



A-Post
Gemeinderat Wittenbach
Dottenwilerstrasse 2
9301 Wittenbach

24. August 2015

Geschäft Nr. 15-5036

Gemeinde Wittenbach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrte Damen und Herren

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

- Teilzonenplan Arbonerstrasse
- Überbauungsplan Arbonerstrasse

Die Firma Autotreff AG verfügt am heutigen Standort über zu wenig Platz. Das Stammareal wird bereits voll ausgenutzt, soweit möglich mehrgeschossig. Für Autostellplätze werden zusätzliche Flächen von einer angrenzenden Firma zugemietet. Mit dem Teilzonenplan Hofen Süd sollte 2012 entlang der Arbonerstrasse ein grösseres Gewerbeareal eingezont werden, in welchem u.a. auch die Autotreff AG hätte expandieren können.

Gegen den gleichzeitig mit der Zonenplanrevision 2012 öffentlich aufgelegten Teilzonenplan Hofen Süd wurde das Referendum ergriffen. Mit der Abstimmung vom 9. Juni 2013 haben die Stimmbürger den Teilzonenplan Hofen Süd abgelehnt. Entsprechend wurden auch die Ausbaupläne der Autotreff AG vorerst unterbunden. Aufgrund des dringenden Raumbedarfs und mangels zweckmässiger Alternativen hat die Gemeinde das Projekt für eine Verlegung der Autotreff AG ins Gebiet Hofen Süd weiterverfolgt.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Arbonerstrasse wird der weitgehend überbaute Bereich der ehemals landwirtschaftlichen Scheune (rund 6'500 m²) der Industrie- und Gewerbezone GI zugewiesen. Kompensiert wurde die Fläche bereits mit der Zonenplanrevision 2012. Im Gebiet Eigen wurden im Abtausch mit dem Gebiet Hofen rund 1.2 ha Gewerbe-Industriezone (GI) ausgezont.

Mit dem gleichzeitig vorliegenden Überbauungsplan wird beabsichtigt, die Überbauung baulich gut einzupassen. Der Überbauungsplan regelt im Wesentlichen die Erschliessung, die Bebauung mit zwei Markierungslinien, die architektonische Gestaltung sowie die Umgebungsgestaltung.



Der Teilzonenplan wurde vom Gemeinderat am 11. Juni 2014 erlassen und der Gestaltungsplan am 11. Februar 2015. Das Anzeige- und Auflageverfahren sowie das fakultative Referendum wurden ordnungsgemäss durchgeführt. Alle Rechtsmittelverfahren sind abgeschlossen.

Die beiden Erlasse wurden am 22. Oktober 2014 vorgeprüft, auch eine Vorabklärung beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat stattgefunden. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1. Das Raumplanungsgesetz verlangt eine haushälterische Bodennutzung, insbesondere bei Neueinzonungen. Gemäss den Festlegungen im Überbauungsplan bzw. dem beiliegenden Vorprojekt bestehen noch Reserven für allfällige Ausbauten. Bevor weitere Flächen beansprucht werden, sind diese Reserven, namentlich eine Aufstockung des Gebäudes sowie die Überbauung der Parkplätze, zu nutzen.

2. Das Vorhaben liegt im geringen bis mittleren Naturgefahrenbereich (gelb bis Blau) infolge Hochwasser. Für allfällige Objektschutzmassnahmen ist das HQ300 und nicht, wie im Planungsbericht auf den Seiten 10 und 11 beschrieben, das HQ100 massgebend. Die konkreten Objektschutzmassnahmen sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu bestimmen.

Die Erlasse werden unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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. 2'480.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'200.--

Amt für Umwelt und Energie (Geschäft Nr. 14-3615) Fr. 280.--

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 (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei

Zur Eröffnung an:

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE mit Beilagen:
 - Kopie Teilzonenplan Hofen Süd
 - Emailkorrespondenz vom Oktober 2014
 - Ausschnitt aus dem Geoportal: Fläche Einzonung
 - Ausschnitt aus dem Geoportal: Fläche Auszonung
 - Kopie Landwirtschaftliche Eignungskarte (Ausschnitt Wittenbach)