



A-Post

13. Januar 2026

Gemeinderat Wittenbach
Dottenwiler Strasse 2
9300 Wittenbach

Geschäfte Nrn. 25-6464, 25-6501

Gemeinde Wittenbach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Arbonerstrasse**
- **Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Arbonerstrasse**
- **Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach Teilabschnitt
Kilometrierung 1.55 – 1.80**
Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GSchG

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage / Vorhaben

1. Am westlichen Siedlungsrand von Wittenbach ist die Garage [REDACTED] verteilt auf mehrere Liegenschaften beidseits der Arbonerstrasse angesiedelt. Aufgrund der Veränderungen in der Automobilbranche, insbesondere der Zunahme von Occasions-, Abonnement- und Leasinghandel hat die [REDACTED] Bedarf an einer Betriebserweiterung. Auf dem Areal östlich der Arbonerstrasse (Grundstück Nr. 3044), das im Jahr 2015 der Industrie- und Gewerbezone (GI) zugewiesen und gemäss Überbauungsplan Arbonerstrasse (genehmigt am 25. August 2015) entwickelt wurde, liegt angrenzend an die Landwirtschaftszone eine grössere Parkplatzfläche. Diese Reserve soll mit einem Betriebsgebäude überbaut und das Areal entsprechend erweitert werden.



2. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird eine Fläche von 4'732 m² von der Landwirtschaftszone eingezont, wobei die Fläche innerhalb des Gewässerraums (962 m²) der Grünzone Freihaltung (GFi), die restlichen 3'770 m² der Gewerbe- Industriezone (GI) zugewiesen werden. Die bestehende GI innerhalb des Gewässerraums (214 m²) wird ebenfalls in GFi umgezont. Der Überbauungsplan Arbonerstrasse wird um das Gebiet der Einzonung erweitert. Er regelt im Wesentlichen die Überbauung mit zwei zusätzlichen Baufeldern, sowie die Anordnung der Parkierungsflächen.

3. Auf Höhe des Areals quert der Hofenbach die Arbonerstrasse und verläuft anschliessend offen geführt entlang der Strasse. Mit dem Sondernutzungsplan Hofenbach wird der Gewässerraum nach Art. 36 des Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20: abgekürzt GSchG) im Abschnitt zwischen der Strassenquerung und des weiter nördlich gelegenen Waldes festgelegt. Die kantonalen Baulinien im Überbauungsplan Arbonerstrasse werden abgelöst und mit der Änderung am Überbauungsplan aufgehoben.

4. Das Mitwirkungsverfahren zur Planung wurde vom 20. März bis 20. April 2025 durchgeführt. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan Arbonerstrasse, den Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Arbonerstrasse und den Sondernutzungsplan Hofenbach am 14. August 2024. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 25. April bis 24. März 2025. Es wurde eine Einsprache gegen den Teilzonenplan eingereicht. Der Gemeinderat beschliesst, nicht auf die Einsprache einzutreten (Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juli 2025). Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan wurden vom 31. Juli bis 8. September 2025 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum kam nicht zustande.

5. Die Änderung am Sondernutzungsplan erfolgte im vereinfachten Verfahren nach Art. 41 Abs. 3 PBG (Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 2025).

2 Erwägungen

1. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren.

2. Die Planung wurde zweimal vorgeprüft (Geschäfte Nrn. 23-14, 24-2375). Die Erwägungen aus den Vorprüfungen sowie aus der Genehmigungsprüfung sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Prüfung ergibt noch Folgendes:

2.1 Teilzonenplan

2.1.1 Haushälterische Bodennutzung / Bedarfsnachweis

1. Im Planungsbericht ist der Bedarf an der Betriebserweiterung und an der dazu erforderlichen Einzonung nachgewiesen. Mit dem Sondernutzungsplan inkl. Projektstudie vom 13. Dezember 2023, die gemäss Sondernutzungsplan Art. 2 Abs. 2 als wegleitend gilt, wird ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gesichert. Das Baufeld für das neue Betriebsgebäude erstreckt sich über die bestehende Parkplatzfläche, wodurch diese Re-



serve effizient genutzt wird. Parkierungsflächen und weitere betriebsnotwendige Nutzungen werden innerhalb des neuen Betriebsgebäudes in der Vertikalen organisiert. Die Projektstudie vom 13. Dezember 2023 weist die Machbarkeit nach. Die Erweiterung des Betriebsstandorts erfolgt somit zusammen mit der Nachverdichtung auf dem bestehenden Betriebsareal.

2. Der Kauf des Landes wird mittels Kaufvertrag geregelt. Im Weiteren hat die Gemeinde mit der Bauherrschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abgeschlossen. Gemäss diesem ist das Land innert 7 Jahren zu überbauen, andernfalls zieht die Politische Gemeinde in Erwägung, das Land wieder auszuzonen.

3. Eine Einzonung auf Reserve ist gemäss Praxis des Kantons St. Gallen nicht zulässig, sie stünde im Widerspruch zu den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die Genehmigung und Inkraftsetzung der Einzonung ist explizit an den Ausbau bzw. die Erweiterung der [REDACTED] gebunden. Die Realisierung ist unverzüglich an die Hand zu nehmen. Es wird deshalb verfügt, dass die Gemeinde das eingezonte Land bei Nichtüberbauung innert 7 Jahren nach Inkraftsetzung des Teilzonenplans wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen hat. Die Sondernutzungsplanung wäre entsprechend anzupassen.

2.1.2 Fruchtfolgefläche

Mit der Einzonung werden rund 870 m² Fruchtfolgefläche verbraucht. Der Verbrauch der Fruchtfolgefläche ist in der Interessenabwägung abgehandelt. Eine Kompensationspflicht besteht aufgrund des geringen Umfangs nicht (vgl. Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» im Kanton St. Gallen vom 10. Oktober 2022).

2.1.3 Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Die Einzonung liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Die Veränderung des Siedlungsgebietes wird über eine Fortschreibung des Richtplans angepasst.

2.1.4 Abstimmung mit Gesamtrevision Ortsplanung

Nach Art. 175 PBG werden Zonenpläne und Baureglement der politischen Gemeinden innert zehn Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG an das neue Recht angepasst. Vor der Gesamtrevision sind punktuelle Anpassungen an der bestehenden Rahmennutzungsplanung unter bestimmten Voraussetzungen möglich (vgl. Kreisschreiben des Bau- und Umweltdepartements, vom 8. März 2017). Die vorliegende Zonenplananpassung entspricht den kommunalen Entwicklungskonzepten (kommunale Richtplanung S 4.4.2, Stand Vorprüfung). Die Zonenabgrenzung ist sachgerecht und zweckmässig. Eine präjudizierende Wirkung auf die Ortsplanungsrevision ist nicht erkennbar.

2.2 Gewässerraum

Der gewählte Abschnitt und die Gewässerraumbreite sind zweckmässig und nachvollziehbar. Im Bereich der Strassenquerung wird auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet. Im restlichen Abschnitt entlang der Kantonsstrasse erfolgt die Festlegung asymmetrisch ab



Strassenkante. Die erforderlichen Nachweise und Begründungen sind plausibel und nachvollziehbar im technischen Bericht dargelegt. Die wasserbaulichen und ökologischen Anforderungen werden erfüllt.

2.3 Hinweis für das Baubewilligungsverfahren

2.3.1 Schleppkurvennachweis

Die Velovorzugsroute St.Gallen – Arbon, die auf der westlichen Seite der Arbonerstrasse geplant ist, wurde gemäss Planungsbericht berücksichtigt. Das Tiefbauamt, Abteilung Mobilität und Planung, weist darauf hin, dass die Velovorzugsroute im Schleppkurvennachweis zu berücksichtigen ist. Dies betrifft vor allem linksabbiegende Ein- und Ausfahrten. Es ist davon auszugehen, dass die künftige Fläche für den Radweg mindestens die Fläche des heute bestehenden Radstreifens umfasst.

2.4 Fazit

1. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die erforderlichen Nachweise für eine Bauzonenerweiterung liegen vor. Der Regelungsinhalt des Sondernutzungsplans ist dem Planungszweck entsprechend hinreichend.
2. Die Festlegung des Gewässerraums entspricht der Gewässerschutzgesetzgebung.
3. Die Interessenabwägung ist dokumentiert und nachvollziehbar (Berichterstattung nach Art. 47 RPV). Überwiegende Interessen, die entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Planerlasse sind rechtmässig; sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein und können genehmigt werden.

3 Mehrwertabgabe

1. Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig.
2. Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).
3. In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.
4. Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung veranlagt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).



5. Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung [sGS 760.11; abgekürzt GeoIV]). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

5 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebährentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Wird das neu eingezonte Bauland nicht innert 7 Jahren nach Inkraftsetzung des Teilzonenplans Arbonerstrasse überbaut, weist die politische Gemeinde das Bauland wieder der Landwirtschaftszone zu.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 8'080.--.
(Geschäfte Nrn. 23-14, 24-2375: Anteil AFU Fr. 780.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Zentrale Dienste
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei