



A-Post

Gemeinderat Wattwil
Postfach 364
Grüenastrasse 7
9630 Wattwil

2. November 2011

63

Gemeinde Wattwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilzonenplan Ulisbach**
- **Überbauungsplan Ulisbach**

→ Planungsbericht zum TZP bei
ÜP Gemeinde Wattwil 63, Nr. 57

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Ulisbach am südlichen Siedlungsrand von Wattwil. Die Fläche ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der WG2-, der WG3- und der W3-Zone zugeteilt. Die westlich angrenzende Fläche ist im Sinne von Bauerwartungsland dem üG zugeteilt. Nördlich wird der Perimeter durch die Waisenhausstrasse, östlich durch die Ebnaterstrasse begrenzt.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Zonierung angepasst und diejenige der anschliessenden Flächen im (üG → Landwirtschaftszone) bereinigt.

Für die Fläche, welche vom hochwassersicher ausgebauten Ulisbach begrenzt wird, gilt der rechtskräftige Überbauungsplan Ulisbach vom 25. Februar 1994. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft zusätzlich der Büchelbach.

Da eine Überbauung gemäss dem rechtskräftigen Sondererlass (bis 5-geschossig Wohnbauten) nach Ansicht des Gemeinderats nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht, soll der rechtskräftige durch einen aktualisierten Erlass abgelöst werden.

Die Erlasse wurden vorgeprüft, besprochen und angepasst.

Zur Erschliessung sowie zur neuen Gewässerschutzverordnung ergeben sich die folgenden Ausführungen:

Erschliessung

- Die Ausgestaltung des Einlenkerbereichs ist je nach Nutzung (bis heute nicht festgelegt) des Areals anzupassen. Bei intensiver Nutzung mit einem entsprechend grossen Verkehrsaufkommen muss der Einlenkerbereich (Gehwegüberfahrt und eine allenfalls notwendige Abbiegespur auf der Ebnaterstrasse) neu beurteilt werden.



- Der im Überbauungsplan bezeichnete Ort "K" (Kehrichtsammelstelle) muss von der internen Erschliessung her benützbar sein. Eine Entsorgung des Kehrichts ab der Kantonsstrasse Nr. 13 ist nicht zulässig.
- Der Unterhaltskorridor (Zufahrtsstrasse, Landwirtschaftliche Erschliessung) gemäss Überbauungsplan muss auch zukünftig gesichert bleiben.

Gewässerschutzverordnung

Seit dem 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt: GSchV) in Kraft. Im Hinblick auf die erforderliche definitive Festlegung des Gewässerraums gem. Art. 41a GSchV ist dieser für den vorliegend relevanten Bereich zu sichern.

Im Hinblick auf die definitive Festlegung des Gewässerraums in diesem Abschnitt wird von der Gemeinde Wattwil vorliegend der Gewässerabstand für Bauten und Anlagen zum Ulisbach mittels der Bezeichnung der Baubereiche F1 und F2 (Freihaltebereiche) geregelt.

Der vorliegende Überbauungsplan scheint zulässig, da dem Erfordernis der einstweiligen Sicherung des nachfolgend festzulegenden definitiven Gewässerraums ausreichend nachgekommen wird.

Wir machen indessen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die definitive Sicherung des Gewässerraumes für das gesamte Gewässer einschliesslich des Perimeters des vorliegenden Planes, noch zu erfolgen hat. Ebenso ist die obige Feststellung unpräjudiziell für weitere Feststellungsverfahren im Rahmen dieses oder anderer Gewässer.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass innerhalb der F1- und F2- Freihaltebereiche keine Bauten und auch keine Anlagen wie z.B. Terrainanpassungen usw. - ausser zum Schutz vor Hochwasser gemäss Art. 10 der Besonderen Vorschriften - zulässig sind.

Weder aus wasserbaulicher Sicht noch aus der Sicht des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei bestehen Einwände gegen die Erlasse. Die Prüfung ergibt, dass sie 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 genehmigt.
2. Innerhalb der F1- und F2- Freihaltebereiche sind weder Bauten noch Anlagen wie z.B. Terrainanpassungen usw. - ausser zum Schutz vor Hochwasser gemäss Art. 10 der Besonderen Vorschriften – zulässig.
3. Der Überbauungsplan Ulisbach vom 25. Februar 1994 wird aufgehoben.



4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'300.-- (Teilzonenplan Fr. 450.--, Überbauungsplan Fr. 850.--).

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

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation