



A-Post
Gemeinderat Au
Kirchweg 6
9434 Au SG

2. August 2023

Geschäft Nr. 23-4548

Gemeinde Au: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Nollenhornstrasse**
- **Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

a) Die [REDACTED] stösst an ihrem aktuellen Standort an der Austrasse 34 in Heerbrugg an ihre Kapazitätsgrenzen. Da am bestehenden Standort keine Erweiterungsoptionen vorhanden sind, hat sie das Model-Areal im Industrie- und Gewerbegebiet von Au erworben. Das Planungsgebiet umfasst mit rund 31'000 m² die Parzelle Nr. 2439 und einen Teil der Parzelle Nr. 277. Der überwiegende Teil der Parzelle Nr. 2439 liegt in der Gewerbe-Industrie-Zone B (GI B), ein kleinerer Teil in der Gewerbe-Industrie-Zone A (GI A). Das Grundstück Nr. 277 befindet sich im übrigen Gemeindegebiet.

b) Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die benötigte Fläche auf der Parzelle Nr. 277 vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbe-Industriezone umgezont (641 m²). Gleichzeitig wird mit dem Sondernutzungsplan die Umsetzung der Bebauung und eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt.



c) Teilzonen-, Sondernutzungs- und Teilstrassenplan wurden der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Am 15. März 2023 wurden die Planungsinstrumente vom Gemeinderat Au erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. März bis zum 25. April 2023. Es ging eine Einsprache ein, welche jedoch zurückgezogen wurde. Das fakultative Referendum für den Teilzonenplan wurde vom 1. Mai bis zum 9. Juni 2023 durchgeführt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

1. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

2. Das Thema Naturgefahren wird im Planungsbericht behandelt. Die konkreten Objektschutzmassnahmen (z.B. Hochwasserschutzkote) muss die Bauherrschaft, wie im Planungsbericht erwähnt, im Rahmen der Baubewilligung festlegen. Zudem muss der Nachweis erbracht werden, dass mit dem Bauvorhaben keine unzulässige Gefahrenverlagerung zu den benachbarten Grundstücken erfolgt. Bei Bedarf kann die GVSG beratend mitwirken.

3. Gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) ist die Verfügbarkeit der Fläche bei einer Zuweisung zur Bauzone rechtlich sicherzustellen. Gemäss Angaben im Planungsbericht (Seite 31f.) stimmt das Bundesamt für Strassen (ASTRA) als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 277 der Inanspruchnahme des benötigten Bodens zu und stellt einen Landerwerb in Aussicht.

4. Insgesamt werden 641m² des übrigen Gemeindegebiets neu einer Bauzone zugeteilt. Planungsbedingte Bodenmehrwerte ab Fr. 30 000.– werden von der Mehrwertabgabe erfasst (Art. 58ff. PBG). Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe wird fällig:

a) bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen;

b) bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung.

Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.

5. Die Interessenabwägung ist nachvollziehbar und die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 12. September 2022 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Verfahrenskoordination

Die Genehmigungsfähigkeit des angeführten Teilzonenplans «Nollenhornstrasse» und des Sondernutzungsplans «Nollenhornstrasse» ist u.a. abhängig vom Teilstrassenplan «Wegeverbindung Zollstrasse (teilweise Neuklassierung)». Somit erfolgt die Genehmi-



gung des Teilstrassenplans nach Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) gleichzeitig mit dem vorliegenden Erlass. Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

4 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für eigentümerverbindliche Eigentumsbeschränkungen (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV)) und beauftragt die Nachführungsstelle (ERR Raumplaner AG), die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

5 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 1'990.--.

Aufteilung der Gebühr:

Vorprüfung Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäft Nr. 22-2289

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 500.--

Amt für Umwelt Fr. 350.--

Genehmigung Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäft Nr. 23-4548

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 800.--

Genehmigung Teilstrassenplan Geschäft Nr. 23-4362

Tiefbauamt Fr. 340.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation

Ralph Etter

**Beilagen**

- Genehmigter Erlass (2-fach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung
- Genehmigungsunterlagen des Tiefbauamts vom 4. Juli 2023 zum Teilstrassenplan «Wegeverbindung Zollstrasse (teilweise Neuklassierung)»

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Dienste
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Wasser und Energie