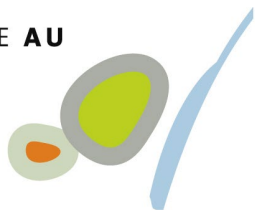


POLITISCHE GEMEINDE **AU**



Projekt Nr. 1.011.3.017

10. Februar 2023

Teilzonenplan Oberfahr

Planungsbericht

Mitwirkung

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhalt

1	Anlass der Planung	5
1.1	Situation	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Planungsablauf	6
2	Übergeordnete Grundlagen	6
2.1	Fruchtfolgeflächen (FFF)	6
2.2	Kantonale Richtplanung	7
2.3	Kommunale Richtplanung	7
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	8
3	Thematische Aspekte	9
3.1	Verfügbarkeit Land	9
3.2	Landwirtschaft	9
3.3	Gewässer / Gewässerschutz (GSchG / GSchV)	9
3.4	Naturgefahren	10
4	Projektbeschreibung	11
4.1	Bedarfsnachweis	11
4.2	Standortevaluation	11
4.3	Bestvariante	13
5	Teilzonenplan Oberfaher	14
5.1	Verhältnis zur Ortsplanungsrevision	15
6	Interessensabwägung	15
7	Information und Mitwirkung	16
8	Kantonale Vorprüfung	16
9	Öffentliche Auflage	17
10	Rechtsmittelverfahren	17
11	Fakultatives Referendum	17
12	Genehmigung	18
13	Rekursverfahren	18
14	Vollzug	18

Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt Gemeinde Au (Orthofoto).....	5
Abbildung 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan St.Gallen.....	7
Abbildung 3: Ausschnitt kommunaler Richtplan Gemeinde Au.....	7
Abbildung 4: Ausschnitt kommunaler Zonenplan Gemeinde Au.....	8
Abbildung 5: Naturgefahren Wasser.....	10
Abbildung 6: Standortevaluation.....	12
Abbildung 7: Geplante Einzonung Oberfahr.....	13
Abbildung 8: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	14
Abbildung 9: Ausschnitt Teilzonenplan.....	14

Tabellen

Tabelle 1: Übergeordnete Grundlagen.....	6
Tabelle 2: Thematische Aspekte.....	9
Tabelle 3: Auswertung Vorprüfung.....	16

1 Anlass der Planung

1.1 Situation

Das Planungsgebiet auf der Parzelle Nr. 533 liegt westlich des Wohnquartiers Oberfahr and der Strassenkreuzung Oberfahrstrasse – Lehmenstrasse im Osten der Gemeinde Au. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Gebiet in der Landwirtschaftszone. Das Planungsgebiet (rotes Rechteck) umfasst eine Gesamtfläche von rund 70 m².

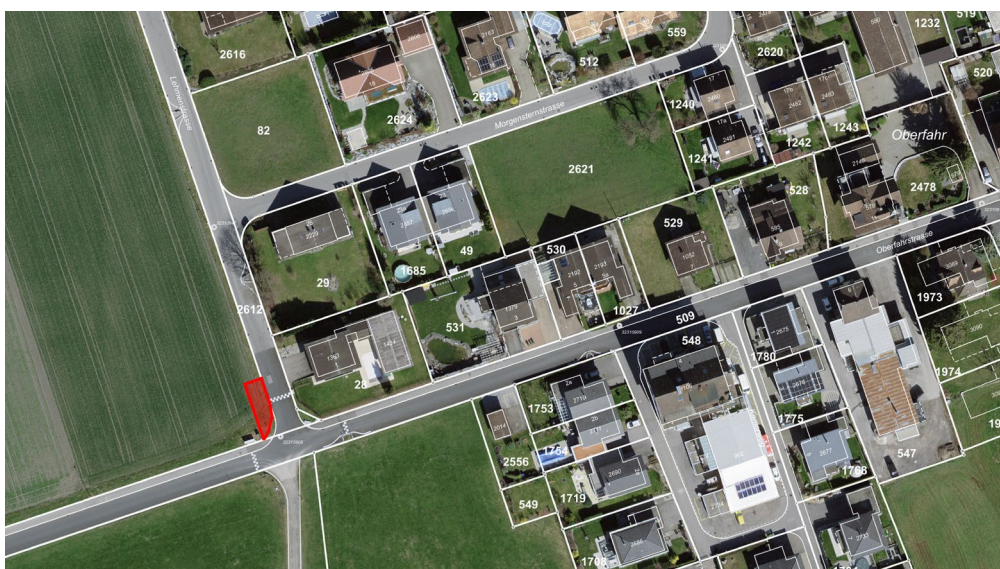


Abbildung 1:
Ausschnitt
Gemeinde Au
(Orthofoto)
Geoportal
(09/2021)

1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Au arbeitet an einer flächendeckenden Lösung betreffend der Entsorgung der Hauskehrichts und gehört dabei zu den Vorreitern der Region Rheintal. Bis Ende 2024 will die Gemeinde die fehlenden Unterflursysteme (UFS) realisieren. Eine zeitnahe Umsetzung ist unvermeidlich, da die UFS auf die jeweiligen Gebiete abgestimmt sind und mögliche Verlagerungen die Überfüllung von bestehenden UFS zur Folge haben könnten. Somit liegt die rasche Umsetzung dieses Konzeptes im öffentlichen Interesse.

Im Quartier Oberfahr stellte sich die Suche nach einem passenden Standort als sehr schwierig heraus. Zum einen, da es sich bei diesem Gebiet um eine Siedlung umschlossen von Landwirtschaftszone handelt, zum anderen, weil private Grundeigentümer im Quartier keine Flächen zur Verfügung stellen respektive diese an ungünstigen Stellen liegen.

1.3 Planungsablauf

Nach dem bereits erfolgten Antrag zur Siedlungserweiterung sind die folgenden Punkte Bestandteil des weiteren Planungsverlaufs:

- Antrag Erweiterung Siedlungsgebiet (30. August 2021)
- Kantonale Vorprüfung nach Art. 35 PBG (November 2021)
- Öffentliche Mitwirkung nach Art. 34 PBG (März 2023)
- Öffentliche Auflage nach Art. 41 PBG während 30 Tagen (anschliessend)
- *Ggf. Einspracheverhandlung und Einspracheentscheid (anschliessend)*
- Fakultatives Referendum nach Art. 36 PBG während 30 Tagen (anschliessend)
- Genehmigung nach Art. 38 durch AREG
- Vollzug durch Gemeinderatsbeschluss

2 Übergeordnete Grundlagen

Thematik	nicht tangiert	tangiert
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS)	X	
Sachplan Fruchtfolgefleichen		X
Kantonaler Richtplan		X
Agglomerationsprogramm Rheintal	X	
Kommunaler Richtplan		X
Kommunale Nutzungsplanung		X
Kommunale Schutzverordnung	X	

Tabelle 1:
Übergeordnete
Grundlagen

2.1 Fruchtfolgefleichen (FFF)

Das Grundstück Nr. 533 ist der Fruchtfolgefleiche zugewiesen. Entsprechend dem Merkblatt des Kantons St.Gallen über Kompensation von Fruchtflächen vom 30. Juni 2021 sind Kompensationen in der geplanten Grössenordnung (bis 1'000 m²) nicht zwingend. Weiter kann bei überwiegendem öffentlichem Interesse, wie es hier der Fall ist, teilweise darauf verzichtet werden.

Falls eine Kompensation dieser landwirtschaftlichen Fläche (rund 70 m²) doch nötig sein wird, wird diese in der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung durch den Gemeinderat geprüft. Eine Kompensation auf der Parzelle Nr. 549 (OeBA / Privatbesitz) wäre eine zu prüfende Variante.

2.2 Kantonale Richtplanung

Gemäss dem Richtplan Teil Siedlung des Kantons St.Gallen ist die Parzelle Nr. 533 nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Der Gemeinderat hat am 30. August 2021 beschlossen, die benötigte Anpassung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan (Richtplananpassung 2022) zu beantragen. Die erforderliche Fläche soll dem Siedlungsgebiet mit Zweck «sonstige Nutzung» zugewiesen werden und somit die Grundlage für eine Einzonung mittels Teilzonenplan geschaffen werden.

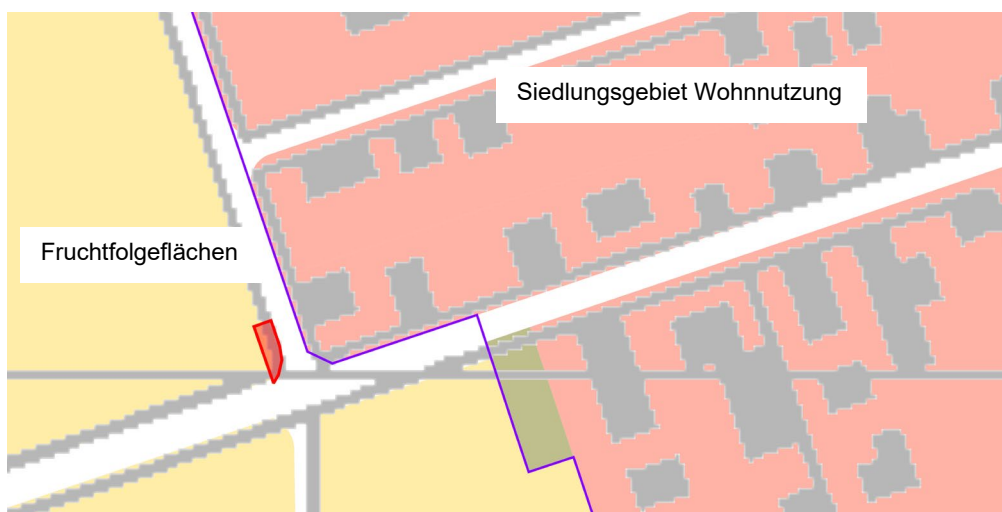


Abbildung 2:
Ausschnitt
kantonalen
Richtplan
St.Gallen

Geoportal
(02/2023)

2.3 Kommunale Richtplanung

Der kommunalen Richtplanung ist zu entnehmen, dass sich das Planungsgebiet in einem siedlungsgliedernden Freiraum befindet, während das Quartier Oberfahr teilweise als Strukturierungsgebiet klassiert ist. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets (S 6.2.2) und die angestrebte Zonierung werden im kommunalen Richtplan angezeigt.

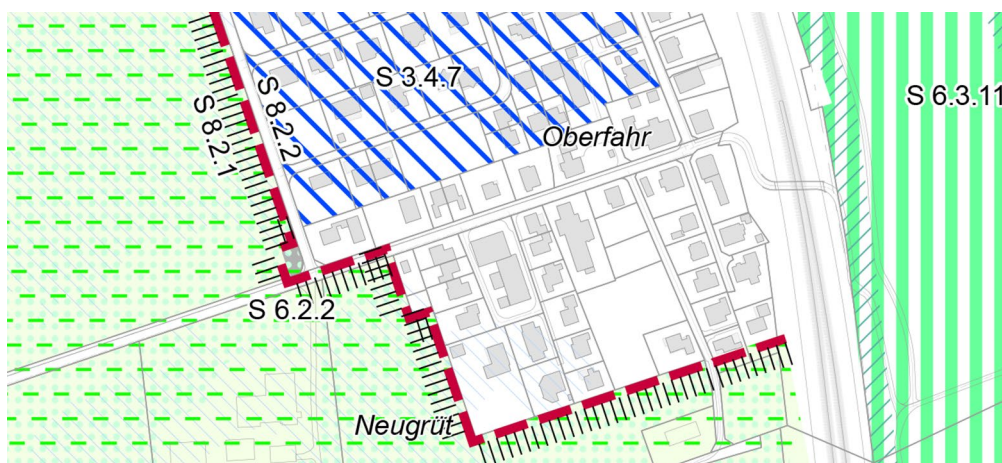


Abbildung 3:
Ausschnitt
kommunaler
Richtplan
Gemeinde Au

ERR Raumplaner
AG (21.11.2021)

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Das Plangebiet auf der Parzelle Nr. 533 befindet sich gemäss der kommunalen Nutzungsplanung in der Landwirtschaftszone. Das östlich davon gelegene Quartier Oberfahr besteht aus Wohnzonen W2b und Wohn-Gewerbebezonen WG2. Für die Realisierung des vorliegenden Projekts ist der Erlass eines Teilzonenplans notwendig. Es ist eine Zuweisung des Planungsgebiets in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen.



Abbildung 4:
Ausschnitt kom-
munaler Zonen-
plan Gemeinde
Au

Geoportal
(09/2021)

3 Thematische Aspekte

Thematik	nicht tangiert	tangiert
Verfügbarkeit Land		X
Natur- und Landschaftsschutz (NHG)	X	
Lärm (LSV)	X	
Nichtionisierende Strahlung (NISV)	X	
Luft (LRV)	X	
Störfallvorsorge (StfV)	X	
Strassenverkehr (SVG)	X	
Fuss- und Wanderwege (FWG)	X	
Wald (WaG)	X	
Gewässer / Gewässerschutz (GSchG / GSchV)		X
Landwirtschaft (LwG)		(X)
Umweltrecht (USG, UVPV)	X	
Naturgefahren		X

Tabelle 2:
Thematische
Aspekte

3.1 Verfügbarkeit Land

Die Parzelle Nr. 533 ist im Besitz der Ortsgemeinde Au SG. Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d) des Raumplanungsgesetzes (SR700, RPG) ist die Verfügbarkeit von neuem Bauland rechtlich sicherzustellen.

Die Verfügbarkeit des Landes für den Bau der Entsorgungsanlage wird zwischen der politischen Gemeinde Au und der Ortsgemeinde Au SG vertraglich geregelt und die entsprechende Vereinbarung bei der Genehmigung vorgelegt. Die Ortsgemeinde Au SG bleibt Eigentümerin des Landes.

3.2 Landwirtschaft

Das Thema Landwirtschaft wird im Kapitel 2.1 Fruchtfolgeflächen (FFF) abgehandelt.

3.3 Gewässer / Gewässerschutz (GSchG / GSchV)

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich Au und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR814.201, GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.

Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)» ist zu beachten.

3.4 Naturgefahren

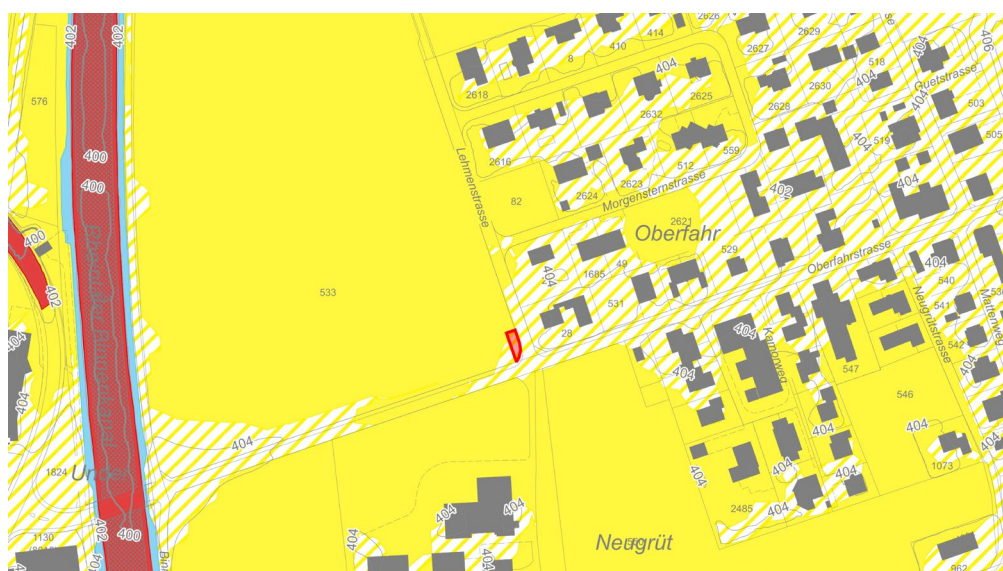




Abbildung 5:
Naturgefahren
Wasser

Geoportal
(11/2021)

-  Erhebliche Gefährdung
-  Geringe Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung
-  Restgefährdung

Für das Plangebiet (rote Umrandung) wird eine geringe Gefährdung respektive Restgefährdung durch Hochwasser ausgewiesen. Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts Rheintaler Binnenkanal wird die Gefährdung weiter reduziert. Folglich steht dem Vorhaben zur Errichtung einer Entsorgungsanlage nichts entgegen.

4 Projektbeschreibung

4.1 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Au ist bereits seit 2019 damit beschäftigt, die Kehricht-Unterflurssysteme gemäss des Umsetzungskonzepts des Zweckverband Kehrichtverwertung Rheintal KVR umzusetzen. Für eine zweckmässige Erschliessung ist im Gebiet Oberfahrl / Neufeld eine marginale Ergänzung des Siedlungsgebiets für die Erstellung von öffentlichen Unterflurcontainern notwendig. Im Einzugsgebiet (vgl. Abbildung 6) liegen das Wohnquartier Oberfahrl sowie zwei weitere Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe. Dafür sind vier UFS erforderlich. Wenn möglich werden UFS-Standorte prioritär auf Grundstücken der Gemeinde erstellt, bei Neubauten oder bei bereits bestehenden «Containerplätzen» stellen Private entsprechende Flächen zur Verfügung.

4.2 Standortevaluation

Der ideale Standort für die oben beschriebenen UFS ist an einer Durchfahrts- und Erschliessungsstrasse. Damit soll die Entstehung eines Mehrverkehrs verhindert werden. Dies nicht nur der Umwelt zuliebe, sondern weil schlecht platzierte UFS, für welche ein Umweg in Kauf genommen werden muss, bei der Bevölkerung nicht angenommen werden. Die Überdimensionierung solcher Anlagen führt dann zu einer Mehrbelastung eines anderen Standortes. Eine weitere Voraussetzung ist die Gewährleistung einer gegebenen Zu- und Wegfahrt für das Kehrichtfahrzeug. Im Quartier Oberfahrl wurden mehrere Standorte entsprechend diesen Voraussetzungen geprüft. Details sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Variante a: Im hinteren Bereich der Neugrütstrasse (Parzelle Nr. 546) stände ein privater Standort für die Realisierung der UFS zur Verfügung. Da sich dieser Standort in einer Sackgasse befindet und eine Wendemöglichkeit fehlt, ist er verkehrstechnisch ungünstig. Ausserdem würde ein Mehrverkehr oder eine Mehrbelastung an einem anderen Standort entstehen.

Variante b: Eine weitere Möglichkeit bestünde zwischen dem Binnenkanal und der Rosenbergsaustasse. Aufgrund des Gewässerabstandes und des bestehenden Verkehrsknoten ist aber auch dieser Standort nicht passend. Bei der Leerung durch das Entsorgungsunternehmen wäre die Zu- und Wegfahrt aus dem Quartier für etwa 15-20 min unterbrochen (auch für Rettungsfahrzeuge).

Variante c: An der Oberfahrlstrasse besitzt die Gemeinde nur das Grundstück der Trafostation (Parzelle Nr. 2556). Auch hier ist die Umsetzung der geplanten UFS hinsichtlich der Leitungsführung und der fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich.

Variante d: Westlich neben der Trafostation wäre die Errichtung der UFS möglich. Damit auch eine geeignete Wendemöglichkeit errichtet werden könnte, wäre dafür eine Einzonung von ungefähr 180 m² nötig. Die Bewohner der Morgensternstrasse müssten für die Kehrichtentsorgung jedoch rund 40 Meter in die Oberfahrlstrasse zurückfahren und entsprechend wenden. Auch hier besteht die Gefahr einer Mehrbelastung an einem anderen Standort.

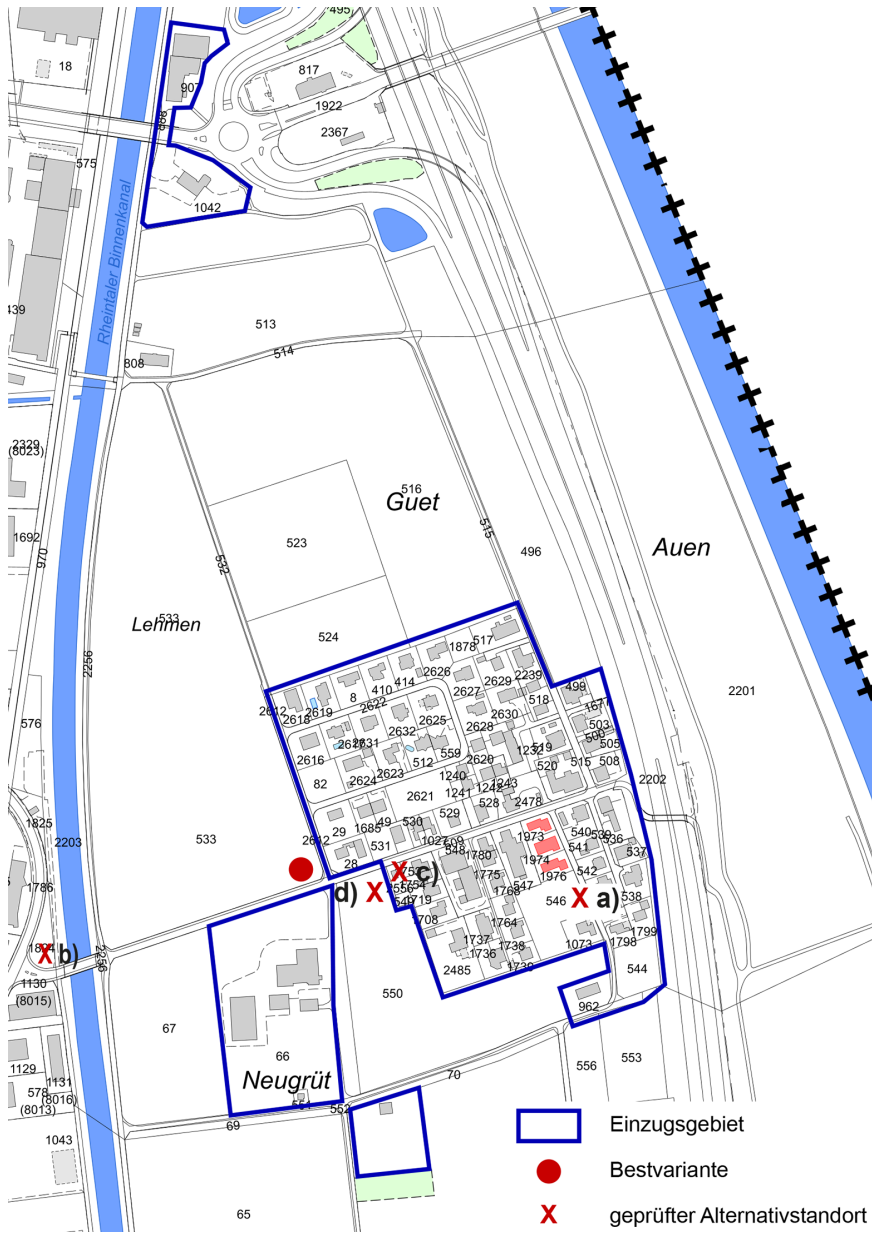


Abbildung 6:
Standortevaluation

Plangrundlage:
Geoportal
(11/2021)

4.3 Bestvariante

Als bestmögliche Lösung ergab sich das Planungsgebiet an der Strassenkreuzung Oberfahrrstrasse-Lehmenstrasse. Das Gebiet (rund 70 m²) liegt an einer Quartierstrasse mit bestehendem Durchgangsverkehr und kann gut mit einer passenden Wendemöglichkeit ausgestattet werden. Der Standort erschliesst alle Bewohner des Oberfahrrquartiers, inklusive der Bewohner der Liegenschaften 808, 1042, und 907 (alle Neufeld) und der landwirtschaftlichen Liegenschaft in der Parzelle Nr. 66. Dieser Standort verhindert die Entstehung von Mehrverkehr und die Überdimensionierung der geplanten Anlage. Südlich der Entsorgungsanlage soll eine Blumenwiese angesät werden.

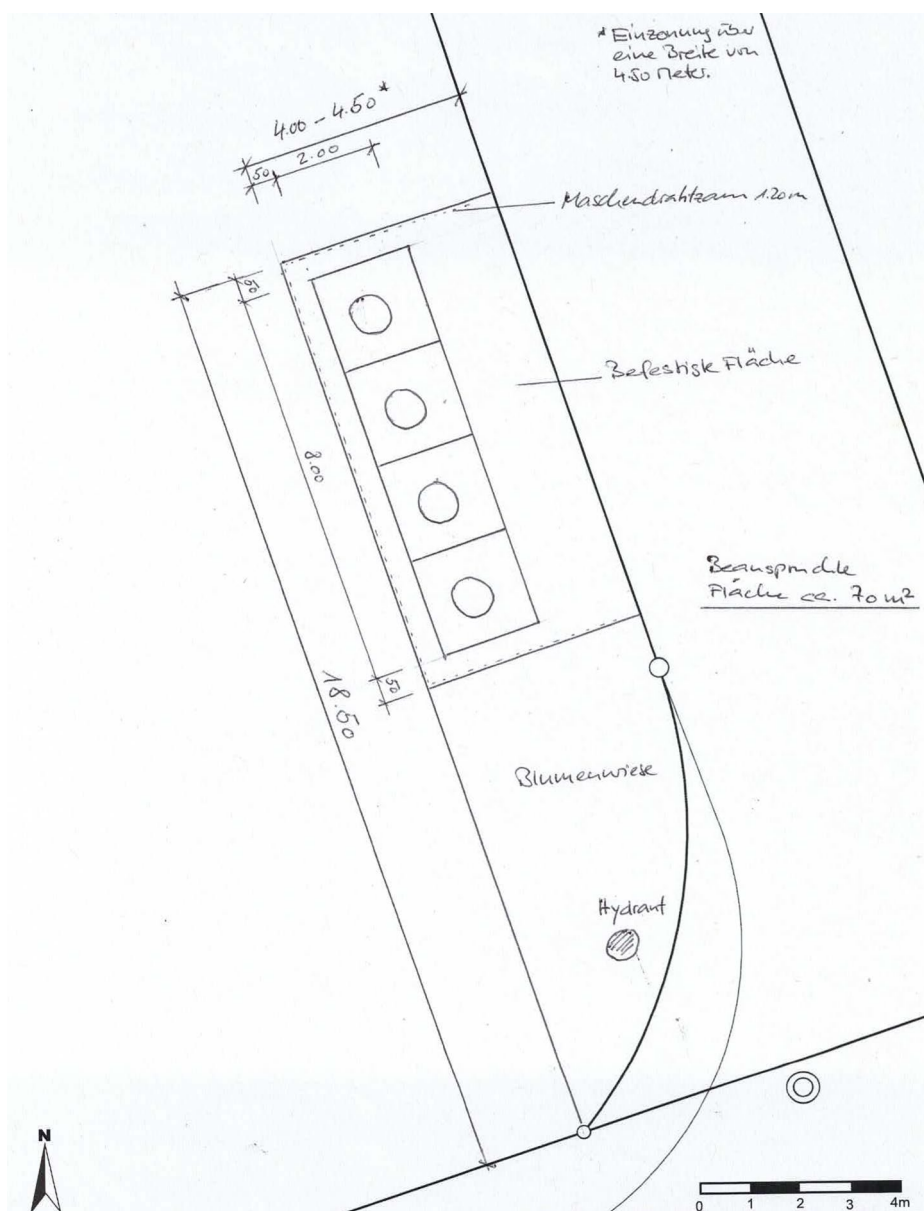


Abbildung 7:
Geplante
Einzonung
Oberfahrr

Gemeinde Au
(02/2023)

5 Teilzonenplan Oberfahr

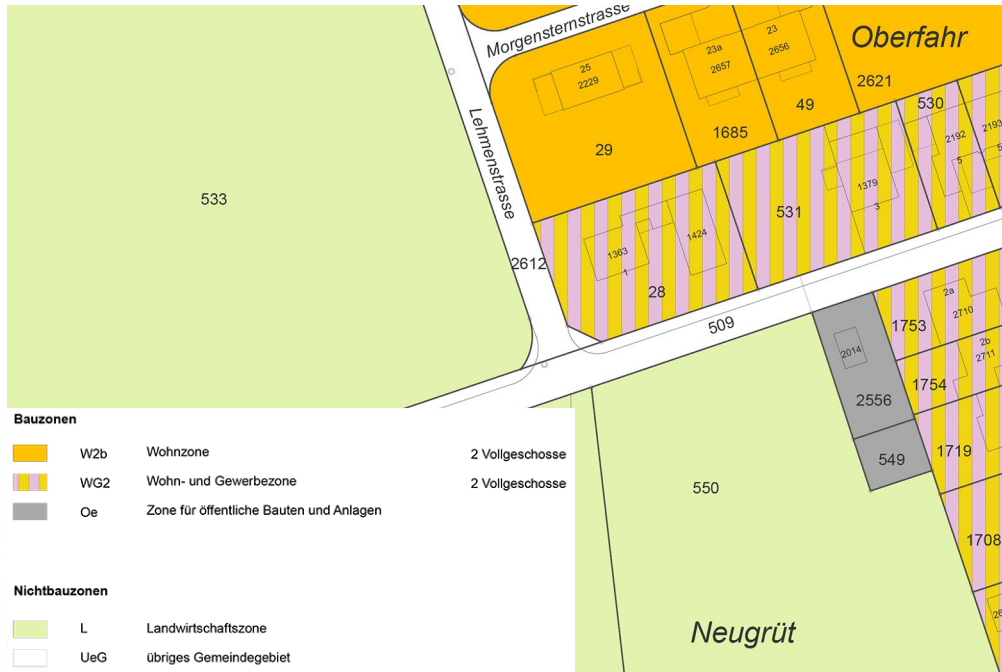


Abbildung 8:
Ausschnitt
rechtskräftiger
Zonenplan
ERR Raumplaner
AG (10.02.2023)

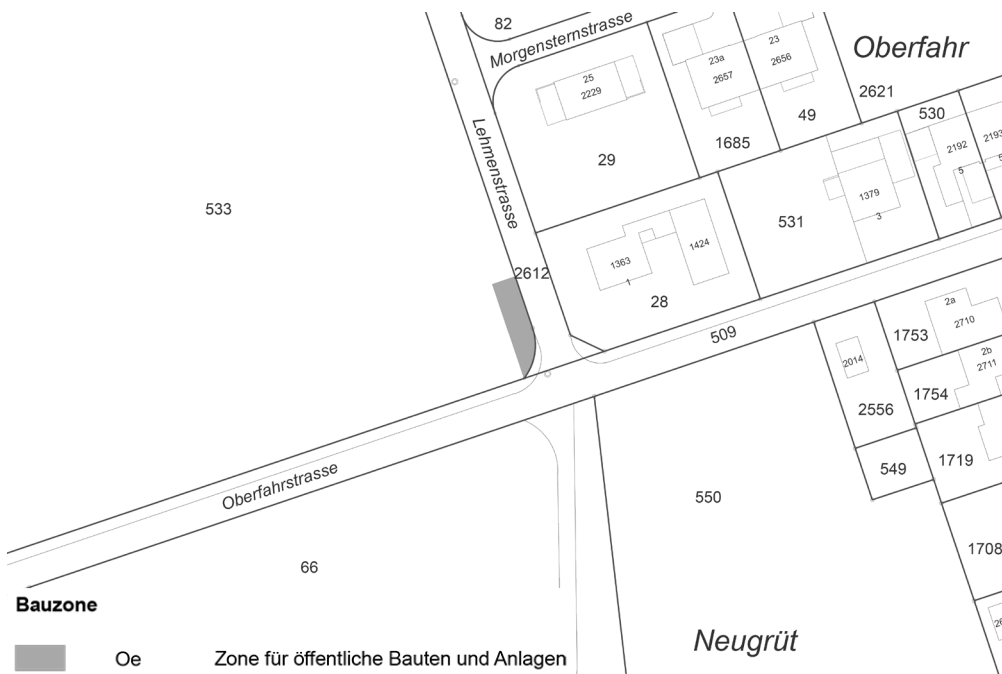


Abbildung 9:
Ausschnitt Teil-
zonenplan
ERR Raumplaner
AG (10.02.2023)

5.1 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision

Mit dem 1. Nachtrag zum PBG (Vollzug per 01. September 2020) sind Teilzonenpläne vor der Revision der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) möglich, sofern die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert wird. Die Gemeinde Au hat das Konzept der räumlichen Entwicklung und den kommunalen Richtplan bereits erarbeitet. Beide Instrumente wurden der Öffentlichkeit zur Mitwirkung unterbreitet und durch den Kanton vorgeprüft. Am 22. November 2021 wurden die beiden Instrumente vom Gemeinderat erlassen und dem Kanton zur Kenntnisnahme zugestellt. Die angestrebte Erweiterung des Siedlungsgebiets ist im kommunalen Richtplan ersichtlich. Der dazugehörige Antrag zu Händen des Kantons wurde mit einer umfassenden Dokumentation im September 2021 beim Kanton eingereicht.

Mit den umfassenden Vorarbeiten wird sichergestellt, dass die angestrebte Einzonung kein Präjudiz für die anstehende Revision der Rahmennutzungsplanung darstellt. Bei der geplanten Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich nicht um eine für die Bauzonen dimensionierungskapazitätsrelevante Einzonung. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird eine Aus- respektive Umzonung (Wohn-/Gewerbezone) der heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Parzelle Nr. 549 geprüft.

6 Interessensabwägung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben ist, tangiert der Teilzonenplan Oberfahrl die übergeordnete Gesetzgebung teilweise. Der Erlass eines Teilzonenplans für die Realisierung des vorliegenden Bauprojekts ist notwendig. Die Zuweisung von rund 70 m² Landwirtschaftsflächen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist mit einer vorherigen Anpassung im kantonalen Richtplan möglich. Denn wie bereits erwähnt sind gemäss Merkblatt über Kompensation von Fruchtflächen vom 30. Juni 2021 Kompensationen in der Grössenordnung unter 1'000 m² nicht zwingend. Zudem wird auch bei überwiegend öffentlichem Interesse teilweise darauf verzichtet.

Das Gebiet Oberfahrl ist ein Bestandteil des flächendeckenden Erschliessungskonzepts der Gemeinde Au mit öffentlichen Unterflurcontainern. Eine rasche Realisierung dieses Planungsvorhabens liegt daher im öffentlichen Interesse. Die Entstehung von Mehrverkehr (ökologischer Aspekt) und überdimensionierter Anlagen soll verhindert werden. Folglich ist der gewählte Standort auf der Parzelle Nr. 533 ideal. Falls eine Kompensation der landwirtschaftlichen Fläche trotzdem nötig sein wird, prüft der Gemeinderat in der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung mögliche Standorte dafür (siehe Kapitel 3.2).

Die vorliegende Planung ist auf die Gesamtrevision der Ortsplanung abgestimmt und stellt kein Präjudiz dar.

7 Information und Mitwirkung

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie nach Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Au wurde wie folgt sichergestellt:

- Über die anstehende Mitwirkung wird auf der Webseite der Gemeinde, dem Gemeindeblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan informiert.
- Die Bewohnenden im Gebiet Oberfahr werden schriftlich über den Mitwirkungsprozess informiert.
- Sämtliche Unterlagen werden auf der Webseite der Gemeinde publiziert. Alternativ kann auf Voranmeldung im Gemeindehaus Einsicht genommen werden.
- Es wird eine Frist von 30 Tagen zur schriftlichen Stellungnahme gewährt.

8 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan Oberfahr wurde dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 03. Januar 2022 nimmt der Kanton schriftlich dazu Stellung.

Die zwingenden Punkte aus der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt umgesetzt:

Zwingende Änderung	Umgang
<p>3.2 Umweltschutzrechtliche Aspekte</p> <p>Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutz Au)“ ist zu beachten.</p>	<p>Ein entsprechendes Kapitel 3.3 wurde im Planungsbericht aufgenommen.</p>
<p>3.3 Verfügbarkeit</p> <p>Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d) des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) ist die Verfügbarkeit von neuem Bauland rechtlich sicherzustellen. Die einzuzonende Fläche gehört gemäss Planungsbericht der Ortsbürgergemeinde Au. Bei der Genehmigung ist uns der Kaufrechtsvertrag beizulegen.</p>	<p>Das entsprechende Kapitel 3.1 wurde ergänzt.</p> <p>Die Verfügbarkeit wird bis zum Zeitpunkt der Genehmigung vertraglich zwischen beiden Parteien geregelt. Es genügt die Sicherstellung, z.B. mit einer Dienstbarkeit. Das Grundstück kann im Eigentum der Ortsgemeinde verbleiben.</p>

Tabelle 3:
Auswertung Vorprüfung

ERR Raumplaner
AG (01/2022)

Zwingende Änderung	Umgang
<p>3.5 Teilzonenplanänderung vor der Gesamtrevision der Ortsplanung</p> <p>Zonenplanänderungen vor der anstehenden Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung sind materiell auf Basis des alten Baugesetzes (BauG) möglich, wenn diese dadurch nicht präjudiziert wird, einer ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung getragen wird und ein öffentliches Interesse besteht. Das öffentliche Interesse ist nachvollziehbar, ebenso die ortsplanerische Gesamtsicht. Im Planungsbericht ist noch kurz darzulegen, weswegen die Einzonung keine präjudizierende Wirkung auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat. (Z)</p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist dann zu prüfen, ob die heute als Gartenanlage genutzten Flächen in der ZöBA (Parz. Nrn. 2556 und 549) ausgezont oder in Wohnzone umgezont werden können.</p>	<p>Das entsprechende Kapitel 5.1 wurde ergänzt.</p>

9 Öffentliche Auflage

Der Teilzonenplan Oberfahrl wurde vom xy. Monat 202J bis am xy. Monat 202J öffentlich aufgelegt. *ausstehend*

10 Rechtsmittelverfahren

Gegen den Teilzonenplan Oberfahrl wurde Einsprache / keine Einsprache erhoben. *ausstehend*

11 Fakultatives Referendum

Der Teilzonenplan Oberfahrl wurde vom xy. Monat 202J bis am xy. Monat 202J dem fakultativen Referendum nach Art. 36 PBG unterstellt. *ausstehend*

12 Genehmigung

Der Teilzonenplans Oberfahr wurde am xy. Monat 202J vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

Ausstehend

13 Rekursverfahren

Gegen die Genehmigung des Teilzonenplans Oberfahr wurde Rekurs / kein Rekurs eingelegt.

ausstehend

14 Vollzug

Die Gemeinde Au bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs des Teilzonenplans Oberfahr am:

ausstehend