



A-Post
Gemeinderat
Dottenwilerstrasse 2
Postfach
9301 Wittenbach

4. Juli 2013

Gemeinde Wittenbach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Revision Zonenplan 2012**
- **Teiländerung Allgemeine Schutzverordnung, Gebiet Ziegeleiareal**

Die aktuelle Richtplanung ist vom Gemeinderat am 3. November 2010 beschlossen worden, sie wurde in der Folge vom Kanton mit einigen Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Gestützt auf die Festlegungen des Richtplans sollen mit der "Revision Zonenplan 2012" verschiedene Anpassungen am Zonenplan vorgenommen werden.

Die Gemeinde Wittenbach verzichtet auf eine Neuauflage des ganzen Zonenplans. Neueinzonungen sollen nach unmittelbarem Bedarf und nach Erhältlichkeit des Bodens vorgenommen werden.

Der Erlass wurde vorgeprüft, die Hinweise sind im Wesentlichen übernommen worden. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch Folgendes:

Die historische Kleinsiedlung Unterlören ist heute der WG3 zugewiesen, sie liegt auch in einem Ortsbildschutzgebiet (gemäss ISOS eines von nationaler Bedeutung!). Mit der Zonenplanrevision 2012 sollen die Gebäude von zwei ehemaligen, gut ins Ortsbild integrierten Landwirtschaftsbetrieben ebenfalls in die Bauzone aufgenommen werden. Weil es der Situation bzw. der Siedlungstypologie besser entspricht, ist anstelle der Wohngewerbezone WG3 eine Weilerzone vorgesehen. Eine solche ist grundsätzlich zu begrüßen. Nicht möglich ist indes, dass das Gebiet im Gegenzug aus dem Ortsbildschutzgebiet entlassen wird. Die kantonale Denkmalpflege stellt dazu fest: *"Der Weiler Unterlören ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Er muss zwingend als Ortsbildschutzgebiet in der Schutzverordnung verankert sein (vgl. hierzu auch die Bundesgerichtspraxis). Das Ortsbildschutzgebiet überlagert einen entsprechenden Bereich unabhängig der zu Grunde liegenden Zone"*.

Die Genehmigung der "Teiländerung Allgemeine Schutzverordnung Gebiet Unterlören" kann damit nicht in Aussicht gestellt werden. Wir werden diesbezüglich mit einem separaten Schreiben noch das rechtliche Gehör gewähren. Bis zur definitiven Klärung der Angelegenheit werden die Umzonung der Siedlung Unterlören von der Wohngewerbezone WG3 in die Weilerzone bzw. die Vergrößerung der Bauzonenbegrenzung von der Ge-



genehmigung im vorliegenden Erlass zurückgestellt. Sie haben sich mit dem Vorgehen einverstanden erklärt (vgl. Email vom 27. Juni 2013).

Im Übrigen 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 Umzonung der Siedlung Unterlören von der Wohngewerbezone WG3 in die Weilerzone bzw. die Vergrösserung der Bauzonenbegrenzung werden von der Genehmigung zurückgestellt.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1800.--.

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, DI-AfKU-D, AREG-OP