



21. August 2008

Gemeinderat
9303 Wittenbach

02 **Gemeinde Wittenbach: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Präsident
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 Betten-Süd**
- **Überbauungsplan Betten-Süd II**

Das Areal Betten-Süd (Parzelle Nr. 349, 4.8 ha) liegt südlich angrenzend an das Wohnquartier Betten. Mit der letzten Zonenplanrevision ist es aufgrund sehr konkreter Ausbaupläne der ortsansässigen Firma Spühl AG und gegen die Interessen der Anwohner der Gewerbe-Industriezone zugewiesen worden. Die Betriebserweiterung wurde nie realisiert. Aus heutiger Sicht hat die Gemeinde grösstes Interesse, das weitgehend vom Siedlungsgebiet eingeschlossene und in nur rund 500 m Distanz zum Bahnhof bzw. Dorfkern gelegene Areal nicht mehr der gewerblichen Nutzung zuzuführen. Stattdessen wird als Ergänzung zu den dichten und städtischen Wohnüberbauungen der letzten Jahre mit einer Überbauung im Eigenheimsektor eine Verbesserung der sich ungünstig entwickelnden Sozialstrukturen angestrebt.

Die vorliegende Planung geht auf das Jahr 2006 zurück. Gemäss dem Kapazitätsnachweis der Strittmatter Partner AG vom Mai 2006 bestehen im unüberbauten Baugebiet abzüglich der zwischenzeitlich realisierten Siedlung Oedenhof noch Reserven für rund 450 Einwohner, insbesondere in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen mit höherer Dichte (bei 8700 Einwohnern ~5% der Gesamtbevölkerung). Die nach den Vorgaben des Überbauungsplans vorgesehene Bebauung bietet Raum für rund 30 Einfamilienhäuser und 4 bis 5 Mehrfamilienhäuser (ca. 250 Einwohner).

Das AREG hat in Wahrung des Ermessensspielraums nach Art. 3 Abs. 2 BauG die Genehmigung einer Umzonung von der Gewerbe-Industriezone GI in die Wohnzone W2 bzw. W3 in Aussicht gestellt. Sie haben im Gegenzug zugesichert, die Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Jahre 1995 zügig an die Hand zu nehmen. Die Startsituation der Ortsplanungskommission ist auf den 22. September 2008 terminiert.

Im Zuge der Genehmigungsprüfung ist das Erschliessungs- und Bachoffenlegungsprojekt nach den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes nochmals überarbeitet und auf den Überbauungsplan abgestimmt worden. Die abschliessende Prüfung ergibt, dass die Erlasse in Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums nach Art. 3 Abs. 2 BauG genehmigt werden können. Weitere Um- oder gar Neueinzonungen können indes nur noch gestützt auf eine aktuelle Ortsplanung geprüft werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Der Überbauungsplan Betten Süd vom 31. Dezember 1997 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'690.--.

Aufteilung der Gebühren:

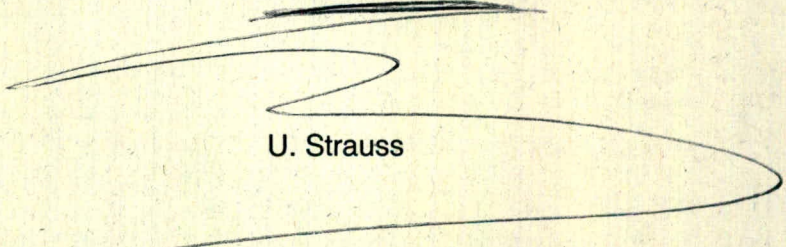
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'400.--
Tiefbauamt TSP	Fr. 340.--
Tiefbauamt Wasserbau	Fr. 600.--
Amt für Umwelt und Energie	Fr. 200.--
Amt für Natur, Jagd und Fischerei	Fr. 150.--

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 kantonalen Vermessungsamt 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.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Genehmigung Teilstrassenplan
Verfügung Gewässerschutzmassnahmen
Wasserbaupolizeiliche Bewilligung
Fischerei- und naturschutzrechtliche Bewilligung
Projekt Erschliessungsstrasse und Bachoffenlegung Betten (retour)
Einzahlungsschein

Kopie

BD-RA, TBA-RD, ANJF, AFU, AREG