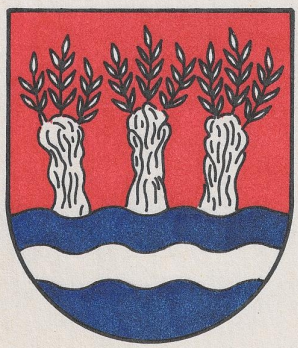
Gemeinde Wittenbach

- Schutzverordnung und Schutzplan vom 12.12.1986
- Schutzplan Änderung zusammen mit GP Neuhaus vom 08.12.1994
- Schutzplan Änderung vom 08.07.1997
- Teiländerung Allgemeine Schutzverordnung vom 04.07.2013
- Teiländerung Allgemeine Schutzverordnung im Bereich Ödenhof vom 07.05.2018



Wittenbach SG

SCHUTZPLAN

Zur allgemeinen Schutzverordnung vom 30.8.1983

M 1:5000

Vom Gemeinderat genehmigt am: **30.8.1983**

Der Gemeindammann:

Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: **15.9.1983** bis: **15.10.1983**

Vom Baudepartement des Kts. St.Gallen genehmigt am: 12. Dez. 1986

Der Regierungsrat:

KANTON ST.GALLEN · BAUDEPARTEMENT ·

strittmatter und partner, st.gallen

beratende raumplaner ag
9000 st.gallen, vadianstrasse 37
telefon 071 22 43 43

Plandatum: **9.10.85**

Plan-Nr. **OP 0425**

Vom Gemeinderat Wittenbach beschlossen am: 30.8.1983

Der Gemeindammann:

Der Gemeindeschreiber:

Oeffentliche Auflage vom 15.9.1983 bis 15.10.1983

Formelle Anpassung an das Baugesetz vom Gemeinderat Wittenbach beschlossen am 1.10.1985

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 12. Dez. 1986

Der Regierungsrat:

KANTON ST. GALLEN · BAUDEPARTEMENT ·

Wittenbach SG

SCHUTZPLAN

ZUR ALLG. SCHUTZVERORDNUNG VOM 30.8.83

M 1:5000 50 100 200 300 m

Änderung zusammen mit dem Gestaltungsplan Neuhus

Vom Gemeinderat erlassen am: ~~1.6.94~~ 23. Aug. 1994

Der Gemeindammann: Der Gemeinderatsschreiber:

Öffentlich aufgelegt vom: 17.6.94 bis: 16.7.94

Vom Baudepartement des
Kantons St.Gallen genehmigt am: 8. Dez. 1994

Der Vorsteher:

KANTON ST.GALLEN · BAUDEPARTEMENT ·

strittmatter und partner, st.gallen

beratende raumplaner ag
9000 st.gallen, vadianstrasse 37
telefon 071 22 43 43

Datum: 23.8.93 Le / es

Projekt-Nr.: 404.036

Baudepartement
des Kantons St.Gallen

Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Telefon 071 229 30 03, Fax 071 229 39 60

8. Juli 1997

Gemeinderat
9303 Wittenbach

VII 2 Wittenbach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Herr Gemeindammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

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

- Änderung des Schutzplanes zur allgemeinen Schutzverordnung vom 30. 8.1983

Der Erlass ist recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 200.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:
Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie:
Rechtsabteilung
Planungsamt (3)
Kantonale Denkmalpflege

Kanton St.Gallen
Baudepartement

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

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-

nehmigung 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 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. 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

Kanton St.Gallen
Baudepartement

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Wittenbach
Dottenwilerstrasse 2
Postfach
9301 Wittenbach

7. Mai 2018

Geschäft Nr. 17-7269
Gemeinde Wittenbach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Ödenhof**
- **Teiländerung Allgemeine Schutzverordnung Gebiet Ödenhof**
- **Gestaltungsplan Ödenhof**
  (Gestaltungsplan Ödenhof vom 15. September 1978)

Ausgangslage / Vorhaben
Die Migrosgenossenschaft Ostschweiz beabsichtigt den Verkaufsladen zu erneuern und zu erweitern. Ebenfalls bestehen bei den unmittelbar angrenzenden Liegenschaften im Gebiet Ödenhof Erneuerungsabsichten. Dies gab den Anstoss für eine städtebauliche Studie über das gesamte Gebiet zwischen der Vogelherd- und der Romanshornerstrasse. Vorliegende Planung umfasst die planungsrechtliche Sicherung der südlichen 2/3 des erwähnten Abschnittes.

Die ehemalige Migros wird durch einen neuen Baukörper ersetzt. Im geplanten Baukörper soll Raum geschaffen werden für einen neuen Migrosmarkt, für weitere Verkaufsläden sowie für Dienstleister und Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Die Wohnungen liegen über dem gewerblich genutzten Sockelgeschoss in zwei Punktbauten. Das Muster der aufgereihten Punktbauten wird entlang der Bahnhofstrasse in nördlicher Richtung mit drei weiteren Baukörpern (Wohnen) weitergeführt. Die Erschliessung und Anlieferung wird neu organisiert, diese erfolgt unterirdisch ab der Bahnhofstrasse. Die Ödenhofstrasse wird im Planungsgebiet aufgehoben und der Adlerweg neu geführt. Entsprechende Verfügungen (Teilstrassenpläne) werden koordiniert eröffnet. In vorliegendem Gestaltungsplan werden die wichtigen Punkte für die Arealentwicklung gesichert werden. Der bestehende Gestaltungsplan Ödenhof, genehmigt 1978, wird vollständig ersetzt bzw. aufgehoben.

Die Parzelle Nr. 165 (Migros) ist bereits heute der Kernzone zugewiesen. Mit dem Teilzonenplan werden auch die nördlich und östlich angrenzenden Parzellen (Wohn-Gewerbezone WG3) sowie ein Teil des Grünstreifens an der Bahnhofstrasse der Kernzone zugewiesen. Die geschützte Baumreihe zwischen der Bahnhof- und der Ödenhofstrasse wird mit der Änderung der Schutzverordnung aufgehoben.

Alle Planungsinstrumente wurden vom Gemeinderat Wittenbach am 23. November 2016 erlassen. Sie wurden vom 2. Dezember bis 3. Januar 2017 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 20. Januar bis 28. Februar 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 11. März 2016 und 13. Oktober 2016 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Teilzonenplan

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. die Erfüllung von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sowie des kantonalen Richtplans zu prüfen. Vorliegende Erlasse basieren auf einer bereits länger dauernden Planungsprozess im Zentrum von Wittenbach. Der eingeschossige Verkaufsladen wird mit Wohnnutzungen kombiniert, die sanierungsbedürftigen und veralteten Wohnbauten werden ersetzt. Der Erhalt und Ausbau des Versorgungsangebotes im Zentrum von Wittenbach sowie die Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum entsprechen den Zielsetzungen des RPG. Mit vorliegender Planung wird dem Gebot der qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung entsprochen. Sie entspricht somit den übergeordneten Planungsgrundlagen.

Studerswilenbach

Ebenfalls Bestandteil der Planung ist das Bachprojekt „Umlegung des Studerswilenbaches". Das Bachprojekt sowie die Baulinienpläne, welche die Gewässerabstände bzw. den Gewässerraum (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) sichern, wurden bereits vorab genehmigt. Im Bereich wo noch nicht erfolgt, wird die Zugänglichkeit zur Eindolung im Gestaltungsplan gesichert.

Kantonsstrasse Nr. 3

Das Vorhaben löst das Kantonsstrassenprojekt „Kantonsstrasse Nr. 3, Wittenbach: Betriebskonzept Zentrumskreisel bis Bauholzstrasse – B02.1.003.175" aus. Das Kantonsstrassenprojekt ist Vorrausetzung für die Realisierung des Bauvorhabens. Es wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 529 am 18. August 2017 genehmigt. Der Gestaltungsplan stimmt mit dem Kantonsstrassenprojekt überein.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

Verfügung
In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) 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 Gestaltungsplan Ödenhof vom 15. September 1978 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 7'800.--.
4. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 7'800.--.
   Aufteilung der Gebühr:

   Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 15-8115, 16-4946 und 17-7269

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	*Fr. 7'100.--*
Amt für Umwelt	*Fr. 700.--*

   Teilstrassenplan Geschäft Nr. 17-6702

Tiefbauamt	*(verzichtet auf eine Gebühr)*

Die Zonenplanänderung und die Änderung der Schutzverordnung sind gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (ITF oder XTF) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Vermessung, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 15. Februar 2018

Kopie
- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie