



A-Post
Gemeinderat Wartau
Rathaus
9478 Azmoos

27. März 2017

Geschäft Nr. 17-1767
Gemeinde Wartau: Genehmigung Gemeindeerlasse

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilzonenplan Plattis V (Umzonung innerhalb Bauzone)**
- **Überbauungsplan Plattis III (3. Änderung)**

Die unüberbaute Parzelle Nr. 3723 sowie der mit der Werkstatt der Müller Azmoos AG überbaute Teil des Grundstücks Nr. 1191 liegen in der Gewerbe- und Industriezone GI-A. Das Areal grenzt östlich und südlich an die Gewerbe- und Industriezone GI-B, nördlich an die GI-A und westlich an die Hauptstrasse. Die Müller Azmoos AG plant, die bestehende Werkstatt zu erweitern und den aktuellen Bedürfnissen (grössere Feldmaschinen) und Sicherheitsanforderungen (Deckenkran, Anlagen für die Emissionsabführung) anzupassen. Auf dem rund 1'700 m² grossen Areal ist eine dreigeschossige Baute vorgesehen, die eine Werkstatt, ein Ersatzteillager sowie Wohnraum für standortgebundenes Personal beinhalten soll. Um allen Anforderungen einer neuen Werkstatt gerecht zu werden, wird für die Werkstatt selber eine Raumhöhe von 8.00 m benötigt. Nach Art. 5 des Baureglementes sind in der GI-A nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen sowie einer max. Gebäudehöhe von 8.50 m zulässig, weshalb das vorgesehene Gebäude in der GI-A nicht den Regelbauvorschriften entsprechen würde.

Mit dem Teilzonenplan Plattis V wird die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Werkstattgebäude geschaffen. Die rund 1'700 m² grosse Fläche soll von der GI-A in die GI-B aufzoniert werden. Der betroffene Teil des Grundstücks Nr. 1191 liegt bereits innerhalb des Überbauungsplanperimeters Plattis III, welcher entsprechend angepasst werden soll. Zudem wird das Plangebiet um das Grundstück Nr. 3723 erweitert. Die entsprechenden Baulinien für Bauten, Baulinien für lärmempfindliche Räume und ein betriebsinterner Zufahrtsbereich für das Untergeschoss werden ebenfalls festgelegt.

Nach Art. 32 Abs. 1 BauG werden Zonen- und Überbauungspläne geändert, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlage ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nach-



gewiesen sind. Gestützt auf Art. 2ff BauG fällt es in die Sachkompetenz der politischen Gemeinde einen (Sonder-)Nutzungsplan zu erlassen und damit die Zonenzugehörigkeit einzelner Grundstücke zu bestimmen. Dem Kanton steht die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er hat bei der Beurteilung der Ortsplanung den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sich diese aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt. Die Zonenplanänderung sowie die dritte Anpassung des Überbauungsplans Plattis III sind aus ortsplanerischer Sicht zweckmässig und nachvollziehbar. Der Nachweis eines wesentlich neuen Bedürfnisses nach Art. 32 Abs. 1 BauG wird anerkannt.

Die Unterlagen wurden am 28. November 2016 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die beiden Planerlasse berücksichtigen die im Vorprüfungs-schreiben gemachten Ausführungen.

Wie bereits im Zusammenhang mit dem Baugesuch dargelegt, wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen gestützt auf Art. 13 BauG nur für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal zulässig sind. Die Beurteilung der Zonenkonformität, u.a. die Anzahl Wohnungen, ist jedoch eine baupolizeiliche Aufgabe und damit laut Art. 2 BauG Sache der Gemeinde Wartau.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse 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; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlass werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'200.--.

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
- Amt für Umwelt und Energie – Planbeurteilung
- Amt für Umwelt und Energie – KOBA (i.Z. mit Baugesuch 17-888)