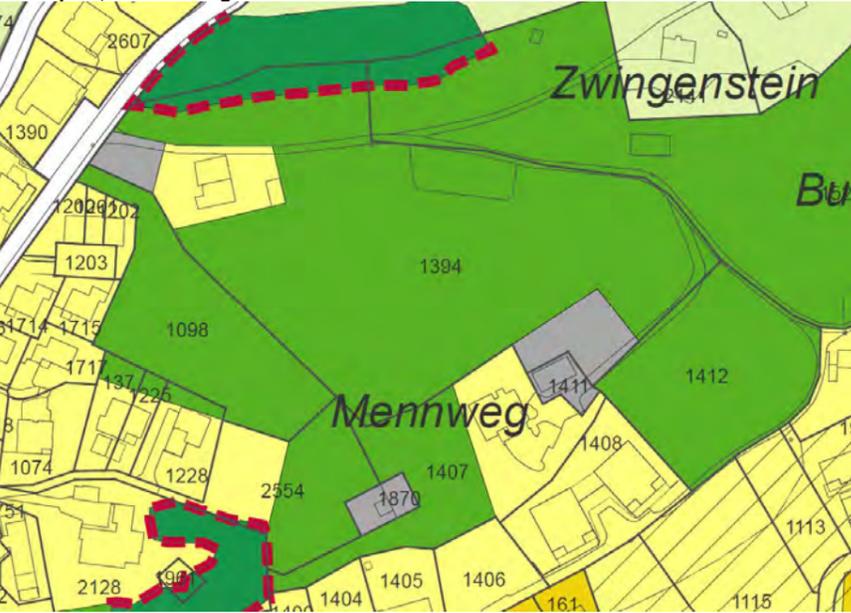
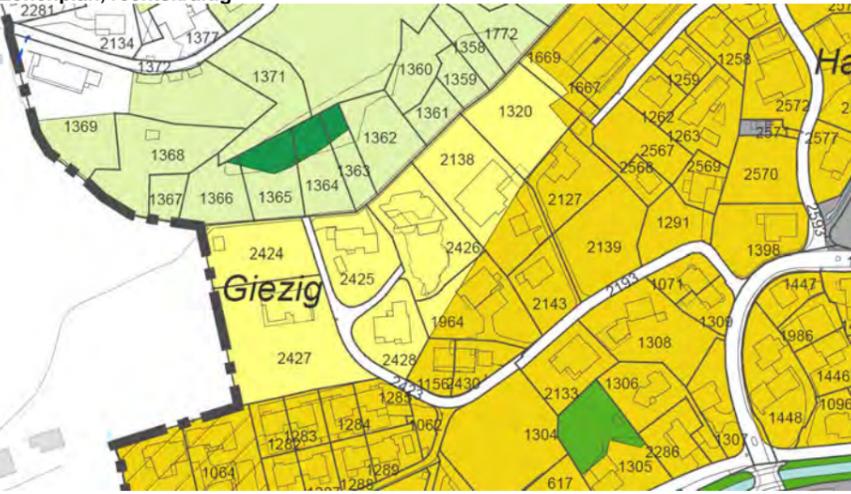


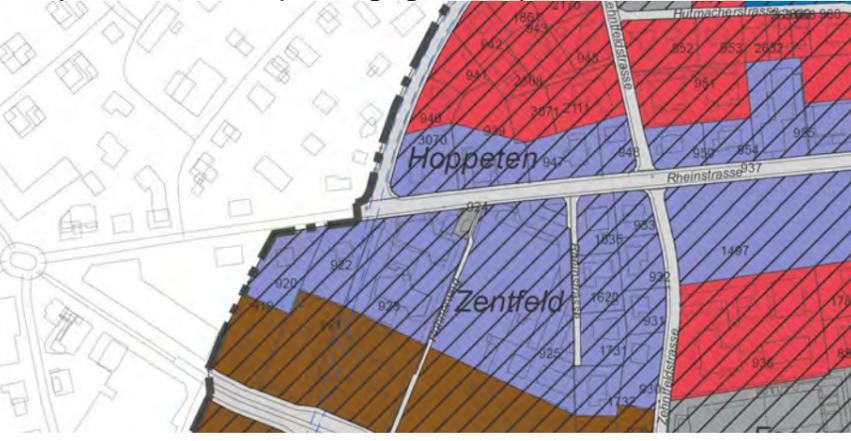
Auswertung – Mitwirkung Rahmennutzungsplanung

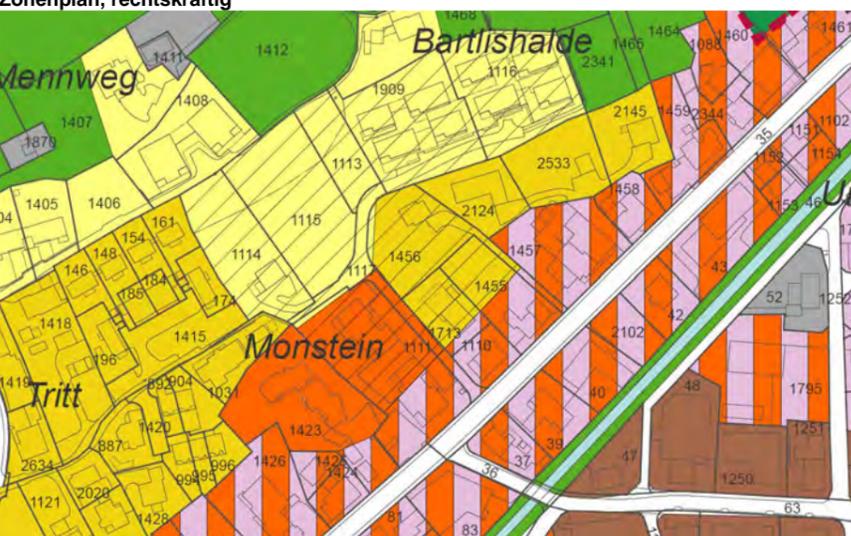
Der Gemeinderat hat vom 20. November 2024 bis 19. Dezember 2024 die revidierte Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Dabei sind 14 Eingaben eingegangen. Am 20. Februar 2025 wurden die Eingaben an einer Sitzung der Ortsplanungskommission diskutiert und die Beantwortung festgelegt.

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|--|---|---|
| <p>Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> Mit dem Rahmennutzungsplan vom 19.11.2024 wurde die geplante Auszonung der zwei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) innerhalb der Parzelle 1394 dargestellt (siehe Bild). Dies entspricht einer bestätigten Enteignung (Email Bauamt Martin Frei vom 4.11.24, Anhang-1). Eine offizielle Schätzung von RT-AG (Anhang-2) vom November 2020 beziffert den Wert für den Anteil OeBa von 1052 m² mit 210'000 CHF im Vergleich zu 4210 CHF als Wert für die Freihaltezone (ursprünglich Grünzone). Diese Eigentumsbeschränkung gilt es aktualisiert auf 2025 auszugleichen (Art. 25 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG). Um die Auswirkungen auf die politische Gemeinde zu minimieren, schlagen wir vor, die Umzonung in einen Flächenabtausch umzuwandeln. Der Flächenabtausch (ohne Eigentumswechsel) sollte prioritär mit der Funkenwiese (Parzelle 2437) und sekundär im Zollgebiet (Schrebergärten oder ähnlich) erfolgen. Die entsprechende Eigentümerin profitiert von der Aufwertung und kann damit unseren Werteverlust entsprechend ausgleichen. Gleichzeitig beantragen wir eine Abparzellierung der Bauzone von 1394, welche grundsätzlich im Jahr 2021 bestätigt wurde (Anhang-3 und -4). <p>Begründung der Eigentumsbeschränkung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die erwähnte Auszonung wird weder im "Kommunalen Richtplan – Richtplananpassung 2025" noch in der "Revision Zonenplan und Baureglement" formal erwähnt, obwohl dies für die Erbgenossenschaft Iseli Johann als Eigentümer der Parzelle 1394 einen erheblichen Werteverlust darstellt. Vor der Gründungsversammlung der Schützengesellschaft Au-Widnau 1995 war das Schützenhaus Au (Parzelle 1411, aktuell Vereinshaus der Pfadi) ein wichtiger Grundpfeiler der Gemeinde Au, was strategisch zur Begründung und Wichtigkeit der OeBa-Zonen führte (Parkplätze, Unterstellplätze und Flächen zur Pflege/Unterhalt rund um das Schützenhaus). Damit handelt es sich gemäss RPG1 nicht um eine überdimensionierte Bauzone, welche gemäss Art. 15 Abs. 2 reduziert werden muss. Somit handelt es sich bei der geplanten Rückzonung um eine Auszonung. Mit der Rückzonung der OeBa-Zone in eine Freihalte-Zone entsteht ein wesentlicher Werteverlust gemäss der eingangs erwähneter offizieller und bestätigter Schätzung. Obwohl die OeBa begrenzte Möglichkeiten bietet (so ist gemäss PGB Art. 11 eine untergeordnete Nutzung für Private zulässig), betrifft dieser Werteverlust im Sinne der Gemeinde nur die Eigentümer der Parzelle. Somit ist eine materielle Enteignung sowohl im Grundsatz als auch als Sonderopfer gegeben. Sowohl die aktuelle Vereinstätigkeit im ehemaligen Schützenhaus, als auch das im "Inventar Kulturgüterschutz 2021" OS11, welches sich auf "ISOS Au, 1993 (lokale Bedeutung)" stützt, explizit erwähnte wichtige Naherholungsgebiet um den Mennweg, als auch eine wesentliche Sanierung der bestehenden Überbauung auf der betroffenen Parzelle 1394 und der zugehörigen möglichen Nutzung der OeBa-Zonen weisen auf eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit hin. Die obigen Ausführungen begründen die materielle Enteignung. Aufgrund dessen verlangt die Bundesverfassung, dass Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt werden (Art. 26 Abs. 2 BV). Das Raumplanungsgesetz hat diese Bestimmung in Art. 5 Abs. 2 übernommen. <p>Lösungsvorschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> Wie in den vorherigen Absätzen erläutert, handelte es sich bei den ursprünglichen OeBa-Zonen innerhalb der Parzelle 1394 nicht um eine Überdimensionierung, sondern vielmehr um eine strategische Planung der Gemeinde Au. Somit ist eine Rückzonung aus Sicht des RPG nicht nötig. Dies bekräftigt auch das Nichterwähnen im "Kommunalen Richtplan – Richtplananpassung 2025" sowie in der "Revision Zonenplan und Baureglement". Wir gehen davon aus, dass mit der geplanten Rückzonung weder die Gemeinde Au noch andere öffentliche Institutionen Gebrauch von den OeBa-Zonen innerhalb der Parzelle machen möchten - trotz des erwähnten wichtigen Naherholungsgebietes - obwohl im Jahr 2021 Verhandlungen mit der Ortsgemeinde gestartet, aufgrund von privaten Umständen jedoch auf Eis gelegt wurden. Effektiver ist damit ein Transfer dieser Zonen unabhängig vom Eigentümer an einen anderen Ort im Dorf, ähnlich wie der erwähnte Flächenabtausch unter Kapitel 3.7 der "Revision Zonenplan und Baureglement". Mit dem Transfer kann an einem anderen Ort ein Mehrwert generiert werden, welcher den Minderwert der Parzelle 1394 mindestens teilweise abfedern kann. Mit der Revision fällt auch das "übrige Gemeindegebiet" als Zone zum Opfer. Damit wird die Funkenwiese 2437 mit der Ortsgemeinde als Eigentümerin zur Freihaltezone. Gemäss Informationsveranstaltung der Ortsgemeinde im Sommer 2024 kann dieses Gebiet noch nicht in eine Bauzone umgezont werden (Artikel 1, 3 und 15 RPG), erfüllt jedoch die Kriterien, sollte der Bedarf an Bauzonen nachweislich steigen. Wir sehen einen Flächenabtausch der OeBa-Zonen aus 1394 in die Funkenwiese 2437 als optimalen Zwischenschritt, welcher der Ortsgemeinde entsprechende Möglichkeiten eröffnet. Als weitere Möglichkeit für den Flächenabtausch sehen wir Freihaltezonen um die neu zu OeBa-Zonen eingeteilten Zollgebiete (Schrebergärten). Wie im "Kommunalen Richtplan – Richtplananpassung 2025" unter S 6.3.6 Rosenbergsau / Under erwähnt, kommt bei einer allfälligen | <p>Zonenplan, rechtskräftig</p>  <p>Zonenplan, Revision</p>  | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Es ist korrekt, dass die angestrebte Umzonung der Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) weder im initialen Richtplan noch mit der Nachführung 2025 angezeigt wurde. Diese Änderung wurde aber, wie viele andere Anpassungen, nicht im kommunalen Richtplan abgebildet. Die Gemeinde ist dennoch dazu angehalten, überdimensionierte Bauzonenflächen zu reduzieren.</p> <p>Nach erneuter Beurteilung durch den Gemeinderat wird die OeBa-Fläche an der Walzenhauserstrasse/Mennweg belassen. Die andere Fläche wird in die Landwirtschaftszone umgezont.</p> <p>In Zukunft ist bei der Parzelle Nr. 1411 eine öffentliche Nutzung vorstellbar.</p> <p>Zudem ist wichtig anzumerken, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen keinen direkten Wert für die Grundeigentümerschaft darstellt, da in einer OeBa keine private Nutzungen zulässig sind und die Zone ausserdem keine hinreichende Erschliessung besitzt. Entsprechend kann nicht von einer Enteignung gesprochen werden. Das als Anhang mitgesendete E-Mail der Bauverwaltung stellt weiter auch keine Bestätigung einer Enteignung dar. Hinzu kommt, dass die Politische Gemeinde keinen Bedarf an einem Flächenabtausch hat und aus raumplanerischer Sicht eine Flächenverlagerung nicht zielführend ist, schon gar nicht in die vorgeschlagenen Gebiete.</p> |

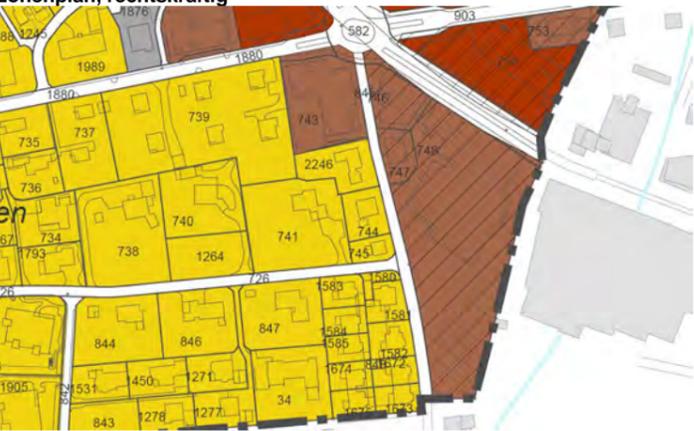
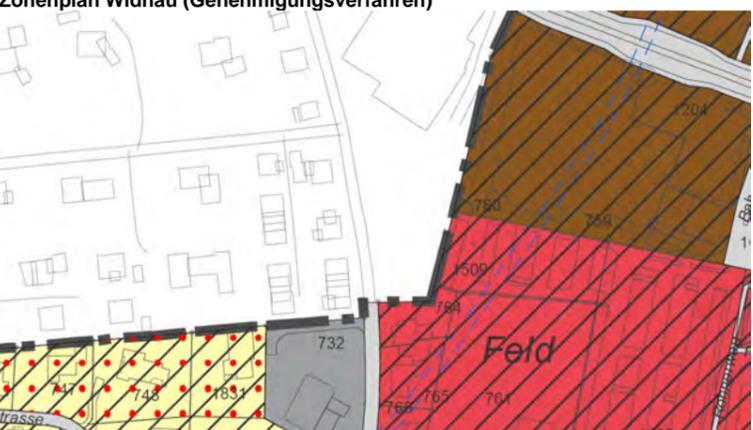
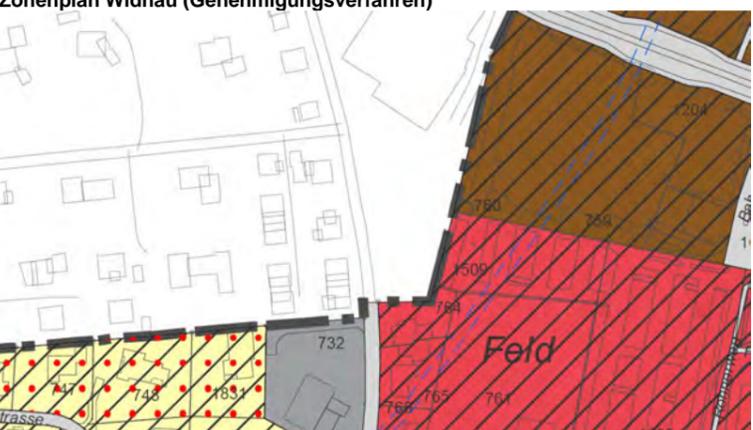
| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|---------|---------|
| <p>Alternativzufahrt zur Nationalstrasse A13 den Parzellen eine Schlüsselfunktion zu. Somit sehen wir auch hier mit einem Flächenabtausch einen Mehrwert zu generieren.</p> <p><u>Thema Abparzellierung der Bauzone aus 1394</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schon im Jahr 2021 wurde das Vorhaben zur Abparzellierung der Bauzone aus 1394 von der Gemeinde, wie auch dem Landwirtschaftsamt bestätigt (siehe Anhang-3 und -4). - Wir beantragen diese Abparzellierung nun effektiv und erwarten die Bestätigung der Gemeinde. <p><u>Mögliche nächste Schritte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Umzonung in Flächenabtausch umwandeln durch die politische Gemeinde mit ERP und die Revision entsprechend anpassen. - 2. Erbgemeinschaft tritt in Verhandlungen mit der neuen Eigentümerin und bestätigt den Flächenabtausch. Sie wird dabei von der Gemeinde unterstützt. - 3. Alternativ wird die materielle Enteignung durch die politische Gemeinde ausgeglichen. - 4. Politische Gemeinde prüft die Abparzellierung der Bauzone und bestätigt dies auch nach Umwandlung der Grünzone zu Freihaltezone. - 5. Erbgemeinschaft initiiert die Abparzellierung bis zur offiziellen Freigabe der Richtplanungsanpassung <p><u>Schlussfolgerung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir beantragen, dass die politische Gemeinde die Rückzonung der OeBa-Zonen in einen Flächenabtausch definiert und die Erbgemeinschaft bei den Verhandlungen mit den zugehörigen Eigentümern des Abtausches unterstützt, da dies die notwendige Entschädigung für die materielle Enteignung seitens der Gemeinde minimiert. - Sollte dies nicht zustande kommen, beantragen wir die Entschädigung für die materielle Enteignung nach effektivem Inkrafttreten der Revision in die Wege zu leiten. - Zusätzlich beantragen wir, dass die politische Gemeinde die Abparzellierung der Bauzone aus der Parzelle 1394 bestätigt und dies im Rahmen der Umsetzung der Revision unterstützt. | | |

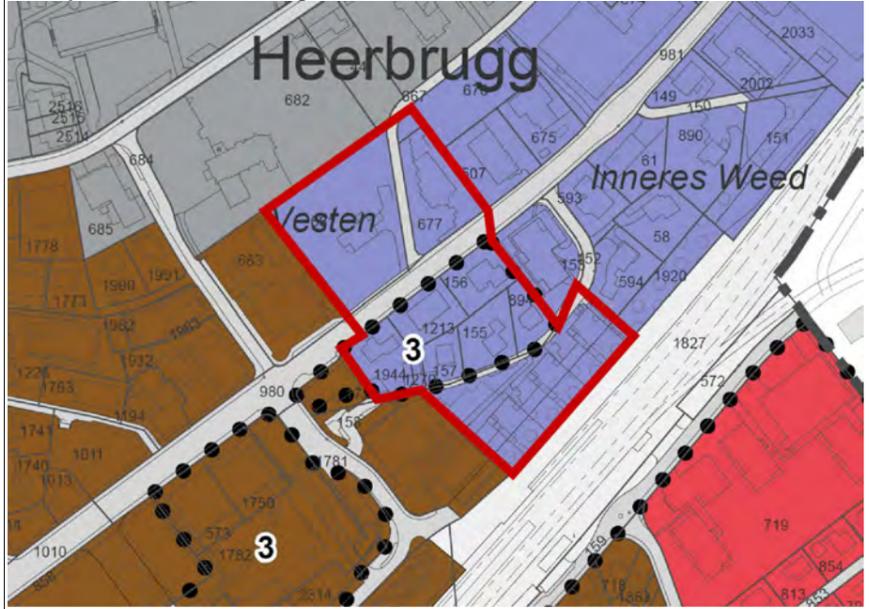
| Antrag | Hinweis | Antwort |
|--|--|---|
| <p>A Zoneneinteilung</p> <p>A1 (Stand heute)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Au SG ist das Grundstück Nr. 1320 der Zone BauG W1 zugewiesen, wobei im südöstlichen Bereich eine Teilfläche von ca. 88 m2 oder rund 6.5 % in der Zone BauG W2b liegt. - Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Au SG ist das Grundstück Nr. 2138 der Zone BauG W1 zugeteilt, wobei im südlichen Teil des Grundstückes eine Teilfläche von rund 630 m2 samt Garagen (über 30 % der gesamten Grundstücksfläche) in der Zone BauG W2b liegt. <p>A2 (Änderungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück Nr. 1320 wird gemäss neuem Zonenplan vollumfänglich der neuen Zone W 10 zugeteilt. Die bisher in der Zone BauG W2b liegenden, rund 88 m2, werden ohne weiteres zurückgestuft. Im gleichen Zuge hingegen wird eine Teilfläche des Nachbargrundstückes Nr. 1669 der höheren Zone W 10.5 zugewiesen. - Das Grundstück Nr. 2138 liegt gemäss neuem Zonenplan mit ca. 1'445 m2 in der neuen Zone W 10. Die restliche Grundstücksfläche wird neu der Zone W 10.5 zugewiesen. Auch hier, wenn auch eine marginale, Verschlechterung. Das Nachbargrundstück Nr. 1964 erfährt mit einer schönen Teilfläche hingegen eine recht grosszügige Aufzoning in die neue Zone W 10.5 <p>A3 (Neue Zoneneinteilung)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss einer PowerPoint-Folie (Info-Veranstaltung der Politischen Gemeinde Au SG, «Instrumente der Ortsplanung (2)») «werden im Zonenplan die Art und das Mass der Nutzung parzellenscharf..... festgelegt». - In Bezug auf mein Grundstück Nr. 2138 muss ich etwas anderes feststellen: Es war und ist zonenmässig zerschnitten. Im konkreten Fall liegt eine wenig visionäre und aus meiner Sicht auf die Zeit hinaus nicht nachvollziehbare Zonierung vor. <p>B (Antrag)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ich stelle fristgerecht den Antrag, meine Grundstücke Au Nr. 1320 und Au Nr. 2138 der neuen Zone W 10.5 zuzuteilen. <p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei objektiver Betrachtung der vorgesehenen Zuweisungen zu Bauzonen stelle ich fest, dass das ganze Gebiet Haslach-Winget sowie ab dem Rosenbergrank in westlicher Richtung ein Gürtel bis zum Grundstück Nr. 1320 in die Zone W 10.5 zu liegen kommt. Der Eigentümer des Grundstückes Au Nr. 1351 hat vor Jahren auf die Zuweisung seines Grundstückes in eine Bauzone explizit verzichtet. In diesem Zusammenhang ist die Zuweisung des Bodens vor dem «Messmerhaus» in eine Nichtbauzone wohl dem Ortsbildschutz geschuldet und auch sinnvoll. - Eine adäquate Weiterführung des erwähnten Gürtels mit gleicher Zone macht Sinn. Wenn die Zuteilung des Grundstückes Nr. 1320 von «der Erhaltung des Bildes einer Einfamilienhauszone» abhängig gemacht wird und im Gegensatz dazu die Überbauung der Nachbargrundstücke im östlichen Bereich mit «vier MFH-Blockbauten» in Betracht gezogen wird, ist die von der Behörde zitierte Argumentation in Frage zu stellen. - Ich stelle des Weiteren fest, dass die Grundstücke - von west nach ost - Nrn. 1669, 1667, 2586, 1666, 1510, 1452 und schliesslich auch das (noch nicht überbaute) Grundstück Nr. 2585 strassenmässig ausnahmslos von Süden her erschlossen sind. Meine Grundstücke Nr. 1320 und Nr. 2138 sind dies ebenfalls und sind mittels der entsprechenden Widmung der Strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) voll erschlossen. - Schliesslich lassen die in Litera A2 «Änderungen» aufgeführten Tatsachen und Argumente in mir kein Gefühl einer Gleichbehandlung aufkommen. Überhaupt würde die Einteilung der weiteren, im westlichen Bereich gelegenen Grundstücke im erwähnten Gürtel (Grundstücke Au Nrn. 2426, 2425 und 2428) Sinn machen. Der bisher in der Zone W1 liegende Grundstückteil auf Grundstück Nr. 1964 wurde, wie unter Litera A2 «Änderungen» aufgeführt, grosszügig der neuen Zone W 10.5 zugeführt. Die Grundstücke Nr. 2427 und Nr. 2424 schliesslich werden in den nächsten Monaten wohl überbaut werden. Bezüglich der Überbauung kann dort aufgrund der zu überbauenden Fläche von Seiten der Behörden im Baubewilligungsverfahren ohne weiteres entsprechend Einfluss genommen werden. - Es wird von politischer Seite viel und gerne von «verdichtetem Bauen», «sinnvoller Nutzung des Bodens» und «Erhaltung wertvollen Kulturlandes» gesprochen und geschrieben. Auch aus dieser Sicht ist die Belassung meiner Grundstücke Nr. 1320 und Nr. 2138 (Teil) in der Zone W 1 bzw. W 10 nicht nachvollziehbar. Letztlich ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung meines Grundstückes Nr. 1320 aus ökonomischer Sicht nicht sinnvoll und infolge der Geländesteilheit ist eine maschinelle Bewirtschaftung unmöglich. Eine maximale, selbstverständlich dem Gelände angepasste, Nutzung des Grundstückes Nr. 1320 ist angezeigt. Es ist an der Zeit, den Boden in Bauzonen sinnvoll, ökonomisch und auf die Zukunft ausgerichtet zu nutzen! | <p>Zonenplan, rechtskräftig</p>  <p>Zonenplan, Revision mit Antrag</p>  | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Der aktuelle Zonenplanentwurf weist für die Parzelle Nr. 2138 tatsächlich verschiedene Zonierungen (W10 und W10.5) auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bereits im rechtskräftigen Zonenplan verschiedene Zonierungen auf der Parzelle gelten und ausserdem zum Hang ein Abschluss gefunden werden muss, damit ein Übergang zum Freiraum im Norden sichergestellt ist.</p> <p>Aus raumplanerischer Sicht ist eine Zuordnung der Parzelle Nr. 1320 und 2138 in eine W10.5 nicht angemessen. Dies, da die Siedlungsentwicklung nach Innen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. 1 RPG schwergewichtig in Gebieten, die auch angemessen mit dem ÖV erschlossen sind, geplant werden sollen. Dies ist weder bei der Parzelle Nr. 2139 noch Nr. 1320 der Fall. Dennoch wird mit der neuen Zonenplanung mehr ermöglicht als vorher.</p> <p>Die Aussage einer Verschlechterung des Status Quo stimmt in den Augen der Gemeinde entsprechend nicht. Die besagten Grundstücke liegen aktuell grossmehrheitlich in der Wohnzone W1 mit einer Gebäudehöhe von 5.0m und einer Firsthöhe von 9.5m. Die neuen Regelmasse mit einer Gebäudehöhe von 6.5m und einer Gesamthöhe von 10.0m lassen deutlich mehr zu. Insofern kann auch von einer Verdichtung im Bestand geredet werden.</p> <p>Das Art und Mass der Nutzung werden im Zonenplan tatsächlich parzellenscharf festgelegt. Da sich Parzellengrenzen jedoch ändern können, kann die Zonenplanung nicht immer auf die Parzellengrenzen Rücksicht nehmen und muss auf raumplanerischer sowie städtebaulicher Ebene die weitere Entwicklung der Gemeinde Au definieren. Entsprechend kann es manchmal zu solchen Unterteilungen kommen. Kleinstkorrekturen auf Parz. Nrn. 1669, 1320, 2426 und 1964 sind allerdings vorzunehmen, die Gemeinde ist angehalten, solche Missstände zu korrigieren.</p> <p>Weiter muss angemerkt werden, dass mit der neuen Zonenplanung der sinnvollen, ökonomischen und auf die Zukunft ausgerichteten Nutzung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 1320 nichts im Weg steht.</p> |
| <p>Antrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bedoc Frei AG ist Eigentümerin der Parzelle 704 und Miteigentümerin der Parzelle 791 (mit Metropol-Widnau AG). Die Parzelle 752 ist im Eigentum von Adelina und Jeton Keka und die Parzelle 765 ist im Eigentum von Rico und Brigitte Kellenberger. - Die vorgenannten Parteien haben bereits vor mehr als einem Jahr erste Gespräch geführt, um auf den besagten Parzellen (765/752/704/792) ein gemeinsames Bauprojekt zu realisieren. Die | <p>Hinweis</p> | <p>Antwort</p> <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Auf den besagten Parzellen gibt es heute keine Sondernutzungsplan-Pflicht, zukünftig ist für eine geordnete Entwicklung des Gebiets um den Bahnhof Heerbrugg eine SNP-Pflicht vorgesehen.</p> |

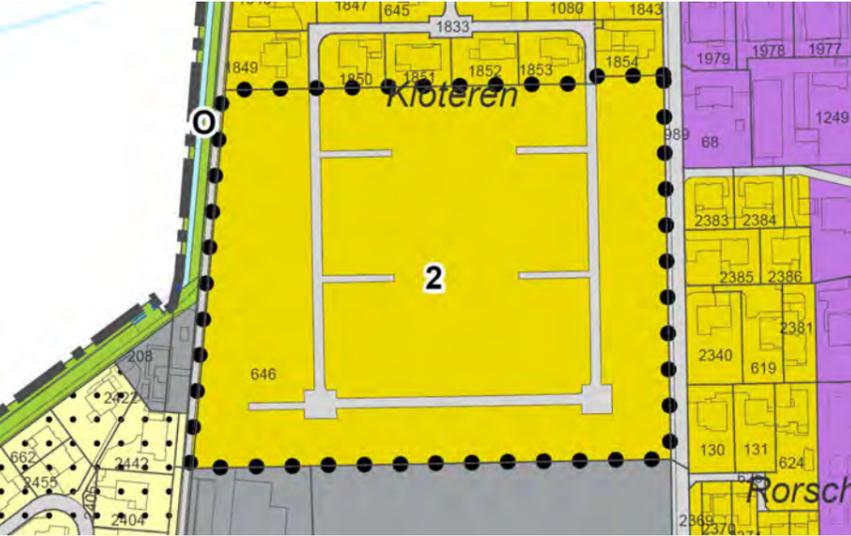
| Antrag | Hinweis | Antwort |
|--|---|--|
| <p>Idee ist, ein urbanes Zentrum zu entwickeln, welches der Nähe zum Bahnhofsquartier und der Bahnhofstrasse/Widnauerstrasse, Rechnung trägt. Die Bedoc Frei AG hat bereits die Überbauung «Mitte-Widnau» entwickelt, welche durch die Fortimo AG übernommen und gebaut wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der unterschiedlich geplanten Zonen auf den Grundstücken (Parzelle 765 soll W 16.5 werden, die übrigen sind WG 17 geplant), haben wir uns die Situation nochmals detaillierte angeschaut. - Gemäss der Zonenplanung soll es entlang der Rheinstrasse nicht reines Wohnen geben, sondern es soll eine Wohn- und Gewerbezone entstehen. Diese Meinung teilen wir, da es sich hierbei um absolute Zentrums Lage handelt (Widnauerstrasse/Bahnhofstrasse, Bahnhof etc.). Die Parzellen auf der Südseite der Rheinstrasse, gegenüber unseren oben erwähnten Parzellen, sollen Kernzone sein. Im Nordwesten ist ebenfalls Kernzone angedacht. - Wir sind der Meinung, dass es nicht sein kann, dass auf der einen Strassenseite Kernzone ist und gegenüber eine Wohn- und Gewerbezone, dann wieder Kernzone gegen Nordwesten. Wir stellen uns das Bild vor, wenn auf der einen Strassenseite unter den Vorgaben der Kernzone geplant wird und auf der gegenüberliegenden, wohlgerneht näher in Richtung Bahnhof und ebenfalls direkt angrenzend an die Kernzone, eine Wohn- und Gewerbezone steht. - Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass die Parzellen 704/752/765/792 ebenfalls in die Kernzone gehören. <p><u>Zusammengefasst:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Projekt auf diesen Parzellen wird geplant, sobald die Zonenpläne durch sind - Gespräche laufen bereits - städtebaulich und architektonisch soll das Projekt eine hohe Qualität aufweisen - Südlich der besagten Parzellen ist eine Kernzone geplant. Um ein stimmiges Bild innerhalb der Rheinstrasse zu erhalten, sollten auch die gegenüberliegenden Parzellen in derselben Zone liegen (Richtung Bahnhof) - Zonen müssen sowieso angepasst werden, da ein gemeinsames Projekt in verschiedenen Zonen schwer realisierbar ist - In der Sondernutzungszone (welche für unsere Parzellen gilt) ist bereits heute angedacht, dass man höhere bauliche Nutzung zulassen kann - Es handelt sich um Parzellen im Bahnhofsquartier | <p>Zonenplan, Revision</p>  <p>Zonenplan Widnau, Revision (Genehmigungsverfahren)</p>  | <p>Hinzu kommt, dass die Gemeinde Widnau die Kernzone im Gebiet deutlich reduziert und entlang der Rheinstrasse die höchste WG-Zone (WG17) ausgeschieden hat. Der aktuelle Zonenplanentwurf der Gemeinde Au ist sowohl betreffend die Wohn-Gewerbezone als auch die Kernzone auf jenen der Gemeinde Widnau abgestimmt und führt die Grundnutzungszonen fort. Weiter ist die Wohn-Gewerbezone mit einem kleinen Grenzabstand von 6.0 m gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnzone aus wohngyienischer Sicht richtig. In der Kernzone würde nur ein kleiner Grenzabstand von 3.0 m gelten.</p> |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss dem Planungsbericht sollen bezüglich der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen «fundierte Analysen zur Einwohnerdichte, Baustruktur sowie zur Erschliessung» gemacht worden sein. Die geplante Zonierung des Grundstücks Nr. 2124 sowie auch der Grundstücke Nrn. 1456, 2533 und 2145 erweckt aber den Eindruck, dass bezüglich dieser Grundstücke von falschen Annahmen ausgegangen wurde, da sich diese Grundstücke ideal zur Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Es ist entsprechend nicht ersichtlich, weswegen diese Grundstücke der Wohnzone W10.5 zugeordnet wurden. - Festzuhalten gilt es, dass sämtliche dieser Grundstücke Potenzial für eine Innenentwicklung haben. Die Hauptstrasse in Bezug auf das Grundstück Nr. 2004 wurde in den vergangenen Jahren auf Anstoss meines Mandanten klassiert und erweitert und somit die Grundlage für einen hinreichende Erschliessung sämtlicher Grundstücke in diesem Quartier gelegt. Somit erfüllen die Grundstücke sämtliche Rahmenbedingungen, um einen Beitrag zur Innenverdichtung zu leisten. Sowohl die Baustruktur als auch die Erschliessungssituation lassen eine Mehrausnutzung der Grundstücke, insb. des Grundstücks Nr. 2124, zu. Hinzu kommt, dass sich auch die Grundstücke selbst, konkret handelt es sich beim Grundstück Nr. 2533 um ein unbebautes Grundstück und in Bezug auf das Grundstück Nr. 2124 bestehen bereits konkrete Pläne zur Mehrausnutzung, dazu eignen, einen Beitrag an die Innenverdichtung zu leisten. Gleichzeitig sollen aber die bereits überbauten Grundstücke entlang der Hauptstrasse, welche sich bspw. im Weiterentwicklungsgebiet, S.3.3.1. befinden, weiterentwickelt werden. Da viele dieser Grundstücke bereits überbaut sind oder kaum überbaut werden können, wird der Beitrag, im Gegensatz zu den oben genannten Grundstücken, voraussichtlich begrenzt ausfallen. - Gemäss dem Planungsbericht stellt die Aufzoning im Rahmen der Zonenplanrevision ein Instrument dar, um die Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen» zu erreichen, indem die zulässige Nutzung innerhalb eines Zonentyps erhöht wird. Mit der Zuweisung des Grundstücks Nr. | <p>Zonenplan, rechtskräftig</p>  | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Nach erneuter Prüfung und Diskussion stimmt der Gemeinderat Ihrer Argumentation grösstenteils zu. Entsprechend werden die Parzellen Nr. 1456, 2124, 2533 und 2145 in die W13.5 umgezont.</p> |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|--|---------|
| <p>2124 in die Wohnzone W10.5 ist neu nur noch eine geringere Nutzung als im aktuellen Zeitpunkt möglich. Das Grundstück Nr. 2124 wie auch die anderen umliegenden Grundstücke in der Wohnzone W10.5, nämlich die Grundstücke Nrn. 1456, 2533 und 2145, grenzen zukünftig gegen Süden und Osten an die Wohn- und Gewerbezone WG14, gegen Norden an Wald und an die Wohnzone W10 sowie gegen Westen an die Wohnzone W13.5. Insbesondere, wie auch auf dem nachfolgenden Planausschnitt des geplanten Zonenplans zu sehen ist, handelt es sich im direkten Umkreis zu diesem Grundstück um die einzigen Grundstücke, welche einer Nutzungszone mit tiefer Ausnützung zugewiesen wurden. Es liegen keine Gründe vor, welche gegen eine Aufzoning des Grundstücks Nr. 2124 in die Wohnzone W13.5 sprechen würden. Die südlich gelegenen Grundstücke sollen alle einer Zone zugewiesen werden, welche eine höhere Nutzung zulässt. Somit ist es nicht ersichtlich, weswegen die dahinter liegenden Grundstücke nicht einer Zone zugewiesen werden, welche eine vergleichbare Nutzung zulassen würde, d.h. nicht nur das Grundstück Nr. 2124, sondern auch die Grundstücke Nrn. 1456, 2533 sowie 2145. Hinzu kommt, dass auch höhere Nutzungsmöglichkeiten keinen Einfluss auf die angrenzenden Grundstücke haben würden. Die südlichen Grundstücke befinden sich in einer Zone, welche selbst eine höhere Nutzung zulassen würde. Der Niveaupunkt der nördlich gelegenen Grundstücke befindet sich mindestens zwischen sieben und zehn Metern höher als der Niveaupunkt des Grundstücks Nr. 2124 sowie der Grundstücke Nrn. 1456, 2533 und 2145. Auch wenn die maximal zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft würde, käme es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Gebäude auf diesen Grundstücken. Hinzu kommt, dass sich eine Aufzoning, wie es im Übrigen die Begründung für andere Aufzonungen gemäss Planungsbericht ist, an der umliegenden Zonierung orientieren würde. Bei der geplanten Zone des Grundstücks Nr. 2124 sowie der Grundstücke Nrn. 1456, 2533 und 2145 handelt es sich um die einzigen Grundstücke im direkten Umfeld, welche sich in einer Zone befinden, welche nur eine tiefere Nutzung zulässt. Dies gilt es zu korrigieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzumerken gilt es weiter, dass Grundstücke im Gebiet «Emseren», welche im Vergleich zu den Grundstücken Nrn. 2124, 1456, 2533 und 2145 die Rahmenbedingungen, um einen Beitrag zur Innenverdichtung zu leisten, insb. eine noch nicht hinreichende Erschliessung, deutlich schlechter erfüllen, trotzdem der Wohnzone W13.5 sowie der Wohn-/ Gewerbezone WG17 zugeordnet werden sollen. Vor diesem Hintergrund zeigt sich umso mehr, dass eine Aufzoning des Grundstücks Nr. 2124 sowie der Grundstücke Nrn. 1456, 2533 und 2145 in die Wohnzone W13.5 geboten ist. - Zusammenfassend gibt es keine Gründe, welche gegen eine Aufzoning insb. des Grundstücks Nr. 2124 sprechen würden. Aufgrund der obigen Ausführungen wird die Aufzoning insb. des Grundstücks Nr. 2124 in die Wohnzone W13.5 beantragt. <p><u>Zusammenfassung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Siedlungsentwicklung nach innen, die haushälterische Bodennutzung und eine konsequente Mobilisierung der verfügbaren Potenziale sind die Grundanforderungen der Revision der Rahmennutzungsplanung. Nicht nur erfüllt das Grundstück Nr. 2124 die Rahmenbedingungen, wie unter anderem eine ausreichende Erschliessung, welche eine Siedlungsentwicklung nach innen zulassen würden, sondern eine Aufzoning würde auch das verfügbare Potenzial der Grundstücke im Sinne der Innenverdichtung erfüllen. Die Aufzoning müsste somit die logische Folge sein. - Hinzu kommt, dass die Erhöhung der zulässigen Nutzung keine Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke hätte, für welche ohnehin eine höhere Nutzung vorgesehen ist. Die Aufzoning würde sich im Übrigen auch an den Nutzungsmöglichkeiten der umliegenden Grundstücke orientieren. Es gibt entsprechend keine Gründe, welche gegen die Aufzoning in die Wohnzone W13.5 sprechen würde. - Ich ersuche Sie namens und im Auftrag meines Mandanten höflich, den Richtplan und den Zonenplan anzupassen und das Grundstück Nr. 2124 in die Wohnzone 13.5 aufzuzonen sowie das Grundstück in das Weiterentwicklungsgebiet S.3.3.1. des Richtplans 2025 aufzunehmen. | <p>Zonenplan, Revision mit Antrag</p> | |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|---|--|
| <p>Antrag 1: Zonenänderung Quartier Gartenstrasse, Parzellen Gartenstrasse 1c-1g und Rietstrasse 1, 4b-4d</p> <p>Die oben genannten Grundstücke (Nrn. 1583, 1584, 1585, 1674, 1675, 1580, 1581, 1582, 1672 und 1673) bilden zusammen eine Überbauung von neun Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage an der Kreuzung Gartenstrasse/Rietstrasse. Es handelt sich um etwas mehr als 20-jährige Gebäude auf eher kleinen Parzellen zwischen ca. 330 bis 450 m² Fläche, die aktuell in der Wohnzone W2b eingeteilt sind. Diese Zone erlaubt derzeit zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 8m und eine Firsthöhe von 12m. Gemäss Entwurf des neuen Zonenplans sollen die genannten Parzellen in die Zone W10, überlagert mit Strukturierungsgebiet, eingeteilt werden. Erlaubt wären neu noch eine Gebäudehöhe von 6.5m und eine Gesamthöhe von 10m. Neu hinzukäme zudem eine Grünflächenziffer von 0.5, d.h. 50% der Grundstücksfläche müsste nicht versiegelte Grünfläche sein. Die Grünflächenziffer wird im Planungsbericht (S. 45f.) damit begründet, dass «heute weitläufige und charakteristische Grünflächen» langfristig erhalten werden können. Verwiesen wird auf den kommunalen Richtplan (S.3.4.6). Darin wird das Gebiet Gartenstrasse als erhaltenswert qualifiziert. Genannt werden auch dort die «grosszügigen Parzellen mit üppigen Aussenraumgestaltungen», die eine «hohe Qualität aufweisen» und «erhalten bleiben sollen». Aus diesen Gründen wurde entsprechend das gesamte Quartier Gartenstrasse, mit Ausnahme einiger Parzellen (739, 743 und 2246) der Wohnzone W10 mit Strukturierungsgebiet zugewiesen. Im Grundsatz ist dies u.E. auch nachvollziehbar und im Einklang mit den Feststellungen im kommunalen Richtplan. Für die Parzellen Gartenstrasse 1c-1g und Rietstrasse 1, 4b-4d, die sich am Rande des Quartier Gartenstrasse, angrenzend an die grosse Parzelle 748 (Rhymarkt) befinden, treffen die genannten Kriterien hingegen nicht zu und ist die Rückzonung in die Wohnzone W10 u.E. nicht sachgerecht. Dies aus folgenden Gründen:</p> <p>Die Parzellen sind im Gegensatz zu den weiter westlich liegenden, grossflächigen Parzellen im Gebiet Gartenstrasse sehr kleine Einfamilienhausparzellen von durchschnittlich weniger als 400m² Fläche. Von «üppiger Aussenraumgestaltung» kann keine Rede sein, ebenso sind es keine «grosszügigen Parzellen». Eine (ausserordentlich hohe) Grünflächenziffer von 0.5 ist für diese Parzellen nicht gerechtfertigt, da es keine schützenswerten, grosszügigen Grünflächen gibt. Im Gegenteil dürfen mehrere der fraglichen Parzellen bereits heute die Grünflächenziffer von 0.5 nicht erfüllen. Die Folge davon wäre ein Zustand, der nur noch unter dem Bestandeschutz zulässig wäre und jeglichen Spielraum für eine gewöhnliche Weiterentwicklung der Parzellen (z.B. Anbau eines Wintergartens oder eines zusätzlichen Parkplatzes) entfallen lassen würde. Weiter ist auch festzuhalten, dass mehrere der genannten bestehenden Gebäude mutmasslich auch die neu erlaubte Gebäudehöhe von 6.5m überschreiten könnten. Genaue Angaben dazu liegen uns nicht vor, weshalb von Interesse wäre, ob dies im Rahmen der Planung abgeklärt wurde? Im Ergebnis erscheint u.E. die Rückzonung in die Wohnzone W10 mit Grünflächenziffer und Strukturierungsgebiet für die genannten Parzellen, im Gegensatz zu den weiter westlich gelegenen Parzellen im Gebiet Gartenstrasse, nicht sachgerecht. Im Gegensatz zum kommunalen Richtplan ist der Zonenplan «parzellenscharf» und «grundeigentümer-verbündlich», weshalb wir Sie darum bitten, für die genannten Parzellen die im kommunalen Richtplan notwendigen Differenzierungen vorzunehmen (wie dies z.B. für die Parzelle Nr. 739 auch gemacht wurde). Aus diesem Grund beantragen wir, die genannten Parzellen Gartenstrasse 1c-1g und Rietstrasse 1, 4b-4d nicht der Wohnzone W10, sondern der besser geeigneten Wohnzone W10.5, ohne Grünflächenziffer und ohne Strukturierungsgebiet zuzuteilen. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung und Gutheissung dieses Antrags.</p> | <p>Zonenplan, rechtskräftig</p>  <p>Zonenplan, Revision mit Antrag</p>  <p>Zonenplan Widnau (Genehmigungsverfahren)</p>  | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Gemäss rechtskräftigem Zonenplan sind die besagten Parzellen der Wohnzone W2b zugewiesen. Mit dem Zonenplanentwurf (Rückzonung W10 inkl. Strukturierungsgebiet) erfahren diese Liegenschaften eine Einschränkung. Mit Blick auf die nördliche Entwicklung mit Sondernutzungsplan sowie die östliche Entwicklung mit Sondernutzungsplan wird eine Zuweisung zur Wohnzone W10.5 umgesetzt. Diese Zonierung ist auch mit Blick auf die Gemeinde Widnau zielführend. Weiter entsteht damit entlang der Rietstrasse gegenüber dem dahinterliegenden Wohnquartier ein Lärmriegel.</p> <p>Des Weiteren ist anzumerken, dass ausgerechnet die mitunter kleinräumigsten Parzellen, die oftmals mit Grenzbaurecht bebaut wurden, stark beeinträchtigt sein sollen, nicht zutrifft. Die Entwicklungsabsichten sind ohne parzellenübergreifende Überlegungen ausgesprochen eingeschränkt.</p> <p>Betreffend die Parzelle Nr. 748 (Rhymarkt) kann dem Antrag nicht gefolgt werden. Die Entwicklung mittels Sondernutzungsplan ist richtig und an einer einheitlichen Zonierung innerhalb der gleichen Parzelle soll festgehalten werden. Betreffend die massgebenden Abstände ist festzuhalten, dass aufgrund der klassierten Strasse der massgebende Strassenabstand dem Grenzabstand vorgeht.</p> |
| <p>Antrag 2: Zonenänderung Parzelle Nr. 748 (Rhymarkt mit Parkflächen im Süden)</p> <p>Die Parzelle Nr. 748 ist rund 7000 m² gross und aktuell der Kernzone 3 zugeordnet (mit Sonderplanungspflicht). Überbaut ist bislang erst der nördliche Teil mit dem «Rhymarkt». Der südliche Teil besteht nur aus Parkflächen. Erlaubt wäre aktuell eine Gebäudehöhe von 11 m und eine Firsthöhe von 15m. Neu vorgesehen ist die Zuweisung in die Zone K18.5, welche eine Gesamthöhe von 18.5 und eine maximale Gebäudehöhe von 15m erlauben würde. Dazu kommt die neu höhere Gebäudelänge von 50m. Dabei handelt es sich somit um eine relativ starke Aufzonung. Dies erscheint uns zumindest für einen Teil der Parzelle Nr. 748 nicht sachgerecht. Dies aus folgenden Gründen:</p> <p>Die Parzelle Nr. 748 weist eine spezielle Form auf, da sie südlich sehr weit ins Einfamilienhausquartier Rietstrasse/Gartenstrasse bis etwa auf Höhe der Parzelle Rietstrasse 4d reicht, welche neu der «tiefsten» Wohnzone W10 zugeteilt werden soll. Einzig getrennt durch die Rietstrasse soll neben der Wohnzone W10 (insbesondere betroffen wären die Parzellen Gartenstrasse 1 und Rietstrasse 4b-4d) eine Kernzone K18.5 entstehen. Mit anderen Worten soll direkt neben die «tiefste Dichtezone» eine Parzelle der «höchsten Siedlungsdichte» zugeteilt werden. Dies erscheint uns raumplanerisch verfehlt. Verdichtung nach innen verstehen wir so, dass sich Gebiete mit hoher Dichte nicht unmittelbar an Gebiete mit sehr geringer Dichte anschliessen sollen, sondern «sanftere Übergänge» geplant werden. Entsprechend beantragen wir, dass nicht die gesamte Parzelle Nr. 748 neu der Kernzone K18.5 eingeteilt wird. Sachgerecht erscheint dies nur für den (bereits überbauten) Teil der Parzelle Nr. 748 ca. ab Höhe Kreuzung Gartenstrasse/Rietstrasse bis zur Hauptstrasse. Der weiter südlich liegende «Spickel» der Parzelle wäre demgegenüber einer geringeren Dichtezone (z.B. K15.5 oder WG14) zuzuteilen. Auch mit Blick auf die Raumplanung der Gemeinde Widnau ist festzustellen, dass die Gemeinde Widnau die Parzellen Nr. 759 (Migros Rhydorf) und 1509 (südlich liegende Parkflächen) nicht der gleichen Zone, sondern die Parzelle Nr. 759 der Kernzone K20 und die Parkflächen der Zone WG16.5 zugewiesen hat. Entsprechend ersuchen wir Sie, den südlich gelegenen Teil der Parzelle Nr. 748 (ca. ab Kreuzung Gartenstrasse/Rietstrasse bis zum Südende der Parzelle gemäss Abbildung unten) nicht der Kernzone K18.5, sondern der Kernzone K15.5 oder der WG14 zuzuweisen. Dadurch würde verhindert, dass ein raumplanerisch unschöner «Spickel» bzw. «Keil» weit südlich in das</p> |  | |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|---|--|
| <p>Einfamilienhausquartier Gartenstrasse getrieben würde und es würde ein sanfterer Übergang von verdichteten Zonen zum Einfamilienhausgebiet Gartenstrasse entstehen.</p> | <p>Zonenplan, Revision mit Antrag</p>  | |
| <p>Antrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die 2022 abgeschlossene Überbauung Erlen erhält viel positive Rückmeldung, und es ist ein Anliegen, die Erweiterung Erlen in derselben baulichen Qualität zu realisieren. Aus weiteren Gesprächen mit unserem Architekten Jesco Hutter und seinen städteplanerischen Vorschlägen möchten wir folgende Punkte in das Mitwirkungsverfahren einbringen, von denen wir überzeugt sind, dass sie der Erweiterung Erlen die notwendigen Freiheiten verschaffen, um das Zentrum Heerbrugg städtebaulich weiter aufzuwerten. - Kernzone: Vergrößerung der Kernzone gemäss beiliegender rot eingezeichneter Fläche. - Grenzabstände in der WG 17: Es sollten folgende Grenzabstände gelten: 7,5 Meter grosser Grenzabstand und bei 5 Meter kleiner Grenzabstand | <p>Hinweis</p> <p>Zonenplan, Revision mit Antrag</p>  | <p>Antwort</p> <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die Auseinandersetzung mit den Unterlagen. Nach erfolgter Prüfung und Diskussion der Eingabe im Gemeinderat, wird die Kernzone angepasst und erweitert.</p> <p>An den Grenzabständen der Wohn-Gewerbezone WG17 wird festgehalten. Diese sind ein wichtiges Element zur Sicherstellung der Wohnhygiene.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Die politische Gemeinde Berneck ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 646, Au. Dieses ist gemäss gültigem Zonenplan der Wohnzone W2b zugeteilt. Zudem gilt der Überbauungsplan Klöttern, genehmigt am 18. Februar 2008. Der Überbauungsplan bezweckt gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften (besV) die Sicherung einer qualitativ guten Überbauung des Planungsgebietes und legt die Erschliessung fest. Letztere ist auch aus dem Gemeindestrassenplan, genehmigt am 26. April 2021 - Der Entwurf des Zonenplans, der Gegenstand der Mitwirkung ist, sieht vor, das Grundstück Nr. 646 der Wohnzone W10.5 zuzuweisen. Aus dem Änderungsplan ist sodann erkennbar, dass eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt werden soll. Ein Vergleich zwischen der heutigen Wohnzone W2b und der vor-gesehenen Wohnzone W10.5 zeigt, dass das Grundstück von den Regelbaumassen her deutlich zurückgezont werden soll. Ins Gewicht fallen vorab die mit 7.0 m um 1 m geringere Gebäudehöhe, die mit 10.5 m um 1.5 m geringere Gesamthöhe und die mit 30.0 m um 5 m geringere Gebäudelänge. - Entgegen der Darstellung im Planungsbericht, Ziffer 3.4, wonach der neue Zonenplan keine Rückzonungen vorsieht, wird somit für das Grundstück Nr. 646 im Ergebnis nichts anderes als eine Rückzonung vorgenommen. Eine Begründung dafür fehlt. Der Gemeinderat Berneck kann diese Rückzonung nicht nachvollziehen und lehnt sie entsprechend klar ab. Das Grundstück Nr. 646 liegt in einem anerkannt wichtigen Entwicklungsgebiet von Heerbrugg, an sehr gut erschlossener Lage und zentrumsnah. Die Rückzonung widerspricht zudem den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG, insbesondere der mit der RPG-Revision 2014 vorgegebenen Innenverdichtung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG; vgl. auch Art. 8a Abs. 1 Bst. c RPG). - Die Rückzonung ist umso weniger nachvollziehbar, weil damit der Spielraum für Abweichungen durch einen Sondernutzungsplan deutlich verringert wird, entgegen der Darstellung in Ziffer 6.3.1 | | <p>Antwort</p> <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Eine massvolle Verdichtung der grossen Baulandreserve ist sowohl aus Sicht der Gemeinde als auch raumplanerisch zielführend. Entsprechend wird an der Sondernutzungsplan-Pflicht mit den im Baureglement (Art. 12) genannten Kriterien festgehalten. Die aufgeführten Kriterien sind absolut zeitgemäss und Aussagen dazu werden seitens der kantonalen Behörden im entsprechenden Baureglementsartikel zur SNP-Pflicht verlangt.</p> <p>Weiter bedankt sich der Gemeinderat für die Rückmeldung gemäss Schreiben vom 05. März 2025 betreffend die genaue Unterteilung Nord-Süd. Damit kann vom Zentrum Heerbrugg aus mit der Grundzonierung ein sanfter Übergang zum bestehenden Einfamilienhausquartier im Norden erreicht werden.</p> |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|---|---|
| <p>des Planungsberichts. Art. 25 PBG lässt mit einem Sondernutzungsplan zwar bei einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zu. Dies gilt aber nur, wenn damit keine materielle Zonenplanabweichung einhergeht (vgl. Art. 36 Abs. 1 Bst. c PBG). Es bedarf keiner weiteren Begründung, dass der Spielraum für Abweichungen von den Regelbaumassen bei geringeren Regelbaumassen als heute klar reduziert wird. Die Rückzonung von Grundstück Nr. 646 erschwert daher auch die laufenden Aktivitäten für den Studienauftrag Arealentwicklung Blattacker, bei denen die Gemeinde Au von Beginn weg einbezogen wurde. Um wenigstens die heute zulässige Baudichte zu ermöglichen, ist somit — analog dem Gebiet Emseren — eine Aufzonung des Grundstücks Nr. 646 in die Wohnzone W13.5 (und damit am nächsten an die derzeitige Zone) erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie der Gemeinderat — bzw. die Vertreterinnen des Gemeinderats — schon mehrfach an Projektgruppensitzungen bezüglich Entwicklung Areal-Blattacker den Vertretern der Gemeinde Au mitteilen, ist eine Entwicklung auf der Grundlage der heute geltenden Zone vorgesehen und wurde entsprechend im Studienauftrag auch so berücksichtigt. Die mehrfachen Anfragen der Gemeinde Au bezüglich Aufzonungswunsch — mindestens am südlichen Rande der Blattacker-Parzelle — wurde mit obenstehender Begründung (moderate Entwicklung auf der Grundlage der heute geltenden Vorschriften) deshalb mehrfach verneint. Aus Sicht des Gemeinderats ist deshalb im Rahmen der Ortsplanungsrevision zwingend die Anpassung auf die der aktuellen am nahesten liegende Zone W13.5 vorzusehen. <p><u>Antrag 1: Das Grundstück Nr. 646 ist der nächsthöheren Bauklasse, also der Wohnzone W13.5, zuzuteilen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sodann wehrt sich der Gemeinderat Berneck unter Verweis auf frühere Eingaben nach wie vor gegen die für das Grundstück Nr. 646 vorgesehene Sondernutzungsplanpflicht im neuen Zonenplan und gegen die undifferenzierten allgemeinen Kriterien für Sondernutzungspläne in Art. 12 des Entwurfs des Baureglements. Einerseits besteht wie eingangs erwähnt ein rechtskräftiger Überbauungsplan aus dem Jahr 2008. Andererseits läuft aktuell ein Studienauftragsverfahren für das Grundstück Nr. 646 (Arealentwicklung Blattacker, Au). Mit dem Studienauftrag sollen Lösungsvorschläge für die Entwicklung des Areals Blattacker aufgezeigt werden. Vorgesehen ist eine zukunftsgerichtete Wohnüberbauung mit Wohnformen für verschiedenste Zielgruppen: Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser, moderate Mehrfamilienhäuser. Es werden Entwürfe im Sinne einer strategischen Planung mit nachhaltigen und wirtschaftlichen Lösungen erwartet. - Nach Abschluss des Studienauftrags, ist die Aufhebung des geltenden Sondernutzungsplan Klo-teren und die Umsetzung eines neuen Sondernutzungsplan geplant. Die Sondernutzungsplanpflicht für das Grundstück Nr. 646 macht vor dem geschilderten Hintergrund keinen Sinn. Sie verunklärt die Rechtslage und reduziert die Rechtssicherheit. Mit der geplanten Sondernutzungsplanpflicht kann zudem kein neuer Sondernutzungsplan anstelle des geltenden Überbauungsplans erzwungen werden. <p><u>Antrag 2: Verzicht auf die Sondernutzungsplanpflicht für das Grundstück Nr. 646 und Anpassung von Art. 12 des Baureglements.</u></p> |  | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Wir sind seit 23. Februar 2023 Eigentümer des Grundstückes Nr. 223. Die Grundstücksfläche von 1'870 m2 sind mit unserem Stammgrundstück Nr. 222 vereinigt worden. Die Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzelle 1766 wurde gemäss Mutationsplan Nr. LS001 462 auf das vereinigte Grundstück Nr. 222 übertragen. Dem Eigentümer des Grundstückes Nr. 1766 ist eine Anzeige zugestellt worden. - Bei der erwähnten Dienstbarkeit handelt sich um das Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle 1766 gemäss beiliegendem Plan. - Sie planen nun, einen Teil der Parzelle 1766, die bisher der Zone Übriges Gemeindegebiet Verkehrsfläche zugewiesen ist, neu der Kernzone K 15.5 zuzuweisen. Wir möchten nun auch in diesem Mitwirkungsverfahren nochmals unsere Position bekräftigen, dass wir für die An- und Weglieferung von unseren Kunststoffbehältern, vornehmlich PP-Kunststofftanks und Schwimmbäder auf diese Strasse angewiesen sind. Wir könnten keinesfalls tolerieren, dass wir dort eingeschränkt, oder behindert werden. LKW müssen diese Strasse befahren können. | | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Das Anliegen ist der Gemeinde Au bereits aus der Mitwirkung zum Quartier-Richtplan Bahnhof Au bekannt. Die angestrebte Umzonung ist erforderlich, da das Übrige Gemeindegebiet als Grundnutzungszone nicht PBG konform ist und somit zwingend einer neuen Zonen zugeführt werden muss. Des Weiteren hat die Umzonung auf die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten keinen Einfluss. Die Erschliessung ist entsprechend sichergestellt.</p> |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|---|---|
| <p>Freihaltezone Rhein: Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) Mit der Schaffung einer nach dem Rhein benannten Freihaltezone «Freihaltezone Rhein» wird die Wichtigkeit dieses Gewässers bzw. des Gewässerraumes hervorgehoben. Wir danken den an der Ortsplanungsrevision beteiligten Personen für diesen weitsichtigen Entscheid. Allen voran ist jedoch der Zweck einer Freihaltezone nach Art. 16 Abs. 1 PBG das Freihalten von Gebieten, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie zur Ausübung bestimmter Sportarten nicht überbaut werden dürfen. Im vorliegenden Fall dient das Rheinvorland zusammen mit den Bauten und Anlagen des Hochwasserschutzes, hier Hochwasserschutzdamm inklusive luftseitigem Dammfussbereich, einzig und allein dem Hochwasserschutz im Gemeindegebiet. Respektive stellt der ausgewiesene Bereich den Gewässerraum nach Art. 36a Abs. 1 GschG dar, welcher zusammen mit dem Projekt Hochwasserschutz Alpenrhein Internationale Strecke, kurz «Rhesi» ausgewiesen werden soll. Demnach wäre richtigerweise eine Schutzzone im Sinne von Art. 22 Abs. 1 PBG zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu erlassen. Nachdem die Umsetzung des vorgenannten Projektes und somit die Ausweisung des Gewässerraumes noch nicht bewilligt ist, könnte allenfalls übergangsweise eine «Freihaltezone Rhein (Gewässerraum)» definiert werden. Inwieweit eine Schutzzone für den Hochwasserschutz kompatibel bzw. überlagerbar mit Trinkwasserschutzzonen ist, können wir nicht abschliessend beurteilen und bleibt zu klären.</p> <p>Antrag 2: Sollte an einer Zonierung im Sinne des Art. 16 Abs. 1 PBG festgehalten werden, schlagen wir aufgrund der vorgenannten Gründe zum jetzigen Zeitpunkt folgende Änderung des Art. 10, Ziff. 2 des Baureglements vor: «Die Freihaltezone Rhein (FaB R / Gewässerraum) dient der Sicherung des Raumbedarfs für den Rhein, dem Hochwasserschutz, sowie den zugehörigen Bauten und Anlagen. Wir ersuchen Sie namens des Rheinunternehmens höflich um Schutz unserer Anliegen und um Berücksichtigung unserer Stellungnahme, insbesondere um Koordination mit den Projektleitungen des Rheinunternehmens und der IRR. Die Ortsplanungsrevision Au hat unter Berücksichtigung der gewichtigen und unverzichtbaren Anliegen des Hochwasserschutzes am Alpenrhein zu erfolgen.</p> <p><i>[Die Mitwirkungseingabe wird hier verkürzt wiedergegeben. In der Eingabe finden sich weitere Ausführungen.]</i></p> | | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Eine Schutzzone im Sinne von Art. 22 Abs. 1 PBG ist für den Gemeinderat nicht zielführend. Er ist der Auffassung, dass das gewählte Vorgehen besser geeignet ist.</p> <p>Bezüglich Antrag 2 ist der aktuelle Artikel zur Freihaltezone Rhein im Wortlaut identisch mit jenem der Gemeinden St. Margrethen (genehmigt) und Widnau (in Genehmigungsverfahren). Für eine einheitliche Regelung des Rheinvorlandes ist die vorgeschlagene Anpassung nicht zielführend.</p> |
| <p>- Hiermit erhebe ich Eingabe gegen die geplante Richtplananpassung 2025 sowie die geplanten Änderungen im Zonenplan und Baureglement der Gemeinde 9434 Au, insbesondere in Bezug auf die Parzelle 417, die sich derzeit in der Zone BauG eG BL befindet. Die vorgesehene Umzonung in eine Landwirtschaftszone lehnen wir ausdrücklich ab. Stattdessen fordern wir eine Einzonung der Parzelle in die Bauzone W2b.</p> <p>Begründung</p> <p>- Eignung der Parzelle für die Bauzone: Die Parzelle ist aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit besonders geeignet für eine Nutzung als Bauzone W2b. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Bauzonen und ist infrastrukturell gut erschlossen. Eine Einzonung würde somit zur organischen Weiterentwicklung der Gemeinde beitragen.</p> <p>- Nachteilige Folgen der Umzonung in eine Landwirtschaftszone: Eine Umzonung in eine Landwirtschaftszone widerspricht der tatsächlichen Nutzungspotenzial der Parzelle und führt zu einer erheblichen Wertminderung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Fläche, die baureif ist und sich in einem Übergangsbereich befindet, in eine reine Landwirtschaftszone zurückgestuft werden soll.</p> <p>- Langfristige Entwicklungsperspektive: Die Einzonung in die Bauzone W2b ist im Einklang mit den langfristigen Planungszielen der Gemeinde. Sie würde eine moderate Verdichtung des Gebiets ermöglichen, was den heutigen Anforderungen an nachhaltige Siedlungsentwicklung gerecht wird.</p> <p>Antrag</p> <p>- Die Parzelle Nr. 417 soll nicht in eine Landwirtschaftszone umgezont werden. - Stattdessen bitten wir, die Parzelle in die Bauzone W2b einzuzonen.</p> |  | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Die besagte Parzelle dient gemäss Richtplanbeschluss S 6.3.8 als langfristige Reserve für eine Erweiterung der Sportanlagen. Eine Einzonung in die Wohnzone W2b widerspricht diesem Vorhaben. Zudem würde mit einer Einzonung dieser Grössenordnung der Kapazitätsindex weiter sinken (< -2 %) – folglich wäre der Zonenplan nicht genehmigungsfähig. Hinzu kommt, dass eine Einzonung dem Credo der Innenentwicklung widerspricht.</p> <p>Das kantonale PBG sieht ausserdem die Möglichkeit der Zuteilung von Flächen zum übrigen Gemeindegebiet (UeG) nicht mehr vor. Demzufolge muss die Parzelle Nr. 417 zwingend einer neuen Zone zugeführt werden.</p> |
| Antrag | Hinweis | Antwort |
| <p>- Wie wir den Medien und der Webseite der Gemeinde Au entnehmen, sind die Arbeiten für die Rahmennutzungsplanung zur Mitwirkung gereift. Bei der detaillierten Durchsicht des Planungsberichtes sticht uns das Provisorium bei der Strassenunterführung, Nollenhornstrasse auf der Höhe Migros-Denner/SternCar Holding AG (neue SternGarage), in die Augen. Dabei fallen uns wesentliche Punkte auf, für die unseres Erachtens eine Verbesserung würdig ist.</p> <p>Anträge</p> <p>- a) Die provisorische Bremsschwelle soll entfernt werden oder alternativ über die ganze Strassenbreite erweitert werden. - b) Die provisorischen Begrenzungspfosten sollen entfernt werden. - c) Tempo 40, 35 oder 30, jedoch keinesfalls „Zone 30“, soll von der Kreuzung Nollenhornstrasse/ Industriestrasse, über die Werkstrasse bis zur Einmündung in die Rosenbergsaustasse eingeführt werden.</p> <p>Begründung</p> | | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Da es sich bei sämtlichen Anträgen um verkehrsspezifische Themen handelt, welche inhaltlich nichts mit der Revision der Rahmennutzungsplanung zu tun haben, werden die Anregungen zur Kenntnis genommen.</p> |

| <ul style="list-style-type: none"> - a) Viele Fahrzeuge wechseln die Strassenseite, um der halbseitigen Schwelle auszuweichen. Eine dauerhafte Lösung ergibt unnötigen finanziellen Aufwand und die Wirkung bei unanständigen Verkehrsteilnehmenden ist nicht gegeben. - b) Diese Pfosten nützen gar nichts, im Gegenteil kommen beispielsweise Velofahrer mitunter noch mehr in Bedrängnis. Eine echte Lösung wäre ein zusätzlicher Durchstich für Velos, Kinderwagen, Rollatoren, etc. - c) Die Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h oder 30 km/h bietet mehr Sicherheit auf der Nollenhornstrasse und der Werkstrasse, die beide eine reiche Mischung von Verkehrsteilnehmenden aufweisen. Für Zu- und Wegfahrten sind diese Tempi gut passend und bei weniger Geschwindigkeit sinken die Anhaltstrecken massiv: 50 km/h = 25 m, 40 km/h = 16 m, 35 km/h = 12 m, 30 km/h = 9 m. - Wir erlauben uns, Ihnen eine weitere Anregung zur Prüfung mitzuteilen. In unserem Nachbarland gibt es einige Dörfer mit einer einfachen Temporegelung ohne Tafelsalat, ohne kostbare Hindernisse und ohne Gratisparkplätze auf multifunktionalen Fahrbahnen. Wir schlagen vor: „Vorangstrassen 50 km/h, alle anderen 35 km/h“. - Sicher und einfach, vielleicht zukunftsweisend! | | |
|---|---------|---|
| Antrag | Hinweis | Antwort |
| <ul style="list-style-type: none"> - Wie wir den Medien und der Webseite der Gemeinde Au entnehmen, sind die Arbeiten für die Rahmennutzungsplanung zur Mitwirkung gereift. Bei der detaillierten Durchsicht des Planungsberichtes fallen uns zwei wesentliche Punkte auf, die unseres Erachtens eine andere Einstufung verdienen. <p><u>Anträge</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Parzelle 702 ist der Wohn- und Gewerbezone WG 17 zuzuordnen - b) Parzellen 632, 638, 639, 692, 2288 und 2475 sind der Wohn- und Gewerbezone WG 17 zuzuordnen - c) Parzellen 634 und 637 sind der Wohnzone W16.5 zuzuordnen <p><u>Begründung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - a) Die Arbeitszone, wie sie im Entwurf vorgesehen ist, bildet eine Insel westlich der Bahnlinie. Mit dem Wegzug der SternGarage.ch AG ist eine Veränderung der Liegenschaftsnutzung absehbar. Eine Umnutzung in Produktionsstätte dürfte eher unwahrscheinlich sein, weil der Parzellenzuschnitt für reine Produktionsbetriebe multiple Einschränkungen aufweist. Ausserdem ist auf der anderen Strassenseite bereits jetzt eine Wohn-Gewerbezone, wie fast überall entlang der Verkehrsachse Auerstrasse im Ortsteil Heerbrugg. - b) Die Wohn-/ Gewerbezone WG14, wie sie im Entwurf vorgesehen ist, erfährt eine abrupte Veränderung im Vergleich zur angrenzenden WG14 entlang der Auerstrasse. Nachdem ein Grossteil der Gebäude mit dem Wegzug der SternGarage.ch AG eine Veränderung erfahren werden (Rückbau), ist es eine grosse verpasste Chance für die Innenentwicklung, wenn diese Parzellen nicht im Rahmen dieser Zonenplanüberarbeitung der Zone WG1 7 zugeordnet werden - c) Bei diesen Parzellen ist die Wohnzone W13.5 vorgeschlagen. Aufgrund der Nähe zur W16.5 im Süden und der beantragten WG1 7 im Osten, ist die Zuteilung zur W16 für diese Parzellen und für die dringliche Innenverdichtung von grosser Relevanz. Schliesslich handelt es sich auch hier um Parzellen, welche in wenigen Jahren eine neue Entwicklung erfahren werden. - Wir sind erstaunt, dass die SternGarage.ch AG als Eigentümerin im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung in keiner Weise kontaktiert worden ist. Dies, obwohl allen Behördenmitgliedern klar ist, dass mit dem bewilligten Bauvorhaben im ehemaligen Modell-Areal sämtliche Stammliegenschaften in Heerbrugg innert Kürze Veränderungen erfahren werden. - Für Ihre Kenntnisnahme und fürs Einbringen der Anträge bei den massgebenden Amtsstellen danken wir. Und wir sind zuversichtlich, dass mit Ihrem Einsatz noch rechtzeitig die Voraussetzungen für ideale Zukunftsbedingungen im Dornach geschaffen werden. | | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p><u>Antrag a</u> Eine Umzonung der gesamten Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone wurde bereits mehrfach im Rahmen der Ortplanungsrevision diskutiert und ist aus raumplanerischer Sicht nach wie vor richtig. Mit dem Verzicht der Einzonung Funkenwiese ist dies hinsichtlich Zonenplankapazität auch möglich. Demzufolge hat sich der Gemeinderat nach erneuter intensiver Prüfung und Diskussion entschieden, diesem Antrag zu folgen.</p> <p><u>Antrag b</u> Die Weiterführung der Wohn-Gewerbezone WG17 nach Norden ist aus raumplanerischer Sicht denkbar. Demzufolge hat sich der Gemeinderat nach erneuter intensiver Prüfung und Diskussion entschieden, diesem Antrag zu folgen.</p> <p>Eine flächendeckende Aufzonung ohne konkrete Entwicklungsabsichten (inkl. zeitl. Umsetzung) ist allerdings nicht zielführend. Deshalb wird über dem Perimeter eine Sondernutzungsplan-Pflicht gelegt.</p> <p><u>Antrag c</u> Eine Aufzonung in eine W16.5 ist aus raumplanerischer Sicht denkbar. Demzufolge hat sich der Gemeinderat nach erneuter intensiver Prüfung und Diskussion entschieden diesem Antrag zu folgen.</p> <p>Eine flächendeckende Aufzonung ohne konkrete Entwicklungsabsichten (inkl. zeitl. Umsetzung) ist allerdings nicht zielführend. Deshalb wird über dem Perimeter eine Sondernutzungsplan-Pflicht gelegt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Mit diesem Schreiben erheben wir Einspruch gegen die geplante Zonenänderung des Grundstücks 2281 von „Übriges Gemeindegebiet UeG“ in „Landwirtschaft L“. - Wir sind der Meinung, dass die Wohnhäuser welche schon seit 1971 bestehen, schon längst in die Wohnzone/Weilerzone eingezont hätten werden sollen. Auch gehört das Hard zu den ältesten Siedlungen der Auer Gemeinde. - Die Vorschriften bzgl. Bauten in der Landwirtschaftszone sind nochmals schärfer als im übrigen Gemeindegebiet. - Aus den oben genannten Gründen ersuchen wir Sie, die Siedlung Hard nicht in Landwirtschaftszone umzuzonen. | | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p>Das Begehren wurde bereits im Rahmen der Revision der kommunalen Richtplanung gestellt. Für eine Ausscheidung einer Weilerzone fehlt die rechtliche Grundlage. Gemäss kantonalem Richtplan (KRP), Koordinationsblatt S51, können Kleinsiedlungen nur einer Weilerzone zugeführt werden, wenn sie im KRP als Weiler bezeichnet sind. Der KRP hält folgende Kriterien für die Bezeichnung eines Weilers im Richtplan fest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gebäude sind überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs 2. Klare räumliche Zäsur zur Bauzone der nächsten Siedlung 3. Als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe (Gebäudeabstand 20 bis 30 Meter, klare Unterscheidung zur Streubauweise) |

| | | <p>4. Mindestens fünf ganzjährig bewohnte Gebäude 5. Genügende Erschliessung muss vorhanden sein.</p> <p>Die angesprochenen Parzelle Nr. 2281 sowie die Siedlung Hard erfüllen die Vorgaben nach Einschätzung des Kantons nicht und folglich kann keine Weilerzone ausgedehnt werden.</p> <p>Das kantonale PBG sieht ausserdem die Möglichkeit der Zuteilung von Flächen zum übrigen Gemeindegebiet (UeG) nicht mehr vor. Demzufolge muss die Parzelle Nr. 2281 zwingend einer neuen Zonen zugeführt werden. Aus raumplanerischer Sicht ist eine Zuordnung der Parzelle Nr. 2281 in eine Wohnzone nicht angemessen. Dies, da die Siedlungsentwicklung nach Innen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. 1 RPG schwergewichtig in Gebieten, die auch angemessen mit dem ÖV erschlossen sind, geplant werden sollen. Dies ist bei der Parzelle nicht der Fall. Entsprechend würde der Zonenplan nicht genehmigungsfähig und das ist nicht im Interesse der Gemeinde.</p> |
|--|---------|---|
| Antrag | Hinweis | Antwort |
| <p><u>Anträge</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Die bisherige Zone GI A (BauG Gewerbe-Industriezone GI A) soll im neuen Zonenplan weiterhin vorhanden sein und ihre Gültigkeit beibehalten. Sie kann neu benannt werden (z.B. Arbeitszone 13). - 2. Die Zone GI A (BauG Gewerbe-Industriezone GI A) soll auf einer Breite von 40 Metern entlang der Bahnlinie auf der Parzelle 1790 (bisher Zone GI B - BauG Gewerbe-Industriezone GI B) an der Rosenbergsaustasse – neu – Gültigkeit haben. <p><u>Erläuterung zu Antrag 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bisherige Zone GI A - BauG Gewerbe-Industriezone GI A (auf den Parzellen Nr. 2439, 2356, 2433 etc.) war sinnvoll und schützte die danebenliegenden Wohn- resp. Wohn-Gewerbebezonen entlang der Nöllen- und der Werkstrasse im Dorfteil Au auf einem Streifen von ca. 40 Metern Breite vor zu hohen (maximal 13 Meter) und zu langen Gebäuden (maximal 50 Meter). Wieso soll diese gute und sinnvolle Lösung zu Gunsten der Bewohnerinnen und Bewohner vom Dorfteil Au nun verschlechtert werden? Neben dem Streifen von 40 Metern kommt ja dann die Zone GI B - BauG - Gewerbe-Industriezone GI B zum Tragen und dort kann dann ja wieder höher und breiter gebaut werden (siehe Beilage). <p><u>Erläuterung zu Antrag 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wieso sollen die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner vom Dorfteil Heerbrugg nicht den gleichen und sinnvollen Schutz haben wie jene vom Dorfteil Au? Dass es umsetzbar ist, beweist z.B. der Bau auf der Parzelle Nr. 1927, der Firma Mikrowellen Systeme MWS, wo der höhere Teil des Gebäudes zur Rosenbergsaustasse hin gebaut wurde (weg von der Wohnzone). Es darf einfach nicht sein, dass neben einem Wohngebiet so «überdimensionale» Neubauten — wie das «gestorbene» Locher Bewehrungen AG — Projekt überhaupt projektiert werden können. Es kann auch nicht im Interesse der Gemeindebehörden etc. sein, wenn solche Projekte bis aufs Äusserste bekämpft werden und viel Goodwill und Verständnis kosten. <p><u>Erläuterung zu Antrag 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wieso sollen die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner vom Dorfteil Heerbrugg nicht den gleichen und sinnvollen Schutz haben wie jene vom Dorfteil Au? Dass es umsetzbar ist, beweist z.B. der Bau auf der Parzelle Nr. 1927, der Firma Mikrowellen Systeme MWS, wo der höhere Teil des Gebäudes zur Rosenbergsaustasse hin gebaut wurde (weg von der Wohnzone). Es darf einfach nicht sein, dass neben einem Wohngebiet so «überdimensionale» Neubauten — wie das «gestorbene» Locher Bewehrungen AG — Projekt überhaupt projektiert werden können. Es kann auch nicht im Interesse der Gemeindebehörden etc. sein, wenn solche Projekte bis aufs Äusserste bekämpft werden und viel Goodwill und Verständnis kosten. | | <p>Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.</p> <p><u>Antrag 1</u> Eine massvolle Verdichtung der Arbeitszone ist mit Blick auf die Siedlungsentwicklung nach innen sowie den restriktiven Umgang mit Erweiterungen zielführend, sofern diese Zonen am richtigen Ort liegen. In diesem Fall ist dies gegeben.</p> <p><u>Antrag 2</u> Eine Rückzonung der Liegenschaft Nr. 1790 widerspricht den Grundsätzen der Raumplanung. Bei der besagten Parzelle handelt es sich um die bedeutendste Flächenreserve in der Arbeitszone, die auch zeitgemäss genutzt werden soll. Das ist nicht im Interesse der Gemeinde.</p> |

| Antrag | Hinweis | Antwort |
|---|--|--|
| <p>Der Antrag beinhaltet die Umzonung der Liegenschaft Nr. 998 von der Wohnzone W3 in eine Wohn-Gewerbezone. Der Antrag wird wie folgt begründet:</p> <p>(...). Die angrenzenden Parzellen 362 und 364 auf der gleichen Seite liegen in einer anderen Zone wie unsere Parzelle 998. Dadurch gibt es einen ganz „komischen Zonenverlauf“ (siehe Abbildung) mit Ausgrenzung unserer Parzelle 998.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass dieser vorgesehene Zonenverlauf angepasst werden sollte und unsere Parzelle 998 der gleichen Zone wie 362 und 364 zugeteilt wird. (...).</p> |  | <p>Am 4. November 2024 verabschiedete der Gemeinderat die Rahmennutzungsplanung, Zonenplan und Baureglement zur Mitwirkung. Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 20. November bis 19. Dezember 2024 durchgeführt.</p> <p>Besten Dank für die Auseinandersetzung mit den Unterlagen und Ihre Eingabe vom 18. Dezember 2024, welche uns am 5. Mai 2025 per Mail von Ihnen zugestellt wurde. Leider ist Ihr Schreiben im Dezember 2024 nicht bei uns eingegangen. Selbstverständlich geben wir Ihnen trotzdem gerne eine Rückmeldung zu Ihrer Eingabe.</p> <p>Das Grundstück Nr. 998 ist heute der Wohnzone W3 zugeteilt. Mit der Revision der Ortsplanung soll das Grundstück weiterhin der Wohnzone zugeteilt bleiben (W 13.5). Ihrem Antrag, das Grundstück Nr. 998, aktuell mit einem Einfamilienhaus bebaut, in eine Wohn- Gewerbezone (WG 14) wie die südlichen und östlichen Grundstücke, können wir nicht entsprechen. Die Grundstücke entlang der Kantonsstrasse mit direkter Anbindung an diese sind bereits heute als WG-Zonen eingeteilt. Das Grundstück Nr. 998 orientiert sich klar gegen die Wohnzone und befindet sich in der zweiten Bautiefe zur Kantonsstrasse. Eine Umzonung in eine Mischzone erachten wir als nicht zielführend.</p> <p>Voraussichtlich im Mai/Juni 2025 erfolgt die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung, Zonenplan und Baureglement durch den Gemeinderat. Im Anschluss werden die Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.</p> |
| <p>Der Antrag beinhaltet die Umzonung der Liegenschaft Nr. 45 von der Wohn-Gewerbezone WG4 in eine Kernzone</p> |  | <p>Am 4. November 2024 verabschiedete der Gemeinderat die Rahmennutzungsplanung, Zonenplan und Baureglement zur Mitwirkung. Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 20. November bis 19. Dezember 2024 durchgeführt.</p> <p>Besten Dank für die Auseinandersetzung mit den Unterlagen und Ihre Eingabe vom 14. Oktober 2024.</p> <p>Eine Kernzone ist aus raumplanerischer Sicht nicht angebracht. Dies aufgrund der Zweckbezeichnung der Kernzone im PBG inkl. Kommentar resp. Handbuch zum PBG:</p> <p>Art. 15 Kernzonen (K)</p> <p>¹ Kernzonen dienen der Entwicklung und Erhaltung von Orts- und Quartierzentren.</p> <p>² Die politische Gemeinde kann besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen. Sie kann insbesondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung und die zulässigen Baumaterialien erlassen.</p> <p>³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen dieses Erlasses über die Wohn-/Gewerbezone.</p> <p>Unseres Erachtens werden die vorgenannten Kriterien durch das Grundstück Nr. 45 nicht erfüllt.</p> <p>Voraussichtlich im Mai/Juni 2025 erfolgt die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung, Zonenplan und Baureglement durch den Gemeinderat. Im Anschluss werden die Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.</p> |