

Teilzonenplan Spiserwis

Planungsbericht

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Kilian Müller
BSc ETH in Umweltwissenschaften
MSc ETH in Raumentwicklung und Infra-
struktursysteme

Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

4.3442.006.300.340.340.PB_TZP-Spiser-
wis_250722.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Grundlagen	5
2.1 Übersicht	5
2.2 Grundlagen	5
2.3 Interessenabwägung	9
2.4 Konzept	12
3 Erläuterungen	13
3.1 Zonenänderung	13
4 Verfahren	14
4.1 Vorprüfung	14
4.2 Mitwirkung	16
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	18
5 Nachweise	19
5.1 Allgemeines	19
5.2 Siedlung	19
5.3 Natur und Landschaft	20
5.4 Siedlung und Verkehr	21
Anhang	22
Beilage	24

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die bestehenden Sportanlagen im Spiserwis genügen den aktuellen Anforderungen der Nutzenden nicht mehr. Es ist ein Ersatz und die Erweiterung der Garderobengebäude sowie der Bau eines zusätzlichen Kunstrasenfelds vorgesehen. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Gaiserwald haben am 24. November 2024 einem Investitionskredit in Höhe von rund 6 Millionen Franken mit 63.3 % Ja-Stimmen zugestimmt.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt südlich des Zentrums von Abtwil angrenzend an die bestehenden Fussballplätze. Die Fläche ist heute als Wiesland landwirtschaftlich genutzt. Mit der betroffenen Eigentümerschaft, der Erbgemeinschaft Giger, wurde ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde vertraglich geregelt.

Abb. 1 Orthofoto mit Planungsgebiet
(Geoportal, 7. Juli 2022)



1.1.3 Planungsziele

Durch die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sollen die Flächen für eine Erneuerung und Erweiterung der Sportanlagen gesichert werden.

2 Grundlagen

2.1 Übersicht

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

2.1.1 Relevanz

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte, Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan		2.2.1
Kommunaler Richtplan		2.2.2
Kommunale Nutzungsplanung		2.2.3
Grunddienstbarkeiten	x	
ISOS	x	
Schutz / Inventare	x	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		2.3.3
Erschliessung Individualverkehr		2.3.3
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz	x	
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte	x	
Lärm	x	
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge		(2.2.5)

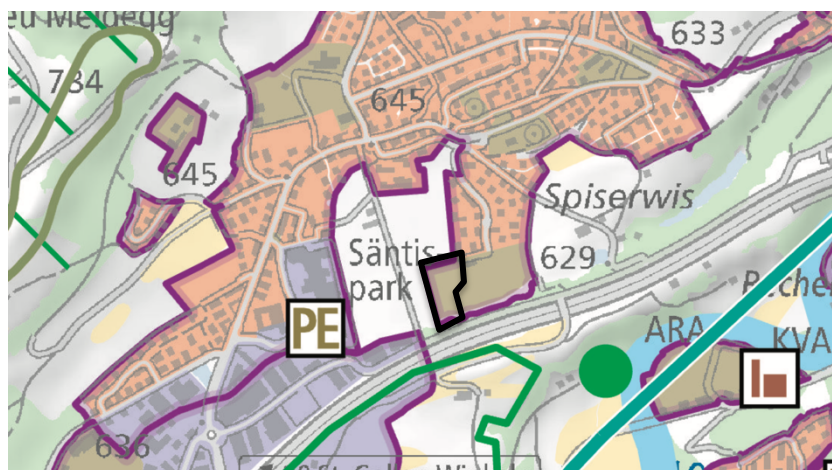
2.2 Grundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons St. Gallen bezeichnet die bestehenden Sportanlagen als Siedlungsgebiet «Sonstige Nutzung». Die Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets ist als «übriges Gebiet» bezeichnet. Der Perimeter ist nicht von Fruchtfolgeflächen tangiert. Die Zuweisung der Flächen zum Siedlungsgebiet bedingt eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Diese wurde am 25. Juli 2023 vom Gemeinderat beim Kanton St.Gallen beantragt. Am 18. Dezember wurde die kantonale Richtplananpassung vom Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK genehmigt. Damit sind die diesbezüglichen Voraussetzungen für eine Einzonung gegeben.

Abb. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan
(19. Februar 2025)

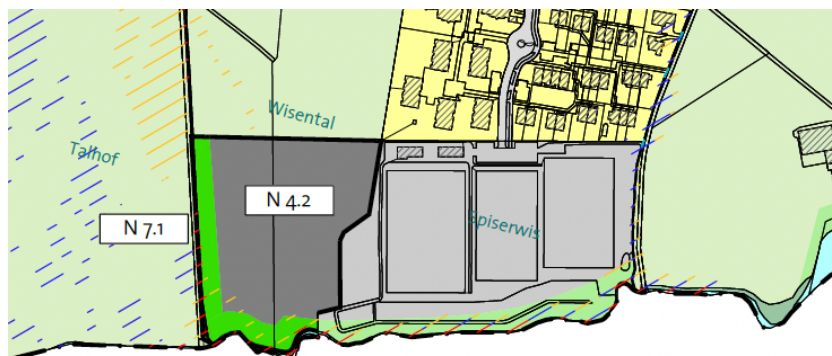
- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
- Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung
- Gemeinde mit definitivem Siedlungsgeb
- Fruchtfolgeflächen



2.2.2 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Gaiserwald weist das Planungsgebiet dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen zu. Das Gebiet dient langfristig der Erweiterung der Sportanlage Spiserwis (N 4.2). Auf Basis eines konkreten Projekts soll das Gebiet eingezont werden. An das Waldgebiet und die Bachläufe angrenzende Grünflächen sollen, soweit wie möglich, von Bauten und unzweckmässigen Anlagen freigehalten und als öffentlicher Erholungsraum zugänglich gestaltet werden (N 7.1). Die bezeichneten Gebiete sind dazu der Grünzone zuzuweisen.

Abb. 3 Kommunaler Richtplan Teil Nutzung,
Mai 2011

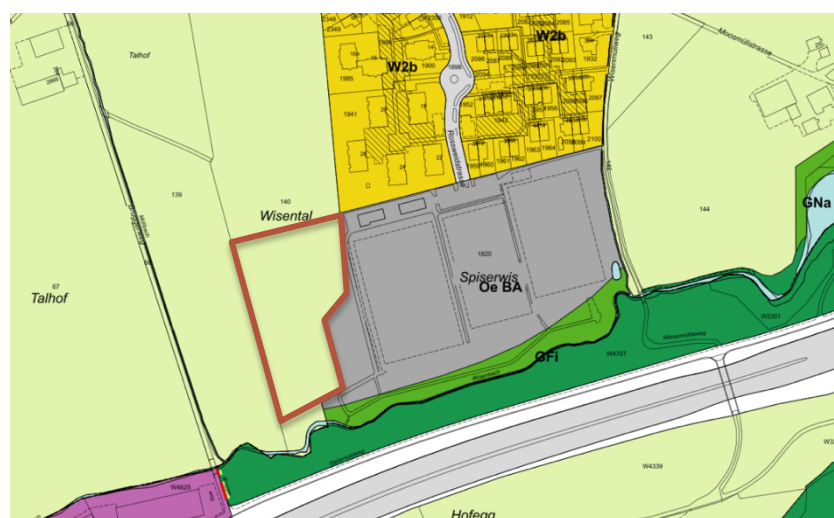


2.2.3 Zonenplan

Das Gebiet ist im Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die angrenzenden Sportanlagen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan und Planungsperimeter (Geoportal, 7. Juli 2022)

- Wohnzone W2/W2b/W2c (2 Vollgeschosse)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone G
- Landwirtschaftszone L



2.2.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals ist über die bestehende Zufahrt resp. die Rossweidstrasse als Gemeindestrasse 2. Klasse sichergestellt. Über die nahegelegenen Bushaltestellen Sântispark (Buslinien 3, 4 und 158) und Friedhof (Buslinien 3, 12, 158) ist das Gebiet mit dem ÖV erschlossen. Es weist mit einer ÖV-Gütekategorie C eine mittelmässige Erschliessung auf, welche für eine Einzonung genügend ist. Mit der Busplanung Abtwil (ewp, 2019) wurden Massnahmen geprüft, um die Erreichbarkeit weiter zu verbessern.

Abb. 5 Ausschnitt Strassenklassierung (Geoportal, 25. Mai 2023)

- Nationalstrasse (Bund)
- Gemeindestrasse 2. Klasse
- Gemeindestrasse 3. Klasse
- Weg 1. Klasse
- Weg 2. Klasse

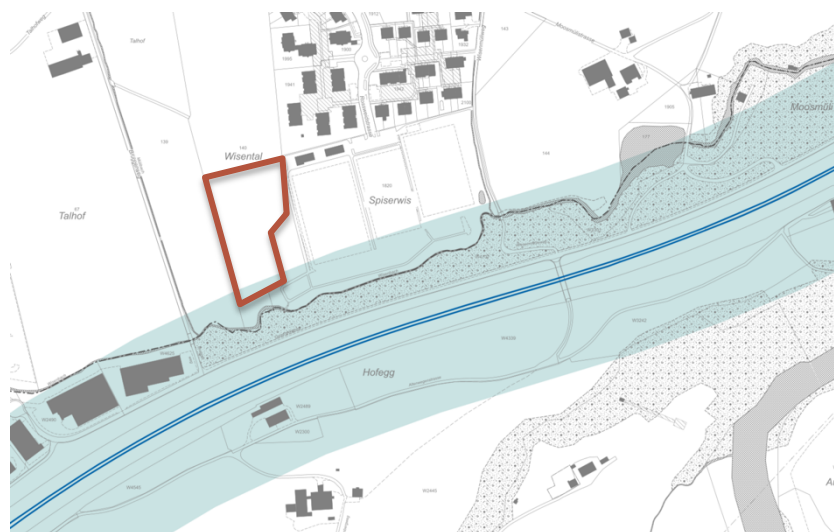


2.2.5 Störfallvorsorge

Der Konsultationsbereich der A1 als Hochleistungsstrasse beträgt gemäss Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport 100 m, wodurch der Planungsperimeter nur im südlichsten Teil betroffen ist. Aufgrund der Nutzung als Fussballplatz (bzw. Wiese mit Einzelbäumen im Abstands-bereich bis zu 100 m) ist nicht von einer Erhöhung der dauernden Personenbelegung auszugehen. Auch bei einer kurzzeitigen maximalen Personenbelegung ist nicht von mehr als 500 Personen auf dem Fussballplatz auszugehen, womit der Referenzwert für eine vertiefte Betrachtung nicht erreicht wird. Das Garderobengebäude liegt mit einem Abstand von mehr als 200 m am weitesten von der Autobahn abgewandt.

Abb. 6 Ausschnitt Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (Geoportal, 25. Mai 2023)

RK IGT Hochleistungsstrasse
 Kein Kunstbau
RK IGT Hochleistungsstrasse Konsultationsbereich
 Konsultationsbereich Hochleistungsstrasse



2.3 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.1);
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.2);
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

2.3.1 Varianten

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen, werden die Interessen im Zusammenhang mit der Einzonung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und dem vorgesehenen Projekt beurteilt. Gegenübergestellt wird jeweils der Ausgangszustand mit der Landwirtschaftszone und ohne eine Bebauung.

2.3.2 Bewertung der Interessen

Abgesehen von den in Kapitel 2.1.1 aufgeführten Grundlagen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu berücksichtigen. Für die nachfolgende Interessenabwägung werden diese auf ihre Relevanz geprüft und die relevanten Interessen in Kap. 2.3.3 genauer erläutert.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele)	Bewertung Einzonung
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen	
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken	
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen	
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten	
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern und eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken	

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele)	Bewertung Einzonung
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern	
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten	
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern	
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten	
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen	
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der öffentliche Zugang und Begehung zu erleichtern	
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind	
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in Bauzonen sind zu nutzen und die Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche beizutragen	
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen	
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen	
RPG 3	Es sind günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen	
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäumen enthalten	
RPG 3	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen	
RPG 3	Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste ist sicherzustellen	
RPG 3	Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten	

2.3.3 Beurteilung der Interessen

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben. Diese umfassen ebenfalls die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007). Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern und eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken / Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern

Durch das Ermöglichen von Breitensport wird sowohl das soziale Leben wie auch der gesellschaftliche Zusammenhalt gefördert. Ein Ausbau ist insbesondere notwendig, da die heutigen Anlagen an ihre Kapazitätsgrenze gestossen sind und damit Nutzende aufgrund von Wartelisten ausgeschlossen werden.

Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten

Durch die Überbauung von Landwirtschaftsfläche wird die landwirtschaftlich nutzbare Fläche reduziert. Fruchtfolgeflächen werden durch das Projekt jedoch nicht beeinträchtigt.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Die bestehenden Fussballplätze sind zwischen Wald und Wohngebiet eingebettet. Ein zusätzlicher Fussballplatz gliedert sich ebenfalls gut in die Landschaft ein und schafft so ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen

Durch die Anordnung des zusätzlichen Fussballfelds auf der Wohnzone abgewandten Seite kann die Lärmbelastung für die Wohnnutzungen minimiert werden. Zusätzlich wird durch die vorgesehene Platzierung des Garobengebäudes eine Abschirmung erreicht.

Eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentlichen Diensten ist sicherzustellen

Durch einen Ausbau der Sportanlagen am bestehenden, gut erschlossenen Standort kann die gute Erreichbarkeit weiterhin gewährleistet werden.

2.3.4 Fazit

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Realisierung der Erweiterung der Sportanlagen Spiserwis. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens können durch die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich reduziert werden. So überwiegen die Interessen am sozialen Leben, dem gesellschaftlichen Zusammenhalt und der guten Erreichbarkeit von Freizeitanlagen den Verlust von Landwirtschaftsfläche.

2.4 Konzept

2.4.1 Vorstudie Sportplatz Spiserwis

Die Erweiterung der Zonenfläche basiert auf dem voraussichtlichen Baueingabe der Schällibaum AG (vgl. Beilage B1). Dieses sieht die Erweiterung der Sportanlagen um ein neues Kunstrasenfeld im Westen vor. Im nördlichen Teil – zwischen dem bestehenden Hauptplatz sowie dem neuen Kunstrasenfeld – ist ein Ersatzneubau des Clubhauses mit Garderoben und Aufenthaltsräumen vorgesehen. Die Weiternutzung der bestehenden Anlagen während der Bauzeit ist nur teilweise möglich, da eines der beiden bisherigen Gebäude mit dem Neubau im Konflikt steht. Es wird voraussichtlich ein Provisorium notwendig werden. Anstelle der heutigen Garderobengebäude können die Zufahrt zum Kunstrasenfeld und zusätzlich benötigte Abstellplätze angeordnet werden.

Abb. 7 Übersicht Projekt Sportplatz Spiserwis gemäss Baueingabe (Schällibaum AG, 25. Februar 2025)



3 Erläuterungen

3.1 Zonenänderung

Mit dem Teilzonenplan Spiserwis soll eine Fläche von 9'748 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden. Eine Bereinigung der südlich angrenzenden Grünzonen ist mit der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen.

Da der Handlungsbedarf gross ist, die Realisierung zeitnah erfolgen soll und die Gemeinde Gaiserwald ihr Baureglement und den Zonenplan noch nicht gemäss den Anforderungen des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) revidiert haben, wird die Planung nach altem Baugesetz (BauG) in einem von der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelösten, vorgezogenen Verfahren durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 175a PBG. Es wird sichergestellt, dass die vorliegende Planung das laufende Ortsplanungsverfahren nicht präjudiziert.

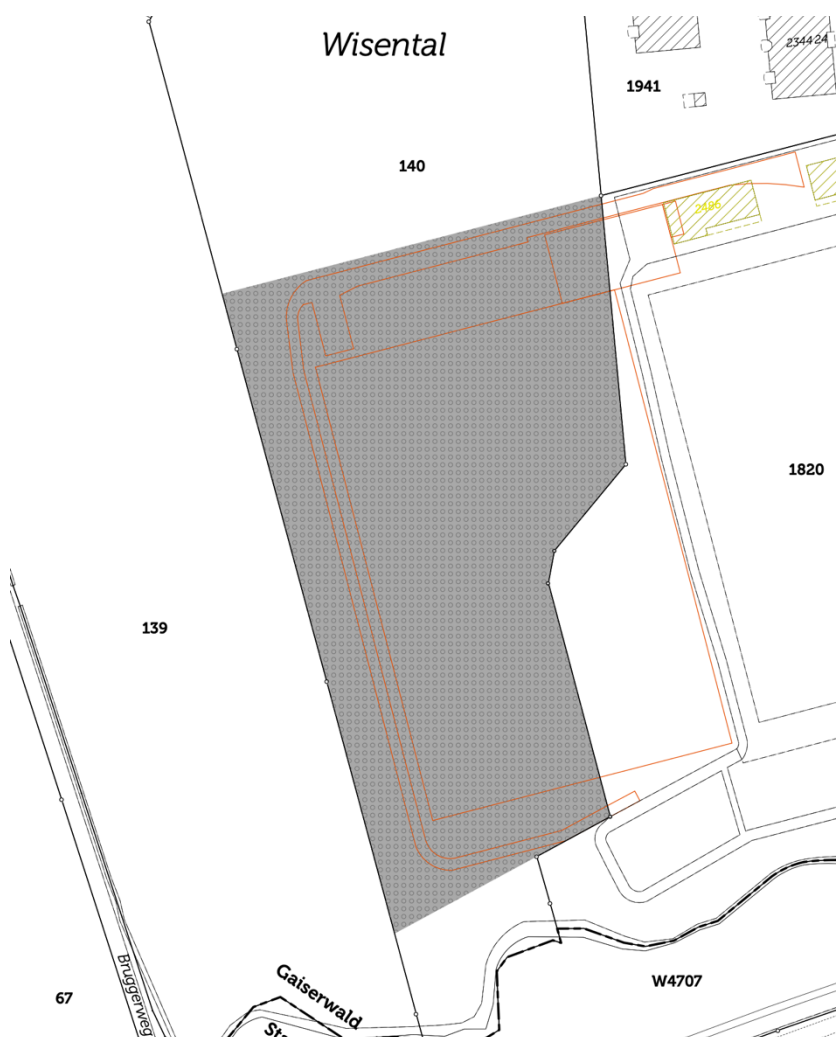
Abb. 8 Ausschnitt Änderungen Teilzonenplan

Zonenplanänderung Zone innerhalb Baugebiet

■ OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Hinweise

■ HPL	Planungswert Lärm
■	Baueingabe Sportplatz (Schällitbaum AG, 25. Februar 2025)
■	Baute und Anlage, abzubereiten
---	Gemeindegrenze



4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Am 23. Januar 2023 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Mit dem Schreiben vom 19. April 2023 sind die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet worden. Mit den Resultaten wurde wie folgt umgegangen:

Verweis	Anmerkung	Umsetzung
3.1	Das bisher geplante Mitwirkungsverfahren erfüllt die rechtlichen Anforderungen nicht. Vor der öffentlichen Auflage ist nicht nur die Information, sondern auch eine aktive Teilnahme am Prozess erforderlich.	Es wird eine Mitwirkung über die E-Mitwirkungsplattform durchgeführt. Damit können die Anforderungen erfüllt werden. (Die Mitwirkung hat mittlerweile stattgefunden (vgl. Kap. 4.2).)
3.3	Zur Aufnahme in den kantonalen RP braucht es einen Antrag im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans beim AREG bis August 2023. Erfolgt die Anpassung mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, braucht es keinen Antrag.	Zur Anpassung des kantonalen Richtplan wird die Teilzonenänderung beim AREG beantragt. (Mittlerweile wurde die Richtplananpassung genehmigt.)
3.4	Da die Teiländerung vor der Ortsplanungsrevision erfolgt, muss ein besonderes öffentliches Interesse am Erlass der vorzeitigen Planänderung bestehen. Die Änderung darf kein Präjudiz für die anstehende Gesamtrevision darstellen. Weiter muss sie mit einem ortsplanerischen Gesamtkonzept unterlegt sein. Ausserdem muss das Verfahren der Teiländerung vor der öffentlichen Planaufgabe der Gesamtrevision widerspruchsfrei abgeschlossen sein. Diese Nachweise müssen mit dem Genehmigungsverfahren vorliegen. Zu ergänzen sind zeitliche Angaben zur Ortsplanungsrevision.	Der Planungsbericht wird in Kapitel 2.3 und 5.1 mit den Nachweisen zur vorzeitigen Teiländerung des Zonenplans konkretisiert.
3.4	Im Planungsbericht ist explizit zu erwähnen, dass die Zonenplanänderung nach altem Baugesetz (aBauG) erfolgt. Erfolgt sie nach PBG, sind die Übergangsbestimmungen zu berücksichtigen (Sondernutzungsplan-Pflicht). Die Bedingungen zur Zonenplanänderung nach altem Baugesetz sind mit Ausnahme der zeitlichen Angaben zur Ortsplanungsrevision erfüllt.	Die Ausführungen zur entsprechenden Planungsgrundlage werden im Planungsbericht in Kapitel 3.1 ergänzt.
3.5	Der Kaufrechtsvertrag ist spätestens mit dem Genehmigungsantrag einzureichen. Ausserdem muss ein Nachweis zur Finanzierung des Projekts erfolgen.	Der Kaufrechtsvertrag sowie der Finanzierungsnachweis werden mit der Genehmigung abgegeben.
3.6	Eine sorgfältige und gut dokumentierte Interessensabwägung mit allen raumrelevanten Aspekten ist im Gemeinderatsbeschluss, samt Schlussfolgerung, festzuhalten. Im Kapitel 5 «Nachweise» fehlt die Begründung des vorgezogenen Teilzonenplan-Verfahrens und der Nachweis einer nicht präjudizierten Zonenplanrevision. Auch fehlt eine Gesamtwürdigung aller Interessen (haushälterische Bodennutzung und öffentliche Interessen).	Die Interessensabwägung mit den aufgeführten Punkten wird im Kapitel 2.3 «Interessenabwägung» sowie Kapitel 5 «Nachweise» im Planungsbericht ergänzt.
3.7	Das Tiefbauamt weist auf das kantonale Merkblatt «Veloparkierungen für Freizeitanlagen» hin.	Das Merkblatt dient als Planungshilfe für die Umsetzung des Projekts.
3.8	Es wird empfohlen, die Bereinigung der Grünzone im Süden mit der vorliegenden Planung, statt mit der anstehenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen.	Mit der Ortsplanungsrevision werden die Grünzonen neu zu Freihaltezonen. Für die Realisierung der Sportanlagen ist eine Zonenänderung in diesem Bereich nicht notwendig. Um die Planbeständigkeit sicherzustellen und zu verhindern, dass die Grünzone bereits kurz nach Erlass des TZP wieder einer anderen Zone zugewiesen werden

		muss, soll die Umzonung erst mit der Gesamtrevision erfolgen. Der Planungsbericht wird mit einer entsprechenden Erläuterung in Kapitel 2.3 ergänzt.
3.9	Da keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen vorgesehen sind, gibt es bezüglich Lärmimmissionen keine Einwendungen. Jedoch ist im Zonenplan der Hinweis anzubringen, dass lärmempfindliche Räume nur bei Einhaltung der Planungswerte erstellt werden dürfen.	Der Hinweis zum Planungswert Lärm wird ergänzt.
3.9	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mit einer Lärmprognose nachgewiesen werden, dass die Sportanlage keinen störenden Einfluss auf das nahegelegene Wohngebiet hat (siehe Vollzugshilfe BAFU: Lärm von Sportanlagen).	Ein Lärmnachweis für das Gebiet erfolgt im Zuge des Baubewilligungsverfahrens.
3.9	Die Planungsträgerin hat zu beurteilen, ob aufgrund der Nähe zur A1 mit der Plananpassung erhöhte Risiken für die Bevölkerung entstehen. Dazu ist die Tabelle «Referenzwerte Bevölkerung» in Anhang 1 der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» beizuziehen. Liegt das mit der Plananpassung neue Personenaufkommen über der aufgeführten Zahl, muss der Fall der ASTRA weitergegeben werden.	Die Plananpassung wird betreffend Störfallvorsorge geprüft. Da es sich beim Gebiet jedoch um einen Fussballplatz handelt, wo kein dauernder Aufenthalt stattfindet, gibt es keine Bevölkerungsdichte, welche die Referenzwerte überschreiten könnte.
3.9	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Sportanlagenbeleuchtung keinen störenden Einfluss auf das nahegelegene Wohngebiet hat (siehe Vollzugshilfe BAFU: Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen).	Die Anordnung des Sportplatzes wird so gewählt, dass das angrenzende Wohngebiet möglichst wenig beeinträchtigt wird. Ein Nachweis zu den Lichtemissionen der Sportanlage erfolgt später mit dem Baubewilligungsverfahren.
4	Die Gemeinde sorgt auch innerhalb des Siedlungsgebiets für den ökologischen Ausgleich. Eine Überbauung in der Gröszenordnung vom Gebiet Spiserwis erfordert ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mind. 10%. Die Nachweise sind im Planungsbericht zu dokumentieren und spätestens im Baubewilligungsverfahren einzureichen.	Der Planungsbericht wird in Kapitel 5.3 ergänzt mit dem Nachweis zum ökologischen Ausgleich sowie Vorschlägen, wo die Flächen umgesetzt werden können.
5	In der Kartendarstellung ist der zweite Untertitel «Zonen innerhalb Baugebiet» zu «Zonen ausserhalb Baugebiet» umzuändern. Es wird empfohlen den Teilzonenplan mit der Gemeindegrenze Gaiserwald – Stadt St. Gallen sowie den Geodaten ausserhalb der Gemeinde (Gewässer & Wald) zu ergänzen.	Die Karte einschliesslich Legende wird entsprechend angepasst.

4.2 Mitwirkung

Am 14. November 2023 wurde eine Informationsveranstaltung für die interessierte Bevölkerung durchgeführt. Der Teilzonenplan wurde zudem während der Mitwirkungsfrist vom 13. November 2023 bis 15. Dezember 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung via E-Mitwirkungsplattform zum Entwurf der Instrumente äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein. Die Rückmeldungen wurden in der Folge ausgewertet und die Mitwirkenden mit einer einzelnen Rückmeldung bedient. Obwohl sich die Mitwirkung hauptsächlich auf den vorgestellten Projektstand bezog und weniger auf die Einzonung selbst, werden die daraus gewonnenen Erkenntnisse dennoch im Rahmen dieser Teilzonenplanung wiedergegeben. Die nachstehende Zusammenfassung bietet einen schnellen Überblick über die eingereichten Themen. Der vollständige Bericht mit sämtlichen Eingaben und Rückmeldungen ist in der Beilage B2. enthalten.

Tab. 3 Übersicht über Mitwirkungseingaben

Thema	Bemerkung Mitwirkung	Zusammenfassung Rückmeldung des Gemeinderats
Verkehr		
Zufahrt Sportanlage	Es seien verschiedene alternative Zufahrtsmöglichkeiten zum Sportplatz anstelle der Rossweidstrasse zu prüfen: Vorschlag Zufahrt über die Gaiserwaldstrasse	Die Verkehrssituation am Kreisel (Mömax) wird bereits als kritisch eingeschätzt und Mehrverkehr durch die Sportanlage ist nicht förderlich. Eine Erschliessung durch Landwirtschaftsland ist rechtlich nicht möglich und widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.
	Vorschlag Zufahrt über den Gaiserwaldweg	Für die Erschliessung ist eine Waldrodung notwendig. Dies ist vorliegend nicht zulässig. Mehrverkehr auf dem Gaiserwaldweg (Regionaler Veloweg) soll vermieden werden.
	Vorschlag Zufahrt über den Bruggerweg	Die bestehende Wegbreite (ca 3.5 m) ist nicht ausreichend. Eine Erschliessung durch Landwirtschaftsland ist rechtlich nicht möglich und widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.
	Vorschlag Zufahrt über die Wiesentalstrasse	Die Strassenbreite im Bereich des Knotes Rossweidstrasse mit ca. 4.2m ist nicht ausreichend. Eine Erschliessung durch Landwirtschaftsland ist rechtlich nicht möglich und widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.
	Vorschlag Zufahrt über die Wiesenbachstrasse (Migros)	Die Erschliessung der Migros ist nicht öffentlich gewidmet resp. nicht klassiert. Eine Erschliessung durch Landwirtschaftsland ist rechtlich nicht möglich und widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung.
		Fazit zu den Erschliessungsvarianten: Die Zufahrt zu den Sportanlagen über die Rossweidstrasse ist die einzig sinnvolle und mögliche Option. Die heutige Erschliessung des Sportplatzes ist aus verschiedenen Gründen hinreichend:

		Ausbaugrad von 6.0 m, heutige und künftig zu erwartende Fahrtenbelastung, (Weitere Infos in der Beilage B2.)
Ausbau PP Bushaltestelle und Verkehrsregelung	Der Ausbau des PP bei der Bushaltestelle sei zu überprüfen. Im Falle von Sportveranstaltungen könne der Verkehr mittels Verkehrskadetten geregelt werden.	Das Grundstück Nr. 1458 bei der Bushaltestelle befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Die Nutzung während Veranstaltungen sei denkbar, insbesondere liegt der Parkplatz in Gehdistanz (rund 500m). Der Einsatz eines Leitsystems während Veranstaltungen ist zwingend notwendig. Die Gemeinde wird mit Verantwortlichen des Fussballclubs den Einsatz temporärer Signalisationen oder Verkehrskadetten prüfen.
Spielplatz	Der geplante Spielplatz solle gegen Osten verschoben und somit eine direkte Fuss- /Veloverbindungen zum Quartier ermöglicht werden.	Die Lage des Spielplatzes im jetzigen Projektstand wurde bewusst gewählt, um allfälligen Konflikten (Auto - spielende Kinder) aus dem Weg zu gehen. Die temporären Parkplätze im Westen sind lediglich bei grösseren Veranstaltungen geöffnet. Die östlichen Parkplätze in der Nähe der Zufahrt (Rossweidstrasse) sind sinnvoll.
Bewirtschaftung Abstellplätze	Die Parkplätze der Sportanlagen seien zu bewirtschaften sowie die Auflösung oder Bewirtschaftung der Parkplätze entlang der Rossweidstrasse zu prüfen.	Eine Bewirtschaftung ist nur sinnvoll, wenn kein Ausweichverkehr auf andere, in Gehdistanz liegende Parkplätze entsteht. Momentan wird der Aufwand und Ertrag seitens Gemeinde als zu hoch eingeschätzt.
Verkehrsregulierung	Die alternative Zufahrt zum Parkplatz z.B. Gaiserwaldstrasse sei zu prüfen. Alternative soll der Fussballclub bei Grossveranstaltungen zu einer Verkehrsregulierung verpflichtet werden.	Durch die Planung zusätzlicher Abstellplätze nimmt der Parksuchverkehr sowie das Wildparkieren künftig ab. Die Verpflichtung des Fussballclubs zu einer Regulierung wird momentan als nicht notwendig erachtet.
Ausbau bestehender Parkplätze	Auf zusätzliche Parkplätze sei zu verzichten..	Mit den zusätzlichen Parkplätzen soll dem PP-Suchverkehr und dem Wildparkieren entgegengewirkt werden und der künftigen Nachfrage gerecht geworden werden. Es werden für alle Verkehrsmittel Verbesserungen vorgesehen.
Infrastruktur		
Raumaufteilung Gebäude	Das Materiallager des Platzwirts sowie der Technikraum sei in der Grösse zu reduzieren. Die Sanitäranlagen, allenfalls Küchen seien zu vergrössern. Es seien zu wenig WC's geplant.	Die Anpassungen werden im weiteren Prozess geprüft. In der Detailplanung gibt es in jedem Fall noch Änderungen.
Beachvolleyballfeld	Es gäbe in Abtwil auch andere Vereine, welche freie Trainingsplätze benötigen.	Die Benützung der Sportanlage ist auch für andere Vereine möglich. Ein Beachvolleyballfeld ist aufgrund der Lage des Areals nicht geeignet.
Spielplatz	Der geplante Spielplatz sei aufgrund zweifelhafter Nachfrage aufzuheben.	Die Nachfrage nach Spielplätzen in der Gemeinde ist hoch. Die Projektgruppe hat sich daher entschieden, ein Spielplatz ins Projekt zu integrieren.
Weiteres		
Kulturlandverbrauch	Es sei auf den Verbrauch von ca. 7400 m ² Kulturland zu verzichten, da die Anlage heute nicht ausgelastet sei.	Bei Schlechtwetter herrscht mit nur einem Kunstrasen eine Platznot. Die Dimension der Sportanlage wird auf den schlimmsten Fall bei Schlechtwetter ausgelegt.
Investitionskosten	Durch die Investitionen in die Sportanlage profitiere vor allem ein Verein, andere Vereine werden dabei im Gemeindebudget zu wenig berücksichtigt.	Die Sportanlage soll künftig die Ausübung verschiedener Sportarten ermöglichen und auch anderen Vereinen Platz bieten. Vor allem bei Schlechtwetter herrscht mit nur einem Kunstrasen ein Platzproblem, welches es zu beheben gilt.

	Die Investitionen der Sportanlagen seien auf die Gebäude (Restaurant/Garderobe/Nasszellen) zu beschränken.	Die Sportanlage soll einem breiten Publikum dienen und auch durch andere Vereine aus der Region genutzt werden können (Bsp.: Landhockey)
	Die Kosten für die Sportanlage seien transparent aufzuzeigen.	Die Kosten werden im Rahmen der Abstimmung transparent aufgezeigt.
Umnutzung Rasenfläche	Es sei zu prüfen, ob der bestehen Rasenplatz in einen Kunstrasen umgewandelt werden könne.	Rasenspielfelder sind insbesondere im Amateurbereich sinnvoll. In Vergangenheit wurde bereits viel in den bestehenden Platz investiert.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 31. März 2025 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen. Vom 28. April 2025 bis 27. Mai 2025 fand die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die Planung wurde vom 10. Juni 2025 bis 21. Juli 2025 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Folgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

Begründung vorgezogene Teilrevision

Der Handlungsbedarf für die Errichtung eines neuen Sportplatzes ist gross (vgl. nachstehendes Kapitel). Da die Realisierung deshalb zeitnah erfolgen soll, wird die Planung in einem von der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelösten, vorgezogenen Verfahren durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 175a PBG.

Die vorliegende Teilzonenplanung darf die zur gleichen Zeit stattfindende Ortsplanungsrevision nicht präjudizieren. Wie die Ortsplanung trägt die Teilzonenplanung einer Gesamtschau Rechnung – sie entspricht dem kommunalen Richtplan (vgl. Kap. 2.2.2) – sowohl dem aktuell gültigen aus dem Jahr 2011 als auch dem in der laufenden Ortsplanungsrevision ergänzten Entwurf des kommunalen Richtplanes.

Die beiden Verfahren Teilzonenplan und Gesamtzonenplan dürfen sich nicht überschneiden. Es ist deshalb zwingend darauf zu achten, dass die Teilzonenplanung inkl. aller Rechtsmittel vor einer Auflage der Gesamtplanung abgeschlossen ist.

5.2 Siedlung

Bedarfsnachweis

Die Mitgliederzahl des FC Abtwil-Engelburg ist in den letzten Jahren auf 19 Mannschaften mit über 400 Mitgliedern gewachsen. Die Infrastruktur ist damit an ihre Grenzen gestossen.

Das Clubhaus, Garderoben und Materialraum sind stark in die Jahre gekommen und technologisch und energetisch veraltet. Durch Einschränkungen des Amtes für Verbraucherschutz und Veterinärwesen kann die Küche nur noch begrenzt genutzt werden. Die bestehenden vier Garderoben genügen für den heutigen Betrieb nicht mehr, da sie auf zwei Baukörper mit jeweils gemeinsamer Dusche aufgeteilt sind. Eine Trennung von Heim- und Gastmannschaften und Männer- und Frauenteam ist dadurch nicht gleichzeitig möglich. Für sämtliche Damen gibt es momentan nur eine einzige Toilette. Die bestehenden Spielfelder sind maximal ausgelastet. So sind die Plätze insbesondere am Wochenende durchgehend belegt. Bei Schlechtwetter müssen aktuell Trainings abgesagt werden. Eine Auslagerung von Trainings in die Sportanlage Gründenmoos ist nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Kapazität besteht momentan eine Warteliste für Junioren.

5.3 Natur und Landschaft

Verfügbarkeit von Bauzonen

In der Gemeinde Gaiserwald bestehen keine weiteren, für ein Fussballfeld ausreichend grossen Reserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aufgrund der Abhängigkeiten zu den bestehenden Sportanlagen kommt nur ein Standort in deren unmittelbaren Nähe in Frage. Eine alternative Erweiterung der Sportanlagen in Richtung Osten ist aufgrund der fehlenden Erhältlichkeit der Fläche, der Durchschneidung durch ein Gewässer, der schlechteren landschaftlichen und betrieblichen Einbindung und dem fehlenden Eintrag im kommunalen Richtplan weniger geeignet als die vorgesehene Erweiterung in Richtung Westen. Mit der Eigentümerschaft der vom Teilzonenplan betroffenen Fläche wurde ein Kaufsvertrag abgeschlossen, wodurch die Erhältlichkeit gesichert wird.

Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan bezeichnet das Gebiet als Reservefläche für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit dem vorliegenden Bedarf entspricht die Einzonung den Zielen des kommunalen Richtplans.

Haushälterische Bodennutzung

Die Zonenfläche bleibt kompakt angeordnet und schliesst an die bestehende Siedlungsfläche an.

Einordnung in landschaftlichem Kontext

Das Gebiet ist mit dem westlich gelegenen Sântispark, den bestehenden Sportanlagen und dem angrenzenden Wohnquartier bereits stark durch verschiedene Infrastrukturen geprägt. Mit dem zusätzlichen Spielfeld werden weiterhin offene Flächen auf der siedlungsabgewandten Seite bestehen bleiben. Das Garderobengebäude wird so angeordnet, dass es an die bestehende Bebauung anschliesst.

Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung

Südlich des Spielfeldes ist eine mit Einzelbäumen durchsetzte Wiesenfläche vorgesehen. Die restliche Fläche zwischen der neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und dem Wiesenbach wird in der anstehenden Ortsplanungsrevision zusammen mit den Flächen der angrenzenden Schrebergärten bereinigt und voraussichtlich einer Freihaltezone zugewiesen.

Ökologischer Ausgleich

Gemäss Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten» ist bei Infrastruktur- und

Freizeitanlagen ein Anteil von 7 % des Projektperimeters für den ökologischen Ausgleich vorgeschrieben. Bei einer einzuzonenden Fläche von 9'748 m² umfasst dies eine Fläche von 682 m².

Abb. 9 Mögliche Anordnung von ökologischen Ausgleichsflächen



5.4 Siedlung und Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

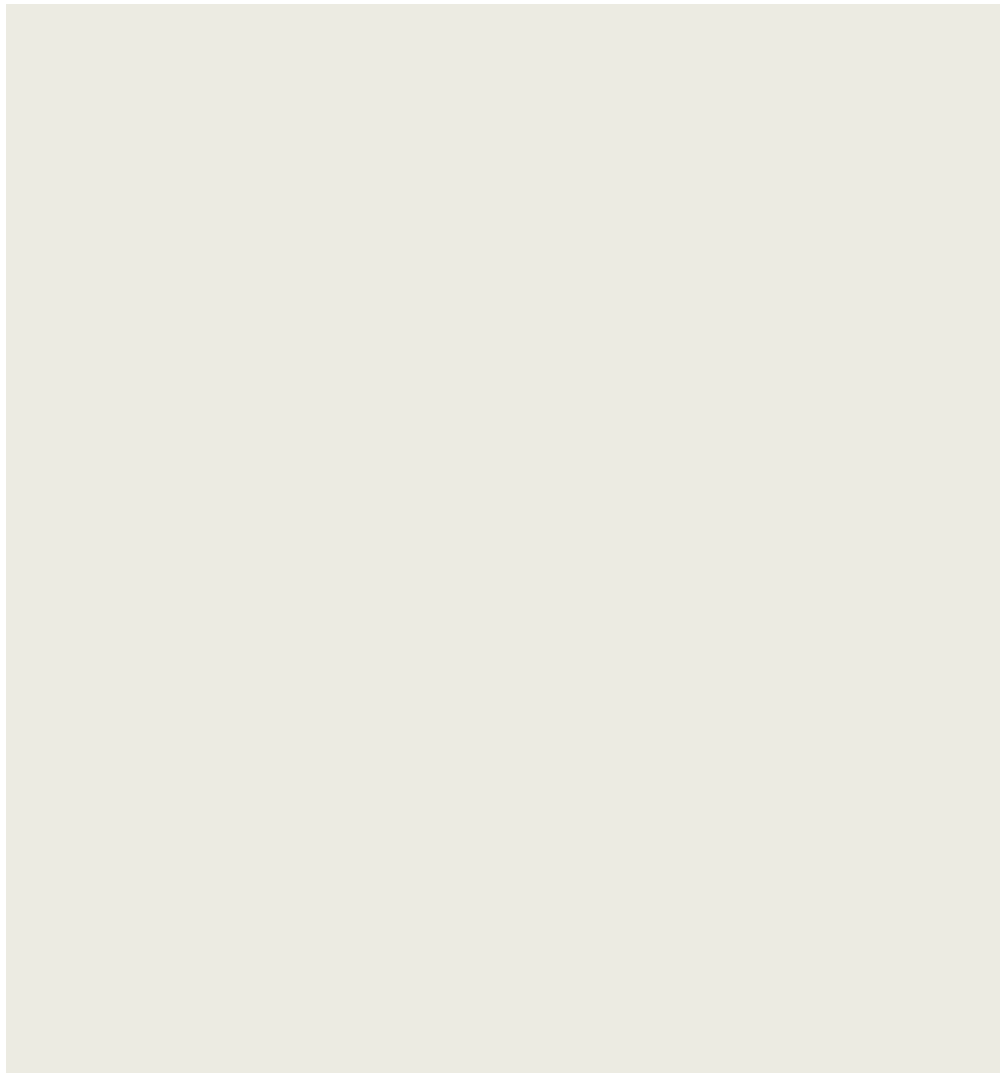
Mit einer ÖV-Güteklasse C weist das Areal eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf. Mit den in der Busplanung Abtwil vom 16. Januar 2019 (ewp) vorgesehenen Anpassungen an der Linienführung soll die Anbindung an den öffentlichen Verkehr weiter verbessert werden.

Parkierung und Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt weiterhin über die Rossweidstrasse und die bestehenden Abstellplätze, welche an die zusätzlichen Nutzungen angepasst werden.

Anhang

A1 Checkliste Zonenplan



A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes
(AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		5.2
– Verfügbarkeit von Bauzonen		5.2
– Haushälterische Bodennutzung		5.2
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		5.2
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Störfallvorsorge	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		
– Bauzoneneignung	x	
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft		5.3
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung		5.3
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		5.4
– Parkierung und Erschliessung		5.4
– Langsamverkehrsnetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	x	
– Grundwasserschutz	x	
– Naturgefahren	x	
– Belastete Standorte	x	

Beilage

- B1 Vorabzug Baueingabe Sportplatz Spiserwis
(Schällibaum AG, 25. Februar 2025)**
- B2 Mitwirkungsbericht**

