

Protokollauszug

---

Verkehr, Bauwesen, Gewässer, Umweltschutz  
Quartierpläne, Sondernutzungspläne, Überbauungspläne,  
Gestaltungspläne, Planungszonen

73.02.03

33/2021 Sondernutzungsplan Emserenstrasse, Novaron AG - Erlass

I. Sachverhalt

- A. Das bestehende Betriebsgebäude auf der Parzelle Nr. 826 wird nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt und eignet sich von der Struktur und dem baulichen Zustand her nur bedingt für eine Umnutzung. Zusätzlich steht auch das Wohnhaus auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 2306 für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die Novaron AG, Balgach, möchte dieses Areal einer neuen Nutzung mit Wohnen und einem kleinen Gewerbeanteil zuführen. Geplant ist eine Gesamtüberbauung mit vier Baukörpern und grosszügigen Aussenräumen.

- B. Mit der Neuüberbauung dieser Grundstücke soll einerseits im Knotenbereich der beiden Strassen eine bauliche Verdichtung und andererseits der Ortseingang von Berneck her optisch stärker ausgebildet werden. Entlang der Emserenstrasse soll ein ortsbaulich guter Übergang zur nachfolgenden Einfamilienhausbebauung erreicht werden.

Die Überbauung soll über einen Sondernutzungsplan rechtlich gesichert werden. Darin sind die wesentlichen baulichen und gestalterischen Elemente sowie die ortsbauliche Qualität zu regeln.

- C. Die Novaron AG, Balgach hat der Baukommission erstmals am 2. Juli 2019 ihre Ideen für die geplante Überbauung vorgestellt. Seither wurde das Konzept von der Gemeinde und einer externen Fachperson (Hubert Bischoff Architekt BSA, Wolfhalden) in der Entwicklungsphase eng begleitet. Für die Umsetzung der Überbauung liegt nun ein Sondernutzungsplan vor.

- D. Die Baukommission behandelte das Konzept an den Sitzungen vom 5. Dezember 2019 und 28. Mai 2020 sowie am 22. Oktober 2020 der Sondernutzungsplan, die Sonderbauvorschriften, der Planungsbericht sowie die Beilagepläne. Aufgrund der Feststellungen und Hinweise wurden die Unterlagen durch die Gesuchsteller entsprechend überarbeitet.

- E. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation St. Gallen

Das AREG unterbreitet mit Schreiben vom 12. August 2020 den Vorprüfungsbericht Sondernutzungsplan Emserenstrasse. Der Bericht wurde der Ortsplanerin ERR Raumplaner AG, sowie den Projektverantwortlichen zugestellt. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst. Die Anregungen des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation wurden berücksichtigt.



## Gemeinderatssitzung 03/2021 vom Montag, 25. Januar 2021

### Protokollauszug

---

#### F. Mitwirkungsverfahren

Die Gemeinde hat für Richt- und Nutzungspläne, auch für Sondernutzungspläne für eine geeignete Mitwirkung zu sorgen (nach Art. 34 PBG).

Die Anstösser der geplanten Überbauung wurden an der Infoveranstaltung vom 20. August 2020 direkt über den Sondernutzungsplan informiert. Dieser wurde vom 20. August 2020 bis 30. September 2020 der ordentlichen Mitwirkung unterstellt. Die Bevölkerung hatte Gelegenheit, sich zum aktuellen Projektstand vernehmen zu lassen.

Innert der Frist ist eine Eingabe eingegangen. Die Eingabe wurde geprüft und konnte bei den letzten Ergänzungen und Anpassungen nicht berücksichtigt werden. Die mitwirkende Partei wurde am 27. Oktober 2020 schriftlich über das Ergebnis informiert.

#### G. Die Novaron AG, Balgach, hat den Sondernutzungsplan "Emserenstrasse" entsprechend den Rückmeldungen der Baukommission vom 22. Oktober 2020 überarbeitet und wurde am 2. November 2020 vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 305/2020 genehmigt. Die öffentliche Auflage war vom 19. November bis 18. Dezember 2020 geplant. Die Anstösser wurden mit Schreiben vom 16. November 2020 persönlich darüber informiert.

#### H. Am 18. November 2020 teilte die Novaron AG mit, dass sie im Zuge der Projektausarbeitung und Baueingabevorbereitung Differenzen bei den bisher in der Planung berücksichtigten Höhenkoten feststellten. Mit der im Sondernutzungsplan festgelegten Sockelhöhe kann die vorgegebene Überflutungshöhe im Hochwasserfall nicht überall eingehalten werden. Die öffentliche Auflage wurde folglich in Absprache mit der Novaron AG gestoppt. Die Anstösser wurden mit Schreiben vom 19. November 2020 informiert.

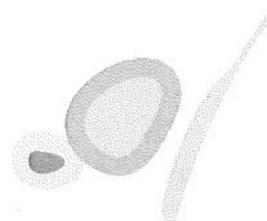
#### I. Die Novaron AG, Balgach, hat den Sondernutzungsplan "Emserenstrasse" entsprechend der neuen Höhenangaben überarbeitet und unterbreitet dazu folgende Unterlagen zur Genehmigung:

- Sondernutzungsplan Emserenstrasse, 1:500
- Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 12.01.2021
- Sonderbauvorschriften zu Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 12.01.2021
- Beilagepläne zu Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 01.10.2020
- Lärmgutachten zu Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 08.05.2020

Die Änderungen gegenüber dem früheren Plan betreffen:

#### Besondere Vorschriften: Art. 8. Sockelbereich:

- Sockelhöhe nicht vom gewachsenen Terrain geregelt, sondern in MüM -> max. Höhenkote ok fertig Erdgeschoss/Sockel: 403.85 MüM.
- Ergänzung, dass der Sockelabschluss mit der Nachbarparzelle Nr. 2307 im Lauf des Baugesuches mit der Gemeinde abgestimmt werden muss.



## Gemeinderatssitzung 03/2021 vom Montag, 25. Januar 2021

### Protokollauszug

---

#### Planungsbericht: 2.2.1 Städtebauliche Studie / Erschliessungsprinzip:

- «Die Sammelgarage der Überbauung ragt 0.80 m zwischen 0.40 m und 1.15 m über das gewachsene Terrain...»

#### Planungsbericht: 3.3.2. Baubereich Sockel:

- «Die Sammelgarage der Überbauung ragt maximal 0.80 m zwischen 0.40 m und 1.15 m über das gewachsene Terrain...»

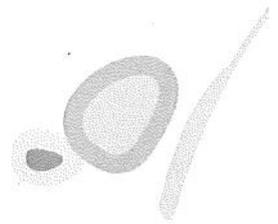
#### Plan:

- in den Schnitten Richtprojekt ist die Höhenkote in MÜM beim Sockel eingetragen.

J. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 305/2020 vom 2. November 2020 ist zu widerrufen.

## II. Erwägungen

1. Die Politische Gemeinde stellt durch die Ortsplanung (Art. 1 Planungs- und Baugesetz, sGS 731.1; abgekürzt PBG) die zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicher. Die Aufgaben der Ortsplanung werden durch den Erlass von Baureglement, Zonen- und Sondernutzungsplänen sowie von Schutzverordnungen gelöst. Der Gemeinderat erlässt diese Raumplanungsinstrumente.
2. Das Verfahren richtet sich nach Art. 41 PBG. Danach werden Rahmennutzungspläne, Sondernutzungspläne und Schutzverordnungen unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt auch im kantonalen Amtsblatt.  
Bei Erlass und Änderung von Sondernutzungsplänen werden zusätzlich die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.
3. Da die Änderungen gegenüber des ursprünglichen Sondernutzungsplans marginal und die absoluten Volumen sowie die Gebäudehöhen unverändert sind, wurde auf ein erneutes Mitwirkungsverfahren verzichtet.
4. Mit dem Sondernutzungsplan Emserenstrasse wird eine zweckmässige und geordnete Überbauung der Grundstücke Nr. 826 und Nr. 2306 gewährleistet. Die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG werden damit umgesetzt. Der Planungsbericht zum Sondernutzungsplan "Emserenstrasse" nimmt Bezug auf die Vorgaben des kommunalen Richtplans (derzeit in Vernehmlassung beim Kanton). Entlang der Berneckerstrasse (Hauptachse Au Ost-West, Kantonsstrasse) wird eine verdichtete Nutzung ermöglicht. Mit der Bebauung von kleineren Mehrfamilienhäusern wird zudem ein ortsbaulich guter Übergang zum nachfolgenden Einfamilienhausquartier geschaffen. Die Bebauung ist mit dem kommunalen Richtplan abgestimmt und steht in keinem Widerspruch zur künftigen Rahmennutzungsplanung.



**Gemeinderatssitzung 03/2021 vom Montag, 25. Januar 2021**

**Protokollauszug**

---

Die Voraussetzungen für den Erlass des Sondernutzungsplans sind damit gegeben.

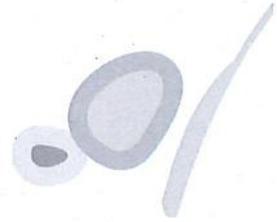
5. Gemäss Art. 94 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) hat derjenige die vorgeschriebene Gebühr zu entrichten, der eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst. Der Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) sieht unter 10.01 einen Kostenrahmen von CHF 150 bis CHF 10'000 vor. Separat in Rechnung gestellt werden die Aufwendungen für Expertenberichte (Gebührentarif für das Bauwesen der Politischen Gemeinde Au, 2. Kosten).
6. Verfügungen können durch die erlassende Behörde aufgehoben werden, wenn der Widerruf die Betroffenen nicht belastet (Art. 28 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; abgekürzt VRP). Der Widerruf erfolgt, da die Novaron AG einen überarbeiteten Sondernutzungsplan zur Genehmigung einreichen. Sie werden somit nicht belastet.

**III. Beschluss**

1. Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Art. 1 und 41 PBG den Sondernutzungsplan Emserenstrasse 1:500, mit den Sonderbauvorschriften, dat. 12.01.2021.
2. Er nimmt den Planungsbericht, dat. 12.01.2021, und die Beilagepläne, dat. 01.10.2020, zur Kenntnis.
3. Die Gebühr beträgt CHF 5'000.  
Die Rechnung des Fachexperten beträgt CHF 3'166.30.  
Diese Gebühren und Kosten, die Anzeigen für das Auflageverfahren (auch aus dem ersten Verfahren), die Bewilligungsgebühr des Baudepartements des Kantons St. Gallen sowie allfällige weitere Aufwendungen werden nach Abschluss dieses Verfahrens der Novaron AG in Rechnung gestellt.
4. Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Auflage- und Genehmigungsverfahren des Erlasses durchzuführen.
5. Der Gemeinderat widerruft den Beschluss Nr. 305/2020 vom 2. November 2020 betreffend "Sondernutzungsplan Emserenstrasse, Novaron AG – Erlass".

## Gemeinderatsprotokoll

GEMEINDE  
**AU**



**Gemeinderatssitzung 03/2021 vom Montag, 25. Januar 2021**

### Protokollauszug

---

#### Rechtsmittel

Innerhalb der Auflagefrist kann gegen den Sondernutzungsplan beim Gemeinderat Au schriftlich Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache berechtigt ist, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat (Art. 41 Abs. 4 PBG und Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1). Die Einsprache hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

#### Beilagen

- Sondernutzungsplan Emserenstrasse, 1:500
- Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 12.01.2021
- Sonderbauvorschriften zu Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 12.01.2021
- Beilagepläne zu Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 01.10.2020
- Lärmgutachten zu Sondernutzungsplan Emserenstrasse, dat. 08.05.2020

#### Protokollauszug an

- Novaron AG, Herr David Canavate, Wegenstrasse 4a, 9436 Balgach (Einschreiben)
- Strittmatter Partner AG, Herr Hanspeter Woodtli, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
- Dominik Schenker, Grundbuchverwalter (elektronisch)
- Stefan Suter, Bereichsleiter Finanzen (elektronisch)
- Karin Hüppi, Bauverwalterin



**Gemeinderat**

  
Christian Sepin  
Gemeindepräsident

  
Marcel Fürer  
Gemeinderatsschreiber

versandt am: 1. Februar 2021