



wittenbach

PP Autotreff AG
Arbonerstrasse 14

Teilzonenplan und Sondernutzungsplan

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Ingress

Projektnummer	35.1.001
Auftraggeber	PP Autotreff AG Arbonerstrasse 14 9300 Wittenbach T +41 71 292 32 00
Kontaktperson	Raphael Vogel
Auftragnehmer	Strauss Raumentwicklung Kirchhalde 20, 9300 Wittenbach T +41 79 825 52 25 info@strauss-raumentwicklung.ch
Projektleitung	Ueli Strauss-Gallmann
Begleitung	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8, 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 info@danielrietmann.ch
Verantwortlich	Daniel Rietmann
Titelbild	Orthofoto Quelle: Geoportal
Anmerkung	Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.
Darstellung	Die Pläne sind generell genordet.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Standortanforderungen	6
1.3	Voraussetzungen für die Neueinzonung und die Umzonung	7
1.4	Planungsgegenstand	8
2	Übergeordnete Ziele	11
2.1	Grundsätze und Ziele nach eidg. Raumplanungsgesetz RPG	11
2.2	Ziele Bund	11
2.3	Ziele kantonale Richtplanung	12
2.4	Ziele politische Gemeinde	13
3	Thematische Fragestellungen, Interessenermittlung	15
3.1	Neueinzonung und Umzonung	15
3.2	Sondernutzungsplan	15
3.3	Verkehr	17
3.4	Wald, Waldabstand	19
3.5	Fliessgewässer	19
3.6	Naturschutzgebiete	19
3.7	Grundwasserschutz	19
3.8	Kataster belasteter Standort	20
3.9	Naturgefahren	20
3.10	Fruchtfolgefleichen	20
3.11	Lärm	21
4	Verfahren	22
4.1	Information	22
4.2	Mitwirkungsverfahren	22
4.3	Vorprüfung	22
5	Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung	24
5.1	Beurteilung der Interessen, Zielkonflikte	24
5.2	Interessenabwägung	25
6	Würdigung und Ausblick	26
7	Beilagen	27

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die PP Autotreff AG ist in den letzten Jahren sehr stark gewachsen. Inzwischen beschäftigt die Firma über 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie ist insbesondere im Audi-, VW- und VW-Nutzfahrzeughandel tätig und hält diese Vertretungen.

Durch die auch starke Veränderung in der Autobranche muss die PP Autotreff AG immer mehr Neuwagen und Mietwagen auf ihrem Grundstück lagern. Im Autogewerbe wird von zukunftsfähigen Betrieben ausgegangen, die mindestens einen Jahresumsatz von 100 Mio Franken erzielen. Im Weiteren wird das sogenannte Abogeschäft, ein neues Geschäftsfeld dazukommen. In Zukunft geht der Autohandel davon aus, dass neben dem Leasinggeschäft das Abonnementsgeschäft zunehmen wird; d.h. dass ein Auto «gemietet» wird z.B. für 7 Monate, dann wieder gewechselt wird. Beim Leasing geht man von mindestens 24 Monaten Eigentum des Autos aus. Schweizweit wird zur Zeit das Abo-Geschäft hochgefahren. D.h. für die Firma, dass man 300 – 500 Auto am Lager haben muss, um eine Auswahl anbieten zu können.

Dazu kommt ein stark gewachsener Occasionsmarkt. Die PP Autotreff platzt aus allen Nähten. So sind im letzten Winter 8 interne Blechschäden entstanden, weil zu wenig Platz zum Manövrieren da war.

Die PP Autotreff AG wird zukünftig auch den Appenzellermarkt für Audi und VW bearbeiten mit einer Verkaufsstelle in Teufen. Eine weitere Niederlassung befindet sich in Arbon, dort finden vorallem Occasions- und Aftersale-Geschäfte statt. Aber die gesamte Bereitstellung der Fahrzeuge für den Verkauf, das Abogeschäft und den Occasionsmarkt erfolgt im Zentrum der Firma, in Wittenbach.

Geplant ist am bestehenden Betriebsstandort ein grosses Reinigungs- und Bereitstellungszentrum für sämtliche Fahrzeuge des Verkaufs-, Abo-, Rent- und Occasionsgeschäft. In Wittenbach wird somit auch das Aufbereitungszentrum für die Filialen erstellt.

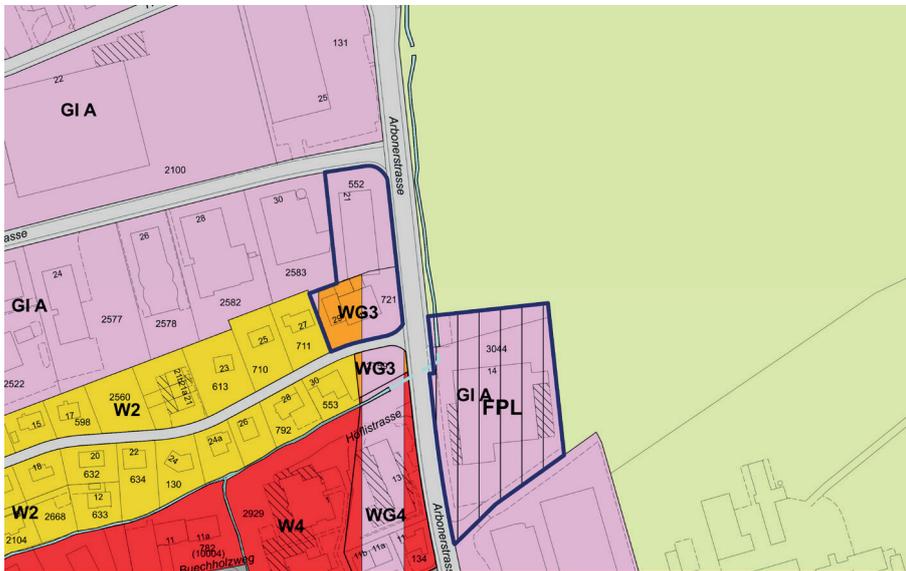
Der Auslieferung der Neu- und Occasionswagen kommt eine grosse Bedeutung zu. Sie müssen gereinigt und für die Auslieferung vorbereitet werden. Dazu kommt, dass wie oben schon beschrieben, immer mehr Neuwagen auf dem Areal zwischengelagert werden müssen, was sehr platzintensiv ist.

Die PP-Autotreff AG braucht neu auch einen Showroom für die VW-Fahrzeuge, die weg von der Arbonerstrasse (VW-Center auf der anderen Strassenseite) kommen sollen. Dieser Showroom soll im Neubau realisiert werden. Damit kann eine weitere Entflechtung innerhalb des Betriebes erreicht werden.

Im Weiteren müssen die wertvollen Neuwagen indoor gelagert werden. Beim letzten Hagelwetter (2023) in Wittenbach entstand ein Schaden an den Neuwagen in einem sechsstelligen Frankenbetrag. Da mit dem Klimawandel Starkniederschlagsereignisse eher zunehmen, muss die PP Autotreff AG reagieren und ihre Neuwagen schützen. D.h. es muss ein Parkhaus in den Neubau integriert werden.

Auch wird das Quartier von Fahrzeugen entlastet, indem alle Mitarbeiterparkplätze im Neubau integriert werden. Weitere Flächen im Quartier, die heute für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, stehen in Zukunft nicht mehr zur Verfügung.

Eine Herausforderung sind zurzeit auch die Mitarbeiterparkplätze. Die Parkiererei im Quartier führt zu Reklamationen, die zugemieteten Flächen reichen nicht aus. Ein Teil der Parkdecks wird für Mitarbeiterparkplätze konzipiert. Im Erdgeschoss werden auch Garderoben und eine zeitgemässe Kantine gebaut, sodass alle Anforderungen an einen modernen Arbeitgeber in diesem Haus vereint werden.



Ausschnitt Zonenplan mit Betriebsstandort
Massstab 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Der PP Autotreff AG gehören heute schon die Grundstücke Nr. 552, 721 und 3044. Auf der Westseite der Arbonerstrasse sollen in Zukunft insbesondere die VW-Geschäfte und östlich der Arbonerstrasse die Audi-Geschäfte und VW-Nutzfahrzeuge abgewickelt werden.

Da es sich um einen ortsansässigen Betrieb handelt, der seine ganzen Geschäfte auf dem Platz Wittenbach abwickelt, handelt es sich um eine Betriebserweiterung gemäss Kant. Richtplan, Blatt S21. Eine Arbeitszone für eine Betriebserweiterung von weniger als 5'000 m² kann mit einem Teilzonenplan ausgedehnt und anschliessend mittels einer Fortschreibung des Kant. Richtplanes in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden. Die Funktionalen Abläufe im Betrieb setzen voraus, dass die Neueinzonung in der Nachbarschaft erfolgt. Ein Kaufrecht für die einzuzonende Fläche wurde schon im Grundbuch eingetragen. Die Verfügbarkeit nach Art. 15 des Eidg. Raumplanungsgesetzes ist somit sichergestellt.

Die Parzellen der PP Autotreff links und rechts der Arbonerstrasse sind für einen Garagenbetrieb schon sehr gut genutzt; beide Parzellen sind mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut. Auch soll der heutige Parkplatz östlich der Arbonerstrasse teilweise überbaut werden.



Gebäude PP Autotreff westlich der Arbonerstrasse; dicht überbaut.



Gebäude PP Autotreff östlich der Arbonerstrasse; mehrgeschossig, dicht bebaut. Links der Parkplatz soll teilweise überbaut werden.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, wie das neue Gebäude 3 oder 4 geschossig gebaut werden kann. Die Statik wird so ausgelegt, dass auf jeden Fall die Höhe auch später bis zum Maximum des Sondernutzungsplanes ausgenutzt werden kann, z.B. für die Erhöhung des Parkdecks oder für die Erhöhung für Büroräumlichkeiten.

1.2 Standortanforderungen

Die Betriebsabläufe verlangen, dass die Optimierung des Betriebes in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgt. Die Autos werden mit LKW angeliefert, abgeladen und müssen

dann für den Verkauf bereitgestellt (gewaschen, überprüft usw.) werden. Durch die Neuzonierung soll ein neues Bereitstellungszentrum gebaut und dadurch die Abläufe optimiert werden. Aus dem Bereitstellungszentrum gehen die Autos dann direkt in die Verkaufsräume. Die Nähe des Bereitstellungszentrums zu den Verkaufsräumen ist sehr wichtig, damit insbesondere die Neuwagen nicht weit herumgefahren werden müssen.

1.3 Voraussetzungen für die Neueinzonung und die Umzonung

Nach dem Arbeitszonenmanagement des Kantons, festgehalten im Kapitel «Arbeitszonenbewirtschaftung» (Kapitel S21, Richtplan Kanton St. Gallen), können weitere Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist, oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Erweiterungen um weniger als 5'000 m² können mittels Fortschreibung des Richtplans in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden. Die politische Gemeinde Wittenbach behandelt das Geschäft als klassische Betriebserweiterung.

Das heutige Areal, welches der PP-Autotreff selbst gehört, ist vollständig ausgenutzt. Auf der Parzelle Nr. 552 westlich der Arbonerstrasse ist das ganze Areal für die ganze Abwicklung des VW-Geschäftes dicht genutzt. Die Parzelle 3044 östlich der Arbonerstrasse wurde früher mit einem Neubau für das Audi-Geschäft überbaut. Sie ist ebenfalls vollständig ausgenutzt. Die PP-Autotreff AG hat heute noch Flächen im Quartier, zum Beispiel auf Parzelle Nr. 2100 zugemietet, um Neu- und Occasionswagen abzustellen. Mitarbeiterparkplätze sind heute nur sehr reduziert vorhanden, sodass die Mitarbeiter teilweise im Quartier parkieren. Die Mietflächen gehen in nächster Zeit verloren, weil die Vermieter selbst grössere Ausbauprojekte planen. Auch das Parkieren im Quartier durch die Mitarbeiter soll durch den geplanten Neubau mit Parkdecks gelöst werden.

Die vorgesehene Erweiterung beträgt inkl. einer Grünzone entlang des Hofenbachs 4'732 m² Neueinzonung, davon 962 m² Grünzone (Gewässerraumausscheidung) und 3'770 m² Arbeitszone. Hinzu kommt eine Umzonung von der bisherigen Arbeitszone (GI) in die Grünzone von 214 m².

Wirtschaftlich gesehen muss sich die PP Autotreff mit ihren doch über 100 Arbeitsplätzen den gestiegenen Anforderungen des Marktes stellen. Die Fahrzeuge müssen möglichst kosten- und raumsparend, ohne viele interne Umstellmanöver, abgeladen und dann bereitgestellt (geputzt, gecheckt) werden können.

Wieso wird dieser Teilzonenplan der Gesamtrevision vorgezogen? Die PP-Autotreff AG hat dringenden Handlungsbedarf (vergl. auch Kap. 1.1). Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist zurzeit in der Vorprüfung beim Kanton, aktuell (Sept./Okt. 24) findet die Mitwirkung statt. Wenn, optimistisch geschaut, 2025 die Auflage stattfinden kann, dauert es mit den Rechtsmittelverfahren erfahrungsgemäss nochmals 2 bis 3 Jahre, bis die Gesamtrevision in Kraft treten würde, also etwa 2028 oder 2029. Die PP Autotreff AG will möglichst schnell den Neubau realisieren, um sich auch den Marktanforderungen stellen zu können. Für die Politische Gemeinde Wittenbach ist die Firma PP Autotreff einer der grossen und wichtigen Arbeitgeber. Um Arbeitsplätze zu sichern, besteht an der vorgezogenen Teilzonenplanung ein überwiegendes öffentliches Interesse. Da es sich

um eine Betriebserweiterung am aktuellen Standort handelt, präjudiziert die Planung auch die anstehende Ortsplanungsrevision nicht. Anstehende Planungsentscheide werden durch den TZP nicht beeinflusst.

Die politische Gemeinde Wittenbach als Teil des urbanen Verdichtungsraums ist sich ihrer Verantwortung auch bewusst, Arbeitsplätze anzubieten und wo möglich auszubauen. Je näher die Arbeitsgebiete bei den Siedlungszentren liegen, desto mehr kann auch der Modalsplit zu Gunsten des ÖV und des Fuss- und Veloverkehrs verbessert werden.

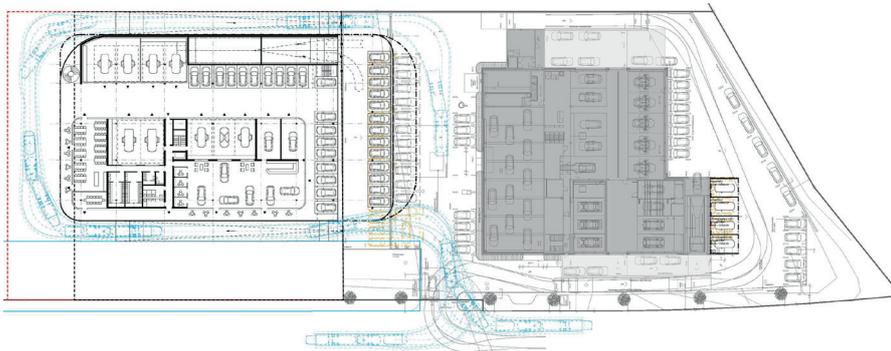
In der aktuell laufenden Gesamtrevision ist die Betriebserweiterung der PP Autotreff AG sowohl im kommunalen Richtplan als auch im Entwurf der Nutzungsplanung enthalten. Im Richtplan Kap. S4.4.2 ist unter dem Titel «Erweiterung Arbeitsgebiet Hofen» das Vorhaben beschrieben und mit drei Richtplanbeschlüssen durch den Gemeinderat fixiert. (Vergleiche auch Kapitel 2.4.)

1.4 Planungsgegenstand

Für die Erweiterung des bestehenden Standorts der PP Autotreff bedarf es einer Einzonzung, die mittels Teilzonenplan erlassen wird. Der bestehende Überbauungsplan wird angepasst und um das neu einzonzte Gebiet ergänzt.

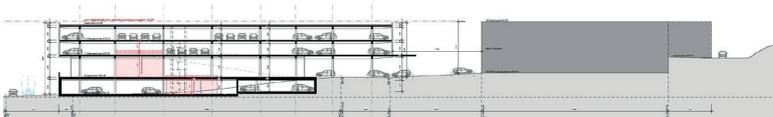
Es wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet die aufzeigt, wie die Betriebsabläufe künftig effizient, sicher und platzsparend sichergestellt werden können.

Durch die Umweltbedingungen, die in Zukunft Starkniederschläge vermehrt auftreten lassen, bedingt durch innerbetriebliche Schäden, weil immer mehr Autos auf dem Areal manövriert werden müssen, wird ein flächensparendes Bereitstellungszentrum und Parkhaus für Neuwagen und Mitarbeiterfahrzeuge geplant. Ein Teil des neuen Gebäudes kommt auf das bestehende Areal zu liegen. Die PP Autotreff ist bemüht, sehr haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Das neue Gebäude wird vierstöckig geplant.



Machbarkeitsstudie Erdgeschoss

Quelle: K&L Architekten AG



Machbarkeitsstudie System-schnitt

Quelle: K&L Architekten AG

Eine Aufstockung wurde geprüft. Es hat sich gezeigt, dass sich der Bedarf nicht alleine durch eine Aufstockung decken lässt. Das neue Gebäude wird vorsorglich so konzipiert, dass eine Aufstockung möglich wäre.

Im Weiteren soll im Zuge der Reorganisation der Abläufe auch die heutige öffentliche Tankstelle von der Westseite der Arbonerstrasse (heutige VW-Garage) auf die Ostseite zum neuen Bereitstellungszentrum verlegt werden können.

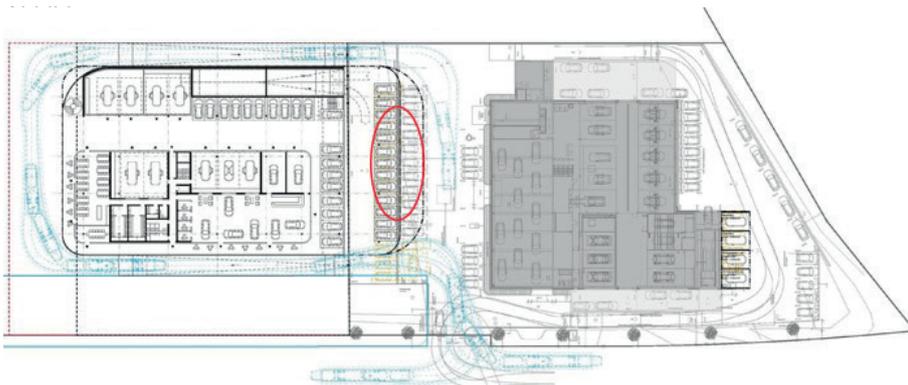
Die heutige Tankstelle ist auf der Westseite der Arbonerstrasse bei der Einfahrt in eine Quartierstrasse. Um am Rande des Wohnquartiers weniger Verkehr zu generieren, soll nun die Tankstelle auf die Ostseite verlegt werden. Eine Intensivierung des Betriebs ist damit nicht verbunden; es sollen 2 bis 3 Zapfsäulen und E-Ladestationen dort platziert werden. Das Auto, das tanken will, fährt ins Betriebsareal ein, Wendemanöver usw. finden, wenn notwendig, alle auf dem Betriebsareal statt und dann wird wieder rechtwinklig auf die Arbonerstrasse ausgefahren. Heute tanken ca. 30 bis 50 externe Fahrzeuge an der Tankstelle. Sie wird auch verwendet, um die interne Betankung sicherzustellen. Die PP Autotreff AG rechnet nicht mit einem Wachstum der externen Fahrzeuge, die „nur“ zum tanken hierher kommen.



Heutige Tankstelle auf der Westseite der Arbonerstrasse; an der Einfahrt in eine Quartierstrasse. Diese Tankstelle soll aufgehoben und auf die Ostseite mit dem Neubauprojekt verlegt werden.



Blick auf das Neubaugrundstück. Ab Arbonerstrasse (links im Bild) ist alles Betriebsareal. Die Zapfsäulen sollen mit dem Bauprojekt im Detail geplant werden und in Raum der roten Markierung angeordnet werden, sodass sämtlicher Verkehr auf dem Betriebsareal abgewickelt werden kann.



Machbarkeitsstudie: Im Bereich der roten Markierung soll mit dem definitiven Bauprojekt die Tankstelle platziert werden. Die Skizze zeigt, dass genügend Platz auf dem Betriebsareal vorhanden ist, um den gesamten Tankstellenverkehr abzuwickeln.

2 Übergeordnete Ziele

2.1 Grundsätze und Ziele nach eidg. Raumplanungsgesetz RPG

Im Art. 1 RPG wird schon vom Gesetzgeber gefordert, dass Kantone und Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen unterstützen, u.a. kompakte Siedlungen zu schaffen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Im Art. 3, Abs. 3 hält der Gesetzgeber (RPG) fest, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Im Weiteren sollen u.a. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Im Art. 15 des RPG wird geregelt, wann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann:

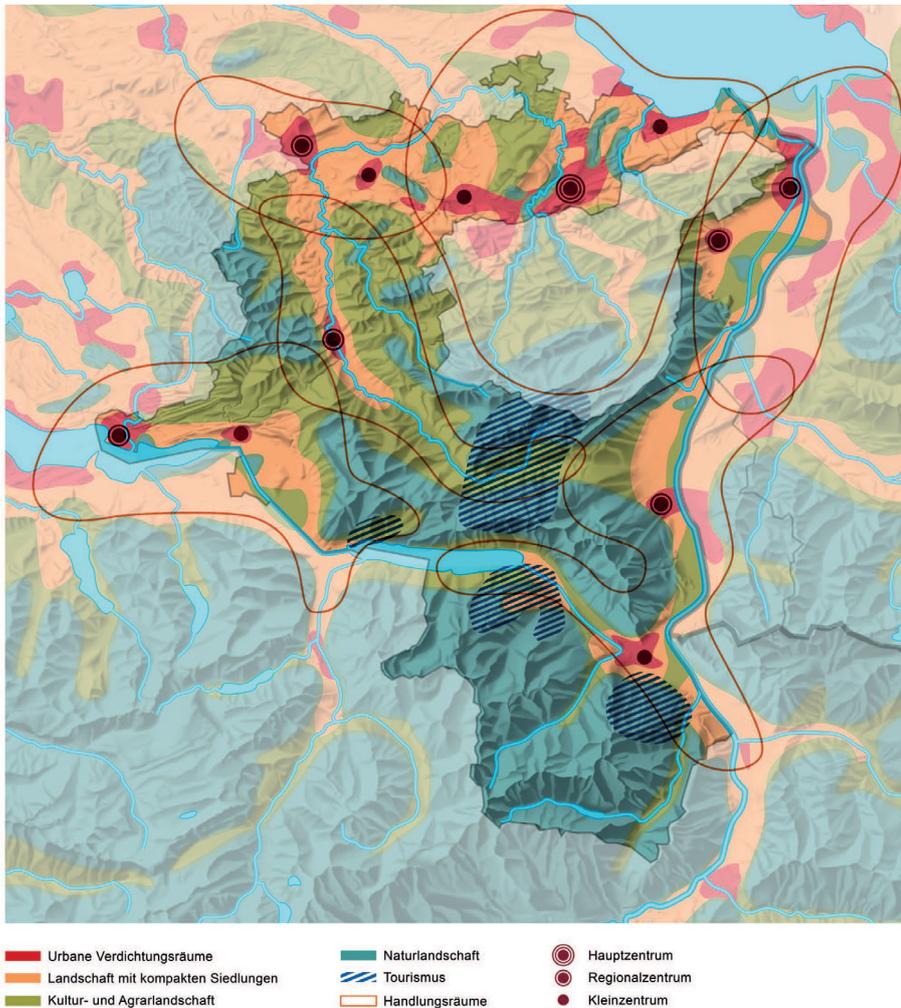
- a) Es sich für die Überbauung eignet;
- b) Es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c) Kulturland nicht zerstückelt wird;
- d) Seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Kant. Richtplans umgesetzt werden.

2.2 Ziele Bund

2014 trat das neue Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft. Dabei wird im Zweckartikel, Art. 1, schon festgehalten, dass Bund, Kantone und Gemeinden haushälterisch mit dem Boden umgehen müssen. Es wird aber auch im Abs. 2 festgehalten, dass sie (Gemeinden, Kantone und Bund) mit Massnahmen der Raumplanung die Bestrebungen unterstützen, u.a. kompakte Siedlungen zu schaffen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Im Art. 3 des RPG wird bei den Planungsgrundsätzen u.a. festgehalten, dass Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein sollen und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

2.3 Ziele kantonale Richtplanung



Raumtypen und Zentren

Quelle: Kantonales Raumkonzept

Im Raumkonzept des Richtplanes des Kantons St. Gallen wird als eine strategische Kernaussage für die Haupt- Regional- und Kleinzentren schon behördenverbindlich festgehalten, dass attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitgestellt werden sollen. Wittenbach gehört funktional zum Hauptzentrum St. Gallen und ist dem Raumtyp «Urbaner Verdichtungsraum» zugeordnet.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Raumkonzept, sollen in den urbanen Verdichtungsräumen möglichst hohe Anteile des prognostizierten Bevölkerungswachstums aufgenommen werden. «Die weitere Siedlungsentwicklung (Wohnen und Arbeiten) in den urbanen Verdichtungsräumen ist Priorität».

Im Kap. S21, Arbeitszonenbewirtschaftung des kant. Richtplanes werden unter dem Titel «Voraussetzungen für die Einzonung» Kriterien formuliert:

- Weitere Arbeitszonen können nur ausgeschieden werden, wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Erweiterungen um weniger als 5'000 m² können mittels einer Fortschreibung des Richtplans in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden. In jeden Fall ist der konkrete Bedarf auszuweisen.
- Die PP Autotreff AG hat ihren Hauptsitz in Wittenbach und ist schon an diesem Ort konzentriert.
- Die Neueinzonung wird sehr eng, auf der Basis der Projektlayouts, abgegrenzt. Der konkrete Bedarf ist mit den Beilagen «Grundrisse» der Machbarkeitsstudie belegt und abgedeckt.

Fazit: Die Arbeitszonenerweiterung für die PP Autotreff AG lässt sich auch im Lichte des kant. Richtplanes an diesem Ort gut begründen.

2.4 Ziele politische Gemeinde

Die politische Gemeinde Wittenbach bekennt sich klar zum ansässigen Gewerbe. Gemäss kant. Raumkonzept liegt Wittenbach im urbanen Verdichtungsraum und soll überdurchschnittlich mit Bevölkerung wachsen (der Kanton rechnet bis 2040 mit knapp 1'800 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern bei einem mittleren Bevölkerungsszenario). Das heisst aber gleichzeitig, dass auch die Arbeitsplätze in diesem Raumtyp überdurchschnittlich wachsen sollten. Die Gemeinde bekennt sich dazu.

Zurzeit befindet sich die Ortsplanung der Gemeinde Wittenbach in Überarbeitung. Im Entwurf zum neuen Richtplan wird das Gebiet als kurzfristiges Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzungen von hoher Dichte mit dem Richtplanbeschluss S 4.4.2 und im neuen Zonenplan, mit Verweis auf das separate Verfahren, als Arbeitszone 20 m festgelegt.



Ortsplanungsrevision (Stand
Mitwirkung/Vorprüfung)
Ausschnitt Richtplan Siedlung
Landschaft und Umwelt (links)
und Zonenplan (rechts)
Massstab 1:5'000

Quelle: Gemeinde Wittenbach

S 4.4.2 Erweiterung Arbeitsgebiet Hofen	KS	ZH
Das Gebiet wird als kurzfristiges Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzungen von hoher Dichte festgelegt.	F	K, M
Das Gebiet wird der Arbeitszone mit hoher Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.	F	K
Die Entwicklung erfolgt auf Grundlage eines Sondernutzungsplans. Dies dient der Sicherstellung folgender Punkte: qualitätsvolle Bebauung, effiziente Nutzung und Erschliessung, sorgfältige Einfügung in die Landschaft (Siedlungsrand, ökologischer Vernetzungskorridor).	F	K

Ortsplanungsrevision (Stand Mitwirkung/Vorprüfung)
 Auszug aus den Richtplanbeschlüssen zum kommunalen Richtplan

Quelle: Gemeinde Wittenbach

Zusammenfassend stellt die politische Gemeinde fest:

- Sie bekennt sich zu den Zielen des Kant. Richtplanes und will als Gemeinde im urbanen Verdichtungsraum auch Arbeitsplätze anbieten.
- In Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision steht im Vordergrund, dem bestehenden einheimischen Gewerbe die Möglichkeit zu geben, in Wittenbach zu wachsen.
- Es besteht ein überwiegendes Interesse aus Sicht des Gemeinderates, die Arbeitsplätze in Wittenbach zu sichern und jetzt der PP Autotreff als einem der grösseren Arbeitgeber in der Gemeinde die Erweiterung am richtigen Ort zu ermöglichen. Das Gebiet Hofen ist auch im kommunalen Richtplan als Arbeitsgebiet ausgewiesen.
- Dadurch, dass auch im kommunalen Richtplan das Gebiet als Arbeitsgebiet vorgesehen ist, die PP Autotreff sich an diesem Ort befindet und eine Betriebserweiterung gemäss dem Kant. Richtplan, Blatt S21 so möglich ist, wird die Ortsplanung auch nicht präjudiziell beeinflusst.

3 Thematische Fragestellungen, Interessenermittlung

3.1 Neueinzonung und Umzonung

Die geplante Betriebserweiterung benötigt eine Neueinzonungsfläche gesamthaft von 4'732 m², davon entfallen 962 m² auf eine Grünzone Freihaltung (Gewässerraum, inkl. Gewässer) und 3'770 m² auf eine Gewerbe-/Industriezone GI A. Im Weiteren werden 214 m² von der heutigen GI A in die Grünzone Freihaltung umgezont, um den Gewässerraum einheitlich zu sichern.

3.2 Sondernutzungsplan

Erweiterung des bestehenden Planes

Über das bisherige Betriebsareal der PP-Autotreff AG besteht ein Sondernutzungsplan (Überbauungsplan Arbonerstrasse vom 24. August 2015, nach altem Baugesetz). Der bestehende Plan wird um die Neueinzonung erweitert und die besonderen Vorschriften angepasst.

Im Wesentlichen wird die Betriebsfläche (dunkelgrau) erweitert und ein neuer Baubereich (gelb) ausgeschieden. Die maximale Höhe wird mit einer Höhenkote in m.ü.M. analog dem bestehenden Überbauungsplan festgelegt. Die Betriebsflächen werden aus betrieblichen Gründen asphaltiert, da Neuwagen immer sauber sein müssen und daher nicht mit sickerfähigen Belägen ausgeführt werden können.



Ferner werden der Baubereich Gewässerunterhalt und die im Zusammenhang mit dem Gewässerraum ausgeschiedenen Baulinien aufgehoben. Der Gewässerraum und die Baulinien werden neu im Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach festgelegt (vgl. Kap. 3.5).

Sondernutzungsplan
 Situationsplan
 Originalmassstab 1:500

Quelle: Strauss/Rietmann

Legende

Festlegungen	
	Geltungsbereich Erweiterung Nord
	Notdurchfahrt neu
	Betriebsfläche, neu
	Abstellfläche
	Baufeld, neu
	Max. Gesamthöhe in m.ü.M., neu
	Baubereich Tankstelle, neu
	Baum entfällt
	Baubereich Gewässerunterhalt, aufgehoben
	Baulinie für Anlagen, aufgehoben
	Baulinie für Bauten, aufgehoben
	Baulinie für Bauten und Anlagen, aufgehoben
Hinweise	
	Geltungsbereich bestehender Überbauungsplan ¹⁾
	Zu- und Wegfahrt, bestehend ¹⁾
	Betriebsfläche, bestehend ¹⁾
	Baufeld ¹⁾ , bestehend ¹⁾
	Max. Gesamthöhe ¹⁾ in m.ü.M., bestehend ¹⁾
	Grünfläche, bestehend ¹⁾
	Baumreihe, bestehend ¹⁾
	Baute, bestehend
	Sichtfeld Fahrbahn gem. SN VSS 640 273a
	Gewässer offen / eingedolt
	Baulinie Gewässerraum für Bauten ²⁾
	Gewässerraum gem. Art. 41a OSchw ²⁾
	Technischer Zugang ³⁾
	Höhenkote gestaffertes Terrain in m.ü.M.

Gegenüber der Regelbauweise (rechtsgültiges und neues Baureglement) sind folgende Abweichungen vorgesehen:

	Sondernutzungsplan	Baureglement rechtsgültig		Baureglement neu	
		GI A	Abweichung	A 20	Abweichung
Baumassenziffer max.	keine Festlegung	4.5	siehe Bemerkung unten	mind. 2.5 (kein Max. festgelegt)	siehe Bemerkung unten
Gebäudehöhe/Gesamthöhe max.	gem. Höhenkoten (max. ca. 17.2 m)	13.0 m	4.2 m	20.0 m	- 1.8 m
Grenzabstand min.	5.0 m	3/4 Gebäudehöhe		40 % der Gesamthöhe, mind. 4.0 m	

Tabelle Abweichungen von der Regelbauweise

– Baumassenziffer:

Die Baumassenziffer wird gestrichen und durch die tatsächlichen baulichen Möglichkeiten innerhalb der Mantellinien und den Höhen festgelegt. Approximativ ergibt sich über den ganzen Sondernutzungsplan aufgrund der Baubereiche und der zulässigen Höhen eine maximale Baumassenziffer von rund 7.8. Diese Ziffer liegt einiges über dem heute geltenden Wert, entspricht jedoch der Richtplanfestlegung des Gemeinderates, die Arbeitszone Hofen mit einer hohen Dichte zu überbauen respektive der Absicht, im neuen Baureglement die Gesamthöhe in der Arbeitszone von 13.0 m auf 20.0 m zu erhöhen (vgl. auch unten).

– Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe innerhalb der Mantellinie C wird mit der Kote 620.20 m.ü.M. festgelegt. Die Kote liegt im Vergleich zur Regelbauweise (aktuelles BauR) rund 4.2 m über der maximalen Gebäudehöhe und 0.5 m über der heute rechtskräftigen Höhe des bestehenden Baubereichs A1. Im neuen Baureglement ist für die Arbeitszone eine Gesamthöhe (entspricht der heute geltenden Gebäude- resp. Firsthöhe) von 20.0 m vorgesehen. Die festgelegten Höhen im Sondernutzungsplan liegen damit deutlich unter dem zulässigen Maximum.

– Grenzabstand:

Der Grenzabstand gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt gemäss Sondernutzungsplan 5.0 m. Er liegt damit rund 7.9 m unter dem Mass nach Regelbauweise gemäss rechtsgültigem Baureglement (3/4 der Gebäudehöhe), respektive 1.9 m gemäss neuem Baureglement (40 % der Gesamthöhe).

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind angemessen und lassen sich mit der vorgesehenen Dichte am geeigneten Standort begründen. Aus raumplanerischer Sicht sind Abweichungen an diesem Standort (Arbeitszone) vertretbar und gewährleisten einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die betrieblichen Nutzungen können so optimal konzentriert werden. Die heute geltenden Bestimmungen werden in der anstehenden Gesamtrevision revidiert, um der Innenentwicklung in Arbeitsgebieten besser

Rechnung zu tragen. Es wird auch das fakultative Referendum durchgeführt, weil doch insbesondere bei der Dichte Abweichungen von der Regelbauweise vorhanden sind.

Änderungen am bestehenden Plan

Am bestehenden Plan werden folgende kleinere Korrekturen vorgenommen:

- Ausscheidung eines neuen Baubereiches A3 mit GH 613.00 für den Bau einer Auto-
waschanlage an Stelle bisheriger Parkplätze.
- Festlegung und Eingrenzung von Abstellflächen für Motorfahrzeugen auf der bisheri-
gen Betriebsfläche.
- Festlegung einer Notdurchfahrt für die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden
Landwirtschaftsfläche.
- Streichung eines Baumstandorts bei der Zufahrt zum Areal zwecks Einhaltung der
Sichtberme.
- Streichung eines Fuss- und Fahrwegrechts, welches der landwirtschaftlichen Er-
schliessung diene und nicht mehr benötigt wird.
- Aufhebung der Gewässer-Baulinien und des Baubereiches Gewässerunterhalt

Anpassungen an das übergeordnete neue Recht

Aufgrund des neuen übergeordneten kantonalen Rechts (PBG) werden einzelne Begriffe
im Sinne von redaktionellen Änderungen angepasst. Es betrifft dies:

- «Markierungslinie» wird neu «Baufeld»
- «Gebäudehöhe wird neu Gesamthöhe»

3.3 Verkehr

Das Betriebsareal der PP Autotreff AG liegt direkt an der Kantonsstrasse.



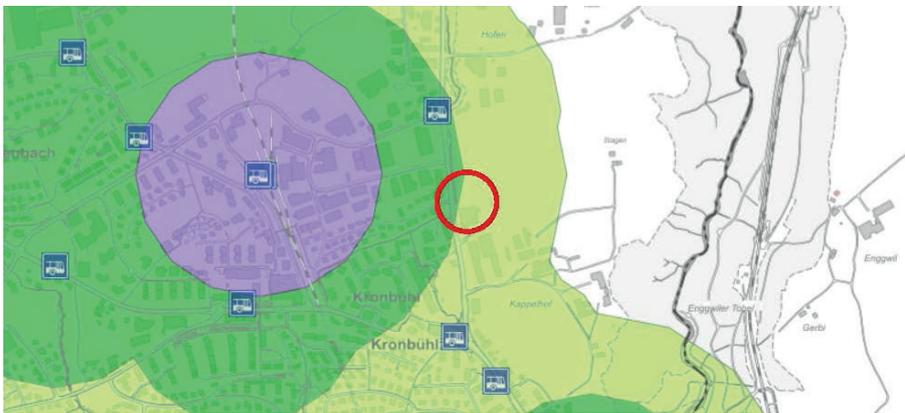
Ausschnitt Karte Strassenklas-
sierung
Massstab 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Die Erschliessung erfolgt wie bisher über die heute schon bestehende Zufahrt ab der
Kantonsstrasse (blaues Pfeilsymbol).

Die Neueinzonung dient primär der Optimierung des bestehenden Betriebes und seine Abläufe. Mit einem Verkehrsmehraufkommen gegenüber heute ist nicht zu rechnen oder es ist so marginal, dass es keine Relevanz hat. Auch mit der Verlegung der Tankstelle auf die Ostseite wird nicht mehr Verkehr wie heute generiert. Aber es wird einerseits auf der Westseite die Situation für das Wohnquartier verbessert, indem es dort zu weniger Verkehr kommt. Andererseits soll auf der Westseite der neue Radweg gebaut werden (ist in Planung). Wenn dort keine Ein- und Ausfahrten für den Tankstellenverkehr mehr erfolgen, wäre dies auch für das Radwegprojekt ein grosser Vorteil.

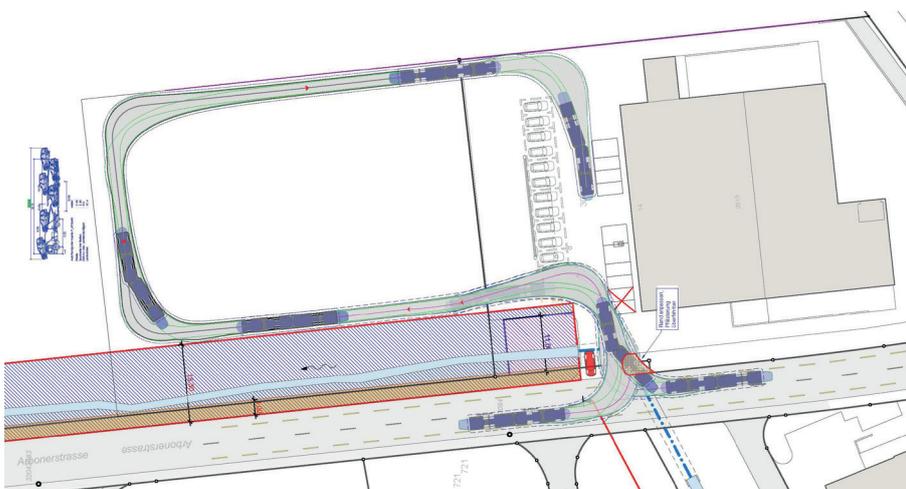
Auch die Erschliessung mit dem ÖV ist gut; eine Bushaltestelle befindet sich in Gehdistanz und zum Bahnhof Wittenbach sind es 500 m.



Ausschnitt Karte ÖV-Güteklassen und Haltestellen

Quelle: GeoPortal

Da es zurzeit immer wieder zu heiklen Situationen beim Ablad von Neuwagen gibt und die Einfahrt auf die Kantonsstrasse mit dem LKW nicht optimal war und ist, wird mit dem Neubau auch die gesamte Verkehrssituation geklärt. Neu fahren die LKW verzugslos von der Kantonsstrasse auf das Betriebsgelände, fahren zum Eingang des Bereitstellungszentrums, laden dort die Neuwagen ab und können dann, durch einen Rundkurs um das neue Gebäude, gerade auf die Einfahrt zur Kantonsstrasse zufahren.



Platzbedarf Durchfahrt Auto-transporter Situation

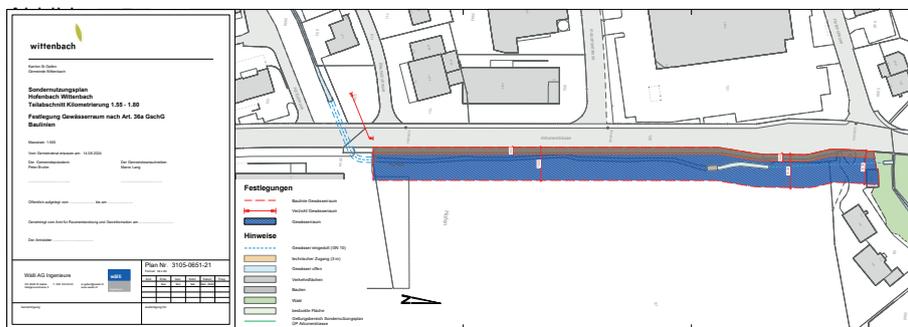
Quelle: Nagel+Steiner

3.4 Wald, Waldabstand

Es befindet sich kein Wald gemäss Basiswaldkarte in der Nähe.

3.5 Fliessgewässer

Entlang der Kantonsstrasse auf der westlichen Seite der geplanten Neueinzonung fliesst heute offen der Hofenbach.



Sondernutzungsplan Hofenbach
Wittenbach

Quelle: Wälli AG Ingenieure

Die Festlegung des Gewässerraumes für den Hofenbach erfolgt in einem separaten Plan, dem «Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach, Teilabschnitt Kilometrierung 1.55 - 1.80, Baulinien (Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GSchG)», inkl. technischem Bericht, nach Art. 41a GSchV.

Die bisher im Überbauungsplan Arbonerstrasse im Zusammenhang mit dem Hofenbach festgelegten Baulinien und der Baubereich Gewässerunterhalt werden im «Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Arbonerstrasse» aufgehoben.

Der Sondernutzungsplan «Gewässerraumplan Hofenbach Wittenbach» wird gleichzeitig mit dem Teilzonenplan und dem Sondernutzungsplan aufgelegt. Es fanden zwei Vorprüfungen beim Kanton (BUD) statt.

3.6 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind keine betroffen.

3.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb von Gewässerschutzzonen.

3.8 Kataster belasteter Standort

Es befindet sich keine Verdachtsfläche in der Nähe.

3.9 Naturgefahren



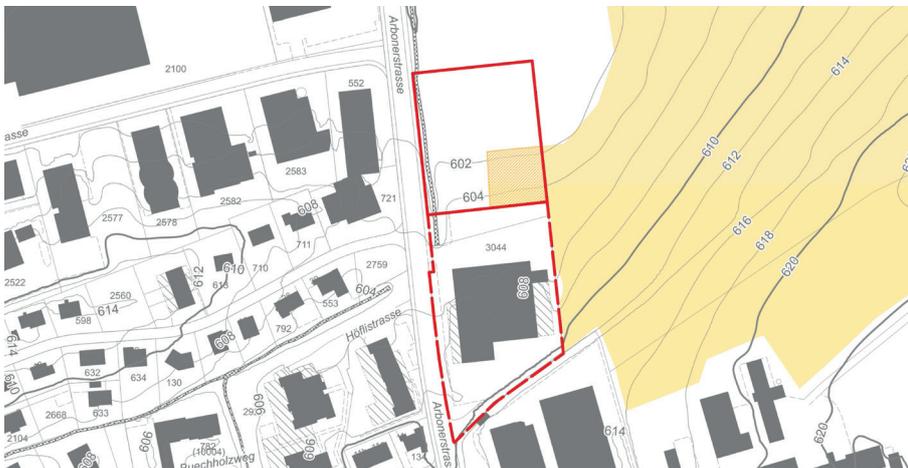
Ausschnitt Gefahrenkarte Kanton
St. Gallen
Massstab 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Die Neueinzonungsfläche wird teilweise durch eine geringe Gefährdung durch Wasser betroffen. Die mittlere Gefährdung beschränkt sich auf den engeren Bachperimeter, sprich Gewässerraum. Der geringen Gefährdung kann mit Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entgegen gewirkt werden.

3.10 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Teilzonenplan und dem Geoportal, Karte FFF, sind durch die Neueinzonung knapp 870 m² Fruchtfolgeflächen betroffen.



Ausschnitt Karte Fruchtfolgeflächen
Kanton St. Gallen
Massstab 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Gemäss Merkblatt «Kompensation von Fruchtfolgeflächen» vom 30. Juni 2021 des AFU/AREG Kanton St. Gallen sind bei Kleinflächen unter 1'000 m² keine Kompensationsmassnahmen notwendig. Weil bei dieser geplanten Neueinzonung unter 1'000 m² verbraucht werden, sind keine Kompensationsmassnahmen geplant.

3.11 Lärm

Da es sich bei der Neueinzonung um eine Arbeitszone handelt, ist der Strassenlärm der Arbonerstrasse kein Problem.

4 Verfahren

4.1 Information

Die geplante Neueinzonung wurde mit der politischen Gemeinde und dem Kanton vorbesprochen.

Da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Wohngebäude betroffen sind, wurde auf eine Vorinformation verzichtet.

4.2 Mitwirkungsverfahren

Im Rahmen der Mitwirkung zum vorliegenden Teilzonenplan, zum Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Arbonerstrasse und zum Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach wurde durch die Gemeinde Wittenbach am 20. März 2024 eine Infoveranstaltung durchgeführt. Im OZ wurde das Projekt PP Autotreff AG von der Bauherrschaft und den Planern vorgestellt. Sämtliche Unterlagen konnten betrachtet werden und den anwesenden Fachleuten konnten Fragen gestellt werden. Mit diesem Anlass startete die 30-tägige Mitwirkung vom 20. März bis 20. April 2024. Innerhalb der Frist sind drei Eingaben eingegangen, welche im Mitwirkungsbericht des Gemeinderates verarbeitet wurden. Bei den Eingaben geht es um das Verfahren, welches korrekt und unabhängig von der Ortsplanung durchgeführt wird. Der Einbezug der Velovorzugsroute wurde bei der Überarbeitung des Projektes berücksichtigt und ist nicht Bestandteil des Verfahrens PP Autotreff AG. Die Koordination einzelner Baustellen gehört ebenfalls nicht zum vorliegenden Verfahren.

Auf Grund der Mitwirkung waren keine Änderungen an den vorhandenen Planunterlagen notwendig.

4.3 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden dem Baudepartement, AREG, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 9. Mai 2023 nahm das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG koordiniert für die gesamte Staatsverwaltung Stellung.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Vorprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Interessenabwägung ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Sie muss auch im Gemeinderatsbeschluss dokumentiert sein.
- Die Abhängigkeit mit der Gesamtrevision ist besser darzulegen und die vorgezogene Teilzonenplanung zu begründen.
- Der haushälterischen Bodennutzung ist ein grosses Gewicht zu geben.
- Die Erhältlichkeit des neu zonierten Landes muss nachgewiesen sein und der Grundeigentümer muss die Mehrwertabgabe von 20% zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Änderung entrichten.
- Der Sondernutzungsplan muss in Details angepasst werden.
- Der Erschliessung ist ein besonderes Gewicht beizumessen

Im Rahmen einer 2. Vorprüfung durch das AREG wurden folgende Korrekturen respektive Ergänzungen angebracht:

- Begründung des überwiegenden Interesses an einer vorgezogenen Teilrevision des Zonenplanes.
- Erläuterungen zu den Änderungen am bestehenden Überbauungsplan.
- Ergänzung der Erläuterung der Abweichungen von der Regelbauweise.
- Anpassung der Begriffe an das neue Recht (PBG).
- Verschiedene kleinere Korrekturen der Besonderen Vorschriften gemäss Vorschlag des AREG.
- Anpassungen der Legende zum Sondernutzungsplan gemäss Vorschlag AREG.

5 Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung

Das Bereitstellen von Flächen für die Wirtschaft ist schon im Art. 1 des eidg. Raumplanungsgesetzes als eine Massnahme der Raumplanung genannt. Der Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen ist von hohem öffentlichen Interesse. Bei der vorliegenden Neueinzonung handelt es sich um eine Fläche, die der Erweiterung eines bestehenden Betriebes dient. Damit das Unternehmen «PP Autotreff AG» wettbewerbsfähig in die Zukunft sich entwickeln kann, braucht es diese massgeschneiderte Erweiterung.

Durch die Art und Weise des Bauwerkes, in dem jetzt vier Stockwerke realisiert werden und in dem das Gebäude statisch so geplant wird, dass jederzeit bei Bedarf z.B. von Büroflächen, ein zusätzliches Geschoss darauf gebaut werden kann, wird auch der haushälterischen Nutzung des raren Gutes «Boden» Rechnung getragen. Durch die gleichzeitige Auflage des Gewässerraumes nach GSchV wird dem grossen öffentlichen Interesse an der Ökologisierung, der dauernden Zugänglichkeit und des Raumbedarfes für das Fliessgewässer des Hofenbaches sichergestellt.

Es gibt an diesem Ort wenig Zielkonflikte. Einer der wesentlichsten ist der Verbrauch von 870 m² Fruchtfolgefläche. Aber der Ausbau der Firma kann nur an diesem Standort erfolgen, weil der Betrieb so seine internen Abläufe massiv optimieren kann.

5.1 Beurteilung der Interessen, Zielkonflikte

Wesentliche öffentliche Interessen	Interessenbeschreibung	Interessenkonflikt
Haushälterischer Umgang mit dem Boden (Art. 1 RPG)	<p>Durch wenig Neuzonierung kann ein alteingesessenes, florierendes Gewerbe mit doch über 100 Arbeitsplätzen den Betrieb massiv optimieren und sich für die Zukunft konkurrenzfähig aufstellen. Gleichzeitig werden auch einige zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.</p> <p>Durch die 4 geschossige Bauweise und eine Teilüberbauung der heute ebenerdigen Parkplätze wird das rare Gut „Boden“ bestmöglich genutzt.</p>	Kulturlandverlust, es braucht 4'732 m ² Neueinzonung; davon werden 962 m ² der Grünzone Freihaltung zugeschlagen zur Sicherung des Gewässerraumes.
Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Ein Gewerbe vor Ort, alteingesessen, kann sich für die Zukunft entwickeln.	Kein

Verkehrsbelastung	Dadurch, dass keine neue Einfahrt auf die Kantonsstrasse erstellt werden muss, gibt es keinen zusätzlichen Handlungsbedarf. Die Ausladesituation der Neuwagen und die Einfahrt in die Kantonsstrasse werden stark verbessert.	Kein
Gewässer	Der im Westen fliessende Hofenbach wird nicht beeinflusst; der Gewässerraum wird im Rahmen des SNP ausgeschieden.	Kein
Naturgefahren	Mit geeigneten Objektschutzmassnahmen kann die Naturgefahr abgewendet werden.	Teile des neu zu zonierenden Areals sind heute im gelben Gefahrengebiet (Wasser).
Fruchtfolgefleichen (Art. 3 RPG)		Die Neuzonierungen tangieren knapp 870 m ² FFF
Grundwasserschutz	Die Neuzonierungen befinden sich ausserhalb von Grundwasserschutzgebieten.	Kein

5.2 Interessenabwägung

Nach Abwägen aller massgebenden Interessen gewichtet der Gemeinderat die positiven Aspekte (öffentliches Interesse, haushälterischer Umgang mit dem Boden, räumliche Voraussetzungen schaffen für die Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen in Wittenbach) höher zu gewichten als die negativen Aspekte, bei denen v.a. die 870 m² Verbrauch von FFF ins Gewicht fällt.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass es sich um eine ausgewogene Lösung, die den beteiligten Interessen ein Maximum an Geltung einträgt, handelt.

Einem wichtigen Arbeitgeber in Wittenbach wird mit dieser haushälterischen Lösung eines Neubaus die Zukunft in einem umkämpften Markt ermöglicht

6 Würdigung und Ausblick

Wie vorgängig dargelegt, kann die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes «PP Autotreff AG» nur so, in dieser Richtung, erfolgen. Durch eine kompakte Bauweise und der Möglichkeit, um später noch ein Geschoss den Baukörper zu erhöhen, erfolgt der gewünschte haushälterische Umgang mit dem Boden.

Die Ziele nach Art. 1 eidg. Raumplanungsgesetz RPG (haushälterische Bodennutzung, kompakte Siedlungen, räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen) sind mit der gewählten Planung ideal erfüllt.

Mit dem gleichzeitig aufliegenden Plan «Festlegung des Gewässerraumes» und dem gleichzeitig aufliegenden Sondernutzungsplan wird sichergestellt, dass alle öffentlich rechtlichen Anliegen gesichert sind.

Der Gemeinderat von Wittenbach als zuständige Behörde ist abschliessend der Meinung, dass er eine umfassende Interessenabwägung mit allen wesentlichen öffentlichen Interessen gemacht hat, dass das Projekt massgebend optimiert wurde und haushälterisch mit dem Boden umgeht. Auch ist der Gemeinderat dezidiert der Meinung, dass dieser vorgezogene Teilzonenplan und die Anpassung des Sondernutzungsplanes die Ortsplanung nicht präjudizieren. Mit der gleichzeitigen Auflage des Sondernutzungsplanes Gewässerraum Hofenbach sind auch die massgebenden Verfahren koordiniert.

Dadurch dass der Sondernutzungsplan bei der baulichen Dichte die Regelbauweise überschreitet, wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

7 Beilagen

- Teilzonenplan Arbonerstrasse
- Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Arbonerstrasse
- Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach, Teilabschnitt Kilometrierung 1.55 - 1.80, Baulinien (Festlegung Gewässerraum nach Art. 36a GSchG) der Wälli AG
- Technischer Bericht zum Sondernutzungsplan Hofenbach Wittenbach der Wälli AG
- Durchfahrt Autotransporter und LKW's; Skizzen durch Nagel+Steiner, Verkehrsplanung St. Gallen