



WATTWIL

ländlich zentral

Projekt Nr. 057.3.002.18

22. Dezember 2021

Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Auflage

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	Raumplanungsziele / -grundsätze	6
3.1.2	Kantonaler Richtplan	6
3.1.3	Kommunaler Richtplan	7
3.1.4	Kommunale Nutzungsplanung.....	8
3.1.5	Bestehende Sondernutzungspläne.....	9
3.1.6	ISOS	9
3.1.7	Kommunale Schutzverordnung.....	9
3.2	Thematische Aspekte.....	10
3.2.1	Erschliessung	11
3.2.2	Parkierung	11
4	Teilzonenplan	11
4.1	Konzept.....	11
4.2	Abwägung Zonenzuweisung	12
4.3	Zonenänderung / Flächenübersicht.....	13
4.4	Einfluss auf Innenentwicklung	13
5	Interessenabwägung	14
6	Information und Mitwirkung	14
7	Kantonale Vorprüfung	15
8	Rechtsverfahren	16
9	Genehmigung / Vollzugsbeginn	16
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 Erbgemeinschaft 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 (OE) 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 Planaufgabe
- Eventuelles Einspracheverfahren
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung AREG
- Eventuelles Rekursverfahren

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
Grundsätze und Ziele der Raumplanung (RPG)		X
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 Raumplanungsziele / -grundsätze

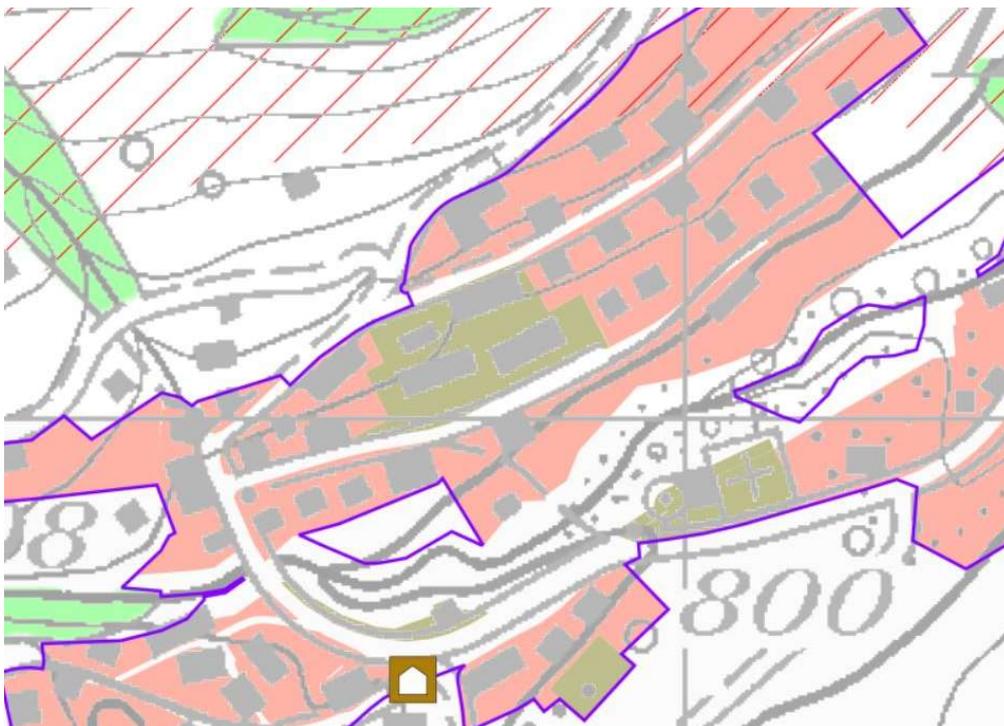
Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung hat die Siedlungsentwicklung haushälterisch zu erfolgen und ist verstärkt nach innen zu lenken. Insbesondere sollen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen besser genutzt werden. Es besteht daher ein hohes Interesse an der Aktivierung respektive besseren Nutzung dieses erschlossenen und bereits bebauten Grundstücks.

3.1.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven ein Kernanliegen und Hauptvoraussetzung für die Innenentwicklung.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die betreffende Parzelle 211K als „Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung“ ausgewiesen. Die Nutzung der Parzelle in dieser Art wird jedoch nicht mehr beansprucht. Vielmehr soll das bestehende Gebäude vollständig als Wohngebäude genutzt werden können. Die neue Nutzungszuweisung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan wird nach Abschluss des Teilzonenplanverfahrens fortgeschrieben.

Im Weiteren ist das Zentrum Krinaus als schützenswertes Ortsbild von kantonaler Bedeutung ausgewiesen. Dies ist für allenfalls notwendige Umbaumassnahmen des ehemaligen Gemeindehauses zu berücksichtigen, gleiches gilt auch im Falle einer Neuüberbauung des Grundstücks.



Ausschnitt kantonalen
Richtplan

geoportal.ch
Zugriff: Mai 2021

3.1.3 Kommunalen Richtplan

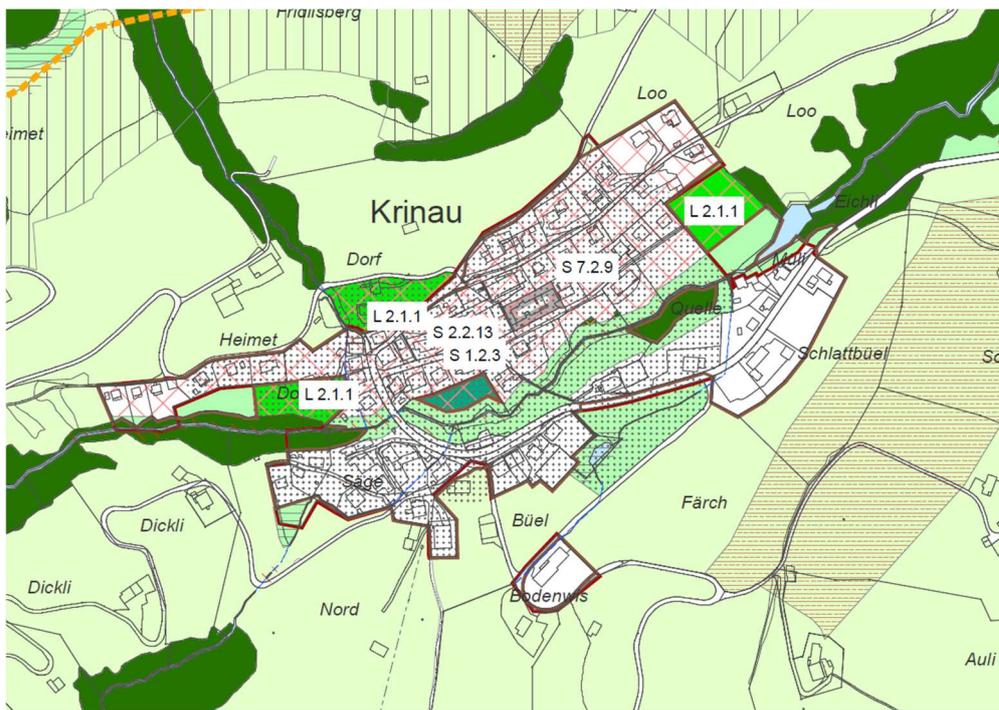
Der rechtskräftige Gemeinderichtplan vom 4. August 2000 mit Änderungen vom 28. September 2002 bezeichnet folgende relevante Einträge für die Parzelle Nr. 211K:

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

Derzeit wird die Gemeinderichtplanung von Wattwil revidiert und digitalisiert. Der Revisionsentwurf des kommunalen Richtplans sieht vor, dass sich die Entwicklungspotenziale in Krinau auf das Aktivieren vorhandener Baulandreserven und das massvolle Erhöhen vorhandener Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der neuen Regelbaubestimmungen des PBG beschränken sollen. Die bestehende Bauzonengrösse soll beibehalten werden.

Weiter wird mit dem revidierten Richtplan festgelegt, dass heute rechtskräftige Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die nicht mehr dem öffentlichen Interesse dienen, aus- oder umzuzonen sind. Das Grundstück des ehemaligen Gemeindehauses Krinau wird dabei explizit genannt.

Die beabsichtigte Zonenplanänderung entspricht aufgrund der genannten Aspekte in hohem Masse den strategischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wattwil und geht mit den entsprechenden Festlegungen des Revisionsentwurfs zur kommunalen Richtplanung konform.

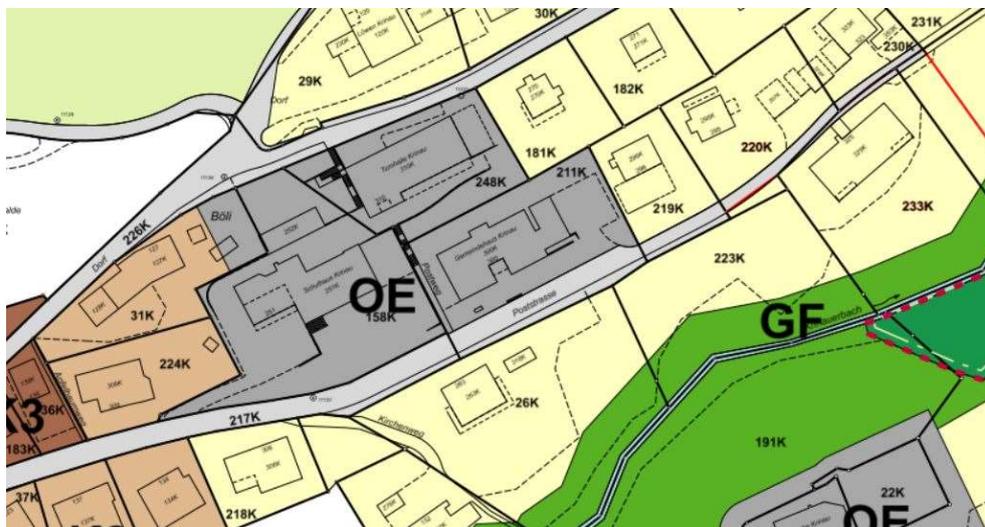


Ausschnitt
Richtplanentwurf

Juni 2021

3.1.4 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

3.1.5 Bestehende Sondernutzungspläne

Im Planungsgebiet sind keine bestehenden Sondernutzungspläne vorhanden.

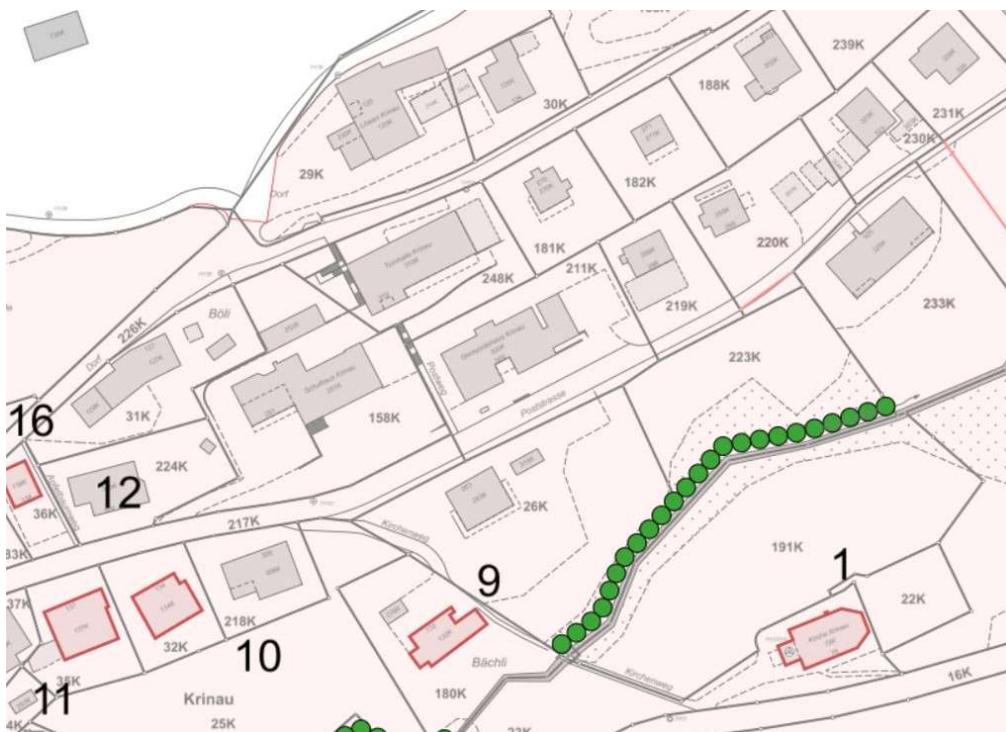
3.1.6 ISOS

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

3.1.7 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 Bauungsart 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 Bauungsart 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
Fruchtfolgefleichen	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. Der Postweg soll auch künftig öffentlich zugänglich bleiben.



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 Geschosszahl 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 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 Mehrausnutzung 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

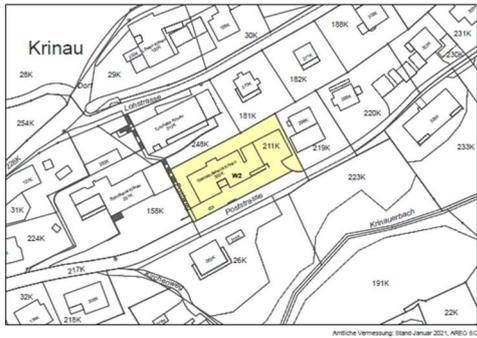
¹ Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet.

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.

4.3 Zonenänderung / Flächenübersicht

Zonenplanänderung



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Teilzonenplan Krinau
ERR

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

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

Gemäss den vorangegangenen Erläuterungen stehen dem Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau keine übergeordneten oder öffentlichen Interessen entgegen. Die beabsichtigte Umzonung erfüllt die raumplanerischen Grundsätze einer haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der Umzonung wird das ehemalige Gemeindehaus Krinau der Wohnzone zugeführt. Damit wird eine zentral gelegene und gut erschlossene Nutzungsreserve aktiviert und der Wohnnutzung zugänglich gemacht. Da das Gebäude für die öffentliche Nutzung nicht mehr benötigt wird, kann mit der Umzonung eine den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechende Nachnutzung ermöglicht werden. Mit der Zuteilung zur Wohnzone W2 wird die Zonierung an die nordöstlich angrenzenden Grundstücke angepasst. Die Bestandsbaute weist 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 und es sind die Regelbauvorschriften der Wohnzone W2 einzuhalten.

Mit dem Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau soll die Umzonung der Parzelle Nr. 211K vorgängig zur Zonenplanrevision vorgenommen werden. Dies liegt im Bestreben der Gemeinde Wattwil begründet, den Verkauf der Liegenschaft rasch und koordiniert mit allen Stockwerkeigentümer abzuwickeln und eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Gemeindehauses sicherzustellen. Zonenplanänderungen vor der nötigen Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung sind materiell auf Basis des alten Baugesetzes möglich, wenn die Gesamtrevision dadurch nicht präjudiziert wird, sie einer ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung tragen und ein öffentliches Interesse besteht. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt diese Anforderungen in hohem Masse.

Die Umzonungsabsichten sind in der laufenden Revision des kommunalen Richtplans bereits berücksichtigt. Die aufgrund der Umzonung angenommene zusätzliche Kapazität von 15 Einwohnern ist in die Berechnung der Baulandkapazität einzubeziehen, hat jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die strategischen Überlegungen der Ortsplanung der Gemeinde

6 Information und Mitwirkung

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

Am 30.9.2021 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Bevölkerung war sodann eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 25.10.2021 bis am 30.11.2021 zum Teilzonenplan zu äussern.

Im Zuge der Mitwirkung ist keine schriftliche Eingabe eingegangen. Im Rahmen der Sprechstunden für die gleichzeitig durchgeführte Mitwirkung des kommunalen Richtplanes teilte der Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 219K mit, dass er ein Fuss- und/oder Fahrwegrecht über das Grundstück des Gemeindehauses zu Gunsten des Grundstücks Nr. 219K beantrage. Dem Eigentümer wurde daraufhin mitgeteilt, dass dies mit allen Stockwerkeigentümern vorgängig zu regeln wäre und eine Eingabe schriftlich zu erfolgen habe. Ein entsprechender Antrag oder eine andere Rückmeldung ist in der Folge nicht eingegangen.

7 Kantonale Vorprüfung

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

Mit Schreiben vom 24. November 2021 hat das AREG bezüglich des Teilzonenplans Gemeindehaus Krinau schriftlich Stellung genommen. Die vorgebrachten Ergänzungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

3.1 Allgemeines	
Verfahrensablauf:	Der Verfahrensablauf in den Kapiteln 2.2 und 8 des Planungsberichts wurde entsprechend der zwingenden Änderung gemäss Vorprüfungsbericht korrigiert. Kapitel 9 des Planungsberichts wurde entsprechend dem Hinweis zum Vollzugsbeginn ergänzt.
Mitwirkung:	Die erfolgte Mitwirkung wurde in Kapitel 6 des Planungsberichts detaillierter dokumentiert.
Berichterstattung:	Die Interessenabwägung in Kapitel 5 wurde bereinigt und ergänzt.
3.2 Abstimmung übergeordnete Grundlagen	
Raumplanungsziele/ -grundsätze;	
Abstimmung kantonale Richtplanung;	Sämtliche Hinweise zu den übergeordneten Grundlagen sind in den Planungsbericht eingeflossen.
Abstimmung kommunale Richtplanung;	
3.3 Erschliessung	
	Es wurde im Bericht in Kapitel 3.2.1 ergänzt, dass der Postweg auch künftig öffentlich zugänglich sein soll.
4 Kartendarstellung	
Titelblatt:	Das Titelblatt des Teilzonenplans wurde entsprechend den zwingenden Änderungen gemäss Vorprüfungsbericht angepasst.

8 Rechtsverfahren

Der Teilzonenplan Gemeindehaus Krinau wird gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und ist im Anschluss an die Einsprachebehandlungen durch den Gemeinderat dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 PBG zu unterstellen.

9 Genehmigung / Vollzugsbeginn

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:

Der Gemeinderat von Wattwil bestimmt den Vollzugsbeginn des Teilzonenplans Gemeindehaus Krinau. Dieser beginnt am:

10 Anhang

- Pläne Gemeindehaus Krinau
- Fotos Bestand

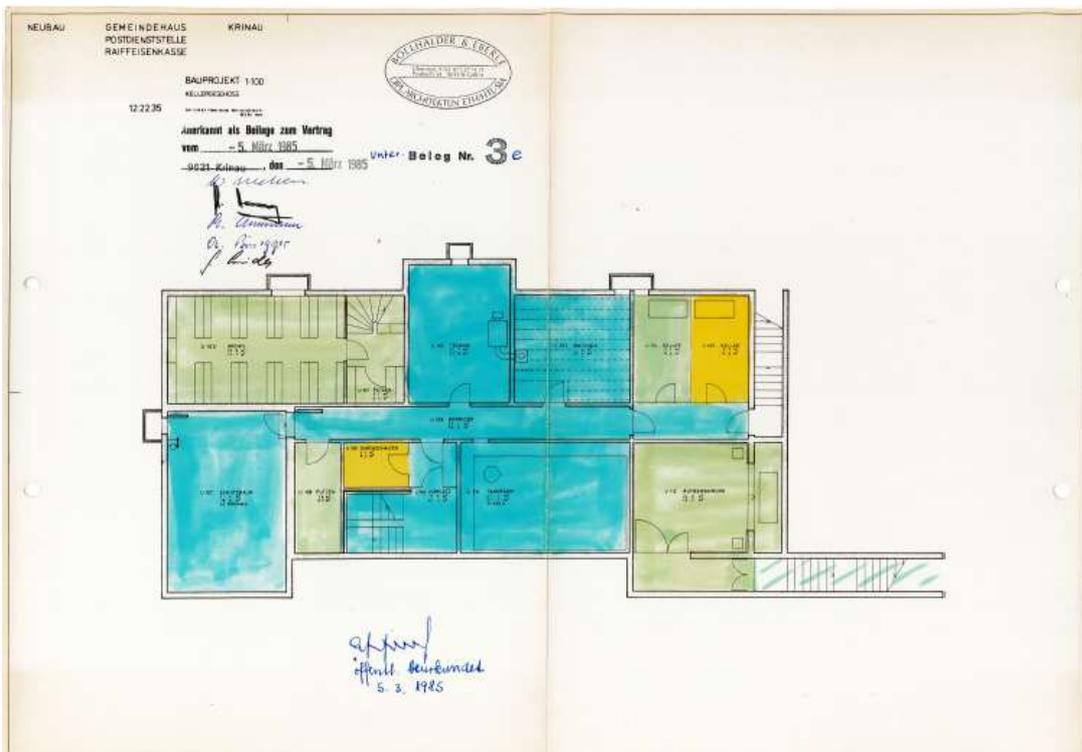




Foto 1: Ansicht Südost



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