



A-Post
Gemeinderat
Oberdorf 10

30. April 2013

9527 Niederhelfenschwil

Gemeinde Niederhelfenschwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- Teilzonenplan Egg-Oberwis
- Überbauungsplan Egg-Oberwis *inkl. Planungsbericht*

Die Gemeinde Niederhelfenschwil beabsichtigt, das Gebiet Egg-Oberwis am südöstlichen Rand von Niederhelfenschwil in Etappen zu erschliessen und zu überbauen. Die erste Etappe umfasst ein 1.6 ha grosses Areal. Davon sind nach dem gültigen Zonenplan rund 0.7 ha bereits dem Bauland zugeteilt (WG2). Mit dem Teilzonenplan wird die ganze Fläche in die Wohnzone W2 umgezont. Der Überbauungsplan legt die gebietsspezifischen Vorstellungen zur Bebauung, Umgebung und Erschliessung aufgrund des Bebauungsvorschlages fest. Nach Art. 2 BVo sichert er

- eine quartiergerechte Erschliessung mit Strassen und Wegen
- eine auf das Gelände ausgerichtete Bebauung
- attraktive Strassenräume und harmonische Siedlungsränder

Kapazität des Zonenplans/Bedarfsnachweis

Die Richtplanung aus dem Jahre 2005 zeigt die räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre auf. Auf eine Gesamtrevision des Zonenplans aus dem Jahre 1993 wurde verzichtet, neues Bauland soll schrittweise und nach Bedarf eingezont werden. Dabei soll in allen drei Dörfern ein angemessenes Wachstum gewährleistet sein. Angestrebt wird (entgegen der Feststellung im Planungsbericht 6.3) ein jährliches Wachstum von max. 1%. Selbst dieses Wachstumsziel ist, gemessen auch am Wachstum der Region und an den Prognosen und Zielsetzungen für die ganze Region Wil, sehr hoch.

Mit der geplanten Einzonung kann gemäss dem Planungsbericht über 7 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 0.8% gewährleistet werden. Dies trotz u.E. sehr tiefen Annahmen für die Einwohnerdichte und einem in dieser Grössenordnung keinesfalls gesicherten Mehrflächenbedarf. Selbst mit Ihren Annahmen für die Berechnung ist jedenfalls der Baulandbedarf bis 2020 gedeckt. Die Genehmigung weiterer Neueinzonung **kann damit bis auf Weiteres ausdrücklich nicht mehr in Aussicht gestellt werden.**

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der Bund im Zuge der revidierten Raumplanungsgesetzgebung technisch Richtlinien für die Bemessung der Baulandkapazitäten erarbeitet. Sobald die Richtlinie vorliegt, werden wir die Kapazitätsberechnungen auf diese abstellen.



Fruchtfolgefläche

Mit der Einzonung werden ca. 0.1 ha Fruchtfolgefläche FFF beansprucht (vgl. Planungsbericht 5.3.2). Gemäss dem kantonalen Richtplan muss hierfür u.a. ein übergeordnetes Interesse an der konkret vorgesehenen baulichen Entwicklung nachgewiesen werden (z.B. haushälterische Bodennutzung, überdurchschnittliche Quartiergestaltung).

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

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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'500.--.

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

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, AREG-GI (M. Staeger), AREG-OP