlichkeiten ausserhalb des eigentlichen Betriebsareals erstellt werden soll. Allerdings sind die Platzverhältnisse auf der zur Diskussion stehenden Steinbruchareal-Erweiterung in nordöstlicher Richtung beschränkt. Gleichzeitig mit der Erstellung des neuen Verwaltungsgebäudes soll daher das Gebäude Assek. Nr. 2997 abgebrochen werden. Auch die Frage der Sichtzonen entlang der Kantonsstrasse soll im jetzigen Verfahren definitiv geregelt und im Überbauungsplan Schollberg festgelegt werden. Die Vorhaben sind aus ortsplanerischer Sicht nachvollziehbar. Die Verlegung des Firmensitzes an den geplanten Standort kann dabei als wesentliche Änderung gegenüber der heutigen Situation gewertet werden. Mit der Ausscheidung der Sichtzonen wird zudem die Verkehrssicherheit erhöht, was im öffentlichen Interesse liegt. Die Voraussetzungen gemäss Art. 32 BauG sind aus planerischer Sicht gegeben. Allerdings tangieren das Verwaltungsgebäude im geplanten Ausmass am vorgesehenen Standort sowie die Sicherstellung der Sichtzonen Waldareal. Die Zuweisung dieser Waldflächen zur Industriezone bedarf daher einer Rodungsbewilligung. Die Fläche von 367 m² gemäss Rodungsgesuch wird dabei zu ca. einem Viertel für das neue Gebäude und zu ca. der Hälfte für die Sicherstellung der Sichtzone gebraucht. Die restliche Rodungsfläche verbleibt "grün", allerdings nicht mehr Wald im rechtlichen Sinn. Zusammen mit der im Überbauungsplan neu festgelegten Grünfläche bildet sie den Abschluss der nordöstlichen Erweiterung des Perimeters.



Bei der nördlichen üG-Fläche im Teilzonenplan handelt es sich um eine bestehende Felsenrestfläche, bei der südlichen um Waldareal. Der Standort des geplanten Materialumschlagsplatzes liegt am bestehenden Felsfuss, weshalb ein entsprechender Felsabtrag innerhalb der Industriezone vorgesehen ist. Im Bereich der Parzellengrenze ragt die neue 10:1-Böschung geringfügig über die Grundstücksgrenze in das Waldareal hinein. In diesem Bereich soll ein 10 m breiter Waldstreifen gerodet und die 10:1-Böschung als neue Felsenrestfläche dem üG zugewiesen werden. Gleichzeitig wird im Überbauungsplan eine reduzierte Waldabstandslinie von 10 m für Bauten und Anlagen festgelegt.

Der Teilzonenplan Schollberg wurde am 4. November 2013 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die in der Vorprüfung gemachten Ausführungen sind im Planerlass berücksichtigt. Insbesondere wurde im Teilzonenplan der Vermerk angebracht, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für empfindliche Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung nachzuweisen ist, dass der Planungswert eingehalten werden kann. Dieser Vermerk ist in der Legende unter den Hinweisen aufgeführt, ist jedoch gestützt auf Art. 29 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (SR 814.41; LSV) zwingend einzuhalten.

Die gegen den Teilzonenplan Schollberg am 27. Januar 2014 erhobene Einsprache wurde am 13. März 2014 zurückgezogen.

Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone bedarf nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0) einer Rodungsbewilligung. Das Kantonsforstamt hat diese am 24. April 2014 erteilt.

Die Prüfung ergibt: Der Erlass ist recht- und zweckmässig. Der Teilzonenplan Schollberg kann unter Beachtung des der Gemeinde Wartau zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Voraussetzung für das Inkrafttreten der vorliegenden Verfügung ist die Rechtskraft der Rodungsbewilligung vom 24. April 2014.

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 Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Voraussetzung für das Inkrafttreten der vorliegenden Verfügung ist die Rechtskraft der Rodungsbewilligung vom 24. April 2014.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'650.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1150.--
Kantonsforstamt	Fr. 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
- Rodungsbewilligung vom 24. April 2014

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonsforstamt