

GEMEINDE  
**AU**



Projekt Nr. 011.1.046

06. September 2022

# **1. Änderung Sondernutzungsplan Überbauungsplan Zinggen II vom 26.09.1994**

Planungsbericht

**Auflage**

---

## Ingress

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsgebiet .....	4
1.2	Anlass der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>Überbauungsplan Zinggen II</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Änderung Überbauungsplan Zinggen II</b> .....	<b>9</b>
3.1	Begründung der Änderung .....	10
<b>4</b>	<b>Information und Mitwirkung</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsverfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>11</b>

# 1 Ausgangslage

Der Überbauungsplan Zinggen II wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Au am 06. Juni 1994 erlassen und vom Baudepartement des Kantons St.Gallen am 26. September 1994 genehmigt. Seit Inkrafttreten wurden keine Anpassungen vorgenommen. Jedoch haben sich einige Parzellengrenzen innerhalb des Überbauungsplanperimeters mittlerweile erheblich geändert und stimmen nicht mehr mit den ausgeschiedenen Baubereichen überein.

## 1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst den Perimeter des Überbauungsplans Zinggen II in der Gemeinde Au. Das Gebiet befindet sich südlich des Ortszentrums an der Hauptstrasse Richtung Heerbrugg. Gegen Norden grenzt das Planungsgebiet an den Arvenweg, gegen Westen an die Emserenstrasse. Im Süden liegt die Stichstrasse Wydenweg. Das Gebiet ist weitestgehend bebaut, im Südosten sind einige Parzellen noch nicht entwickelt.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist der westliche Teil des Überbauungsplans der Wohnzone W2b, der östliche Teil der Wohn-Gewerbezone WG2 zugewiesen. Aufgrund der feingliedrigen Parzellenaufteilung, insbesondere im westlichen Bereich, ist eine Vielzahl an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern von der vorliegenden Planung betroffen.



Orthofoto mit  
AV-Daten und  
Perimeter ÜP  
Zinggen II

Geoportal  
(Zugriff: 16.03.22)

## 1.2 Anlass der Planung

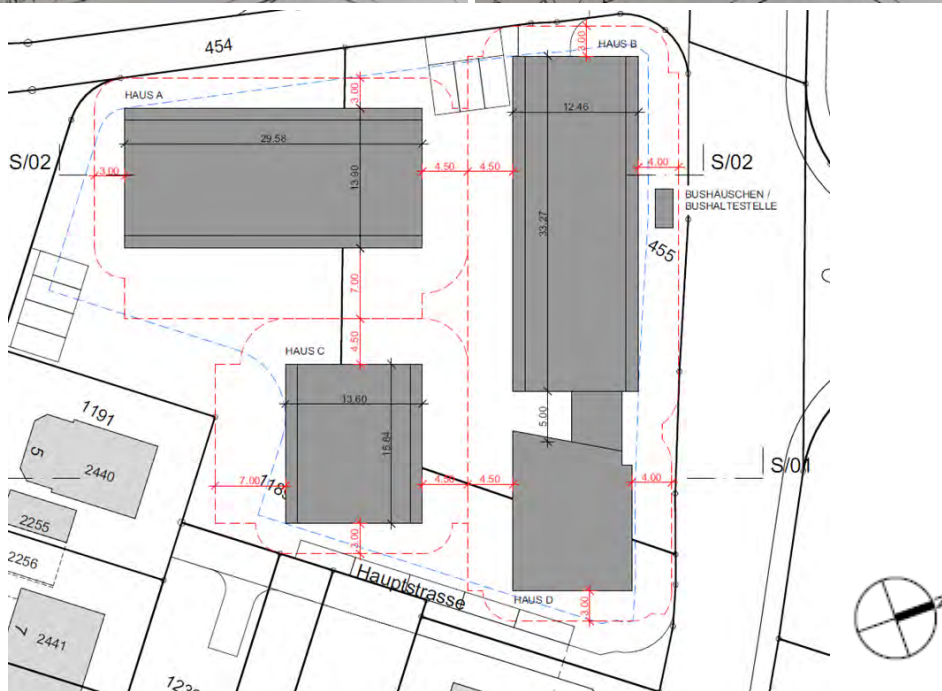
Die Firma Zomoform AG ist Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 455 und Nr. 1189 im Osten des Planungsgebiets. Das Unternehmen wechselt seinen Standort, weshalb die heutige Gewerbenutzung sich zukünftig auf das Erdgeschoss entlang der Hauptstrasse beschränkt. Die restliche Parzellenfläche soll mit einer reinen Wohnnutzung überbaut werden.

Für die Entwicklung der Parzellen wurde eine Studie durch die Novaron AG erarbeitet. Das Konzept sieht vor, die bestehenden Gewerbebauten abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Einzig das bestehende Bürogebäude der Zomoform AG an der südöstlichen Parzellengrenze wird in seinem heutigen Zustand belassen, da dieses erst ca. 10 Jahre alt und in guten baulichen Zustand ist. Die Gebäude entlang der Hauptstrasse sollen einen lärmgeschützten Bereich für die dahinterliegenden Wohnbauten schaffen. Die neu geplante Tiefgarage soll die gesamte Nachfrage nach Parkplätzen für Bewohnende und Beschäftigte unterirdisch abdecken. Nur die Besucher- und Kundenparkplätze sollen oberirdisch realisiert werden.



**Modell  
Entwicklungs-  
konzept 1. und  
2. Etappe**

Novaron AG, dat.  
11.01.22

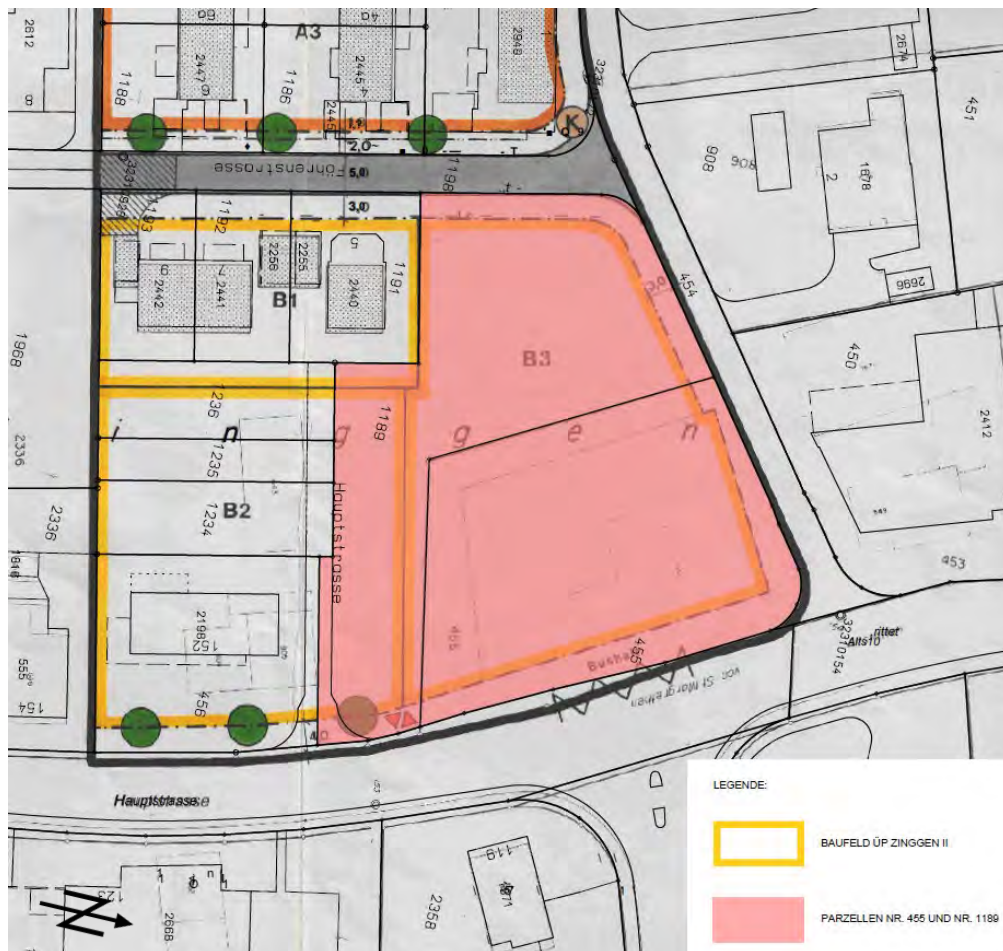


**Situation  
Entwicklungs-  
konzept**

Novaron AG, dat.  
05.01.22

In Rahmen der Studie wurden die baurechtlichen Grundlagen analysiert. Aktuell werden die Raumplanungsinstrumente der Gemeinde Au überarbeitet und an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wurde der kommunale Richtplan am 22. November 2021 durch den Gemeinderat genehmigt. Der Richtplan attestiert dem Gebiet entlang der Hauptstrasse ein Verdichtungspotenzial. Westlich der Hauptstrasse wird eine erste Baureihe gewünscht, die hauptsächlich im Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und die für die dahinterliegenden Wohnbauten als Lärmschutz dient. Das Entwicklungskonzept setzt die Vorgaben des Richtplans konsequent um.

Die betroffenen Liegenschaften befinden sich weiter im Perimeter des Überbauungsplans Zinggen II. Dieser legt für die Erstellung von Bauten verschiedene Baubereiche mit unterschiedlich geltenden besonderen Vorschriften fest. Aktuell liegt die Parzelle Nr. 1189 innerhalb von drei Baubereichen (B1, B2 und B3). Problematisch ist vor allem auch Art. 8 Abs. 1 der besonderen Vorschriften. Demnach sind die einzelnen Teilgebiete jeweils nach einem Gesamtprojekt zu überbauen.



Abweichung  
Parzellengrenze  
und Baufelder  
ÜP Zinggen II

Novaron AG, dat.  
20.12.21

Die Bestimmungen des Überbauungsplans Zinggen II entsprechen nicht mehr den vorherrschenden Eigentümerstrukturen und stimmen nicht mit den Aussagen des Richtplans überein. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch die Baubehörde ist nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG, 05.07.2016) nicht zulässig. Da mit dem Sondernutzungsplan bereits von der Grundordnung abgewichen wird, kann im Einzelfall nicht auch noch eine Ausnahmegewilligung geltend gemacht werden.<sup>1</sup> Aufgrund dessen ist die Umsetzung des Vorhabens nur durch die Anpassung oder Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans möglich. Weil abgesehen von der Bauherrin die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer kein Interesse an einer Aufhebung des Überbauungsplans haben, beantragt die Bauherrin eine Teilaufhebung für die Parzellen Nr. 455 und Nr. 1189 mit Anpassung der Baubereiche auf die heutigen Parzellengrenzen. Die bestehende Zufahrt von der Hauptstrasse verbleibt im Überbauungsplanperimeter.

Da der Überbauungsplan Zinggen II am 26. September 1994 genehmigt wurde, handelt es sich um einen altrechtlichen Erlass nach Art. 22 Baugesetz (BauG, 06.06.1971, Vollzug bis 30.09.2017). Ab Vollzugsbeginn des Planungs- und Baugesetzes (PBG, 05.07.2016, in Kraft seit 01.10.2017) können rechtskräftige Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG geändert werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement, solange der kommunale Rahmennutzungsplan nicht an das neue Recht angepasst ist. Änderungen erfolgen daher inhaltlich ebenfalls nach dem bisherigen Recht.<sup>2</sup>

Die geplante Überbauung soll nach der Änderung in einer ersten Etappe in Regelbauweise realisiert werden. Gemäss geltendem Richtplan ist im betroffenen Teilgebiet im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans ein Aufzonung zu prüfen. Nach der Genehmigung der neuen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) und einer allfälligen Aufzonung des strassenseitigen Teilbereichs ist in einer nächsten Etappe eine Verdichtung angedacht. Die Gebäude entlang der Strasse sollen aufgestockt werden, damit die Überbauung mit den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen übereinstimmt (vgl. Abbildung Modell oben).

---

<sup>1</sup> Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBG), 08.02.2021, Baudepartement Kanton St.Gallen

<sup>2</sup> Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG), Schreiben vom 08.03.2017, Regierungsrat Marc Mächler

## 2 Überbauungsplan Zinggen II

Der Überbauungsplan Zinggen II wurde am 26. September 1994 durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Der Perimeter umfasste damals die beiden Parzellen Nr. 456 und Nr. 455. Das Gebiet ist in insgesamt sechs Baubereiche aufgeteilt. Der Sondernutzungsplan bezweckt in erster Linie die Sicherstellung der Erschliessung dieser Teilgebiete. Durch die neue Stichstrasse ab der Emserenstrasse wurden die Teilgebiete A1 und A2 erschlossen. Für die Baubereiche A3 und B1 wurde eine neue Stichstrasse ab dem Arvenweg erstellt. Die geplante Verlängerung bis zur Emserenstrasse wurde bis heute nicht realisiert.



Überbauungsplan Zinggen II vom 26.09.1994

Festlegungen	
	Umgrenzung Plangebiet
	Baulinie
	Baulinie für Vordächer
	Baubereich A Teilgebiete A1, A2 und A3
	Baubereich B Teilgebiete B1, B2 und B3
	Erschliessungsbereich E
	Freihaltegebiet F
	Abstellplätze für Motorfahrzeuge
	Zu- und Wegfahrt
	Richtungspunkt für Fussweg
	Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen

In den besonderen Vorschriften werden für den Baubereich B3, welcher mittels der vorliegenden Planung aufgehoben werden soll, nur wenige Bestimmungen festgelegt. Die Erschliessung hat zusammen mit Teilgebiet B2 ab der Hauptstrasse über eine einzige Zufahrt zu erfolgen. Weiter wird in Abweichung zur Regelbauweise die maximal erlaubte Gebäudelänge auf 50.0 m erhöht, sofern die Fassadengestaltung der Mehrlänge Rechnung trägt. Zuletzt wird in Art. 9 auf die strassenräumliche Situation entlang der Hauptstrasse hingewiesen.

Es wurde keine einheitliche Bebauung über das gesamte Gebiet angestrebt. Die Teilgebiete A1, B1 und B3 sollen in Regelbauweise überbaut werden. Den restlichen Teilgebieten A2, A3 und B2 wird eine Mehrausnützung gewährt, wobei dem Bereich A2 die grösste Mehrausnützung zugestanden wird, da das Teilgebiet durch den Erschliessungsbereich und das Freihaltegebiet wichtige Funktionen für das Quartier bereitstellt.



Teilgebiete ÜP	Landfläche [m <sup>2</sup> ]	Ausnutzungsziffer	BGF Regelbauweise	BGF ÜP	Mehrausnutzung	Ausnutzung neu
A1 (WE)	1'895	0.40	758	758	0.0 %	0.40
A2 (WE)	4'821	0.40	1'928	2'315	20.0 %	0.48
A3 (WE)	1'700	0.40	680			
A3 (WG2)	431	0.50 <sup>1)</sup>	216	1'030	15.0 %	0.48
B1 (WG2)	1'050	0.50 <sup>1)</sup>	525	525	0.0 %	0.50
B2 (WG2)	2'059	0.60 <sup>2)</sup>	1'235	1'415	14.5 %	0.69
B3 (WG2)	2'794	0.60 <sup>2)</sup>	1'676	1'676	0.0 %	0.60
	<b>14'750</b>	<b>0.48</b>	<b>7'019</b>	<b>7'719</b>	<b>10.0 %</b>	<b>0.52</b>

Ausnutzung  
Teilgebiete  
Überbauungs-  
plan Zinggen II

<sup>1)</sup> Nur Wohnnutzung

<sup>2)</sup> Wohn- und Gewerbenutzung

### 3 Änderung Überbauungsplan Zinggen II

Durch die Änderung des Überbauungsplans Zinggen II kommt für die Parzellen Nr. 455 und Nr. 1189 zukünftig die Regelbauweise gemäss Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Au zur Anwendung. Die Änderung bewirkt folgende Anpassungen am Überbauungsplan:

- Besondere Vorschriften
  - Art. 3 Abs. 3 & Art. 9 Abs. 2: Abschnitte betreffend Teilgebiet B3 werden gestrichen.
  - Art. 7 Abs. 3: Kompletter Absatz wird aufgehoben, da er lediglich Teilgebiet B3 betrifft.
  - Art. 8 Abs. 2: Die Bestimmung zur Mehrausnutzung für Teilgebiet B2 muss angepasst werden, da sich das Gebiet durch die Änderung um den zu Parzelle Nr. 1189 gehörenden Bereich verkleinert. Entsprechend wird die Mehrausnutzung ebenfalls anteilmässig verkleinert. Die Berechnung der Mehrausnutzung bleibt identisch (14.5 %).
- Überbauungsplan
  - Teilgebiet B3 wird aufgehoben.
  - Der Überbauungsplanperimeter wird angepasst.
  - Die Teilgebiete B1 und B2 werden an die heutigen Parzellengrenzen angepasst.
  - Ein Symbol «Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen» befindet sich ausserhalb des neuen Perimeters und wird deshalb aufgehoben.
  - Die Pfeile «Zu- und Wegfahrt» werden in den neuen Perimeter bzw. zur tatsächlichen Lage des Einlenkers verschoben.

### 3.1 Begründung der Änderung

Die Änderung des Überbauungsplans Zinggen II soll insbesondere aus den folgenden Gründen erfolgen:

- Die heutigen Parzellengrenzen stimmen nicht mit den Baubereichen des Überbauungsplans überein. Die gemäss Art. 8 Abs. 1 besondere Vorschriften vorgeschriebene Überbauung der Teilgebiete nach einem Gesamtprojekt ist nicht möglich.
- Die Bestimmungen des Überbauungsplans für Teilgebiet B3 stimmen nicht mit den Zielen des revidierten kommunalen Richtplans überein. Das Verdichtungspotenzial kann nicht aktiviert werden. Durch die Änderung und dem geplanten Projekt werden die Vorgaben der übergeordneten Planung in zwei Etappen umgesetzt.
- Der Überbauungsplan sieht für das aufzuhebende Teilgebiet ohnehin eine Bebauung nach Regelbauweise vor. Die in Art. 9 der besonderen Vorschriften geforderte gute Gesamtwirkung liegt im Ermessensspielraum der Gemeinde. Diese unterstützt das Vorhaben vollumfänglich. Daher ist die Regelung via einen Überbauungsplan obsolet.
- Für die von der Änderung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Die Anpassung der Baubereiche auf die Parzellengrenzen ist auch in ihrem Interesse. Die Berechnungsmethodik der Mehrausnutzung bleibt unverändert.
- Der Überbauungsplan schreibt vor, dass die Erschliessung des Teilgebiets B3 ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Zufahrt zu erfolgen hat. Die Studie der Novaron AG sieht hingegen vor, das Teilgebiet B3 zukünftig hauptsächlich über den Arvenweg zu erschliessen. Zudem ist die heutige Erschliessung der Baubereiche B2 und B3 weiter südlich als im Überbauungsplan festgelegt realisiert worden.
- Es besteht auch nach der Änderung ein ausreichendes öffentliches Interesse am Fortbestehen des Überbauungsplans. Durch diesen wird eine gestalterisch hochwertige Überbauung sichergestellt.
- Auf eine Änderung des Überbauungsplans bzw. die Erstellung eines neuen Sondernutzungsplans im Bereich der geplanten Entwicklung wird ausserdem verzichtet, weil gemäss kommunalem Richtplan eine Aufzoning geprüft werden soll (Weiterentwicklungsgebiet). Bei einer Erarbeitung zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch die rechtskräftige Nutzungsplanung massgebend bezüglich der Intensität der baulichen Nutzung des Gebiets. Dies auch nach Inkrafttreten des neuen Baureglements und Zonenplans. Aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit wäre eine erneute Änderung erst nach rund zehn Jahren denkbar. Da mit Sondernutzungsplänen keine materiellen Änderungen der Rahmennutzungsplanung möglich sind (nur punktuelle Abweichungen), wird es nicht möglich sein, die raumplanerischen Ziele des revidierten kommunalen Richtplans für dieses Gebiet zu erreichen. Die etappenweise Realisierung der Überbauung erlaubt eine bessere Anpassung der einzelnen Phasen an die jeweiligen Bauvorschriften mit einer Optimierung der Kosten und Realisierungszeiten.

---

## 4 Information und Mitwirkung

Die direkt betroffenen Grundeigentümerschaften (Baubereich B) wurden frühzeitig über die vorliegende Planung informiert. Die Änderung des Überbauungsplans Zinggen II wurde vom 22. Juni 2022 bis 21. Juli 2022 der ordentlichen Mitwirkung unterstellt. Die Unterlagen lagen im Gemeindehaus zur Einsichtnahme öffentlich auf und konnten auf der Website der Gemeinde Au eingesehen werden.

Innert der Frist ist eine Stellungnahme eingegangen, welche durch die Gemeinde beantwortet wurde. Die Stellungnahme zog keine Anpassungen nach sich.

---

## 5 Kantonale Vorprüfung

Die Änderung des Überbauungsplans Zinggen II wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen am 13. Juni 2022 zur kantonalen Vorprüfung gestellt.

Nach der Beurteilung durch die kantonalen Ämter wurden das Verfahren und die Resultate der Mitwirkung im Planungsbericht ergänzt und die Plandarstellung optimiert.

---

## 6 Rechtsverfahren

Die Änderung des Überbauungsplans Zinggen II wird gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets werden zusätzlich schriftlich benachrichtigt.

---

## 7 Genehmigung

Die Änderung des Überbauungsplans Zinggen II tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen in Rechtskraft.

Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation: ausstehend