

Informationsveranstaltung vom 19. November 2024

Ortsplanungsrevision Au

**Richtplananpassung 2025 | Rahmennutzungs-
planung**



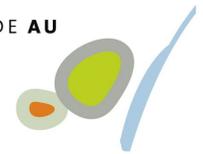
ERR Raumplaner AG



Michael Matzig
Bereichsleiter

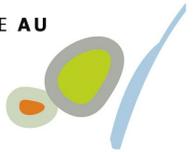


Martin Tarnutzer
Raumplaner



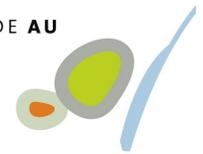
Agenda

- 19:00 Uhr Begrüssung und Rückblick
Christian Sepin,
Gemeindepräsident
- 19:05 Uhr Richtplananpassung 2025
Martin Tarnutzer,
ERR Raumplaner AG
- 19:15 Uhr Rahmennutzungsplanung
(Zonenplan / Baureglement)
Michael Matzig,
ERR Raumplaner AG
- 19:45 Uhr Verständnisfragen
alle
- 19:55 Uhr Mitwirkung und Abschluss
Christian Sepin,
Gemeindepräsident



OP-Revision | Rückblick

- **2013:** Eidg. Volksabstimmung Revision Raumplanungsgesetz (SR 700; RPG)
- **2017:** Einführung des neuen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) im Kanton St.Gallen per 01. Oktober.
- **2018:** Start der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Au
 - Erarbeitung Konzept räumlichen Entwicklung
 - Erarbeitung kommunaler Richtplan
- **2021:** Erlass Konzept der räumlichen Entwicklung / kommunaler Richtplan
- **2022:** Start Erarbeitung Rahmennutzungsplanung (Zonenplan / Baureglement) und Start Revision Schutzverordnung (Natur und Landschaft / Kulturgüter)
- **2024:** Mitwirkung Richtplananpassung 2025 und Rahmennutzungsplanung



Instrumente der Ortsplanung

In einem Richtplan werden die räumlichen Entwicklungsabsichten **behördenverbindlich** festgelegt.

Er stimmt die **Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung** sowie den **geplanten Infrastrukturausbau** für einen längeren Zeitraum aufeinander ab.

	Leitbild	Richtplan	Rahmennutzungsplanung
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der Räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15 – 25 Jahre)	mittelfristig (10 – 15 Jahre)
Detaillierung	offen	Generell	parzellenscharf
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:25'000	1:500 bis 1:5'000
Verbindlichkeit	politische Vorgabe	behördenverbindlich	grundeigentümerverbindlich



Richtplanung | Bestandteile

Richtplantext

- Ausgangslage | Zielsetzung | Massnahmen
- Richtplanbeschlüsse (Festsetzungen / Zwischenergebnisse)

Richtplankarte

- Räumliche Verortung der Richtplanbeschlüsse
- Massstab 1: 1'000 | behördenverbindlich

Planungsbericht

- Wegleitendes Dokument bei Beurteilung von Bauvorhaben | erläuternd



Richtplananpassung 2025 | Inhalte

Neue Erkenntnisse, Planungsvorhaben und Bedürfnisse machen eine Anpassung erforderlich. Geändert wurde insbesondere:

- Integration der Erkenntnisse aus der Erarbeitung von Zonenplan / Baureglement
- Ergänzung der vertikalen Siedlungsentwicklung
- Präzisierung der Umstrukturierungsgebiete:
 - Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg
 - Quartier-Richtplan Bahnhof Au
- Präzisierung der Entwicklungsabsichten bei Arealentwicklungen
- Integration der Infrastrukturausbauten aus den Agglomerationsprogrammen
- Streichung bereits umgesetzter Massnahmen



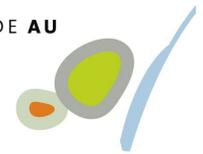
RP-Anpassung 2025 | Fazit

- Der Richtplan wurden anhand neuer Erkenntnisse, Veränderungen seit 2021 und neuer übergeordneter Vorgaben aktualisiert und präzisiert
- Damit ist das behördenverbindliche Instrument auf dem aktuellsten Stand
- Der Gemeinderat sieht vor, den Richtplan alle vier Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen
- Hinweis: nur die **rot** markierten Änderungen in den Richtplanbeschlüssen sind Gegenstand dieser Mitwirkung



RP-Anpassung 2025 | weiteres Vorgehen

1. Öffentliche Mitwirkung: 20. November bis 19. Dezember 2024 / parallel erfolgt die Vernehmlassung bei kant. Amtsstellen
2. Auswertung und Beantwortung der Mitwirkungseingaben, Bereinigung
3. Erlass durch Gemeinderat
4. Kenntnisnahme durch Kanton



Instrumente der Ortsplanung (2)

Im Zonenplan werden die **Art** und das **Mass** der **Nutzung parzellenscharf** und **grundeigentümergebunden** festgelegt.

Das Baureglement zeigt die Regelbauweise und weitere Bestimmungen auf.

	Leitbild	Richtplan	Rahmennutzungsplanung
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der Räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15 – 25 Jahre)	mittelfristig (10 – 15 Jahre)
Detaillierung	offen	Generell	parzellenscharf
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:25'000	1:500 bis 1:5'000
Verbindlichkeit	politische Vorgabe	behördenverbindlich	grundeigentümergebunden



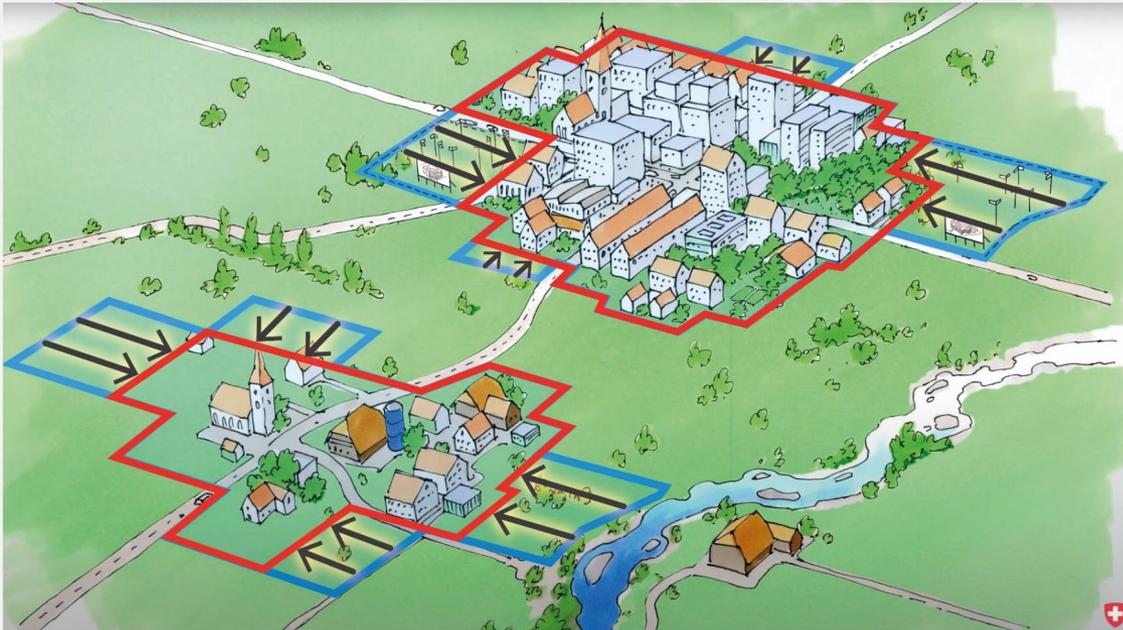
Rahmennutzungsplanung (RNP) | Ziel

Der Gemeinderat verfolgt folgendes Ziel:

- Anpassung der Instrumente gemäss übergeordneter Gesetzgebung:
 - Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
 - Planungs- und Baugesetz Kanton SG (PBG)
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung des kommunalen Richtplans und des Konzepts der räumlichen Entwicklung
- Abstimmung der Instrumente auf die künftige Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
- Erhalt von bewährten Inhalten
- Integration von neuen Inhalten



RNP | Vorgaben Bundesgesetzgebung



- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
- ÖV-Erschliessung als Voraussetzung für Einzonung
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen



RNP | Vorgaben kant. Richtplan

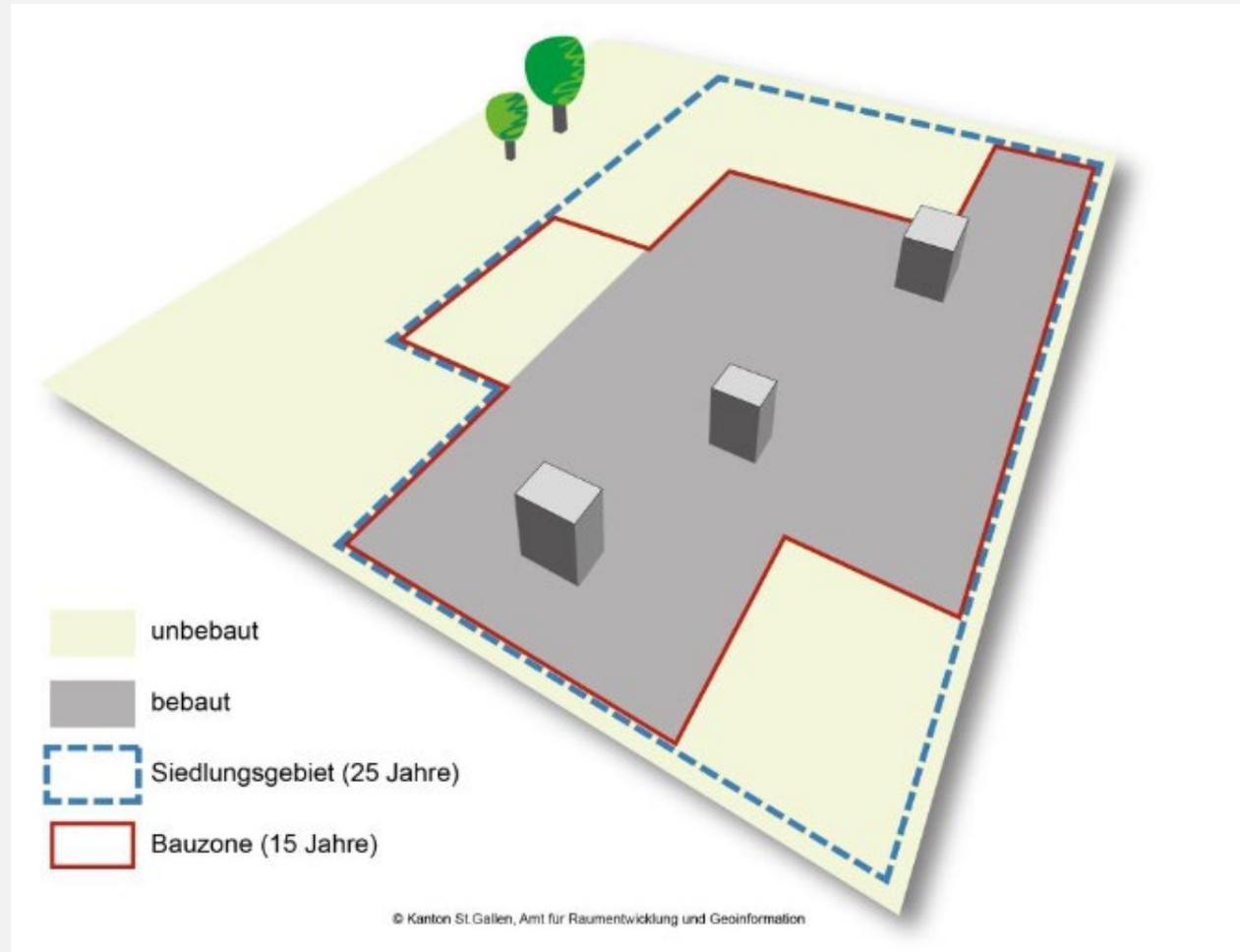
Das Gemeindeporträt macht folgende Aussagen:

- Zuweisung jeder Gemeinde zu einem Raumtyp
- Prognose der Bevölkerungsentwicklung
- Fokus auf die Wohn- und Mischzonen
- Festlegung einer spezifischen Zieldichte (Einwohner / Hektare)
- Berechnung der Kapazitätsreserven → Kapazitätsindex
- Option Erweiterung resp. Reduktion Siedlungsgebiet

Die kant. Vorgaben sind verbindlich, Handlungsspielraum besteht nicht



RNP | Vorgaben kant. Richtplan (2)



Horizont Richtplan
Horizont Zonenplan



RNP | Bestandteile

Rechtsverbindliche Instrumente

- Zonenplan, Massstab 1: 5'000
- Baureglement

Erläuternde Instrumente

- Planungsbericht
- Beilage zum Baureglement
- Änderungsplan, Massstab 1: 5'000



RNP | Änderungen

Die neue Gesetzgebung bringt u.a. folgende Änderungen:

- Veränderungen bei den möglichen Zonenarten
- Veränderungen bei der Zonenbezeichnung
- Begrifflichkeiten und Messweisen
- Nutzungsziffern
- Neue Möglichkeiten zur Qualitätssicherung



RNP | Zonenarten

Neue Zonenarten

- Grünzonen werden zu Freihaltezonen innerhalb / ausserhalb Bauzone
- Gewerbe-Industriezonen und Industriezonen werden zu Arbeitszonen

Aufgehobene Zonenarten

- Das übrige Gemeindegebiet wird als Zonenart aufgehoben
- Alle Flächen müssen einer Bauzone / Nichtbauzone zugewiesen werden
- Absichten im kommunalen Richtplan angezeigt



RNP | Zonenbezeichnung

- Mit dem neuen PBG können keine Vollgeschossregelungen mehr festgesetzt werden
- Die Nutzungszonen werden neu über die geltende Gesamthöhe differenziert

Lesebeispiel:

- alte Bezeichnung: Wohnzone W4 (Wohnnutzung, 4 Vollgeschosse)
- neue Bezeichnung: Wohnzone W13.5 (Wohnnutzung, 13.5 m Gesamthöhe)



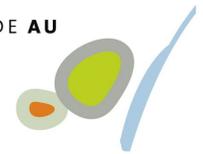
RNP | Zonenarten / Zonenbezeichnung

Zonenplan rechtskräftig

Bauzonen			
	W1	Wohnzone	1 Vollgeschoss
	W2b	Wohnzone	2 Vollgeschosse
	W3	Wohnzone	3 Vollgeschosse
	W4	Wohnzone	4 Vollgeschosse
	WG2	Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse
	WG3	Wohn- und Gewerbezone	3 Vollgeschosse
	WG4	Wohn- und Gewerbezone	4 Vollgeschosse
	Gla	Gewerbe-Industriezone	
	Glb	Gewerbe-Industriezone	
	I	Industriezone	
	DK3	Dorfkernzone	3 Vollgeschosse
	K3	Kernzone	3 Vollgeschosse
	K4	Kernzone	4 Vollgeschosse
	G	Grünzone	
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	

Zonenplan Revision

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	

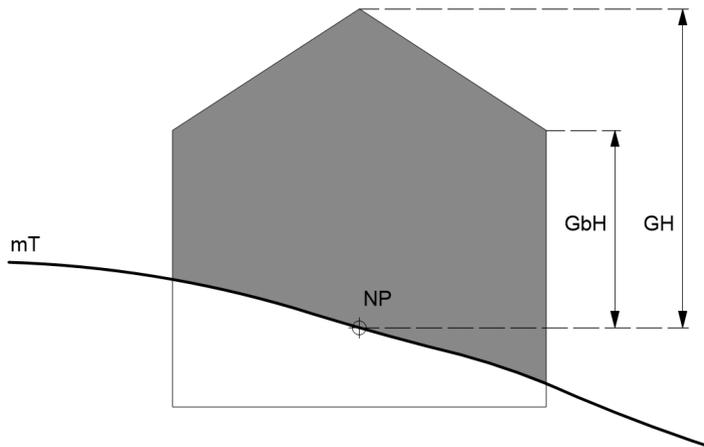


RNP | Begrifflichkeiten / Messweisen

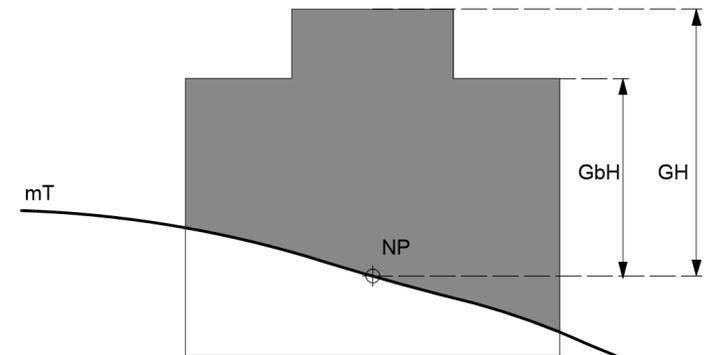
Art. 83 Gesamthöhe

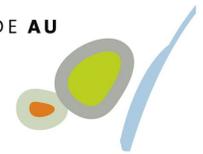
- Anstelle der Firsthöhe wird neu von der Gesamthöhe gesprochen
- Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs
- Die Gesamthöhe ist in der Zonenbezeichnung erkennbar

GbH Gebäudehöhe
GH Gesamthöhe
mT massgebendes Terrain
NP Niveaupunkt



GbH Gebäudehöhe
GH Gesamthöhe
mT massgebendes Terrain
NP Niveaupunkt



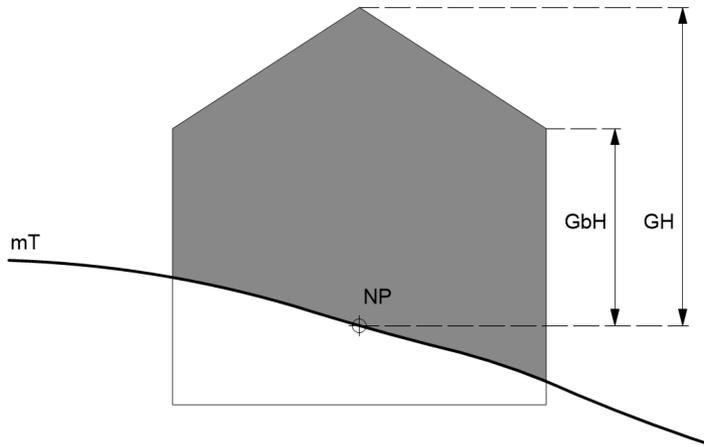


RNP | Begrifflichkeiten / Messweisen (2)

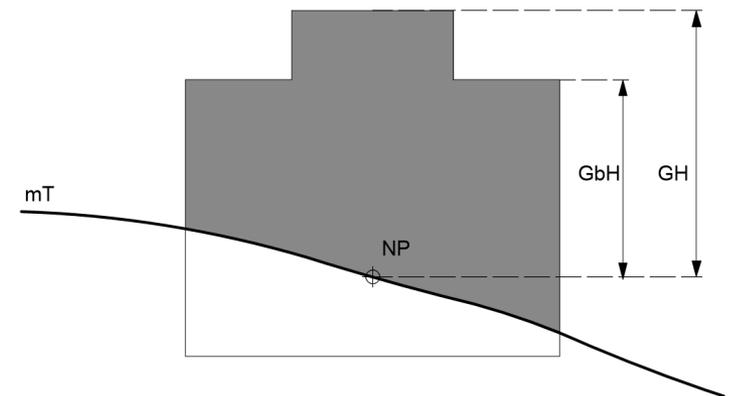
Art. 84 Gebäudehöhe

- Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte

GbH Gebäudehöhe
GH Gesamthöhe
mT massgebendes Terrain
NP Niveaupunkt



GbH Gebäudehöhe
GH Gesamthöhe
mT massgebendes Terrain
NP Niveaupunkt

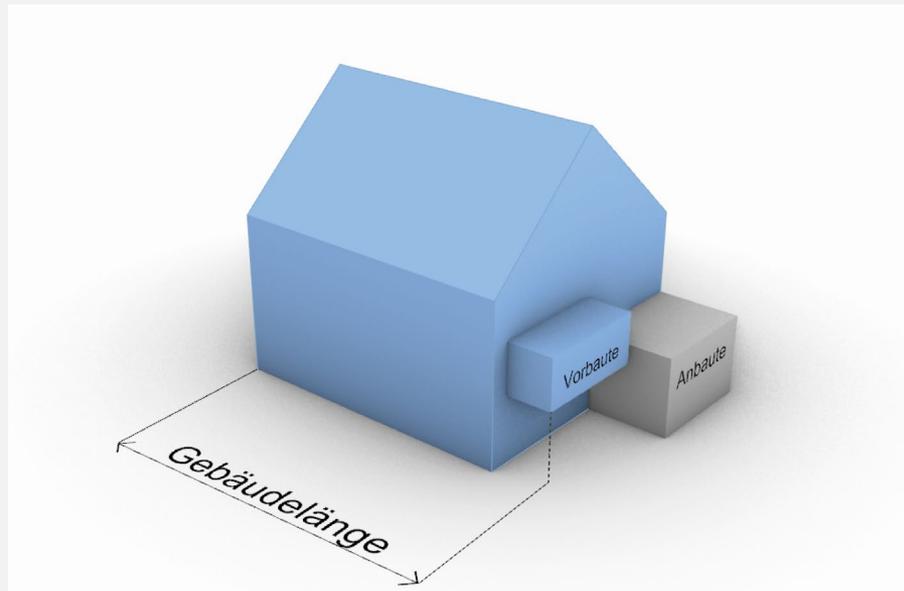




RNP | Begrifflichkeiten / Messweisen (3)

Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

- Die Gebäudelänge bezeichnet die **längere** Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks
- Die Gebäudebreite bezeichnet die **kürzere** Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks





RNP | Nutzungsziffern

Alte Nutzungsziffer

- Die Ausnützungsziffer (AZ) wurde mit der Einführung des PBG abgeschafft

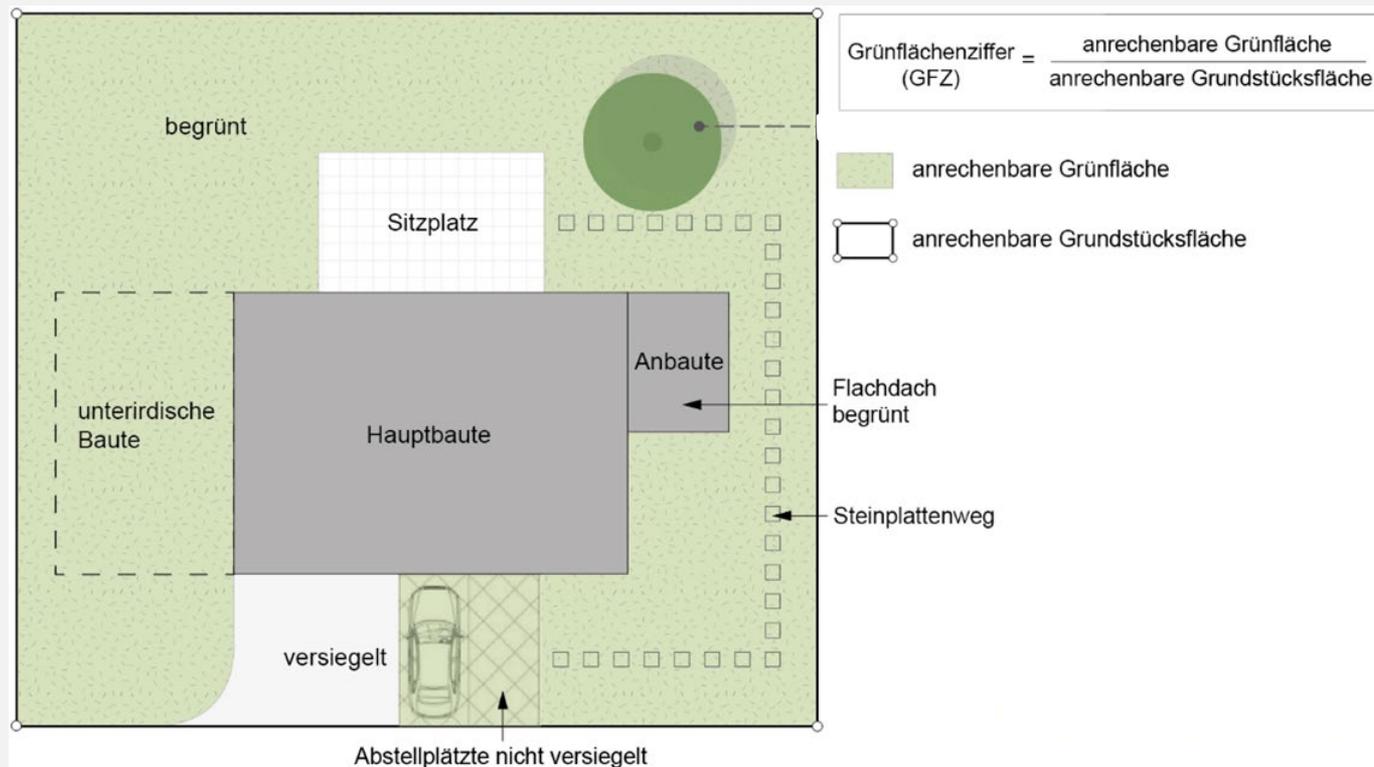
Neue Nutzungsziffern

- Die Baummassenziffer (BMZ) kann eingeführt werden; Verzicht in der Gemeinde Au
- Die Grünflächenziffer (GFZ) kann eingeführt werden; kommt nur in der Wohnzone W10 zur Anwendung



RNP | Nutzungsziffern (2)

- Die Grünflächenziffer soll nur in der Wohnzone W10 eingeführt werden. Darin muss mindestens ein Wert von 0.5 eingehalten werden
- Das Mass orientiert sich am gebauten Bestand

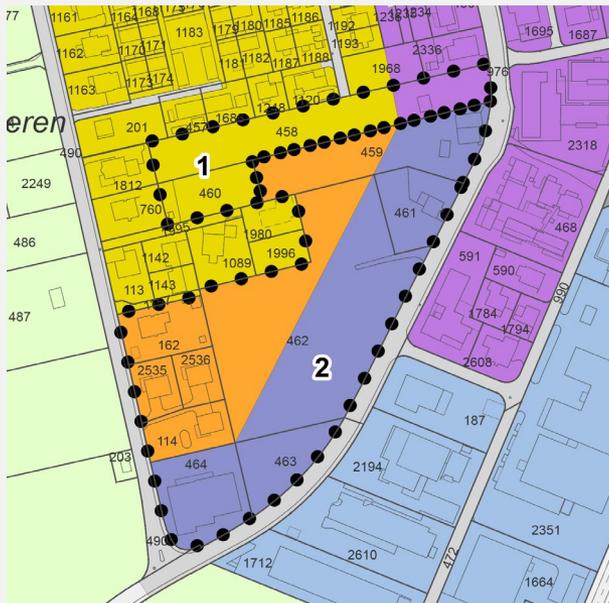




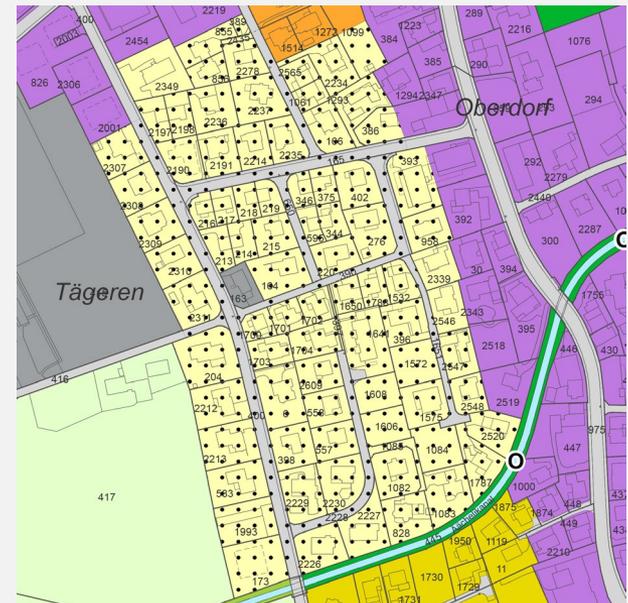
RNP | Qualitätssicherung

Eine zusätzliche Qualitätssicherung erfolgt entweder über eine **Sondernutzungsplanpflicht** oder mittels überlagernder Festlegung **Strukturerhaltungsgebiet**

Sondernutzungsplanpflicht



Strukturerhaltungsgebiet





RNP | bekannte Bestimmungen

Der Gemeinderat möchte an bewährten Bestimmungen festhalten:

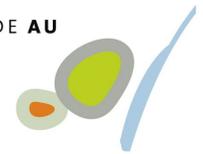
- Die angestrebte Nutzungsart (z.B. Wohnen / Mischnutzung) orientiert sich am Bestand und / oder am Potential der inneren Verdichtung (Vorgabe RPG)
- Die zulässige Gebäudedimension wird primär über die Gebäudelänge, Gebäudebreite und die Gesamthöhe definiert
- Eine Dachraumregelung gibt es auch zukünftig
- Am grossen Grenzabstand als bewährtes Element zur Sicherung der Wohnhygiene wird festgehalten
- Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird geregelt; diese sollen primär unterirdisch angeordnet werden



RNP | neue Bestimmungen

Der Gemeinderat möchte folgende Bestimmungen einführen:

- Art. 3: Die Gemeinde kann einen Gestaltungsbeirat als qualitätssicherndes Organ einsetzen
- Art. 8: Strukturerhaltungsgebiete
- Art. 15: Mobilitätsmanagement
- Art. 22: Grünflächenziffer
- Art. 30: Ökologische Gestaltung
- Art. 32: Umgebungsgestaltungplan als zwingender Bestandteil des Baugesuchs



RNP | Regelbaumasstabelle

Bauzone

Nichtbauzone

	Gesamthöhe max. in Metern	Gebäudehöhe max. in Metern	Talseitige Fassadenhöhe max. in Metern	Grenzabstand min. in Metern	Grosser Grenzabstand min. in Metern	Gebäudeabstand min. in Metern	Gebäudelänge max. in Metern ⁷	Gebäudebreite max. in Metern	Winkelmass des Dachraums max. in Grad	Bruchteil je Fassadenab- schnitt max.	Abgrabungen max. in Metern ⁸	Grünflächenziffer min.	Empfindlichkeitsstufe
W 10	10.0	6.5	7.5 ²⁾	4.0	6.0 ³⁾	⁵⁾	25.0	12.0	45°	1/2	0.8	0.5	II
W 10.5	10.5	7.0	10.5 ²⁾	4.0	7.0 ³⁾	⁵⁾	30.0	-	45°	1/2	0.8	-	II
W 13.5	13.5	10.0	-	5.0	7.5 ³⁾	⁵⁾	40.0	-	45°	1/2	0.8	-	II
W 16.5	16.5	-	-	6.0	9.0 ³⁾	⁵⁾	50.0	-	-	-	0.8	-	II
WG 11	11.0	7.5	7.5 ²⁾	4.0	7.0 ³⁾	⁵⁾	30.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
WG 14	14.0	10.5	-	5.0	7.5 ³⁾	⁵⁾	40.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
WG 17	17.0	-	-	6.0	9.0 ³⁾	⁵⁾	50.0	-	-	-	0.8	-	III
K 15.5	15.5 ¹⁾	12.0 ¹⁾	-	3.0	-	⁵⁾	40.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
K 18.5	18.5 ¹⁾	15.0 ¹⁾	-	3.0	-	⁵⁾	50.0	-	45°	1/2	0.8	-	III
A 17	17.0	-	-	5.0	10.0 ⁴⁾	^{5, 6)}	- ⁷⁾	-	-	-	0.8	-	III
A 30	30.0	-	-	5.0	10.0 ⁴⁾	^{5, 6)}	- ⁷⁾	-	-	-	0.8	-	IV
OeBA 30	30.0	-	-	5.0	-	⁶⁾	-	-	-	-	0.8	-	II
FiB O, FaB O, FaB R	5.0	-	-	5.0	-	⁶⁾	-	-	-	-	0.8	-	II
FaB S	3.0	-	-	3.0	-	⁶⁾	6.0	-	-	-	0.8	-	II
L	10.5 ⁹⁾	7.0 ⁹⁾	-	4.0	-	^{5, 6)}	30.0 ⁹⁾	-	45° ⁹⁾	1/2 ⁹⁾	0.8	-	III



RNP | Fazit

- Gesetzliche Vorgaben von Bund und Kanton werden eingehalten
- Einfaches Regelwerk mit bekannten Elementen
- Bewahren und Entwickeln am richtigen Ort
- SNP-Pflicht als Mitsprachemöglichkeit bei Grossprojekten
- Mobilitätsmanagement als Möglichkeit für fortschrittliche Planungen
- Ausgewogener und verhältnismässiger Ausgleich mit Ökoleistungen
- Koordinierte Entwicklung mit Nachbargemeinden

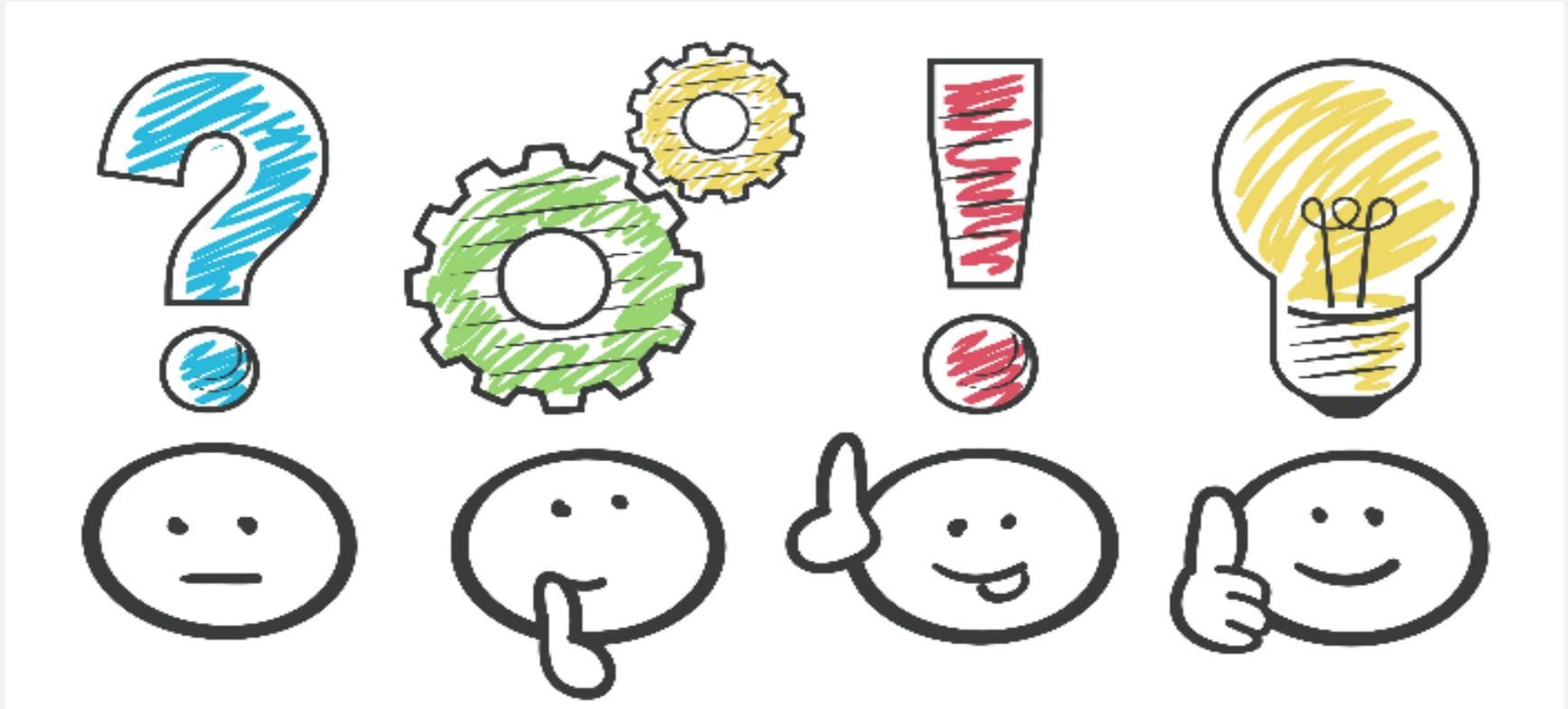


RNP | weiteres Vorgehen

1. Öffentliche Mitwirkung: 20. November bis 19. Dezember 2024
2. Auswertung und Beantwortung der Mitwirkungseingaben, Bereinigung
3. Erlass durch Gemeinderat
4. Öffentliche Auflage (30 Tage)
5. *ggf. Einspracheverhandlungen*
6. Fakultatives Referendum (40 Tage)
7. Genehmigung durch Kanton
8. *ggf. Rekursverfahren*
9. Invollzugsetzung durch Gemeinderat



RP und RNP | Fragen





RP und RNP | Mitwirkung

Mitwirkungsfrist

- vom **20. November** bis am **19. Dezember 2024**
- Schriftliche Stellungnahmen können beim Gemeinderat Au, Kirchweg 6, 9434 Au eingereicht werden

Unterlagen

- Auslage der Unterlagen im Gemeindehaus
- Homepage der Gemeinde Au (www.au.ch), Rubrik amtliche Publikationen
- Amtliches Publikationsorgan (www.publikationen.sg.ch/amtliche-publikationen)



Vielen Dank & auf Wiedersehen