



Projekt Nr. 026.3.009

07. Februar 2024

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

Mitwirkung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	6
1.1 Anlass und Ziel der Planung	6
1.2 Umfang und Vorgehen	6
1.2.1 Bestandteile der Ortsplanungsrevision	7
1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV	8
2 Übergeordnete Planungen und Gesetze	9
2.1 Ziele und Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (SR700, RPG).....	9
2.1.1 Haushälterische Bodennutzung	9
2.1.2 Angemessene Wohnqualität	9
2.1.3 Natürliche Lebensgrundlagen	9
2.1.4 Wirtschaft.....	9
2.1.5 Öffentlicher Verkehr	9
2.1.6 Fuss- und Veloverkehr.....	10
2.2 Raumkonzept Kanton St.Gallen	10
2.3 Kantonale Richtplanung	11
2.4 Agglomerationsprogramm Rheintal (4. Generation).....	11
3 Konzepte	13
3.1 Konzept der räumlichen Entwicklung	13
3.2 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen.....	15
3.3 Siedlungsrand- und Freiraumkonzept	17
3.4 Gesamtbetrachtung Mobilität	18
4 Kommunalen Richtplan	20
4.1 Allgemeines.....	20
4.2 Aufbau des Richtplanes	20
4.3 Siedlung	23
4.3.1 Siedlungserweiterungen Wohnen / Arbeiten / öffentliche Bauten und Anlagen	23
4.3.2 Siedlungsgestaltung, Freiräume in der Siedlung, Naherholung im Landwirtschaftsgebiet	23
4.4 Landschaft.....	24
4.4.1 Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen	24
4.4.2 Gewässer, Schutz vor Naturgefahren	24
4.4.3 Natur und Landschaft	24
4.5 Verkehr.....	24
4.5.1 Motorisierter Individualverkehr.....	24
4.5.2 Parkierung	25
4.5.3 Öffentlicher Verkehr	25

4.5.4	Fuss- und Radverkehr	25
4.5.5	Mobilitätsmanagement.....	25
4.6	Infrastruktur	26
5	Zonenplan	27
5.1	Allgemeines.....	27
5.2	Abstimmung mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG).....	27
5.3	Neuentwurf Zonenplan	28
5.4	Innenentwicklung, Aufzonungen	28
5.5	Zentrumsentwicklung	30
5.6	Einzonungen in eine Bauzone (Erweiterung Siedlungsgebiet).....	32
5.6.1	Einzonung Wohnzone.....	33
5.6.2	Einzonung Wohn- / Gewerbezone	34
5.6.3	Einzonung Arbeitszone	35
5.6.4	Einzonungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	36
5.6.5	Einzonung Intensiverholungszone Reitsport.....	38
5.7	Umzonungen und Verdichtungen innerhalb der Bauzone	39
5.8	Umgang mit übrigem Gemeindegebiet, Grünzone und Nichtbauzonen	42
5.8.1	Umgang mit übrigem Gemeindegebiet	42
5.8.2	Umgang Grünzone und Nichtbauzone.....	42
5.8.3	Reduktion Siedlungsgebiet	44
5.9	Zonenüberlagerungen	45
5.9.1	Festgelegte Nutzung.....	45
5.9.2	Sondernutzungsplanpflicht.....	45
5.9.3	Besondere Nutzungsart	45
5.10	Hinweise.....	46
5.10.1	Lärmschutz / Planungswerte.....	46
5.10.2	Wald	47
5.10.3	Gewässer.....	47
5.10.4	Verkehrsflächen	48
5.11	Erschliessungsprogramm.....	48
5.11.1	Unerschlossene Gebiete.....	48
5.11.2	Gebiete mit hinreichender Erschliessung.....	48
6	Baureglement	49
6.1	Gliederung des Reglements.....	49
6.2	Allgemeine Bestimmungen.....	50
6.2.1	Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG	50
6.2.2	Regelbauweise	52
6.2.3	Gebäudelänge und -breite	53
6.2.4	Grenz- und Gebäudeabstand	53
6.3	Nutzungs- und Bauvorschriften	53

6.3.1	Erschliessung und Ausstattung.....	53
6.3.2	Erstellen von Bauten und Anlagen.....	54
6.4	Verfahren und Vollzug.....	56
6.5	Schlussbestimmungen.....	56
7	Interessensabwägungen.....	57
7.1	Interessensabwägung Einzonungen.....	57
7.1.1	Ermittlung der relevanten Interessen bei Einzonungen.....	57
7.2	Einzonung Arbeitszone Falbenau (E1).....	60
7.2.1	Übergeordnete, gesetzliche Anforderungen.....	60
7.2.2	Regionale Abstimmung Arbeitszonen.....	61
7.2.3	Nachweis des Bedarfs.....	64
7.2.4	Interessenabwägung Einzonung Arbeitszone Falbenau (E1).....	66
7.3	Wohnzonen und Wohn- / Gewerbebezonen.....	69
7.3.1	Übergeordnete Anforderungen.....	69
7.3.2	Nachweis Bauzonendimensionierung.....	70
7.3.3	Baulandverfügbarkeit.....	72
7.3.4	Einzonung Hochguet (E2).....	73
7.3.5	Einzonung beim Zollamt Diepoldsau (E3).....	74
7.4	Einzonungen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.....	76
7.4.1	Übergeordnete Anforderungen.....	76
7.4.2	Einzonung Mobilitäts-Hub (E4).....	76
7.4.3	Einzonung Güllenacker (E5).....	78
7.5	Einzonung Intensiverholungszone Reitsport.....	80
7.5.1	Übergeordnete Anforderungen.....	80
7.5.2	Einzonung Gebiet Neumad (E6).....	80
7.5.3	Einzonung Gebiet Werd (E7).....	82
7.6	Fruchtfolgefleichen.....	83
7.6.1	Anforderungen Raumplanungsverordnung.....	83
7.6.2	Anforderungen des kantonalen Richtplans (V11).....	83
7.6.3	Betroffene Fruchtfolgefleichen.....	84
7.6.4	Kompensation der Fruchtfolgefleichen.....	87
7.7	Gesamtabwägung der vorliegenden Revision der Ortsplanung.....	90
8	Information und Mitwirkung.....	92
9	Kantonale Vorprüfung.....	94
9.1	Zonenplan und Baureglement.....	94
9.2	Kommunaler Richtplan.....	97

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im März 2013 hat die Schweizer Bevölkerung die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Siedlungsentwicklung in Zukunft verstärkt nach innen zu lenken ist und damit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Die Anforderungen an den häuslicher Umgang mit dem Boden sind damit deutlich gestiegen. Auf allen politischen Ebenen sind nun entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

1.2 Umfang und Vorgehen

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Diepoldsau bis Mitte 2013 diverse Analysen vorgenommen und diese im Bericht Ausgangslage festgehalten. Aus dieser Analyse ging das Konzept der räumlichen Entwicklung hervor. Aufgrund der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde die Ortsplanungsrevision Mitte 2013 gestoppt und im Jahr 2017 wieder aufgenommen. Zusammen mit der Anpassung des Konzepts der räumlichen Entwicklung wurde die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet. Zusätzlich wurde ein Siedlungsrand- und Freiraumkonzept erstellt. 2021/ 2022 wurden mit dem Projekt «Gesamtbetrachtung Mobilität» alle bisherigen Konzepte, Studien und Untersuchungen zum Thema Verkehr mit dem Fokus «Aussagen zu Diepoldsau» zusammengefasst.

Da sämtliche Ortsplanungsinstrumente veraltet waren, wurden sie parallel neu erarbeitet. Somit sollen die Nutzungsplanung und die Richtplanung sich ergänzen.

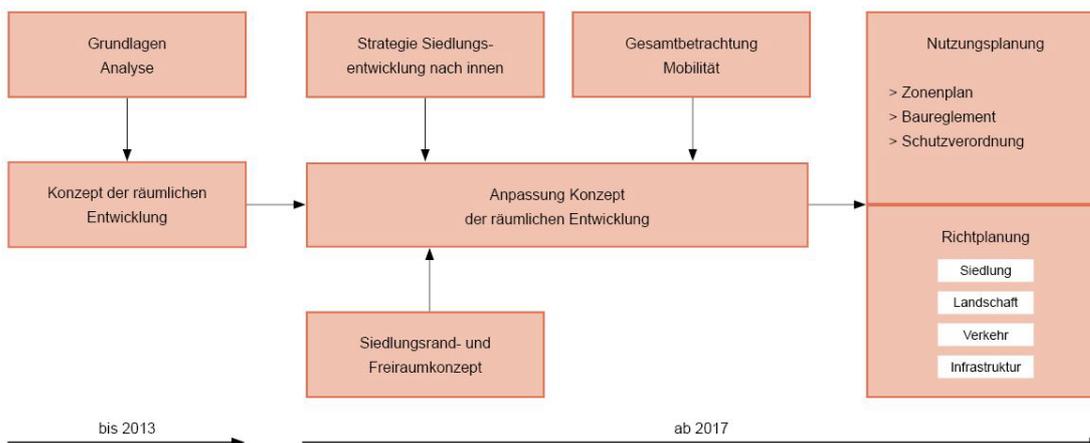


Abbildung 1: Vorgehen Ortsplanungsrevision

1.2.1 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Für die Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden folgende Bestandteile erarbeitet:

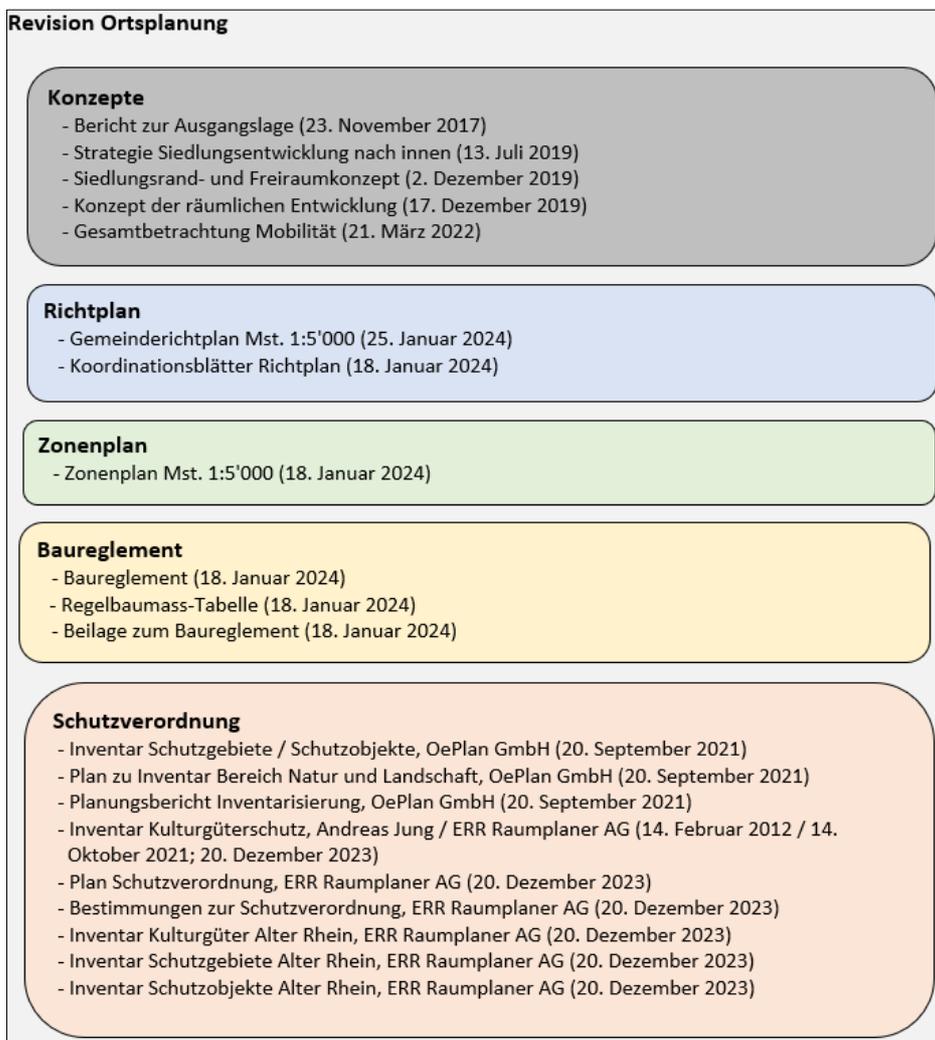


Abbildung 2: Übersicht der Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Aufgrund unterschiedlicher Erarbeitungsstände wird die Schutzverordnung und die damit verbundenen Dokumente herausgelöst und mit einer eigener Mitwirkung der Bevölkerung vorgestellt.

1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen. Zudem zeigt er auf, wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Wesentlicher Bestandteil des Berichts sind transparente nachvollziehbare Interessenabwägungen zur Erläuterung des vorliegenden Gesamtergebnisses. Darüber hinaus legt die Gemeinde im Planungsbericht dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen. Zu den Phasen «Analyse», den Konzepten und Strategien sowie zur Schutzverordnung liegen separate Berichte vor.

Berichte

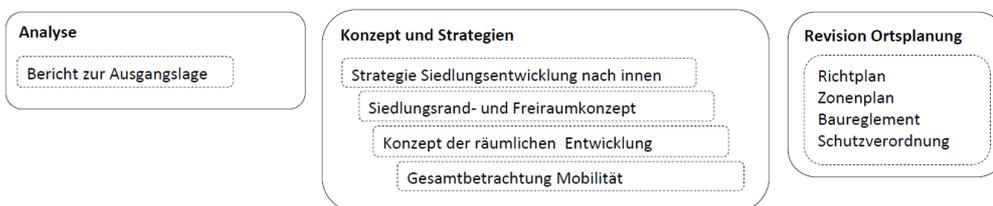


Abbildung 3: Übersicht der erarbeiteten Berichte

2 Übergeordnete Planungen und Gesetze

2.1 Ziele und Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (SR700, RPG)

2.1.1 Haushälterische Bodennutzung

Die Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und es sind kompakte Siedlungen zu schaffen.

Mit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ berücksichtigt die vorliegende Planung dieses Ziel der haushälterischen Bodennutzung. Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsgebiete sowie Auf- und Umzonungen fördern die Ausschöpfung der bereits heute in der Bauzone vorhandenen Potenziale. Der Schwerpunkt der Gesamtrevision liegt somit in der Siedlungsentwicklung nach innen.

2.1.2 Angemessene Wohnqualität

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, jedoch unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Bei der Siedlungsentwicklung achten die Gemeinden auf die Bedürfnisse der Bevölkerung. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont bleiben und genügend Grün- und Begegnungsflächen enthalten.

2.1.3 Natürliche Lebensgrundlagen

Natürliche Lebensgrundlagen sind zu schützen, die Landschaft ist zu schonen. So sollen genügend Flächen geeigneten Kulturlandes sowie naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Die Fliessgewässer sollen revitalisiert und der Zugang als Naherholungsraum verbessert werden.

2.1.4 Wirtschaft

Mit den vorliegenden Planungsinstrumenten werden Entwicklungsspielräume für die bestehenden Betriebe geschaffen. Von zentraler Bedeutung ist insbesondere der strategische Arbeitsplatzstandort Falbenau.

2.1.5 Öffentlicher Verkehr

Wohn- und Arbeitsgebiete sind mit dem öffentlichen Verkehr angemessen zu erschliessen. Das Zentrumsgebiet ist bereits sehr gut erschlossen.

2.1.6 Fuss- und Veloverkehr

Die Sicherheit und die Attraktivität beim Fuss- und Veloverkehr soll erhöht werden, wobei verschiedene Massnahmen im Bereich Wegführung, Verkehrsberuhigung und Strassenraumgestaltung vorzusehen sind.

2.2 Raumkonzept Kanton St.Gallen

Im Raumkonzept des Kantons St. Gallen (RKSG) wird die Gemeinde Diepoldsau dem Siedlungstyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» sowie dem Handlungsraum Rheintal zugewiesen. Gemäss Karteiblatt S11 Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans (2023) wird dem Handlungsraum Rheintal ein starkes Wachstum (Faktor 1.2) bis ins Jahr 2040 prognostiziert.

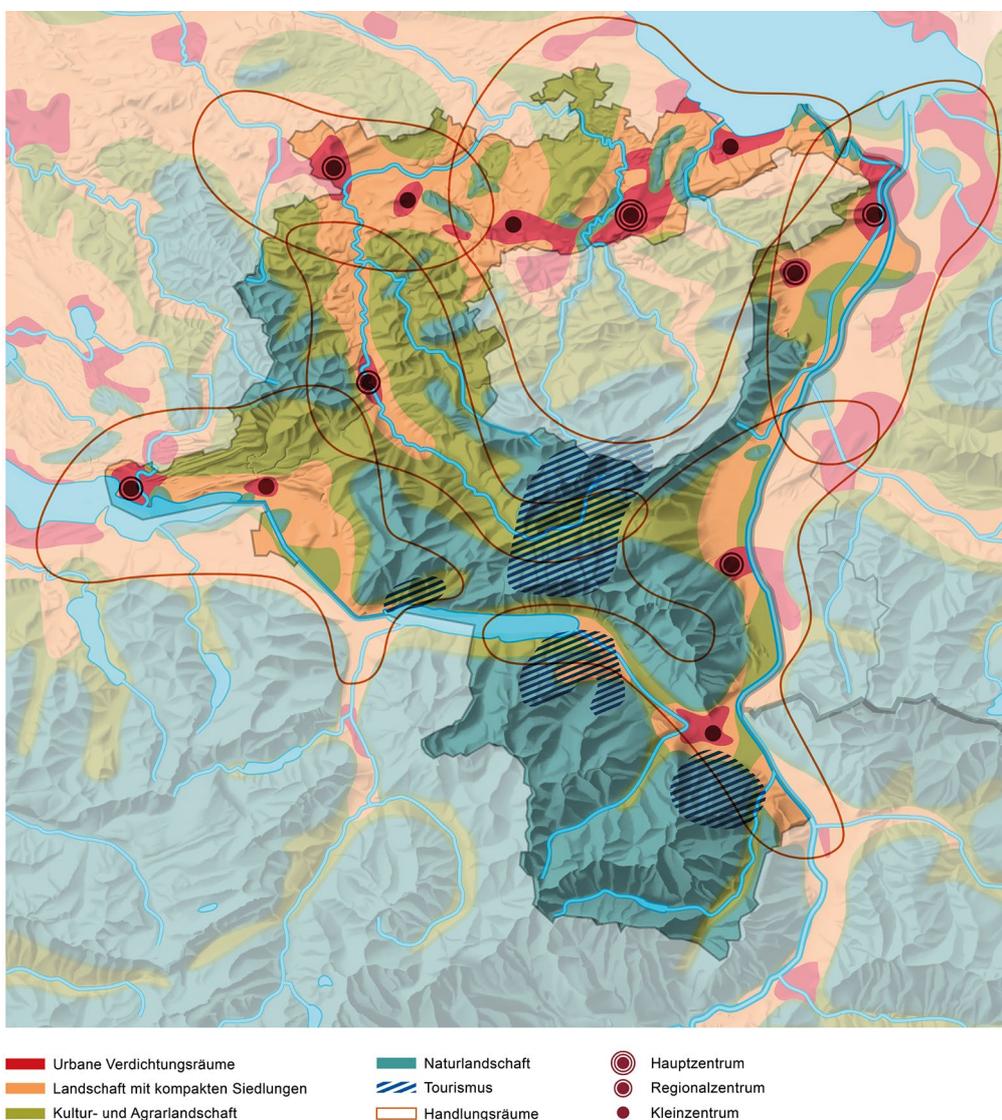


Abbildung 4: Raumkonzept Kanton St.Gallen

Das Raumkonzept macht zu den Landschaften mit kompakten Siedlungen folgende strategischen Kernaussagen:

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an Verkehrlich gut erschlossenen Standorten
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
- Dorfkerne aufwerten

2.3 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist das Führungsinstrument der Regierung in der Raumplanung. Mit dem Richtplan werden Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons St. Gallen gesetzt und die zur Verwirklichung der angestrebten räumlichen Ordnung erforderlichen Tätigkeiten festgelegt. Der Richtplan ist für alle kommunalen Behörden verbindlich. Die für Diepoldsau wesentlichen Einträge sind im Bericht zur Ausgangslage (S. 30 ff.) beschrieben.

2.4 Agglomerationsprogramm Rheintal (4. Generation)

Die Gemeinde Diepoldsau ist eines von 22 Mitgliedern im Verein Agglomeration Rheintal, welcher sich über 2 Nationen (Schweiz und Österreich) erstreckt. In der Region Rheintal leben rund 300'000 Menschen und arbeiten rund 150'000 Beschäftigte.

Die Mitgliedsgemeinden der Agglomeration Rheintal haben bisher vier Agglomerationsprogramme erarbeitet (3. und 4. Generation). Dabei entstand ein Zukunftsbild eines attraktiven und nachhaltigen Lebensraumes. Dieses Zukunftsbild bildet die wesentlichen Raumstrukturen und die funktionale Gliederung der Agglomeration Rheintal ab. Das Agglomerationsprogramm unterstützt die gemeinsam festgelegte Entwicklungsrichtung. Die Hauptstrasse durch Diepoldsau wird darin als eine siedlungsstrukturierende Lebensader definiert, an der die innerörtliche Siedlungsentwicklung schweremässig stattfinden soll. Das Zukunftsbild ist in drei Bereiche gegliedert:

Siedlung

- Die Zersiedelung ist eingedämmt, die Siedlungen sind nach innen entwickelt und an dafür geeigneten Lagen verdichtet.

Verkehr

- Der Verkehr in der Agglomeration Rheintal ist auf umweltfreundliche Verkehrsmittel verlagert. Der öffentliche Verkehr ist ausgebaut und der Radverkehr gestärkt. Der motorisierte Individualverkehr wurde reduziert.
- Eine Verbindung zwischen den Autobahnen auf Schweizer und Österreicher Seite trägt wesentlich zur Entlastung der Siedlungsgebiete auf der Achse Heerbrugg – Hohenems sowie der Grenzübergänge bei und ermöglicht entsprechende Aufwertungsmaßnahmen und Priorisierungen von Rad-, Fuss- und öffentlichem Verkehr.

Natur und Landschaft

- Die Landschaft in der Agglomeration Rheintal ist geschützt und gepflegt. Die natürlichen und kulturellen Landschaften sind erhalten und weiterentwickelt worden. Die Agglomeration hat sich in Einklang mit der Landschaft entwickelt und dabei die Biodiversität gefördert.

3 Konzepte

3.1 Konzept der räumlichen Entwicklung

Die Basis für die Ortsplanungsrevision bildet das Konzept der räumlichen Entwicklung. Es zeigt in genereller Form die gewünschte Richtung der zukünftigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren und darüber hinaus auf. Im Konzeptplan werden die Zielvorstellungen räumlich verortet und inhaltlich konkretisiert. Die grundsätzlichen Aspekte der Ortsplanung werden mit dem vorliegenden Konzept geklärt. Das Entwicklungskonzept dient damit als zentrale Grundlage für die Revision der Ortsplanungsinstrumente (Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung).

Für das vorliegende Konzept wurde das ursprüngliche Konzept aus dem Jahre 2013 beigezogen und mit den Erkenntnissen aus der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ergänzt; vom bestehenden Konzeptaufbau wurde im Grundsatz aber nicht abgewichen.

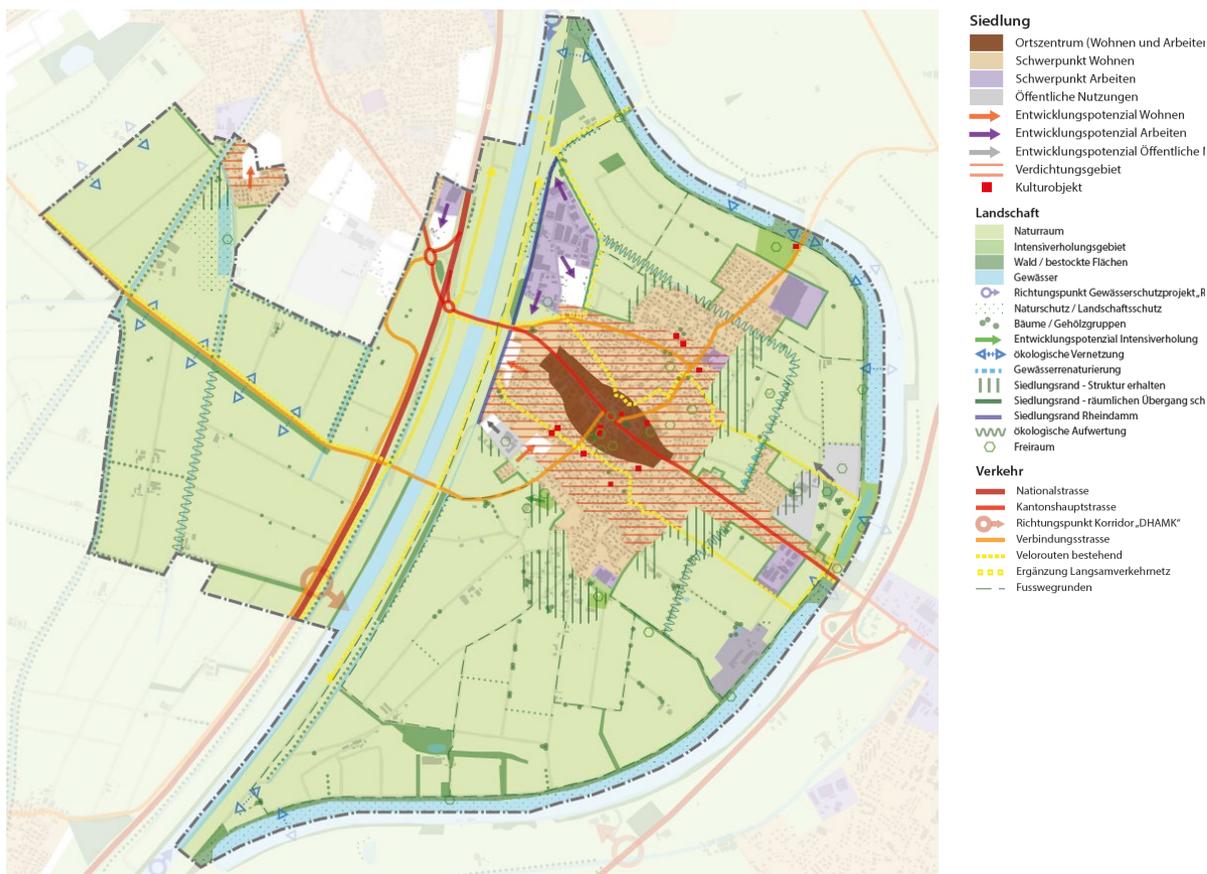


Abbildung 5: Konzept der räumlichen Entwicklung

Im Konzept der räumlichen Entwicklung wurden nachfolgende Leitsätze definiert, welche den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr zugeordnet wurden.

Siedlung:

- Bevölkerungsentwicklung mit ca. 0.5% Wachstum pro Jahr ermöglichen
- Entwicklung von Gewerbe und Industrie räumlich konzentrieren
- Identifikation mit dem Ortszentrum stärken
- Kulturobjekte schützen
- Innere Verdichtung im Ortszentrum und in geeigneten Quartieren fördern
- Baugebiet begrenzen

Landschaft:

- Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft gestalten
- Innerörtliche Freiräume aufwerten und erhalten sowie Zugänglichkeit beibehalten
- Ökologisch wertvolle Gebiete aufwerten und vernetzen
- Grosse, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten

Verkehr:

- Durchgangsverkehr reduzieren (Netzstrategie DHAMK)
- MIV auf ÖV, Fuss- und Veloverkehr verlagern
- Verkehr verträglich gestalten

3.2 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist heute Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zudem ein wichtiges Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen. Im Grundsatz gilt, dass Nutzungsreserven in den Bauzonen möglichst gut zu nutzen und zu mobilisieren sind, bevor Neueinzonungen vorgenommen werden. Die Innenentwicklung leistet damit den nötigen Beitrag zum Schutz und Erhalt wertvoller Kultur- und Landschaftsräume.

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen fokussiert sich nicht ausschliesslich auf Einzelgebiete, sondern bildet eine Gesamtstrategie für die Innenentwicklung für die ganze Gemeinde Diepoldsau. Ziel der Strategie ist eine dichte Bauweise im Zentrum und entlang der ortsprägenden Tram- und Hohenemserstrasse. Konkret wird dies durch drei zentrale Instrumente der Raumplanung erreicht, die ineinandergreifen. Der Richtplan stellt die strategische Ebene der Ortsplanung dar, legt die langfristigen Ziele fest und beschreibt die Aufgaben, die es in Zukunft noch zu erledigen gilt. Der Zonenplan legt fest, in welchen Gebieten welche Nutzungen zulässig sind und enthält Aussagen zu den verschiedenen Zonentypen (z.B. Wohnzonen, Gewerbezone, Industriezone, Landwirtschaftszone, Freihaltezone etc.). Das Baureglement wiederum regelt die konkreten Anforderungen und Vorgaben für Bauten und Anlagen in den einzelnen Zonen des Zonenplans. Zonenplan und Baureglement zusammen manifestieren die angestrebte Entwicklung und Verdichtung. Die Schutzverordnung legt fest, welche Kulturobjekte für die Siedlungsgeschichte von Bedeutung und deshalb zu erhalten sind. Durch den Schutz der prägenden Natur- und Freiräume sichert die Schutzverordnung das Grundgerüst für die ökologische Entwicklung und Vernetzung.

Durch diese Verzahnung der drei Instrumente wird sichergestellt, dass die räumliche Entwicklung von Diepoldsau nachhaltig und effizient erfolgt sowie die verschiedenen Aspekte bestmöglich aufeinander abgestimmt sind. Die Umsetzung der Strategie mittels Auf- und Umzonungen wird in Kapiteln 5.4 und 5.7 näher erläutert.

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurde in den Jahren 2017 und 2018 neu erarbeitet und liegt als eigenständiger Bericht vor.

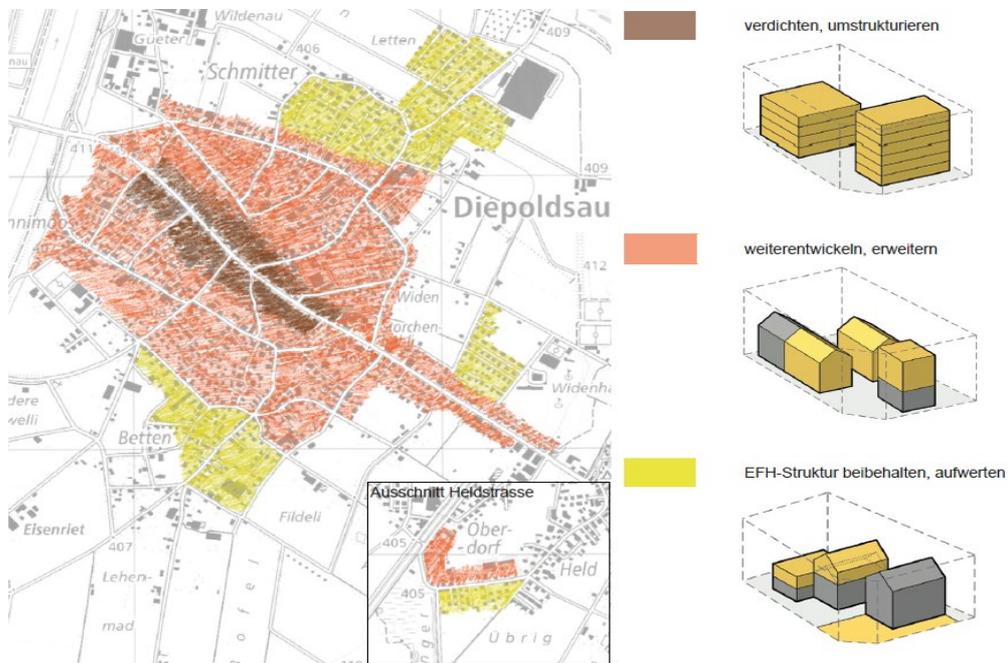


Abbildung 6: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Um die für Diepoldsau relevante Aufgabe einer bestmöglichen Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr zu meistern, wurde das Projekt "Gesamt Betrachtung Mobilität" durchgeführt (siehe Kap. 3.4). Es zeigt konzeptionell auf, welche Ziele, Herausforderungen und Massnahmen zum Thema Verkehr / Mobilität in Diepoldsau zu verfolgen sind.

3.3 Siedlungsrand- und Freiraumkonzept

Ergänzend zum Konzept der räumlichen Entwicklung wurde von der Firma OePlan ein Siedlungsrand- und Freiraumkonzept erarbeitet. Dabei wurden sämtliche Siedlungsränder sowie Freiräume aufgenommen und inventarisiert. Festgehalten wurden die Erkenntnisse im Bericht Siedlungsrand- und Freiraumkonzept sowie in den dazugehörigen Datenblättern, welche die verschiedenen Freiräume beschreiben, typisieren, bewerten und das vorhandene und zukünftige Potenzial aufzeigen.

Dabei wurde festgehalten, dass Diepoldsau über eine grosse Anzahl an Freiräumen mit unterschiedlicher Ausprägung verfügt, die ein breites Spektrum an Funktionen erfüllen. Weiter wurden die für Diepoldsau typischen Siedlungsränder definiert. Es handelt sich dabei um nicht klar in Erscheinung tretende Siedlungsränder.

Als sehr wertvoll wurden die Freiräume entlang der beiden Rheinläufe eingestuft. Sie sollen mit der Schutzverordnung und dem Richtplan erhalten sowie aufgewertet werden.

Wo möglich und sinnvoll sind Aussagen des Siedlungsrand- und Freiraumkonzepts in das Konzept der räumlichen Entwicklung mit eingeflossen.

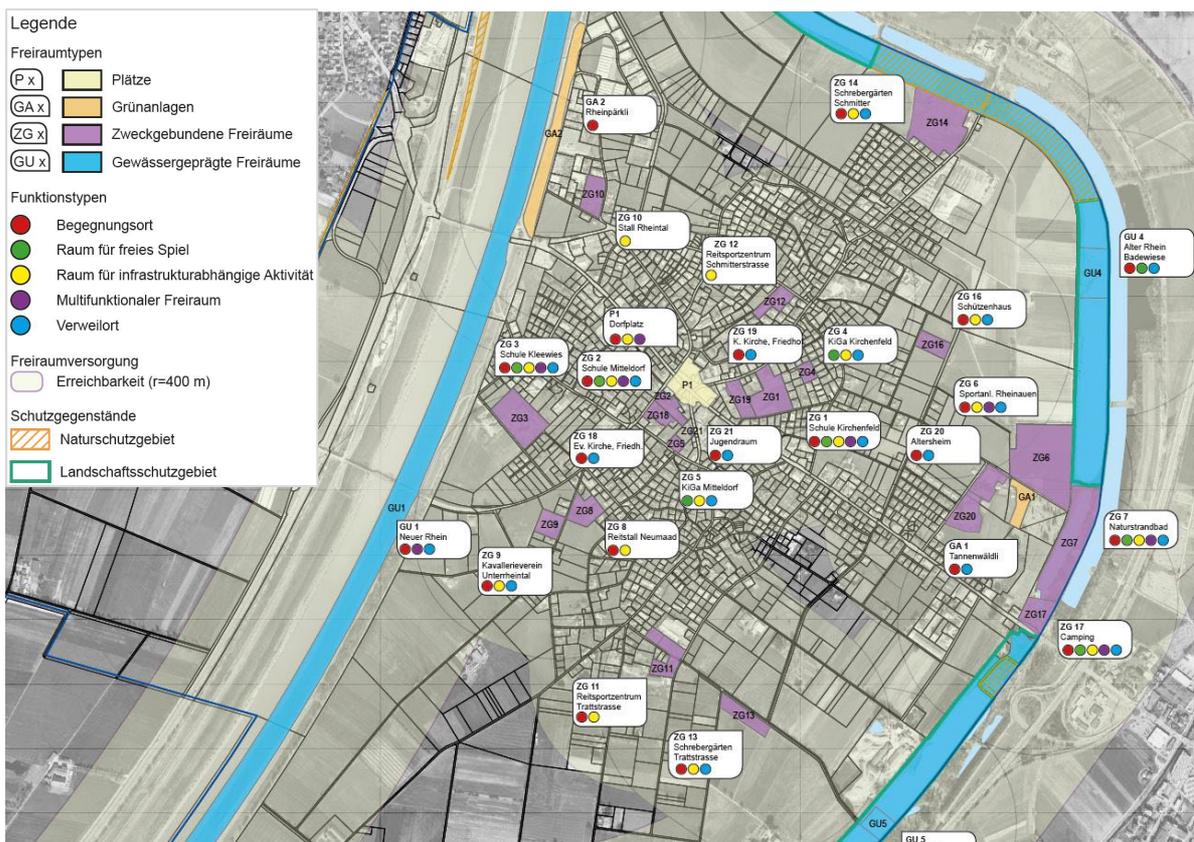


Abbildung 7: Bestandesplan Freiraumversorgung und Freiräume

3.4 Gesamtbetrachtung Mobilität

Durch die Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im März 2013 wurde mit der Vorgabe zur «Siedlungsentwicklung nach innen» eine neue Aufgabe an die Gemeinde gestellt. Die daraus entstandene Herausforderung der Siedlungsverdichtung erforderte eine neue und bessere Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde das Thema Mobilität umfassend betrachtet. In den Jahren 2021 / 2022 hat eine Fachgruppe das Verkehrskonzept von 2012, welches sich ausschliesslich mit dem motorisierten Individualverkehr auseinandersetzte, überarbeitet. Entstanden ist ein gesamtheitliches Verkehrskonzept, welches ein nachhaltiges und effizientes Zusammenspiel der unterschiedlichen Transportmittel anstrebt. Die neue Gesamtbetrachtung der Mobilität legt nebst neuen infrastrukturellen und prozessualen Angeboten grossen Wert auf handlungsbezogene Anreize. Eine wichtige Rolle spielt auch die 3V-Strategie im motorisierten Individualverkehr (vermeiden, verlagern, verträglicher gestalten), welche den aktuellen Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs aber auch des Fuss- und Radverkehrs verlagern und attraktiver gestalten soll. Der Bericht zur Gesamtbetrachtung Mobilität sowie der dazugehörige Plan konnten im März 2022 fertiggestellt werden.

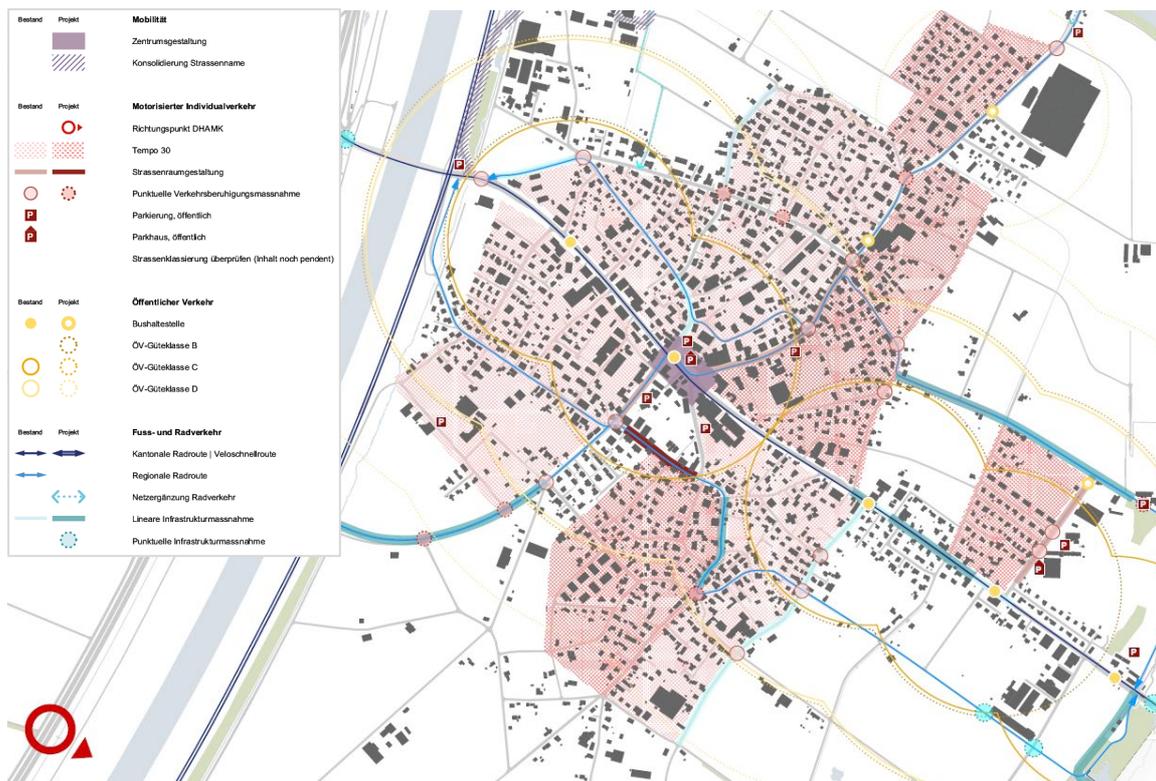


Abbildung 8: Ausschnitt Übersichtsplan Gesamtbetrachtung Mobilität

Mit der Ortsplanungsrevision muss die Gemeinde adäquate Rahmenbedingungen sowohl für die Siedlungsentwicklung wie auch für das Mobilitätsverhalten schaffen. Das Projekt «Gesamt Betrachtung Mobilität» untersucht diese Thematik konkret und formuliert diesbezüglich Massnahmen.

Relevant sind hauptsächlich, die Erhöhung des Anteils des Veloverkehrs, des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, wobei der Verbesserung der Erreichbarkeit von Haltestellen eine zentrale Rolle zukommt. Ziel ist es, dass die Personen mit dem Velo oder zu Fuss zu den Bushaltestellen gelangen und dort auf den öffentlichen Verkehr umsteigen können. Der Ausbau der Infrastruktur an den Haltestellen Hennemoos, Storchenbühl und Heimstrasse, z.B. durch geschützte Wartebereiche mit Sitzgelegenheiten und gesicherten Veloabstellplätzen, hat Priorität und erhöht die Attraktivität. Damit soll ein Beitrag zur Abstimmung der Verkehrsträger sowie zur Förderung von Verhaltensänderungen im Mobilitätsbereich geleistet werden.

Die Schaffung eines Mobilitäts-Hubs in Autobahnnähe fördert die Abstimmung von Siedlung und Verkehr zusätzlich. Die Gesamt Betrachtung Mobilität liefert dazu weiterführende Informationen. Weiter wird im Baureglement beispielweise die Möglichkeit geschaffen, dass bei Bauvorhaben, die ein fachlich ausgewiesenes Mobilitätskonzept aufweisen, der Parkplatzbedarf reduziert werden kann. Damit kann die Gemeinde in passenden Fällen einen Beitrag zur Mobilitätswende leisten.

4 Kommunalen Richtplan

4.1 Allgemeines

Die politische Gemeinde stimmt im kommunalen Richtplan die Siedlungs-, Verkehr- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet ab. Sie berücksichtigt dabei die Vorgaben von Bund, Kanton und Region (z.B. Sachpläne, kantonaler Richtplan, Agglomerationsprogramm etc.) und stimmt ihre Raumplanung mit anderen politischen Gemeinden in der Region ab. Eine wichtige Grundlage für die Richtplanerarbeitung stellt das Zukunftsbild der Agglomeration Rheintal dar, welches im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Agglomerationsprogramms erstellt wurde. Nähere Angaben hierzu sind im Bericht zum Konzept der räumlichen Entwicklung zu finden.

Der kommunale Richtplan ist ein rollendes Planungsinstrument, das laufend den aktuellen Planungsständen und insbesondere den Zielen der Gemeinde angepasst wird. Für die laufende Bewirtschaftung des Richtplans ist der Gemeinderat zuständig. Er teilt Anpassungen dem kantonalen Baudepartement mit und macht diese öffentlich bekannt (vgl. Art. 6 Abs. 1 und 2 PBG).

Der bestehende Richtplan stammt aus den 90er-Jahren und wird den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Der kommunale Richtplan wird komplett neu erarbeitet. Er wird auf einen Planungshorizont von 15 bis 25 Jahre ausgelegt.

4.2 Aufbau des Richtplanes

Die Gemeinde hat mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, dem Konzept der räumlichen Entwicklung, dem Siedlungsrand- und Freiraumkonzept sowie der Gesamtbetrachtung Mobilität langfristige Zielbilder entwickelt, welche die Werthaltung und die Entwicklungsabsichten der Gemeinde widerspiegeln. Die Konzepte zeigen in den Bereichen Siedlung, Freiraum sowie Infrastruktur, in welche Richtung die Entwicklung gehen soll. Das Thema Verkehr wurde im Sinne einer Gesamtbetrachtung Mobilität erarbeitet und in den Richtplan aufgenommen. Der kommunale Richtplan wurde gesamtheitlich neu erarbeitet und bildet die Aufgaben der Gemeinde ab, welche sich nach der durchgeführten Gesamtrevision der Ortsplanung noch stellen. Ziel ist es, die Aufgaben mit wenigen, klaren Beschlüssen umzusetzen und nur bei Bedarf neue Beschlüsse zu fassen.

Der kommunale Richtplan setzt sich aus den Koordinationsblättern und der Richtplankarte zusammen.

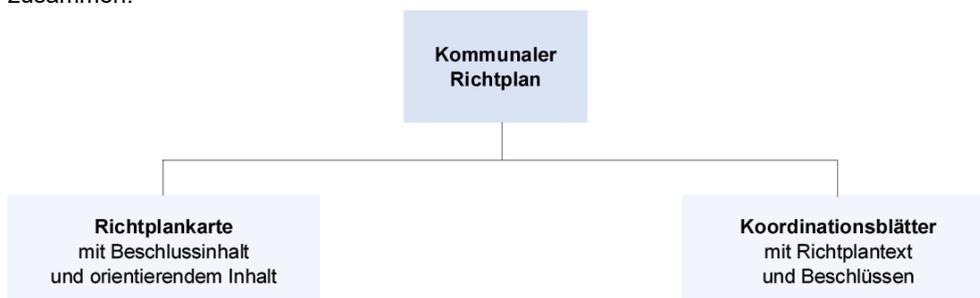


Abbildung 9: Zusammensetzung kommunaler Richtplan

Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Der Richtplan ist als handlungsorientiertes Planungsinstrument aufgebaut. Die Richtplankarte gliedert sich in die Ausgangslage (vgl. Legende: linke Spalte) und den Richtplaninhalte (rechte Spalte). Die Ausgangslage wird auf die räumlichen Inhalte beschränkt, welche für die Verständlichkeit der Richtplaninhalte wichtig sind und hat damit Informationscharakter. Die Richtplaninhalte sind behördenverbindlich und zeigen die Festlegungen mit Raumbezug. Sie sind anhand der Laufnummern der einzelnen Beschlüsse (z.B. S 2.3, vgl. rechte Spalte) in den Richtplankarteiblättern einfach wiederzufinden. Im Richtplan wurde zur besseren Lesbarkeit bewusst auf eine umfangreiche Darstellung der Ausgangslage verzichtet. Einerseits können sich die bestehenden Grundlagen im Laufe der Zeit verändern, andererseits können sie EDV-mässig heutzutage einfach und verlässlich ermittelt werden (z.B. Geoportal, ÖREB, etc.).

Koordinationsblätter

Die verschiedenen Richtplanthemen werden in Textform (Koordinationsblätter) umschrieben. Es werden einzelne Beschlüsse sowie konkrete Massnahmen formuliert. Richtplanbeschlüsse sind behördenverbindlich.

Zu jedem Richtplanbeschluss wird ein Realisierungshorizont (Planungshorizont) definiert (kurz-, mittel- und langfristig). Da der Richtplan ein handlungsorientiertes Planungsinstrument ist, werden die einzelnen Beschlüsse in Anlehnung an den kantonalen Richtplan entsprechend ihrem Koordinationsstand (Stand der Abstimmung bzw. Problemlösung) eine der drei Kategorien (Festsetzung, Zwischenergebnis und Vororientierung) zugeordnet.

Erläuterung zu den Richtplanbeschlüssen:**a) Gliederung des Richtplans**

Der kommunale Richtplan ist in folgende Themenbereiche gegliedert:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Infrastruktur

b) Abstimmungsstand

Die Richtplanbeschlüsse sind bezüglich deren Abstimmungsstandes wie folgt unterteilt:

Festsetzung: Vorhaben, die mit Blick auf die wesentlichen räumlichen Auswirkungen bereits abgestimmt sind.

Zwischenergebnis: Vorhaben, die noch nicht abgestimmt sind, bezüglich derer aber klare Aussagen zu den weiteren Abstimmungsschritten gemacht werden können.

Vororientierung: Erst generelle Vorstellungen zu Vorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung haben werden.

c) Planungshorizont

Bezüglich des Zeitrahmens werden folgende Fristigkeiten unterschieden:

kurzfristig:	innerhalb von 1 – 5 Jahren
mittelfristig:	innerhalb von 5 – 10 Jahren
langfristig:	über 10 Jahre
laufend:	wiederkehrende Aufgabe

4.3 Siedlung

4.3.1 Siedlungserweiterungen Wohnen / Arbeiten / öffentliche Bauten und Anlagen

Im Richtplan werden die mittel- bis langfristig möglichen Siedlungserweiterungen festgelegt.

Im Bereich der **Wohnnutzung** sind dies die Gebiete Kriesserwies West, Held, Unterdorf und Meierhofstrasse. Das Gebiet Held ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Widnau zu entwickeln. Als Erweiterungsgebiet für Arbeitsnutzungen liegt es auf der Hand, das Gebiet Güter / Wiesli sowie das Gebiet Hochguet langfristig zu arrondieren. Der Zeitpunkt der Umsetzung dieser Optionen ist abhängig vom Bedarf und der Erhältlichkeit. Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Gebieten sind im Konzept «Siedlungsentwicklung nach innen» auffindbar.

Um das ausgewogene Verhältnis von Beschäftigten und Einwohnern beibehalten zu können, möchte die Gemeinde den lokal ansässigen Betrieben jederzeit, Entwicklungsmöglichkeiten anbieten können. Die vorhandenen Siedlungsreserven für **Arbeitsnutzungen** sind ausschliesslich Betriebsreserven für wenige, bestehende Gewerbebetriebe (siehe auch Abbildung Abbildung 50). Für das restliche lokale Gewerbe stehen diese Reserven (2.7 ha) nicht zur Verfügung. Mit der Einzonung Falbenau sowie den mittel- bis langfristigen Reservegebieten (Koordinationsblättern S 1.4.1 und 1.4.2) möchte die Gemeinde die haushälterische Entwicklung der Arbeitsstandorte steuern.

Die Gemeinde Diepoldsau möchte zudem die **öffentliche Nutzung** in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen so gestalten, dass einerseits eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen gewährleistet ist, während gleichzeitig auch attraktive öffentliche Räume für die Bevölkerung sichergestellt sind. Als weiteres Siedlungserweiterungsgebiet wird die noch unbebaute Fläche des Oberstufenzentrums Kleewies vorgesehen. Diese wird für eine zukünftige öffentliche Nutzung reserviert und sichert einen zeitgemässen Ausbau der Schulanlagen.

Weiter wird die notwendige Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr für einzelne Wohngebiete in Zukunft verbessert. Das Angebot gemäss ÖV-Zielbild wird zukünftig zur Hauptverkehrszeit im Halbstundentakt erfolgen, wodurch sich eine Verbesserung der ÖV-Güteklassen für viele Teilgebieten in Diepoldsau ergibt. Zusätzlich dazu kann mit dem Konzept Siedlungsentwicklung nach innen und der damit einhergehenden Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr die Erschliessung für bspw. Wohngebiete verbessert werden. Dies, da die Attraktivität von Bushaltestellen erhöht wird und – entsprechend dem Ziel – Personen mit dem Velo oder zu Fuss zu den Bushaltestellen gelangen und dort auf den öffentlichen Verkehr umsteigen können (siehe auch Kap. 3.2).

4.3.2 Siedlungsgestaltung, Freiräume in der Siedlung, Naherholung im Landwirtschaftsgebiet

In diesen drei Kapiteln werden die Aussagen und Massnahmen des Konzeptes Siedlungsrand und Freiräume behördenverbindlich festgelegt. Die bestehenden Freiräume in der Siedlung werden umfassend erhalten, weiterhin gut unterhalten und bei Bedarf aufgewertet. Zudem sollen entlang den im Richtplan bezeichneten Wege im Landwirtschaftsgebiet (grosse und kleine Runden) attraktive Kleinstherholungsräume (Bänkli, Infotafeln, Verweil- oder Spielorte) angeordnet werden, sodass ein attraktives Naherholungsnetz gewährleistet werden kann. Das Koordinationsblatt S 4.1 gibt nähere Informationen zu Frei- und weiteren öffentlichen Räumen.

4.4 Landschaft

4.4.1 Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen

Sowohl die vorgesehenen Einzonungen wie auch div. Gewässerbauprojekte mit Renaturierungen gehen zu Lasten von fruchtbaren Landwirtschaftsland. Zusammen mit den kantonalen Fachstellen sind deshalb Kompensationslösungen zu entwickeln. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen sowie die dafür vorgesehenen Kompensationsmöglichkeiten sind im Kapitel 7.5 Fruchtfolgeflächen aufgeführt.

4.4.2 Gewässer, Schutz vor Naturgefahren

Verschiedene gemeindeübergreifende Projekte zum Schutz vor Hochwasser sind bereits im Gange (HWS- Projekt Binnenkanal, HWS- Projekt Rhesi, Offenlegung Lehenmattkanal). Bevor weitere Einzelprojekte gestartet werden, ist das Massnahmenkonzept von 2015 aufgrund der überarbeiteten Naturgefahrenkarte zu aktualisieren. Im Richtplan werden die noch offenen Aufgaben festgehalten.

4.4.3 Natur und Landschaft

Mit der Revision der kommunalen Schutzverordnung werden der Schutz und Erhalt der wichtigsten Naturgüter der Gemeinde gesichert. Für die Naturschutzgebiete sind Pflegepläne zu erstellen. Zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zeigt der Richtplan die Korridore auf, in denen Einzelmassnahmen getroffen und langfristig gesichert werden sollen. Diese sind in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern festzulegen.

Die Schutzverordnung «Alter Rhein» wird in einer gesonderten Projektorganisation überarbeitet. Diese Arbeiten sind zurzeit im Gang. Die vorhandenen Schutzgebiete und -objekte wurden in die Schutzverordnung überführt. Die noch offenen Aufgaben sind im Richtplan generell verankert.

4.5 Verkehr

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Im Zukunftsbild des Agglomerationsprogrammes der 4. Generation wird die Kantonsstrasse der Gemeinde als Lebensader der innerörtlichen Entwicklung dargestellt und soll neben dem MIV auch attraktive Fuss- und Radverkehrsverbindungen enthalten. Um dieses Zukunftsbild zu erreichen, muss die Kantonsstrasse vom Durchgangsverkehr entlastet und die umliegenden Quartiere verkehrsberuhigt sowie attraktiv und sicher gestaltet werden (V 1.1 Umsetzung des Agglomerationsprogramm). Als Kernstück für den Umgang des gegenwertigen Verkehrsproblem ist eine Verbindung zwischen den Autobahnen auf Schweizer und Österreicher Seite, welche wesentlich zur Entlastung der Siedlungsgebiete beitragen soll. Dieser «Befreiungsschlag» wird in der Netzstrategie DHAMK genauer beschrieben und wurde im Richtplankapitel V 1.2 verankert.

Auch im lokalen Strassennetz sind verschiedene Optimierungen und Erweiterungen vorgesehen. Zum einen soll die Erschliessung entlang der Hohenems- Tramstrasse sowie die Erschliessungen der Fokus- und Siedlungserweiterungsgebiete sichergestellt werden. Zum anderen sollen sichtbare Kategorisierung des Strassennetzes erarbeitet und mit geeigneten

Massnahmen verkehrsberuhigend ausgestaltet werden. Zudem ist die Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes vorgesehen, welches nebst der Steigerung der Aussenraum- und Aufenthaltsqualität auch Fragen der Biodiversitätsförderung klären soll.

4.5.2 Parkierung

Im Zuge der Zentrumsgestaltung wurde ein Reglement über das Parkieren auf öffentlichem Grund erlassen. Das Reglement ist seit dem 1. Januar 2022 in Kraft und regelt das Parkieren in den neuentstehenden Parkhäusern, beim Gemeindeplatz, dem Zentrum Rheinauen sowie auf diversen Aussenparkplätzen der Gemeinde. Mit der Einführung des neuen Parkplatzreglements führt die Gemeinde eine Parkplatzbewirtschaftung ein. Zusammen mit weiteren Massnahmen fördert die Gemeinde so eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung.

4.5.3 Öffentlicher Verkehr

Diepoldsau wird heute durch die Buslinie 323 bedient, welche auf der Tram- und Hohenemserstrasse geführt wird. Durch die aktuelle Linienführung besteht keine Feinerschliessung in die einzelnen Quartiere, was sich auch in den aktuellen ÖV-Güteklassen widerspiegelt.

Beim neu erarbeiteten Buskonzept spielen die Punkte «verlagern» und «verträglicher gestalten» der 3V-Strategie eine entscheidende Rolle, wenn es um die Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Verkehrsmittel geht. Durch verschiedene Massnahmen wie der Umsetzung der Mobilitätsstrategie St.Galler Rheintal («H-Konzept»), Busverlängerungen nach Letten und Rheinauen, Buspriorisierungen und kleinen Mobilitätshubs an bestimmten Bushaltestellen soll das gesamte Busnetz optimiert und attraktiver gestaltet werden.

4.5.4 Fuss- und Radverkehr

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuss- und Radverkehr ist ein wichtiges Ziel der erarbeiteten Gesamtbetrachtung Mobilität und hat auch für die Region eine wichtige Bedeutung. Der Fuss- und Radverkehr soll sich – nebst dem MIV und dem ÖV – zu einem gleichberechtigten Pfeiler des Personenverkehrs entwickeln.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss das bereits vorhandene, feinmaschige und attraktive Angebot an Fuss- und Radwegen beibehalten, punktuell ausgebaut und in das regionale Netz eingebunden werden. Die Sicherheit muss laufend geprüft und nach Möglichkeit verbessert werden. Ebenso wichtig für die Attraktivität des Radverkehrs sind ausreichend Parkierungsmöglichkeiten, welche an wichtigen Orten (z.B. Bushaltestellen) angeboten und bewirtschaftet werden. Durch die verschiedenen Massnahmen kann so ein attraktives, sicheres und zusammenhängendes Wegnetz entstehen.

4.5.5 Mobilitätsmanagement

Nebst der klassischen Infrastrukturplanung, welche die «Hardware» also Bau und Betrieb des Strassen- und Wegnetzes umfasst, wurde durch den gesamtheitlichen Ansatz des Mobilitätskonzeptes auch der hohe Stellenwert des Mobilitätsmanagements erkannt. Ein wichtiges Ziel des Mobilitätsmanagements besteht darin, langfristig mit kommunikativen Anreizen und Massnahmen eine nachhaltige und gesundheitsfördernde Mobilitätsentwicklung zu erreichen. Die dafür benötigten Rahmenbedingungen sollen durch eine Vielzahl von Anreizen und Angeboten von der Gemeinde geschaffen werden. Ein weiterer wichtiger Punkt ist das Ausschöpfen von Umlagerungspotenzialen (ÖV und Fuss- und Radverkehrs) und der damit verbundenen

Effizienzsteigerung. Dabei ist der Einbezug von lokalen Betrieben und Arbeitgebern von besonderer Bedeutung. Zudem ist die Einführung eines kontinuierlichen Monitorings und Controlling wichtig, um Massnahmen zu bewerten und zu optimieren.

4.6 Infrastruktur

Die Aufgaben im Bereich der technischen Infrastrukturerhaltung und -ausbau sind bereits heute durch unterschiedliche Kommissionen (Energiekommission), Zweckverbände (KVR) sowie durch die technischen Betriebe sichergestellt und gut organisiert. Die heute bekannten, noch offenen Aufgaben sind mit entsprechenden Richtplanbeschlüssen verankert.

Die Gemeinde bezweckt mit der vorliegenden Planung Anpassungen betreffend der Klimawandel. Konkret setzt sie dies mit verschiedenen Instrumenten um. Zum Beispiel strebt Diepoldsau die Rezertifizierung als Energiestadt an, was die Gemeinde für ihre überdurchschnittlichen Anstrengungen in der Energie- und Klimapolitik auszeichnet. Details sind im Koordinationsblatt I 1.1.1 im Richtplan zu finden. Der fortschrittliche Artikel zum ökologischen Ausgleich im Baureglement zeigt ebenfalls, dass die Gemeinde Diepoldsau den veränderten Klimaumständen Rechnung trägt und damit in Einzelfällen Hand bieten möchte und kann. Zusätzlich dazu, hat die Gemeinde eine Stelle als Beauftragter für Biodiversität geschaffen.

5 Zonenplan

5.1 Allgemeines

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan. Gemeinsam schaffen diese beiden Instrumente den grundeigentümergebundenen Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung im Gemeindegebiet. Der Rahmennutzungsplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu erarbeitet.

Als Grundlage zur Erarbeitung des neuen Zonenplans dienen das Konzept der räumlichen Entwicklung» (17.12.2019) sowie die «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen». Hinzu kamen die erforderlichen Anpassungen an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1), welche ebenfalls einen Einfluss auf den Zonenplan hatten.

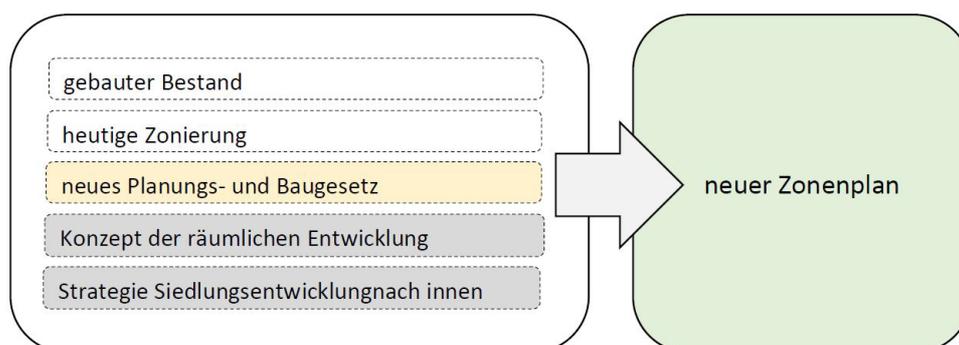


Abbildung 10: Grundlagen neuer Zonenplan

5.2 Abstimmung mit dem Planungs- und Baugesetz (PBG)

Im alten Baugesetz umfasste das übrige Gemeindegebiet Gebiete, welche für eine später bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen war. Es galt jedoch nicht als Bauzone. Das PBG sieht für den neuen Zonenplankatalog kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im neuen Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. Da die Gemeinde Diepoldsau nur sehr wenige neue Flächen einzonen kann, werden die Flächen überwiegend in die Landwirtschaftszone und in die Zone FaB R (Freihaltezone ausserhalb Bauzone Rhein) umgezont (siehe Abb. 36).

Im PBG werden die Gewerbe-Industrie und Industriezonen neu als Arbeitszonen zusammengefasst. Die bisherige Differenzierung erscheint nicht mehr notwendig, insbesondere im Hinblick auf die gewünschte Nachverdichtung in den Arbeitsgebieten. Um die zu erwartende Gewerbe- und Industrieentwicklung aufnehmen zu können und die vollständig von Wohngebiet umgebenen Gewerbe-Industriebetriebe auszulagern, wird das Gebiet Falbenau neu als Arbeitszone eingezont.

5.3 Neuentwurf Zonenplan

Der Neuentwurf des Zonenplans versucht, das Konzept der räumlichen Entwicklung möglichst durch die Festlegung von differenzierten Zonen umzusetzen. Die Bebauungsdichte nimmt generell vom Zentrum gegen den Siedlungsrand hin ab, wobei ein möglichst fließender Übergang zwischen den Nutzungen sowie den zulässigen Höhen erreicht werden soll.

Der Zentrumsbereich bleibt konzentriert rund um den neu gestalteten Dorfplatz.

Die Mischzonen werden entlang der Strassenachsen konzentriert, die Arbeitszonen an den Randlagen angeordnet.

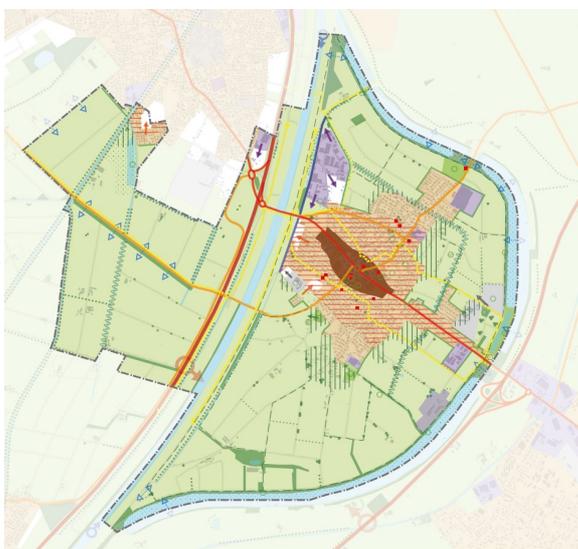


Abbildung 11: Konzept der räumlichen Entwicklung

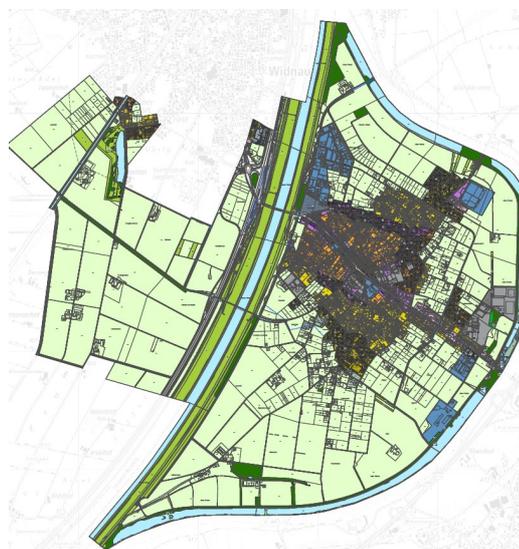


Abbildung 12: Entwurf Zonenplan (Stand Januar 2024)

5.4 Innenentwicklung, Aufzonungen

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist heute Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zudem ein wichtiges Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen. Im Grundsatz gilt, dass Reserven in den Bauzonen möglichst gut zu nutzen und zu mobilisieren sind, bevor Neuzonungen vorgenommen werden. Die Innenentwicklung leistet damit den nötigen Beitrag zum Schutz und Erhalt wertvoller Kultur- und Landschaftsräume. Die Chance, welche die Innenentwicklung mit sich bringt (z.B. effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Belebung der Ortszentren, Schaffung von qualitativ hochwertigen Räumen), gilt es im Sinne der künftigen Gemeindeentwicklung sinnvoll zu nutzen.

Durch die Abschaffung des grossen Grenzabstandes sowie der Ausnützungsziffer können mit dem neuen Zonenplan in allen Zonen tendenziell grössere Volumen geschaffen werden, welche auch zu einer höheren Einwohnerdichte führen dürften. Des Weiteren werden verschiedene Aufzonungen im Bereich der Wohn- sowie der Mischnutzung vorgesehen (siehe Kapitel 5.7 «Umzonungen innerhalb der Bauzone»).

Mit der Bezeichnung von Fokusgebieten der Innenentwicklung, welche einen Grossteil der unüberbauten Grundstücke umfassen, will der Gemeinderat die Verfügbarkeit dieser inneren Reserven systematisch fördern. Zusammen mit den Grundeigentümern gilt es, in diesen Gebieten schrittweise die Realisierung qualitativer Neuüberbauungen zu erreichen. Da die Bautätigkeit zurzeit hoch ist, wird auf eine Fristansetzung nach Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG verzichtet. Bei den im Richtplan gekennzeichneten Fokusgebieten (siehe Kapitel S 1.2 Siedlungsentwicklung nach innen) kommt ein festgelegtes partizipatives Vorgehen zur Anwendung, welches eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung sicherstellen soll.

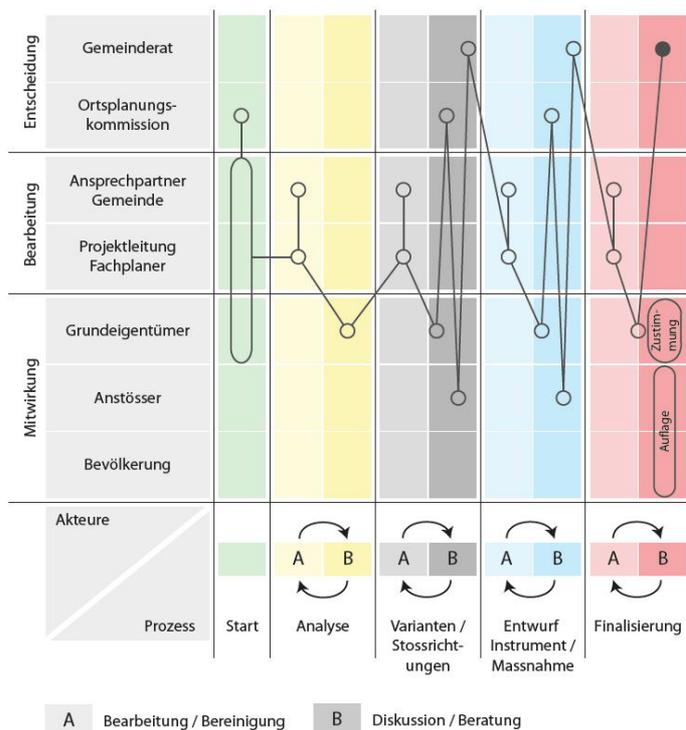


Abbildung 13: Partizipatives Vorgehen

5.5 Zentrumsentwicklung

Im neuen Zonenplanentwurf ist im Zentrum – basierend auf dem Konzept der räumlichen Entwicklung sowie der Siedlungsstrategie nach innen – eine höhere und dichtere Nutzung vorgesehen (Zonen K 17 / WG 14 und WG 17). Zudem wird in diesem Bereich in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben.

Der neue Dorfplatz mit der Verlegung der Strassenachse und einem neuen, zentralen Übergang für den Fuss- und Radverkehr konnte im Sommer 2023 eingeweiht werden. Zur weiteren Stärkung des Zentrums wurden basierend auf einem Studienauftrag zwei Sondernutzungspläne erarbeitet und in Kraft gesetzt. Zurzeit sind für beide Vorhaben (Zentrum Nord, Zentrum Süd) die Baubewilligungsverfahren im Gang.



Abbildung 14: Zentrumsgestaltung Diepoldsau

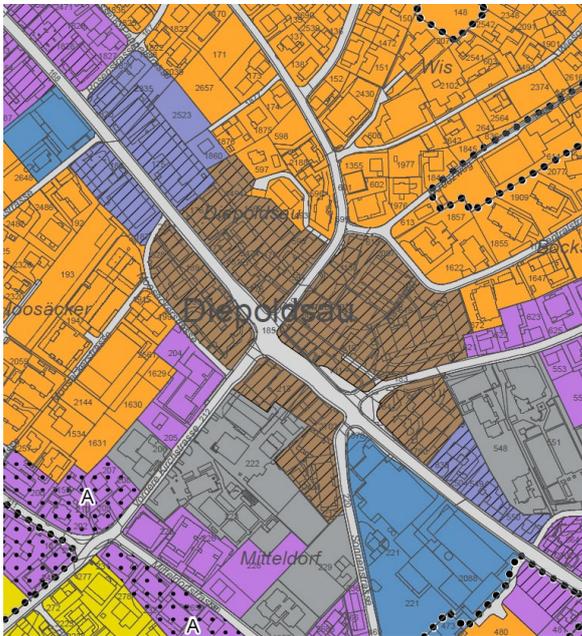


Abbildung 15: Ausschnitt neuer Zonenplan



Abbildung 16: Sieglerprojekt Bebauung und Nutzungsstudie Zentrum



Abbildung 17: Visualisierung neue Zentrumsgestaltung



Abbildung 18: Visualisierung neue Zentrumsgestaltung

5.6 Einzonungen in eine Bauzone (Erweiterung Siedlungsgebiet)

Im gesamten Gemeindegebiet von Diepoldsau sind Neueinzonungen mit verschiedenen Nutzungen vorgesehen (orange markierte Flächen). Insgesamt weisen die Neueinzonungen eine Gesamtfläche von 4.30 ha auf. Die betroffenen Gebiete werden nachstehend kurz erläutert.



Abbildung 19: Übersicht Einzonungsgebiete

5.6.1 Einzonung Wohnzone

Die Parzelle 1157 bildet zwischen den beiden bereits bestehenden Zonen (Wohnzone W2a / Gewerbe-Industriezone GI C) eine Baulücke mit 0.13 ha Grösse, welche mit der Überarbeitung des Zonenplans geschlossen werden soll. Das sich heute im übrigen Gemeindegebiet befindende Grundstück soll die angrenzende Wohnzone erweitern. Das Gebiet ist gut durch den MIV erschlossen. Die Bushaltestelle «Güetli» befindet sich gut 200 m vom Planungsgebiet entfernt und sichert somit eine gute ÖV-Erschliessung. Zur Vermeidung grösserer Konflikte zwischen dem neuen Wohngebiet und der angrenzenden Arbeitsnutzung wird ein Grünstreifen von 10 m vorgesehen. Dieser Grünstreifen wird jeweils zur Hälfte auf die betroffenen Zonen aufgeteilt (5 m auf der Wohnzone W 10.5A und 5 m auf der Arbeitszone A11).

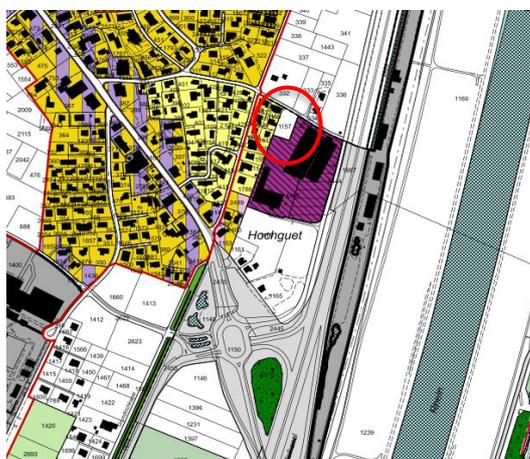


Abbildung 20: Rechtskräftiger Zonenplan



Abbildung 21: Einzonung von ueG in W 10.5 A und FiB G

5.6.2 Einzonung Wohn- / Gewerbezone

Von der Parzelle 984 sollen rund 0.09 ha der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen werden. Durch die geringfügige Erweiterung wird eine gleichbleibende Bautiefe entlang der Hohenemserstrasse der Bauzone zugewiesen. Dies ermöglicht eine sinnvolle Überbauung der Parzelle, welche unter Berücksichtigung des Strassenabstandes nicht überbaubar war. Durch die geplante Einzonung wird im Sinne der inneren Verdichtung ein Neubauvorhaben ermöglicht.

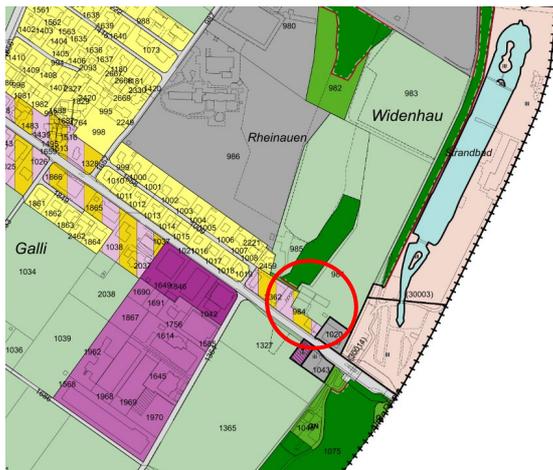


Abbildung 22: Rechtskräftiger Zonenplan

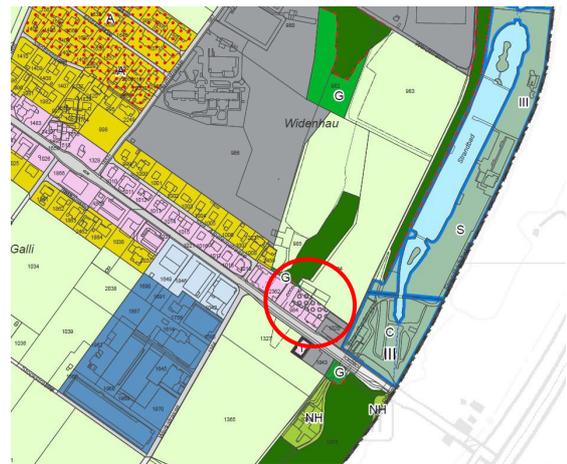


Abbildung 23: Einzonung L in Wohn- / Gewerbezone WG 11

5.6.3 Einzonung Arbeitszone

Als neue Arbeitszone soll das Gebiet Falbenau (Parzelle Nr. 2341, 72 und 2360) in die Arbeitszone eingezont werden. Die Parzellen (insgesamt 21'139 m²) befinden sich am Ortseingang von Diepoldsau und werden durch den nahegelegenen Autobahnanschluss sehr gut durch den MIV erschlossen. Die Bushaltestelle «Hennemoos» liegt in rund 200 m Fussdistanz zum Planungsgebiet und sichert eine gute Erschliessung mit dem ÖV. Die Zone wird mit einer Nutzungsbeschränkung (Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG) für Betriebe, die bereits auf der Rheininsel tätig sind, reserviert.

Zeitgleich mit der Einzonung des Gebiets werden mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. Darin werden die Verfügbarkeit des Bodens, eine häusliche Nutzung, die gesetzliche Mehrwertabgabe, die Erschliessungsvoraussetzungen sowie die Fristen zur Überbauung der Grundstücke festgelegt. Mit den Fristen wird ein Kaufrecht der Gemeinden verbunden. Für das Gebiet Falbenau gilt eine Sondernutzungsplanungspflicht.

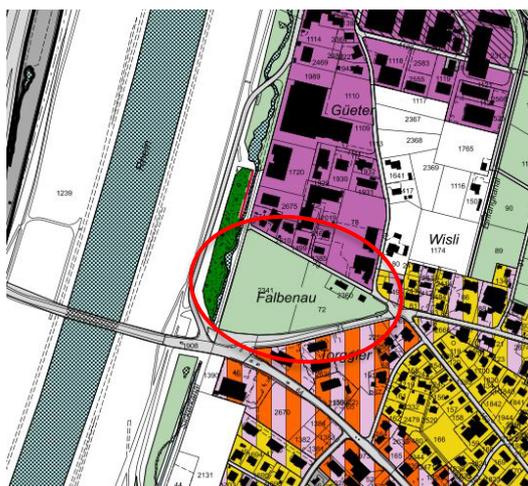


Abbildung 24: Rechtskräftiger Zonenplan

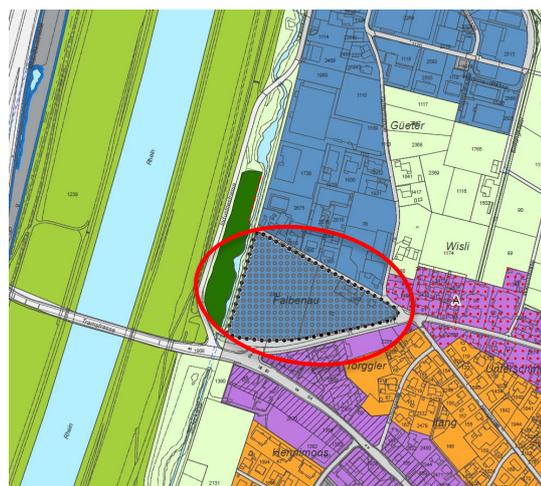


Abbildung 25: Einzonung Falbenau in Arbeitszone A 17

5.6.4 Einzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Angrenzend an den Knoten des Autobahnanschlusses befindet sich heute ein gut frequentierter Carsharing-Parkplatz. Hier bilden sich Fahrgemeinschaften zur Weiterfahrt. Die bestehende Anlage wird dem Zweck entsprechend der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und nach Süden etwas ausgedehnt. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, das bestehende Carsharing-Angebot zu erweitern und ein zusätzliches Angebot für den Radverkehr (überdachte Abstellplätze, ev. mit E-Ladestationen) realisieren zu können. Zu diesem Zweck wird das bezeichnete Gebiet (Parzelle Nr. 1239) vom übrigen Gemeindegebiet in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt (3'303 m²). Das Gebiet wird mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG überlagert. Die besondere Nutzungsart «Mobilitäts-Hub» stellt sicher, dass das Gelände für attraktive Umsteigemöglichkeiten zwischen verschiedenen Mobilitätsträgern genutzt wird. Damit wird ein Beitrag zur Flexibilität bei der Verkehrsmittelwahl geleistet. Der Standort eignet sich aufgrund seiner unmittelbaren Lage bei der Autobahn- und -wegfahrt besonders gut für die Einrichtung von Infrastrukturen für die kombinierte Mobilität.

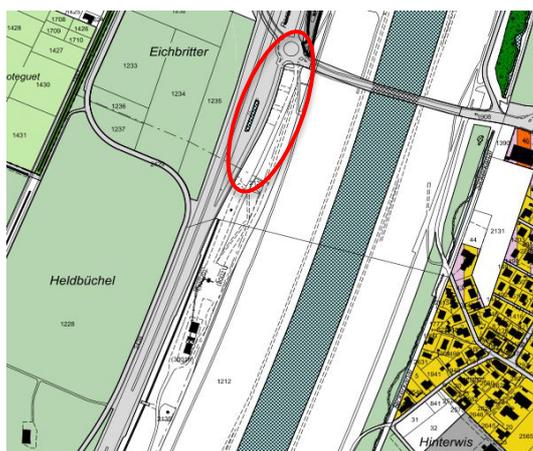


Abbildung 26: Rechtskräftiger Zonenplan



Abbildung 27: Einzonung P+R Anlage von ueG in OeBA

Nicht nur für Diepoldsauer*innen ist das Gebiet Gullenäcker mit allerlei Sport- und Freizeitanlagen und dem angrenzenden Strandbad ein attraktives Ziel für die Nah- und Nächsterholung. Hinzu kommt das Natur- und Erholungsparadies Alter Rhein, welches über Diepoldsau hinaus einen überregionalen Charakter besitzt. Viele Besucher*innen reisen gerade am Wochenende mit ihrem eigenen Auto an und suchen einen Parkplatz im Gebiet Gullenäcker.

Der anfallende Freizeitverkehr führte in der Vergangenheit oft zur Überlastung der vorhandenen Parkplatzangeboten und zu wildparkierten Autos entlang der angrenzenden Strassen. Um dieser Herausforderung zukünftig gerecht zu werden und die parkierenden Autos an einem zentralen Ort zu konzentrieren, sieht die Gemeinde Diepoldsau eine neue Parkieranlage vor. Diese soll angrenzend an die Sportanlagen realisiert werden und über die Heimstrasse erschlossen werden. Dafür wird ein Teil der Parzelle Nr. 1071 (6'305m²) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

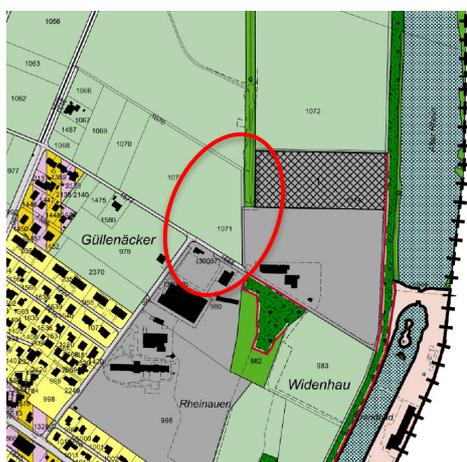


Abbildung 28: Rechtskräftiger Zonenplan



Abbildung 29: Einzonung in OeBA

5.6.5 Einzonung Intensiverholungszone Reitsport

Der Reitsport hat in der Gemeinde Diepoldsau eine lange Tradition und erfreut sich grosser Beliebtheit. Über die Jahre entstanden so eine Vielzahl an Pferdeställen und Reitsportanlagen mit breitem Angebot. Diese reichen von Reitunterricht über Pferdeausbildung bis hin zur heilpädagogischen Reittherapie.

Durch die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, den steigenden Bevölkerungszahlen und dem Bedürfnis nach Arbeitsgebieten nimmt der Druck auf die Reitsportbetriebe weiter zu. Dadurch sind die Standorte inmitten der Wohn- oder Arbeitsgebiete mittel- bis langfristig in Frage zu stellen. Zudem sind Lagen am Siedlungsrand besser für Ausritte in den Landschaftsraum geeignet. Die beiden Einzonungen für den Reitsport dienen der Sicherung bestehender Standorte. Damit möglichst wenig Fruchtfolgeflächen verloren geht, werden die Einzonungen auf die zwingend notwendigen Flächen begrenzt.

Reitsportbetrieb Gebiet Neumad

Die Reithalle sowie die Aussenanlage des Kavallerievereins Unterrheintal befinden sich heute in der Landwirtschaftszone. Der Reitbetrieb ist gut am Rand des Siedlungsgebietes gelegen und wird über die Neumadstrasse erschlossen. Durch die Beschränkung auf die notwendigen Einzonungsflächen (4'731 m²), werden lediglich 54 m² Fruchtfolgeflächen tangiert.



Abbildung 30: Rechtskräftiger Zonenplan

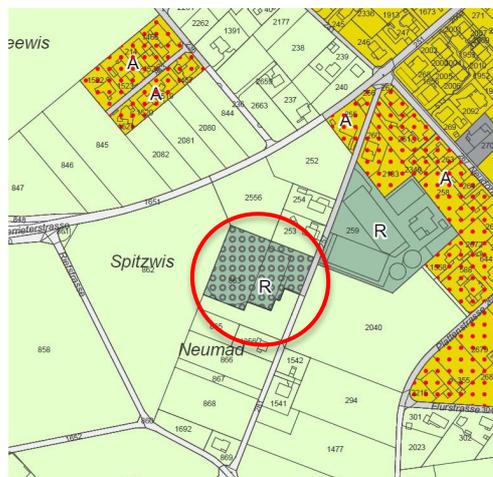


Abbildung 31: Einzonung in liB R

Reitsportbetrieb Gebiet Werd

Der Reitbetrieb (Parzelle Nr. 462 und 2230) wird über die Blumenstrasse erschlossen und befinden sich gut gelegen am Siedlungsrand. Er befindet sich in der Landwirtschaftszone und soll im Sinne der Gleichbehandlung aller Reitsportbetriebe in die Zone IE Reitsport überführt werden. Durch die Einzonung von insgesamt 1'213 m² werden 13,5 m² der sich dort befindenden Fruchtfolgeflächen beansprucht.

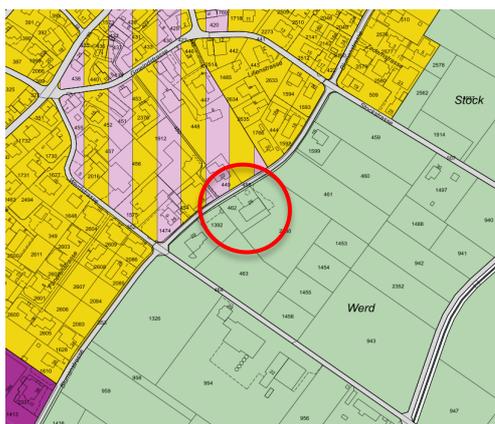


Abbildung 32: Rechtskräftiger Zonenplan

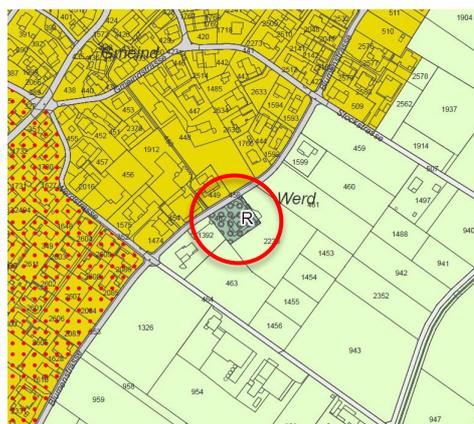


Abbildung 33: Einzonung in liB R

5.7 Umzonungen und Verdichtungen innerhalb der Bauzone

Mit der Revision des Zonenplans werden verschiedene Flächen neuen Nutzungsarten zugeführt. Dabei werden insgesamt Flächen von 84.96 ha einer neuen, anderen Zone zugewiesen, wobei die grösste Zonenverschiebung in der Wohnzone W2b stattfinden wird. Von der bestehenden Wohnzone W2b werden neu 7.81 ha der Wohnzone W10.5 A und 5.30 ha der Wohnzone W 13.5 zugeordnet. Die zweit grösste Verschiebung ist bei der Wohn-/ Gewerbezone WG2 festzustellen. 8.88 ha der Wohn-/ Gewerbezone bleiben in der Mischnutzung können jedoch um ein Geschoss höher bebaut werden (WG2 → WG14A). 12.41 ha von der Wohn- / Gewerbezone werden – mit etwa gleichbleibender Höhe – der Wohnnutzung zugewiesen (WG2 → W10.5).

Die vorgesehenen Änderungen im Zonenplan leisten zusammen mit dem neuen Baureglement den wichtigsten Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde. Bei der Überarbeitung des Baureglements wurde auf eine möglichst einfache Anwendung geachtet, weshalb auf die Baumassenziffer, Grünflächenziffer und den grossen Grenzabstand verzichtet wurde. Neu werden die Gebäudedimensionen durch die maximalen Gebäudemasse (Länge, Breite, Höhe) festgelegt. Durch diese Änderung kann tendenziell im gesamten Siedlungsgebiet eine höhere bauliche Dichte erreicht werden. Die effektiven Bebauungsmöglichkeiten auf einem Grundstück hängen jedoch von verschiedenen Parametern ab. Ein direkter Vergleich einzelner Zahlen ist nicht zielführend.

Die nachfolgende Darstellung zeigt sämtliche Änderung der Zonierung innerhalb der Bauzone auf. Dies beinhaltet auch die Veränderung von Nutzungsarten (Zonentypen).

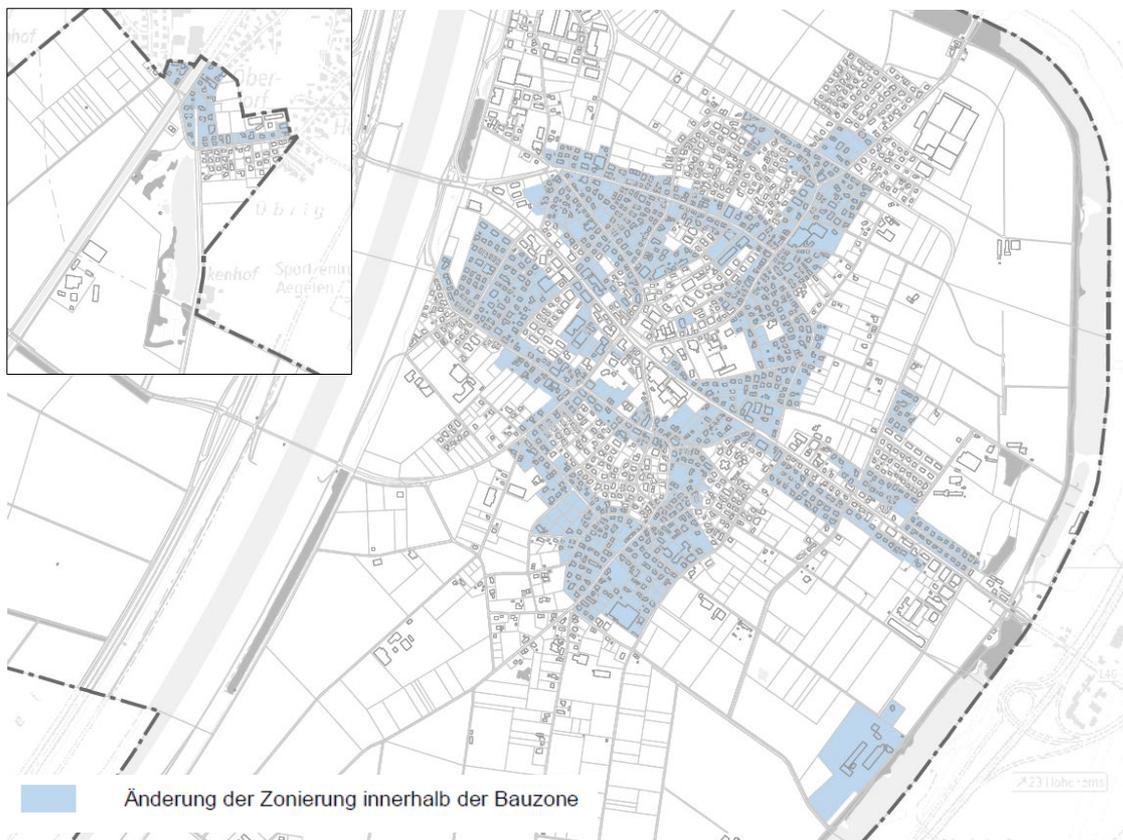


Abbildung 34: Änderung der Zonierung innerhalb der Bauzone

Die nachfolgende Darstellung zeigt sämtliche Änderung der Zonierung innerhalb der Bauzone auf. Dies beinhaltet auch die Veränderung von Nutzungsarten (Zonentypen).

Das Konzept der räumlichen Entwicklung geht von einer Konzentration der Mischnutzungen auf das Zentrum und die Hauptverkehrsstrassen aus. Dies führt in der Umsetzung zu verschiedenen Anpassungen der Nutzungsart. Besonders Gewerbebetriebe inmitten von reinen Wohnquartieren führen vermehrt zu Konflikten. Dabei stehen Lärmemissionen innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten, zahlreiche Zu- und Wegfahrten, temporäre Blockaden bei Anlieferungen oder Staubemissionen im Vordergrund. Ziel der Gemeinde ist es, sich störende Nutzungen zu trennen. Das produzierende Gewerbe soll an Orte verlagert werden, an welchen die Konflikte mit lärmempfindlicher Wohnnutzung minimiert werden. Da stilles Gewerbe in den Wohnzonen weiterhin möglich ist, bleibt eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten dennoch gewährleistet. Auf der Nordseite der Tram- und Hohenemserstrasse sind reine Wohnnutzungen aufgrund der Immissionssituation nicht zielführend. An einzelnen Orten wird deshalb die heutige Wohnzone in eine Mischzone verwandelt. Dies trägt dazu bei, diese Grundstücke sinnvoll überbauen zu können. Die Umzonung entlang der Alpsteinstrasse zielt darauf ab, zukünftig eine Bebauung mit Mischnutzung und einem direkten Bezug zur Hohenemserstrasse zu ermöglichen. Die heutige Situation mit der bestehenden Lärmschutzwand und den

dahinterliegenden Wohnbauten ist als Ortseingang nicht befriedigend. Die Zonierung ist auf diese langfristige Perspektive ausgerichtet. In welchem Zeitpunkt von den neuen Möglichkeiten der Zonierung Gebrauch gemacht wird, kann offenbleiben. Die langfristige Perspektive der Entwicklung in diesem Gebiet ist in diesem Fall massgebend für die Zonierung.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Veränderungen der Nutzungsarten auf.

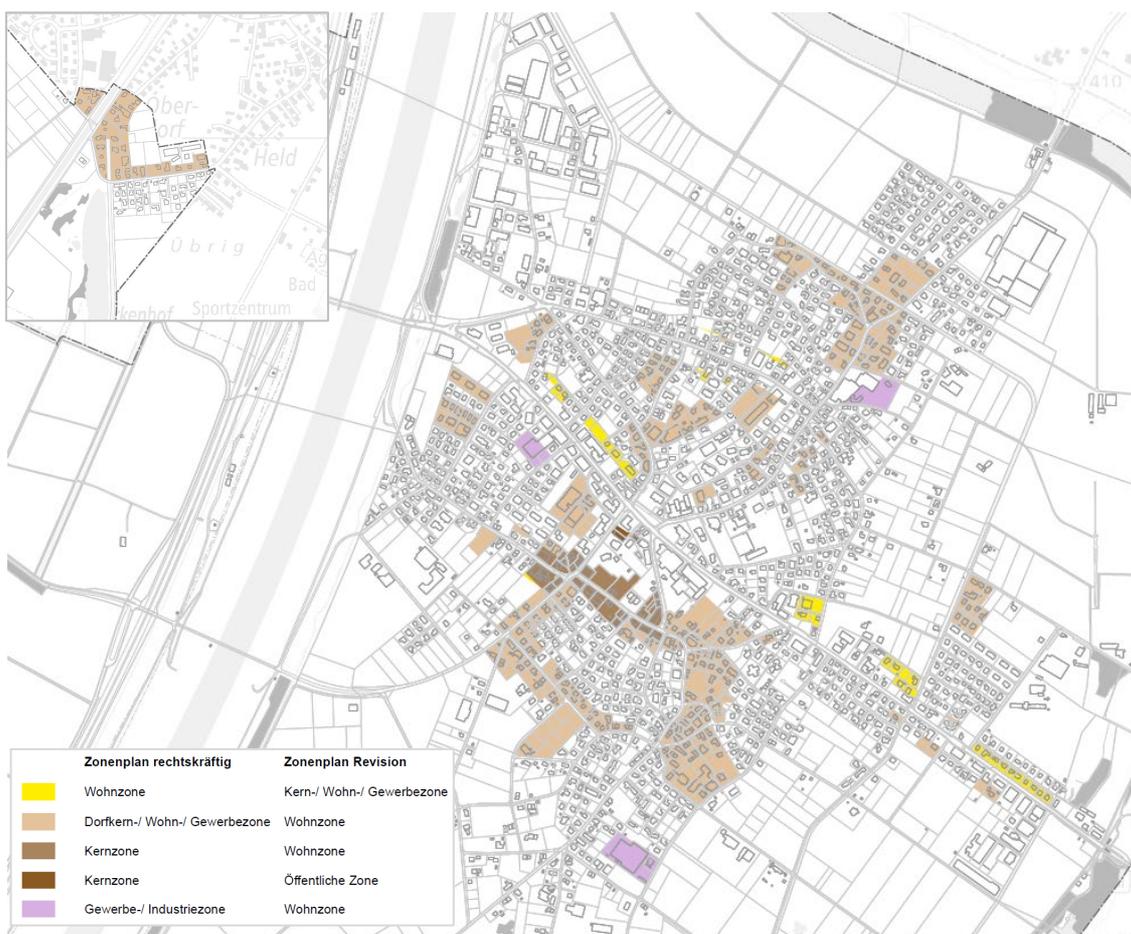


Abbildung 35: Änderung der Nutzungsart

Die wesentlichen Änderungen zugunsten der Wohnnutzung (im Plan oben braun) finden in folgenden Gebieten statt:

- Entlang der hinteren Kirchstrasse
- Entlang der Wiesgasse
- Entlang der Neudorfstrasse
- Im Gebiet Oberdorfstrasse / Gmeindstrasse

An Standorten, an welchen die Wohnnutzung nicht primär im Fokus steht, namentlich entlang von Hauptstrassen, sollen Mischnutzung (Wohn-/ Gewerbenutzung) eine zukunftsorientierte Entwicklung ermöglichen. Ein solcher Standort befindet sich beispielsweise an der Hohenemser- / Alpsteinstrasse. Dieser entspricht auch dem Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen, da dort vorgesehen ist, Weiterentwicklungen und Erweiterungen zu ermöglichen. Die Ansiedelung von Gewerbe entlang der Hauptstrassen erzeugt die beabsichtigte Veränderung. Mit einer Mischnutzung soll zukünftig eine verstärkte Interaktion der Bauten und Nutzungen entlang der Kantonsstrasse mit dem öffentlichen Strassenraum gefördert werden. Heute ist die reine Wohnnutzung durch eine leblose Schallschutzmauer von der Kantonsstrasse abgetrennt. Die Bauten werden von der Alpsteinstrasse her erschlossen. Für eine langfristige Verbesserung der Situation des öffentlichen Strassenraums braucht es Gewerbebetriebe, welche an einer Sichtbarkeit für Kunden interessiert sind. Eine Mischzone soll eine solche langfristige Umstrukturierung ermöglichen.

5.8 Umgang mit übrigem Gemeindegebiet, Grünzone und Nichtbauzonen

5.8.1 Umgang mit übrigem Gemeindegebiet

Das PBG sieht kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. Dementsprechend muss das «übrige Gemeindegebiet» einer definitiven Nutzung zugeordnet werden. Diese Änderung ermöglicht es der Gemeinde, das Siedlungsgebiet in seiner heutigen Ausdehnung zu fassen und die Siedlungsentwicklung nach innen langfristig zu fördern. Durch die Zuweisung des «übrigen Gemeindegebietes» zu einer Nichtbauzone können Flächen von insgesamt 125.04 ha vor Überbauungen geschützt werden. Dabei wird eine Fläche von insgesamt 80.87 ha der Freihaltezone ausserhalb der Bauzone Rhein zugeordnet und 37.91 ha werden in die Landwirtschaftszone umgezont. Somit werden durch den neuen Zonenplanentwurf rund zehn Mal mehr Fläche der Landwirtschaftszone zugeordnet als insgesamt eingezont.

Das bereits bestehende Kieswerk der Firma Sigmund und Sieber AG (Parzellen Nr. 1212 und 1239) befindet sich ebenfalls im übrigen Gemeindegebiet und besitzt für die nächsten 25 Jahre eine Bestandesgarantie. Im Projekt Rhesi konnte der Standort eines neuen Kieswerks noch nicht abschliessend definiert werden. Um ein Präjudiz zu verhindern, wurde auf die Einzonung des bestehenden Kieswerks verzichtet.

5.8.2 Umgang Grünzone und Nichtbauzone

Die bisherige «Grünzone» wird nach neuem PBG «Freihaltezone» genannt. Gemäss den Anforderungen des PBG muss eine Unterscheidung in Freihaltezonen innerhalb und Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone sowie jeweils eine Zweckzuweisung vorgenommen werden. Die Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone werden zu den Zwecken «Schrebergärten, Gliederung, Natur- und Heimatschutz sowie Rhein» zugewiesen. Die Freihaltezone innerhalb der Bauzone beinhaltet nur die Zweckzuweisung «Gliederung».

Neu werden – im Sinne der Gleichbehandlung – sämtliche Schrebergartenareale der Freihaltezone zugewiesen. Dabei werden nur die Streifen der Gartenhäuschen der Freihaltezone zugewiesen, das dazwischen oder davor liegende Pflanzareal verbleibt in der Landwirtschaftszone. Diese Areale werden regelmässig umgepflügt, sodass ihre Fruchtfolgeflächenqualität bestehen bleibt.

Die Freihaltezone Rhein ist regional abgestimmt und dient der Raumsicherung für das Projekt Rhesi.



Abbildung 36: Übersicht Umgang übriges Gemeindegebiet, Grünzonen und Nichtbauzonen

5.8.3 Reduktion Siedlungsgebiet

Ein Teil der Parzelle 1689 (4093.5m²) wird mit der Überarbeitung des Zonenplans neu der «Freihaltezone ausserhalb Bauzone Gliederung» zugewiesen.

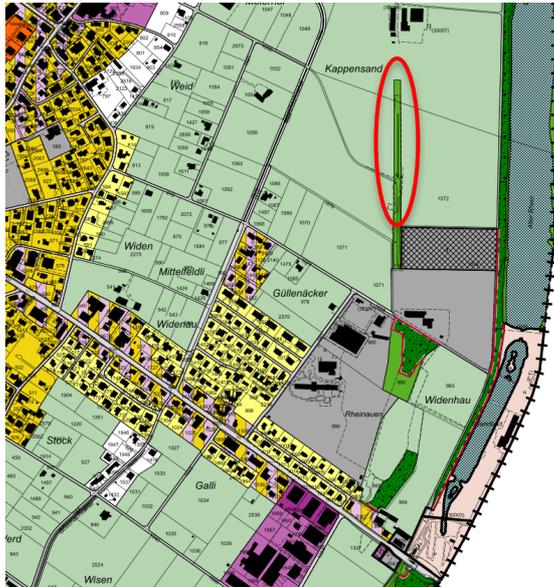


Abbildung 37: Rechtskräftiger Zonenplan

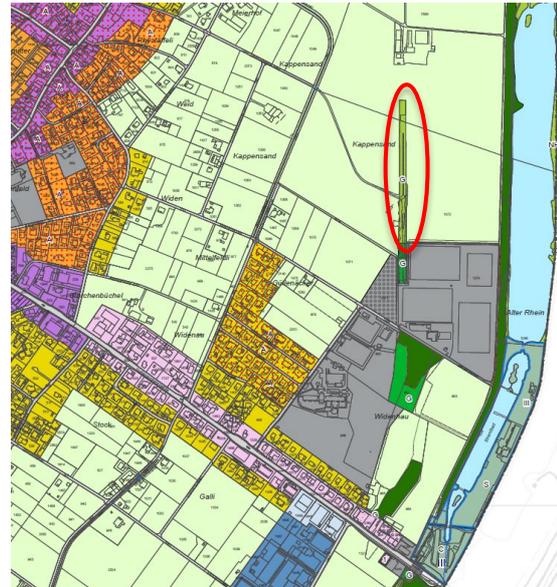


Abbildung 38: Auszonung von FiB G zu FaB G

5.9 Zonenüberlagerungen

Bei den Zonenüberlagerungen werden neu drei Kategorien eingeführt. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

5.9.1 Festgelegte Nutzung

Basierend auf der Strategie zur Inneren Entwicklung (Kapitel 2.2) und den dort genannten Zielen (Belebung des Zentrums, dichte Bauweise entlang der ortsprägenden Tram- und Hohenemserstrasse) und aus Gründen des Lärmschutzes wird entlang der Hauptstrasse eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen vorgeschrieben. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist mit den herrschenden Verkehrsbelastungen nicht zu vereinbaren. Mit der Gewerbenutzung soll der Erstellung von Lärmschutzwänden entlang des zentralen Dorfteils entgegen gewirkt werden.

5.9.2 Sondernutzungsplanpflicht

Seit der Einführung des PBG haben Gemeinden die Möglichkeit, das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig zu machen (Art. 7 Abs. 3 PBG). Eine Sondernutzungsplanpflicht erfordert ein besonderes öffentliches Interesse. Der Zweck der Sondernutzungsplanung wird im Zonenplan (Legende) festgelegt. Regelmässig sind in den bezeichneten Gebieten die Erschliessung, die Gestaltung der Aussenräume sowie allfällige besondere Regelungen zu Überbauung erforderlich. Die mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegten Gebiete entsprechen den in der Innenentwicklungsstrategie bezeichneten Potenzialgebieten.

Eine spezifische Sondernutzungsplanpflicht wird im neu eingezonten Arbeitsgebiet Falbenau festgelegt. Im Richtplan sind die besonderen öffentlichen Interessen in diesem Gebiet detailliert festgehalten (Sicherung der Erschliessung, mehrgeschossige Bauweise, angemessene Umgebungsgestaltung, Erstellen eines Mobilitätskonzeptes etc.).

Das Gebiet an der Industriestrasse wird aus der heute geltenden Sondernutzungsplanpflicht entlassen. Im Teilzonenplan Lomen I aus dem Jahr 1999 wurde die Sondernutzungsplanpflicht eingeführt, hauptsächlich mit der Absicht, das Gebiet sinnvoll zu erschliessen. In der Zwischenzeit wurde das Gebiet mittels Teilstrassenplänen erschlossen und vollständig überbaut. Eine Sondernutzungsplanpflicht ist nicht mehr zielführend.

5.9.3 Besondere Nutzungsart

Die Überlagerung «Besondere Nutzungsart» schränkt die Nutzung in den von der Überlagerung betroffenen Gebieten ein. Die vorhandenen Einschränkungen werden teilweise vom bestehenden Zonenplan übernommen. Solche sind:

1. Nur Parkplätze zulässig (beim Zollamt Diepoldsau; Parzelle-Nr. 1327)
2. Nutzung im Zusammenhang mit Garten – Landschaftsbau / Gärtnerei / Blumenzucht – verkauf (im Hochguet; Parzelle-Nr. 1168)
3. Als Anlagen sind nur bauliche Massnahmen zulässig, welche der Bodenbearbeitung für das Reiten und Voltigieren dienen. Andere Bauten und Anlagen sind untersagt (im Obergiessen/ Lehenholz; Parzelle-Nr. 2117 und 2222)
4. FFF Qualität erhalten (Fussballplatz FC Diepoldsau-Schmitter; Parzelle-Nr. 1074 und Schrebergärten im Isenriet; Parzelle-Nr. 1282)

5. Ehemalige Deponie (besondere Auflage; im Industriegebiet Güeter, Parzelle-Nr. 2501, 2399 und 2547)

Neu kommen in dieser Ortsplanungsrevision aufgrund spezifischer Anforderungen hinzu:

Die Nutzungsart «FFF Qualität erhalten» stellt die Erhaltung der bestehenden Bodenqualität sicher. Konkret sollen in diesen Gebieten für die häusliche Nutzung des Bodens die Qualität der Fruchtfootflächen mit den dort vorhandenen Nutzungen gewährleistet werden. Mit folgenden, nicht abschliessenden Massnahmen wird dies sichergestellt:

- Kompakte bzw. flächensparende Anordnung von Bauten, Anlagen und deren Erschliessung;
- Minimierung von Versiegelung, Bodenabtrag, Erosion oder andere die FFF-Qualität vermindern Eingriffe;
- Praktizierung von Fruchtwechseln, organischer Düngung, Bodenbedeckung durch Zwischenfrüchte sowie Vermeidung von Monokulturen;
- Sicherstellung des langfristigen landwirtschaftlichen Produktionspotenzials nach der Verordnung vom 1. Juli 1998 über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) und jene der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 (DZV; SR 910.13) zum ökologischen Leistungsnachweis.

Bei den Schrebergärten konkret existiert zudem ein Bewirtschaftungsreglement, welches die Erhaltung der FFF-Qualitäten sicherstellt.

5.10 Hinweise

5.10.1 Lärmschutz / Planungswerte

In Bauzonen, die vor Inkrafttreten der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung bereits dem Baugebiet zugewiesen und erschlossen waren, gelten bei der Lärmbeurteilung die Immissionsgrenzwerte. In den übrigen Bauzonen gelten demgegenüber die strengeren Planungswerte. Diese gewährleisten für die Betroffenen einen besseren Schutz vor Lärm. Die Planungswerte gelten für alle neu eingezonten Grundstücke.

Im bestehenden Zonenplan wird bei verschiedenen Parzellen oder Teilen davon eine Abweichung der Zonenordnung angegeben. Diese wurden im neuen Zonenplan übernommen. Eine abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe gilt in folgenden Bereichen:

Parz.	Zone	Begründung
1169	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ermöglichung von Büroräumen entlang der Autobahn.
1239	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Ermöglichung von Büroräumen entlang der Autobahn.
1046	Intensiverholungszone Strandbad / Camping	Erhöhte Ruhebedürfnisse aufgrund der Nutzung.

5.10.2 Wald

Innerhalb und unmittelbar angrenzen an die Bauzone sind die Waldflächen statisch. Ausserhalb der Bauzone ist der Wald in der Regel dynamisch und wird von Zeit zu Zeit an die aktuelle Bestockung angepasst.

Seit 2017 führt das Kantonsfortsamt im Rahmen Projekts PNF 2017 eine periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung durch, wobei der Schwerpunkt auf der Aktualisierung der Waldränder liegt. Die aktualisierten Waldränder sind nun Grundlage für verschiedene Anwendungen. Die Aktualisierung in Diepoldsau ist abgeschlossen und genehmigt.

5.10.3 Gewässer

Der vorliegende Zonenplan zeigt hinweisend die offenen und eingedolten Gewässer in der Gemeinde auf.

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt, dass entlang von Seen und Fließgewässern ein sogenannter Gewässerraum ausgedehnt wird. Mit der Festlegung des Gewässerraums soll der Raumbedarf der Gewässer langfristig gesichert werden.

Die Gemeinde Diepoldsau legt die Gewässerräume projektbasiert mit entsprechenden Sondernutzungsplänen fest. Entlang folgenden Gewässern sind Projekte mit entsprechenden Gewässerraumausscheidungen bereits erfolgt, in Bearbeitung oder geplant.

Gewässer	Stand der Bearbeitung
Rheintaler Binnenkanal	Projekt in Bearbeitung
Lehenmaadkanal	Projekt in Ausführung
Rhein	Projekt Rhesi
Alter Rhein	Im Rahmen der Überarbeitung der Schutzverordnung „Alter Rhein“ zu bestimmen, in Arbeit.

5.10.4 Verkehrsflächen

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Kantonsstrassen sowie die Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse als Verkehrsfläche ausgeschieden. Neu sind auch die Gemeindestrassen dritter Klasse der Verkehrsfläche zuzuweisen. Mit der Revision werden die nötigen Anpassungen vorgenommen.

Parallel zur Revision des Zonenplans erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des Gemeindestrassenplans. In diesem Rahmen wurden die Strassen und Wege Diepoldsaus hinsichtlich ihrer Klassierung und ihres Ausbaustandards untersucht. Der Strassenplan wurde einer kantonalen Vorprüfung unterzogen. Danach erfolgte die Abstimmung der Verkehrsflächen im Zonenplan auf den Strassenplan. Die klassierten Strassen (1. Klasse, 2. Klasse, 3. Klasse) sind im Zonenplan als Verkehrsflächen dargestellt, die Gemeindewege nicht.

Das minimale Geodatenmodell des Bundes verlangt zudem eine Differenzierung von Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Im revidierten Zonenplan werden die Verkehrsflächen entsprechend zugewiesen und farblich differenziert dargestellt.

5.11 Erschliessungsprogramm

5.11.1 Unerschlossene Gebiete

Die politische Gemeinde hat die Erschliessung der Bauzonen zu planen und zeitgerecht vorzunehmen (Art. 11 Abs. 1 PBG). Die gesamte Bauzone ist bereits erschlossen. Lediglich im Gebiet Falbenau, welches neu eingezont werden soll, muss die Feinerschliessung noch erfolgen. Alle Aspekte der Erschliessung werden mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag und im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplans geregelt.

Das Erschliessungsprogramm gemäss RPG wurde umgesetzt, indem bei der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans alle Strassen analysiert wurden. Mitunter wurde die Erschliessung für die Arbeitszone Falbenau im Richtplan eingezeichnet und andere Strassen, welche ein Handlungsbedarf besitzen, ebenfalls markiert. Die vorgesehene Arbeitszone soll in den nächsten 5 Jahren erschlossen werden.

5.11.2 Gebiete mit hinreichender Erschliessung

Aufgrund der geplanten Innenentwicklungsmassnahmen ist auch im bebauten Gebiet mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Damit verbunden ist auch ein Anstieg der Mobilität. Die Innenentwicklungsbestrebungen richten sich schwergewichtig auf das Zentrum und die angrenzenden Gebiete sowie auf die Zonen entlang der Tram- und Hohenemserstrasse. Das Ziel ist, den Mehrverkehr weitgehend auf den Fuss- und Radverkehr sowie den öffentlichen Verkehr zu lenken. Die Gemeindestrassen, welche hinsichtlich der Strassenklassierung einen Handlungsbedarf aufweisen, werden im kommunalen Richtplan V 2.1.9 «Handlungsbedarf Strassenklassierung» als zu lösende Aufgabe aufgeführt. In der Finanzplanung zu berücksichtigen sind die vorgesehenen Umgestaltungen einzelner Strassenräume, sowie mögliche Unterhaltskosten, welche durch eine nötige Aufklassierung anfallen könnten.

6 Baureglement

Die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) hat ein Musterbaureglement erarbeitet, welches den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Baureglemente an die Vorgaben des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) dienen soll. Grundsätzlich richtet sich das überarbeitete Baureglement von Diepoldsau weitgehend nach den Vorgaben des Musterbaureglements. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen zum heutigen Baureglement erläutert.

6.1 Gliederung des Reglements

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG ins Baureglement aufgenommen. Eine Vielzahl von Bestimmungen entfällt, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt sind (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Verschiedene Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu folgender Neugliederung des Reglements.

Rechtskräftiges Baureglement	Neues Baureglement
1. Allgemeines	1. Allgemeine Bestimmungen
2. Ortsplanung	2. Raumplanung
3. Projektierung	3. Nutzungs- und Bauvorschriften 3.1 Erschliessung und Ausstattung 3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen
4. Baubewilligung	-
5. Bauausführung	-
6. Schlussbestimmungen	4. Verfahren und Vollzug 5. Schlussbestimmungen

Als Beilage zum Baureglement werden zudem Erläuterungen abgegeben, welche Definitionen der einzelnen Begriffe und erläuternde Skizzen enthalten.

6.2 Allgemeine Bestimmungen

In den Allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Gegenüber dem alten Baureglement wird die Zusammensetzung der Baukommission detaillierter beschrieben. So soll sie neu aus mindestens 5 Mitgliedern bestehen, wovon 2 Mitglieder über spezielle Fachkenntnisse verfügen müssen.

Raumplanung

Neu wurde ein Absatz zum Thema Information und Mitwirkung aufgenommen. Der bestehende Artikel betreffend Richtplan wird ergänzt. Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise in die Planungsvorgänge miteinzubeziehen. Der Kreis der Bevölkerung, der im spezifischen Fall einzubeziehen ist, sowie der Umfang der Mitwirkung sind abhängig von der Tragweite des Vorhabens und von den Auswirkungen des Planerlasses. Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung sind nebst der Bevölkerung auch die Nachbargemeinden rechtzeitig anzuhören.

Die heutigen Zonenarten wurden an das Planungs- und Baugesetz angepasst.

6.2.1 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG

Die heutigen Nutzungszonen werden mit der Revision an das neue PBG angepasst:

Rechtskräftiges Baureglement		Neues Baureglement	
Bauzonen			
W 2a	Wohnzone 2 Vollgeschosse	W 10.5	Wohnzone 10.5 m Gesamthöhe
W 2b		W 10.5 A	Wohnzone 10.5 m Gesamthöhe mit Dachraumregelung
W 3	Wohnzone 3 Vollgeschosse	W 13.5	Wohnzone 13.5 m Gesamthöhe
		W 13.5 A	Wohnzone 13.5 m Gesamthöhe mit Dachraumregelung
WG 2	Wohn-Gewerbe-Zone 2 Vollgeschosse	WG 11	Wohn-/Gewerbezone 11 m Gesamthöhe
WG 3	Wohn-Gewerbe-Zone 3 Vollgeschosse	WG 14	Wohn-/Gewerbezone 14 m Gesamthöhe
		WG 14 A	Wohn-/ Gewerbezone 14 m Gesamthöhe mit Dachraumregelung
WG 4	Wohn-Gewerbe-Zone 4 Vollgeschosse	WG 17	Wohn-/Gewerbezone 17 m Gesamthöhe
K 4	Kernzone 4 Vollgeschosse	K 17	Kernzone 17 m Gesamthöhe
GI b	Gewerbe-Industrie-Zone	A 11	Arbeitszone 11 m Gesamthöhe
GI c	Gewerbe-Industrie-Zone	A 17	Arbeitszone 17 m Gesamthöhe
I	Industriezone	A 17	Arbeitszone 17 m Gesamthöhe
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

IE C, S, R	Intensiverholungszone Camping, Strandbad, Reitsport	liB	Intensiverholungszone C: Camping S: Strandbad R: Reitsport
G	Grünzone	FiB	Freihaltezone innerhalb Bauzone G: Gliederung

Nichtbauzonen			
G	Grünzone	FaB	Freihaltezone ausserhalb Bauzone S: Schrebergärten G: Gliederung NH: Natur- und Heimatschutz R: Rhein
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
UeG	Übriges Gemeindegebiet		

Nach der Vorgabe des Kantons sind die Nutzungszonen neu zu bezeichnen. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt, werden die einzelnen Nutzungszonen untereinander neu über die entsprechende maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W 10.5, W 13.5) anstatt wie bis anhin über die Anzahl Vollgeschosse (bspw. W 2a, W3).

Mit der Anpassung der verschiedenen Nutzungszonen an das RPG entfallen verschiedene Zonentypen (Grünzone, übriges Gemeindegebiet, Dorfkernzone, Gewerbe-Industriezone, Industriezone). Sie müssen mit der Revision des Baureglements in eine andere Zone überführt respektive umbenannt werden.

Die «Grünzonen» werden im neuen Baureglement durch die «Freihaltezonen» abgelöst. Die Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone sind den entsprechenden Zwecken « Schrebergärten, Gliederung, Natur- und Heimatschutz sowie Rhein» zugewiesen. Die Zuweisung zu den kantonalen Kategorien ist wie folgt:

- FaB S: Sport und Freizeit
- FaB G: Ortsplanung
- FaB NH: Natur- und Heimatschutz
- FaB R: Umweltschutz

Das PBG unterscheidet nicht mehr zwischen Gewerbe-Industrie und Industriezonen. Sie werden neu als Arbeitszonen bezeichnet. Die bisherige Differenzierung erscheint unnötig, insbesondere im Hinblick auf die gewünschte Nachverdichtung in den Arbeitsbereichen. Die zulässige Gesamthöhe wird unter Berücksichtigung des heutigen Baubestandes verhältnismässig grosszügig angesetzt. Für Arbeitszonen, die an Wohn- und Mischgebiete ausserhalb des Zentrums angrenzen, wird die Arbeitszone 11.0 m festgelegt. Für die Arbeitszonen im Zentrum und an unempfindlichen Randlagen wird die zulässige Gesamthöhe auf maximal 17.0 m festgelegt.

Die bestehende Kernzone K 4 wird durch die neuen Kernzone K 17 abgelöst. Die Dorfkernzone DK 2 wird gestrichen. Im bestehenden Zonenplan ist vorwiegend das Gebiet Mitteldorf dieser Zone zugewiesen. Im neuen Zonenplan ist in diesem Gebiet eine Wohn-/ Gewerbezone vorgesehen.

Die Zonenart «übriges Gemeindegebiet» ist auf kantonaler Ebene ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Diese Zone umfasste Gebiete, welche für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen war. Sie galt jedoch nicht als Bauzone. Die Flächen des übrigen Gemeindegebietes der Gemeinde Diepoldsau werden neu überwiegend in die Landwirtschaftszone überführt.

Die Intensiverholungszone werden auch im revidierten Zonenplan und Baureglement als Intensiverholungszone gekennzeichnet. Sie werden, wie bisher nach der genauen Nutzung unterteilt (liB Camping / Strandbad / Reitsport).

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden beibehalten.

6.2.2 Regelbauweise

Gebäude- und Gesamthöhe (bzw. Gebäude- und Firsthöhe):

Die Regelbauvorschriften wurden im Rahmen der Revision anhand fiktiver Bebauungsbeispiele überprüft und in einzelnen Zonen punktuell angepasst. Aufgrund der Abschaffung der Geschosszahlbeschränkung werden die Volumina neu durch eine maximale Gesamthöhe beschränkt. In den Standard-Zonen (W 10.5, W 13.5, WG 14 etc.) wird keine Gebäudehöhe vorgeschrieben.

In Gebieten, in denen eine gute Integration von Neubauten in den heutigen Bestand gewährleistet werden soll und der Sprung von einer zwei zu einer dreigeschossigen Bauweise zu gross erscheint, werden sogenannte «A-Zonen» mit Dachraumregelung eingeführt. Hier wurden nebst der Gesamthöhe eine Gebäudehöhe sowie das einzuhaltende Winkelmass von 45° eingeführt. In diesen Zonen soll die Realisierung eines Steildachs weiterhin sinnvoll möglich sein. Deshalb wird für Giebeldächer und symmetrische Steildächer ein Bonus der Gesamthöhe von 1.5 m festgelegt.

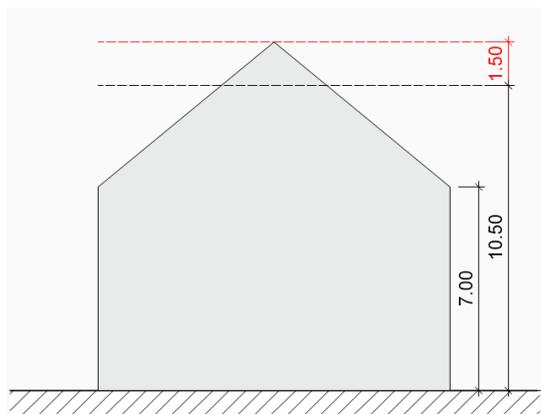


Abbildung 39: W 10.5 A Satteldach

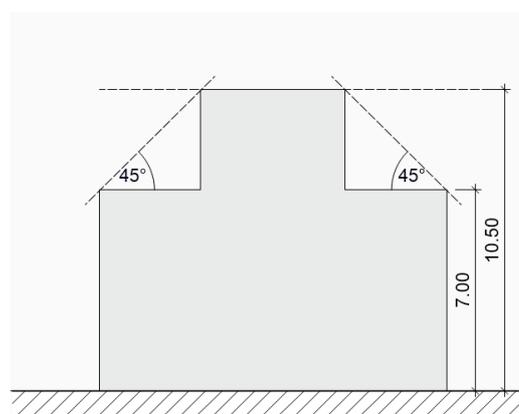


Abbildung 40: W 10.5 A Flachdach

6.2.3 Gebäudelänge und -breite

Das neue Baureglement soll für eine einfache Anwendung möglichst klar und verständlich aufgebaut sein. Deshalb wird auf die Verwendung der Baumassenziffer verzichtet. Um die Gebäudedimensionen dennoch minimal zu regeln und eine verträgliche Einfügung neuer Bauten in den Bestand zu garantieren, werden in allen Zonen die Gebäudelänge und die Gebäudebreite definiert. Zusammen mit der Gesamthöhe (mit oder ohne Dachraumregelung) sind damit die zulässigen Bauvolumen pro Zone definiert.

In den Arbeitszonen A 11 und A 17 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA wird auf eine Einschränkung der Gebäudelängen und -breiten verzichtet. Allerdings sind die Gebäudelängen ab 80 m optisch oder durch eine Staffelung zu gliedern.

Gegenüber dem heutigen Baureglement werden die Gebäudelängen in einigen Zonentypen reduziert. Dies schränkt auf den ersten Blick die Innenentwicklung ein, ist aber im Sinne der Qualitätssicherung notwendig. Denn mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer und dem Verzicht auf eine Baumassenziffer oder einen grossen Grenzabstand müssen die Gebäudelängen reduziert werden, um die heutige Körnigkeit zu erhalten. Im Ergebnis ist in fast allen Zonen eine höhere Nutzung im Sinne der Innenentwicklung möglich.

6.2.4 Grenz- und Gebäudeabstand

Auf die Festlegung eines grossen Grenzabstandes soll - zugunsten der freien Anordnung der Bauvolumen auf dem jeweiligen Grundstück - verzichtet werden. Mit dem Verzicht auf den grossen Grenzabstand wird auch die bisher schwierige Definition einer Hauptwohnseite überflüssig. Die Anwendung eines allseitig gleichen Grenzabstands unterstützt die Innenverdichtung und vereinfacht die Prüfung der Bauvorhaben. Der gewählte Grenzabstand entspricht in den meisten Zonen dem heutigen, kleinen Grenzabstand. Einzig in der Zone W 10.5A wird der Grenzabstand von 4.0 m auf 4.5 m vergrössert. Diese Erhöhung erfolgt einerseits, um den Nachbarschutz zu gewährleisten und andererseits um einen minimalen Umgebungsbereich / Gartenbereich sicherzustellen. In den Arbeitszonen bleibt der Grenzabstand von 10.0 m gegenüber anderen Zonen bestehen. Jedoch kann der Grenzabstand zu Parzellen, welche ebenfalls in Arbeitszonen liegen, auf 5.0 m reduziert werden. In der Wohn-Gewerbe-Zone WG 17 wird der Grenzabstand gegenüber Wohnzonen auf 7.5 m und gegenüber den restlichen Zonen auf 5.0 m festgesetzt.

6.3 Nutzungs- und Bauvorschriften

6.3.1 Erschliessung und Ausstattung

Ausfahrten und Vorplätze:

Die Bestimmungen zu den Ausfahrten und Vorplätzen weichen nur minimal von den bestehenden Regelungen ab. So dürfen Vorplätze und Ausfahrten etwas steiler gebaut werden. Die Vorplätze bei den Garagen sollen weiterhin mindestens 5.0 m lang sein.

Abstellplätze:

Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze bei Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern orientiert sich an der heute geltenden Regelung. Neu müssen bei Einfamilienhäusern 3 Abstellplätze ausgewiesen werden, es dürfen jedoch die Zufahrten und Vorplätze angerechnet werden. Für andere Nutzungen ist für die Berechnung die VSS-Norm 40 281 massgebend. Der Gemeinderat kann – wenn ein fachlich ausgewiesenes Mobilitätskonzept vorliegt – den

Bedarf reduzieren. Dies soll ermöglichen, die in der Gesamtbetrachtung Mobilität festgehaltenen Zielsetzungen zur Verlagerung des MIV auf andere Verkehrsmittel zu unterstützen.

Bei einem Bedarf von mehr als 6 Abstellplätzen sind mindestens 80 % der Plätze unterirdisch oder in Sammelgaragen anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Die mit bisher Fr. 6'000.- in Kernzonen und Fr. 5'000. in den restlichen Zonen eher niedrigen Ersatzabgaben pro fehlenden Abstellplatz werden im neuen Baureglement angepasst. In der Kernzone werden pro fehlenden Abstellplatz Fr. 20'000.-, in den restlichen Zonen Fr. 15'000.- als Ersatzabgabe festgelegt.

Neu werden auch Abstellplätze für Velos geregelt. Der Bedarf richtet sich nach den entsprechenden VSS-Normen. Die Regelungen zu den Veloabstellplätzen soll dazu beitragen, dass zukünftig mehr Mobilitätsbedürfnisse mit dem Velo befriedigt werden (Verlagerung MIV).

Spiel- und Begegnungsbereiche:

An der Berechnung der Flächen für Spiel- und Begegnungsbereiche ändert sich nur wenig. Bisher wurde grundsätzlich ein Fünftel der Geschossflächen gefordert, sofern eine Erstellungspflicht besteht. Auch das neue Baureglement sieht 20 % der Geschossfläche für die Spiel- und Begegnungsbereiche vor. Davon ausgenommen sind Spiel- und Begegnungsbereiche in der Kernzone. In dieser Zone werden 10 % der Geschossfläche als ausreichend angesehen. Pro fehlendem m² werden Fr. 400.- als Ersatzabgabe festgesetzt.

Geschossfläche:

Im Planungs- und Baugesetz PBG kommt der Begriff «Geschossfläche» nicht mehr vor, weshalb im Baureglement die Berechnungsart definiert wird. Eine Berechnung nach SIA 416 erscheint als nicht zweckmässig, da nach SIA 416 z.B. innenliegende Garagenplätze ebenfalls zur Geschossfläche gezählt würden. Die gewählte Definition entspricht dem Vorschlag des Musterbaureglements.

Entsorgungseinrichtungen:

Die Regelung des bestehenden Baureglements wird übernommen. Zudem soll es möglich sein, dass die Gemeinde von der Erstellungspflicht befreit werden kann, falls bereits genügend frei zugängliche Entsorgungseinrichtungen zur Verfügung stehen.

6.3.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Neue Baubegriffe und Messweisen nach PBG:

Mit der Revision werden die neuen Baubegriffe und Messweisen des PBGs eingeführt. Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden mit der Revision aus dem Baureglement entfernt. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBGs wird ergänzend zum Baureglement eine Beilage mit Skizzen herausgegeben.

Dachraum und Dachgestaltung:

Die Bestimmungen zur Dachraumregelung und -gestaltung (Absätze 1-5) kommen nur in den Bauzonen W 10.5A, W 13.5A und der WG 14A zur Anwendung. Diese Zonen werden in Gebieten ausgeschieden, in denen auf eine bewegte Dachlandschaft und eine gute Integration von Neubauten in den Bestand Wert gelegt wird. Bei der Erstellung eines Giebeldaches oder eines symmetrischen Steildaches ist ein Zuschlag von 1.5 m zur Gesamthöhe gestattet. Das Winkelmass für den Dachraum darf dabei maximal 45° getragen. Die Absätze 6 und 7 gelten

für alle Zonen und dienen in erster Linie dem ökologischen Ausgleich und der nachhaltigen Energiegewinnung.

Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen:

Die bereits heute geltenden Abständen gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen wurden beibehalten.

Klein- und Anbauten:

Im Baureglement wird zwischen Klein- und Anbauten unterschieden. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit eingeschränkten Dimensionen, Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut. Gemäss Definition im PBG dürfen Anbauten nur Nebennutzflächen enthalten. Aufgrund dieser unterschiedlichen Definition der Nutzungsmöglichkeiten nach PBG werden für Kleinbauten und Anbauten unterschiedliche Abstände festgelegt. Die maximalen Dimensionen (Gesamthöhe, Max. Fläche) orientieren sich am bestehenden Baureglement.

Terrainveränderungen:

In der Rheinebene sind grössere Abgrabungen sehr untypisch und bergen ein hohes Sicherheitsrisiko (Hochwasser). Nutzflächen im Untergrund sind wohnhygienisch nicht zu fördern. Aus diesen Gründen wird das Mass der zulässigen Abgrabungen mit max. 0.4 m sehr zurückhaltend gewählt.

Sicherheitsanforderungen:

Diese Bestimmungen werden vom geltenden Baureglement übernommen. Zur Sicherstellung der Absturzsicherung wird auf die SIA-Norm verwiesen. Als Feuerschutzvorschriften werden neu die Brandschutznormen und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen in das Baureglement aufgenommen.

Umgebungsgestaltung, ökologischer Ausgleich:

Um den Umgang mit den Anforderungen an die Umgebung sowie verschiedene Anliegen zur ökologischen Gestaltung in Zukunft zu gewährleisten, wurde das Baureglement mit folgenden Themen ergänzt:

- Anforderungen an die Umgebungsgestaltung (Art. 27)

Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes. Demzufolge muss ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 zur Bewilligung eingereicht werden. Bei Neu- oder Umbauten, welche die Umgebung nur unwesentlich tangieren, kann der Inhalt des Umgebungsplans reduziert werden.

- Ökologischer Ausgleich (Art. 28)

Um den ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet zu gewährleisten, sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ein Flächenanteil von mind. 20 % der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen ökologisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind dabei verbindlich in einem Umgebungsplan darzustellen. Abgestimmt auf die zu bebauende Fläche sind zudem standortangepasste Baumpflanzungen vorzusehen.

- Flachdachbegrünung (Art. 20 Abs. 6 und 7)

Mit der Regelung zur Flachdachbegrünung sollen künftig Flachdächer von Neubauten besser genutzt werden. Diese sind ab einer Grösse von 25 m² als Terrasse zu nutzen, zu begrünen und / oder mit einer Photovoltaik- oder Solaranlage auszustatten. Um die Flachdachbegrünung dem ökologischen Ausgleich anrechnen zu können

müssen zusätzliche Kriterien erfüllt werden (Qualitätssubstrat von min. 12 cm Höhe sowie das Verwenden von einheimisch produzierten und standortangepassten Samenmischungen und / oder Pflanzen).

- Siedlungsrand (Art. 29)

Durch den Artikel des Siedlungsrandes wird dem Übergang und der ökologischen Vernetzung zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landschaft mehr Beachtung geschenkt. Um einen harmonischen Übergang zu schaffen, werden die Terrainveränderungen auf ein Minimum beschränkt und die Baumpflanzungen auf standortangepasste und aus möglichst regionaler Herkunft stammenden Pflanzen festgelegt.

- Lichtemissionen (Art. 30)

Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurden die Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt in das Baureglement aufgenommen. Dabei sind sämtliche Lichtemissionen möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das Notwendigste zu beschränken. Zudem kann die Baubehörde Beleuchtungszeiten einschränken sowie die Beleuchtungsstärken und die Ausrichtung von Lichtquellen festlegen.

6.4 Verfahren und Vollzug

Im Kapitel «Verfahren und Vollzug» ist das Erheben von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Diese basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGV, sGS 821.1), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5) sowie verschiedenen Bestimmungen des PBG.

6.5 Schlussbestimmungen

In den Schlussbestimmungen wird die Aufhebung des alten und das Inkrafttreten des neuen Baureglements sowie das Übergangsrecht geregelt. Zudem wird die Löschung von Anmerkungen im Grundbuch von angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer veranlasst. Da das neue Recht keine Ausnützungsziffer mehr kennt und das Baureglement keine Nutzungsbeschränkung mittels Baumassenziffer vorsieht, sind die vorhandenen Anmerkungen nicht mehr zweckmässig.

7 Interessensabwägungen

Über die im Rahmen der Ortsplanung vorgesehenen Einzonungen sind jeweils Interessenabwägungen vorzunehmen. Diese gliedern sich wie folgt:

- Erfüllung der übergeordneten gesetzlichen Anforderungen
- Regionale Abstimmung (Arbeitszone Falbenau)
- Nachweis des Bedarfs (Arbeitszone Falbenau) Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen)
- Gesamtheitliche Interessensabwägung gemäss Art. 3 RPV nach den drei Prüfschritten: Ermitteln, Beurteilen, Abwägen

Gesamtabwägung über die Ortsplanung

7.1 Interessensabwägung Einzonungen

Nachfolgend werden die Interessen ermittelt und anschliessend pro Einzonung bewertet und abgewogen.

7.1.1 Ermittlung der relevanten Interessen bei Einzonungen

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind. Eine geographische Übersicht ist in Abb. 43 auffindbar. Die Interessen wurden bezogen auf die einzelnen Einzonungen ermittelt.

E1 = Einzonung Falbenau

E2 = Einzonung Hochguet

E3 = Einzonung Zollamt Diepoldsau

E4 = Einzonung Mobilitäts-Hub

E5 = Einzonung Güllenäcker

E6 = Einzonung Neumad

E7 = Einzonung Werd



Abbildung 41: Übersicht Einzonungen

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die folgenden ermittelten Interessen bewertet und abgewogen:

Untersuchte Interessen	Relevant für Einzonung Nr.:						
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X	X	X	X	X	X	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	X	X	X		X	X	X
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X	X	X				X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	X				X	X	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	X		X	X	X		X
Abstimmung Siedlung und Verkehr (Art. 8a RPG)	X						
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG; ISOS, BLN, IVS)							

Untersuchte Interessen	Relevant für Einzonung Nr.:						
	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)							
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	X				X	X	X
Regionale Abstimmung von Arbeitsplatzgebieten	X						
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X	X	X		X	X	X
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)							
Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 RPG)	X						
Massnahmen werden getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)	X						
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)							
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	X			X			
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)							
Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)				X	X	X	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)				X			
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	X	X	X			X	X
Interessen der Grundeigentümerschaft	X	X	X	X	X	X	X

7.2 Einzonung Arbeitszone Falbenau (E1)

7.2.1 Übergeordnete, gesetzliche Anforderungen

Gemäss kantonalem Richtplan (S 11 Bezeichnung des Siedlungsgebietes, S 14 Abstimmung Siedlung und Verkehr und S 21 Arbeitszonenbewirtschaftung) müssen folgende Voraussetzungen für die Einzonung neuer Arbeitszonen erfüllt sein:

Voraussetzungen für eine Einzonung	Beschreibung
<p>Bedarf: Der 15-Jahres Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden. Der Kapazitätsindex (nach St.Galler Berechnungsmodell) darf nicht unter -2% fallen.</p>	<p>In den Kapazitätsindex nach dem St. Galler Berechnungsmodell fliessen nur die Flächen der Wohnzonen sowie der Mischzonen ein. Demnach sind die Flächen der Arbeitszonen nicht kapazitätsrelevant. Um weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis von Bevölkerungszahl und Angebot an Arbeitsplätzen aufweisen zu können, ist die vorgesehene Einzonung für den lokalen Arbeitsmarkt gerechtfertigt.</p>
<p>Innenentwicklungspotenziale berücksichtigen: Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind bei der Berechnung des Bedarfs zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Strategie der räumlichen Entwicklung geht von einer weitgehenden Trennung von immissionsintensiven Betriebsstandorten und ruhebedürftigen Wohngebieten aus. Entsprechend wurden einzelne heutige Betriebsareale neu der Wohn- oder Mischzone zugewiesen. Dadurch erhöht sich der Bedarf nach Arbeitsgebieten an bestens erschlossenen, immissionsunempfindlichen Lagen. Betriebsauslagerungen führen zu einer Erhöhung des Entwicklungspotenzials in der bestehenden Bauzone und tragen damit zur inneren Verdichtung bei.</p>
<p>Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen: Die Erarbeitung eines Nachweises der Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung und Beurteilungskriterium für eine Einzonung.</p>	<p>Die Innenentwicklungsstrategie inkl. Bezeichnung konkreter Fokusgebiete, Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht und weiterer Massnahmen zur Aktivierung der Nutzungsreserven in der bestehenden Bauzone liegt vor (siehe Planungsbericht „Konzept der räumlichen Entwicklung inkl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen“).</p>
<p>Dichteanforderungen:</p>	<p>Für neue Arbeitsgebiete gibt der kantonale Richtplan keine Dichteziffer vor. Das Gebiet Falbenau wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Mittels Sondernutzungsplan können die öffentlichen Interessen einer häuslicher Nutzung (z.B. mehrgeschossige Bebauung,</p>

	flächensparende, unterirdische Parkierung, Mobilitätskonzept etc.) sichergestellt werden.
ÖV-Erschliessung Eine Neueinzonung für Arbeitsplatzstandorte muss über eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.	Das Gebiet liegt in den ÖV-Güteklassen C und D und wird über die Haltestelle Hen-nemoos durch die Buslinie 323 erschlossen. Der Bus verkehrt während den Pendlerzei-ten im Viertelstunden Takt. Somit wird der Arbeitsplatzstandort angemessen erschlos-sen.
Verfügbarkeit: Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Gebie-tes muss sichergestellt sein.	Die Verfügbarkeit der Grundstücke Falbenau wird vor dem Erlass des Zonenplans mit ver-waltungsrechtlichen Verträgen gesichert. Die Verhandlungen dazu sind im Gang. Die Ge-meinde wird sich ein Kaufrecht für die Grundstücke sichern, sofern die Eigentümer die Überbauung nicht in der vorgesehenen Frist umsetzen.
Weitere Arbeitszonen: Weitere Arbeitszonen können nur ausge-schieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist, oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Erweite-rungen um weniger als 5'000 m ² können mit-tels einer Fortschreibung des Richtplans in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden.	Im Rahmen der Erarbeitung des Agglomera-tionsprogramms haben die Rheintaler Ge-meinden die vorhandenen und verfügbaren Areale für Arbeitsnutzungen zusammenge-stellt (Gesamtbericht Arbeitsgebiete, 25. Juni 2019) und die Anforderungen definiert. Für das Gebiet Falbenau wird ein Mobilitätskon-zept gefordert sowie die Sicherstellung, dass keine verkehrsintensiven Nutzungen ange-siedelt werden. Die Einzonung wird mit einer Nutzungsbeschränkung versehen.

7.2.2 Regionale Abstimmung Arbeitszonen

Gemäss kantonalem Richtplan (S 21 Arbeitsplatzbewirtschaftung) muss für das Ausscheiden neuer Arbeitszonen der Nachweis erbracht werden, dass in der Region keine geeigneten und eingezonten Flächen zu Verfügung stehen. Das Aufzeigen der vorhandenen und verfügbaren Flächen ist im Rahmen des Agglomerationsprogramms erfolgt. In der Gemeinde Widnau ist das Gebiet «Underletten» vorzufinden, welches sich noch für neue Arbeitsplätze eignen würde. Das Gebiet Underletten ist jedoch zu einem grossen Teil bereits überbaut und die noch unüberbauten Grundstücke sind nur schwer erhältlich. Das Gebiet wird zudem so eingeschätzt, dass es sich für arbeitsplatzintensive Nutzungen eignet, was weniger den Bedürfnissen der Gemeinde Diepoldsau entspricht.



Abbildung 42: Gebiet Unterletten (inkl. ÖV-Güteklasse)

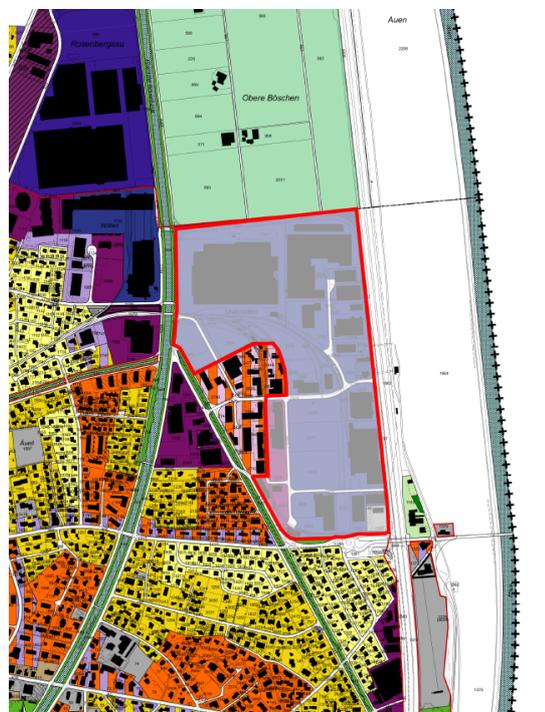


Abbildung 43: Situation (Zonenplan)

Das Gebiet Falbenau in der Gemeinde Diepoldsau wird im Gesamtbericht Arbeitsgebiete vom 25. Juni 2019 der Region Rheintal als verfügbares Areal für Arbeitsnutzung eingestuft. Das Gebiet wird mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf der Arbeitszone A17 zugeordnet und somit kurzfristig für neue Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt. Das Gebiet wird als attraktives Flächenentwicklungspotenziale für arbeitsintensive Nutzungen bezeichnet, seine Eignung wird jedoch aufgrund des ausgelasteten Kantonsstrassennetzes (Rheinbrücke) in Frage gestellt. Erst beim Vorliegen einer Strassenlösung für diesen Raum könne diese Einschätzung revidiert werden. Zudem sind die betroffenen Flächen als Fruchtfolgefleichen bezeichnet, was bei einer anfälligen Inanspruchnahme die entsprechenden Nachweise gemäss kantonalem Richtplan erfordert.

Folgender Handlungsbedarf resp. folgende Stossrichtungen werden von der Region vorgegeben:

- eine Weiterentwicklung des Gebietes als kommunale Arbeitszone ist möglich unter der Voraussetzung, dass die Verkehrsaspekte gelöst werden können.
- Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes ist vorzusehen. Dieses hat aufzuzeigen, wie der zusätzliche Verkehr abgewickelt wird.
- Die Strassenanbindung kann nicht durch das Quartier (Schmitter) erfolgen. Allfällige Schleichverkehrsrisiken sind mit flankierenden Massnahmen einzudämmen.
- Die Veloerschliessung auf dem Hauptstrassennetz muss verbessert werden (z.B. Velo- und Fussgänger-Passerelle über Rhein).

- Der öffentliche Verkehr muss auf dieser Achse stabiler werden (z.B. Busspur).

Das Gebiet Falbenau soll nur für die Deckung des lokalen Bedarfs von Arbeitszonen dienen. Im Zonenplan wird eine entsprechende Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 PBG erlassen. Damit wird im Vergleich zum heutigen Zustand kein Mehrverkehr über die Rheinbrücke generiert. Die ÖV-Erschliessung entspricht der Güteklasse C. Durch die angestrebte Angebotsverbesserung (Zielkonzept AP4) wird die Güteklasse in Zukunft erhöht (B). Das Gebiet wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. In diesem Sondernutzungsplan sind die Anforderungen der Region, insbesondere die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes zu regeln. Durch die direkte Anbindung des Areals an die Schmitterstrasse wird allfälliger Schleichverkehr ins Quartier Schmitter verhindert. Für den Veloverkehr ist eine neue Verbindung zwischen Widnau und Diepoldsau in Planung.



Abbildung 44: Lage, ÖV-Güteklasse

Abbildung 45: Richtplaneintrag
(Erschliessung, SNP-Pflicht)

Gemäss Stellungnahme des Vereins vom 17. Mai 2023 muss – aus regionaler Sicht – rund um den in Spitzenzeiten überlasteten Autobahnanschluss Widnau von Neuansiedlungen von Betrieben Abstand genommen werden. Zur Lösung der heutigen Verkehrsprobleme ist ein ganzheitlicher Ansatz zwingend. Diesen Standpunkt vertritt auch die Gemeinde Diepoldsau, welche vom überlasteten Verkehrsnetz sehr stark betroffen ist.

Die Einzonung Falbenau ist nur zur Deckung des Bedarfs von bereits in Diepoldsau ansässigen Betrieben (lokaler Bedarf) vorgesehen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird im Zonenplan eine besondere Nutzungsart gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG festgelegt. Mit der Zweckbezeichnung «Ausschliesslich für Betriebe, die bereits auf der Rheininsel tätig sind» wird sichergestellt, dass gegenüber heute kein Mehrverkehr entsteht. Die Verkehrsinfrastruktur wird nicht zusätzlich belastet. Zudem wird das Gebiet mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen dieses Sondernutzungsplans ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches den Anliegen der Region Rechnung trägt und die hochfrequentierte Rheinbrücke nicht mehr belastet als heute.

Die neue Arbeitszone Falbenau steht nicht im Widerspruch, sondern berücksichtigt die regionalen Anliegen. Gleichzeitig kann das Gemeindegebiet nach den Bedürfnissen der Einwohnenden und des lokal ansässigen Gewerbes entwickelt werden.

Die übergeordneten Problemstellungen des Durchgangsverkehrs und der Überlastung des Autobahnanschlusses müssen ganzheitlich und länderübergreifend gelöst werden. Die Gemeinde Diepoldsau setzt sich entsprechend vehement für die Realisierung einer neuen Verbindung der beiden Autobahnen Schweiz und Österreich ein.

7.2.3 Nachweis des Bedarfs

Die letzten Jahre der Gemeindeentwicklung haben gezeigt, dass das Arbeitsplatzgebiet Güter ein attraktiver Standort für lokale und regionale Gewerbebetriebe darstellt. So wurde das Ende 90er-Jahre eingezonte Gebiet in den letzten 20 Jahren vollständig überbaut.



Abbildung 46: Gebiet Güeter 1998



Abbildung 47: Gebiet Güeter 2021

Mit der vorgesehenen Einzonung des Arbeitsplatzgebietes Falbenau möchte die Gemeinde Diepoldsau die Bedürfnisse von lokalen, kleinen und mittelgrossen Gewerbebetrieben abdecken. Die Nachfrage zeigt sich an den laufenden Gesuchen, die aufgrund fehlender unüberbauter Flächen abgelehnt werden müssen.

Die gemäss Raum+ vorhandenen Siedlungsreserven für Arbeitsnutzungen (unten blau, gesamthaft 2.7 ha) sind ausschliesslich Betriebsreserven für bestehende Gewerbebetriebe. Sie sind nicht für die Aussiedlung von Betrieben aus den Wohngebieten erhältlich. Demzufolge können sich verschiedene, bereits auf der Rheininsel ansässige Betriebe nicht mehr vergrössern. Diesen Betrieben soll im Gebiet Falbenau eine neue Entwicklungsmöglichkeit geboten werden.



Abbildung 48: Unbebaute Arbeitszonen gemäss Raum+ Stand 2021

7.2.4 Interessenabwägung Einzonung Arbeitszone Falbenau (E1)

Bewertung der ermittelten Interessen

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Abstimmung von Siedlung und Verkehr
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
1	Regionale Abstimmung von Arbeitsplatzgebieten
1	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
2	Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 RPG)
2	Massnahmen werden getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
2	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
3	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Gemäss Kapitel 5.6.3 steht die Einzonung der Arbeitszone Falbenau (Parzelle Nr. 2341, 72 und 2360) im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. Die Einzonung betrifft eine Fläche, welche sich am Ortseingang von Diepoldsau befindet und dreiseitig vom Siedlungsgebiet von Diepoldsau umschlossen ist. Es eignet sich ideal für gewerbliche Tätigkeiten. Für das ortsanässige Gewerbe stehen innerhalb der bestehenden Bauzone keine geeigneten Flächen für Betriebsauslagerungen mehr zur Verfügung. Das Gebiet Falbenau entspricht dem heute bekannten, zu erwartenden kurzfristigen Bedarf. Detaillierte Informationen sind im Kapitel 8.2.3 zu finden.

Die Einzonung ermöglicht eine klarere Trennung von ruhebedürftiger Wohnnutzung und immissionsreicher Gewerbenutzung. Mit dieser Trennung wird die Siedlungsentwicklung nach

innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG gefördert und mit der Einzonung der Arbeitszone werden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG geschaffen und erhalten. Mit dem Gebiet Falbenau wird eine gut erschlossene, im Siedlungsgebiet liegende und verfügbare Fläche für Arbeitsnutzungen geschaffen, mit dem Ziel, Gewerbestandorte an den Siedlungsrand zu verlagern und Konflikte zu minimieren. Besonders Mischnutzungen an Lagen mit Hauptfokus Wohnen führen aus täglichen Erfahrungen vermehrt zu Konflikten. Dabei stehen negative Auswirkungen von Gewerbestandorten wie erhöhte Lärmemissionen innerhalb und ausserhalb der gesetzlichen Ruhezeiten, zusätzliche Staubgenerierung, Abstellen von Fahrzeugen oder Blockierung der Strassen bei Ein- und Ausladetätigkeiten im Zentrum von Diskussionen. Entsprechend möchte die Gemeinde solche im Grundsatz entgegengesetzte Nutzungen möglichst voneinander trennen. Deshalb wird das produzierende Gewerbe an Orte verlagert, an denen die Problematik entschärft und die Konflikte mit lärmempfindlicher Wohnnutzung minimiert werden. Dies folgt dem Ziel der Schonung von Wohngebieten vor schädlichen/ lästigen Einwirkungen gemäss Art. 3 RPG. Auf diese Weise wird an Standorten ausserhalb des Zentrums und abseits von Hauptverkehrsachsen eine konfliktfreie Wohnnutzung ermöglicht, während lokales Gewerbe an gut erschlossenen Lagen am Siedlungsrand angesiedelt wird. Da nichtstörendes Gewerbe in den Wohnzonen weiterhin zugelassen ist, wird eine gewisse Durchmischung von Wohnen und Arbeiten beibehalten. Bestehende Betriebe geniessen die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG.

Die Verlegung von immissionsreichen Gewerbebetrieben möglichst an den autobahnnahen, nördlichen Rand führt dazu, dass weniger gewerblicher Verkehr durch das Gemeindezentrum fliesst. Damit wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr gemäss Art. 8a RPG umgesetzt. Dies ist in der Gemeinde Diepoldsau von besonderer Bedeutung. Durch die Zweckbestimmung im Zonenplan «Ausschliesslich für Betriebe, die bereits auf der Rheininsel tätig sind» wird sichergestellt, dass kein Mehrverkehr rund um den Autobahnanschluss Widnau/Diepoldsau entsteht. Damit wird auch die regionale Perspektive zu neuen Arbeitszonen berücksichtigt (siehe auch Kap. 8.2.2).

Die Einzonung Falbenau hat ausserdem konkret einen Einfluss auf den Grundsatz der Trennung vom Baugebiet zum Nichtbaugebiet gemäss Art. 1 RPG. Das Gebiet Falbenau ist dreiseitig vom Siedlungsgebiet umgeben und gut an den ÖV angebunden, womit mit einer Einzonung eine sinnvollere Abgrenzung zum Alpenrhein erzeugt wird. Der Standort ist entsprechend zweckmässig, weil damit einerseits gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Andererseits werden auch Massnahmen getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

Mittels Sondernutzungsplanpflicht können die öffentlichen Interessen einer haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 RPG (z.B. mehrgeschossige Bebauung, städtebauliche Qualität, flächensparende und unterirdische Parkierung, Mobilitätskonzept, Freiraumgestaltung, Langsamverkehr etc.) und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gemäss Art. 1 RPG sichergestellt werden. Zusätzlich dazu wird die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft gemäss Art. 3 RPG realisiert, wobei die öffentliche Hand auch der Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens gemäss Art. 1 RPG nachkommen kann. Ein Sondernutzungsplan kann gleichzeitig sowohl die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser als auch der Grundeigentümerschaft für dieses speziell gelegene Gebiet abdecken. Über verwaltungsrechtliche Verträge werden unter anderem

Erschliessungsvoraussetzungen, die Fristen zur Überbauung der Grundstücke, Entsiegelung und der Schutz der Natur detailliert geregelt sowie verbindlich gesichert.

Die Gemeinde möchte gewerbliche Betriebe aus peripheren Wohnlagen oder 2. Bautiefen, die bereits von Wohnbauten umschlossen sind, an sachgerechte Standorte verlegen. Hierdurch wird auch ein Bundesziel gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG umgesetzt, das die Schaffung und den Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft vorgibt. Weiter wird durch die Einzonung der Arbeitszone Falbenau – wie vom Raumkonzept und Kapitel S21 des kantonalen Richtplans vorgesehen – das angestrebte Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnern zugunsten der Arbeitsplätze verbessert. Das Gebiet fügt sich gut in den bestehenden Siedlungsraum ein und ist durch den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr mit Motorfahrzeugen, Velos und zu Fuss gut erschlossen.

Die für diese Einzonung wegfallenden Fruchtfolgefleichen sollen mittels Meliorationsprojekten kompensiert werden. Die Erhaltung von gut geeigneten Landwirtschaftsflächen – insbesondere Fruchtfolgefleichen (siehe Kap. 8.6) – gemäss Art. 3 RPG ist damit gewährleistet.

Abwägung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Einzonung Falbenau einen Mehrwert für das lokale Gewerbe, die Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG), die Schaffung und den Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG) erzeugt. Die Einzonung liegt ausserdem im öffentlichen Interesse (Art. 3 Abs. 4 RPG), generiert für die ansässige Bevölkerung einen Mehrwert und minimiert tägliche Konflikte. Zusätzlich dazu wird der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG) mittels der Sondernutzungsplanpflicht sichergestellt, die beanspruchten Fruchtfolgefleichen (Art. 3 RPG) mit Meliorationsprojekten kompensiert und die Schonung von Wohngebieten vor schädlichen/ lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG) umgesetzt. Gleichzeitig wird auch der regionalen Perspektive Rechnung getragen, und – wie vom Raumkonzept und Kapitel S21 des kantonalen Richtplans vorgesehen – das angestrebte Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnern zugunsten der Arbeitsplätze verbessert. Die Arbeitszonenplanung von Diepoldsau berücksichtigt demzufolge regionale Anliegen und entwickelt gleichzeitig das Gemeindegebiet nach den Bedürfnissen der Einwohnenden und des lokal ansässigen Gewerbes weiter.

Weiter erfüllt die Einzonung Falbenau die übergeordneten Anforderung, weil einerseits gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Andererseits werden auch Massnahmen getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

Bei der Planung dieser Einzonung wurden Alternativstandorte vertieft geprüft und aufgrund von diversen Gründen verworfen. Die Gebiete Hochguet oder Eichbrügger sind beispielsweise solche potenziellen Standorte für Arbeitszonen. Diese liegen in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss, welcher aber in Zukunft von nicht absehbaren, aber zwingende Anpassungen der Autobahnein- und -ausfahrten betroffen sein wird. Entsprechend sollte diesen zentralen Anpassungen der benötigte Raum nicht verbaut werden, weshalb diese Standorte wieder verworfen wurden. In diesen Gebieten ist ausserdem eine Abstimmung mit der Gemeinde Widnau notwendig, welche aber aktuell keine neuen Arbeitszonen benötigt. Weiter wurde auch der Standort Wisli im Südosten des Industriegebiets Güeter analysiert. Die Untersuchung kam zum Schluss, dass die Böden im Wisli grossmehrheitlich nicht zur Verfügung stehen, weswegen dieser Standort aktuell nicht in Frage kommt. Die Parzelle-Nr. 1125 im Norden des

Industriegebiets Güeter wurde aufgrund der Erschliessungsproblematik, welche dieser Standort mit sich bringt, verworfen. Zusätzlich dazu grenzt der Standort zweiseitig an Gewässer, was eine Überbauung erschwert. Die Gebiete Wisli und Hochguet wurden im kommunalen Richtplan (S 1.4.1 und S 1.4.2) als mögliche langfristige Siedlungserweiterungen Arbeiten aufgenommen.

Weiter wurden auch Standorte südlich des Zollamts Diepoldsau untersucht. Diese kommt jedoch aus mehreren Gründen nicht in Frage. Zum einen liegt die Fläche östlich der Werkstrasse teils in der Grundwasserschutzzone S3 und teils in der Schutzzone S2 und zum anderen wird sie durch die Gewässerschutzzonen Au und Ao überlagert. Zusätzlich dazu würde eine Arbeitszone an diesem Standort zusätzlichen Verkehr durch die gesamte Gemeinde bedingen und die Verkehrsproblematik noch weiter verschärfen.

7.3 Wohnzonen und Wohn- / Gewerbezone

7.3.1 Übergeordnete Anforderungen

Gemäss kantonalem Richtplan können Einzonungen nur innerhalb des im kant. Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes erfolgen. Eine Anpassung des Siedlungsgebietes wiederum kann nur nach einem Ortsplanungsprozess mit strategischen Überlegungen erfolgen (S 11 Bezeichnung des Siedlungsgebietes, S 12 Bauzonendimensionierung und S 14 Abstimmung Siedlung und Verkehr). Der Antrag auf Erweiterung des Siedlungsgebietes wird nach der öffentlichen Mitwirkung erstellt. Die beiden Einzonungen in die Wohn- und Wohngewerbezone betragen gesamthaft 2'173 m² (0.22 ha).

Gemäss kantonalem Richtplan müssen folgende Voraussetzungen für Einzonungen in Wohn- und Mischzonen erfüllt sein:

Voraussetzungen für eine Einzonung	Beschreibung
<p>Bedarf: Der 15-Jahres Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden. Der Kapazitätsindex (nach St.Galler Berechnungsmodell) darf nicht unter -2% fallen.</p>	Der Kapazitätsindex verändert sich durch die vorgesehenen Einzonungen um – 0.1 Prozentpunkte von -1.7% auf neu -1.8%.
<p>Innenentwicklungspotenziale berücksichtigen: Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind bei der Berechnung des Bedarfs zu berücksichtigen.</p>	Die Innenentwicklungsstrategie inkl. Bezeichnung konkreter Fokusgebiete und weiterer Massnahmen zur Aktivierung der Nutzungsreserven in der bestehenden Bauzone liegt vor (siehe Planungsbericht „Konzept der räumlichen Entwicklung inkl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen“).
<p>Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen: Die Erarbeitung eines Nachweises der Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung und Beurteilungskriterium für eine Einzonung.</p>	Die Siedlungsentwicklung nach Innen findet in genügendem Ausmass statt. Aufgrund der momentan starken Bautätigkeit wird von der Ausübung von Kaufrechten nach Art. 9 PBG abgesehen. Zwischen 2017 und 2021 wurden rund 1 ha unüberbaute Bauzone neu überbaut.
<p>Dichteanforderungen: In den neuen Wohn- und Mischzonen muss mindestens die Mediandichte der entsprechenden Zone angestrebt werden.</p>	Bei den Einzonungen handelt es sich nur um sehr geringfügige Arrondierungen. Der Zonentyp wurde aufgrund des umgebenden Bestandes gewählt (siehe Kap. 5.6.1 und 5.6.2)
<p>ÖV-Erschliessung: Einzonungen bedürfen mindestens einer ÖV-Erschliessung der Güteklasse D</p>	Die Einzonung Hochguet weist die Güteklasse D, die Einzonung der Parz. 984 an der Diepoldsauerstrasse beim Zollamt Diepoldsau die Güteklasse C auf.
<p>Verfügbarkeit: Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Gebietes muss sichergestellt sein.</p>	Die Anträge der Grundeigentümer*innen basieren auf deren Absicht, auf ihren Grundstücken Bauvorhaben zu verwirklichen.

7.3.2 Nachweis Bauzonendimensionierung

Für die Berechnung der Bauzonengrösse ist das St. Galler Berechnungsmodell (Kant. Richtplan S 12 Bauzonendimensionierung) zu verwenden. Die Kapazität setzt sich aus den Nutzungsreserven der überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen sowie aus speziellen Potenzialen zusammen. Für die Bauzonendimensionierung sind die unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen massgebend. Die übrigen Zonen sind in Bezug auf die Kapazitätsberechnung nicht relevant.

Die Ortsplanung weist zwei spezielle Innenentwicklungspotenziale auf (Umzonungen Parz. Nr. 1413 S. Keller AG und Parz. Nr. 55 Bischoff Textil AG von der GI in die Wohnzone, 11'814 m²). Unter der Annahme eines Dichtewertes von 45 resp. 83 EW/ha weisen die Gebiete zusammen eine theoretische Einwohnerkapazität von 73 Einwohnern auf. Zusätzlich sind zwei kapazitätsrelevante Einzonungen geplant. Die Einzonung Hochguet umfasst 1'340 m² in die Wohnzone, während die Einzonung an der Diepoldsauerstrasse 883 m² Fläche (in die Wohn-Gewerbezone) beträgt. Der massgebende Kapazitätsindex des bestehenden Zonenplans (vor der Revision) betrug -1.7% (Stand Oktober 2022). Die Einzonungen bewirken eine Veränderung des Kapazitätsindex von – 0.1 Prozentpunkten (von – 1.7 auf – 1.8 %).

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf)

Zonentyp	Grundlagedaten		Zonenplanentwurf	
	Bestand Unbebaute Fläche in m ²		Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
W2a	6'255		0	40
W2b	49'230		0	46
W3	11'967		0	87
WG2	13'912		0	40
WG3	19'848		0	46
W*10.5	0		1340	45
WG*11	0		883	40

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	502	511
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	234	234
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	736	746
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	637	637
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	44.19	44.12
Kapazitätsindex	-1.7 %	-1.8 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021

7.3.3 Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde verfügt aktuell noch über rund 10.1 ha unbebautes Bauland in den Wohn- und Mischzonen (unten orange und violett, Datenbasis Raum+ 2021). Berücksichtigt sind dabei die unüberbauten Grundstücke.

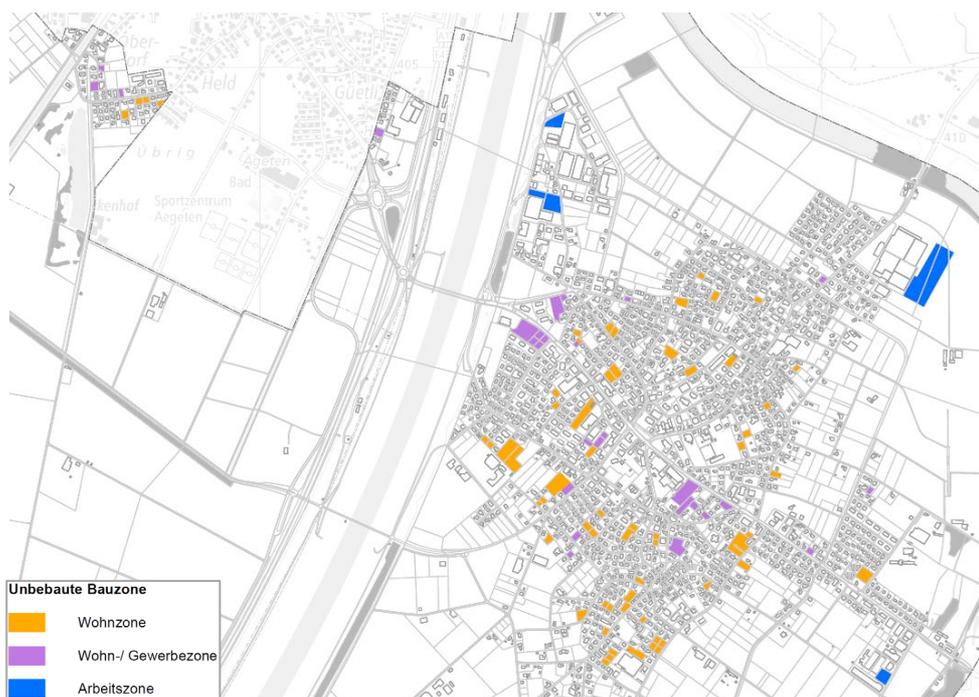


Abbildung 49: Unbebaute Bauzonen gemäss Raum+ Stand 2021

Unbebaute Flächen (gemäss Bauzonendimensionierungstool)	
Wohnzone	6.7 ha
Wohn- / Gewerbezone	3.4 ha
Total	10.1 ha

7.3.4 Einzonung Hochguet (E2)

Bewertung der ermittelten Interessen**Rangfolge Untersuchte Interessen**

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Wie in Kapitel 5.6.1 beschrieben, steht die Einzonung Hochguet (Parzelle Nr. 1157) im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. Im rechtskräftigen Zonenplan liegt die Parzelle im übrigen Gemeindegebiet. Da dieser Zonentyp heute nicht mehr möglich ist, muss eine Änderung stattfinden. Entsprechend Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG wird mit dieser Einzonung für eine vorhandene Baulücke für eine haushälterische Nutzung ermöglicht. Mit der Einzonung entsteht – wie in Art. 3 Abs 2 RPG gefordert – ein klarer Siedlungsrand und eine zweckmässige Abgrenzung von Bauzone und Nichtbauzone gemäss Art. 1 RPG. Das Grundstück ist dreiseitig von Bauzone umgeben. Die an der Diepoldsauerstrasse gelegene Bushaltestelle sichert eine hinreichende ÖV-Erschliessung.

Das Gebiet wird in dieser Ortsplanungsrevision der Wohnzone zugeordnet. Der gewählte Zonentyp ist die beste Option für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung. Eine Arbeitszone wurde aus diversen Gründen verworfen. Die Arbeitszone würde näher an das Wohngebiet heranrücken, was aus Gründen des Lärm-, Geruchs- und Staubschutzes sowie des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht im Interesse der Nachbarschaft ist. Besonders, weil die Parzelle über den Kapellweg / Gütlistrasse erschlossen wird. Dies, weil bei den Koordinaten 2766554/1251897 eine Sperre für Autos existiert, was die Zufahrt zur Parzelle über die Espenstrasse verhindert. Entsprechend ist eine Erschliessung für eine Arbeitszone über ein Wohngebiet nicht zweckmässig. Dies würde zu täglichen Konflikten führen, was nicht das Ziel dieser Einzonung ist. Weiter würde ein Arbeitszone das Ziel der Schonung von Wohngebieten vor schädlichen/ lästigen Einwirkungen gemäss Art. 3 RPG verletzen.

Hinzu kommt, dass ein allfälliges gewerbliches Unternehmen mit der begrenzten Grösse des Grundstücks eingeschränkt und sehr wenig operative Fläche sowie keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen würde. Insofern bietet die Parzelle keinen attraktiven Standort für neue Unternehmen an und entsprechend sind die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft im Sinne von Art. 1 RPG im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Zusätzlich dazu wäre die Fläche faktisch nur für die Bucher AG nutzbar, was weder im Interesse der Grundeigentümerschaft, der Bucher AG noch der Nachbarschaft ist.

Die Nähe zur Gemeindegrenze Widnau erschwert die Situation zusätzlich, da eine Koordination mit der Nachbargemeinde erforderlich ist. Widnau hat wenig Interesse an einer

gewerblichen Erweiterung, da diese nicht prioritär ist. Unter anderem wegen der Erschliessung über den Kapellweg / Gütlistrasse und den damit verbundenen – bereits erwähnten – Problematiken. Gegen eine Wohnenerweiterung spricht aus Widnauer Sicht wenig.

Abwägung

Die Einzonung des Grundstücks in die Wohnzone ermöglicht eine Nutzung der Baulücke im Sinne des Grundeigentümers. Für ein eigenständiges Gewerbe ist das Grundstück zu klein. Eine Einzonung in die Arbeitszone würde einzig der Arrondierung des ansässigen Gewerbebetriebs dienen. Dieser möchte sich jedoch nicht weiter in Richtung der bestehenden Wohnbauten ausdehnen. Aus Sicht des Wohnquartiers ist die Nutzung der Baulücke durch ein Wohnvorhaben zu begrüssen. Die Schliessung dieser Baulücke unterstützt die Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG durch eine Arrondierung des Baugebiets. Entsprechend wird die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft nach Art 3 RPG umgesetzt. Die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft gemäss Art 3 RPG sind in diesem Fall nicht gegeben. Mit dieser Einzonung werden die Interessen der Grundeigentümerschaft, der Anstösserinnen und Anstösser, der Bucher AG und der Nachbarschaft umgesetzt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Arrondierung an diesem konkreten Standort handelt und es die einzige Baulücke in der näheren Umgebung ist, ist die Prüfung von Alternativen nicht erforderlich.

7.3.5 Einzonung beim Zollamt Diepoldsau (E3)

Bewertung der ermittelten Interessen

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser

Wie in Kapitel 5.6.2 beschrieben, steht die Einzonung beim Zollamt Diepoldsau in Parzelle Nr. 984 im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. An der Kantonsstrasse liegend werden rund 0.09 ha eingezont. Im rechtskräftigen Zonenplan befindet sich die Parzelle bereits

teilweise in der Wohn- und Gewerbezone. Insofern wird bei dieser Einzonung verhältnismässig wenig Fläche der Bauzone zugeordnet. Damit wird das Ziel der haushälterischen Bodennutzung nach Art. 1 Abs. 1 RPG umgesetzt. Denn dadurch entsteht ein durchgehendes Band an Wohn- und Gewerbezonem mit konstanter Bautiefe. Gleichzeitig erlaubt die Bautiefe eine zukunftsgerichtete effiziente Nutzung des Bodens. Dies, weil der landwirtschaftliche Betrieb aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche in Parzelle-Nr. 984 langfristig nicht gesichert ist. Insofern werden auch die räumlichen Voraussetzungen für eine in der Bauzone angesiedelte wirtschaftliche Nutzung nach Art. 1 RPG geschaffen. Diese konstante Bautiefe zieht sich ausserdem entlang der Hohenemserstrasse durch die ganze Gemeinde, womit die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet nach Art. 1 RPG an diesem Standort verbessert wird. Diese Einzonung ermöglicht somit eine sinnvolle Überbauung der Parzelle, welche in der bisherigen Ausdehnung unter der Berücksichtigung des Strassen- und Grenzabstandes nicht überbaubar war.

Weiter wird bei dieser Einzonung auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gemäss Art. 1 RPG geachtet, indem nur die benötigte Fläche eingezont wird und keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung entstehen. Mit dieser Einzonung werden zudem keine Fruchtfolgefleichen tangiert.

Dazu findet mit dieser Einzonung eine Arrondierung der Bauzone statt, welche den Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft verbessert, sichtbarer macht und den Siedlungsrand korrigiert. Mit der Lage am Waldrand wird das Siedlungsgebiet bis zum Wald als Bauzone wahrgenommen. Dies mitunter auch, weil der Wald zwei Landschaftskammern trennt. Damit wird indirekt zur Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG beigetragen, da die ausgeschiedene Bauzone adäquat genutzt werden kann. Gleichzeitig wird die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft nach Art. 3 RPG an diesem Standort verbessert. Die Einzonung hat aufgrund ihrer Grösse im Verhältnis zum Rest der Parzelle keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung. Im Gegenteil, die Einzonung ermöglicht es, den Interessen der Grundeigentümer und Anstösserinnen und Anstösser an einer adäquat bebaubaren Parzelle gerecht zu werden.

Abwägung

Diese Einzonung steht im Einklang mit der Arrondierung der Siedlung nach Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG, da die Bauzone aktuell aufgrund der vorherrschenden Bautiefe und Strassen- sowie Grenzabstandes nicht entsprechend genutzt werden kann. Gleichzeitig erlaubt die erhöhte Bautiefe eine zukunftsgerichtete effiziente Nutzung des Bodens, weil der landwirtschaftliche Betrieb aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche in Parzelle-Nr. 984 langfristig nicht gesichert ist.

Mit dieser Einzonung wird auch die haushälterische Bodennutzung nach Art. 1 Abs. 1 RPG ermöglicht. Es entsteht ein durchgehendes Band an Wohn- und Gewerbezonem mit gleichbleibender Bautiefe und zweckmässiger Bebaubarkeit. Zusätzlich dazu handelt es sich um verhältnismässig sehr wenig Fläche, welche aber für die haushälterische Nutzung der Parzelle grosse Auswirkungen besitzt. Insofern werden auch die räumlichen Voraussetzungen für eine in der Bauzone angesiedelte wirtschaftliche Nutzung nach Art. 1 RPG geschaffen. Zusätzlich dazu wird mit dieser Einzonung die Interesse der Grundeigentümerschaft und der Anstösserinnen und Anstösser umgesetzt. Konkret wird bei diesem Vorhaben die haushälterische Bodennutzung höher gewichtet als der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nach Art. 1 RPG. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Arrondierung an

diesem konkreten Standort handelt und die Bautiefe nur dort für eine adäquate Nutzung der Bauzone zu klein ist, ist die Prüfung von Alternativen nicht erforderlich.

7.4 Einzonungen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

7.4.1 Übergeordnete Anforderungen

Für Einzonungen von «Sonstigen Nutzungen» macht der kantonale Richtplan keine quantitativen Vorgaben. Voraussetzung für eine Einzonung ist die Bezeichnung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan. Die beiden Einzonungen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen 0.96 ha (siehe Kap. 5.6.4).

7.4.2 Einzonung Mobilitäts-Hub (E4)

Bewertung der ermittelten Interessen

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)
1	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
2	Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Wie in Kapitel 5.6.4 beschrieben, steht die Einzonung des Mobilitäts-Hubs in Parzelle Nr. 1239 im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. Die Einzonung sichert die Fläche für einen Mobilitäts-Hub, welche bereits heute gut frequentiert ist und weitgehend als Parkplatz benutzt wird. Betreffend die Lage befindet sich das bezeichnete Gebiet mittig von zwei Ballungsräumen, welche von der natürlichen Barriere Alpenrhein voneinander getrennt werden. Entsprechend wird eine Bauzone am südwestlichen Siedlungsrand der Ballungsräume geschaffen und eine Zweckbezeichnung «Mobilitäts-Hub» überlagert, womit der Boden zukünftig spezifisch auf die dort zweckmässige Nutzung massgeschneidert beschränkt wird. Die Einzonung erlaubt ein tatsächlicher Ausbau für modales Umsteigen zwischen unterschiedlichen Fortbewegungsmitteln. Insofern soll bspw. das Angebot für Car-Sharing, kombinierte Mobilität, Umsteigen von Velo auf Car-Sharing gefördert und eine Standort dafür geboten werden. Wenn Personen auf anderen Verkehrsträgern unterwegs sind, werden die Belastung im Verkehrsnetz reduziert und die Auswirkungen davon minimiert. Die Lage direkt beim Autobahnknoten ist dafür ausgezeichnet geeignet und soll auch zur Entlastung des Autobahnknotens beitragen. Diepoldsau profitiert davon überdurchschnittlich. Diesbezüglich werden auch die

Wohngebiete vor schädlichen/ lästigen Einwirkungen gemäss Art. 3 RPG verschont, indem idealerweise Teil der Mobilität an diesem Ort stattfindet.

Ein weiteres Ziel dieses Vorhabens ist es, durch die Konzentration der Mobilität an diesem Knotenpunkt auch eine Konzentration des Naherholungsverkehrs zu erreichen. Entsprechend soll die Naherholung Alpenrhein auf Diepoldsauer Boden besser genutzt und die restlichen Abschnitten entlastet werden können. Dies, indem eine weitere Umsteigemöglichkeit zwischen verschiedene Fortbewegungsmitteln geboten wird. Damit werden auch die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft nach Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG besser geschützt. Weiter wird ein Parkplatz für Erholungssuchende auf der linken Alpenrheinseite in diesem Gebiet geboten, was auch im Interesse der Grundeigentümerschaft liegt.

Mit der Erstellung des Mobilitäts-Hubs wird ein sachgerechter Standort für eine in öffentlichem Interesse liegenden Anlage gemäss Art. 3 RPG umgesetzt. Damit soll eine nahtlose Verbindung von Verkehrsmitteln erreicht und Alternativen zum Motorisierten Individualverkehr (MIV) zugänglicher gestaltet werden. Eine Verlagerung von Fahrten vom MIV auf Car-Sharing und umweltverträglichere Verkehrsträger führt zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen an verkehrsbelasteten Achsen. Wesentlich ist hierbei die Senkung der Lärmbelastung, welche die Gesundheit der Bevölkerung massgeblich beeinträchtigen.

Des Weiteren wird mit dem Mobilitäts-Hub eine klimaangepasste Mobilität weiter unterstützt und die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für eine verstärkte Nutzung umweltverträglicherer Verkehrsträger in den Vordergrund gestellt. Diese Strategie wird bereits in der Gesamtbetrachtung Mobilität der Gemeinde hervorgehoben (siehe Konzept «Gesamtbetrachtung Mobilität» und Kap. 3.4 dieses Berichts).

Besonders in der Gemeinde Diepoldsau, welche aufgrund der Rheininsel und der begrenzten Überbrückungen von Beginn an einen starken Fokus auf Mobilität legen muss, ist ein solcher Mobilitäts-Hub eine zentrale Möglichkeit, um die Thematik teilweise zu entschärfen. Parallel werden auch die Zielsetzungen des Agglomerationsprogramms Rheintal der 4. Generation unterstützt.

Weiter ist der Mobilitäts-Hub durch seine Lage auf dem Hochwasserdamm vor Hochwasser – geschützt (Schutz vor Naturgefahren).

Abwägung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass diese Einzonung ein Mehrwert für sowohl das Erholungsangebot und die Natur als auch die Bevölkerung und öffentliche Hand generiert. Die Einzonung erlaubt einen zeitgemässen Ausbau der Infrastruktur für modales Umsteigen zwischen unterschiedlichen Fortbewegungsmitteln. Damit wird auch die Belastung im Verkehrsnetz reduziert und die Auswirkungen minimiert. Die Lage direkt beim Autobahnknoten ist dafür ausgezeichnet geeignet und soll auch zur Entlastung des Autobahnknotens beitragen, wovon Diepoldsau gesamthaft profitiert.

Der Mobilitäts-Hub ist ein sachgerechter Standort für eine in öffentlichem Interesse liegenden Anlage gemäss Art. 3 RPG. Dies, weil eine Verlagerung von Fahrten vom MIV auf Car-Sharing und umweltverträglichere Verkehrsträger zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen an verkehrsbelasteten Achsen führt. Zusätzlich dazu wird eine klimaangepasste Mobilität unterstützt, was als Strategie bereits in der Gesamtbetrachtung Mobilität der Gemeinde hervorgehoben wird.

Mit der Konzentration der Mobilität an diesem Knotenpunkt wird der Naherholungsverkehr auf der linken Alpenrheinseite weiter gebündelt und natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft nach Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG besser geschützt. Aufgrund der Standortgebundenheit bei dem Vorhaben ist die Prüfung von Alternativen nicht erforderlich.

7.4.3 Einzonung Güllenäcker (E5)

Bewertung der ermittelten Interessen

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
1	Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)
1	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgefleichen (Art. 3 RPG)
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
2	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Wie in Kapitel 5.6.4 beschrieben, steht die Einzonung Güllenäcker in Parzelle Nr. 1071 im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. Die betroffene Fläche stellt ein sachgerechter Standort für öffentlich oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen nach Art. 3 Abs. 4 RPG dar. Mit allerlei Sport- und Freizeitanlagen und dem angrenzenden Strandbad stellt das Gebiet ein attraktives Ziel für die Nah- und Nächsterholung dar. Weiter sorgt auch das Natur- und Erholungsparadies Alter Rhein, welches über Diepoldsau hinaus einen überregionalen Charakter besitzt, für eine hohe Anziehungskraft für viele Bürgerinnen und Bürger auf beiden Seiten des Alten Rheins. Viele Besuchende reisen besonders am Wochenende mit ihrem eigenen Auto an und suchen einen Parkplatz im Gebiet Güllenäcker. Der anfallende Freizeitverkehr führte in der Vergangenheit oft zur Überlastung des sehr begrenzt vorhandenen Parkplatzangebots und zu grossen Ansammlungen von wildparkierten Autos entlang der angrenzenden Strassen. Um dieser Herausforderung zukünftig gerecht zu werden und die parkierenden Autos an einem zentralen Ort zu konzentrieren, sieht die Gemeinde Diepoldsau eine neue Parkieranlage vor. Diese soll angrenzend an die Sportanlagen realisiert und über die Heimstrasse erschlossen werden. Entsprechend ist die Lage ideal für die Abdeckung der verschiedenen Nutzungen, wobei auch eine Erweiterung der Buslinie angestrebt wird, um die ÖV-Erschliessung zu verbessern.

Die vorgesehene neue Parkierungsanlage Sportplatz / Freibad dient in erster Linie der Bündelung des Zielverkehrs zu den diversen Sport- und Erholungsnutzungen. Die Einzonung ermöglicht es, die temporäre Parkierung auf der Parzelle Nr. 984 abzulösen. Das Grundstück steht bisher – vor allem im Sommer – als Parkplatz für die Strandbadbesucher zur Verfügung. Die Zu- und Wegfahrt über die Strandbadstrasse direkt im Bereich des Zollübergangs ist jedoch verkehrstechnisch äusserst ungünstig. Diese Bodennutzung schadet ausserdem der Bodenqualität. Die Einzonung Güllenäcker möchte deshalb einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gemäss Art. 3 RPG erreichen, indem die parkierenden Autos an einem zentralen Ort konzentriert werden.

Am vorgesehenen Standort der Einzonung ist eine sachgerechte Mehrfachnutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen sowie eine adäquate Parkplatzbewirtschaftung möglich. Die angrenzenden Wohngebiete sowie die landwirtschaftlichen Grundstücke werden zudem von Wildparkierern rund um die Sport- und Freizeitanlagen entlastet, was zu einer Verbesserung der Strassensicherheit führt. Dies ist zentral, da gerade am Wochenende diverse Freizeitinteressen kollidieren und die Infrastruktur überstrapaziert wird. Entsprechend wird ersichtlich, wieso ein öffentliches Interesse an diesem Standort existiert und Handlungsbedarf besteht. Die Gemeinde möchte sich deshalb im Zuge dieser Ortsplanungsrevision dieser Aufgabe annehmen und eine Optimierung der Situation erwirken. Dies würde zu einer Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens gemäss Art. 1 RPG führen. Mittels der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen hat es die Gemeinde zudem selbst in der Hand, die wichtige Einordnung neuer Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 RPG sicherzustellen. Die Einzonung kann ebenfalls mit anderen öffentlichen Nutzungen kombiniert werden. Beispielsweise könnte die Weiterentwicklung des Sport- und Freizeitschwerpunkts im Güllenäcker ermöglicht werden.

Die haushälterische Bodennutzung nach Art. 1 RPG wird bei dieser Einzonung ebenfalls gewährleistet. Die Fläche, auf der die Parkierungsanlage realisiert werden soll, dient heute der landwirtschaftlichen Graswirtschaft und weist keinen besonderen ökologischen Wert für die bestehende Flora und Fauna auf. Somit wird die Erhaltung der Landwirtschaftsflächen sowie naturnaher Landschaften und Erholungsräume gemäss Art. 3 RPG nicht übermässig tangiert. Nichtsdestotrotz ist bei der Realisierung auf eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu achten. Eine ansprechende Trennung von Baugebiet zum Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG) muss ebenfalls angestrebt werden. Die Standortgebundenheit aufgrund der Nähe zu den diversen Aktivitäten ist zudem ersichtlich. Die entfallenden Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV werden entsprechend optimal genutzt und mittels Meliorationsprojekten kompensiert.

Abwägung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass diese Einzonung ein Mehrwert für sowohl das Erholungsangebot und die Natur als auch die Bevölkerung und öffentliche Hand generiert. Die Ressource Boden wird haushälterisch genutzt, indem die Parkierung konzentriert wird, eine sachgerechte Mehrfachnutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen stattfinden und den diversen Freizeitinteressen – auch am Wochenende – reibungslos nachgegangen werden kann. Aufgrund der Lage inmitten der Sport- und Freizeitanlagen und der gleichzeitigen Gehdistanz zum Strandbad ist die Standortgebundenheit gegeben.

Bei der Planung dieser Einzonung wurden Alternativstandorte vertieft geprüft und aufgrund von diversen Gründen verworfen. Vor allem entlang der Heimstrasse wurden andere Standorte geprüft, sie waren jedoch allesamt nicht erhältlich.

7.5 Einzonung Intensiverholungszone Reitsport

7.5.1 Übergeordnete Anforderungen

Für Einzonungen von «Sonstigen Nutzungen» macht der kantonale Richtplan keine quantitativen Vorgaben. Voraussetzung für eine Einzonung ist die Bezeichnung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan. Die zwei Einzonungen in die Intensiverholungszone Reitsport umfassen 0.59 ha (siehe Kap. 5.6.5).

7.5.2 Einzonung Gebiet Neumad (E6)

Bewertung der ermittelten Interessen

Rangfolge	Untersuchte Interessen
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)
2	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Wie in Kapitel 5.6.5 beschrieben, steht die Einzonung Intensiverholungszone Reitsport Neumad in Parzelle Nr. 863 im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. Im rechtskräftigen Zonenplan liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone, wobei die Fläche aber nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Die Einzonung geht nicht zu Lasten einer landwirtschaftlichen Nutzung und es entsteht kein negativer Einfluss auf die Bodenqualität oder die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Es handelt sich bei der Fläche um einen bestehenden Reitbetrieb. Um möglichst wenig Fruchtfolgeflächen zu beanspruchen, wird die Einzonung auf die bereits heute von Bauten und Anlagen des Reitsports belegten Flächen begrenzt. Damit kann die Beanspruchung der Fruchtfolgefläche auf insgesamt 54 m² beschränkt werden. Die verbrauchte Fläche wird mittels Meliorationsprojekten ausgeglichen. Mit der Neuzonierung und der Zweckbezeichnung werden die Nutzungsmöglichkeiten auf die bereits heute vorhandene

Nutzung beschränkt. Somit ändert sich grundsätzlich nur die raumplanerische Situation: mit der Einzonung wird die bestehende Nutzung der korrekten Zonierung zugewiesen.

Mit der Sicherung des Reitsportsbetriebs am Siedlungsrand kann eine langfristige Erhaltung des Betriebs gewährleistet werden. Damit wird ein Ziel des kommunalen Richtplans (Koordinationsblatt S 4.2 Reitsport) umgesetzt. Dies liegt sowohl im öffentlichen wie auch im Interesse der Grundeigentümerschaft und der Anstösserinnen und Anstösser, da der Betrieb damit zonenkonform wird. Die Anordnung von Erholungsnutzungen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft erfolgt gezielt und trägt zu einem guten Übergang von dichter baulicher Nutzung zu offener Erholungslandschaft bei. Insofern wird die gute Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft nach Art 3 RPG umgesetzt.

Der Grundsatz der Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG wird bei dieser Einzonung nicht verletzt. Dies, weil Erholungsnutzung im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft gezielt erfolgt und zu einem guten Übergang von dichter baulicher Nutzung zu offener Erholungslandschaft beiträgt. Die Nutzungsbeschränkung «Intensiverholungszone Reitsport» gibt die Nutzung ausserdem vor, weshalb die Einzonung die bestehende Nutzung der dafür vorgesehenen Zonierung zuweist. Die Einzonung ermöglicht zudem, dass die Parzelle für ihren angedachten Zweck intensiver genutzt und erneuert werden kann. Somit wird auch die haushälterischer Nutzung des Bodens nach Art. 1 RPG umgesetzt.

Weiter wird mit der Einzonung dieser Fläche des Kavallerievereins Unterrheintal ein wichtiger Beitrag zur Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens nach Art. 1 RPG betreffend der Reitsport geleistet.

Abwägung

Zusammenfassend wird mit dieser Einzonung die bestehende Nutzung der dafür vorgesehenen Zone zugewiesen und eine gezielte Anordnung von Erholungsnutzungen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft umgesetzt. Des Weiteren wird mit der Einzonung ein wichtiger Beitrag zur Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens nach Art. 1 RPG betreffend den Reitsport geleistet.

Mit der Sicherung des Reitsportsbetriebs kann eine langfristige Erhaltung des Betriebs gewährleistet werden, wobei ein Ziel des kommunalen Richtplans (Koordinationsblatt S.4.2 Reitsport) umgesetzt wird. Dabei wird die Vorgabe der Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG nicht verletzt und die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft nach Art 3 RPG umgesetzt. Die Anordnung von Erholungsnutzungen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft erfolgt gezielt und trägt zu einem guten Übergang von dichter baulicher Nutzung zu offener Erholungslandschaft bei. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, welcher der korrekten Zone zugeordnet wird, ist die Prüfung von Alternativen nicht zielführend.

7.5.3 Einzonung Gebiet Werd (E7)

Bewertung der ermittelten Interessen

Rangfolge Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
1	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
1	Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)
2	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)
2	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
2	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Wie in Kapitel 5.6.5 beschrieben, steht die Einzonung Intensiverholungszone Reitsport Werd in Parzelle Nr. 463 im Einklang zur übergeordneten Gesetzgebung. Im rechtskräftigen Zonenplan liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone, wobei die Fläche aber nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Die Einzonung geht nicht zu Lasten einer landwirtschaftlichen Nutzung und es entsteht kein negativer Einfluss auf die Bodenqualität oder die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Es handelt sich bei der Fläche um einen bestehenden Reitbetrieb. Um möglichst wenig Fruchtfolgeflächen zu beanspruchen, wird die Einzonung auf die bereits heute von Bauten und Anlagen des Reitsports belegten Flächen begrenzt. Damit kann die Beanspruchung der Fruchtfolgefläche auf insgesamt 13.5 m² beschränkt werden. Die verbrauchte Fläche wird mittels Meliorationsprojekten ausgeglichen. Mit der Neuzonierung und der Zweckbezeichnung werden die Nutzungsmöglichkeiten auf die bereits heute vorhandene Nutzung beschränkt. Somit ändert sich grundsätzlich nur die raumplanerische Situation: mit der Einzonung wird die bestehende Nutzung der korrekten Zonierung zugewiesen. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen nach Art. 1 RPG und die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet nach Art 1. RPG wird insofern nicht verletzt.

Mit der Sicherung des Reitsportsbetriebs am Siedlungsrand kann ausserdem eine langfristige Erhaltung des Betriebs gewährleistet werden, wobei ein Ziel des kommunalen Richtplans (Koordinationsblatt S 4.2 Reitsport) umgesetzt wird. Dies liegt auch im Interesse der Grundeigentümerschaft und der Anstösserinnen und Anstösser, da der Betrieb damit zonenkonform wird.

Die Anordnung von Erholungsnutzungen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft erfolgt ausserdem gezielt und trägt zu einem guten Übergang von dichter baulicher Nutzung zu offener Erholungslandschaft bei. Insofern wird auch die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft nach Art 3 RPG umgesetzt und der Grundsatz der Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG nicht verletzt. Die Nutzungsbeschränkung «Intensiverholungszone Reitsport» gibt die Nutzung ausserdem vor, weshalb die Einzonung am Siedlungsrand die bestehende Nutzung der dafür vorgesehenen Zonierung zuweist. Auch aufgrund haushälterischer Nutzung des Bodens nach Art. 1 RPG ergibt diese Einzonung Sinn, da der bestehende Betrieb keine neuen Kapazitäten generiert.

Weiter werden mit den Einzonungen dieser Fläche alle Reitsportbetriebe gleichbehandelt, wobei auch ein Beitrag zur Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens nach Art. 1 RPG geleistet wird.

Abwägung

Zusammenfassend wird mit dieser Einzonung eine gezielte Anordnung von Erholungsnutzungen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft umgesetzt und durch die Einzonung die bestehende Nutzung der dafür vorgesehenen Zonierung zugewiesen. Weiter wird mit der Sicherung des Reitsportsbetriebs am Siedlungsrand ausserdem eine langfristige Erhaltung des Betriebs gewährleistet, wobei ein Ziel des kommunalen Richtplans (Koordinationsblatt S.4.2 Reitsport) umgesetzt wird. Zusätzlich wird auch ein wichtiger Beitrag zur Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in Diepoldsau nach Art. 1 RPG geleistet. Dabei wird weder die Vorgabe der Schaffung kompakter Siedlungen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG noch die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet nach Art 1. RPG verletzt und die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft nach Art 3 RPG umgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, welcher der korrekten Zone zugeordnet wird, ist die Prüfung von Alternativen nicht verhältnismässig.

7.6 Fruchtfolgeflächen

7.6.1 Anforderungen Raumplanungsverordnung

In Bezug zu Fruchtfolgeflächen stellt die eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) gemäss Art. 30 Anforderungen an deren Sicherung. Darin wird verlangt, dass die Kantone:

- Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zuteilen
- der Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen dauernd erhalten bleibt und
- die Veränderungen bei Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen verfolgen

7.6.2 Anforderungen des kantonalen Richtplans (V11)

Die vorgesehenen Einzonungen gehen teilweise zu Lasten von fruchtbaren Landwirtschaftsland (2.5 ha). Die grössten Flächen werden dafür die neue Arbeitszone Falbenau (1.8ha) und für die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Güllenacker (0.6 ha) beansprucht.

Nebst den Einzonungen werden möglicherweise in den kommenden Jahren auch für Gewässerbauprojekte mit Renaturierungen Fruchtfolgefleichen beansprucht. Deshalb sind zusammen mit den kantonalen Fachstellen Kompensationsmöglichkeiten zu entwickeln.

Im Sinne der Interessenabwägung gemäss kantonalem Richtplan (V11 Fruchtfolgefleichen) können in Bezug zu den vorgesehenen Einzonungen die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Sind die beanspruchten Fruchtfolgefleichen rückführbar, bedingt rückführbar oder nicht rückführbar?	Die beanspruchten Fruchtfolgefleichen müssen aufgrund der dort vorgesehenen Nutzung als nicht rückführbar eingestuft werden. Dadurch gehen insgesamt 2.5 ha (24'543 m ²) an FFF dauerhaft verloren.
Ist für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf (wesentliche neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen?	Ja, der Bedarf ist ausgewiesen. Siehe Kapitel 4.6.3 und 7.
Kommen für den besonderen Bedarf bereits in der Bauzone ausgeschiedenen Flächen in Frage?	Nein, aufgrund der zu erwarteten Bevölkerungszunahme und der angestrebten, zeitgerechten Bereitstellung angemessener Flächen für Arbeitsnutzungen müssen neue Flächen eingezont werden, um den zukünftigen Bedürfnissen entsprechen zu können.
Können für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden?	Nein, das Siedlungsgebiet von Diepoldsau wird gemäss dem Sachplan FFF komplett von Fruchtfolgefleichen umschlossen. Westlich des «neuen Rheins» sind noch für die Landwirtschaft weniger gut geeignete Flächen vorhanden. Diese eignen sich jedoch nicht für die vorgesehenen Einzonungen.
Ist die jährliche Beanspruchung von 12 ha bereits ausgeschöpft?	Beurteilung durch AREG
Wird der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12'500 ha unterschritten?	Beurteilung durch AREG

7.6.3 Betroffene Fruchtfolgefleichen

Wenn eine kompakte Bauzonenform mit klaren Siedlungsrändern geschaffen werden soll (wichtiges Ziel), gibt es keine FFF-sparendere Alternativen. Alle im kommunalen Richtplan enthaltenen potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete füllen Lücken / Einschnitte im Siedlungsgebiet und verhindern damit eine weitere Zersiedelung der Landschaft. Alle Entwicklungsgebiete tangieren die FFF in gleichem Mass.

Die betroffene FFF ist als nicht rückföhrbar zu bezeichnen. Durch die überlagerte SNP-Pflicht in der Arbeitszone Falbenau kann jedoch mittels Sondernutzungsplan eine haushälterische Nutzung sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung flächensparender Lösungen und Vorschriften bezüglich optimaler Nutzungsdichten.

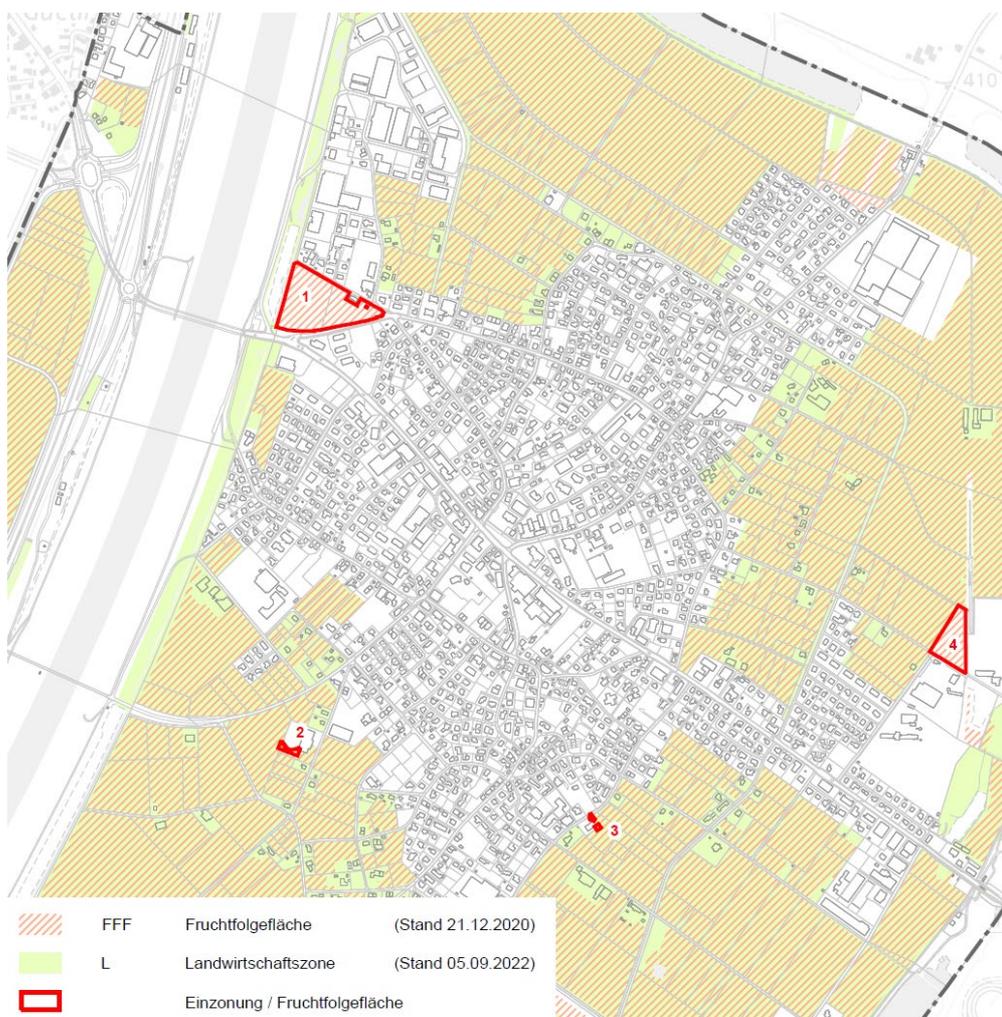


Abbildung 50: Übersicht betroffene Fruchtfolgeflächen

Nummer	Gebiet	Fläche in m ²
1	Arbeitszone Falbenau	18'627 m ²
2	Intensiverholungszone Reitsportbetrieb Neumad	74 m ²
3	Intensiverholungszone Reitsportbetrieb Werd	13 m ²
4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Güllenäcker	5'829 m ²
Total		24'543 m²

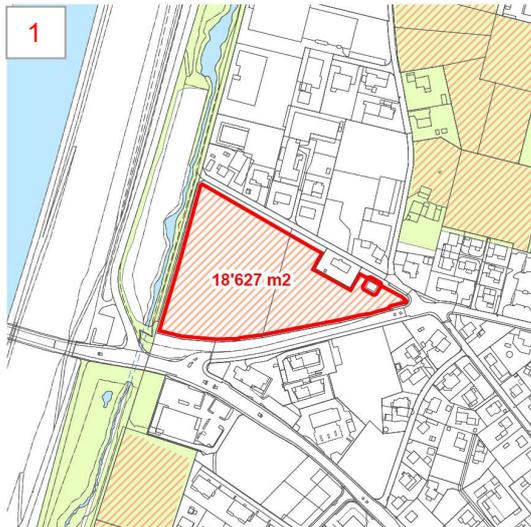


Abbildung 51: Betroffene FFF Gebiet Falbenau

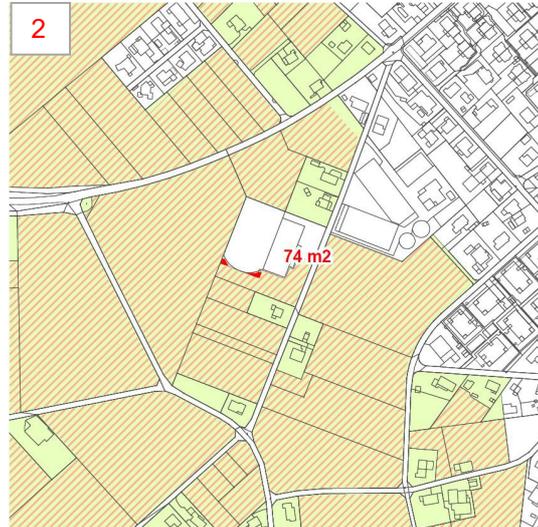


Abbildung 52: Betroffene FFF Gebiet Spitzwis

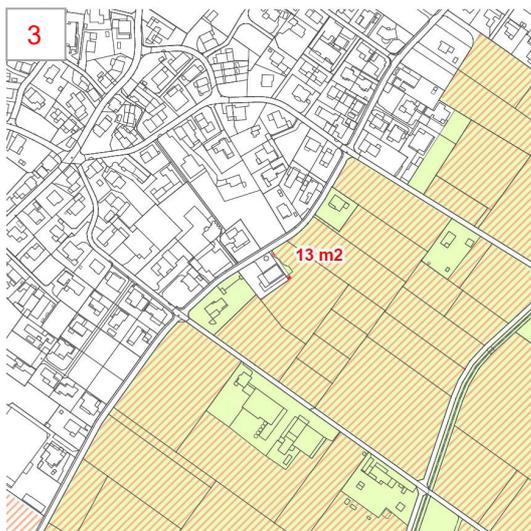


Abbildung 53: Betroffene FFF Gebiet Werd

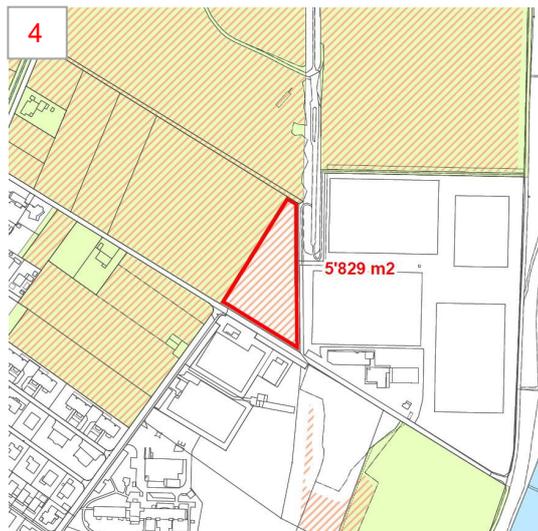


Abbildung 54: Betroffene FFF Gebiet Gullen-äcker

7.6.4 Kompensation der Fruchtfolgeflächen

Der Kanton St. Gallen hat den Mindestumfang von 12'500 ha Fruchtfolgeflächen sicherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Übersichtskarte über die Fruchtfolgeflächen genügt den seit 2020 geltenden einheitlichen Qualitätskriterien nicht in vollem Umfang. Da der Kanton St. Gallen noch nicht über verlässliche Datengrundlagen verfügt, ist er verpflichtet, beim Verbrauch von FFF eine Kompensation zu verlangen. Bis eine solche Kompensationsregelung im kantonalen Richtplan verankert ist, gilt in Anlehnung an den Sachplan FFF des Bundes folgendes zu beachten:

- Der Verbrauch von FFF für Zwecke jeglicher Art ist zu minimieren.
- Massgebend für die Flächenbilanzierung ist die aktuelle FFF-Kartierung.
- Bei einer Kompensation ist nicht nur die Quantität zu berücksichtigen, sondern auch die Qualität. Grundsätzlich erfolgt die Kompensation mit Böden mindestens gleicher Qualität.

Die Kompensationsflächen müssen eine Mindestgrösse einer Hektare und eine geeignete Parzellenform aufweisen. Die Flächen können jedoch unabhängig ihrer Grösse als FFF angerechnet werden, wenn sie an bestehende FFF angrenzen, welche diese Bedingungen erfüllen und die Qualitätsanforderungen gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF erfüllen.

Die Gemeinde Diepoldsau verfügt insgesamt 4.5 km² (450.38 ha) an Fruchtfolgeflächen und ist somit grösstenteils von Fruchtfolgeflächen bedeckt. Für eine Kompensation der FFF kommen lediglich die noch nicht als Fruchtfolgeflächen ausgewiesenen Landwirtschaftsflächen in Frage. Hier stehen insgesamt 2.22 km² (222.40 ha) an Landwirtschaftsfläche zur Verfügung, welche sich für eine quantitative Kompensation der beanspruchten Böden eignen würde.

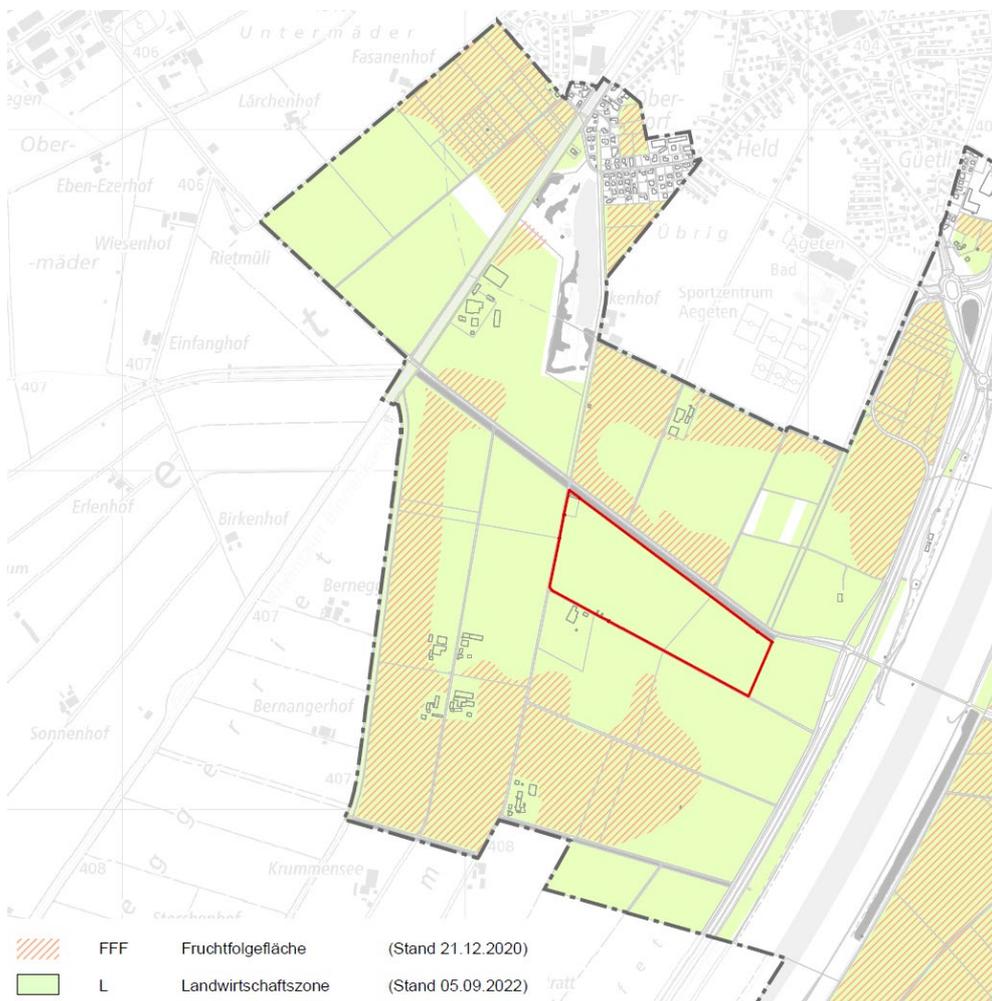


Abbildung 55: Landwirtschaftsflächen ohne FFF

Die Gemeinde sucht in Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde Diepoldsau nach geeigneten Orten für Aufwertungsmassnahmen. Der in Abb. 57 rot markierte Bereich ist am vielversprechendsten. Dies, weil er nicht im Rückhalteraum des Hochwasserschutzkonzepts Binnenkanals liegt, keine Altlasten darin vorhanden sind und keine Einschränkungen für allfällige Verkehrslösungen rund um den Autobahnanschluss Widnau/ Diepoldsau schafft.

Als Kompensation von FFF gelten folgende Massnahmen:

Massnahmen	Beurteilung
<p>Kompensation durch Auszonung: Kulturland mit FFF-Qualität, welches durch Zuweisung zu einer Nichtbauzone langfristig als FFF gesichert werden kann.</p>	<p>Im neuen Zonenplanentwurf werden keine Flächen ausgezont. Daher kann mit dieser Massnahme keine FFF kompensiert werden.</p>
<p>Kompensation durch Aufwertung von Böden, welche vorübergehend beansprucht oder versiegelt wurden und rekultiviert werden können: Beispielsweise Rückbau von Bauten und Anlagen, Rückbau von Infrastrukturanlagen oder die Rekultivierung von Abbau- und Deponiegebieten.</p>	<p>Die Gemeinde verfügt über keine Böden, welche für eine Rekultivierung genutzt werden könnten. Somit kann die Kompensation nicht über das Aufwerten von Böden erfolgen.</p>
<p>Kompensation durch Aufwertung von anthropogen degradierten Böden: Anthropogen degradierte Böden weisen grundsätzlich ein Aufwertungs- und Rekultivierungspotenzial. Dazu zählen auch ausgeschiedene Fruchtfolgeflächen, welche diese Kriterien infolge anthropogener Beeinträchtigung nicht mehr erfüllen.</p>	<p>Im Gemeindegebiet Diepoldsau sind anthropogen degradierte Böden vorzufinden. Das heisst es besteht ein gewisses Aufwertungs- oder Rekultivierungspotenzial, welches für die Kompensation der FFF genutzt werden kann. Welche Qualität diese anthropogen degradierten Böden aufweisen und wie gut sich diese für Meliorationsprojekte eignen, ist noch unklar. Das Aufwertungs- oder Rekultivierungspotenzial dieser Böden ist deshalb stark davon abhängig.</p>
<p>Kompensation durch Erfassung noch nicht kartierter FFF: Aufgrund der heterogenen Datengrundlage ist nicht ausgeschlossen, dass noch nicht kartierte FFF zusätzlich erfasst werden können. Um solche Flächen in der FFF-Bilanz anrechnen zu können, muss die Bodenqualität den Vorgaben des Sachplans entsprechen.</p>	<p>Westlich des Rheins sind grosse Landwirtschaftsflächen vorhanden, welche nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet sind (siehe Abb. 57). Eine Neubeurteilung der Böden muss aufzeigen, ob Teile dieser Gebiete den geforderten Ansprüchen genügen und somit den Fruchtfolgeflächen zugewiesen werden können.</p>
<p>Bodenverbesserung</p>	<p>Westlich des Rheins sind grosse Landwirtschaftsflächen vorhanden, welche nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet sind (siehe Kap. 8.6.3 und Abb. 57). Es ist zu prüfen, ob mit Bodenverbesserungsprojekten die Böden so aufgewertet werden können, dass sie den Anforderungen der Fruchtfolgeflächen genügen.</p>

7.7 Gesamtabwägung der vorliegenden Revision der Ortsplanung

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Richtlinien. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art.1 Abs. 2a^{bis} RPG wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Somit erlaubt diese Ortsplanungsrevision sowohl die bundesrechtlichen als auch kantonalen Vorgaben zu erfüllen, währenddessen auch die Interessen der lokalen Bevölkerung und Gewerbebetriebe angemessen umgesetzt wurden.

Tangierte Interessen	Beurteilung
Private Interessen	Durch die geplanten Einzonungen entstehen Mehrwerte für die Grundeigentümer*innen. Im Gegenzug wird von den Grundeigentümern mit verwaltungsrechtlichen Verträgen (vor der Einzonung) und mit der festgelegten Sondernutzungsplanpflicht sowohl ein haushälterischer Umgang mit dem Boden wie auch qualitativ hochwertige Überbauungen verlangt. Ein Interessenausgleich zwischen privaten und öffentlichen Interessen ist somit gegeben.
Landwirtschaft (Nutzung, Bewirtschaftung, Bodenqualität)	Die Einzonungsgebiete befinden sich heute im übrigen Gemeindegebiet wie auch in der Landwirtschaftszone. Insgesamt werden 3.40 ha eingezont, wovon rund 2.6 ha Fruchtfolgeflächen betroffen sind. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen sollen kompensiert werden. Die dazu vorhandenen Möglichkeiten sind zu prüfen, potenzielle Flächen sind vorhanden. (siehe Kapitel 8.6.3).
Angestrebte Besiedlung	Mit den vorgeschlagenen Einzonungen werden Lücken im bestehenden Siedlungskörper gefüllt. Die angestrebte kompakte Siedlungsentwicklung wird durch die Einzonungen unterstützt. Der Bedarf ist ausgewiesen (siehe Kapitel 8.3.2 Bauzonendimensionierung, Konzept der räumlichen Entwicklung, Siedlungsentwicklungsstrategie nach innen).
Wirtschaftliche Interessen	Durch die Einzonung der Arbeitszone Falbenau wird die Voraussetzungen für die kontinuierliche, weitere Ansiedlung von Unternehmen im zweiten und dritten Sektor geschaffen. Im Gleichschritt mit der zu erwartenden Bevölkerungszunahme sind für ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Bevölkerungszahl neue Arbeitsgebiete für lokal ansässige Betriebe erforderlich. Dafür sind lärmunempfindliche Lagen und solche mit ausserordentlich guter Anbindung ans übergeordnete Strassennetz im Vordergrund.
Verkehr	Als verkehrsrelevant ist lediglich die Einzonung des Arbeitsgebiets Falbenau zu bezeichnen. Die Arbeitszone befindet sich in der ÖV-Güteklasse C/D und ist dank des nahegelegenen

	Autobahnanschlusses optimal erschlossen. Aufgrund der bereits heute hohen Belastung der Kantonsstrasse (Schrägseilbrücke) wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein Mobilitätskonzept verlangt.
Umwelt und Umweltschutz (Boden, Wasser, Luft, Lärm, Strahlen usw.)	Durch die Einzonungen bzw. spätere Überbauung wird der Boden versiegelt. Mittels Sondernutzungsplanpflicht kann das Mass der Bodenversiegelung eingeschränkt und darüber hinaus Vorschriften zu einer ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung gemacht werden. Darüber hinaus trägt Art. 28 im Baureglement ebenfalls dazu bei, die Bodenversiegelung zu vermindern.
Gewässerschutz	Mit der Festlegung der Gewässerräume werden die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet. Die Gewässerräume entlang des Binnenkanals sowie des Zapfenbachs werden im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes Binnenkanal festgelegt, diejenigen entlang dem Rhein im Projekt RHESI. Entlang der geplanten Offenlegung des Lehenmatt-Kanals erfolgt die Festlegung im Rahmen des Projektes. Die Ausscheidung der restlichen Gewässerräume auf dem Gemeindegebiet erfolgt im Anschluss an die Ortsplanungsrevision mittels Baulinien. Die Aufgabe ist im kommunalen Richtplan verankert.
Erholung	Mit den div. Anpassungen der Intensiverholungszone Reitsport werden die Reitsportbetriebe ihrer zweckmässigen Zone zugeführt und langfristig an den Siedlungsrand verlegt. Dies entspricht den langfristigen Siedlungsentwicklungszielen des kommunalen Richtplans.
Naturgefahren	Die in Diepoldsau relevante, zu beachtende Naturgefahr ist die Hochwassergefahr. Entlang des Böschachkanals ist diese als «gering» bis «mittel» eingestuft. Die Massnahmen gegen die vorhandene, geringe Gefährdung im zukünftigen Arbeitsgebiet Falbenau sind im Rahmen des Sondernutzungsplans festzulegen.

8 Information und Mitwirkung

Die Gemeinden sind nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und eine geeignete Weise der Mitwirkung sicherzustellen. Zu Beginn der Arbeiten wurde eine breit angelegte Umfrage bei der Bevölkerung und den Gewerbetreibenden durchgeführt.

Über jeden Teilschritt der Ortsplanungsrevision wurde eine öffentliche Orientierungsveranstaltung mit anschliessender Vernehmlassungsmöglichkeit durchgeführt. Die Vernehmlassungsergebnisse wurden in der jeweils nächsten Phase in der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

Folgende Anlässe wurden durchgeführt:

Datum	Behandelte Themen	Erkenntnisse festgehalten in:
2013	Umfrage über die gewünschte bauliche Entwicklung, Freiraumansprüche, Betriebserweiterungen, Ideensammlung	Bericht zur Ausgangslage 2013 / aktualisiert 23. November 2017
Januar 2019	Herausforderungen / Aufgaben seitens Bund und Kanton, Vorgehen Ortsplanungsrevision, Strategie Innenentwicklung und Raumkonzept	Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (13. Juli 2019), Bericht Konzept der räumlichen Entwicklung (17. Dezember 2019)
Februar 2019	Konzept der räumlichen Entwicklung / Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	
September 2019	Biodiversität in der Siedlung, Stand und Ausblick Thema Freiräume, Fokusgebiete als Teil der Innenentwicklungsstrategie	Bericht Siedlungsrand- und Freiraumkonzept (2. Dezember 2019)
Januar 2020	Informationsveranstaltung Konzept Siedlungsrand- und Freiräume, Auswirkungen auf Gesamtkonzept räumliche Entwicklung	
April 2021	Individuelle Information aller Gesuchsteller und Gesuchtellerinnen via Video über die Entwürfe Zonenplan und Baureglement	Die eingehenden Fragen und Anliegen der Bevölkerung wurden direkt von den Mitgliedern der Ortsplanungskommission aufgenommen und beantwortet.
September 2021	Informationsveranstaltung zu Entwürfe Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung und Richtplan	
März 2022	Informationsveranstaltung zur Gesamtbetrachtung Mobilität	Die eingehenden Fragen und Anliegen der Bevölkerung wurden direkt von den Mitgliedern der Gruppe Gesamtbetrachtung Mobilität aufgenommen und teilweise beantwortet. Grundlegende Fragen wurden an die Verkehrskommission weitergeleitet und angepasst.

November 2022	Die Grundeigentümer*innen, welche von den Zonenplananpassungen betroffen sind, werden direkt von der Gemeinde informiert.	
November 2022	Die Bevölkerung wird über das Mitteilungsblatt sowie über die Dezemberausgabe «Tippilzou Aktuell» über den aktuellen Stand der Ortsplanung informiert.	
Januar 2024	Informationsveranstaltung zu Entwürfe Zonenplan, Baureglement und Richtplan.	Verständnisfragen aus der Bevölkerung wurden direkt von den Mitgliedern der Ortsplanungskommission beantwortet.
Februar 2024	<i>Mitwirkung zu Entwürfe Zonenplan, Baureglement und Richtplan.</i>	<i>Öffentliche Mitwirkung vom 12. Februar 2024 bis 12. März 2024</i>
März / April 2024	<i>Beantwortung der Mitwirkung zu den Entwürfen Zonenplan, Baureglement und Richtplan</i>	<i>Die schriftlich eingegangenen Eingaben der Bevölkerung werden von der Ortsplanungskommission beantwortet.</i>

9 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation erstmals am 13. Dezember 2021 zur Vorprüfung zugestellt. Die Vorprüfung wurde aufgrund neuer Berechnungsgrundlagen des Bauzonendimensionierungstool Raum+ sistiert.

Nach erfolgter Klärung der neuen Berechnungsgrundlagen musste der Zonenplanentwurf überarbeitet werden. In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation wurde eine neue überarbeitete Fassung (Vorprüfung 2022) zur Vorprüfung eingereicht.

Die Vorprüfungsberichte betreffend Zonenplan, Baureglement sowie kommunaler Richtplan sind Ende Juni 2023 bei der Gemeinde eingetroffen. Die Rückmeldungen von Seiten des Kantons beinhalten einerseits formelle wie inhaltliche Hinweise und Korrekturen sowie eine Reihe zwingend zu erbringende Ergänzungen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden nachfolgend die zwingend zu berücksichtigenden Rückmeldungen des AREGs (Z) und deren Berücksichtigung in tabellarischer Form zusammengefasst.

9.1 Zonenplan und Baureglement

Zonenplan	
Zwingende Änderung	Bearbeitungsbemerkung
Die Umzonungen S. Keller und jene der Parz. Nr. 1413 sind als unbebaute Flächen in den Nachweis der Bauzonendimensionierung einzurechnen.	Wurde entsprechend in Kap. 8.3.2 angepasst
Aufführung aller speziellen Innenentwicklungspotenziale im Kapitel 7.4.2. Ergänzung der Parz. Nrn. zur Orientierung.	Wurde entsprechend in Kap. 8.3.2 angepasst
Ergänzung der Begründung für die Umzonung der Grundstücke an der Hohenemserstrasse – Alpsteinstrasse im Planungsbericht.	Begründung wurde im Kap. 5.7 ergänzt
Im Gemeindegebiet existieren anthropogen degradierte Böden mit Aufwertungs- / Rekultivierungspotenzial, welche für die FFF-Kompensation genutzt werden können.	Kenntnisnahme
Erneute Prüfung der angedachten Zonierung der Parz. Nr. 1157 inkl. Ergänzung der entsprechenden Begründung im Planungsbericht.	Begründung wurde im Kap. 8.3.5 ergänzt
Erbringung des Bedarfsnachweises für das Teilgebiet der Parz. Nr. 984 im Bauzonendimensionierungstool	Wurde entsprechend in Kap. 8.3.2 angepasst
Die Voraussetzungen für die Einzonung Falbenau sind noch nicht erfüllt.	Argumentation und weiteres wurden im Planungsbericht in Kap. 5.6.3 und Kap. 8.2 ergänzt.
Im Planungsbericht muss zu Parz. 1239 die Standortgebundenheit und die Nutzungsbeschränkung beschrieben und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.	Wurde entsprechend in Kap. 8.4.2 angepasst
Vervollständigung der Interessenabwägung der Einzonung Güllenacker in der Parz. Nr. 1071	Interessensabwägung wurde in Kap. 8.4.3 vervollständigt
Vervollständigung der Interessenabwägung der Einzonung der Parz. Nr. 863 (Reitsportbetrieb Gebiet Neumad)	Interessensabwägung wurde in Kap. 8.5.2 vervollständigt
Vervollständigung der Interessensabwägung der Einzonung der Parz. Nr. 462 (Reitsportbetrieb Gebiet Werd)	Interessensabwägung wurde in Kap. 8.5.3 vervollständigt
Aufgrund der Verletzung des Grundsatzes der Schaffung von kompakten Siedlungen, kann der Einzonung der Parz.	Auf IE-Reitsport wird verzichtet

Nr. 1133 (Reitbetrieb Gebiet Wildenau) nicht zugestimmt werden.	
Ergänzung der Begründung zur Streichung der Überbauungsplanpflicht im Gebiet Industriestrasse.	Wurde in Kap. 5.9.2 ergänzt
Für die Parz. Nr. 1239 und 1169 ist in den Bereichen, die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind, eine Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 3 PBG zu überlagern.	Zweckbezeichnung wurde im Zonenplan ergänzt
Hinweise zu Kapitel 7.6 des Planungsberichts: <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Bedarfsausweisung für Einzonungen - Prüfung der Verkehrsrelevanz der Einzonung Güllenacker - Ergänzung eines Fazits welches die eigentlichen Gegenüberstellung / Abwägung der Interessen beinhaltet. 	Kap. Interessensabwägung (Kap. 8) wurde angepasst
Anpassung der Schraffur des Legendeneintrags «EG» gemäss Richtlegende.	Wurde entsprechend angepasst
Für die Auflage des Zonenplans und Schutzverordnung ist der aktuelle Stand des Basiswald zu verwenden.	Aktueller Stand des Basiswaldes wird dargestellt
Verschiebung des Legendeneintrags «Festgelegten Waldgrenzen» im Zonenplan von den Festlegungen zu den Hinweisen.	Wurde entsprechend angepasst
Folgende Strassen sind der Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone zuzuordnen: <ul style="list-style-type: none"> - Betonstrasse beim Carsharing-Parkplatz - Werd- und Werkstrasse bei den Parzellen Nrn. 942 und 1363 - Stockstrasse bei Parzelle Nr. 1568 - Blumenstrasse bei Parzelle Nr. 339 	Wurde entsprechend angepasst
Vereinheitlichung der Angabe der Lärmstufe (ES) im Baureglement und Zonenplan für die Zonen «öffentliche Bauten und Anlagen» sowie «Landwirtschaftszone»	Wurde entsprechend vereinheitlicht
Überführung der Nutzungsbeschränkung nach Art. 28 ^{octies} auf Parzelle Nr. 1074 in den neuen Zonenplan, entsprechend der besonderen Nutzungsart nach Art. 7 Abs. 3 lit. B PGB.	Wurde entsprechend angepasst
Verwendung des Kürzel liB für die Intensiverholungszone.	Wurde entsprechend angepasst
Der Abgleich der Verkehrsflächen im Zonenplan und den Gemeindestrassen im Gemeindestrassenplan ist zwingend notwendig.	Abgleich wurde durchgeführt

Baureglement	
Zwingende Änderung	Bearbeitungsbemerkung
Beilagen zum Baureglement mit den korrekten Verweisen zu «Die Verordnung über Kantonsbeiträge an unbewegliche Kulturgüter (sGS 277.11) und auf die «Kulturerbeverordnung» (sGS 277.12) sind zu ersetzen.	Wurde entsprechend angepasst
Vereinheitlichen der Kürzel für die Freihaltezone ausserhalb der Bauzone «Schrebergärten» im Zonenplan und Baureglement.	Wurde entsprechend angepasst
Zuweisung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Empfindlichkeitsstufe II.	Wurde entsprechend angepasst
Anzugeben wie die Zuweisung zu den kantonalen Kategorien für die Kürzel «FaB S, G, NH und R» erfolgt.	Wurde in Kap. 6.2.1 entsprechend ergänzt
Ersetzen des «(FaBP) durch (FaB S) in Art. 11 Abs. 2	Wurde entsprechend angepasst
Umformulieren des Art. 13 Ziff. i)	Wurde entsprechend angepasst
Anpassung des Art. 14 Abs. 2	Artikel wurde angepasst
Korrektur des Verweises bei Art. 15 Abs. 1 lit c.	Wurde entsprechend angepasst
Anpassung Art. 15 Abs. 4	Wurde entsprechend angepasst
Streichung des Art. 15 Abs. 5	Wurde entsprechend angepasst
Korrektur des Verweises bei Art. 15 Abs. 6	Wurde entsprechend angepasst
Überprüfung der Formulierung des Art. 15 Abs. 8	Keine Anpassung (Parkierungsreglement existiert bereits)
Überprüfung der Formulierung des Art. 24 Abs. 3	Keine Anpassung. Ist so beabsichtigt.
Streichung des Art. 25	Wurde entsprechend angepasst
Für Art. 28 Abs. 5, 6, 7 fehlt eine gesetzliche Grundlage. Die Umsetzung ist anspruchsvoll.	Rechtsgrundlage auf Bundesebene ist genügend vorhanden, damit diese Bestimmungen in BauR gemacht werden können. Keine Anpassung

9.2 Kommunalen Richtplan

Zu diesem Instrument muss angemerkt werden, dass es sich um ein kommunales Instrument handelt. Insofern wird der kommunale Richtplan durch die kantonalen Amtsstellen nur zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Anmerkungen sollen einen konstruktiven Beitrag leisten, sind aber keine zwingenden Änderungen. Die Wichtigsten sind nachfolgend aufgelistet.

Kenntnisnahme Kanton	Bearbeitungsbemerkung
Ergänzung der Ziele des kantonalen Raumkonzept.	Wurde im Planungsbericht entsprechend angepasst
Aktualisierung der Abstimmung mit dem Agglomerationsprogramm im «Bericht zur Ausgangslage».	Der Planungsbericht wurde in Kapitel 2 entsprechend angepasst
Überprüfung, ob eine Aktualisierung des «Bericht zur Ausgangslage» notwendig ist.	«Bericht zur Ausgangslage» wurde überprüft und für ausreichend befunden
Stärkeres hervorheben der Priorisierung nach «kurzfristigen», «mittelfristigen» und «langfristigen» Zeithorizont in der Richtplankarte.	Aufgrund der bereits hohen Informationsdichte im Plan wurde auf eine weitere graphische Unterscheidung verzichtet
Strategie zu bestehenden Arbeitsgebieten vertiefen.	Die Strategie wurde in Kap. 4.3 erweitert
Verweis im Richtplan auf das Strategiepapier.	Vorhanden, keine Anpassung erforderlich
Ggf. Überprüfung der Fristansetzung (in Fokusgebieten) zu einem späteren Zeitpunkt	Soll belassen werden; periodische Überarbeitung Richtplan festgehalten
Ergänzung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	Die Strategie wurde in Kap. 4.3 erweitert
Ergänzung von Aussagen im Planungsbericht bezüglich Grün-, Frei und weiterer öffentlicher Freiräume. Ggf. Erstellung eines Richtplanblattes	Das Koordinationsblatt S 4.1 gibt nähere Informationen zu Frei- und weiteren öffentlichen Räumen
Richtplaneintrag Controlling und Monitoring könnte noch weiter konkretisiert werden.	Soll belassen werden; periodische Überarbeitung Richtplan festgehalten
Detaillierte Ausweisung der Siedlungsgebietsflächen des kantonalen Richtplans im Planungsbericht.	Kenntnisnahme
Neue Arbeitsplatzstandorte können erst bei gegebenem Bedarf; nach erfolgter regionaler Abstimmung sowie der Aufnahme im KRP in die Nutzungsplanung einfließen.	Im Planungsbericht wird detailliert beschrieben, wieso es sich beim neuen Arbeitsplatzstandort nicht um einen regionalen, sondern lokalen Arbeitsplatzstandort handelt
Ergänzung, dass auf der kantonalen Hauptstrasse eine gute Veloinfrastruktur erstellt wird.	Koordinationsblatt V 2.1.6 wurde ergänzt
Ergänzungen im Richtplan bezüglich dem induzierten Verkehr durch die verschiedenen Entwicklungsgebiete.	Abstimmung Siedlung und Verkehr wurde im Planungsbericht an mehreren Stellen erweitert
Aktualisierung der Aussagen zum Bericht «Gesamtbetrachtung Mobilität».	Der Planungsbericht wurde in Kap. 3.4 angepasst
Einige aufgeführte Entwicklungen (Bereich Siedlung) sind nicht ausreichend erschlossen.	Entsprechende Koordinationsblätter und Planungsbericht wurden angepasst
Durchführung einer Abschätzung zum induzierten Verkehrsaufkommen und Staupotential.	Im Richtplan wurde zukünftig vorgesehen Erschliessung einzelner Gebiete eingezeichnet
Gemäss Planungsbericht wird auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms verzichtet.	Planungsbericht wurde in Kap. 5.11 angepasst
Erstellung eines vorausschauenden Koordinationsblatts für die Entdeckung von archäologischen Fundstellen.	Koordinationsblatt S 3.2 wurde erstellt
Berücksichtigung des Thema Klima im Richtplan.	Planungsbericht wurde in Kap. 4.6 angepasst
Ergänzung eines allgemeinen Richtplanbeschlusses, welcher die allgemeine Strategie aus dem Bericht «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» darlegt.	An bestehenden Beschlüssen festhalten, genügend
Aufführen wichtiger inhaltlicher Ziele der Planungen sowie der Rolle der Gemeinde. Prüfen, ob im Zonenplan die Sondernutzungsplanpflicht festgesetzt werden soll.	Sondernutzungsplanpflicht wurde geprüft und teilweise festgesetzt

Aufführen weitergehende Ziele für «die Weiterentwicklung der Einfamilienhäuser an der Hennimosstrasse» im Bericht «Strategie Siedlungsentwicklung».	An bestehenden Beschlüssen festhalten, genügend
Ergänzung Koordinationsblatt S 1.3.1 und 1.3.2 mit Ziel häuslicher Nutzung (mind. «mittlere» Dichte) aufgrund der Tangierung von FFF	Koordinationsblätter wurden entsprechend ergänzt
Die Arbeitsgebiete Güeter/Wisli und Hochguet können derzeit im KRP nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet werden	Kenntnisnahme
Aufnehmen weiterer Themen / Gebiete im Thema Siedlungsgestaltung.	Kenntnisnahme
Ergänzung fehlender Verknüpfungen in Richtplaneinträgen.	Richtplankarte wurde angepasst
Ergänzung von Schussrichtung und Scheibenabstand.	Richtplankarte wurde angepasst
Verbesserung der Darstellungen von Hochspannungsleitungen im Richtplan sowie deren Ausführung in der Legende.	Belassen; Verweis auf Leitungskataster