



WATTWIL

ländlich zentral

Projekt Nr. 057.3.002.18

27. Juli 2021

Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vorprüfung / Mitwirkung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Anlass der Planung	4
2	Aufgabenstellung und Vorgehen	5
2.1	Aufgabenstellung	5
2.2	Planungsinstrument und Verfahren	5
3	Planungsgrundlagen	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Kantonaler Richtplan	6
3.1.2	Kommunaler Richtplan	7
3.1.3	Kommunale Nutzungsplanung	8
3.1.4	Bestehende Sondernutzungspläne	9
3.1.5	ISOS	9
3.1.6	Kommunale Schutzverordnung	9
3.2	Thematische Aspekte	10
3.2.1	Erschliessung	10
3.2.2	Parkierung	11
4	Teilzonenplan	11
4.1	Konzept	11
4.2	Flächenübersicht	11
4.3	Abwägung Zonenzuweisung	12
4.4	Einfluss auf Innenentwicklung	13
5	Interessenabwägung	14
6	Information und Mitwirkung	14
7	Kantonale Vorprüfung	14
8	Rechtsverfahren	15
9	Genehmigung	15
10	Anhang	16

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich an der Poststrasse 300 im Zentrum von Krinau. Es umfasst die Parzelle 211K, auf welcher sich das ehemalige Gemeindehaus Krinau (Assek. Nr. 300K) befindet. Auf der Parzelle befinden sich ausserdem befestigte Parkierungsanlagen, eine Gartenanlage sowie Strassenflächen der südlich querenden Poststrasse.

Die Liegenschaft befindet sich im Stockwerkeigentum der Politischen Gemeinde Wattwil, der Raiffeisenbank Mittleres Toggenburg und der Erbgemeinschaft Linder.



Ausschnitt Orthofoto
geoportal.ch
Zugriff Mai 2021

1.2 Anlass der Planung

Die Politische Gemeinde Wattwil hat für die Räumlichkeiten im ehemaligen Gemeindehaus Krinau keine Verwendung mehr. Die Büroräumlichkeiten und eine dazugehörige Wohnung stehen leer. Seitens der Raiffeisenbank Mittleres Toggenburg stehen die Büroräumlichkeiten der ehemaligen Filiale ebenfalls seit längerer Zeit leer. Weil auch die Erbengemeinschaft Linder ihren Stockwerkeigentumsanteil veräussern will, stehen nun alle Anteile zum Verkauf. Der Gemeinderat der Gemeinde Wattwil hat nun beschlossen, den Verkauf der Liegenschaft gemeinsam mit den anderen Parteien abzuwickeln.

Nachdem sich die Gemeinde Wattwil als Teileigentümerin des ehemaligen Gemeindehauses zurückziehen möchte, stellt sich die Frage nach der zukünftigen Nutzung des Baus. Da für eine öffentliche Nutzung an diesem Standort zu wenig Nachfrage besteht, wird beabsichtigt, die Liegenschaft im Sinne der Innenentwicklung der Wohnnutzung zuzuführen. Damit dies jedoch umgesetzt werden kann, muss die Parzelle zunächst von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in eine Wohn- oder Mischzone umgezont werden. Mit der vorliegenden Planung soll daher mittels Teilzonenplan eine Umzonung bewirkt werden.

2 Aufgabenstellung und Vorgehen

2.1 Aufgabenstellung

Das Grundstück 211K liegt aktuell in der Zone OE (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Das Gebäude steht unter der Bestandesgarantie, aufgrund der heutigen Zonierung sind die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes jedoch stark eingeschränkt. Da eine öffentliche Nutzung nicht mehr nachgefragt ist, soll das Gebäude der Wohnnutzung zugeführt werden. Um dies zu ermöglichen, ist die Parzelle in eine Wohnzone umzuzonen.

2.2 Planungsinstrument und Verfahren

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Genehmigung des Teilzonenplans Gemeindehaus Krinau sieht folgende Schritte vor:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information und Mitwirkung
- Erlass durch Gemeinderat
- Öffentliche Planauflage
- Eventuelles Einsprache- und Rekursverfahren
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung AREG

3 Planungsgrundlagen

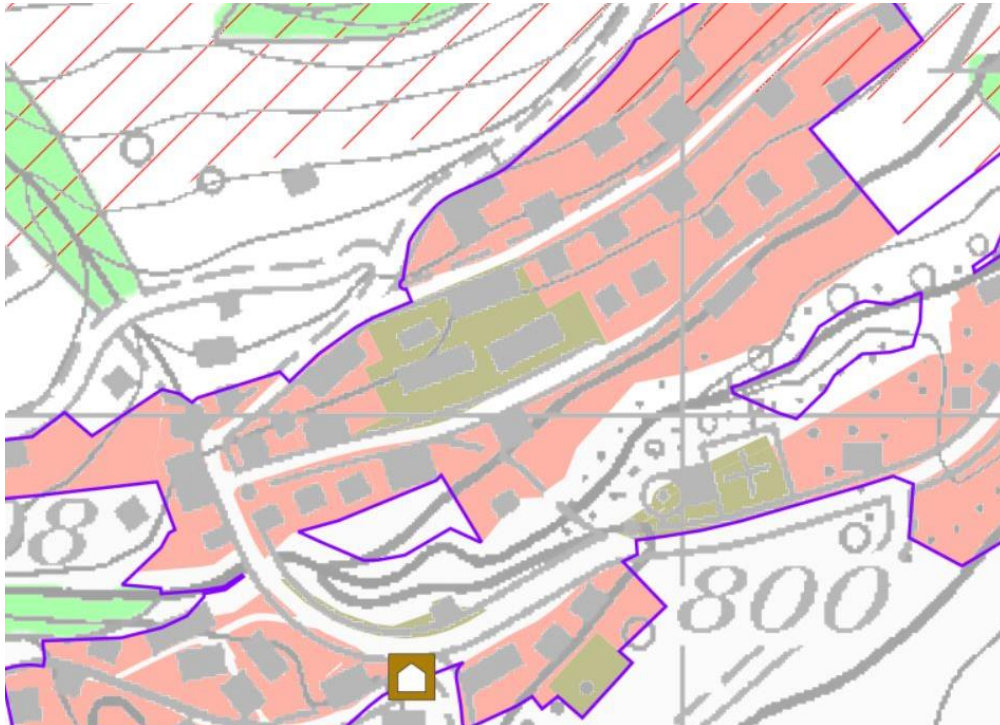
3.1 Übergeordnete Planungen

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche übergeordneten Planungen relevante Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

Übergeordnete Planungen	nicht relevant	relevant
Konzepte und Sachpläne des Bundes	X	
Kantonaler Richtplan		X
Kommunaler Richtplan		X
Zonenplan		X
Bestehende Sondernutzungspläne	X	
ISOS	X	
Kommunale Schutzverordnung		X

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist die betreffende Parzelle 211K als „Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung“ ausgewiesen. Entsprechend der neuen Zonierung ist nach Inkrafttreten des Teilzonenplans die Zuteilung im Kantonalen Richtplan anzupassen. Im Weiteren ist das Zentrum Krinaus als schützenswertes Ortsbild ausgewiesen. Dies ist für allenfalls notwendige Umbaumassnahmen des ehemaligen Gemeindehauses zu berücksichtigen, gleiches gilt auch im Falle einer Neuüberbauung des Grundstücks.



Ausschnitt kantonaler
Richtplan

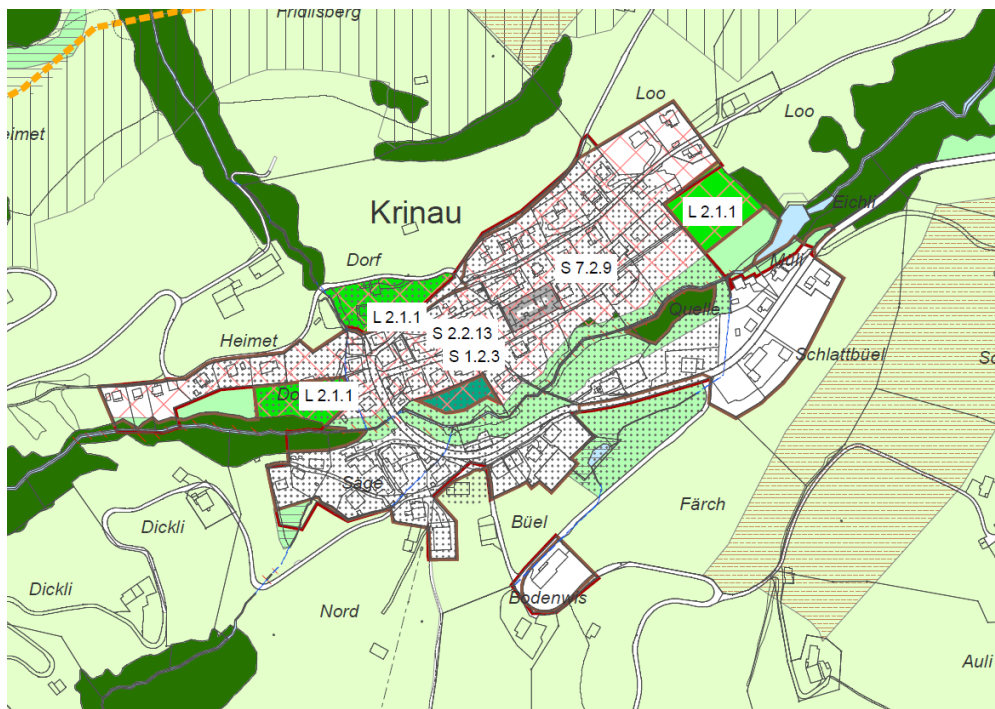
geoportal.ch
Zugriff: Mai 2021

3.1.2 Kommunalen Richtplan

Der rechtskräftige Gemeinderichtplan vom 4. August 2000 mit Änderungen vom 28. September 2002 bezeichnet folgende relevante Einträge für die Parzelle Nr. 211K:

- Bauzone gemäss Bauzonenplan
- Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet
- Öffentliche Einrichtung (Gemeindeverwaltung/Post)

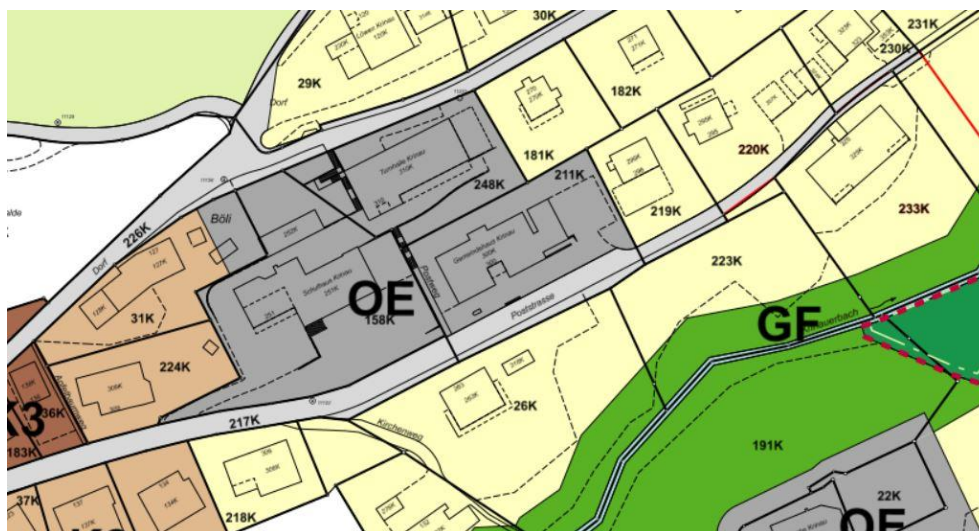
Derzeit wird die Gemeinderichtplanung von Wattwil revidiert und digitalisiert. Mit der Richtplanungsrevision besteht derzeit die Haltung, dass die Bauzonengrösse in Krinau beibehalten werden soll. Massvolle Entwicklungen sind weiterhin durch die Nutzung von inneren Reserven zu ermöglichen.

Ausschnitt
Richtplanent-
wurf

Juni 2021

3.1.3 Kommunale Nutzungsplanung

Das Ehemalige Gemeindehaus Krinau auf Parzelle 211K befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Die westlich und nördlich von Parz. 211K liegenden Parzellen 158K und 248K sind ebenfalls als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Östlich und südlich grenzt die Parzelle an die Wohnzone W2.



Ausschnitt Zonenplan

geoportal.ch
Zugriff: Mai 2021

3.1.4 Bestehende Sondernutzungspläne

Im Planungsgebiet sind keine bestehenden Sondernutzungspläne vorhanden.

3.1.5 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.

3.1.6 Kommunale Schutzverordnung

In der bereinigten kommunalen Schutzverordnung (noch nicht rechtskräftig) ist das Dorfzentrum Krinaus mittels Ortsbildschutzgebieten geschützt. Das ehemalige Gemeindehaus liegt dabei in der Ortsbildschutzzone B. In Gebieten der Ortsbildschutzkategorie B sind die Bebauungsart und die vorhandenen Freiräume in ihrer typischen Struktur und den dafür wesentlichen Elementen zu pflegen und zu erhalten.

Neue Bauten und Anlagen sowie Ersatzbauten sind sorgfältig ins Orts- und Strassenbild einzupassen und haben sich an den wesentlichen Merkmalen der bestehenden Bebauungsart wie Kubatur, Proportionen, Stellung und Ausrichtung zu orientieren. Das ehemalige Gemeindehaus ist nicht als schützenswertes Kulturobjekt bezeichnet und darf innerhalb des engen Rahmens des Ortsbildschutzes verändert werden.



Schutzverordnung

geoportal.ch
Zugriff: Mai 2021

3.2 Thematische Aspekte

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche thematischen Aspekte geprüft wurden und welche davon für das Planungsgebiet von Bedeutung sind.

Thematische Aspekte	nicht relevant	relevant
Erschliessung		X
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	
Gewässer	X	
Naturgefahren	X	
Belastete Standorte	X	
Lärm	X	
Nichtionisierende Strahlung	X	

3.2.1 Erschliessung

Die Erschliessung der Liegenschaft für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Poststrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Entlang der nordwestlich liegenden Parzellengrenze führt der Postweg, ein Gemeindeweg 1. Klasse.



Strassenklassierung

geoportal.ch
Zugriff: Februar 2021

3.2.2 Parkierung

Auf der Parzelle befindet sich eine Abstellfläche für Motorfahrzeuge. Der voraussichtliche Bedarf liegt bei einer geschätzten anrechenbaren Geschosshöhe von 500m² bei 5 Parkplätzen zuzüglich 2 Besucherparkplätzen. Damit kann im Falle einer künftigen Umnutzung des ehemaligen Gemeindehauses die gemäss BauR erforderliche Anzahl Parkplätze für Mehrfamilienhäuser gewährleistet werden.

4 Teilzonenplan

4.1 Konzept

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll das ehemalige Gemeindehaus für eine Erweiterung der Wohnnutzung geöffnet werden. Dazu wird die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Nr. 211K in die Wohnzone 2 umgezont. Die Variante einer Umzonung in die Kernzone wurde ebenfalls geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt. Die Begründungen finden sich nachfolgend.

4.2 Flächenübersicht

Parzelle	Zone bestehend	Zone neu	Einzonung
211K	OE	W2	1222 m ²

4.3 Abwägung Zonenzuweisung

	Bestand	W2	K2
Vollgeschosse	2	2	2
Ausnützungsziffer	ca. 0.45-0.50 (ohne Anbau)	0.4	-
Grenzabstand gross	(keine Anwendung)	8.0 m	3.0 m
Grenzabstand klein	ca. 4.20 m	4.0 m	3.0 m
Gebäudelänge	ca. 23 m (ohne Anbau / Anbau ca. 6.70 m)	25 m	20.0 m
Gebäudebreite	ca. 13.5 m	-	16.0 m
Gebäudehöhe	ca. 6.8 m	7.0 m	7.5 m
Firsthöhe	ca. 11.2 m	12.0 m	11.0 m
Dachgeschoss	Ja	gestattet	gestattet
Untergeschoss	nein	gestattet	gestattet
Empfindlichkeitsstufe	II	II	III

Wie der Vergleich der beiden zur Option stehenden Zonen mit den Gebäudemassen der Bestandsbaute zeigt, weisen beide Varianten Abweichungen (rot) gegenüber der jeweiligen Regelbauweise auf. Entscheidend für die Favorisierung der Wohnzone W2 ist der Aspekt, dass das bestehende Gebäude die zulässige Gebäudelänge wie auch die maximale Firsthöhe der K2 überschreitet. Mit der Umzonung in die Kernzone würde diese Länge als Abweichung von der Regelbauweise zumindest im Bestand legalisiert. Gleichzeitig böte sich durch die Anordnung des Gebäudes die Möglichkeit, trotz dieser Abweichung weitere Nutzungen auf dem Grundstück umzusetzen. Dies könnte zwar mit der Absicht einer haushälterischen Bodennutzung argumentiert werden, stellt aber eine unverhältnismässige Benachteiligung der benachbarten Wohngrundstücken dar.

Auch als W2 geht das ehemalige Gemeindehaus nicht in allen Punkten mit den geltenden Regelbaumasse konform. Zwar werden die Gebäudemasse eingehalten, allerdings überschreitet die Bestandsbaute die zulässige maximale Ausnützungsziffer von 0.4. Die Bestandesgarantie entsprechend Art. 109 PBG¹ gewährt zwar die Nutzung beziehungsweise Umnutzung im Bestand, eine Erweiterung der Nutzfläche ist jedoch nicht möglich. Die Mehrausnützung ist im Falle einer Ersatzbaute nicht übertragbar. Da aufgrund der Regelbauweise das Bauvolumen nicht massgeblich vergrössert werden darf und sich ein Ersatzbau die Ausnützungsziffer von 0.4 einzuhalten hat, bleibt die ortsbauliche Verträglichkeit gewährleistet.

¹ Art. 109 PBG: Bestandesgarantie:

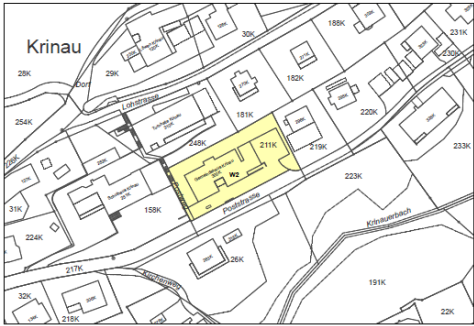
a) Umbauten und Erweiterungen innerhalb der Bauzone

¹ Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet.

² Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung.

³ Vorbehalten bleiben Anpassungs- und Sanierungspflichten nach besonderen Vorschriften.

Zonenplanänderung



Festlegungen

Bauzonen			
W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse	II

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Festlegungen

Bauzonen			
W2	Wohnzone	2 Vollgeschosse	II
K2	Kernzone	2 Vollgeschosse	III
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		II
G	Grünzone	GF Erholung GF Freihaltung	

Nichtbauzonen

L	Landwirtschaftszone	III
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	III

weitere Festlegungen

	Festgelegte Waldgrenze siehe Darstellung zum Zonenplan
--	---

Hinweise

	Wald	
	Verkehrsflächen (übriges Gemeindegebiet)	
	Gewässer	offen / eingedolt

Teilzonenplan Krinau
ERR

4.4 Einfluss auf Innenentwicklung

Durch die Umzonung wird zusätzliche Einwohnerkapazität in den Wohn- und Mischzonen geschaffen. Bei einer Fläche von 1222 m² neuer Wohnzone und einer AZ von 0.4 ergibt dies eine anrechenbare Geschossfläche von knapp 500m². In der Annahme, dass pro Person circa 40 m² anrechenbare Geschossfläche beansprucht werden, bietet die neue Wohnzone Platz für etwa 12 Einwohner. Da das bestehende Gebäude etwas mehr Nutzfläche aufweist, wird davon ausgegangen, dass das Gebäude Wohnraum für rund 15 Personen bieten kann. Aufgrund der Lage kann die Umzonung als Innenentwicklungsmassnahme angesehen werden.

5 Interessenabwägung

Mit der Umzonung wird das bestehende ehemalige Gemeindehaus Krinau der Wohnzone zugeführt. Da das Gebäude für die öffentliche Nutzung nicht mehr benötigt wird, kann mit der Umzonung eine den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechende Nutzung ermöglicht werden. Mit der Zuteilung zur Wohnzone W2 entspricht die neue Zone derjenigen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke. Das Grundstück weist mit der Bestandsbaute verglichen mit den Regelbauvorschriften für die Wohnzone W2 zwar eine höhere Ausnützung auf, allerdings werden dadurch die benachbarten Wohngrundstücke nicht negativ beeinträchtigt. Für eine allfällige Ersatzbaute besteht kein Anspruch auf Mehrausnützung.

Die Umzonungsabsichten sind in der laufenden Revision des kommunalen Richtplans berücksichtigt. Die zusätzliche Kapazität von 15 Einwohnern ist zu berücksichtigen, hat jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die strategischen Überlegungen der Ortsplanung der Gemeinde Wattwil.

6 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht über den Stand der Planung informiert. Eine Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt in geeigneter Weise entsprechend Art.34 PBG.

7 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung eingereicht.

8 Rechtsverfahren

Gemäss Art. 34ff PBG wird der Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Da die Planung öffentliches Interesse berührt, wird der Teilzonenplan nach Abschluss des Einspracheverfahrens gemäss Art. 37 PBG dem fakultativen Referendum unterstellt.

9 Genehmigung

Der Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen in Rechtskraft.

Durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am:

10 Anhang

- Pläne Gemeindehaus Krinau
- Fotos Bestand

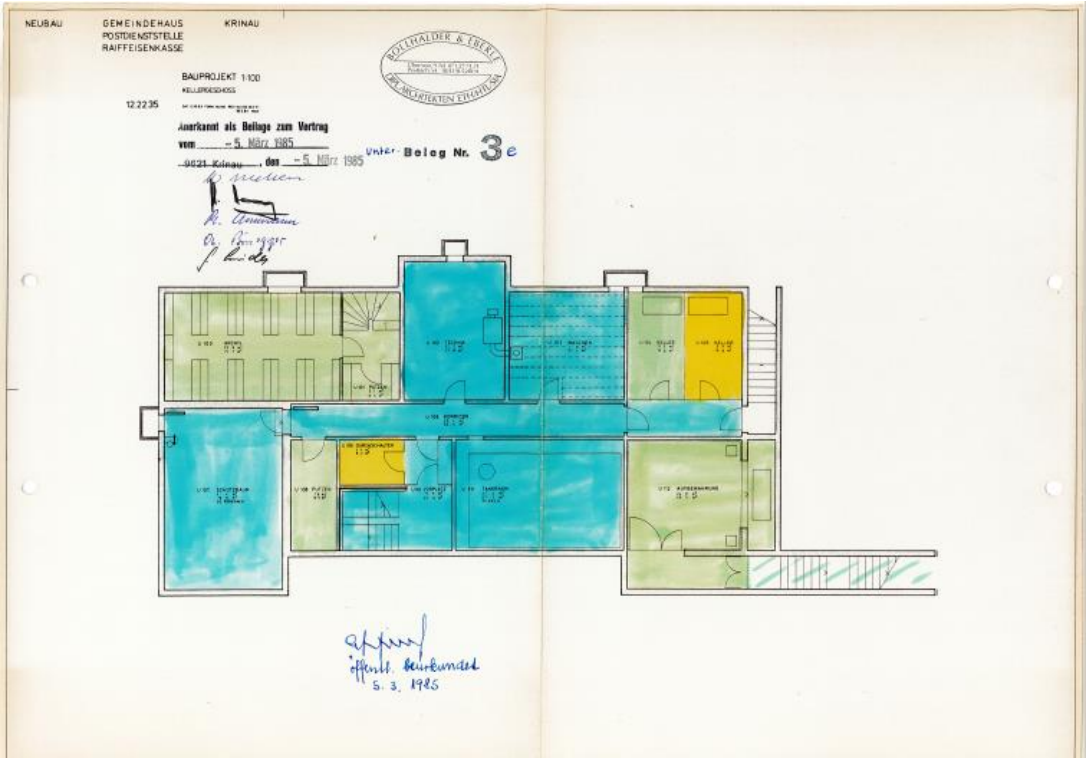




Foto 1: Ansicht Südost



Foto 2: Ansicht Südwest



Foto 3: Ansicht Nordwest



Foto 4: Ansicht Nordost



Foto 5: Blickrichtung Ost; Parkplatz und Gebäude Assek.Nr. 296K



Foto 6: Blickrichtung Ost; Zugang Gebäude Assek.Nr. 296K