



A-Post
Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
9478 Azmoos

28. Mai 2018

Geschäft Nr. 18-2256
Gemeinde Wartau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des aufgehobenen Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Bim Schützenhus, Azmoos**
- **Baulinienplan Gatinabach, Azmoos**
Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GSchG, Abschnitt Bim Schützenhus

Ausgangslage

Am 26. März 2010 genehmigte das Baudepartement die Zonenplanung der Gemeinde Wartau. Das ca. 11'200 m² grosse Gelände der Baufirma Marty AG - umfassend die Parzellen Nrn. 3181 und 3648 - wurde dabei der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Ein kleiner Streifen entlang des Gatinabaches wurde dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesen. Da die Fläche des bestehenden Werkhofes für die derzeitigen und künftigen Bedürfnisse nicht mehr ausreicht, soll es um eine Fläche von 2'691 m² erweitert werden. Laut Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 22. August 2017 benötigt die Firma dringend zusätzliche Flächen für die Lagerung, Sortierung und den Umschlag von Kies, Sand und sauberem Aushub. Zudem besteht ein ausgewiesener Platzbedarf zur Stationierung von Maschinen, Geräten und Material für den neuen Betriebszweig „grabenloser Leitungsbau“. Nebst der vorgesehenen Einzonung wird das gesamte, bestehende Firmengelände in die Gewerbe- und Industriezone GI-B umgezont. Der üG-Streifen wird der Landwirtschaftszone zugeschrieben. Das Firmenareal grenzt im Norden an den Gatinabach. Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben erfolgt daher auch die Festlegung des Gewässerraums. Mit dem Teilzonen- und dem Baulinienplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Betriebserweiterung zonenkonform bewilligen zu können.

Erwägungen

Die Unterlagen wurden nicht vorgeprüft. Die Genehmigungsprüfung durch die kantonalen Fachstellen ergibt:



Raumplanung

Gestützt auf das Koordinationsblatt S21 „Arbeitszonenbewirtschaftung“ können neue Arbeitszonen u.a. eingezont werden, wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Die neu einzuzonende Fläche ist im Kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Laut Koordinationsblatt S11 „Siedlungsgebiet“ des Kantonalen Richtplans kann das Siedlungsgebiet für die Erweiterung bestehender Betriebe um höchstens 5'000 m² mittels Fortschreibung erweitert werden (kommunale Arbeitsplatzstandorte). Der konkrete Bedarf ist auszuweisen. Eine Neueinzonung für Arbeitsplatzstandorte muss laut Koordinationsblatt S14 „Abstimmung Siedlung und Verkehr“ zudem über eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen. Für Betriebe von kommunaler Bedeutung ohne erhebliche Vergrösserung der Arbeitsplatzzahl können Ausnahmen gemacht werden. Die im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) dargelegte Begründung für die Planerlasse ist transparent, nachvollzieh- und vertretbar. Der konkrete Bedarf für die Erweiterung des Firmengeländes ist ausgewiesen und ein öffentliches Interesse an einer Bereinigung der Zonierung des bestehenden Betriebsareals wird anerkannt. Eine erhebliche Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze ist nicht vorgesehen. Übergeordnete Vorgaben, welche einer Ein- bzw. Umzonung entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Fläche für die Betriebserweiterung nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Laut Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat die Firma Marty AG mit dem derzeitigen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 779 eine Vereinbarung über die verbindliche Kaufzusage für die betreffende Landfläche abgeschlossen. Die Voraussetzungen gemäss Art. 15 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700) für die Zuweisung der Fläche von 2'671 m² zur Bauzone sind erfüllt.

Bei der Dimensionierung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV sind der Hochwasserschutz sowie die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen. Auch die Zugänglichkeit ist zu beurteilen. Laut Planungsbericht nach Art. 47 RPV resultiert für den Gatinabach auf dem vorgesehen Abschnitt eine Gewässerraumbreite von 11 m. Mit dem vorliegenden Baulinienplan wird der Gewässerraum mittels einer Baulinie Gewässerabstand für Bauten und Anlagen beidseitig festgelegt. Eine exzentrische Festlegung ist dabei möglich. Der Perimeter des Baulinienplans ist nachvollziehbar und zweckmässig abgegrenzt.

Wasserbau

Die Breite des vorgesehenen Gewässerraums erfüllt die wasserbaulichen Vorgaben. Sowohl die schadlohe Ableitung des Dimensionierungshochwassers als auch die Zugänglichkeit zum Gerinne zwecks Unterhalt und/oder Intervention sind gegeben. Die entsprechenden Nachweise werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV transparent und nachvollziehbar erbracht. Aus wasserbaulicher Sicht kann der vorgesehenen Gewässerraumfestlegung zugestimmt werden.

Naturgefahren

Das Vorhaben liegt teilweise im mittleren Naturgefahrenbereich (Blau) infolge Hochwasser. Neueinzonungen von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Im Koordinationsblatt V41 „Naturgefahren, Vermeidung neuer Schadenpotenziale“ sind diese Voraussetzungen beschrieben. Vorliegend ist eine Um- und Neueinzonung möglich, da lediglich schwache Intensitäten vorhan-



den sind und diesen mit verhältnismässigen Massnahmen begegnet werden kann. Zudem bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Betriebserweiterung.

Im Bezug zum Thema Gefahrenumlagerung wird die geplante Einfriedung (Mauer) als kritisch beurteilt – insbesondere bei der südlich gelegenen Bebauung. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass keine unzulässige Gefahrenumlagerungen auf andere Liegenschaften entstehen.

Natur- und Landschaftsschutz

Es sind keine Bemerkungen anzubringen.

Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich A_u und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Das Amt für Umwelt hält fest, dass auf Grund ihrer Kenntnisse keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen sind.

Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 "Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_u)" ist zu beachten.

Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Insbesondere wird empfohlen, die Möglichkeiten für zentrale Versickerungsanlagen frühzeitig zu prüfen und zu planen.

Die Bewilligung wird nicht mehr – wie im Planungsbericht auf Seite 12 festgehalten – durch das Amt für Umwelt und Energie (AFU), sondern durch das Amt für Wasser und Energie (AWE) erteilt.

Lärmschutz

Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:

- a. als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und
- b. dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen des Wohnquartiers führen darf. Die Hauptlärmquellen - wie z.B. der sehr lärmintensive Brecher - sind möglichst weit weg von den Wohnbauten einzuplanen, damit die Grenzwert-



te eingehalten werden können. Die Lärmquellen sind zudem möglichst gut durch schalldichte Bauten abzuschirmen.

Bodenschutz

Es sind keine Bemerkungen anzubringen.

Kataster der belasteten Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600) sicherzustellen.

Nichtionisierende Strahlung und Störfallvorsorge

Es sind keine Bemerkungen anzubringen.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden.

Verfügung

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'000.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 2'350.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 18-2256 und Nr. 18-2257

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'000.--

Amt für Umwelt Fr. 350.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 18-2312

Tiefbauamt (Abschreibung) Fr. 0.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF oder XTF) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.



Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan „Teilaufhebung Klassierung Schützenhausweg, G3, Nr. 432“ vom 18. Mai 2018 (Abschreibung)

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation - OP (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation – KP (inkl. Kopie Teilzonenplan)
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei