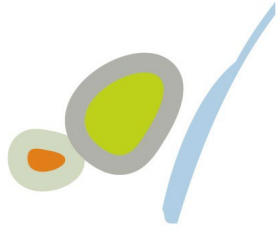


GEMEINDE
AU



Projekt Nr. 011.3.014

28. Oktober 2024

Revision Zonenplan und Baureglement

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

Ingress

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	Ausgangslage	9
1.1	Stellung des Rahmennutzungsplans	9
1.2	Anlass und Ziel der Revision	9
1.3	Vorgehen	10
1.4	Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung	11
2	Übergeordnete Gesetzgebung	12
2.1	Vorgaben Bund	12
2.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	12
2.1.2	Sachpläne und Konzepte des Bundes	12
2.1.3	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	12
2.1.4	Lärmschutz	12
2.1.5	Gewässerraum	12
2.2	Vorgaben Kanton St.Gallen	13
2.2.1	Funktionaler Raum und regionale Abstimmung	13
2.2.2	Innenentwicklung	13
2.2.3	Siedlungsgebietsdimensionierung	14
2.2.4	Bauzonendimensionierung	15
2.2.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	16
2.2.6	Arbeitszonenbewirtschaftung	16
2.2.7	Gewässerschutz	17
2.2.8	Naturgefahren	17
2.2.9	Zweiter Nachtrag Planungs- und Baugesetz	17
2.2.10	Dritter Nachtrag Planungs- und Baugesetz	18
3	Zonenplan	19
3.1	Neue Zonenbezeichnungen	19
3.1.1	Übriges Gemeindegebiet UeG (allgemein)	20
3.1.2	Dorfkernzone (allgemein)	20
3.1.3	Grünzonen (allgemein)	20
3.1.4	Darstellung	21
3.1.5	Zonenplanänderungen	21
3.2	Einzonungen	22
3.2.1	Einzonung in Wohnzone	22
3.2.2	Einzonung in Wohn-Gewerbezone	22
3.2.3	Einzonung in Kernzone	22

3.2.4	Einzonung in Arbeitszone	22
3.2.5	Einzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	24
3.2.6	Einzonung in Freihaltezone	24
3.3	Aufzonungen	25
3.3.1	Aufzonung innerhalb Wohnzone	25
3.3.2	Aufzonung innerhalb Wohn-Gewerbezone	27
3.3.3	Aufzonung innerhalb Kernzone	30
3.3.4	Aufzonung innerhalb Arbeitszone	31
3.4	Rückzonungen	31
3.5	Umzonungen	32
3.5.1	Umzonung in Wohnzone	32
3.5.2	Umzonung in Wohn-Gewerbezone	32
3.5.3	Umzonung in Arbeitszone	34
3.5.4	Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	34
3.5.5	Umzonung in Freihaltezone	35
3.5.6	Umzonung in Landwirtschaftszone	37
3.5.7	Umzonung in Schutzzone	38
3.6	Auszonungen	39
3.6.1	Auszonung aus Wohnzone	39
3.6.2	Auszonung aus Wohn-Gewerbezone	39
3.6.3	Auszonung aus Kernzone	39
3.6.4	Auszonung aus Arbeitszone	39
3.6.5	Auszonung aus Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40
3.6.6	Auszonung aus Freihaltezone	40
3.7	Flächenabtausch	41
3.8	Weitere Festlegungen	41
3.8.1	Strukturerhaltungsgebiete	41
3.8.2	Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 lit. c) PBG	45
3.8.3	Abweichende Empfindlichkeitsstufe	49
3.8.4	Festgelegte Waldgrenze und Waldabstandslinien	49
4	Baureglement	51
4.1	Gliederung	51
4.2	I. Allgemeine Bestimmungen	51
4.3	II. Raumplanung	52
4.3.1	Art. 6 Zoneneinteilung	52
4.3.2	Art. 7 Regelbauweise inkl. Regelbaumass-Tabelle	52
4.3.3	Art. 8 Wohnzone (W, Strukturerhaltungsgebiete)	53

4.3.4	Art. 9 Kernzone	53
4.3.5	Art. 12 Sondernutzungsplanung	53
4.4	III. Nutzungs- und Bauvorschriften	53
4.4.1	Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	53
4.4.2	Art. 15 Mobilitätsmanagement	54
4.4.3	Art. 16 Abstellplätze für Velos und E-Velos	54
4.4.4	Art. 17 Spiel- und/oder Begegnungsflächen	54
4.4.5	Art. 19 Bauweise	54
4.4.6	Art. 21 Geschossfläche	54
4.4.7	Art. 22 Grünflächenziffer	54
4.4.8	Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge	55
4.4.9	Art. 24 Dachraum	55
4.4.10	Art. 26 Terrainveränderungen	55
4.4.11	Art. 27 Unterirdische Bauten	55
4.4.12	Art. 28 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	55
4.4.13	Art. 29 Siedlungsrand	55
4.4.14	Art. 30 Ökologische Gestaltung	55
4.4.15	Art. 31 Flachdachgestaltung	56
4.4.16	Art. 33 Lichtemissionen	56
4.5	VI. Schlussbestimmungen	56
4.5.1	Art. 34 Gebühren	56
4.5.2	Art. 35 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	56
4.5.3	Art. 36 Aufhebung bisheriges Recht	56
5	Erschliessungsprogramm	57
6	Nachweis Bauzonendimensionierung	57
6.1	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Au	58
6.1.1	Rückblick	58
6.1.2	Ausblick bis 2040	59
6.2	Kapazität der bebauten Bauzone	60
6.3	Kapazität unbebaute Bauzone	60
6.3.1	Entwicklungsreserven Emseren und Kloteren	60
6.3.2	Umzonungsflächen GI A Hauptstrasse	60
6.4	Fazit	61
7	Interessensabwägung	62
7.1	Ermittlung der Interessen	62
7.2	Beurteilung der Interessen	62
7.2.1	Einführung Sondernutzungsplanpflicht	62

7.2.2	Grosser Grenzabstand	64
7.2.3	Mobilität	65
7.2.4	Grünflächenziffer	66
7.2.5	Ökologische Gestaltung.....	68
7.2.6	Bahnhof Au	70
7.2.7	Bahnhof Heerbrugg	71
7.2.8	Gebiet Emseren.....	72
7.2.9	Strukturerhaltungsgebiete.....	74
8	Kantonale Vorprüfung.....	76
9	Information und Mitwirkung	82
10	Erlass Gemeinderat.....	82
11	Öffentliche Auflage.....	82
12	Einspracheverfahren.....	83
13	Fakultatives Referendum.....	83
14	Genehmigung	83
15	Rekursverfahren.....	83
16	Vollzug.....	83
17	Anhang.....	84
17.1	Interessenabwägung – Matrix der ermittelten Interessen.....	84
18	Beilagen	84
18.1	Baureglement, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)	84
18.2	Zonenplan Revision, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)	84
18.3	Änderungsplan, ERR Raumplaner AG (28.10.2024).....	84
18.4	Bauzonendimensionierungstabelle, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)	84
18.5	Kapazität «spezielle Entwicklungsgebiete», ERR Raumplaner AG (28.10.2024)	84
18.6	Quartier-Richtplan Bahnhof Au, ERR Raumplaner AG (15.04.2024).....	84
18.7	Beurteilungsbericht Wettbewerb Dorfzentrum Au, ERR Raumplaner AG (24.08.2017).....	84

Abbildungen

Abbildung 1: Instrumente der Ortsplanung	9
Abbildung 2: OP-Revision Gemeinde Au	10
Abbildung 3: Siedlungsgebietsdimensionierung.....	14
Abbildung 4: Gemeindeporträt Au.....	15
Abbildung 5: Bauzonendimensionierung Jahr 2021.....	16
Abbildung 6: Musterlegende Zonenplan alt / neu.....	21
Abbildung 7: Umzonung Wohn-Gewerbezone Hauptstrasse, Heerbrugg	23
Abbildung 8: Einzonung OeBA Zoll.....	24
Abbildung 9: Aufzonung Karl-Völker-Strasse.....	25
Abbildung 10: Weedstrasse / Lilienweg	26
Abbildung 11: Gebiet Emseren	26
Abbildung 12: Berneckerstrasse	27
Abbildung 13: Hauptstrasse	28
Abbildung 14: Auerstrasse.....	29
Abbildung 15: Auerstrasse	29
Abbildung 16: Aufzonung Kernzone Kreisel Au	30
Abbildung 17: Aufzonung Kernzone Bahnhof Heerbrugg, Widnauerstrasse.....	31
Abbildung 18: Umzonung Wohn-Gewerbezone Feuerwehrdepot.....	32
Abbildung 19: Umzonung Kernzone Heerbrugg, Bernecker-strasse.....	33
Abbildung 20: Umzonung Kernzone Heerbrugg, Zentrum	33
Abbildung 21: Umzonung OeBA, Dorfzentrum Au	34
Abbildung 22: Umzonung FaB Rhein.....	35
Abbildung 23: Umzonung FaB S (Oberfahr, oben / RBK, unten).....	36
Abbildung 24: Umzonungen Landwirtschaftszone	37
Abbildung 25: Umzonung SaB G	38
Abbildung 26: Auszonung OeBA.....	40
Abbildung 27: Flächenabtausch WG11.....	41
Abbildung 28: Einfamilienhausquartiere an Hanglage	42
Abbildung 29: Einfamilienhausquartier Nollenhornstrasse.....	42
Abbildung 30: Einfamilienhausquartier Fränzerenstrasse.....	43
Abbildung 31: Einfamilienhausquartier Falkenweg	43
Abbildung 32: Quartier unterer und oberer Schlatt.....	44
Abbildung 33: Quartier Gartenstrasse.....	44
Abbildung 34: Quartier Morgensternstrasse / Oberfahr	45
Abbildung 35: SNP-Pflicht Bahnhof Au	46
Abbildung 36: SNP-Pflicht Kreisel Zollstrasse.....	47
Abbildung 37: SNP-Pflicht Emseren	47
Abbildung 38: SNP-Pflicht Kloteren	48
Abbildung 39: SNP-Pflicht Bahnhofsgebiet Heerbrugg	48
Abbildung 40: SNP-Pflicht Widnauerstrasse-Rietstrasse und Nefenstrasse-Rietstrasse.....	49
Abbildung 41: Belastungs-grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung	49
Abbildung 42: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2016-2023	58

Tabellen

Tabelle 1: Gliederung Baureglement	51
Tabelle 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2016-2023	58
Tabelle 3: Gemeindeporträt vs. Szenarien.....	59

Tabelle 4: Kapazitäten ZP REV Gemeinde Au 61
Tabelle 5: Auswertung Vorprüfung..... 76

1 Ausgangslage

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Au aus dem Jahr 1998 mit Nachführungen bis zum 06. Dezember 2017 sowie das Baureglement der fünf Gemeinden Au, Berneck, Balgach, Diepoldsau und Widnau vom 19. Januar 2007 sind aufgrund des Alters, der veränderten Rahmenbedingungen sowie neuer Rechtsgrundlagen einer Gesamtrevision zu unterziehen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt Aufschluss über die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Anpassungen und Veränderungen am Instrumentarium der Rahmennutzungsplanung, namentlich dem Zonenplan und dem Baureglement.

1.1 Stellung des Rahmennutzungsplans

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und enthält allgemeinverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

	Leitbild	Richtplan	Rahmennutzungsplan	Bauprojekt
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
Zeithorizont	Ohne Beschränkung	langfristig (15–25 Jahre)	mittelfristig (10–15 Jahre)	kurzfristig
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf	massgerecht
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:25'000	1:500 bis 1:5'000	1:50 bis 1:500

Abbildung 1:
Instrumente der
Ortsplanung
ERR Raumplaner
AG

1.2 Anlass und Ziel der Revision

Im März 2013 hat die Schweizer Bevölkerung die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Die Zustimmung in der Gemeinde Au lag bei rund 63 %. Damit wird vorgegeben, dass die Siedlungsentwicklung in Zukunft verstärkt nach innen zu lenken ist und damit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden sind damit deutlich gestiegen. Auf allen politischen Ebenen sind nun entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Auf Grundlage des neuen Raumplanungsgesetzes überarbeitet der Kanton St.Gallen den kantonalen Richtplan. Am 01. November 2017 trat der revidierte Richtplan Teil Siedlung mit der Genehmigung des Bundesrats in Kraft. Der Teil Mobilität wurde im Februar 2023 durch den Bundesrat genehmigt und ist sodann in Rechtskraft getreten. Der Kanton trägt mit der

Revision seines Richtplans dazu bei, die Vorgaben des Bundes umzusetzen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die Anforderungen von Bund und Kanton nun auch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen hat der Gemeinderat - unter Mitwirkung der Bevölkerung - Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Basierend auf diesen Zielvorstellungen wurde der kommunale Richtplan überarbeitet und am 22. November 2021 vom Gemeinderat erlassen. Zwischenzeitlich erfolgte die erste Nachführung des kommunalen Richtplans, wobei deren Inhalt als Grundlage zur Rahmennutzungsplanung angesehen wird. Die Schutzverordnung wird parallel zur Rahmennutzungsplanung revidiert und liegt aktuell (Stand Herbst 2024) im Entwurf vor.

Zeitgleich zum neuen Richtplan hat der Kanton St.Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) mit zugehöriger Verordnung (PBV) in Kraft gesetzt. Mit dem neuen PBG wurden verschiedene neue Baubegriffe und Messweisen sowie neue Verfahrensabläufe eingeführt. Das neue Recht ist teilweise direkt anwendbar. Vor allem in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen ist jedoch zuerst eine Umsetzung in das kommunale Recht nötig, bevor sie auf Gemeindeebene definitiv zur Anwendung gelangen können. Die Gemeinden haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung des PBG (01. Oktober 2017) zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen. Baugesuche werden hinsichtlich der Messweisen bis zum Vollzugsbeginn der angepassten Rahmennutzungsplanung unverändert auf der Grundlage des heutigen kommunalen Baureglements beurteilt.

1.3 Vorgehen

Als Grundlage für die Revision des Rahmennutzungsplans hat die Gemeinde Au das Konzept der räumlichen Entwicklung (inkl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen) erarbeitet und die kommunale Richtplanung revidiert. Das Dossier wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit Schreiben vom 28. Juni 2022 zur Kenntnis genommen.

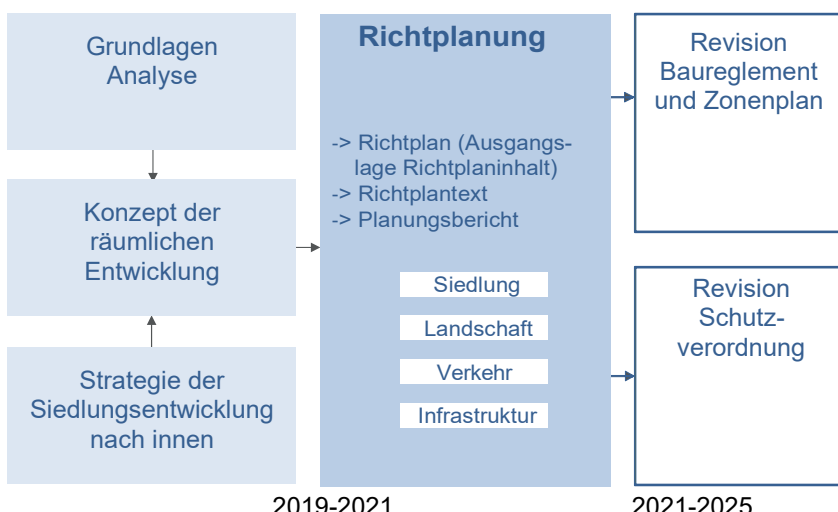


Abbildung 2:
OP-Revision Gemeinde Au
ERR Raumplaner AG

1.4 Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1, Stand am 01. Juli 2022). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

2 Übergeordnete Gesetzgebung

2.1 Vorgaben Bund

2.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Grundlage. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art. 1 Abs. 2a bis e wurde sowohl mit der Verankerung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Mit der Baulandmobilisierung wird sichergestellt, dass die Bauzonenreserven verflüssigt werden.

2.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Ortsplanung steht nicht im Widerspruch zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes. Die Bundesinventare wurden bei der Planung berücksichtigt.

2.1.3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Dem ISOS kommt spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid im Fall Rütli des Jahres 2009 eine hohe Bedeutung zu. Teile von Heerbrugg sind im ISOS (Blatt Balgach/ Heerbrugg, 2944) aufgeführt. Im Rahmen der Revision der kommunalen Schutzverordnung wurde das ISOS adäquat berücksichtigt. In der Rahmennutzungsplanung werden die Aussagen von ISOS und kommunaler Schutzverordnung aufgegriffen.

2.1.4 Lärmschutz

Die Artikel 29 und 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR814.41, Stand am 01. November 2023) regeln, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bis anhin nicht erschlossen waren (siehe Kapitel 5), dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

2.1.5 Gewässerraum

Das Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG, SR814.20, Stand am 01. Februar 2023) verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang von Seen und Fliessgewässern. Mit der Festlegung des Gewässerraums soll der Raumbedarf der Gewässer gesichert werden.

Der Kanton St.Gallen hat die Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume gemäss Art. 90 an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplan zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen). Die Umsetzung kann im Rahmen einer Gesamtrevision, oder in einer speziellen Revision erfolgen. Die Frist gilt analog der Umsetzung des Rahmennutzungsplans.

Die Gewässerräume entlang des Rheins, des Rheintaler Binnenkanals sowie des Littenbachs, des Äachelis und des Buechholzbachs werden im Rahmen von spezifischen Hochwasserschutzprojekten festgelegt. Die Gewässerraumfestlegung entlang der übrigen Fliessgewässer erfolgt mittels Sondernutzungsplänen parallel zur Revision der Rahmennutzungsplanung.

2.2 Vorgaben Kanton St.Gallen

2.2.1 Funktionaler Raum und regionale Abstimmung

Die Gemeinde Au ist Mitglied im Verein Agglomeration Rheintal. Der Verein umfasst 22 Gemeinden aus dem Kanton St.Gallen und dem Land Vorarlberg.

Die regionale Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist bereits im Rahmen einer Vernehmlassung zum kommunalen Richtplan geschehen. Mit der Zonenplanung erfolgt eine zweite Vernehmlassung der Nachbargemeinden. Dabei wird insbesondere den Schnittstellen zu den Nachbargemeinden eine hohe Beachtung geschenkt.

2.2.2 Innenentwicklung

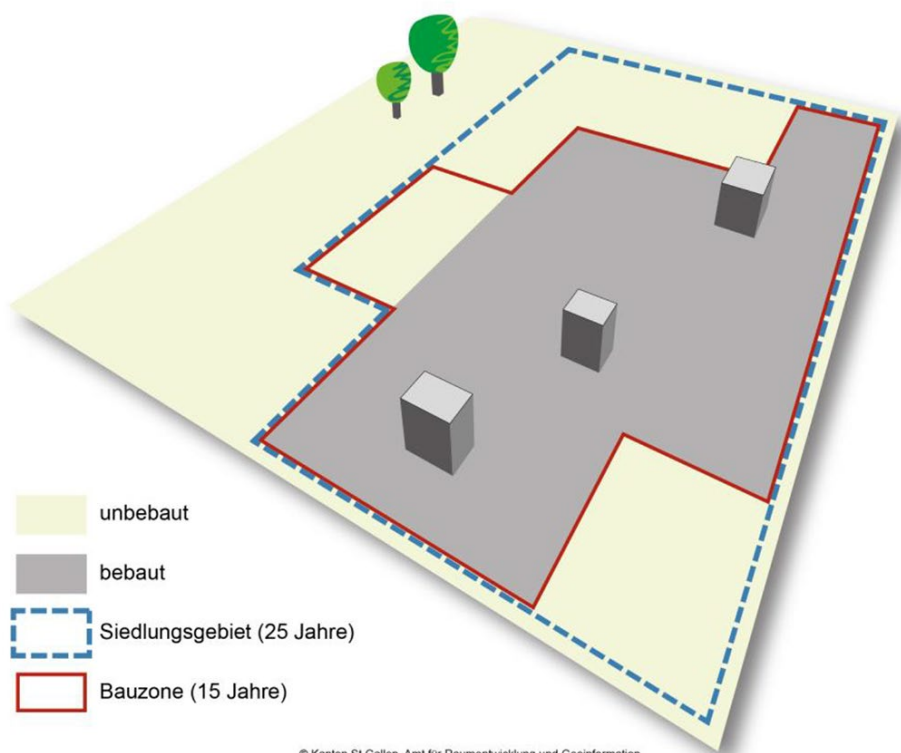
Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. In der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sind fundierte Analysen zur Einwohnerdichte, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze festgelegt und im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten worden. Im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision wurde die Strategie der Bevölkerung präsentiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür kann von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht werden. Vordergründig sollen jedoch Gespräche mit den entsprechenden Grundeigentümern zur Entwicklung von Potenzialgebieten geführt werden.

2.2.3 Siedlungsgebietsdimensionierung

Die Gemeinde Au ist gemäss Gemeindeporträt (Grundlage zum kantonalen Richtplan, Stand: 17. August 2017) dem Raumtyp «Urbaner Verdichtungsraum» zugewiesen. Das Porträt gibt die maximale mögliche Ausdehnung des Siedlungsgebiets für einen Zeitraum von 25 Jahren (Richtplanhorizont) vor. Die Siedlungsgebietsdimensionierung ist nicht mit der Bauzonendimensionierung zu verwechseln.



© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Abbildung 3:
Siedlungsge-
bietsdimensio-
nierung
AREG
(17.08.20217)

Für die Gemeinde Au sind folgende Kennzahlen massgebend:

Au

Region: Rheintal

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Urbane Verdichtungsräume, Regionalzentrum (Heerbrugg)

Abbildung 4:
Gemeindeporträt
Au

AREG
(17.08.2017)

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	7461
Beschäftigte 2014:	5192
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	10.8 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	1444

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	7213
Beschäftigte 2014:	2182
Zonenfläche bebaut [ha]:	135.3
Zonenfläche unbebaut [ha]:	13.3
davon Aussenreserven ³ [ha]:	4.7
Gemeindedichte [E/ha]:	53
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	57
Kapazität bebaute Flächen [E]:	361
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	759
Kapazität total [E]:	1120
Kapazitätsindex:	4.5 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	1.27
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	8.2



Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	2486
Zonenfläche bebaut [ha]:	27.3
Zonenfläche unbebaut [ha]:	7.4
davon Aussenreserven ³ [ha]:	5.3

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum* 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

Quellen: FfS-SG STATPOP, BFS STATENT, AREG, Raum* 2017

Stichtag Mediandichte: 31.12.2013

Gemeindeporträt erstellt am: 17.08.2017 (Hinweis zur Nutzung ergänzt am: 12.07.2018)

2.2.4 Bauzonendimensionierung

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonenkapazität erfolgt nach dem St.Galler Modell zur Bauzonendimensionierung. Das St.Galler Modell fokussiert sich bei der Bedarfsermittlung auf die kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen.

Als Basis für die Berechnung der Bauzonendimensionen gilt das Gemeindeporträt respektive die Berechnungsmethode gemäss Raum⁺, welche im Jahre 2017 für alle St.Galler Gemeinden erstellt wurden. Für die Gemeinde Au wird gemäss Raumkonzept und in Abhängigkeit zum Raumtyp und der regionalen Dynamik ein Bevölkerungswachstum von 1'444 Personen bis ins Jahr 2040 prognostiziert. Die Gemeinde verfügt gemäss Gemeindeporträt über eine Einwohnerkapazität von zusätzlichen 361 Personen (Nachverdichtung um 5 % innert 25 Jahren) in der bebauten Bauzone respektive zusätzlichen 759 Personen in der unbebauten Bauzone (13.3 ha Flächenreserve x Mediandichte im Raumtyp, 57 EW/ha). Mathematisch resultiert somit ein Defizit von 324 Personen, welche nicht innerhalb der bestehenden Bauzone Platz finden.

Im Jahr 2021 wurden die erfassten Gesamtsiedlungsreserven aktualisiert. Gemäss Schreiben des AREG sind für die vorliegende Revision der Rahmennutzungsplanung folgende Zahlen massgebend:

	Bisher, nicht mehr gültig: Bauzonendimensionierung 2017	Ab sofort gültig: Bauzonendimensionierung 2021
Kapazitätsindex:	0.5 %	-0.5 %
Flächensumme für Neueinzonungen	3.2 ha	1.9 ha

Abbildung 5:
Bauzonendimensionierung Jahr 2021

AREG
(05.11.2021)

2.2.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die geplanten Siedlungserweiterungen erfordern eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Zusätzlicher Verkehr soll möglichst durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) abgewickelt werden. Insbesondere in den bahnhofsnahen Gebieten haben Mobilitätskonzepte dringende Notwendigkeit, um diese Zielsetzung zu erreichen und Zusatzverkehr im Zentrum zu vermeiden. In der Gemeinde Au sind an den beiden Bahnhöfen Au und Heerbrugg sowie in den Gebieten Kloteren, Emseren und Zollstrasse / Nollenhornstrasse grössere Entwicklungen vorgesehen. Der induzierte Zusatzverkehr ist bei den Entwicklungsvorhaben jedoch moderat. Bei Entwicklungsabsichten sind die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu prüfen. Mögliche Verkehrsgutachten oder Mobilitätskonzepte sind gemäss den Anforderungen aus dem Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr» bei Bedarf zu erarbeiten. Weiter sind Massnahmen für die Erreichung der Modal-Split-Ziele des Kantons zu prüfen.

Nebst der Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sind nur punktuell Erschliessungs- und Ausbauvorhaben nötig. Teilweise sind diese bereits aufgegleist. Die Auswirkungen der Entwicklungen hinsichtlich der Lärmbelastung entlang der Strassen sind ebenfalls zu prüfen. Im Bestand sind insbesondere die Gebiete in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverkehrsachsen respektive der Autobahn einer starken Lärmbelastung ausgesetzt.

2.2.6 Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Gemeinde Au sieht keine Erweiterung der Arbeitszonen vor. Die noch vorhandenen Reserven in den Arbeitszonen dienen den ansässigen Betrieben als Erweiterungsoption.

2.2.7 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte befinden sich grosse Teile des Siedlungsgebiets der Gemeinde Au im Gewässerschutzbereiche A_u respektive dem Gewässerschutzbereich A_u und A_o (überlagert) und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Bereich. Es ist das Merkblatt «AFU173 Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» zu beachten.

2.2.8 Naturgefahren

Personen, zentrale Lebens- und Arbeitsräume sowie deren Infrastruktur sind möglichst gut vor bestehenden oder sich neu abzeichnenden Naturgefahren zu schützen. Höchste Priorität bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen hat dabei die Vermeidung oder Verringerung potenzieller Schäden durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen.

Die Gemeinde Au hat ein umfassendes Massnahmenkonzept Naturgefahren (dat. 14. September 2015) erarbeitet und ist daran, dieses umzusetzen. Ergänzend dazu ist das Handbuch Programmvereinbarungen im Umweltbereich 2025-2028 des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu berücksichtigen. Hochwasserereignisse stellen die grösste Gefährdung für das Siedlungsgebiet dar. Die Gefährdung ist primär auf die Fliessgewässer Rheintaler Binnenkanal, Littenbach und Äächeli zurückzuführen. Der Zweckverband Rheintaler Binnenkanal sowie die Projektgruppe Hochwasserschutz Littenbach-Äächeli sind an der Erarbeitung von entsprechenden Hochwasserschutzprojekten, um die Gefährdung des Siedlungsgebiets langfristig zu entschärfen. Gemäss aktuellen Gefahrenkarten wird maximal die Gefährdungsstufe «mittel» ausgewiesen. Infolgedessen sind Bauten und Anlagen mit erhöhten Anforderungen an den Objektschutz weiterhin möglich, ein Ausscheiden von Bauverbotszonen in der revidierten Rahmennutzungsplanung ist nicht erforderlich. Der ausreichende Objektschutz ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und von der zuständigen kommunalen Behörde zu prüfen.

2.2.9 Zweiter Nachtrag Planungs- und Baugesetz

Der zweite Nachtrag zum PBG wurde am 01. Oktober 2022 in Kraft gesetzt. Mit dem zweiten Nachtrag werden einige materielle Anpassungen am PBG vorgenommen, welche für die Revision der Rahmennutzungsplanung von Bedeutung sind:

Schwerpunktzone (Art. 19 PBG)	Nutzungsübertragung (Art. 89 PBG)
Allgemeine Bestimmungen zu SNP (Art. 23 PBG)	Grenzabstand (Art. 92 PBG)
Fakultatives Referendum (Art. 36 PBG)	Gebäudeabstand (Art. 92 PBG)
Verfahren (Art. 37 PBG)	Ausnahmebewilligung (Art. 108 PBG)
Niveaupunkt (Art. 77 PBG)	Bestandesgarantie (Art. 109 PBG)
Massangaben für Hauptbauten (Art. 79 PBG)	Wiederaufbau (Art. 110 PBG)
Gebäuelänge und Gebäudebreite (Art. 82 PBG)	Geltungsdauer (Art. 148 PBG)
Gebäudehöhe (Art. 84 PBG)	Entscheid (Art. 157 PBG)
Anrechenbare Grundstücksfläche (Art. 88 PBG)	

2.2.10 Dritter Nachtrag Planungs- und Baugesetz

Der dritte Nachtrag zum PBG wurde am 01. März 2023 in Kraft gesetzt. Mit dem dritten Nachtrag werden Anpassungen betreffend die Bewilligung von Vorhaben, die Schutzobjekte (Baudenkmäler, archäologische Denkmäler) von kantonaler oder nationaler Bedeutung beseitigen oder beeinträchtigen, erlassen. Diese Anpassungen sind für die Revision der Rahmennutzungsplanung nicht von Bedeutung.

3 Zonenplan

Mit der Revision des Zonenplans kommt es zu diversen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan. Nachfolgend werden die Änderungen dargestellt, beschrieben und begründet.

3.1 Neue Zonenbezeichnungen

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das neue PBG und die PBV angepasst. Die Zonen werden neu nicht mehr nach Anzahl Geschossen, sondern nach der zulässigen Gesamthöhe eingeteilt. Die Zonenbezeichnungen entsprechen den Vorgaben des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB). Die alten Zonenbezeichnungen und ihre Entsprechungen nach ÖREB sind in nachfolgender Tabelle einander gegenübergestellt.

Rechtskräftiger Zonenplan	Neuer Zonenplan
W1 - Wohnzone	W10 - Wohnzone
W2 - Wohnzone	W10.5 - Wohnzone
W3 - Wohnzone	W13.5 - Wohnzone
W4 - Wohnzone	W16.5 - Wohnzone
WG2 - Wohn- und Gewerbezone	WG11 - Wohn- und Gewerbezone
WG3 - Wohn- und Gewerbezone	WG14 - Wohn- und Gewerbezone
WG4 - Wohn- und Gewerbezone	WG17 - Wohn- und Gewerbezone
DK3 - Dorfkernzone	K15.5 - Kernzone
K3 - Kernzone	
K4 - Kernzone	K18.5 - Kernzone
GI A - Gewerbe- Industriezone A	A17 - Arbeitszone
GI B - Gewerbe- Industriezone B	
I - Industriezone	A30 - Arbeitszone
OE - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA30 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Eingeschränkte Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen (Spielplatz Oberfahr)

L - Landwirtschaftszone	L - Landwirtschaftszone
G – Grünzone	FiB - Freihaltezone innerhalb Bauzone (Ortsplanung)
---	FaB - Freihaltezone ausserhalb Bauzone (Ortsplanung / Rhein / Schrebergärten)
---	SaB - Schutzzone ausserhalb Bauzone (Gewässerschutz)
UeG - übriges Gemeindegebiet	---

3.1.1 Übriges Gemeindegebiet UeG (allgemein)

Das übrige Gemeindegebiet umfasste gemäss altem Baugesetz Gebiete, welche für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen waren. Es galt jedoch nicht als Bauzone. Das PBG sieht – mit Ausnahme der unproduktiven Flächen (Hochgebirge, Fels und Geröllhalden) – kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im neuen Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. In der Regel werden diese Flächen in die Landwirtschaftszone L umgezont.

Die Umzonungen des übrigen Gemeindegebiets UeG in die Landwirtschaftszone L werden im Änderungsplan dargestellt.

3.1.2 Dorfkernzone (allgemein)

Die Dorfkernzone ist als Grundnutzungszone gemäss PBG nicht mehr vorgesehen. Dorfkernzonen werden im Rahmen der Revision von Zonenplan und Baureglement einer Kernzone zugewiesen.

3.1.3 Grünzonen (allgemein)

Grünzonen existieren im neuen PBG nicht mehr. Sie werden mit der Revision in Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone überführt. Ebenfalls werden die Zweckzuweisungen gemäss den Anforderungen des PBG und des kantonalen Datenmodells angepasst. Im vorliegenden Zonenplan wurden die Geometrien der bestehenden Grünzonen aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Au mehrheitlich übernommen.

Die Umzonungen der Grünzonen in die Freihaltezonen FiB / FaB werden im Änderungsplan dargestellt, sofern mit der Revision eine Zweckänderung einhergeht.

3.1.4 Darstellung

Mit der Einführung des PBG hat auch das Daten-/ respektive Darstellungsmodell der kommunalen Nutzungsplanung geändert. Die alte und neue Darstellung ist auf der nachfolgenden Abbildung illustriert.

Altes Darstellungsmodell

Bauzonen		
	W1	Wohnzone
	W2b	Wohnzone
	W3	Wohnzone
	W4	Wohnzone
	WG2	Wohn- und Gewerbezone
	WG3	Wohn- und Gewerbezone
	WG4	Wohn- und Gewerbezone
	G1a	Gewerbe-Industriezone
	G1b	Gewerbe-Industriezone
	I	Industriezone
	DK3	Dorfkernzone
	K3	Kernzone
	K4	Kernzone
	G	Grünzone
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nichtbauzonen	
	L Landwirtschaftszone
	UeG übriges Gemeindegebiet

weitere Festlegungen	
	Lärmempfindlichkeitsstufe III (Abweichung der Zuordnung)
	Lärmempfindliche Räume sind nicht zulässig
	Waldgrenze festgelegt (vgl. Detailpläne Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzonen)
	Planungswerte massgebend
	In Anwendung von Art. 28octies BauG sind innerhalb des Gebietes nur Parkplätze und Gleisanlagen zulässig
	Genehmigungsverfahren sistiert gemäss Genehmigungsbeschluss

Neues Darstellungsmodell

Bauzonen		
	W10	Wohnzone
	W10.5	Wohnzone
	W13.5	Wohnzone
	W16.5	Wohnzone
	WG11	Wohn- / Gewerbezone
	WG14	Wohn- / Gewerbezone
	WG17	Wohn- / Gewerbezone
	K15.5	Kernzone
	K18.5	Kernzone
	A17	Arbeitszone
	A30	Arbeitszone
	OeBA30	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	FiB	Freihaltezone innerhalb Bauzone
	O	Ortsplanung

Nichtbauzonen	
	OeBA Eingeschränkte Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen Spielplatz Oberfahr
	L Landwirtschaftszone
	FaB Freihaltezone ausserhalb Bauzone F Freihaltung O Ortsplanung R Rhein S Schrebergärten
	SaB Schutzzone ausserhalb Bauzone G Gewässerschutz

weitere Festlegungen	
	Sondernutzungsplanpflicht 1 Erschliessung 2 Erschliessung, besondere Bauweise und Gestaltung der Aussenräume 3 Erschliessung, besondere Bauweise, Gestaltung der Aussenräume und Entwicklung des Ortszentrums
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe
	Lärmempfindliche Räume sind nicht zulässig
	Strukturerhaltungsgebiet

Abbildung 6:
Musterlegende
Zonenplan alt /
neu

ERR Raumplaner
AG

3.1.5 Zonenplanänderungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Zonenplanänderungen mit Bildern illustriert. Auf die Darstellung der Kleinständerungen / Arrondierungen wird verzichtet. Diese sind auf dem Änderungsplan (dat. 28. Oktober 2024) und in der Tabelle Flächenbilanz ersichtlich.

3.2 Einzonungen

Bei einer Einzonung handelt es sich um eine Änderung, bei welcher eine Nichtbauzone in eine Bauzone überführt wird. Im Konzept der räumlichen Entwicklung sowie im kommunalen Richtplan ist dargelegt, dass die Gemeinde Au die Strategie «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» konsequent verfolgt. Folglich ist im Rahmen der Zonenplanrevision keine namhafte Einzonung in eine kapazitätsrelevante Zone geplant. Bei den einzelnen Einzonungen handelt es sich primär um Arrondierungen mit denen kleinere Mängel an der heutigen Zonierung beseitigt werden.

3.2.1 Einzonung in Wohnzone

Einzonungen in die Wohnzone sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Es gibt lediglich Kleinsteinzonungen aufgrund von Arrondierungen im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Verkehrsflächen respektive Korrekturen der Parzellengrenzen.

3.2.2 Einzonung in Wohn-Gewerbezone

Einzonungen in die Wohn-Gewerbezone sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Es gibt lediglich Kleinsteinzonungen aufgrund von Arrondierungen im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Verkehrsflächen, respektive Korrekturen der Parzellengrenzen.

3.2.3 Einzonung in Kernzone

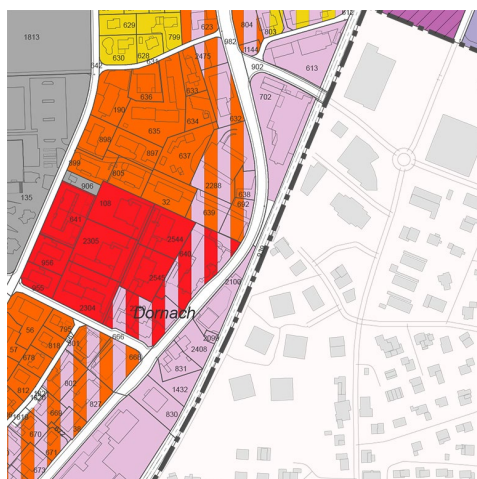
Einzonungen in die Kernzone sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Es gibt lediglich Kleinsteinzonungen aufgrund von Arrondierungen im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Verkehrsflächen, respektive Korrekturen der Parzellengrenzen.

3.2.4 Einzonung in Arbeitszone

Es ist grundsätzlich nur eine Einzonung in die Arbeitszone vorgesehen. Ansonsten gibt es lediglich Kleinsteinzonungen aufgrund von Arrondierungen im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Verkehrsflächen, respektive Korrekturen der Parzellengrenzen.

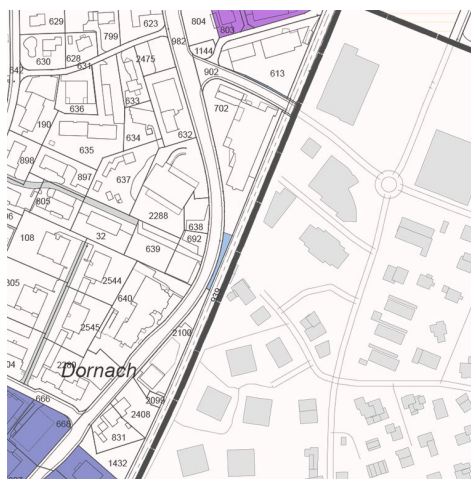
Hauptstrasse, Heerbrugg

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 702 – aktuell im übrigen Gemeindegebiet – wird in die Arbeitszone A17 eingezont. Da die Zonierung übrigen Gemeindegebiet nach PBG nicht mehr möglich ist, muss diese Fläche einer anderen Zone zugewiesen werden. Die Arbeitszone ist dabei am naheliegendsten. Damit wird die grossflächige Gewerbe-Industriezone GI A neu komplett der Arbeitszone zugewiesen werden.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Einzonung: 177 m²



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 7:
Umzonung
Wohn-Gewerbe-
zone Haupt-
strasse,
Heerbrugg
 ERR Raumplaner
 AG

3.2.5 Einzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

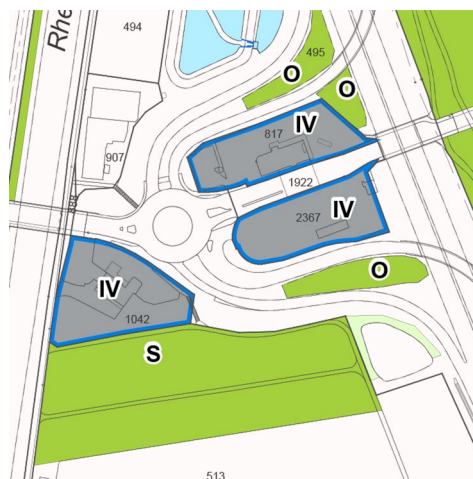
Zollübergang Au - Lustenau

Im Gebiet des Zollübergangs Au – Lustenau sollen die Parzellen Nr. 817, Nr. 1042 und Nr. 2367 vom übrigen Gemeindegebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einzont werden. Die Anpassung des Siedlungsgebiets wurde vom Kanton gutgeheissen und ist Bestandteil der genehmigten kantonalen Richtplananpassung 2022.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Einzonung: 8'348 m²



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 8:
Einzonung
OeBA Zoll

ERR Raumplaner
AG

3.2.6 Einzonung in Freihaltezone

Mit der Ausscheidung der Verkehrsflächen gemäss Gemeindestrassenplan gibt es vereinzelte Einzonungen vom übrigen Gemeindegebiet in die Freihaltezone innerhalb der Bauzone.

3.3 Aufzonungen

Mit der Zonenplanrevision werden diverse Aufzonungen vorgenommen, die im Rahmen der Erarbeitung der Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen» angezeigt wurden. Dabei wird die zulässige Nutzung innerhalb eines Zonentyps erhöht.

3.3.1 Aufzoning innerhalb Wohnzone

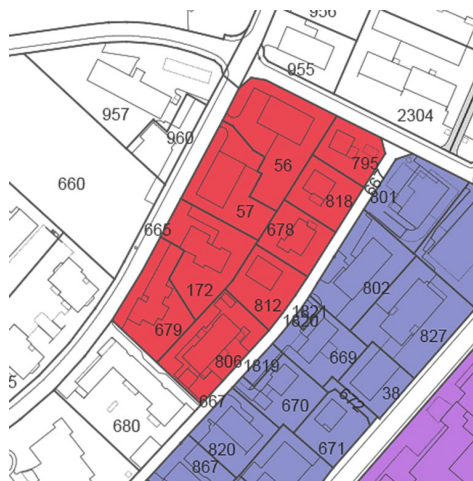
Karl-Völker-Strasse / Hirschenweg

Die bestehende Wohnzone W3 an der Verzweigung Karl-Völker-Strasse / Hirschenweg soll in eine Wohnzone W16.5 umgezont werden. Die angestrebte Aufzoning orientiert sich an der umliegenden Zonierung.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 7'429 m²



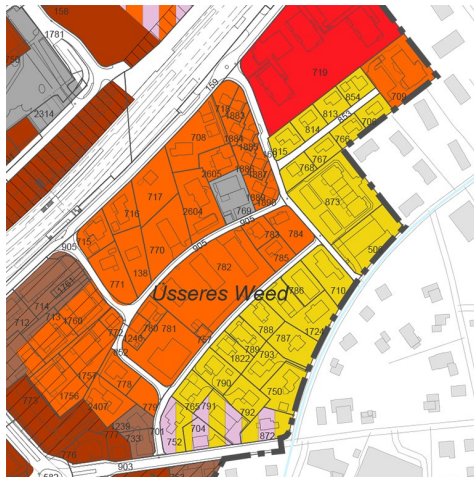
Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 9:
Aufzoning Karl-
Völker-Strasse

ERR Raumplaner
AG

Weedstrasse / Lilienweg

Das Gebiet um den Bahnhof Heerbrugg ist gemäss Konzept der räumlichen Entwicklung und gemäss kommunalem Richtplan ein wichtiges Entwicklungsgebiet. Die tieferen Wohnzonen W2 und W3 sollen in die Wohnzone W16.5 aufgezont werden. Damit kann sowohl den Entwicklungsabsichten im Bahnhofsbereich als auch der Zonierung der Nachbargemeinde Widnau Rechnung getragen werden.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 68'541 m²



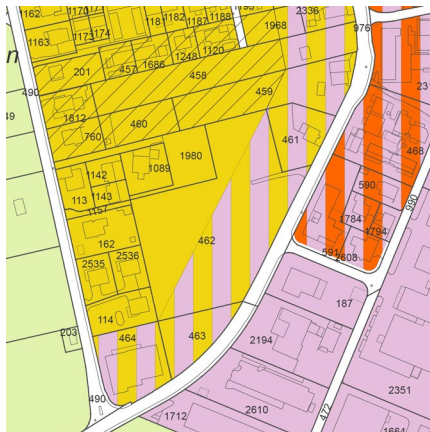
Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 10:
Weedstrasse /
Lilienweg

ERR Raumplaner
AG

Gebiet Emseren

Die Wohnzone im Gebiet Emseren soll gemäss Erkenntnissen aus der bisherigen Revision der Ortsplanung in die Wohnzone W13.5 aufgezont werden.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 8'795 m²



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 11:
Gebiet Emseren

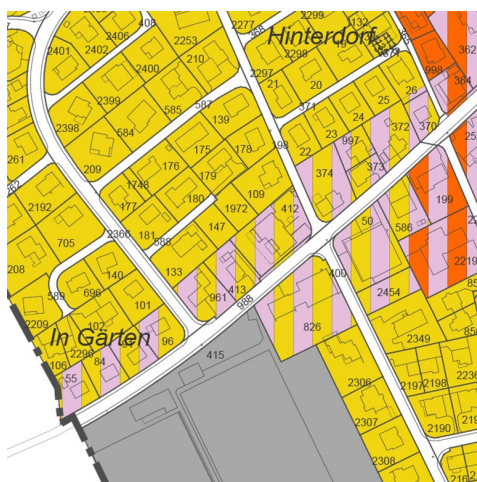
ERR Raumplaner
AG

3.3.2 Aufzoning innerhalb Wohn-Gewerbezone

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan konzentrieren sich viele Wohn-Gewerbebezonen entlang der Hauptverkehrsachsen. Im Konzept der räumlichen Entwicklung und im kommunalen Richtplan sind diese Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesen.

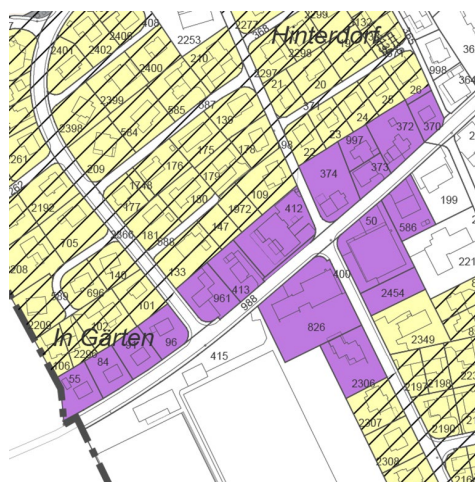
Berneckerstrasse

Die heute zweigeschossige Wohn-Gewerbezone entlang der Berneckerstrasse soll in die Wohn-Gewerbezone WG14 aufgezont werden. Damit orientiert sich die neue Zonierung am Bestand westlich des Kreisels Zollstrasse.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 15'382 m²

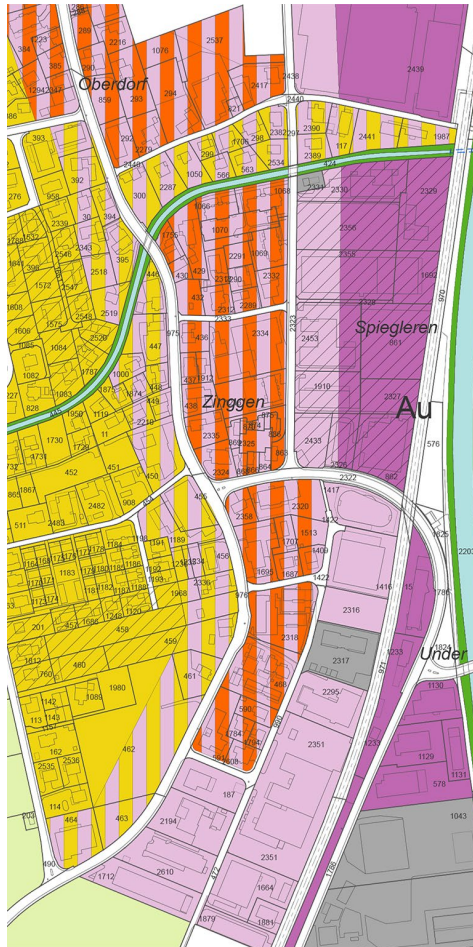


Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 12:
Berneckerstrasse
ERR Raumplaner
AG

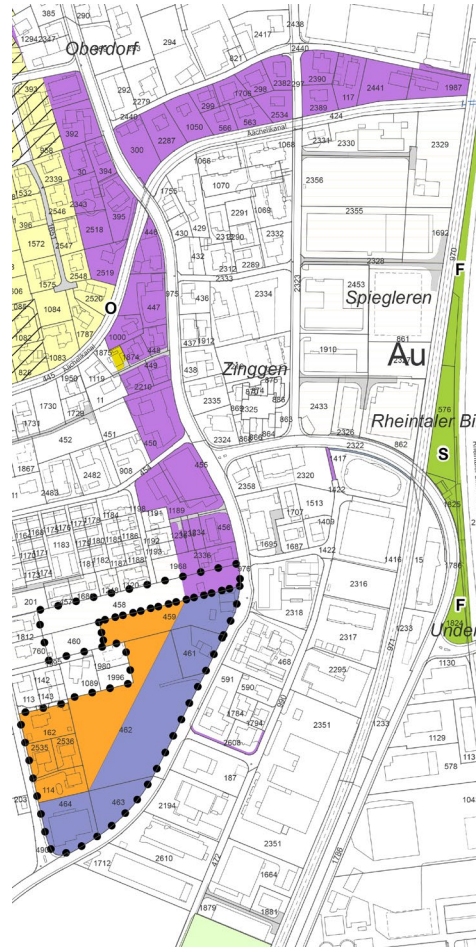
Hauptstrasse

Die heute zweigeschossige Wohn-Gewerbezone entlang der Hauptstrasse sowie entlang des Äachelis soll in die Wohn-Gewerbebezonen WG14 sowie WG17 aufgezont werden. Damit orientiert sich die neue Zonierung am Bestand östlich der Hauptstrasse.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzontung: 44'678 m²



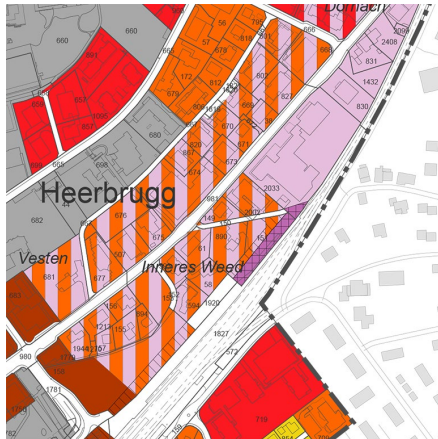
Auszchnitt Änderungsplan

**Abbildung 13:
Hauptstrasse**

ERR Raumplaner
AG

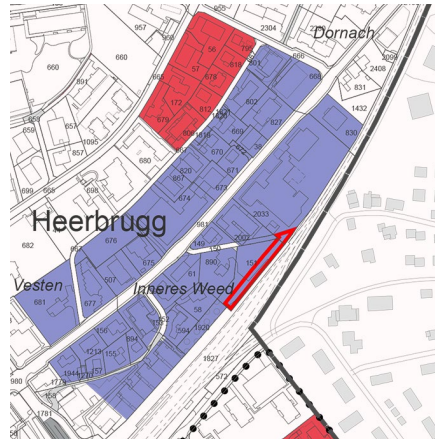
Auerstrasse

Die heute dreigeschossige Wohn-Gewerbezone entlang der Auerstrasse soll in die Wohn-Gewerbezone WG17 aufgezont werden. Damit orientiert sich die neue Zonierung am Bestand weiter nördlich im Gebiet Dornach.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 44'230 m²



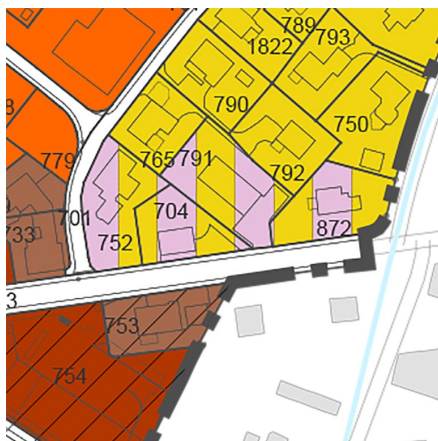
Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 14:
Auerstrasse

ERR Raumplaner
AG

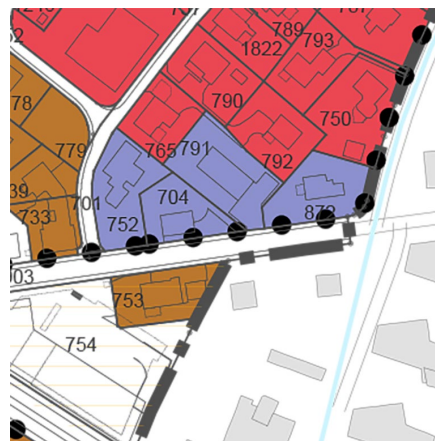
Rheinstrasse

Die heute zweigeschossige Wohn-Gewerbezone entlang der Rheinstrasse soll in die Wohn-Gewerbezone WG17 aufgezont werden. Damit orientiert sich die neue Zonierung an den Entwicklungsabsichten für das Bahnhofsgelände Heerbrugg sowie am zukünftigen Bestand der Gemeinde Widnau.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 2'868 m²



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 15:
Auerstrasse

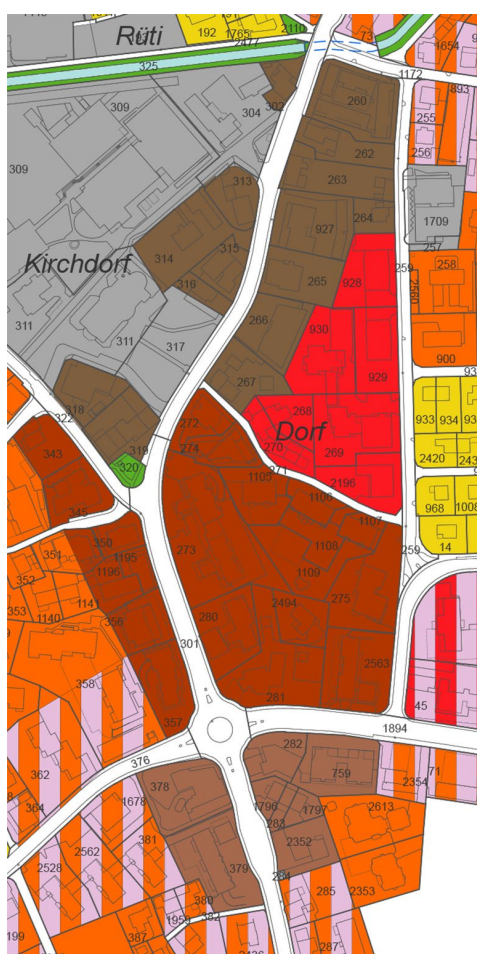
ERR Raumplaner
AG

3.3.3 Aufzoning innerhalb Kernzone

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan konzentrieren sich viele Kernzonen entlang der Hauptverkehrsachsen. Im Konzept der räumlichen Entwicklung und im kommunalen Richtplan sind diese Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte angezeigt.

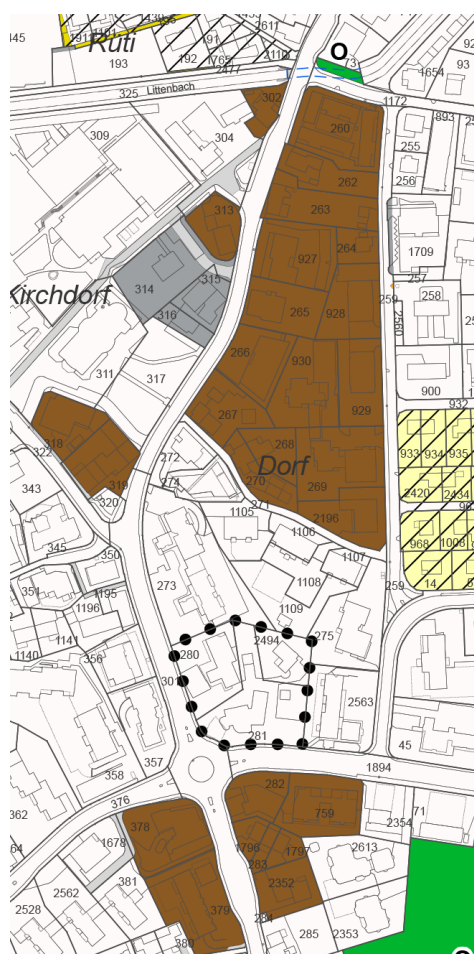
Kreisel Au

Die heute dreigeschossige Dorfkernzone DK3 und die Kernzone K3 sollen in eine Kernzone K18.5 umgezont und damit der vorherrschenden Zonierung im Bereich des Kreisels im Dorf Au angeglichen werden.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Aufzoning: 4'787 m²



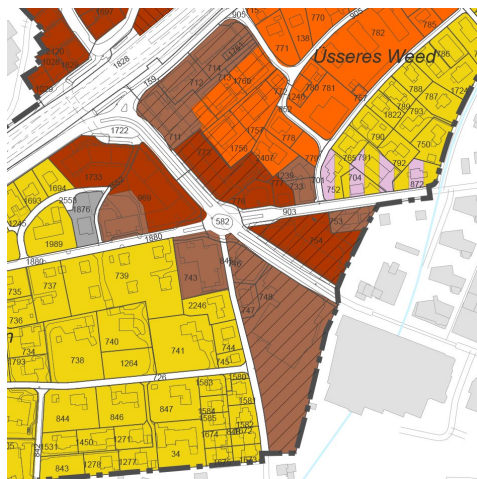
Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 16:
Aufzoning
Kernzone Kreis-
sel Au

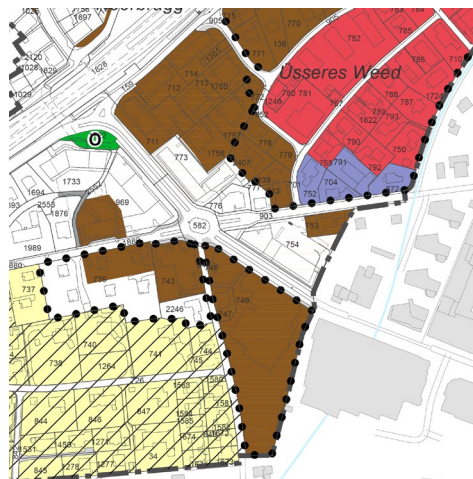
ERR Raumplaner
AG

Heerbrugg, Widnauerstrasse

Die heute dreigeschossigen Kernzonen südlich des Bahnhofs Heerbrugg und um den Kreisel an der Widnauerstrasse sollen in eine Kernzone K18.5 umgezont werden. Im Konzept der räumlichen Entwicklung und im kommunalen Richtplan sind diese Gebiete als Entwicklungsschwerpunkte angezeigt.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Flächentotal der Aufzoning: 12'786 m²

Abbildung 17:
Aufzoning
Kernzone Bahn-
hof Heerbrugg,
Widnauerstrasse

ERR Raumplaner
AG

3.3.4 Aufzoning innerhalb Arbeitszone

In der Arbeitszone sind keine Aufzonungen vorgesehen.

3.4 Rückzonungen

Mit der Zonenplanrevision sind keine Rückzonungen vorgesehen.

3.5 Umzonungen

Mit Umzonungen werden in den jeweiligen Gebieten Änderungen der Nutzungsart bewirkt. Eine Umzonung erfolgt nur innerhalb der Bauzone oder innerhalb der Nichtbauzone. Wird eine Bauzone neu der Nichtbauzone oder umgekehrt zugeführt, handelt es sich um eine Auszonung respektive eine Einzonung.

3.5.1 Umzonung in Wohnzone

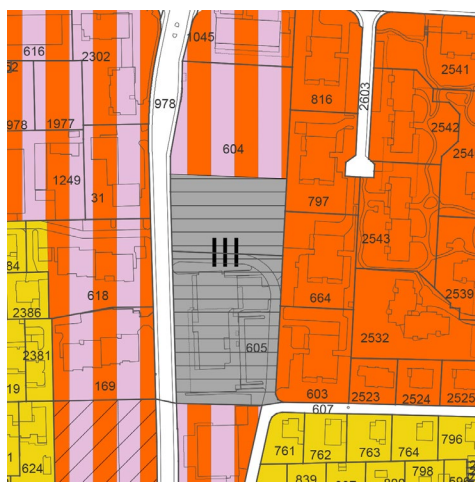
Die Wohnzonen konzentrieren sich heute auf die Hanglängen respektive auf die von den Hauptstrassen abgewandten Flächen. Grossflächige Umzonungen werden nicht angestrebt, punktuell sind kleinere Bereinigungen erforderlich.

3.5.2 Umzonung in Wohn-Gewerbezone

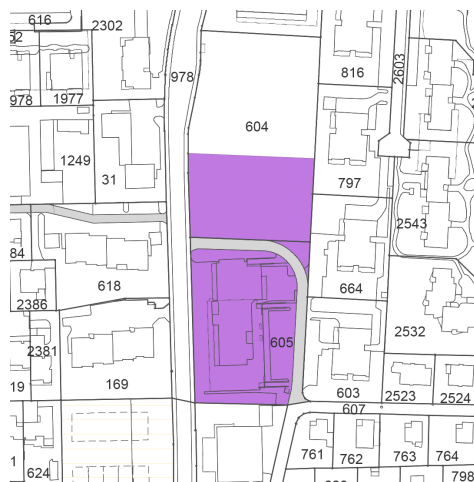
Umzonungen in die Wohn-Gewerbebezonen beschränken sich auf das Feuerwehrdepot sowie kleine Korrekturen aufgrund der Zonenabgrenzungen oder in Zusammenhang mit Bereinigungsarbeiten aus der Revision des Gemeindestrassenplans.

Feuerwehrdepot

Im Zuge der Vereinigung der Feuerwehr Au-Berneck mit den Nachbargemeinden Balgach, Diepoldsau und Widnau soll ein neuer Standort für die Feuerwehr Mittelrheintal gefunden werden. Infolgedessen soll die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 604 und 605 in die Wohn-Gewerbezone WG14 umgezont werden.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan



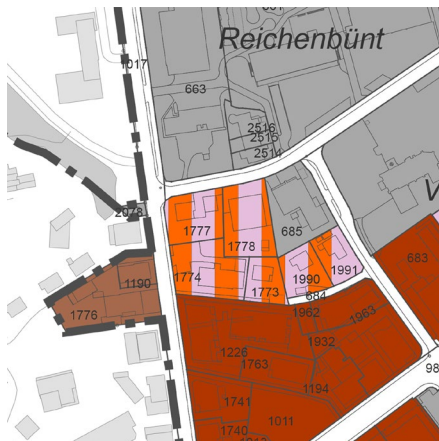
Auszchnitt Änderungsplan

Flächentotal der Umzonung: 6'585 m²

Abbildung 18:
Umzonung
Wohn-Gewerbe-
zone Feuerwehr-
depot
ERR Raumplaner
AG

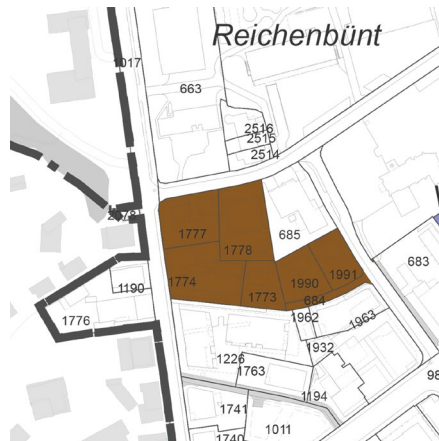
Heerbrugg, Berneckerstrasse

Die Wohn-Gewerbezone an der Verzweigung Berneckerstrasse / Karl-Völker-Strasse soll in die Kernzone K18.5 umgezont werden.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Umzontung: 4'364 m²



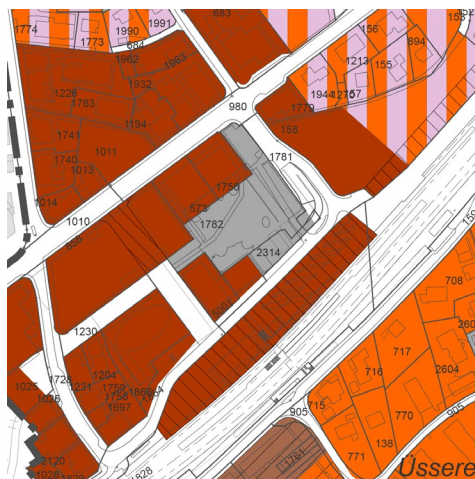
Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 19:
Umzontung Kernzone Heerbrugg, Berneckerstrasse

ERR Raumplaner AG

Heerbrugg, Zentrum

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Zentrum von Heerbrugg soll gestützt auf das Zukunftsbild Heerbrugg in die Kernzone K18.5 umgezont werden. Eine öffentliche Nutzung der Flächen ist langfristig nicht vorgesehen.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Umzontung: 3'900 m²



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 20:
Umzontung Kernzone Heerbrugg, Zentrum

ERR Raumplaner AG

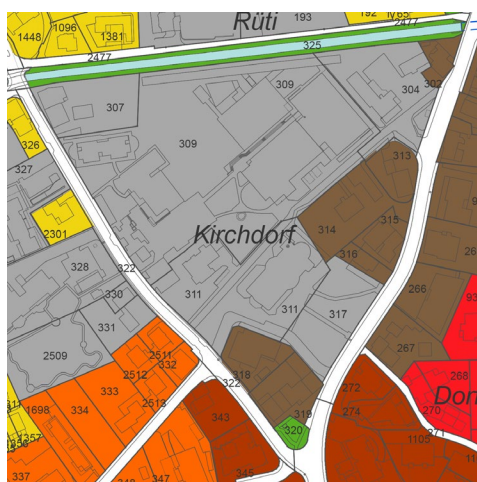
3.5.3 Umzonung in Arbeitszone

Es sind keine Umzonungen in die Arbeitszone vorgesehen.

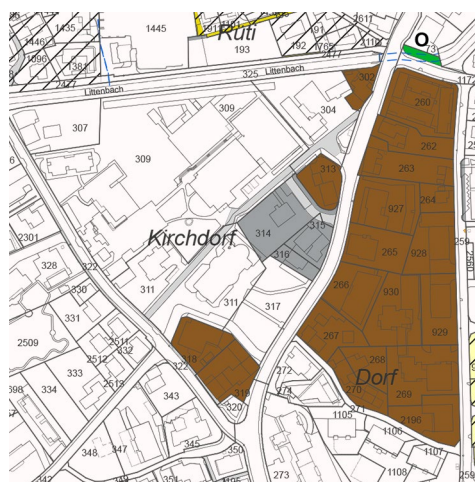
3.5.4 Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Dorfzentrum, Au

Im Dorfzentrum Au sollen die Liegenschaften Nrn. 314 – 316 von der Dorfkernzone DK3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Mit dieser Umzonung wird die Grundlage für das neue Gemeindehaus (vgl. Beilage 18.7, Wettbewerb Dorfzentrum Au) geschaffen.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan
 Flächentotal der Umzonung: 2'623 m²



Auszchnitt Änderungsplan

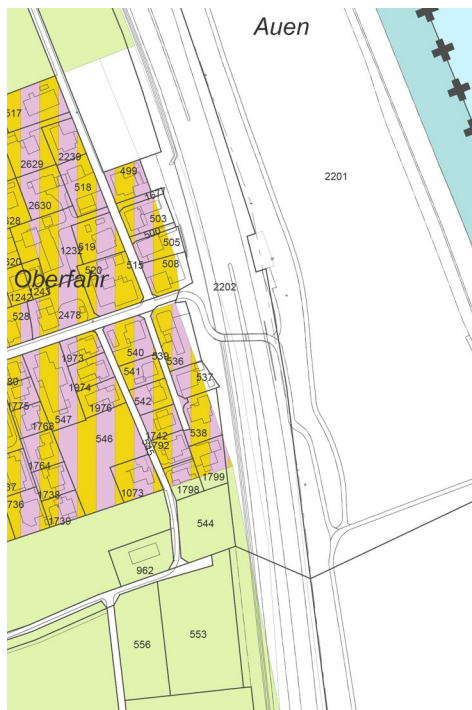
Abbildung 21:
Umzonung
OeBA, Dorfzent-
rum Au
 ERR Raumplaner
 AG

3.5.5 Umzonung in Freihaltezone

Die Grünzone ist im neuen kantonalen Datenmodell gemäss PBG nicht mehr als Grundnutzungszone vorgesehen. Folglich sind sämtliche Grünzonen (innerhalb / ausserhalb der Bauzone) in eine Freihaltezone mit Zweckbezeichnung zu überführen. Die wesentlichsten Anpassungen resultieren aus der Überführung von Flächen des übrigen Gemeindegebiets respektive von der Landwirtschaftszone in eine Freihaltezone.

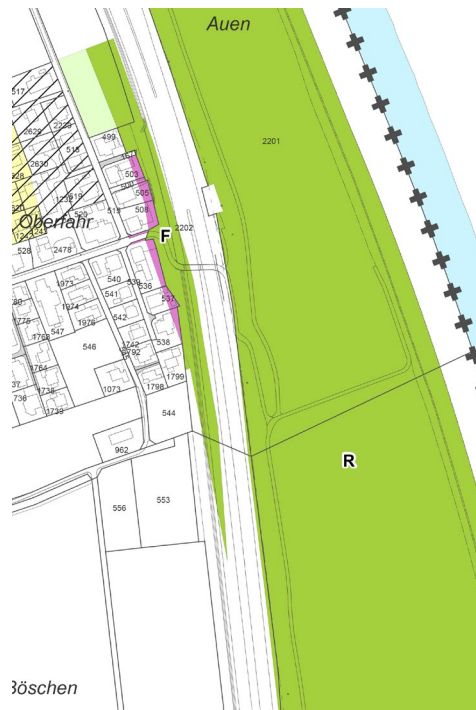
Rheinvorland

Das Rheinvorland ist heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und soll künftig der Freihaltezone Rhein (FaB R) zugewiesen werden. Die Bestimmungen zur FaB R wurden mit der Nachbargemeinde Widnau abgestimmt.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Umzonungen: 369'218 m²



Auszchnitt Änderungsplan

Abbildung 22:
Umzonung FaB Rhein
ERR Raumplaner AG

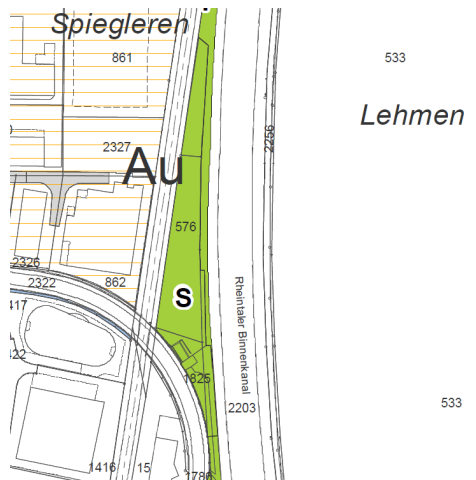
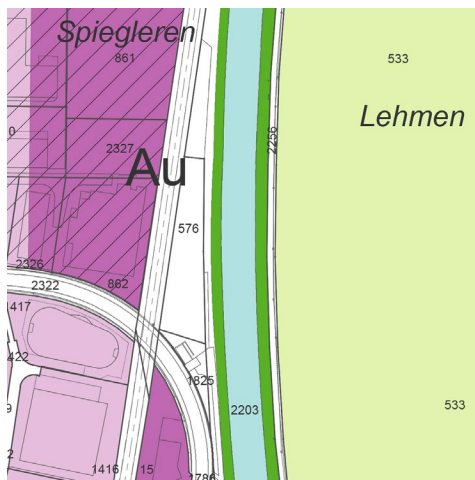
Schrebergärten

Im Gebiet Oberfahr (Liegenschaft 513) und zwischen der Bahnlinie und dem Rheintaler Binnenkanal (Liegenschaften Nrn. 576 & 1825) befinden sich Schrebergärten. Die Schrebergärten sollen nach Rücksprache mit dem AREG in eine Freihaltezone ausserhalb der Bauzone Schrebergärten (FaB S) umgezont werden. Eine Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist gemäss Rückmeldung des AREG (per Mail, 12.12.2022) nicht erforderlich.



Abbildung 23:
Umzoning
FaB S (Oberfahr,
oben / RBK, un-
ten)

ERR Raumplaner
AG



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Ausschnitt Änderungsplan

Flächentotal der Umzoning: 14'562 m²

3.5.6 Umzonung in Landwirtschaftszone

Verschiedene Flächen, die heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen sind, sollen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. nachfolgende Abbildungen). Dazu gehören insbesondere die Kleinsiedlung im Gebiet Hard (oben), die Reserveflächen der Sportanlagen Tägeren (Liegenschaft Nr. 417, Mitte) sowie die Liegenschaft Nr. 471 an der Feldstrasse im Gebiet Hütttau (unten).

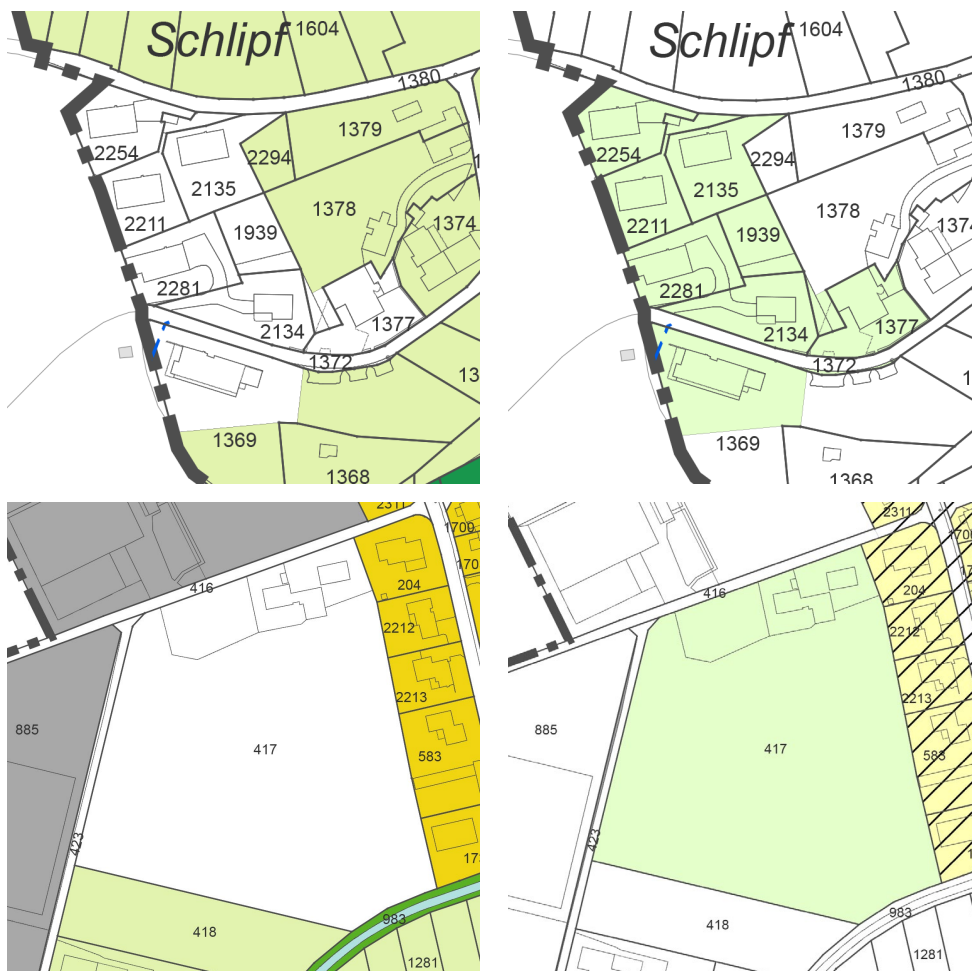
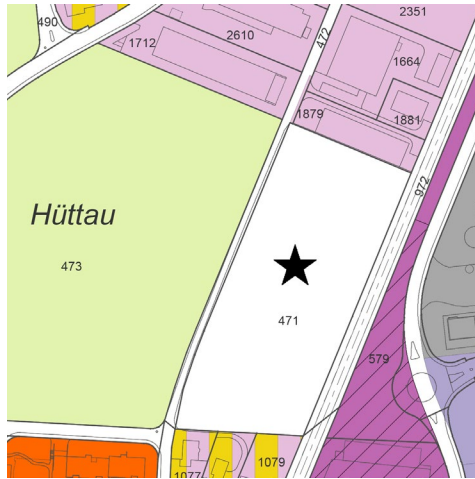
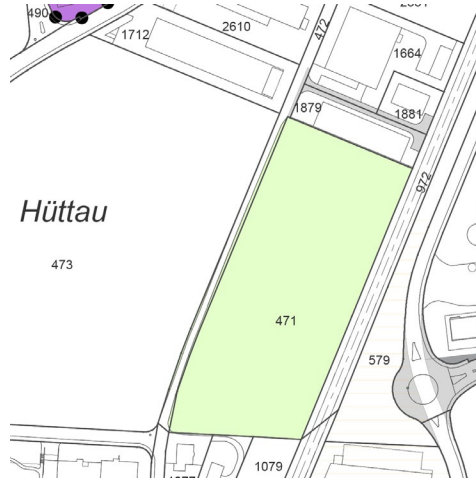


Abbildung 24:
Umzonungen
Landwirtschafts-
zone
ERR Raumplaner
AG



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan



Auszchnitt Änderungsplan

Flächentotal der Umzonungen: 41'013 m²

3.5.7 Umzonung in Schutzzone

Basierend auf dem Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli sollen zwei Flächen zukünftig der Schutzzone ausserhalb der Bauzone Gewässerschutz (SaB G) zugewiesen werden. Dies betrifft zum einen die Liegenschaft Nr. 401 im Gebiet Kobel (oben) sowie die Liegenschaft Nr. 422 im Gebiet Kloteren (unten). Beide Flächen werden gemäss Hochwasserschutzprojekt für umfassende ökologische Aufwertungsmassnahmen respektive als Rückhaltevolumina vorgesehen.

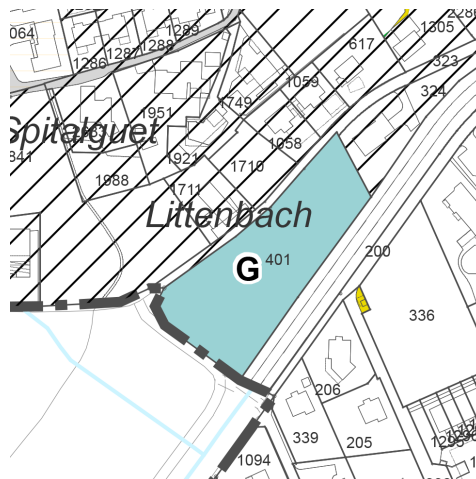
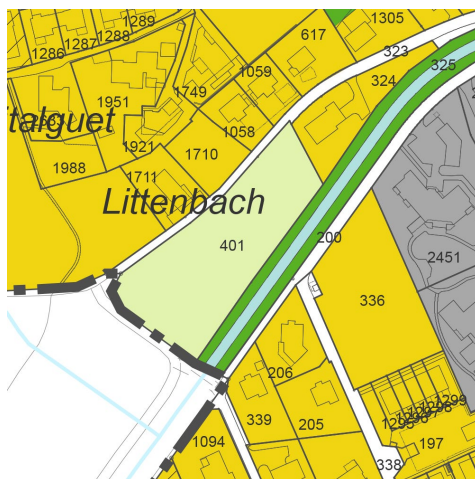
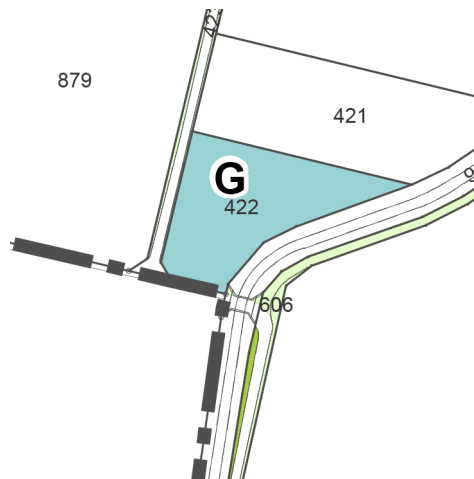


Abbildung 25:
Umzonung
SaB G

ERR Raumplaner
AG



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan



Auszchnitt Änderungsplan

Flächentotal der Umzonungen: 6'110 m²

3.6 Auszonungen

Bei Auszonungen handelt es sich um eine Zonenanpassung, bei der ein Gebiet von einer Bauzone in einer Nichtbauzone zugewiesen wird.

3.6.1 Auszonung aus Wohnzone

Es sind keine Auszonungen aus der Wohnzone in eine Nichtbauzone vorgesehen.

3.6.2 Auszonung aus Wohn-Gewerbezone

Es sind keine Auszonungen aus der Wohn-Gewerbezone in eine Nichtbauzone vorgesehen.

3.6.3 Auszonung aus Kernzone

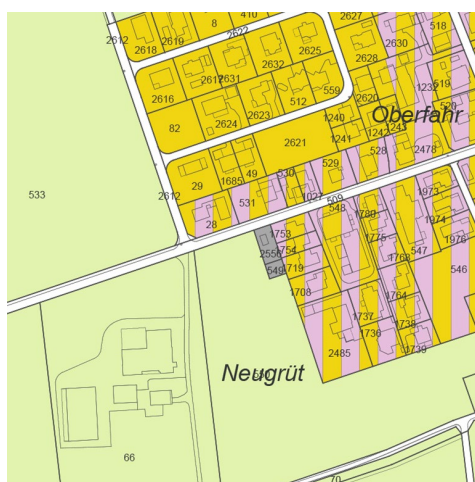
Es sind keine Auszonungen aus Kernzone in eine Nichtbauzone vorgesehen.

3.6.4 Auszonung aus Arbeitszone

Es sind keine Auszonungen aus der Arbeitszone in eine Nichtbauzone vorgesehen.

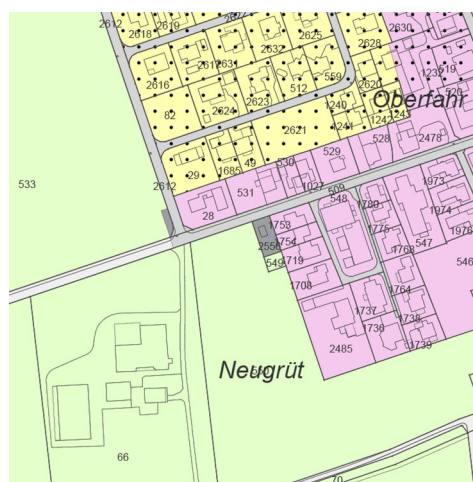
3.6.5 Auszonung aus Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es ist eine Auszonung von 121 m² aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Nichtbauzone vorgesehen. Die Parzelle Nr. 549 wird der Landwirtschaftszone zugeordnet, da die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht für den eigentlichen Zweck genutzt wird und die Zone somit nicht auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt ist. Gleichzeitig wird diese Fläche als Kompensation für die Einzonung gemäss Teilzonenplan Oberfähr (Invollzugsetzung per 23. Januar 2024) genutzt. Auf der Parzelle Nr. 533 entstehen Unterflurcontainer für das Quartier Oberfähr.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Flächentotal der Auszonung: 121 m²



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 26:
Auszonung
OeBA

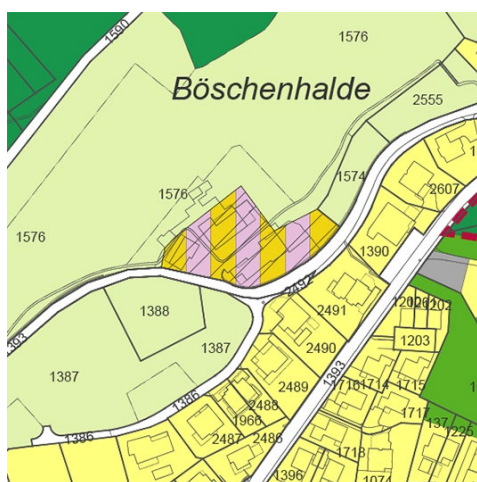
ERR Raumplaner
AG

3.6.6 Auszonung aus Freihaltezone

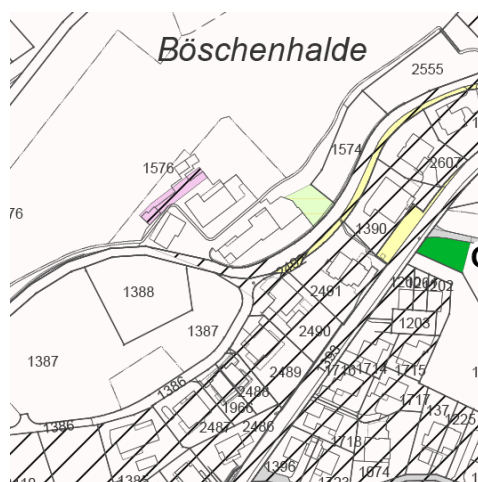
Es sind keine Auszonungen aus einer Freihaltezone innerhalb Bauzone in eine Freihaltezone ausserhalb Bauzone vorgesehen.

3.7 Flächenabtausch

Die Liegenschaft Nr. 1576 mit dem Restaurant Burg ist im Besitz der Ortsgemeinde Au SG. Im Rahmen der Revision des Zonenplans hat die Ortsgemeinde eine flächengleiche Verlagerung der östlichen, nicht bebaubaren Bauzonenflächen auf die Westseite beantragt. Dieses Vorhaben wird von der politischen Gemeinde Au unterstützt. Gemäss aktueller Praxis des Kantons St.Gallen wird die Flächenverlagerung als Aus- resp. Einzonung gewertet. Folglich ist es, je nach Höhe des Mehrwerts, möglich, dass eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 58 ff. PBG zu entrichten ist.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderungsplan

Abbildung 27:
Flächenab-
tausch WG11
ERR Raumplaner
AG

3.8 Weitere Festlegungen

3.8.1 Strukturhaltungsgebiete

Im Rahmen der Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie und des kommunalen Richtplans wurden Strukturhaltungsgebiete definiert. In diesen Gebieten werden folgende Ziele (vgl. Richtplan, S 3.4) verfolgt:

In Gebieten mit erhaltenswerter Siedlungs- und Freiraumstruktur an ortsbaulich empfindlicher Lage (z.B. Hanglage) oder in Kern- und Schutzgebieten soll die bestehende Bebauungsstruktur erhalten werden.

Diese Ziele werden in der Rahmennutzungsplanung (Schraffur) grundeigentümerverbindlich festgelegt. Folgende Gebiete sind als Strukturhaltungsgebiete definiert:

- | | |
|--|---|
| Einfamilienhausquartiere an Hanglage | Einfamilienhausquartier Nollenhornstrasse |
| Einfamilienhausquartier Fränzerenstrasse | Einfamilienhausquartier Falkenweg |
| Quartier unterer und oberer Schlatt | Quartier Gartenstrasse |
| Quartier Morgensternstrasse. | |

Einfamilienhausquartiere an Hanglage (Richtplan S 3.4.1)

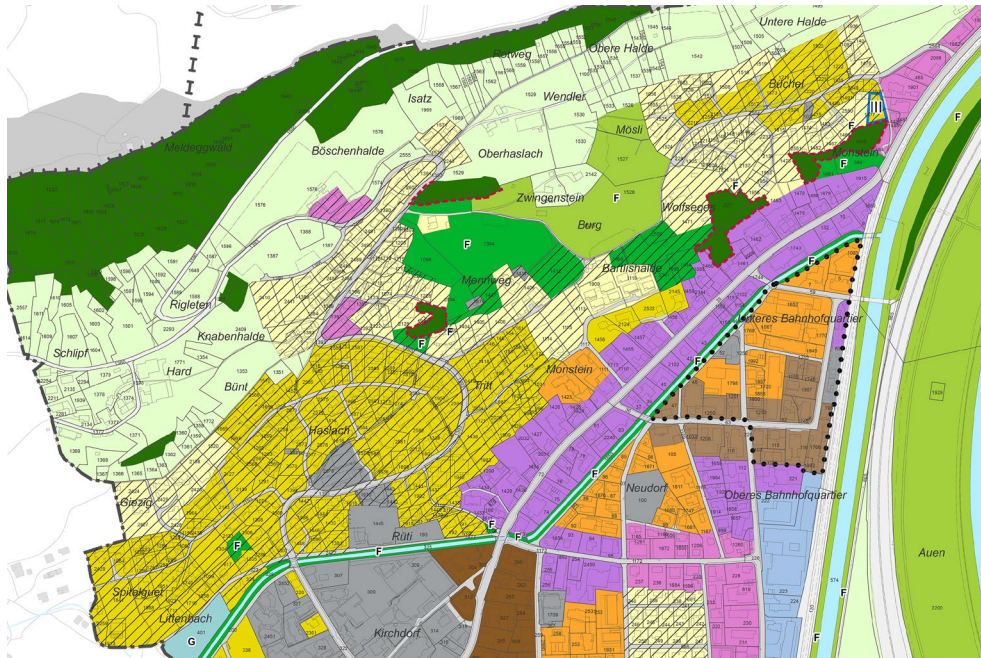


Abbildung 28:
Einfamilienhaus-
quartiere an
Hanglage

ERR Raumplaner
AG

Einfamilienhausquartier Nollenhornstrasse (vgl. Richtplan S 3.4.2)

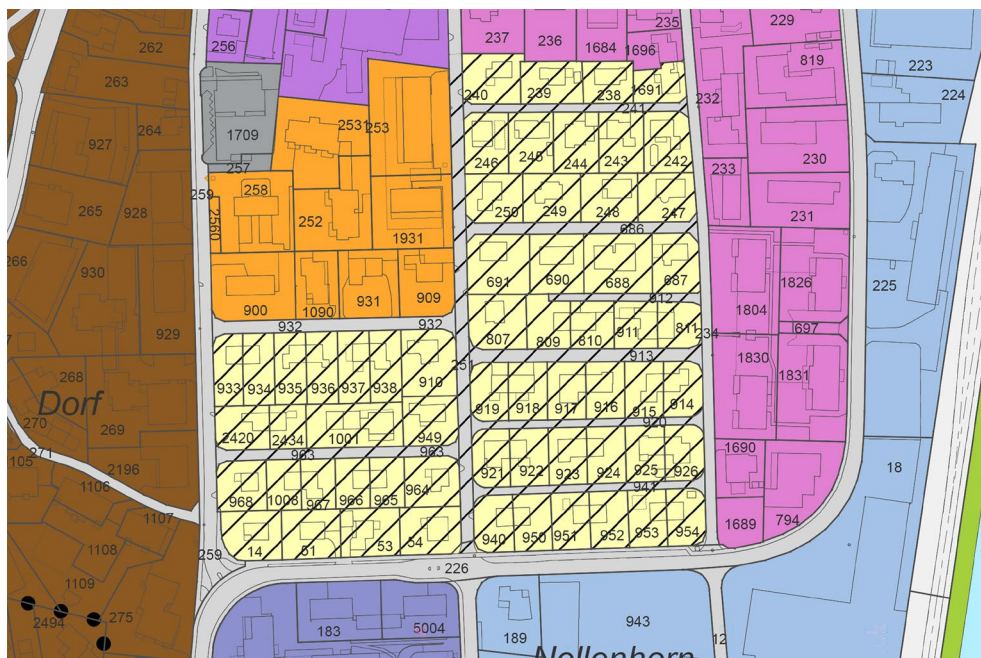


Abbildung 29:
Einfamilienhaus-
quartier Nollen-
hornstrasse

ERR Raumplaner
AG

Einfamilienhausquartier Fränzerenstrasse (vgl. Richtplan S 3.4.3)

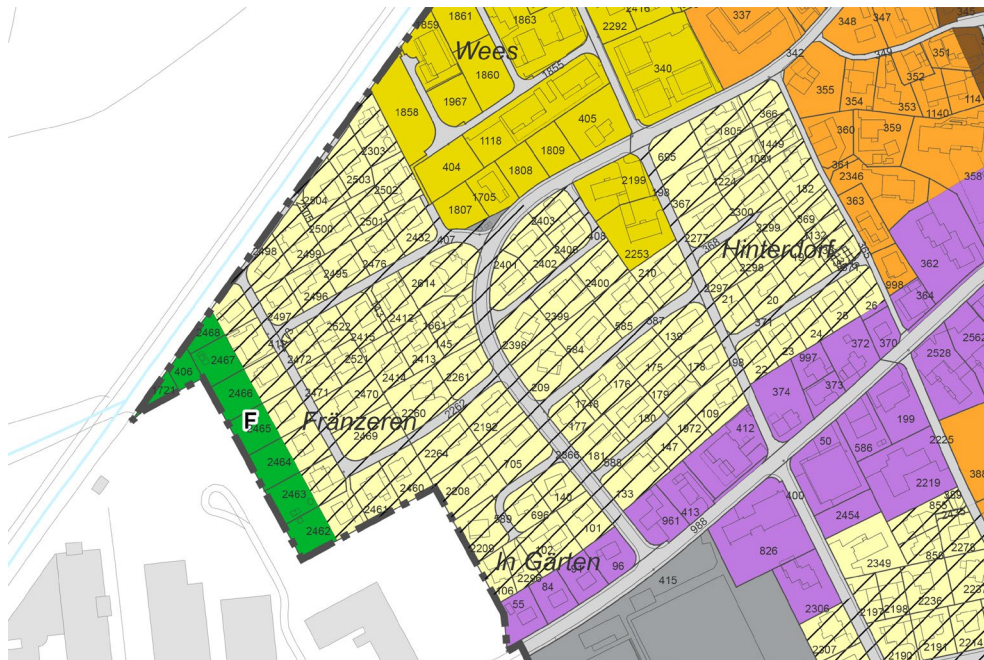


Abbildung 30:
Einfamilienhausquartier Fränzerenstrasse

ERR Raumplaner AG

Einfamilienhausquartier Falkenweg (vgl. Richtplan S 3.4.4)

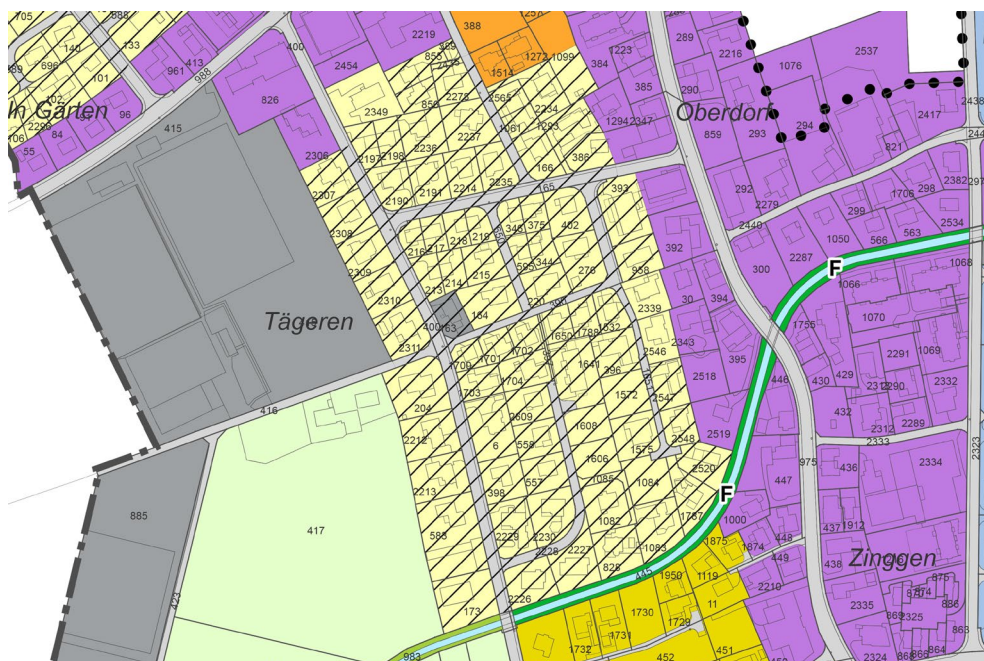


Abbildung 31:
Einfamilienhausquartier Falkenweg

ERR Raumplaner AG

Quartier unterer und oberer Schlatt (vgl. Richtplan S 3.4.5)

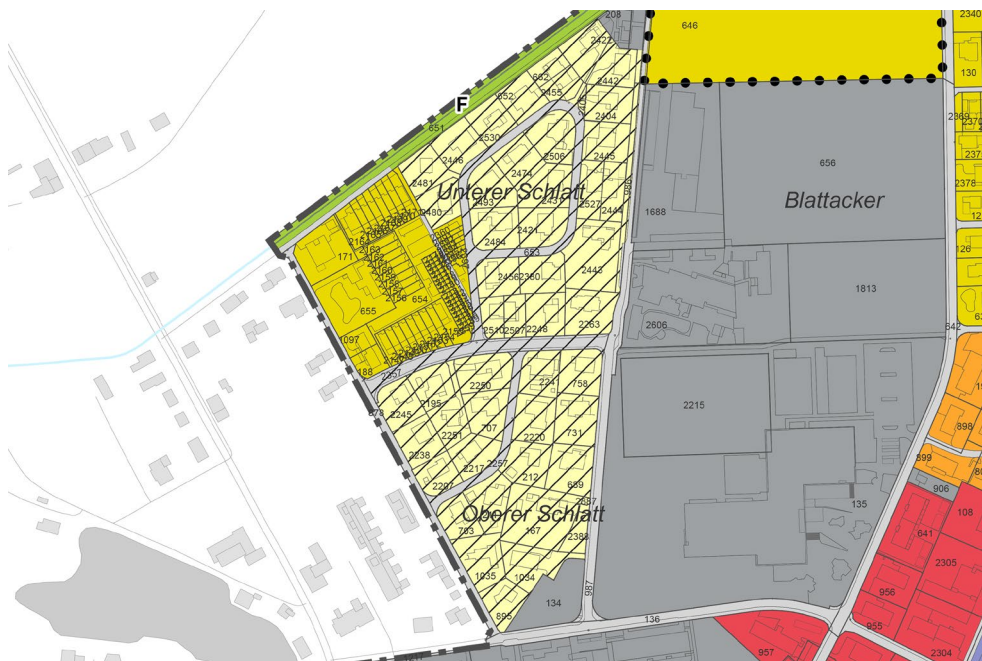


Abbildung 32:
Quartier unterer und oberer Schlatt
ERR Raumplaner AG

Quartier Gartenstrasse (vgl. Richtplan S 3.4.6)

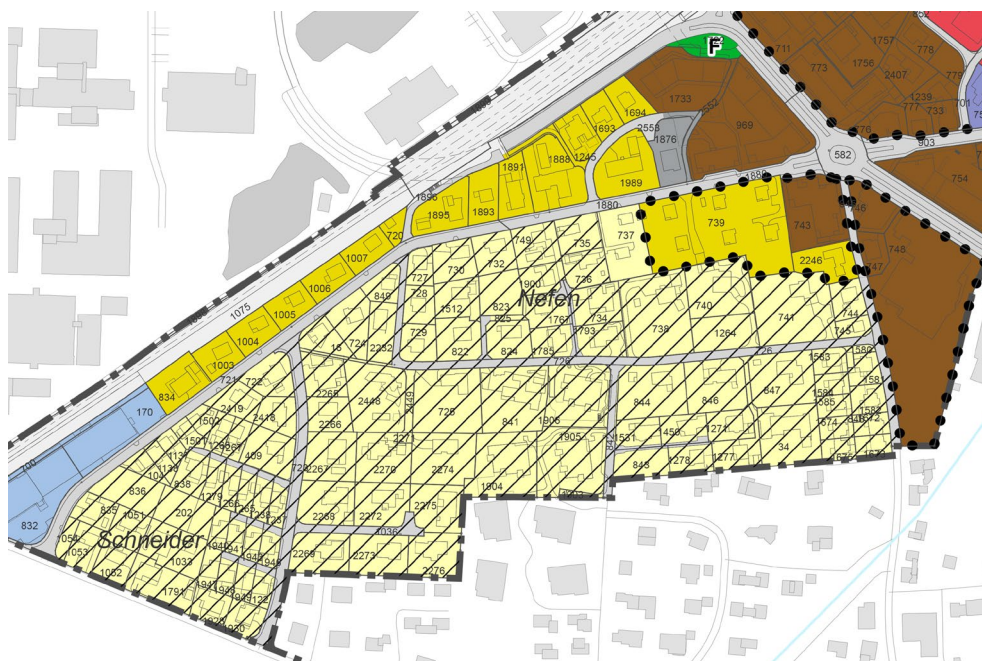


Abbildung 33:
Quartier Gartenstrasse
ERR Raumplaner AG

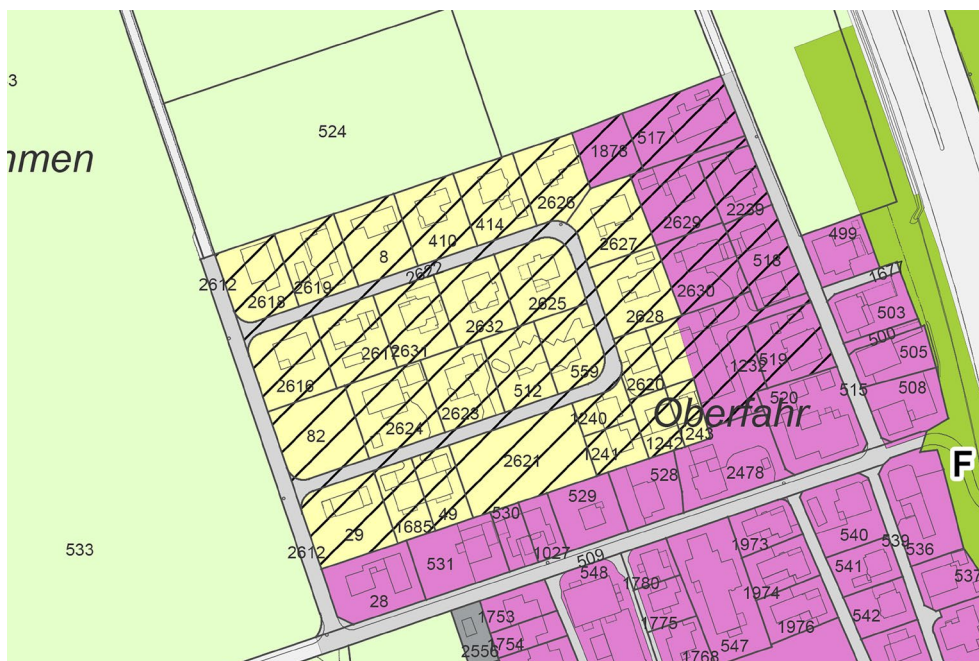
Quartier Morgensternstrasse / Oberfahr (vgl. Richtplan S 3.4.7)

Abbildung 34:
Quartier Mor-
gensternstrasse
/ Oberfahr

ERR Raumplaner
 AG

3.8.2 Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 lit. c) PBG

Im Zonenplan werden verschiedene Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht (punktierte Bandierung) belegt. Dabei handelt es sich um wichtige Entwicklungsgebiete, bei denen die Gemeinde aktiv mitwirken will. Die Entwicklungsziele sind im kommunalen Richtplan (vgl. S 8.1.2) festgehalten.

Vorhaben mit massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sowie wichtige Entwicklungsgebiete in der Gemeinde sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu belegen. Damit sichert die Gemeinde eine hochwertige und nachhaltige Bebauung, welche den hohen Ansprüchen hinsichtlich des Städtebaus, der Architektur, der Wohnqualität und der Freiraumqualität gerecht wird. Die Gemeinde kann bei Bedarf ergänzende Kriterien für Sondernutzungspläne, beispielsweise zu den Themen Energie und Nachhaltigkeit, formulieren.

Wird keine Einigung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften gefunden, kann die Gemeinde eine Planungszone nach Art. 42 ff PBG erlassen, um eine unerwünschte Entwicklung zu verhindern.

Im Zonenplan wird ergänzend zum Perimeter einer Sondernutzungsplanpflicht auch eine Zweckbezeichnung festgelegt. Im Zonenplan der Gemeinde Au wird dabei zwischen folgenden drei Zweckbezeichnungen unterschieden:

1. Erschliessung
2. Erschliessung, besondere Bauweise und Gestaltung der Aussenräume

3. Erschliessung, besondere Bauweise und Gestaltung der Aussenräume und Entwicklung des Ortszentrums.

Auslegung der SNP-Pflicht

Die SNP-Pflicht legt grundeigentümerverbindlich fest, dass in einem bestimmten Gebiet für die Erstellung von neuen Bauten und Anlagen ein SNP erforderlich ist. Der Gemeinderat als zuständige Behörde ist dabei bestrebt, dass in Gebieten mit SNP-Pflicht die Verhältnismässigkeit sowie ein gewisser Handlungsspielraum gewahrt bleiben. Dabei werden folgende Grundsätze verfolgt:

- Eine Entwicklung von Teilgebieten innerhalb von grösseren Gebieten mit SNP-Pflicht ist möglich, wenn die Teilentwicklung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erreichung des Zielbildes hat;
- Einbeziehung von benachbarten Parzellen ist möglich, wenn dadurch positive Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung zu erwarten sind;
- Untergeordnete Bauvorhaben (Bauten und Anlagen) sind ohne SNP möglich, wenn diese in keinem Widerspruch zum Zielbild stehen. Die Bestimmungen zur Planungszone (vgl. Art. 42 Abs. 4 PBG) gelten sinngemäss;
- Einzelfallbeurteilung.

Bahnhof Au (vgl. Richtplan S 3.2.2)

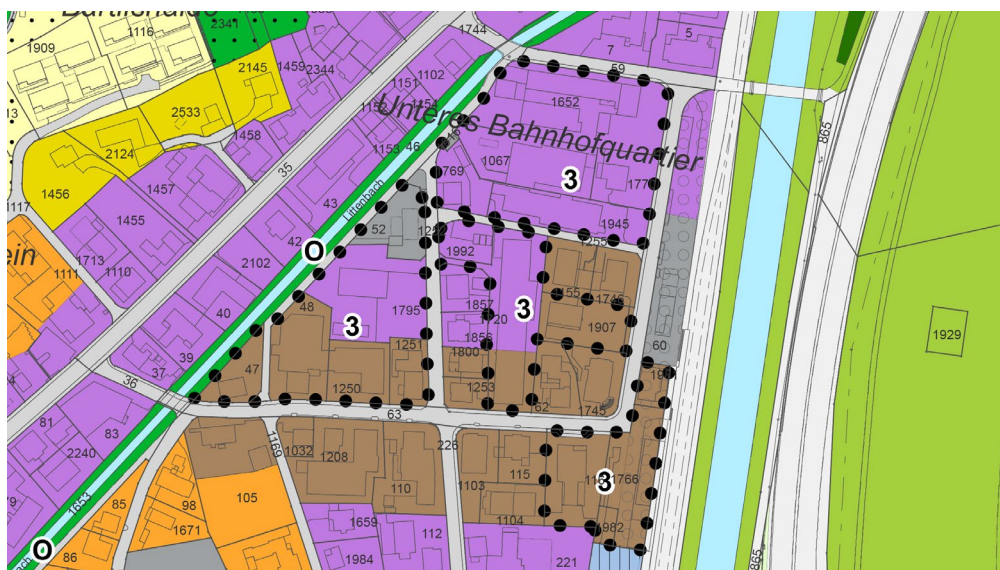


Abbildung 35:
SNP-Pflicht
Bahnhof Au

ERR Raumplaner
AG

Kreisel Zollstrasse

Das Gebiet beinhaltet die Liegenschaften Nrn. 280, 281 und 2494. Bei einer möglichen Schliessung der Tankstelle würde ein beachtliches Entwicklungspotenzial freigegeben. Aus diesen Gründen soll eine SNP-Pflicht eingeführt werden.

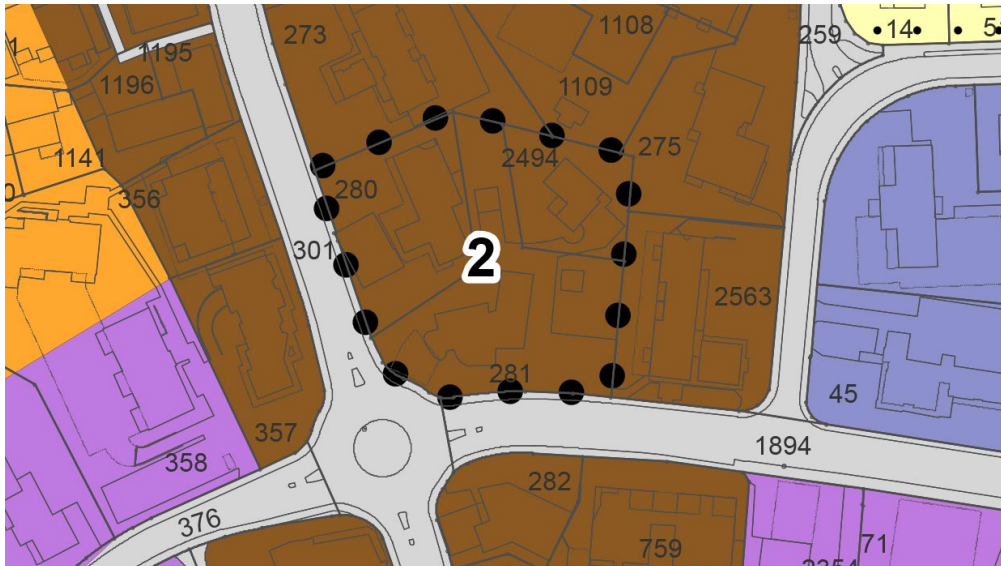


Abbildung 36:
SNP-Pflicht Kreisel Zollstrasse

ERR Raumplaner AG

Emseren (vgl. Richtplan S 8.1.3)

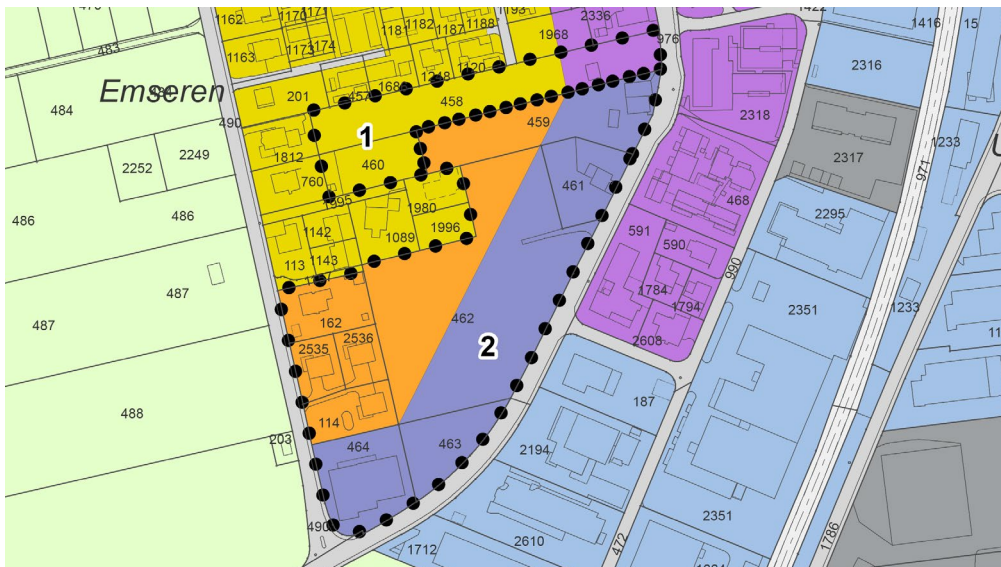


Abbildung 37:
SNP-Pflicht Emseren

ERR Raumplaner AG

Kloteren (vgl. Richtplan S 3.5.1)

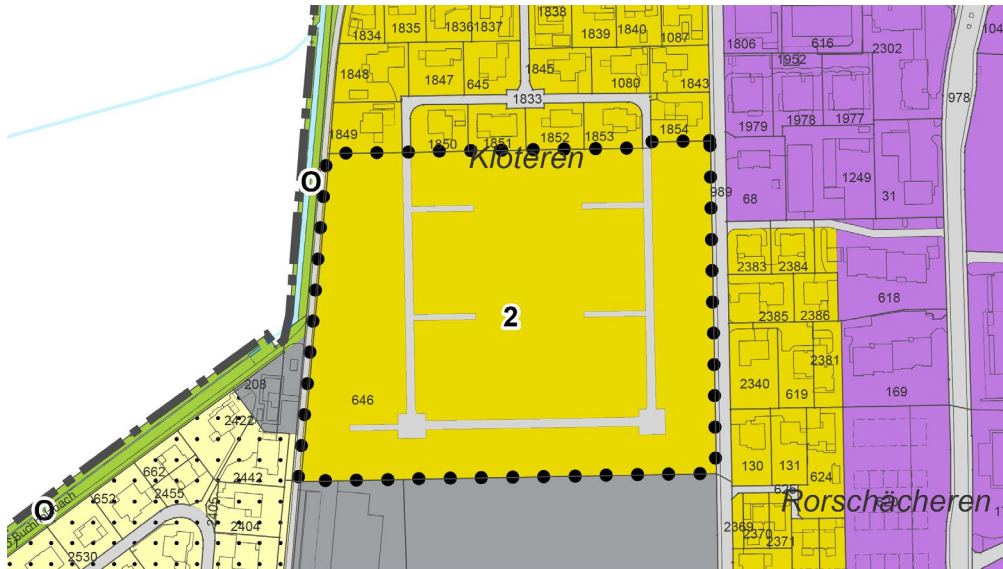


Abbildung 38:
SNP-Pflicht Klo-
teren

ERR Raumplaner
AG

Bahnhofsgebiet Heerbrugg (vgl. Richtplan S 3.2.1)

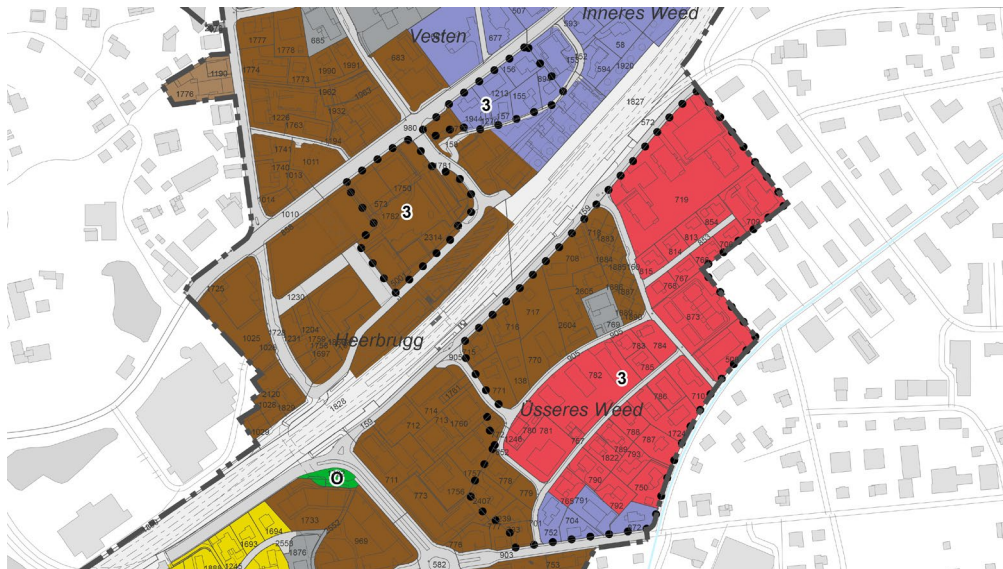


Abbildung 39:
SNP-Pflicht
Bahnhofsgebiet
Heerbrugg

ERR Raumplaner
AG

Widnauerstrasse-Rietstrasse und Nefenstrasse-Rietstrasse (vgl. Richtplan S 8.1.4 und S 8.1.5)

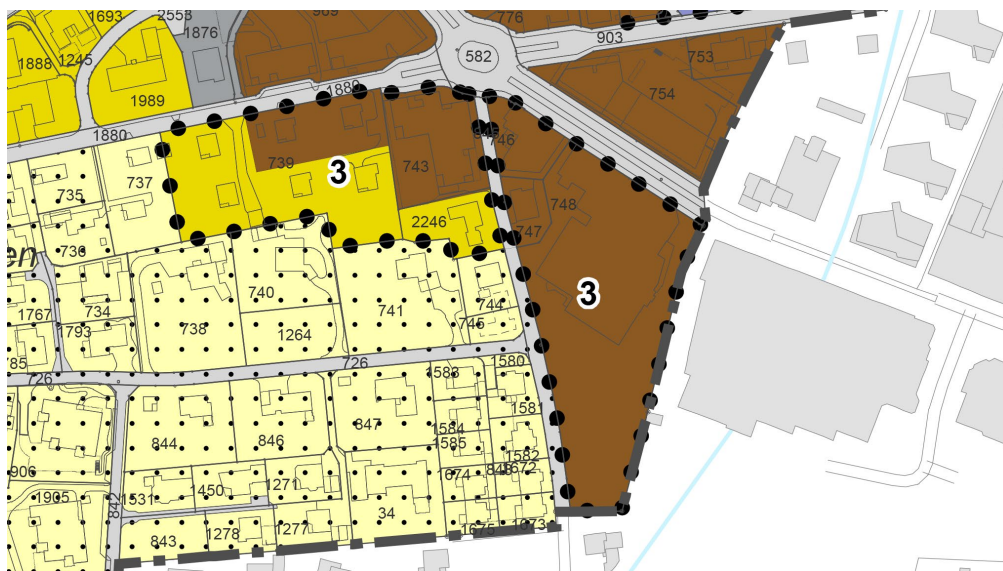


Abbildung 40:
SNP-Pflicht Widnauerstrasse-Rietstrasse und Nefenstrasse-Rietstrasse

ERR Raumplaner AG

3.8.3 Abweichende Empfindlichkeitsstufe

Mit der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV) werden den verschiedenen Zonenarten Empfindlichkeitsstufen und dementsprechend die Belastungsgrenzwerte zugewiesen. In Bauzonen, die vor Inkrafttreten der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung bereits dem Baugebiet zugewiesen und erschlossen waren, gelten bei der Lärmbeurteilung die Immissionsgrenzwerte. In den übrigen Bauzonen gelten die strengeren Planungswerte. Diese gewährleisten für die Betroffenen einen besseren Schutz vor Lärm.

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert (PW) In dB(A)	Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
I Erholung	50 40	55	45	65	60
II Wohnen	55 45	60	50	70	65
III Wohnen/Gewerbe	60 50	65	55	70	65
IV Industrie	65 55	70	60	75	70

Abbildung 41:
Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung

Bundesamt für Umwelt BAFU

Für die neu einzuzonenden Flächen beim Zollübergang (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) wird im Zonenplan eine abweichende Lärmempfindlichkeit (ES IV anstatt ES II) festgelegt.

3.8.4 Festgelegte Waldgrenze und Waldabstandslinien

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in Gebieten, in denen Bauzonen an Waldgebiete grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, eine Waldfeststellung vorzunehmen. Waldgrenzen, die bereits nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplänen eingetragen. Im Zuge der Zonenplanrevision ist sicherzustellen, dass die rechtskräftigen Waldfeststellungspläne korrekt übertragen werden.

Die periodische Nachführung 2017 durch das Kantonale Forstamt KFA wurden in der Gemeinde Au am 28. Februar 2022 abgeschlossen. Die festgelegten Waldgrenzen werden in den neuen Zonenplan übernommen.

4 Baureglement

4.1 Gliederung

Die Einführung des PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG eingeführt. Zudem entfällt eine Vielzahl an bisherigen Bestimmungen, die fortan durch das PBG direkt geregelt werden. Andere Regelungen sind im Baureglement nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Im Allgemeinen hat sich der Umfang des Baureglements massgeblich reduziert.

Die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) hat ein Musterbaureglement erarbeitet, das den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Baureglements an das PBG dient.

Neues Baureglement

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Raumplanung
- III. Nutzungs- und Bauvorschriften
 - A. Erschliessung und Ausstattung
 - B. Erstellung von Bauten und Anlagen
 - C. Gestaltungsvorschriften
- IV. Verfahren und Vollzug
- V. Schlussbestimmungen
- VI. Anhang & Beilagen

Tabelle 1: Gliederung Baureglement

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Anpassungen respektive Neuerungen erläutert.

4.2 I. Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen, dass eine Fachkommission eingesetzt werden kann, die sich mit komplexen Planungs- und Bauvorhaben auseinandersetzt.

4.3 II. Raumplanung

Das Kapitel Raumplanung macht Aussagen über Planungsinstrumente, die Information und Mitwirkung der Bevölkerung, sowie Ausführungen zu den Nutzungszonen gemäss PBG. Ergänzend dazu werden die Anforderungen bei Sondernutzungsplänen aufgeführt.

4.3.1 Art. 6 Zoneneinteilung

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das PBG angepasst und neu bezeichnet. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung entfällt, werden die Nutzungszonen über die maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W10, W11). Mehr zu den neuen Zonenbezeichnungen sowie zu neu eingeführten Zonen siehe Kap. 3.1 dieses Berichts.

4.3.2 Art. 7 Regelbauweise inkl. Regelbaumass-Tabelle

Definitionen und Messweisen werden durch das PBG vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden entfernt. Masse und Abstände für Hauptbauten werden über die Regelbaumass-Tabelle des Baureglements definiert. Für Klein- und Anbauten gelten wie bisher separate Bestimmungen. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBGs wird das neue Baureglement mit Skizzen ergänzt. Gemäss PBG sind für Hauptbauten nur noch folgende Regelbaumasse zwingend festzulegen:

- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Gesamthöhe (ehemals Firsthöhe)
- Empfindlichkeitsstufe

Neben den zwingenden Vorgaben gemäss Minimalmodell werden die Bestimmungen im neuen Baureglement der Gemeinde Au wie folgt ergänzt:

- Die Gebäudehöhe wird in den tiefen und mittleren Wohn-, Wohn-Gewerbe- und in allen Kernzonen sowie für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone definiert.
- An Hanglagen wird eine maximale talseitige Fassadenhöhe definiert.
- Der grosse Grenzabstand wird in allen Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen beibehalten.
- Die maximale Gebäudelänge wird in den Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen definiert.
- In der Wohnzone W10 wird eine maximale Gebäudetiefe definiert.
- Die Dachraumgestaltung wird in den tiefen und mittleren Wohn-, Wohn-Gewerbe- und in allen Kernzonen mit einem Winkelmass und einem Bruchteil je Fassadenabschnitt (%-Regelung) geregelt.
- Für Abgrabungen wird in allen Zonen ein Maximalmass festgelegt.

Mit dem neuen Baureglement fällt die Ausnützungsziffer in den Wohn- respektive Wohn-Gewerbebezonen. Auf die Einführung einer Baumassenziffer gemäss Art. 87 PBG wird verzichtet.

Die zusätzlichen Vorgaben zum Minimalmodell (z.B. Gebäudelänge, grosser Grenzabstand) sind ausreichend, um eine hohe Bebauungs- respektive Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. In den Strukturerhaltungsgebieten wird eine Grünflächenziffer gemäss Art. 87a PBG eingeführt.

4.3.3 Art. 8 Wohnzone (W, Strukturerhaltungsgebiete)

Die Bestimmungen der Wohnzone werden mit weiteren Vorgaben zu den Strukturerhaltungsgebieten zur Erhaltung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen ergänzt.

4.3.4 Art. 9 Kernzone

In den Kernzonen werden weiterführende Bestimmungen zur Gestaltung und Einordnung von Bauten, Anlagen, Freiräumen und Verkehrsflächen eingeführt. Entlang der Kantonsstrassen wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung mit einer minimalen lichten Höhe von 2.80 m vorgeschrieben, wobei die maximale Gebäude- respektive Gesamthöhe in der ersten Bautiefe um 0.50 m überschritten werden darf.

4.3.5 Art. 12 Sondernutzungsplanung

Zusätzlich zur Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) gibt es das Instrument des Sondernutzungsplans. Mit Sondernutzungsplänen können auf Basis des Zonenplans detailliertere Festlegungen – wie etwa Baubereiche, Erschliessung, Frei-/Grünbereiche, Schutzaspekte etc.– grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Unter Berücksichtigung von verschiedensten Aspekten kann so eine geordnete und qualitätsvolle Bebauung sichergestellt werden.

Der Sondernutzungsplan kann verschiedene Zwecke haben (vgl. Kapitel 3.8.2). Im Sinne einer besonderen Bauweise kann mit einem Sondernutzungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden und damit eine höhere Überbauungsdichte angestrebt werden, sofern eine erhöhte ortsbauliche Qualität ausgewiesen ist. Die unter Art. 12 BauR aufgeführten Gesichtspunkte sind hierfür wegleitend.

4.4 III. Nutzungs- und Bauvorschriften

A. Erschliessung und Ausstattung

4.4.1 Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Bedarfsermittlung erfolgt sowohl über die Anzahl der Wohneinheiten als auch über die Geschossfläche gemäss Art. 20 des Baureglements. Die wesentlichen Neuerungen betreffen die Gestaltung der Abstellplätze (Baumpflanzungen, sickerfähige Beläge) sowie die Anzahl der maximal zulässigen oberirdischen Abstellplätze. Abstellplätze für Langzeitnutzende (Bewohnende, Angestellte) sind grundsätzlich unterirdisch anzubieten, wobei Abstellplätze für Kurzzeitnutzende (Besuchende, Kunden) auch zukünftig zu einem gewissen Mass (max. 10 Abstellplätze) oberirdisch angeboten werden können. Weiter wird dem Aspekt der

zunehmenden Elektromobilität Rechnung getragen und Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze erhoben.

4.4.2 Art. 15 Mobilitätsmanagement

Die Erschliessungsgüte des ÖV variiert innerhalb des Gemeindegebiets stark. Mit Art. 15 Mobilitätsmanagement wird die Möglichkeit geschaffen, dass unter bestimmten Voraussetzungen vom vorgeschriebenen Bedarf an Parkfeldern (vgl. Art. 14 BauR) abgewichen werden darf. Ergänzend dazu werden Verstösse dagegen verbindlich geregelt.

4.4.3 Art. 16 Abstellplätze für Velos und E-Velos

Art. 16 definiert sowohl den Bedarf an Abstellplätzen für Velos und E-Velos wie auch deren Ausstattungsqualität.

4.4.4 Art. 17 Spiel- und/oder Begegnungsflächen

Die gewählte Mindestfläche von 20 % der Geschossfläche gemäss Art. 21 des Baureglements orientiert sich an den heute geltenden Bestimmungen für Spielplätze. An Spiel- und/oder Begegnungsflächen werden hohe gestalterische Anforderungen gestellt, die eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität für alle Nutzenden gewährleisten sollen.

B. Erstellung von Bauten und Anlagen

4.4.5 Art. 19 Bauweise

Der Artikel zur Bauweise wird im Grundsatz vom bisherigen Baureglement übernommen. Es wird ergänzt, dass Bauten auch über die Grenze zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden dürfen, sofern ortsbaulich keine wesentlichen Nachteile entstehen.

4.4.6 Art. 21 Geschossfläche

Zur Berechnung der Geschossfläche, welche der Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche als Grundlage dient, wird ein neuer Artikel gemäss Musterbaureglement eingeführt. Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf nicht mehr anhand der anrechenbaren Geschossfläche abgeleitet werden. Die neue Begriffsbestimmung orientiert sich an der Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm für die Parkplatz Angebotsberechnung (SN 40 281). Dies macht Sinn, da sich die Bedarfsermittlung der Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen neu ebenfalls an dieser VSS-Norm orientiert.

4.4.7 Art. 22 Grünflächenziffer

In der Wohnzone W10 wird eine Grünflächenziffer nach Art. 87a PBG eingeführt. Diese dient dazu, die heute weitläufigen und charakteristischen Grünflächen auch langfristig zu erhalten.

4.4.8 Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

Der Artikel über Vorbauten und Dachvorsprünge wird im Grundsatz vom Musterbaureglement übernommen. Jedoch dürfen Vordächer und Dachvorsprünge auf der gesamten Fassadenlänge einen Strassen-, Weg- oder Grenzabstand von mindestens 1.50 m nicht unterschreiten. Vordächer und Dachvorsprünge von Kleinbauten dürfen auf der gesamten Länge maximal 0.50 m in einen Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.

4.4.9 Art. 24 Dachraum

Mit der neuen Dachraumregelung soll insbesondere bei Flachdächern mehr Flexibilität bezüglich der Anordnung der Volumina geschaffen werden. So gilt es bei Bauten mit Flachdach zukünftig das Winkelmass auf einer Längsseite sowie einer weiteren frei wählbaren Gebäudeseite einzuhalten.

4.4.10 Art. 26 Terrainveränderungen

Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumasstabelle (vgl. Art. 7 BauR) festgelegt. Darüber hinaus wird mit diesem Artikel die Errichtung von Stützkonstruktionen und Böschungen konkretisiert.

4.4.11 Art. 27 Unterirdische Bauten

Vegetationstragschichten sind so zu projektieren, dass diese der vorgesehenen Nutzung und Vegetation dauerhaft entsprechen. Die SIA-Norm ist wegleitend.

4.4.12 Art. 28 Abstände gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

Die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements werden grundsätzlich übernommen, wobei bei klassierten Wegen im Minimum der kleine Grenzabstand ab der Achse der klassierten Wegfläche eingehalten werden muss.

C. Gestaltungsvorschriften

4.4.13 Art. 29 Siedlungsrand

Die Bestimmungen zum Siedlungsrand werden mit dem Baureglement neu geschaffen. Sie schreiben entlang der Siedlungsrändern eine höhere siedlungsgestalterische Qualität vor. Dies bezweckt zum einen den sorgfältigen Übergang von der Siedlung zur Landschaft sowie einen Beitrag zur ökologischen Vernetzung.

4.4.14 Art. 30 Ökologische Gestaltung

Die Gemeinde Au hat im kommunalen Richtplan beschlossen, Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet bei der Überarbeitung des Baureglements aufzunehmen. Um dem Biodiversitätsverlust entgegenwirken zu können, sind gerade auch im intensiv genutzten Siedlungsgebiet ökologisch wertvolle Flächen nötig. Folglich sollen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten künftig ein Flächenanteil von mindestens 20 % der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen ökologisch wertvoll gestaltet und gepflegt werden.

Weiter sind Steingärten nur noch in Form von biodiversen Anlagen zulässig. In der Beilage zum Baureglement ist ein entsprechendes Kapitel zur ökologischen Gestaltung gewidmet. Darin finden Bauwillige weiterführende Informationen zur Thematik. Zur Aufwertung von Strassenräumen kann die Gemeinde an ausgewählten Stellen das Pflanzen von Bäumen vorschreiben. An öffentliche Strassen und Wege angrenzende tote Einfriedungen sind strassenseitig angemessen zu begrünen. Ein weiteres zentrales Element im Hinblick auf das Konzept Schwammstadt ist die Begrenzung von nicht sickerfähigen Bodenbedeckungen auf das technisch notwendige Minimum.

4.4.15 Art. 31 Flachdachgestaltung

Ab einer Fläche von 25 m² sind Flachdächer als Terrasse zu nutzen, zu begrünen und/oder mit einer Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Weiter können Flachdächer der ökologischen Gestaltung gemäss Art. 30 BauR angerechnet werden, wenn diese die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm erfüllen.

4.4.16 Art. 33 Lichtemissionen

Die Bestimmungen zu den Lichtemissionen werden mit dem Baureglement neu geschaffen. Übermässige Lichtemissionen und insbesondere mangelhafte Lichtkonzepte (keine direkten Beleuchtungen, Beleuchtung in den Himmel) verfehlen oft ihren Zweck und wirken auf die Tierwelt sehr störend. Der Artikel bezweckt eine fachgerechte Ausführung von Beleuchtungen.

4.5 VI. Schlussbestimmungen

4.5.1 Art. 34 Gebühren

Mit Art. 34 ist die Erhebung von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Dies basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGV, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen gemäss PBG.

4.5.2 Art. 35 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Unter Art. 35 wird das Inkrafttreten des neuen Baureglements sowie das Übergangsrecht geregelt. Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

4.5.3 Art. 36 Aufhebung bisheriges Recht

Unter Art. 36 wird die Aufhebung des alten Baureglements mit Inkraftsetzung des neuen Baureglements geregelt. Die von der Planungs- und Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 06. Juni 1972 werden gegenstandslos.

5 Erschliessungsprogramm

Das Planungs- und Baugesetz (Art. 11 PBG) schreibt den Gemeinden das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor. Es hält fest, welche Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden.

Die Erschliessungspflicht umfasst neben den Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen (Art. 19 RPG). Es wird unterschieden zwischen kurzfristig (<5 Jahre), mittelfristig (5-15 Jahre) und langfristig (>15 Jahre).

Basierend auf den Erkenntnissen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und der kommunalen Richtplanung gibt es in der Gemeinde Au zwei wesentliche Entwicklungsgebiete. Diese sind:

- Emseren (verschiedene Parzellen)
- Kloteren (Parzelle Nr. 646)

Die Groberschliessung aller Entwicklungsgebiete wurde durch die Gemeinde Au bereits erstellt. Gegebenenfalls sind nach Bekanntwerden der konkreten Nutzungsabsichten geringfügige Anpassungen vorzunehmen. Alle übrigen Bauzonen sind bereits hinreichend erschlossen.

6 Nachweis Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde Au ist für eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzone verantwortlich. Dabei darf nach Art. 15 RPG der 15-Jahresbedarf nicht überschritten werden. Gemäss Bauzonendimensionierungsmodell des Kantons St.Gallen entspricht der Baulandbedarf der zu erwartenden Bevölkerungszunahme abzüglich der Kapazität im bestehenden Baugebiet. Die Kapazität im bestehenden Baugebiet setzt sich aus den unbebauten Bauzonenflächen sowie einer Nachverdichtung des heute bebauten Gebiets zusammen. Eine Nachverdichtung von 4 % wird innerhalb von 15 Jahren (Zonenplanhorizont), eine Nachverdichtung von 5 % wird innerhalb von 25 Jahren (Richtplanhorizont) angestrebt. Für die Kapazität massgebend sind die Wohn- und Mischzonen (WMZ). Die übrigen Zonen sind in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung nicht relevant.

Mit Schreiben des AREG vom 05. November 2021 wurden der Kapazitätsindex gegenüber dem Jahr 2017 von +0.5 % auf -0.5% und die Flächensumme für Neueinzonungen von 3.2 ha auf 1.9 ha reduziert. Massgebend für die Revision der Rahmennutzungsplanung sind die Kennwerte aus dem Jahr 2021.

6.1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Au

6.1.1 Rückblick

Als Grundlage für das Gemeindeporträt und die daraus resultierenden Prognose der Einwohnerentwicklung diente die ständige Wohnbevölkerung per Ende 2016. Die nachfolgende Tabelle respektive Abbildung zeigt die effektive Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung bis Ende 2023 auf.

Jahr	Einwohner	Veränderungen	
		Absolut	[%]
2016	7'541	-	-
2017	7'622	81	1.07
2018	7'789	167	2.19
2019	7'809	20	0.26
2020	7'984	175	2.24
2021	8'044	60	0.75
2022	8'252	208	2.59
2023	8'481	229	2.78
Bevölkerungszuwachs seit 2016		940	12.47

Tabelle 2:
Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2016-2023

Fachstelle Statistik Kanton St.Gallen

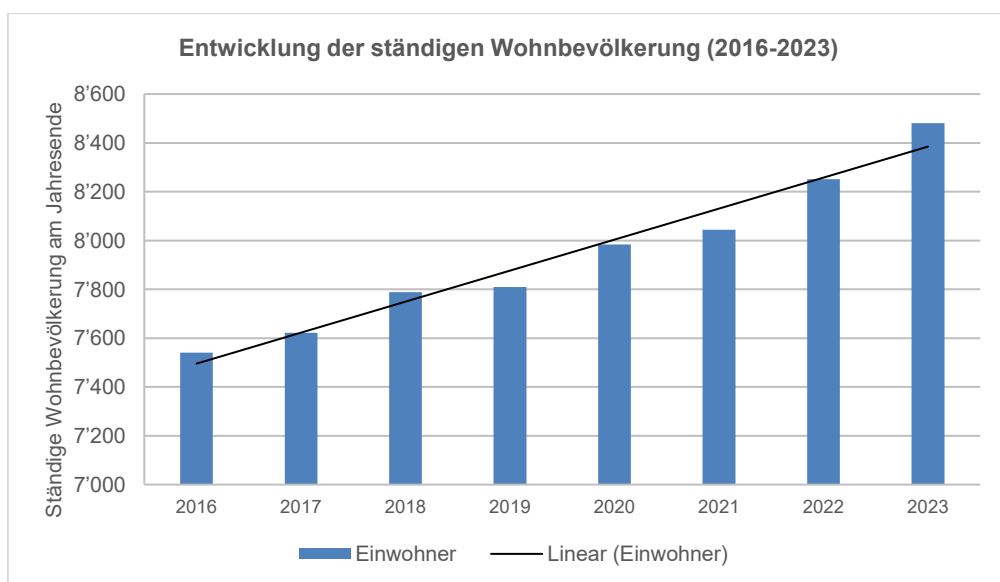


Abbildung 42:
Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2016-2023

Fachstelle Statistik Kanton St.Gallen

Im Gemeindeporträt wurde bis ins Jahr 2040 ein Wachstum von 1'444 Personen prognostiziert. Nach sieben Jahren kann festgehalten werden, dass knapp die zwei Drittel des Wachstums bereits stattgefunden hat.

6.1.2 Ausblick bis 2040

Die Fachstelle Statistik des Kantons St.Gallen erstellt Szenarien für eine mögliche zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahlen. Gemäss aktueller Prognose aus dem Jahr 2022 werden für die Gemeinde Au folgende Szenarien für denkbar gehalten.

Jahr	Gemeinde- porträt	Szenario tief	Szenario trend	Szenario hoch
	Anz. EW	Anz. EW	Anz. EW	Anz. EW
2020	7'702	7'984	7'984	7'984
2021	7'762	8'073	8'088	8'103
2022	7'822	8'162	8'192	8'222
2023	7'882	8'248	8'294	8'341
2024	7'942	8'333	8'397	8'461
2025	8'003	8'416	8'499	8'582
2026	8'063	8'497	8'601	8'703
2027	8'123	8'576	8'700	8'823
2028	8'183	8'653	8'799	8'944
2029	8'243	8'726	8'896	9'064
2030	8'303	8'796	8'990	9'182
2031	8'364	8'864	9'083	9'302
2032	8'424	8'928	9'175	9'422
2033	8'484	8'988	9'264	9'541
2034	8'544	9'045	9'353	9'660
2035	8'604	9'099	9'439	9'781
2036	8'664	9'150	9'525	9'902
2037	8'725	9'197	9'609	10'023
2038	8'785	9'242	9'692	10'145
2039	8'845	9'283	9'774	10'268
2040	8'905	9'323	9'855	10'393
Zuwachs	1'203	1'339	1'871	2'409
Differenz	-	135	667	1'205

Tabelle 3:
Gemeindeporträt
vs. Szenarien

AREG (08/2017)
Fachstelle Statis-
tik Kanton SG
(06/2022)

Der Vergleich zwischen den Bevölkerungsszenarien und dem Gemeindeporträt zeigen für den Zeitraum zwischen den Jahren 2020 und 2040 eine grosse Diskrepanz. Auch wenn für die laufende Revision der Rahmennutzungsplanung die kantonalen Vorgaben massgebend bleiben werden, sind die Entwicklungen der letzten sieben Jahre sowie die heute vorliegenden Prognosen in einem gewissen Umfang zu berücksichtigen.

6.2 Kapazität der bebauten Bauzone

Die Kapazität der überbauten Bauzone entspricht gemäss kantonalen Schätzung 4 % der bestehenden Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen. Gemäss kantonalem Baudimensionierungstool sind dies 301 Personen (vgl. Kapitel 18.4).

6.3 Kapazität unbebaute Bauzone

Die Kapazität der unbebauten Bauzone ergibt sich aus den heute unbebauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen, angestrebten Umzonungen von nicht-kapazitätsrelevanten Zonen in kapazitätsrelevante Zonen sowie durch Einzonungen. Normale Baulücken werden vom Bauzonendimensionierungstool (BZDM) automatisch mit der zonenspezifischen Mediandichte berücksichtigt. Nachfolgend werden spezielle Entwicklungsreserven und Umzonungsflächen beschrieben.

6.3.1 Entwicklungsreserven Emseren und Kloteren

Die Gemeinde Au verfügt innerhalb der heutigen Bauzone mit den Gebieten Emseren und Kloteren über zwei grosse Entwicklungsreserven, für welche zusätzlich eine Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Kapitel 3.8.2) festgelegt werden soll. Bei der Berechnung der zukünftigen Kapazität wurde aufgrund der SNP-Pflicht ein höherer Dichtewert (Mediandichte des Raumtyps, 57 EW/ha) angenommen und die Mehrkapazität (vgl. Kapitel 18.5) berechnet.

Diese Mehrkapazität wurde bei der Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzone (BZDM, 15-Jahres-Bedarf) als zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen berücksichtigt.

6.3.2 Umzonungsflächen GI A Hauptstrasse

Die Gemeinde Au beabsichtigt einen Teil GI A Flächen entlang der Hauptstrasse (vgl. Kapitel 3.5.2) in die Wohn-Gewerbezone WG14 umzuzonen. Folglich werden diese Flächen kapazitätsrelevant. Gemäss BZDM wird für die Zone WG14 eine Mediandichte von 57 EW/ha ausgewiesen. Die zukünftige WG14 entspricht der heutigen WG4 mit einer Mediandichte von 97 EW/ha, folglich wurde dieser Wert für die Kapazitätsberechnung eingesetzt und die Mehrkapazität (vgl. Kapitel 18.5) berechnet.

Diese Mehrkapazität wurde bei der Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzone (BZDM, 15-Jahres-Bedarf) als zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen berücksichtigt.

6.4 Fazit

Mit dem neuen Zonenplanentwurf der Gemeinde Au werden folgende Kapazitäten geschaffen:

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	650	733
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen total (E)	301	301
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	189
Einwohnerkapazität total (E)	951	1'223
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	911	911
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (EW/ha)	50.65	49.04
Kapazitätsindex	-0.5 %	-4.1 %

Tabelle 4:
Kapazitäten ZP
REV Gemeinde
Au

ERR Raumplaner
AG (16.09.2024)

Mit den geplanten Entwicklungen sowie den angestrebten Umzonungen von nicht-kapazitätsrelevanten in kapazitäts-relevante Zonen weist der zukünftige Zonenplan eine Kapazität von gut 1'200 Einwohner auf. Der Kapazitätsindex liegt bei -4.1 %. Die maximal zulässige Kapazität von -2.0 % darf unterschritten werden, wenn Kapazitätssteigerungen in der heute rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone und nicht Neueinzonungen der Auslöser sind. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Zonenplan der Gemeinde Au erfüllt.

7 Interessensabwägung

Über die im Rahmen der Revision von Zonenplan und Baureglement vorgesehenen kapazitätsrelevanten Umzonungen sowie fakultativen Regelungen im Baureglement sind jeweils Interessenabwägungen vorzunehmen. Diese gliedern sich wie folgt:

- Erfüllung der übergeordneten gesetzlichen Anforderungen
- Nachweis des Bedarfs (Bauzonendimensionierung)
- Gesamtheitliche Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV nach den drei Prüfschritten: Ermitteln, Beurteilen, Abwägen

7.1 Ermittlung der Interessen

Die ermittelten Interessen sind der Beilage (vgl. Kapitel 17.1) zu entnehmen.

7.2 Beurteilung der Interessen

Nachfolgend werden die von den jeweiligen Planungsmassnahmen betroffenen Interessen gemäss Matrix aufgeführt und ihre Auswirkungen bewertet. Ausserdem wird eine Gewichtung der Interessen aufgeführt. Dabei steht 1 für eine höhere und 2 für eine tiefere Gewichtung. Im Anschluss wird eine kurze Abwägung der Interessen aufgrund der Bewertung aufgeführt und die Planungsmassnahme gewürdigt.

7.2.1 Einführung Sondernutzungsplanpflicht

Interessen	Gewichtung
<u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u> Im Rahmen des Sondernutzungsplans werden erhöhte Anforderungen an Bauprojekte gestellt. Die Erfüllung dieser Anforderungen wirkt sich positiv auf das Interesse der haushälterischen Bodennutzung aus.	1
<u>Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten:</u> In den Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht wird – wenn vorhanden – eine hinreichende Erschliessung der publikumsorientierten Einrichtungen sichergestellt. Damit werden für die Wirtschaft klare Rahmenbedingungen geschaffen. Demgegenüber stehen erhöhte Anforderungen im Planungsverfahren.	2
<u>Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft:</u> Die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur im Rahmen von Sondernutzungsplänen wirken sich positiv auf die Einordnung in die Landschaft aus. Der Einordnung ist insbesondere am Siedlungsrand eine hohe Beachtung zu schenken.	2
<u>Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen:</u> Schädliche oder lästige Einwirkungen für Wohngebiete entstehen primär durch Lärmemissionen aus Betrieben oder Verkehr. Diesem Interesse kann durch die erhöhten Anforderung im Sondernutzungsplan Rechnung getragen werden.	2

<p><u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u></p> <p>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wirken sich in verschiedener Hinsicht positiv aus. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Gleichzeitig bieten diese Flächen Potenziale für die Ökologie. Im Sondernutzungsplan wird diesem Interesse durch die erhöhten Anforderungen Rechnung getragen.</p>	1
<p><u>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen:</u></p> <p>Im Sondernutzungsplan werden erhöhte Anforderungen an Bauvorhaben gestellt. Daraus resultiert ein positiver Effekt für die natürlichen Lebensgrundlagen unter der Berücksichtigung eines möglichen Landverbrauchs.</p>	2
<p><u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u></p> <p>Eine Arealentwicklung mittels Sondernutzungsplan kann für die direkten Anstossenden sowohl positive wie auch nachteilige Auswirkungen haben. Eine mögliche Beeinträchtigung durch eine stärkere Nutzung steht den positiven Effekten der höheren Qualität gegenüber.</p>	2
<p><u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u></p> <p>Eine Arealentwicklung mittels Sondernutzungsplan ist für die Grundeigentümerschaft mit erhöhten Anforderungen im Planungsverfahren und einer möglicherweise längeren Planungszeit verbunden. Demgegenüber stehen die positiven Auswirkungen wie höhere Ausnutzung und Qualität sowie eine höhere Rechtssicherheit.</p>	2

Basierend auf dem Konzept der räumlichen Entwicklung und dem kommunalen Richtplan soll in ausgewählten Gebieten eine Sondernutzungsplanpflicht eingeführt werden. In diesen Gebieten ist für die Gemeinde ein Mitspracherecht zentral. Bei den ausgeschiedenen Gebieten handelt es sich um Umstrukturierungsgebiete oder Arealentwicklungen auf grossen unbebauten Baulandreserven. Wichtige Aspekte bei diesen Gebieten sind die hinreichende Erschliessung und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr, aber auch eine sehr hohe Siedlungsqualität und die Umsetzung der Anforderungen gemäss Art. 12 BauR. Geprüfte Alternativen wie bspw. die Funkenwiese mussten nach Rücksprache mit dem Kanton und der Grundeigentümerschaft wieder zurückgestellt werden, da die Rahmenbedingungen aktuell nicht gegeben waren. Insgesamt sind die Auswirkungen durch die Einführung der Sondernutzungsplanpflicht mehrheitlich positiv und keine ermittelten Interessen werden überproportional stark beeinträchtigt. Mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet ist die Massnahme verhältnismässig und gerechtfertigt.

7.2.2 Grosser Grenzabstand

Interessen	Gewichtung
<u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u> Durch die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wird der maximal mögliche Fussabdruck eines Gebäudes potenziell reduziert. Diesbezüglich wirkt sich diese Massnahme in gewissem Masse nachteilig auf das Interesse der haushälterischen Bodennutzung aus, da das maximale Bauvolumen reduziert wird. Unter dem Aspekt der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen lassen sich aber auch positive Auswirkungen erkennen.	2
<u>Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen:</u> Die Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, dass innerhalb der Bauzone eine höhere Ausnützung generiert werden soll als bis anhin. Die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wirkt sich positiv auf das Interesse aus, da die Abstände zwischen zwei Bauten gewahrt bleiben. Es sind positive Effekte für die Wohnhygiene zu erwarten.	1
<u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u> Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wirken sich in verschiedener Hinsicht positiv aus. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Gleichzeitig bieten diese Flächen Potenziale für die Ökologie. Durch die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wird die bebaubare Fläche einer Parzelle eingeschränkt und Raum für Grünflächen und Bäume freigehalten. Die Massnahme wirkt sich positiv auf das Interesse aus.	1
<u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u> Durch den grossen Grenzabstand erhöht sich der Gebäudeabstand zwischen zwei benachbarten Grundstücken. Dies vorbehaltlich klassierter Strassen und Wege, bei welchen der Strassenabstand dem Grenzabstand vorgeht, wobei ab der Strassen- resp. Wegachse mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten ist. Der grosse Grenzabstand wirkt sich somit positiv auf das Interesse aus.	2
<u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u> Die Einhaltung eines grossen Grenzabstands kann für die Grundeigentümerschaft unterschiedlich aufgefasst werden. Hinsichtlich einer höheren Wohnqualität durch grössere Abstände zu benachbarten Bauten und der Möglichkeit zur Schaffung von attraktiven Grünflächen wirkt sich die Massnahme positiv aus. Unter dem Aspekt der maximalen Ausnützung einer Parzelle hat die Einführung resp. Beibehaltung einen nachteiligen Einfluss.	2

Mit der Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands verfolgt die Gemeinde unterschiedliche Ziele. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen des PBG lassen eine direkte Regelung der Wohnhygiene nicht mehr zu. Der grosse Grenzabstand und seine Auswirkungen auf den Gebäudeabstand sind folglich ein indirektes Mittel, um die Wohnhygiene zu verbessern. Weiter wird durch den grossen Grenzabstand Raum geschaffen, der für die Schaffung von siedlungsinternen Grünräumen genutzt werden kann. Die Auswirkungen solcher Grünräume sind in verschiedener Hinsicht positiv. Auf der anderen Seite wird dadurch das maximal mögliche Bauvolumen und in gewissem Masse die haushälterische Bodennutzung eingeschränkt. Diese geringfügige Einschränkung wird aufgrund der überwiegenden positiven Auswirkungen in Kauf genommen und die Massnahme als verhältnismässig gewertet.

7.2.3 Mobilität

Interessen	Gewichtung
<p><u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u></p> <p>Mit der Einführung der Regelung der Abstellplätze für Velos und E-Velos wird eine Attraktivitätssteigerung dieses Fortbewegungsmittels und eine Veränderung des Modalsplits angestrebt. Dies hat positive Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung nach innen.</p> <p>Durch die Pflicht ab einer bestimmten Anzahl an Abstellplätzen diese unterirdisch anzuordnen, wird der Boden weiter zusätzlich haushälterisch genutzt. Diese Massnahmen wirken sich somit positiv auf das Interesse der haushälterischen Bodennutzung aus. Auch das Mobilitätsmanagement trägt einen Beitrag hinsichtlich beider Interessen bei. Dieses schafft die Möglichkeit, dass unter bestimmten Voraussetzungen vom vorgeschriebenen Bedarf an Parkfeldern (vgl. Art. 14 BauR) abgewichen werden darf. Dies, da die Erschliessungsgüte des ÖV innerhalb des Gemeindegebiets stark variiert. Unter dem Aspekt der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen lassen sich weitere positive Auswirkungen identifizieren, wie z.B. die Freisetzung von Flächen für andere Nutzungen durch die Parkierung im Untergrund oder die Anrechenbarkeit von Garagenvorplätzen.</p>	1
<p><u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u></p> <p>Eine Siedlung mit vielen Grünflächen und Bäumen verbessert die Umgebungsqualität für die Natur und den Menschen in diversen Aspekten. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Mit dem Absatz zu den Baumpflanzungen wird einerseits dieser Tatsache Rechnung getragen sowie andererseits die Aufgabe gemäss RPG umgesetzt. Bei dieser Aufgabe spielt ausserdem die Pflicht oberirdische, nicht gedeckte Abstellplätze grundsätzlich mit sickerfähigen Belägen auszustatten eine zentrale Rolle. Die Massnahmen werden entsprechend als verhältnismässig eingestuft.</p>	1
<p><u>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen:</u></p> <p>Sowohl die Pflicht ab einer bestimmten Anzahl an Abstellplätzen diese unterirdisch anzuordnen als auch die Pflicht oberirdische, nicht gedeckte Abstellplätze grundsätzlich mit sickerfähigen Belägen auszustatten, tragen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlage Boden bei. Damit kann dieser Ressource besser Rechnung getragen werden.</p>	1
<p><u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u></p> <p>Durch die Pflicht ab einer bestimmten Anzahl an Abstellplätzen diese unterirdisch anzuordnen, wird der Boden zusätzlich haushälterisch genutzt und Raum für Freiflächen geschaffen. Die Möglichkeit den Pflichtbedarf auf dem Grundstück zu reduzieren, wirkt sich ebenfalls positiv aus. Die Massnahmen zur Mobilität wirken sich somit positiv auf das Interesse aus.</p>	2
<p><u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u></p> <p>Die Änderungen bei den Vorschriften zum Thema Mobilität können von den Grundeigentümerschaften unterschiedlich aufgefasst werden. Hinsichtlich einer höheren Wohnqualität durch die Möglichkeit den Pflichtbedarf zu reduzieren, wirken sich diese Massnahmen positiv aus. Ein durch Mobilitätsmanagement reduzierter Parkplatzbedarf kann sich unter Anbetracht der verhältnismässig hohen Erstellungskosten von unterirdischen Parkfeldern positiv auf die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens auswirken. Unter dem Aspekt der maximalen Ausnützung einer Parzelle haben die Änderungen in der Mobilität zwei diverse Einflüsse: Zum einen entstehen durch die Pflicht ab einer bestimmten Anzahl an Abstellplätzen diese unterirdisch anzuordnen, höhere Kosten,</p>	2

welche aber zum anderen mit einer grösseren maximalen Ausnützung der Parzelle einhergehen. Entsprechend gleichen sich diese Einflüsse aus.	
--	--

Zusammenfassend wird mit den neuen Artikeln zur Mobilität (Art. 14, 15 und 16 BauR) eine Verbesserung im Status Quo erreicht, ohne sich wesentlich von diesem zu unterscheiden. Das Mobilitätsmanagement ermöglicht in adäquaten Fällen von den Mindestmassen abzuweichen. Dies wirkt sich positiv auf die Ausnützung der Parzelle für die Grundeigentümerschaft, sowie die Anstösser aus. Der natürlichen Lebensgrundlage Boden wird somit auch besser Rechnung getragen. Damit können bspw. neue Wohnungsformen ermöglicht oder Anpassungen bei Einzelfällen gemacht werden. Darüber hinaus ermöglichen die neuen Bestimmungen zum Mobilitätsmanagement eine weitgehende Reduktion von Parkierungsflächen. Damit werden in gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten neue Anreize für eine Veränderung des Modalsplits geschaffen. Konkret wirkt sich dies auch deutlich positiv auf die Lärmbelastung für Menschen in der Umgebung aus. Mit den neuen Bestimmungen wird auch eine konsequent flächensparende Parkierung gefordert und verbleibende oberirdische Parkierungsanlagen sollen verträglicher gestaltet werden. Weiter beeinflusst die Anrechenbarkeit von Garagenvorplätzen bei Einfamilienhäusern die haushälterische Bodennutzung positiv. Insgesamt wirkt sich diese Massnahmen positiv auf verschiedene Interessen aus. Im Gegenzug dazu sind gewisse nachteilige Auswirkungen (z.B. höhere Erstellungskosten) zu eruieren. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die neuen Massnahmen verträglich und verhältnismässig und keine Interessen durch besonders nachteilige Auswirkungen betroffen sind. Für die Gemeinde entsteht ein klarer Mehrwert.

7.2.4 Grünflächenziffer

Interessen	Gewichtung
<p><u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u></p> <p>Durch die Einführung der Grünflächenziffer wird der maximal mögliche Fussabdruck eines Gebäudes potenziell eingeschränkt. Diesbezüglich wirkt sich diese Massnahme in gewissem Masse nachteilig auf das Interesse der haushälterischen Bodennutzung aus, da das maximale Bauvolumen reduziert wird. Der einzuhaltende Wert wurde nach einer Analyse der Grundnutzungszone so festgelegt, dass er grösstenteils bereits heute erreicht wird. Unter dem Aspekt der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen lassen sich aber auch positive Auswirkungen wie bspw. auf die Siedlungsqualität oder die Freiräume eruieren. Dies, da die Grünflächenziffer in den Strukturerehaltungsgebieten auch eine indirekte Möglichkeit ist, um die gebaute Struktur zu erhalten.</p>	1
<p><u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u></p> <p>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wirken sich in verschiedener Hinsicht positiv aus. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Durch die Einführung der Grünflächenziffer wird die bebaubare Fläche einer Parzelle eingeschränkt, gebaute Strukturen erhalten und Raum für Grünflächen</p>	1

und Bäume freigehalten. Die Massnahme wirkt sich entsprechend positiv auf das Interesse aus und setzt den Auftrag des RPG sinngemäss um.	
<u>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen:</u> Mit der Festsetzung der Grünflächenziffer kann ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gemacht werden. Da die Grünflächenziffer jedoch kein Garant für Biodiversität darstellt, ist deren Auswirkung auf die Ressourcen Boden kleiner als der Name vermuten lässt. Nichtsdestotrotz hat sie einen positiven Effekt und generiert einen Mehrwert. Die Massnahme wirkt sich positiv auf das Interesse aus.	1
<u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u> Hinsichtlich einer höheren Wohnqualität durch grössere Abstände zu benachbarten Bauten und der Möglichkeit zur Schaffung von attraktiven Grünflächen, Freiräumen und der Verbesserung der Siedlungsqualität, wirkt sich die Massnahme positiv auf das Interesse aus	2
<u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u> Die Einhaltung einer Grünflächenziffer kann für die Grundeigentümerschaft in der neuen W10-Zone unterschiedlich aufgefasst werden. Hinsichtlich einer höheren Wohnqualität durch grössere Abstände zu benachbarten Bauten und der Möglichkeit zur Schaffung von attraktiven Grünflächen wirkt sich die Massnahme positiv aus. Unter dem Aspekt der maximalen Ausnützung einer Parzelle hat die Einführung einen nachteiligen Einfluss. Da der einzuhaltende Wert mittels einer Analyse des Status Quo so festgelegt wurde, dass er grösstenteils bereits heute erreicht wird, hält sich die Einschränkung in Grenzen. Die positiven Aspekte überwiegen, womit die Massnahme als verhältnismässig angesehen wird.	2

Da die Grünflächenziffer nur in der tiefsten Wohnzone zum Tragen kommt, ist deren Auswirkung auf die gesamte Gemeinde eher gering. Nichtsdestotrotz führt sie in der angewendeten Wohnzone hinsichtlich einer höheren Wohnqualität durch grössere Abstände zu benachbarten Bauten und der Möglichkeit zur Schaffung von attraktiven Grünflächen, Freiräumen und der Verbesserung der Siedlungsqualität zu einer Verbesserung des Status Quo. Konkret hat die Massnahme einen Einfluss auf die haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsqualität. Mit einer Analyse dieser Grundnutzungszone konnte ausserdem ein Wert festgelegt werden, welcher grösstenteils bereits heute erreicht wird. Diese Einschränkungen für eine kleine Zahl an Parzellen wird aufgrund der überwiegenden positiven Auswirkungen für die Siedlungsqualität sowie die Freiräume und die Nachbarschaft in Kauf genommen und die Massnahme als verhältnismässig gewertet. Für diese Grundnutzungszone und deren Umgebung entsteht ein klarer Mehrwert.

7.2.5 Ökologische Gestaltung

Interessen	Gewichtung
<p><u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u></p> <p>Die ökologische Gestaltung ist der Anteil der Aussenanlagen resp. Umgebungsflächen (Zonen ohne Grünflächenziffer) oder der geforderten Grünfläche (Zonen mit Grünflächenziffer) enthalten, der hochwertig gestaltet werden muss. Entsprechend werden dafür keine zusätzlichen Flächen benötigt. Das maximale Bauvolumen wird insofern nicht reduziert. Zusätzlich setzt die ökologische Gestaltung eine bundesrechtliche Aufgabe um, welche eine erhöhte Biodiversität und den Schutz von einheimischen Tier- und Pflanzenarten fordert und somit mit gleicher Priorität behandelt werden muss wie die haushälterische Bodennutzung. Unter dem Aspekt der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen lassen sich auch positive Auswirkungen eruieren. Denn eine qualitätsvolle Innenentwicklung muss allen Dimensionen möglichst gerecht werden, somit auch die der Flora und Fauna sowie der Tierwelt und deren Lebensräume. Entsprechend ist diese Massnahme auch aus Sicht der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen verhältnismässig.</p>	1
<p><u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u></p> <p>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wirken sich in verschiedener Hinsicht positiv aus. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Gleichzeitig bieten diese Flächen Potenziale für die Ökologie. Mit der ökologischen Gestaltung wird dieser Dimension mit diversen Instrumenten eine wichtige Grundlage geboten. Somit setzt diese Massnahme dem Ziel des RPG, Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen zu erstellen, sinngemäss um.</p>	1
<p><u>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen:</u></p> <p>Die ökologische Gestaltung trägt diesem Grundsatz in mehreren Bereichen Rechnung und bietet Instrumente, um diese auch umzusetzen. Daraus resultiert ein klar positiver Effekt für die natürlichen Lebensgrundlagen und deren Schutz.</p>	2
<p><u>Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum:</u></p> <p>Die ökologische Gestaltung trägt diesem Grundsatz in mehreren Bereichen Rechnung und bietet Instrumente, um diese auch umzusetzen. Im Vergleich zur Grünflächenziffer geht diese Massnahme einen Schritt weiter und sorgt grundsätzlich für eine erhöhte Biodiversität und biologische Vielfalt. Daraus resultiert ein klar positiver Effekt für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt, ihre biologische Vielfalt und ihren natürlichen Lebensraum.</p>	1
<p><u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u></p> <p>Eine ökologische Gestaltung hat für die direkten Anstossenden überwiegend positive Auswirkungen. Eine mögliche Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich. Somit steht diese Massnahme vollkommen im Sinne der direkten Anstossenden.</p>	2
<p><u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u></p> <p>Eine ökologische Gestaltung der Parzelle ist für die Grundeigentümerschaft mit einer möglicherweise leicht längeren Planungszeit und -kosten oder ähnlichen Beeinträchtigungen verbunden. Dem stehen die positiven Auswirkungen wie höhere Biodiversität, attraktivere Grünfläche sowie Parzellenaufwertungen gegenüber. Wichtig zu erwähnen ist diesbezüglich, dass die Massnahme nur bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten gilt und im Status Quo somit nicht zur Anwendung kommt. Die positiven Aspekte überwiegen, womit die Massnahme als verhältnismässig angesehen wird</p>	2

Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt NHG) beinhaltet den Auftrag «Dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken.» Die Gemeinde Au setzt diese Aufgabe mit Artikel 30 im Baureglement um. Des Weiteren sind die Auswirkungen solcher ökologischen Räume in verschiedenen Hinsichten positiv für die Flora und Fauna sowie für die Tierwelt und deren Lebensräume. Die ökologische Gestaltung ist der Anteil der Aussenanlagen resp. Umgebungsflächen (Zonen ohne Grünflächenziffer) oder der geforderten Grünfläche (Zonen mit Grünflächenziffer) enthalten, der hochwertig gestaltet werden muss. Entsprechend werden dafür keine zusätzlichen Flächen benötigt. Wichtig zu erwähnen ist diesbezüglich auch, dass die Massnahme nur bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten gilt und im Status Quo somit nicht zur Anwendung kommt. Diese geringfügige Einschränkung wird aufgrund der überwiegend positiven Auswirkungen in Kauf genommen und die Massnahme als verhältnismässig gewertet.

7.2.6 Bahnhof Au

Interessen	Gewichtung
<p><u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u></p> <p>Mit dem Quartierrichtplan Bahnhof-Au wird der Tatsache, dass das Gebiet ein grosses Entwicklungspotenzial besitzt Rechnung getragen. Darin wird sichergestellt, dass die bekannten Qualitäten (z.B. Ortsbilschutzgebiet, Schutzobjekte) erhalten und bekannte Defizite (z.B. sanierungsbedürftige Bauten, Freiraumqualität oder Erreichbarkeit) behoben werden. Entsprechend ist das Gebiet im kommunalen Richtplan auch als Umstrukturierungsgebiet markiert. Das Interesse wird erfüllt, da der Quartierrichtplan Bahnhof-Au die Vorgabe formuliert hat, dass alte Bauten ersetzt und attraktive Freiräume geschaffen werden sollen. Der Fokus soll primär auf der Schaffung von Wohn- und Mischnutzungen liegen, wobei in den Erdgeschossen kleine publikumsorientierte Einrichtungen entstehen sollen, die zur Belebung des Bahnhofquartiers beitragen.</p>	1
<p><u>Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten:</u></p> <p>Der Quartierrichtplan Bahnhof-Au hat sich dieses Interesse als Ziel gesetzt. Entsprechend wird dem Rechnung getragen.</p>	1
<p><u>ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten:</u></p> <p>Ein wichtiges Ziel des Quartierrichtplans Bahnhof-Au ist die Anbindung des Bahnhof Au an die Busverbindung zwischen dem Bahnhof Heerbrugg und Bahnhof Rheineck. Diese Anbindung würde die Erreichbarkeit des Quartiers stark erhöhen und eine wichtige Verbindung für die ganze Gemeinde darstellen.</p>	1
<p><u>Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen:</u></p> <p>Aufgrund der Nähe zur Nationalstrasse respektive der Bahnlinie soll die Erarbeitung eines Lärmgutachtens geprüft werden, um mögliche Konflikte mit der Lärmschutzverordnung frühzeitig erkennen zu können. Damit wird dieses Interesse berücksichtigt.</p>	2
<p><u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u></p> <p>Der Quartierrichtplan Bahnhof-Au hat sich dieses Interesse als Ziel gesetzt. Entsprechend wird dem Rechnung getragen.</p>	1
<p><u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u></p> <p>Aufgrund der Planungen sind wenige negative Auswirkungen auf die Anstösserinnen und Anstösser zu erwarten. Es wird eine Aufwertung und Belebung des Quartiers angestrebt, was sich positiv auf die Wohnumfeldqualität auswirkt und die Quartierattraktivität steigert.</p>	2
<p><u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u></p> <p>Die Grundeigentümerschaften wurden eng in den Planungsprozess miteingebunden, indem folgende Termine stattgefunden haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quartierworkshop 2021 (Eigentümerbefragung I) • Informationsveranstaltung zum Raumkonzept (2022) • Eigentümerbefragung II (2023) • Öffentliche Mitwirkung (2024): Informationsveranstaltung zum Quartier-Richtplan <p>Entsprechend wird in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften auf eine Aufwertung des Quartiers abgezielt und diesem Interesse somit Rechnung getragen.</p>	1

Mit der kommunalen Richtplanung und dem Quartierrichtplan Bahnhof-Au werden die Ziele des Gebiets definiert. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erreichung dieser Ziele werden dann mit der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) geschaffen. Mit dem Quartierrichtplan Bahnhof-Au werden die vorhandenen Ziele für das Gebiet berücksichtigt, die bekannten Qualitäten (z.B. Ortsbilschutzgebiet, Schutzobjekte) erhalten und bekannte Defizite (z.B. sanierungsbedürftige Bauten, Freiraumqualität oder Erreichbarkeit) beheben. Weiter hat der Quartierrichtplan die Vorgabe formuliert, dass alte Bauten ersetzt werden sollen und attraktive Freiräume geschaffen werden. Der Fokus soll primär auf der Schaffung von Wohn- und Mischnutzungen liegen, wobei in den Erdgeschossen kleine publikumsorientierte Einrichtungen entstehen sollen, die zur Belebung des Bahnhofquartiers beitragen. Somit erfahren sowohl die direkten Anstösserinnen und Anstösser als auch die Grundeigentümer-schaften eine Aufwertung ihres Quartiers. In Bezug auf die Thematik Verkehr soll die Attraktivität des Bahnhofs Au nachhaltig erhöht werden, indem eine Anbindung an die Busverbindung zwischen dem Bahnhof Heerbrugg und Bahnhof Rheineck geprüft und genügend gedeckte, oberirdische und gut zugängliche Abstellplätze für Velos am Bahnhof Au zur Verfügung gestellt werden. Besonders die Anbindung an die Busverbindung zwischen dem Bahnhof Heerbrugg und dem Bahnhof Rheineck würde die Erreichbarkeit des Quartiers und des Bahnhofs stark erhöhen. Für das Quartier und die Gemeinde entsteht zusammenfassend ein klarer Mehrwert.

7.2.7 Bahnhof Heerbrugg

Interessen	Gewichtung
<u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u> Mit dem Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg wird der Tatsache, dass das Gebiet ein grosses Entwicklungspotenzial besitzt Rechnung getragen. Darin ist vorgesehen, dass eine Transformation und bauliche Verdichtung zu einem Zentrumsgebiet stattfinden, der bestehende Bushof eine Aufwertung erfahren und eine Aufwertung des Schmiedheinyplatzes geschehen soll. Damit wird dieses Interesse berücksichtigt.	1
<u>Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten:</u> Das Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg hat sich dieses Interesse als Ziel gesetzt. Es ist vorgesehen, dass eine Transformation und bauliche Verdichtung zu einem Zentrumsgebiet stattfinden, der bestehende Bushof eine Aufwertung erfahren und eine Aufwertung des Schmiedheinyplatzes geschehen soll. Entsprechend wird diesem Interesse Rechnung getragen.	2
<u>ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten:</u> Die Entwicklung am Bahnhof Heerbrugg ist nicht zuletzt aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung möglich. Nichtsdestotrotz erfährt der bestehende Busbahnhof eine bauliche Aufwertung. Gleichzeitig wird der Bahnhofplatz Ost inkl. neuer Bushaltestelle aufgewertet, womit die Erreichbarkeit weiter verbessert wird und die Gewährleistung der Anschlüsse am Bahnhof sichergestellt werden kann. Damit wird dieses Interesse berücksichtigt.	2
<u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u> Das Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg hat sich dieses Interesse als Ziel gesetzt. Entsprechend wird dem Rechnung getragen.	1

<p><u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u></p> <p>Aufgrund der Planungen sind wenige negative Auswirkungen auf die Anstösserinnen und Anstösser direkt ersichtlich. Falls doch müssen diese im individuellen Verfahren kundgetan werden. Insgesamt wird am Bahnhof Heerbrugg eine Aufwertung und Belegung des Quartiers angestrebt, was sich positiv auf die Wohnumfeldqualität auswirkt und die Quartierattraktivität steigert. Dies ist klar im Interesse der Anstösserinnen und Anstösser.</p>	2
<p><u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u></p> <p>Die Grundeigentümerschaften wurden in dieser interkommunalen Planung vororientiert und somit in den Planungsprozess miteingebunden. Das Ziel einer Aufwertung des Quartiers steht in deren Interesse, da primär neue bauliche Möglichkeiten entstehen und/oder die Parzellen eine Wertsteigerung erfahren werden. Es kann ausserdem finanziell attraktiv sein ein Grundstück zu veräussern. Dem Interesse wird somit Rechnung getragen.</p>	1

Mit der kommunalen Richtplanung und dem Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg werden die Ziele des Gebiets definiert. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erreichung dieser Ziele werden dann mit der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) geschaffen. Mit dem Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg werden die vorhandenen Ziele für das Gebiet berücksichtigt, die bekannten Qualitäten erhalten und bekannte Defizite behoben. Es ist vorgesehen, dass eine Transformation und bauliche Verdichtung zu einem Zentrumsgebiet stattfinden, der bestehende Bushof eine Aufwertung erfahren und eine Aufwertung des Schmiedheinyplatzes geschehen soll. Somit erfahren sowohl die direkten Anstösserinnen und Anstösser als auch die Grundeigentümerschaften eine Aufwertung ihres Quartiers. Für das Quartier und die Gemeinde entsteht zusammenfassend ein klarer Mehrwert.

7.2.8 Gebiet Emseren

Interessen	Gewichtung
<p><u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u></p> <p>Als wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde Au weist das Gebiet Emseren grosses Potenzial auf. Das Gebiet wird hierbei als Ganzes betrachtet, erschlossen und verdichtet bebaut, womit eine optimale, gemeinsame Erschliessung, eine hochwertige Freiraumgestaltung sowie eine qualitätsvolle Bebauung aller Grundstücke ermöglicht wird. Mittels Sondernutzungsplan werden ausserdem erhöhte Anforderungen an das Bauprojekt gestellt und grundeigentümergebunden festgelegt. Die Erfüllung dieser Anforderungen wirkt sich somit klar positiv auf das Interesse der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsentwicklung nach innen aus.</p>	1
<p><u>Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft:</u></p> <p>Die erhöhten Anforderungen hinsichtlich Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur im Rahmen des Sondernutzungsplanes wirken sich positiv auf die Einordnung in die Landschaft aus. Der Einordnung wird insbesondere am Siedlungsrand eine hohe Beachtung geschenkt.</p>	1
<p><u>Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen:</u></p>	2

Schädliche oder lästige Einwirkungen für Wohngebiete entstehen primär durch Lärmemissionen aus Betrieben oder Verkehr. Diesem Interesse kann durch die erhöhten Anforderungen im Sondernutzungsplan Rechnung getragen werden. Im Gebiet Emseren ist geplant ein Riegel entlang der Hauptstrasse zu bilden, welcher sowohl das Planungsgebiet sowie das Wohnquartier vor Lärm schützt. Entsprechend wird in diesem Gebiet diesem Interesse klar Rechnung getragen.	
<u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u> Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wirken sich in verschiedener Hinsicht positiv aus. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Gleichzeitig bieten diese Flächen Potenziale für die Ökologie. Im Sondernutzungsplan des Gebietes Emseren wird diesem Interesse durch die erhöhten Anforderungen Rechnung getragen und grundeigentümergebunden gesichert. Daraus resultiert ein klar positiver Effekt für die Grünflächen, Bäume sowie Freiräume.	1
<u>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen:</u> Im Sondernutzungsplan werden erhöhte Anforderungen an das Bauvorhaben gestellt. Daraus resultiert ein positiver Effekt für die natürlichen Lebensgrundlagen unter Berücksichtigung eines möglichen Landverbrauchs.	2
<u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u> Eine Arealentwicklung mittels Sondernutzungsplan kann für die direkten Anstössenden sowohl positive als auch nachteilige Auswirkungen haben. Eine mögliche Beeinträchtigung durch eine stärkere Nutzung steht den positiven Effekten der höheren Qualität gegenüber. Konkret im Gebiet Emseren steht die erhöhte Nutzung dem neu entstehenden Lärmriegel und damit der Schutz des dahinterliegenden Wohnquartiers gegenüber. Daraus resultiert überwiegend ein positiver Effekt für die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser.	2
<u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u> Eine Arealentwicklung mittels Sondernutzungsplan ist für die Grundeigentümerschaft mit erhöhten Anforderungen im Planungsverfahren und einer möglicherweise längeren Planungszeit verbunden. Demgegenüber stehen die positiven Auswirkungen wie höhere Ausnutzung und Qualität sowie eine höhere Rechtssicherheit.	2

Basierend auf dem Konzept der räumlichen Entwicklung und dem kommunalen Richtplan wird im Gebiet Emseren eine Sondernutzungsplanpflicht angestrebt. In diesem Gebiet ist für die Gemeinde ein Mitspracherecht zentral, da sie grosses Entwicklungspotenzial sieht. Konkret handelt es sich hier um eine Arealentwicklung auf einer grossen unbebauten Baulandreserve. Die wichtigen Aspekte wie die hinreichende Erschliessung und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr aber auch eine sehr hohe Siedlungsqualität und die Umsetzung der Anforderungen gemäss Art. 12 BauR werden berücksichtigt. Dabei wird dem Interesse der Siedlung mit vielen Grünflächen sowie Bäumen, der Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Rechnung getragen. Geprüfte Alternativen wie bspw. die Funkenwiese mussten nach Rücksprache mit dem Kanton und der Grundeigentümerschaft wieder zurückgestellt werden, da die Rahmenbedingungen aktuell nicht gegeben waren. Insgesamt sind die Auswirkungen durch die Einführung der Sondernutzungsplanpflicht mehrheitlich positiv und keine ermittelten Interessen werden überproportional stark beeinträchtigt. Mit Blick auf das Gebiet ist die Massnahme verhältnismässig und gerechtfertigt.

7.2.9 Strukturierungsgebiete

Interessen	Gewichtung
<p><u>Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen:</u></p> <p>Die Strukturierungsgebiete stehen in erster Linie dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen entgegen. Wichtig zu beachten ist aber, dass nicht überall eine Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll ist. Gewisse Quartiere eignen sich weniger dazu, weshalb der Erhaltung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen eine höhere Gewichtung zugesprochen wird. Besonders wenn die Qualität der Bestandesbauten inkl. deren Freiräume bereits sehr hoch ist, muss sichergestellt werden, dass die Qualität im Quartier erhalten bleibt. Über das gesamte Gemeindegebiet gesehen soll eine adäquate Durchmischung erreicht werden, wobei die Verdichtung ausserhalb dieser Gebiete angedacht ist. Entsprechend wird in der Ortsplanungsrevision diesem Ziel trotzdem Rechnung getragen.</p>	1
<p><u>Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft:</u></p> <p>Die Festlegung von Strukturierungsgebieten erhöht die Anforderungen hinsichtlich der Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung. Damit wird der Quartiercharakter geschützt und bewahrt. Dem Interesse wird in diesen Gebieten Rechnung getragen.</p>	1
<p><u>Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern:</u></p> <p>In den Strukturierungsgebieten wird den bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen ein höheres Gewicht gegeben, weshalb höhere Anforderungen an Bauten, Anlagen, Freiräumen sowie Verkehrsflächen gelten, was sich in einer besseren Einordnung widerspiegelt. Zusammen mit der Umgebung muss ein Bauprojekt eine gute Gesamtwirkung erzielen und unter anderem in Bezug auf die Körnigkeit, der Stellung der Bauten und der funktionalen Beziehungen zu den benachbarten Grundstücken erhöhte Kriterien erfüllen. Dem Interesse wird in diesen Gebieten somit Rechnung getragen.</p>	1
<p><u>Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen:</u></p> <p>Wenn die Qualität der Bestandesbauten inkl. deren Freiräume in einem Quartier bereits sehr hoch ist, muss sichergestellt werden, dass die Qualität im Quartier erhalten bleibt. Bezüglich der Grünflächen und Bäumen sorgen die Strukturierungsgebiete dafür, dass diesem Ziel Rechnung getragen wird und die hohe Qualität bestehen bleibt.</p>	2
<p><u>Interessen der Anstösserinnen und Anstösser:</u></p> <p>Aufgrund der Bestimmungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Anstösserinnen und Anstösser zu erwarten. Eine Pflicht zur Einordnung der Bauten und Anlagen in die Umgebung trägt positiv zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität bei und steigert die Quartiersattraktivität.</p>	2
<p><u>Interessen der Grundeigentümerschaft:</u></p> <p>Die Auflage zur Einordnung von Bauten und Anlagen kann zu einem Mehraufwand bei der Planung von Neubauten führen. Die Bestimmungen führen im Vergleich zum Status Quo zu keinen baulichen Einschränkungen auf einem Grundstück. Die Bauverwaltung kann bei Bedarf als Beratungsstelle beigezogen werden.</p>	2

Die Gemeinde gewichtet das Interesse an der sorgfältigen Einordnung von Bauten und Anlagen in bestimmten Gebieten höher als das private Interesse der Grundeigentümerschaft. Daraus kann der Quartiercharakter geschützt und Qualitäten gesichert werden, indem der Erhaltung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen eine höhere Gewichtung

zugesprochen wird. Über das gesamte Gemeindegebiet gesehen, soll eine adäquate Durchmischung erreicht werden, wobei die Verdichtung ausserhalb dieser Gebiete angedacht ist. Die Bauverwaltung kann bei Bedarf als Beratungsstelle beigezogen werden. Der vorgesehenen Massnahme stehen keine übergeordneten gesetzlichen Vorgaben entgegen. Mit Blick auf die Gebiete und die im Rest der Gemeinde angedachten Entwicklungen ist die Massnahme verhältnismässig und gerechtfertigt.

8 Kantonale Vorprüfung

Die Revision der Rahmennutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 30. November 2023 hat das AREG zur revidierten Rahmennutzungsplanung Stellung genommen. Die nachfolgende Tabelle fasst die zwingenden Aspekte sowie die daraus resultierenden Änderungen zusammen:

Rückmeldung AREG	Resultierende Änderung
2 Information und Mitwirkung	
(Z) Die Mitwirkung ist im Planungsbericht nachzuweisen (mindestens Art und Weise, zeitliche Verhältnisse). Der Umgang mit den Beiträgen ist mindestens summarisch im Planungsbericht darzulegen.	Die öffentliche Mitwirkung hat zum Zeitpunkt der kant. Vorprüfung noch nicht stattgefunden. Die Dokumentation erfolgt in einem separaten Bericht.
3 Zonenplanung	
3.3 Bauzonendimensionierung	
Z) Im Planungsbericht, Kapitel 3.2 wird über keine namhaften Einzonungen in kapazitätsrelevante Zonen berichtet. Mit der geplanten Einzonung der Funkenwiese von übrigem Gemeindegebiet in Wohnzone (W 13.5) und Wohn-/ Gewerbezone (WG 14) ist diese Aussage nicht korrekt. Dies ist im Planungsbericht zu korrigieren.	Der Entscheid gegen eine Einzonung der Funkenwiese ist zwischenzeitlich gefällt und die entsprechende Passage korrigiert worden.
(Z) Aufgrund der neu ausgewiesenen Bauzonen wird die Kapazität des St.Galler Modells zur Bauzonendimensionierung überschritten. Der Bedarf ist maximal auf die nächsten 15 Jahre auszuliegen, damit der Zonenplan nicht im Widerspruch mit dem Art. 15 RPG steht. Dabei ist der Schwellenwert von -2% einzuhalten.	Der Kapazitätsindex liegt neu bei -4.1 %. Da die zusätzlichen Kapazitäten durch Umzonungen und spezielle Entwicklungsgebiete innerhalb der heute rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone generiert werden, ist dies möglich.
(Z) Im Kapitel 6.1, Kantonale Vorgaben für die Gemeinde Au, wurde nach den Kennwerten zum Gemeindeporträt ein Absatz zur kapazitätsrelevanten Bauzonendimensionierung angeführt. Dies führt u.E. zu Verwirrung, da das Gemeindeporträt auf das Siedlungsgebiet abzielt und nicht mit der Bauzonendimensionierung zu verwechseln ist.	Die Passage wurde angepasst.
3.4 Zonenplanänderungen	
Z) Im Planungsbericht sind die Zonenplanänderungen übersichtlich aufgezeigt und inhaltlich kurz beschrieben, dies wird sehr begrüsst. Es ist sinnvoll die Zonenplanänderungen noch mit Flächenangaben bzw. eine Liste mit den Flächenangaben der Zonenplanänderungen zu ergänzen.	Die Flächenangaben wurden ergänzt

Tabelle 5:
Auswertung Vorprüfung
ERR Raumplaner
AG

<p>(Z) Mit den Umzonungen von Gewerbe-Industrie-Zone in die Wohn-Gewerbezone (Hauptachse Heerbrugg) werden die beiden Richtplanbeschlüsse «S 3.3.4 Weiterentwicklung Hauptachse Heerbrugg» und «S 4.2.2 Umzonung Auerstrasse Ost» in der Zonenplanung umgesetzt. Es ist festzustellen, dass Arbeitszonen in Mischzonen umgewandelt werden. Im Grundsatz gehen damit zunehmend Flächen für Arbeitsnutzungen verloren. Die optimale Nutzung der stark limitierten Flächen soll gemäss Richtplanbeschluss «S 5.1.1 Arbeitsplatzgebiet» gefördert werden. Es ist festzuhalten, dass dafür die Vorgaben des kantonalen Richtplans S 12 gelten (u.a. konkrete Projektidee, angemessene Dichte sicherstellen, keine Ersatzinzonungen am Siedlungsrand).</p>	<p>Der Gemeinderat ist sich dieser Tatsache bewusst. Die Umzonungsfläche wurde redimensioniert.</p>
<p>(Z) Auch mit den Umzonungen «Unteres Bahnhofquartier» gehen potenzielle Gewerbe-flächen zu Lasten von reiner Wohnnutzung verloren. Wie schon zuvor beschrieben, können die verlorenen Gewerbeflächen, auch langfristig nicht mit Ersatzinzonungen am Siedlungsrand kompensiert werden. Zudem verweisen wir hierbei noch auf den Punkt 3.6.1.</p>	<p>Die Thematik wurde nochmals intensiv diskutiert, auf eine Umzonung wird gestützt auf den Quartier-Richtplan Bahnhof Au verzichtet.</p>
<p>3.5 Weitere Bemerkungen zur Zonenplanung</p>	
<p>(Z) Aufgrund der Grösse und der isolierten Lage der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) auf der Teilfläche der Parzelle Nr. 565 kann diese nicht einer «klassischen» Bauzone nach Art.15 RPG zugeteilt werden. Die Teilfläche widerspricht dem Sinne von Art. 15 Abs. 1 bis 3 RPG. Somit ist die OeBA auf der Parzelle Nr. 565 einer «beschränkten» Bauzone nach Art 18 RPG zuzuweisen und mit einer Zweckbestimmung nach Art. 7 PBG zu versehen (für Spielplatz).</p>	<p>Die entsprechende Korrektur wurde vorgenommen.</p>
<p>(Z) Im Kapitel 3.7.2 wird beschrieben, dass alternativ zum Sondernutzungsplan auch verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 65 PBG zwischen Grundeigentümerschaft und Gemeinde abgeschlossen werden können. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 65 PBG ist keine Alternative zum Sondernutzungsplan. Mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag kann beispielsweise die städtebauliche und architektonische Qualität nach Art. 25 nicht geregelt werden. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag ist speziell für die Sicherung der Verfügbarkeit, Mehrwertabgaben etc. sinnvoll und kann so auch ergänzend zum Sondernutzungsplan eingesetzt werden.</p>	<p>Die entsprechende Korrektur wurde vorgenommen.</p>

<p>(Z) Die Parzellen Nrn. 2556 und 549 sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen. Die Parzellen werden allerdings für die Trafostation und Gartenanlagen genutzt. Da die OeBA nicht nur für den eigentlichen Zweck genutzt wird, ist davon auszugehen, dass die OeBA nicht auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt ist. Die OeBA ist dort auf das Minimum (Trafostation) zu reduzieren. Die Gartenanlagen sind somit in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.</p>	<p>Die Rückzonung der Parzelle Nr. 549 in die Landwirtschaftszone wurde umgesetzt.</p>
<p>3.6 Umweltschutzrechtliche Aspekte</p>	
<p>3.6.1 Lärmschutz</p>	
<p>(Z) Auf den Grundstücken Nm. 817, 1024 und 2367 der Einzonung "Zollübergang Au-Lustenau" und auf dem Grundstück Nr. 2437 der Einzonung "Zollstrasse-/Nollenhornstrasse" sind die Planungswerte durch den Betrieb der angrenzenden Auto-bahn und deren Zu- und Ausfahrten möglicherweise überschritten. Deshalb ist für die Einzonung eine weitere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV nach Art. 32 Abs. 2 Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutz-gesetzgebung (sGS 672.1; abgekürzt EG-USG) zu definieren. Somit können die Planwerte eingehalten werden.</p>	<p>Im Zonenplan wurde eine abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt.</p>
<p>(Z) Werden die Grundstücke des unteren Bahnhofquartiers Au von der Wohn- und Gewerbezone in Wohnzone mit lärmempfindlicherer Nutzung (mit der Empfindlichkeitsstufe II) umgezont, werden bei den bestehenden Gebäuden die strengeren Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II durch den Betrieb der angrenzenden Autobahn möglicherweise überschritten. Gemäss Art. 15 RPG müssen sich Bauzonen für die Überbauung eignen. Eine Umzonung ist nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.</p>	<p>Auf die ursprünglich angestrebte Umzonung wird verzichtet.</p>
<p>(Z) Die überlagernde Fläche "Hinweis Verbot lärmempfindliche Räume" auf den Grundstücken Nm. 222 und 223 südlich des Bahnhofs sind beizubehalten. Es handelt sich nicht wie beim Bahnhofsareal um ehemalige Verkehrsflächen, die umgezont worden sind. Allenfalls ist aufzuzeigen, was dieser Überlagerung zugrunde liegt. Es ist sicherzustellen, dass keine Abmachungen, z.B. mit dem ASTRA infolge der Lärmschutzwand entlang der Autobahn, verletzt werden. Das betroffene Areal liegt nicht mehr im Bereich, der durch die Lärmschutzwand abgeschirmt wird.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer möglichen Projektentwicklung ist das Thema Lärmschutz vertieft zu bearbeiten.</p>

3.6.3 Nichtionisierende Strahlung	
(Z) Die Einzonung "Zollübergang Au-Lustenau" liegt im Einflussbereich der östlich gelegenen Salt Mobilfunkanlage SG_0087D. Im Anhang 1 Ziffer 64 NISV sind die je nach Frequenzbereich einzuhaltenen Anlagegrenzwerte aufgeführt. Nähere Auskunft kann der Betreiber Salt geben (nis.spocesalt.ch). Kann der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes nicht erbracht werden, ist die Einzonung nicht möglich. Allenfalls ist im Zonenplan zu vermerken, dass keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.	Das Anliegen wird im Detail geprüft.
(Z) Zudem liegt die Einzonung im Einflussbereich einer Hochspannungsleitung. Gemäss Anhang 1 Ziffer 14 NISV beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte 1 μ T. Nähere Auskunft erteilt das Eidg. Starkstrominspektorat, Luppenstrasse 1, 8320 Fehraltorf. Kann der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes nicht erbracht werden, ist eine Einzonung nicht möglich. Allenfalls ist im Zonenplan zu vermerken, dass keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.	Das Anliegen wird im Detail geprüft.
4. Kartendarstellung	
4.1 Zonenplan	
(Z) Für die Darstellung der Strukturerehaltungsgebiete ist die Darstellung "weitere überlagernde Festlegungen" aus der Richtlegende zu verwenden (siehe AREG-Homepage)	Die Darstellung wurde angepasst.
(Z) Es ist für jede Fläche eine gültige Zone festzulegen, die Zone mit dem Eintrag "Zonierung offen" ist so nicht zulässig.	Mit dem Entscheid zur Funkenwiese konnte eine definitive Zonenzuweisung gemacht werden.
(Z) In der Regelbaumasstabelle wird die Bezeichnung OeBA 30 verwendet, in der Planlegende und im Baureglement Oe30 — überall einheitlich verwenden.	Die entsprechende Vereinheitlichung wurde vorgenommen.
(Z) Beim Rheinvorlandweg, beim Haldenweg, der Aehrenstrasse und beim Distelweg fehlt die Zuordnung zur "Verkehrsfläche aB" (Weg 2 Kl.).	Die Darstellung wurde angepasst.
(Z) Die Verkehrsfläche bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 565 ist der Kategorie «Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone» zuzuordnen.	Die Darstellung wurde angepasst.
4.2 Allgemeine Hinweise	
(Z) Der Gemeindestrassenplan von Au wurde am 26. April 2021 genehmigt. Es sind zwingend alle Gemeindestrassen 1.-3. Klasse als Verkehrsflächen im Zonenplan zu übernehmen (siehe Infobrief an Gemeinden vom 5. April 2018)	Der genehmigte Gemeindestrassenplan wurde als Grundlage verwendet.

5. Baureglement	
<p>Art. 2 Zuständigkeiten:</p> <p>(Z) Abs. 3: Ein Rechtsmittelverfahren vor erster Instanz ist kostenlos und daher können diesbezügliche Kosten dem Gesuchsteller nicht überwältzt werden. Es ist zu beachten, dass von den Kosten eines Gesuchsverfahrens und den Kosten für ein Einspracheverfahren zu unterscheiden sind. In einem Einspracheverfahren dürfen den Einsprechenden keine Kosten auferlegt werden (Ausübung des rechtlichen Gehörs), gemäss Bundesgericht dürfen zudem die Kosten des Einspracheverfahrens den Einsprechenden grundsätzlich auch im Baubewilligungsverfahren nicht auferlegt werden.</p>	<p>Die entsprechende Anpassung wurde vorgenommen.</p>
<p>Art. 6 Zoneinteilung</p> <p>(Z) Gibt einen Bereich mit "Zonierung offen". Muss noch präzisiert werden.</p> <p>(Z) Es ist im Baureglement Art. 6 anzugeben, wie die Zuweisung der FaB (Freihaltung, Rhein, Schrebergärten) und FiB Freihaltung zu den kantonalen Kategorien Sport und Freizeit / Ortsplanung / Natur- und Heimatschutz / Umweltschutz erfolgen soll. Dies ist auch für die Geoinformation bei der Erfassung der Flächen von Relevanz.</p>	<p>Die entsprechenden Anpassungen wurden vorgenommen.</p>
<p>Art. 12 Sondernutzungsplanung</p> <p>(Z) Die ökologische Gestaltung bzw. den ökologischen Ausgleich ist als Kriterium im Artikel aufzunehmen.</p>	<p>Die Kriterien wurden aufgenommen.</p>
<p>Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze</p> <p>(Z) Die Kantonspolizei hat folgende Bemerkung: Nach Art. 13 Abs. 2 des neuen Baureglements hat sich das Gefälle von Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen richtigerweise nach den VSS-Normen zu richten. Im zweiten Satz dieses Artikels wird diesem Grundsatz widersprochen. Der VSS-Norm 40 050 zufolge beträgt die maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand 5 %.</p>	<p>Die entsprechende Anpassung wurde vorgenommen.</p>
<p>Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>(Z) Der Abs. 5 ist wohl nicht genehmigungsfähig; es besteht keine gesetzliche Grundlage, mit der private Grundeigentümer zu "Kompensationspflanzungen" von Bäumen für erstellte Parkfelder verpflichtet werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hat entschieden, den eingeschlagenen Kurs weiterzuverfolgen.</p>

<p>Art. 19 Massangaben und Abstände für Hauptbauten</p> <p>(Z) Systematik / Verhältnis zu Art. 7 BauR? Der Wortlaut ist direkt in den Art. 7 zu verschieben. Zudem ist die Regelbaumass-Tabelle nicht im Anhang, sondern im Art. 7 geregelt.</p>	<p>Der Artikel wurde gestrichen.</p>
<p>Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge</p> <p>(Z) Abs. 1: Warum werden Vorbauten speziell in einem Absatz aufgeführt? Gilt für Vorbauten etwas Anderes als für Dachvorsprünge? Bedeutet die Formulierung in Abs. 1, dass — anders als Art. 81 Abs. 1 PBG (auf den explizit verwiesen wird) für Vorbauten vorsieht — eine Vorbaute nie in den Grenz- oder Strassenabstand hinein-ragen darf und immer die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände eingehalten werden müssen? Der Abs. 1 ist wegzulassen.</p>	<p>Der Artikel wurde umfassen überarbeitet.</p>
<p>Art. 31 Flachdachgestaltung</p> <p>(Z) Abs. 2: Gemäss Art. 87a Abs. 2 PBG kann die politische Gemeinde im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung bei der Grünflächenziffer angerechnet werden kann (nicht Anrechnung an die ökologische Gestaltung). (In der Praxis den Bauwilligen entsprechende Dokumentationen zu Dachbegrünung zur Verfügung stellen bzw. die darauf hinweisen).</p>	<p>Diese Rückmeldung steht in Widerspruch zu Kapitel 4.4 (1. Absatz, letzte Zeile) der Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten» des Volkswirtschaftsdepartements des Kantons St.Gallen (Stand: März 2021).</p> <p><i>Im Siedlungsraum kann der ökologische Ausgleich durch naturnahe Gestaltung und Vernetzung von Freiflächen oder mit hochwertig begrüntem Flachdächern realisiert werden.</i></p>
<p>6 Fazit und Schlussbemerkungen</p>	
<p>6.2 Nachführung ÖREB-Kataster</p>	
<p>(Z) Bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters ist zu beachten, dass der Datensatz zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert werden muss. Die Gemeinde hat der beauftragten Nachführungsstelle entsprechenden Auftrag zu erteilen. Sämtliche Lieferungen erfolgen über den kantonalen Checker MOCHECKSG und werden automatisiert geprüft und weitergeleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

9 Information und Mitwirkung

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (SR700, RPG) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (sGS731.1, 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 wird wie folgt sichergestellt:

- Am 19. November 2024 findet ein Informationsanlass zur revidierten Rahmennutzungsplanung statt.
- Die öffentliche Mitwirkung findet vom 20. November bis zum 19. Dezember 2024 statt. In diesem Zeitraum können schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden.
- Über die anstehende Mitwirkung wird auf der elektronischen Plattform des Kantons, auf der Webseite sowie im Mitteilungsblatt der Politischen Gemeinde Au informiert.
- Sämtliche Unterlagen werden auf der Webseite der Politischen Gemeinde Au publiziert. Alternativ können sämtliche Unterlagen im Gemeindehaus eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen XY Stellungnahmen ein. *ausstehend*

10 Erlass Gemeinderat

Der Zonenplan und das Baureglement wurden am *TT. Monat 202J* vom Gemeinderat der Gemeinde Au erlassen.

11 Öffentliche Auflage

Der Zonenplan und das Baureglement wurden gemäss Art. 41 PBG vom *TT. Monat 202J bis zum TT. Monat 202J* während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. *Ausstehend*

12 Einspracheverfahren

Gegen den Zonenplan und das Baureglement wurde *Einsprache* / *keine Einsprache* erhoben.

13 Fakultatives Referendum

Der Zonenplan und das Baureglement wurden gemäss Art. 36 PBG und der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Au vom *TT. Monat 202J bis zum TT. Monat 202J* während 40 Tagen dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum *wurde* / *wurde nicht* ergriffen.

14 Genehmigung

Der Zonenplan und das Baureglement wurden am *TT. Monat 202J* durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

15 Rekursverfahren

Gegen den Genehmigungsentscheid des AREG wurde innert Rekursfrist (14 Tage) *Rekurs* / *kein Rekurs* erhoben.

16 Vollzug

Der Gemeinderat von Au bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs von Zonenplan und Baureglement am: *TT. Monat 202J*

17 Anhang

- 17.1 **Interessenabwägung – Matrix der ermittelten Interessen**

18 Beilagen

- 18.1 **Baureglement, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)**
- 18.2 **Zonenplan Revision, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)**
- 18.3 **Änderungsplan, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)**
- 18.4 **Bauzonendimensionierungstabelle, ERR Raumplaner AG (28.10.2024)**
- 18.5 **Kapazität «spezielle Entwicklungsgebiete», ERR Raumplaner AG (28.10.2024)**
- 18.6 **Quartier-Richtplan Bahnhof Au, ERR Raumplaner AG (15.04.2024)**
- 18.7 **Beurteilungsbericht Wettbewerb Dorfzentrum Au, ERR Raumplaner AG (24.08.2017)**