

5 Zonenplan

5.1 Zonenänderungen

5.1.1 Allgemeines

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan. Zonenplan und Baureglement schaffen zusammen den grundeigentümerverbindlichen Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung im Gemeindegebiet. Aufgrund der Änderungen im Baureglement ist der Zonenplan gesamthaft überprüft worden. Neben den erforderlichen Anpassungen an das PBG hat auch das räumliche Konzept und die Innenentwicklungsstrategie Auswirkungen auf den Zonenplan. Nachfolgend sind die materiellen Änderungen erläutert.

5.1.2 Zentrumsentwicklung

Die Gemeinde St. Margrethen ist schon seit Längerem bestrebt, das Ortszentrum aufzuwerten und zu beleben. Nachdem um die Jahrtausendwende verschiedene Läden schliessen mussten, ist es gelungen, wieder neue Läden und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr anzusiedeln. Auch die bauliche Erneuerung des Zentrums ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich vorangeschritten.

Ein Hauptfokus in der Zentrumsentwicklung soll in den kommenden Jahren vor allem auf drei bahnhofsnahe Gebiete gelegt werden. Mit der Zonenplanrevision werden in den drei Fokusgebieten Schwerpunktzonen erlassen (Areal Alp, Bahnhof Süd, Rheinstrasse). Im Baureglement werden die Entwicklungsziele sowie die Nutzungsart für die Fokusgebiete definiert und die baulichen Rahmenbedingungen abgesteckt.

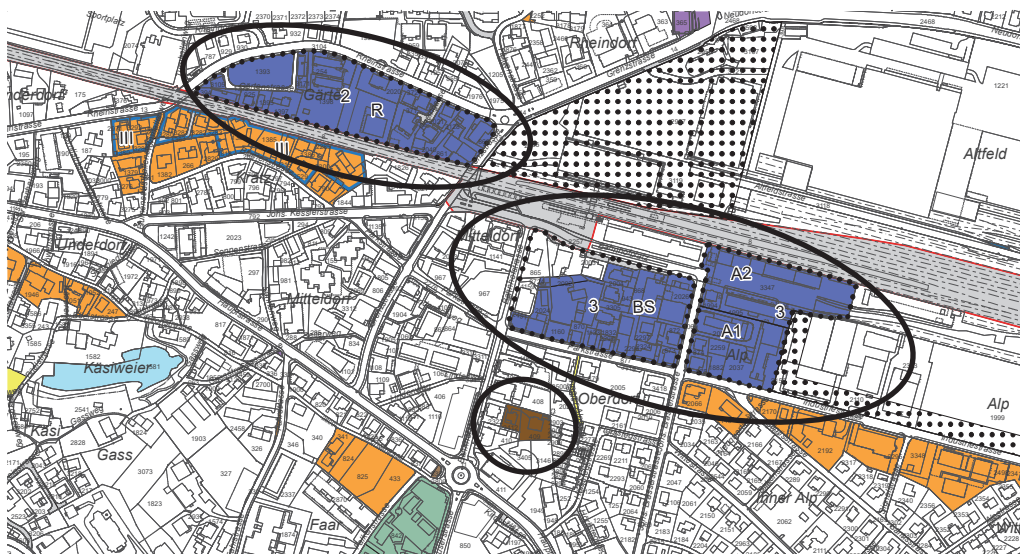


Abb. 13 Weiterführung der Zentrumsentwicklung

In der Schwerpunktzonen Rheinstrasse soll vor allem attraktives zentrumsnahes Wohnen gefördert werden, wohingegen in den Gebieten Bahnhof Süd und Areal Alp eine gemischte Zentrumsnutzung im Vordergrund steht. Die Baubestimmungen der Schwerpunktzonen Areal Alp wurden auf Basis eines durchgeführten Studienauftrags und den Weiterentwicklungen des Projekts festgelegt. Für das Areal Alp werden im Zonenplan zwei Teilgebiete mit unterschiedlichen Baubestimmungen ausgeschieden. Der südliche Teil mit Schwerpunkt Wohnen weist im Übergang zu den Nachbarquartieren eine tiefere Gesamthöhe auf. Gemäss Studienauftrag ist das Areal ein möglicher Hochhausstandort (Hochhaus am Gleis). Die Entwicklung des Areals wird voraussichtlich in mehreren Etappen erfolgen. Denkbar ist die Erarbeitung eines Teilrichtplans über das Gesamtareal u./o. der Erlass einzelner Sondernutzungspläne über Teilgebiete. Bei der Rheinstrasse und im Gebiet Bahnhof Süd sind ebenfalls Überbauungs- und Freiraumstudien nötig. Diese sind bislang noch ausstehend.

Die baulichen Möglichkeiten gemäss der heutigen Zonierung werden nicht ausgeschöpft. In allen Gebieten wird eine Erneuerung sowie eine Nutzungsverdichtung angestrebt (Innenentwicklungsgebiete). Damit eine Verdichtung der Gebiete erreicht werden kann, ist eine parzellenübergreifende Planung nötig. Mit der Zonenänderung wird deshalb zugleich auch eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt (siehe auch Kapitel „5.2.1 Sondernutzungsplanpflicht“).

In Ergänzung zu den drei Schwerpunktzonen wird nördlich des Gemeindehauses eine Arrondierung der Kernzonen vorgenommen.

5.1.3 Umzonungen Wohnen

Verschiedene Wohngebiete sind im rechtskräftigen Zonenplan einer Mischzone zugewiesen. Effektiv werden sie heute aber als Wohngebiete genutzt. Die vereinzelt bestehenden gewerblichen Nutzungen sind auch mit einer Wohnzone vereinbar.

Gemäss dem eidg. Raumplanungsgesetz sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm, Luftverschmutzung oder Erschütterungen möglichst verschont werden. In den nachfolgenden Gebieten soll mit einer Umzonung von einer Misch- in eine reine Wohnzone die bestehende Wohnqualität langfristig gewährleistet werden.

Auf Rheinecker Boden grenzt eine dreigeschossige Wohnzone an das Umzonungsgebiet Brüggershof. Im Sinne der interkommunalen Abstimmung soll die Zonierung auf die Nachbargemeinde abgestimmt werden. Eine Umnutzung zu einer gewerblichen Nutzung stünde zudem im Widerspruch zum bestehenden Schutz.

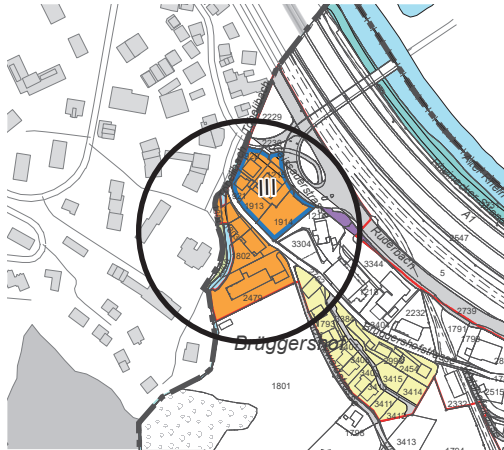


Abb. 14 Umzonung westliche Brüggerhofstrasse von WG3 in W14 (ehemals: W3)

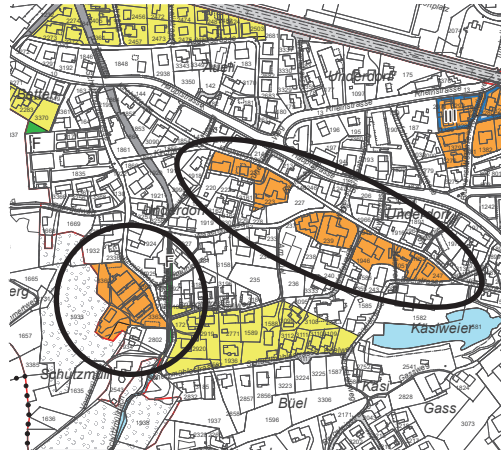


Abb. 15 Umzonungen Unterdorf von WG3 in W14 (ehemals: W3)

Auch das Unterdorf sind heute reine Wohngebiete oder weisen Nutzungen auf, die auch in der Wohnzone zonenkonform sind. Die Kirchstrasse ist nicht auf gewerbliche Nutzungen ausgelegt und ist für den Langsamverkehr und als Schulweg von Bedeutung. Die Quartiere nördlich der Blumenstrasse und westlich des Turnhallenwegs sind reine Wohnquartiere. Die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen wird als falsch erachtet.

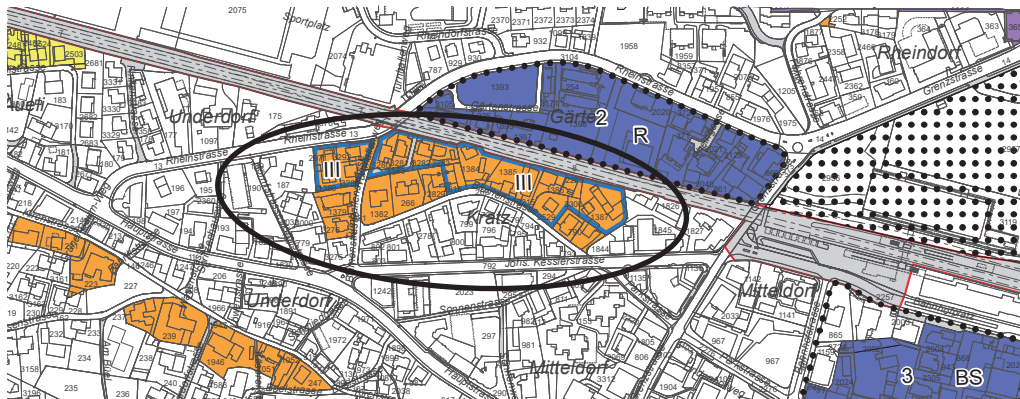


Abb. 16 Umzonung Blumenstrasse / Turnhallenweg von WG3 in W14 (ehemals W3)

Die Industriestrasse bildet eine klare Trennung zwischen den Wohngebieten im Süden und der Arbeitsnutzungen nordseits der Strasse. In den ursprünglich noch gewerblich genutzten Teilgebieten südlich der Strasse hat in den vergangenen Jahren eine Wohnentwicklung stattgefunden. Mit Ausnahme eines Gewerbebetriebs bei der Einmündung der Grasbäustrasse, das in einer Mischzone verbleibt (mit Richtplaneintrag), sind sämtliche Nutzungen südlich der Industriestrasse in der Wohnzone zonenkonform.



Abb. 17 Umzonung Industriestrasse Süd von WG3 in W14 (ehemals W3) resp. WG4 in W17 (ehemals W4)

5.1.4 Weitere Umzonungen

In vier weiteren Gebieten erfolgt mit der Revision des Zonenplans eine Nutzungsänderung. Da der Bestand an Reserveflächen für Arbeitsnutzungen in der Gemeinde knapp ist, soll mit einer Umzonung im östlichen Teil des Nebengraben von einer Misch- in die Arbeitszone ein neues Angebot geschaffen werden. Wohnnutzung sind in diesem Gebiet heute vereinzelt anzutreffen. Der Schwerpunkt liegt bereits heute auf der gewerblichen Nutzung.

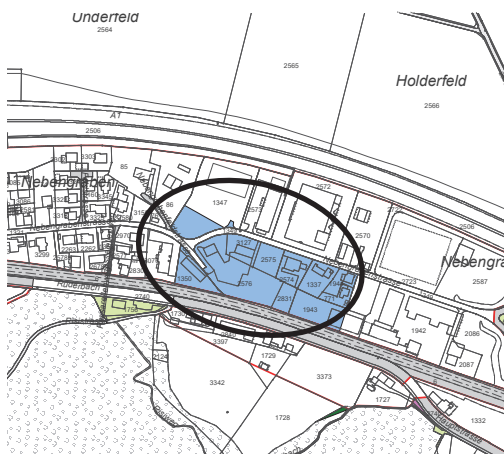


Abb. 18 Umzonung östlicher Teil Nebengraben von WG3 in A14 (ehemals: G13)

Die Zollbüros sowie die zugehörigen Parkplätze werden in eine Misch- resp. Wohnzone umgezont. Mit der Aussiedlung des Zolls zur Autobahn werden möglicherweise nicht mehr alle Flächen beim bestehenden Zollübergang nötig sein. Mit der Nutzungsänderung wird die nötig Nutzungsflexibilität ermöglicht.

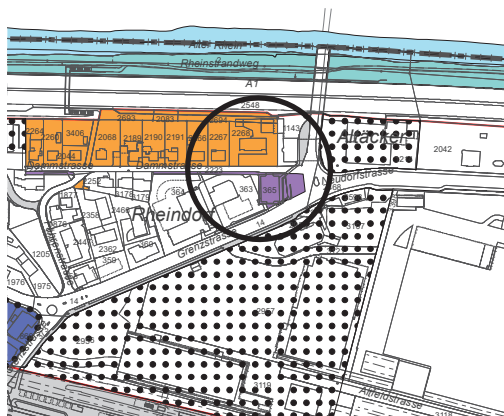


Abb. 19 Umzonung Zollparkplatz von Oe in WG14 (ehemals: WG3) und Zollbüros von Oe in W14 (ehemals: W3)

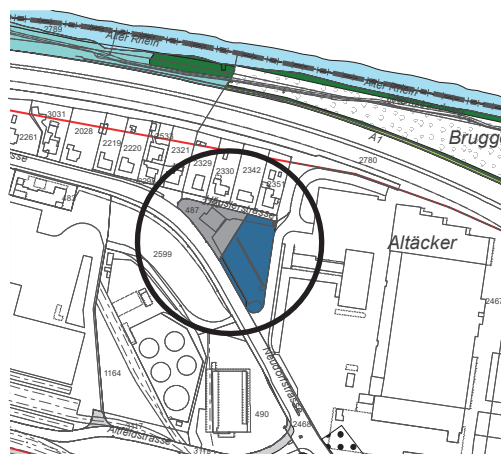


Abb. 20 Umzonungen Pumpwerk von WG2 in Oe Ba (ehemals: Oe) und Umzonung der Restflächen von WG2 in A25 (ehemals: G14)

Das bestehende Pumpwerk an der Neulandstrasse wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt. Die verbleibende Restfläche (Bauwerk Parkplätze) wird der angrenzenden Arbeitszone zugeteilt.

Eine Anpassung der Nutzung erfolgt auch im Gebiet Meierhof. Mit einer Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone (WG14 resp. WG3) wird eine Umnutzung des Areals ermöglicht. Das Areal würde sich für zentrumsnahes Wohnen und eine Nachverdichtung sehr gut eignen. Im Rahmen einer künftigen Neuüberbauung ist aber auch denkbar, dass Teile des Areals weiterhin gewerblich genutzt werden (v.a. entlang der Walzenhauserstrasse). Um die öffentlichen Interessen im Rahmen in einer Neuüberbauung sicherstellen zu können, erlässt der Gemeinderat eine Sondernutzungsplanpflicht. Die Planungspflicht umfasst ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet.

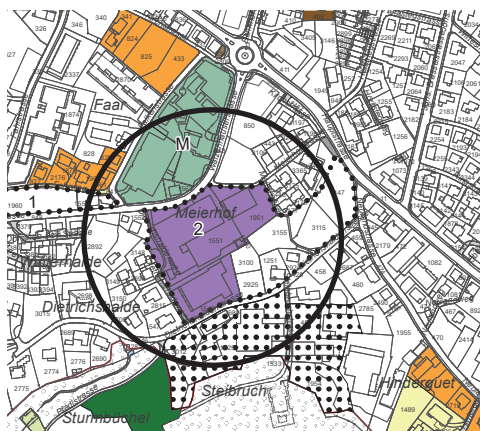


Abb. 21 Umzonung Meierhof von GI3 in WG14 (ehemals: WG3)

5.1.5 Spezialfälle

Mit der Überarbeitung des Baureglements wurden die Wohnzonen niedriger Dichte (W1/W2 resp. W9.5/W11.5) neu konzipiert. Während mit der Wohnzone W9.5 vor allem der Erhalt der kleinräumigen Einfamilienhausstrukturen bezweckt wird, ermöglicht die Wohnzone W11.5 eine etwas intensivere bauliche Entwicklung in Einfamilienhausgebieten. Kleinere Mehrfamilienhausbauten, die sich aufgrund ihrer Gebäudedimensionen gut in den Bestand einfügen, sind künftig auch möglich. Damit soll in den Einfamilienhausgebieten in der Ebene eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Wohnzone W9.5 ist zudem als Wohnzone niedriger Dichte für Hanglagen konzipiert. Der Zonentyp W11.5 ist für Hanglagen jedoch ungeeignet. Drei Hanggebiete, die aktuell der W2 zugeteilt sind, müssen deshalb in die Wohnzone W9.5 überführt werden. Die Baumasse sind gegenüber der nächst höheren Zone zwar niedriger, aufgrund des Wegfalls der Ausnutzungsziffer werden die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der rechtskräftigen Zonierung in der Gesamtbetrachtung nicht entscheidend eingeschränkt. Betroffen sind die folgenden drei Gebiete:

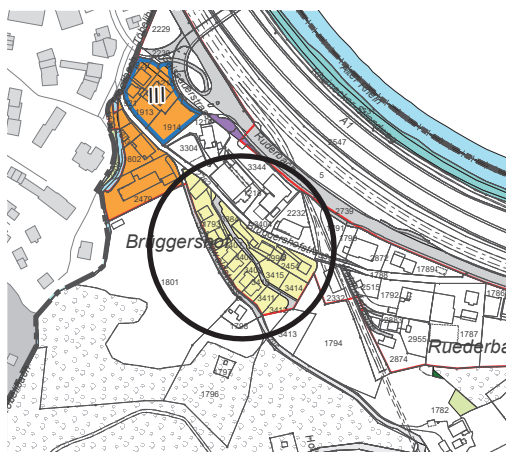


Abb. 22 Umzonung Schutzwaldstrasse von W2 in W9.5 (ehemals: WE)

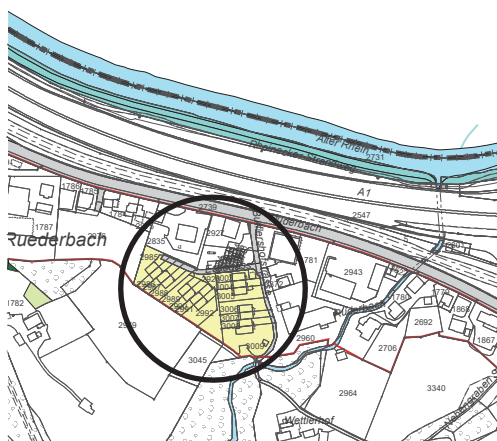


Abb. 23 Umzonung Ruederbach von W2 in W9.5 (ehemals: WE)

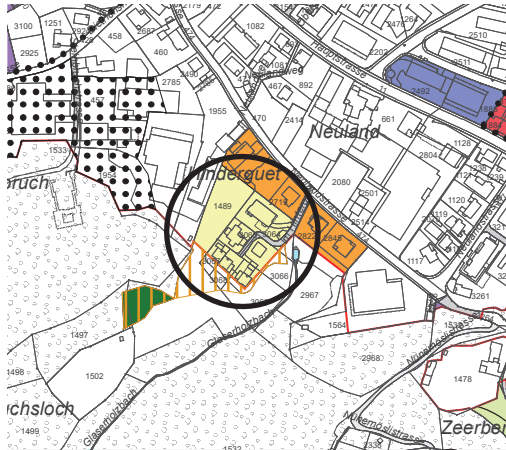


Abb. 24 Umzonung Hinterguet von W2 in W9.5
(ehemals: WE)

Im Gegenzug werden verschiedene Wohnzonen in der Ebene von der Wohnzone WE in die Wohnzone W11.5 (ehemals W2) überführt. In diese Gebiete soll eine moderate Nachverdichtung möglich sein:

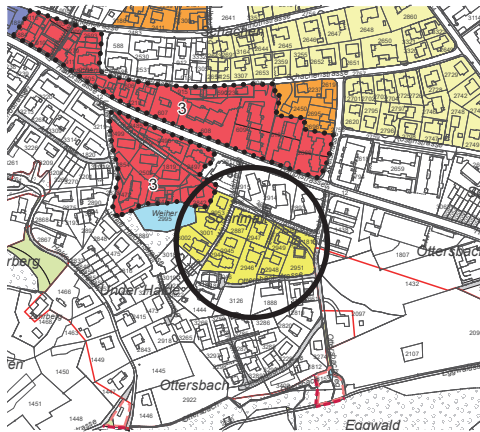


Abb. 25 Umzonung Sonnmatt / Ottersbach von WE in W11.5

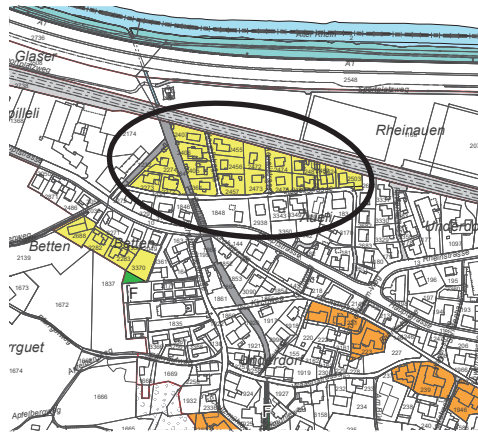


Abb. 26 Umzonung Aueli von WE in W11.5

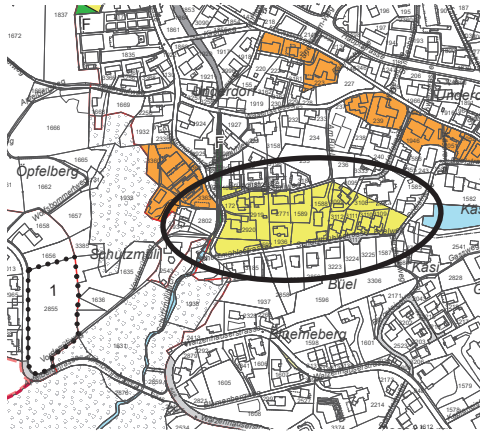


Abb. 27 Umzonung Brügglistrasse / Schutzmühli von WE in W11.5

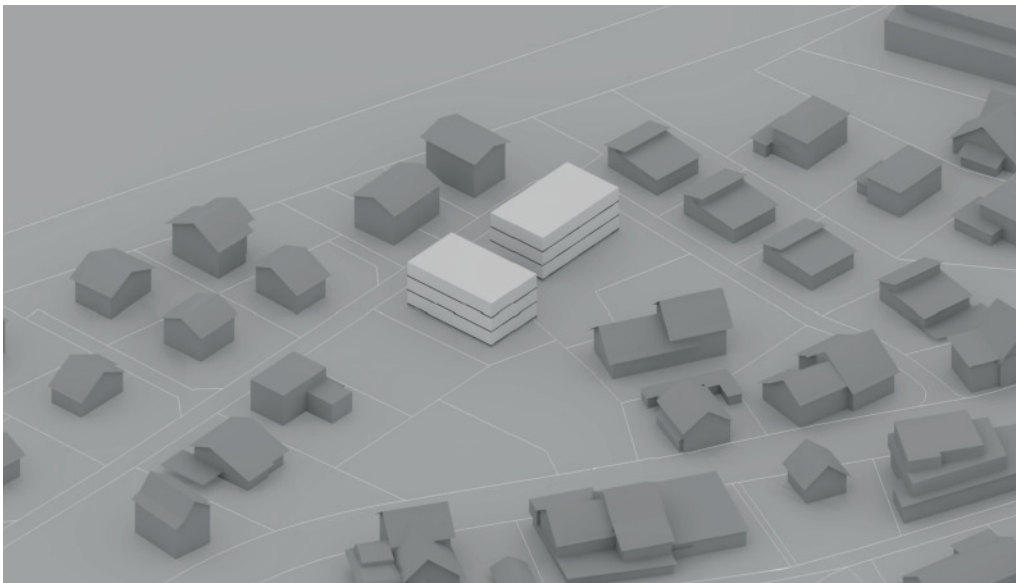


Abb. 28 Visualisierung Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Wohnzone W11.5 in der Ebene am Beispiel Äueli mit Flachdachbebauung

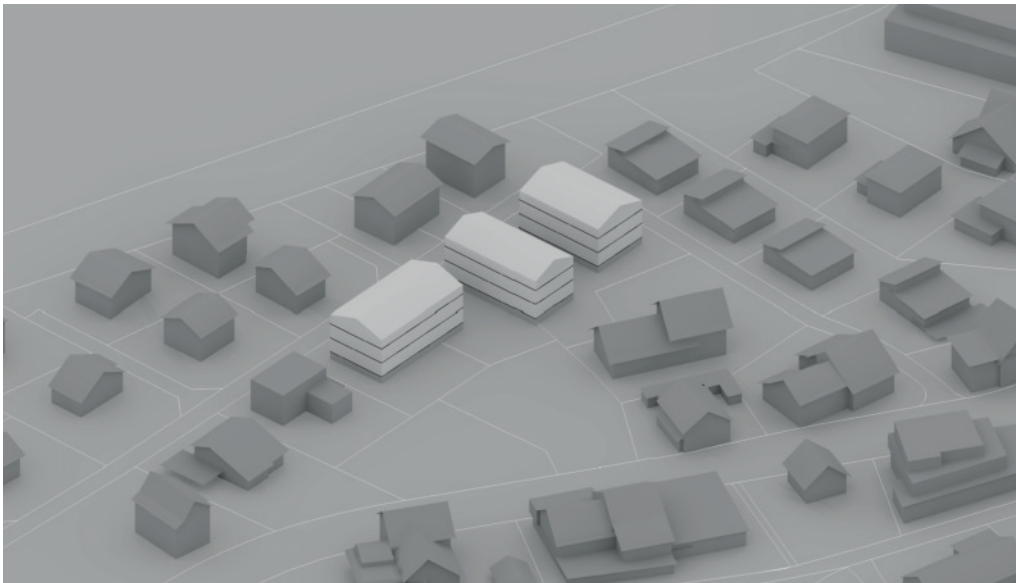


Abb. 29 Visualisierung Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Wohnzone W11.5 in der Ebene am Beispiel Äueli mit Satteldach

Ein Sonderfall bei den Wohngebieten niedriger Dichte stellen folgende Gebiete dar:



Abb. 30 Wohninseln mit Zonierung W9.5

Im Konzept zur räumlichen Entwicklung wurde festgehalten, dass die sogenannten „Wohninsel“ in der Witte und im Oberdorf mit ihren besonderen Qualitäten erhalten bleiben sollen. Damit die bestehenden Strukturen erhalten werden können, bedarf es einer punktuellen Zo-

nenänderung. Während das Gebiet Witte heute bereits der Wohnzone WE zugewiesen ist, wird das Oberdorf mit der Zonenplanrevision von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W9.5 (ehemals W1) überführt. Neubauprojekte haben in den letzten Jahren gezeigt, dass mit der aktuellen Zonierung Bauvolumen möglich sind, welche den Massstab des Quartiers deutlich sprengen.

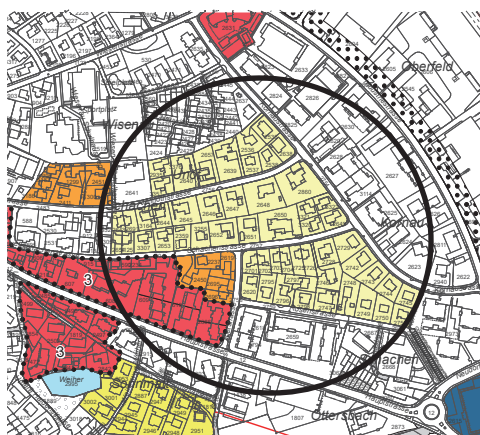


Abb. 31 Umzonung Oberdorf von W2 in W9.5 (ehemals: WE)

Auch die zwei Wohngebiete an der Schönaustrasse und der Neudorfstrassen verbleiben in der Wohnzone 9.5 (ehemals: WE). Im Bereich der Schönaustrasse ist eine Verdichtung angesichts des bestehenden Ausbaugrads der Schönaustrasse nicht anzustreben. Im Gebiet Neudorf soll die Wohnnutzung aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen nicht weiter gefördert werden.

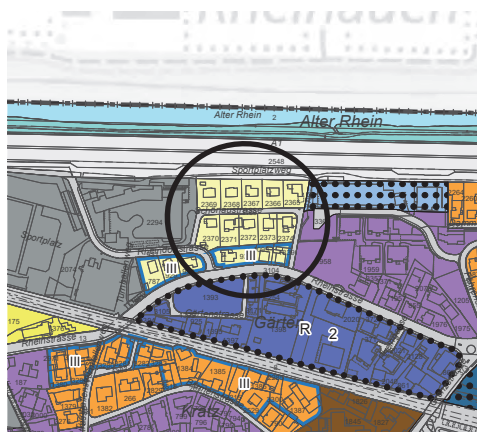


Abb. 32 Verzicht auf eine Umzonung entlang der Schönaustrasse

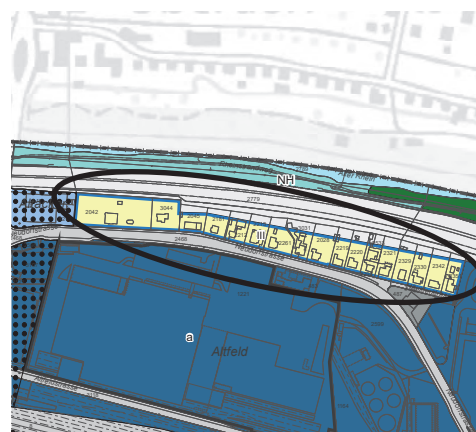


Abb. 33 Verzicht auf eine Umzonung entlang der Neudorfstrasse

In verschiedenen Gebieten soll mit einer Aufzonung gezielt eine Entwicklung sowie eine Nachverdichtung gefördert werden. Ein grosses Verdichtungspotential besteht vor allem im

Bereich der unbebauten Parzelle westlich des Mineralbads. Im Rahmen der Zonenplanrevision wird mit dem betroffenen Grundeigentümer ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen, in dem u.a. die Baulandverfügbarkeit, eine unterirdische Parkierung und die Erarbeitung eines Material- und Farbkonzepts sichergestellt wird.

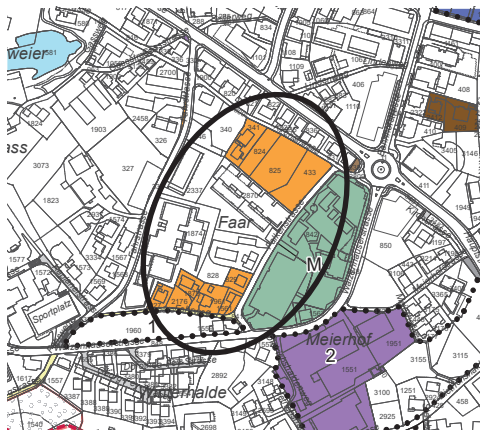


Abb. 34 Aufzoning Kirchstrasse / Falkenstrasse von W2 in W14 (ehemals: W3)

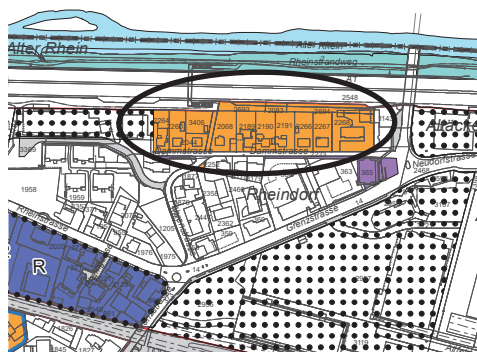


Abb. 35 Aufzoning Dammstrasse von WE in W14 (ehemals: W3)

Mit den Umzonungen an der Dammstrasse und der Neulandstrasse wird die Zonierung an die umliegenden Gebiete angepasst. Eine Nachverdichtung erscheint in diesen Gebieten aufgrund der bereits sehr inhomogenen Bebauungsstrukturen innerhalb der Quartiere als verträglich.

Mit der Aufzoning im Gebiet Hauptstrasse Ost soll eine Erneuerung, Verdichtung und Aufwertung des Bestandes initiiert werden. Da zur Erreichung einer zweckmässigen Verdichtung und Erneuerung eine parzellenübergreifende Planung notwendig ist, erlässt der Gemeinderat für beide Teilgebiete eine Sondernutzungsplanpflicht.

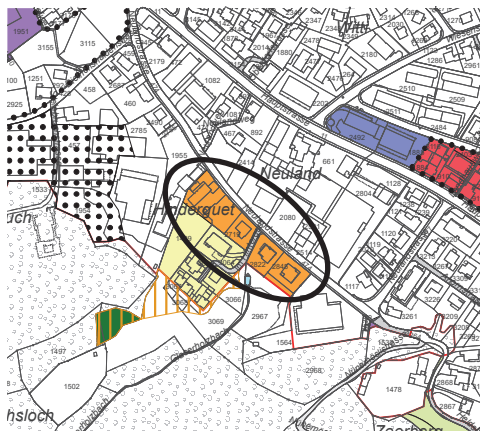


Abb. 36 Aufzoning Neulandstrasse von W2 in W14 (ehemals: W3)

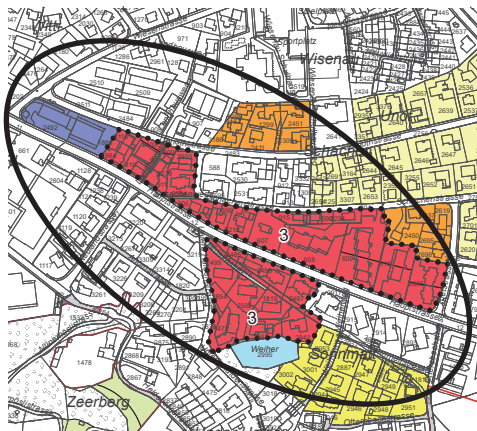


Abb. 37 Aufzoning Hauptstrasse Ost in W14, W17 resp. WG17

Das Gebiet angrenzend an den evangelischen Friedhof und die Aufbahnhalle wird aus Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nutzungen von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W11.5 zurückgezont. Dadurch soll v.a. die Einsicht auf die Friedhofsnutzungen reduziert werden. Zwischen dem Friedhof und der Wohnzone wird zudem ein Streifen Bauland der Freihaltezone (FiB F) zugeschrieben.

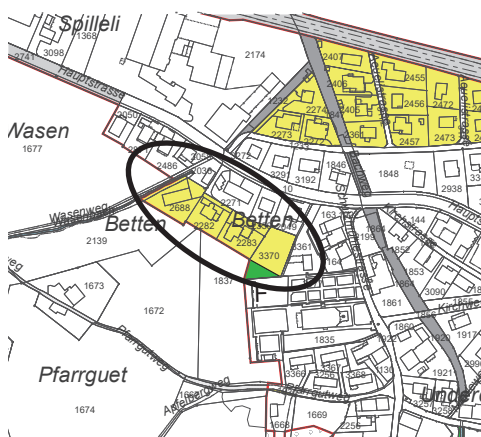


Abb. 38 Rück-/Umzonung Wohngebiet bei evang. Kirche von W3 in W11.5 (ehemals: W2) resp. FiB F

Die Parzellen südlich der Industriestrasse werden im Sinne eines angemessenen Gegenübers zu den grossmassstäblicheren Bauten der Industrie- und Schwerpunkzone einer höheren Wohnzone zugeteilt.

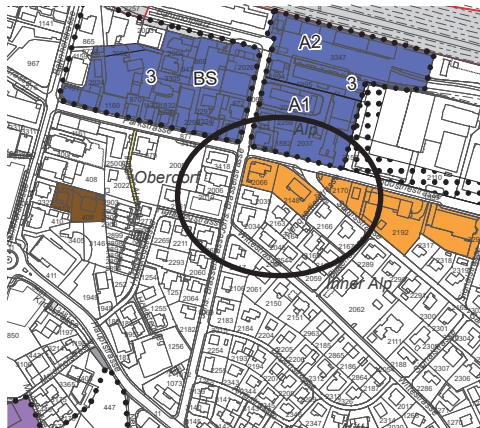


Abb. 39 Aufzonung Industriestrasse West von W9.5 in W14

5.2 Zonenüberlagerungen und Hinweise

5.2.1 Sondernutzungsplanpflicht

Mit der Einführung des Planungs- und Baugesetzes haben Gemeinden neu 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. Im Rahmen der Revision wurden der Bedarf für eine Sondernutzungsplanpflicht geprüft. Für folgende Teilgebiete wird eine Planungspflicht erlassen:

Gebiet	Zweck	(Weitere) öffentliche Interessen
- Apfelberg (zwei Teilgebiete)	1) Erschliessung regeln.	Aufgrund der exponierten Lage ist eine gute Integration einer Neuüberbauung in die Umgebung anzustreben.
- Faarweg	1) Erschliessung regeln (die SNP-Pflicht kann gegebenenfalls aufgehoben werden, falls die Erschliessung mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags geregelt werden kann).	Schulwegsicherheit gewährleisten. Qualitativ hochstehende Verdichtung gewährleisten.
- Meierhof / Walzenhauserstrasse	3) Erschliessung, Gestaltung der Aussenräume und besondere Bauweise regeln.	Gute Langsamverkehrsverbindungen sicherstellen, sorgfältiger Umgang mit Wiese gegenüber Restaurant Rössli gewährleisten, Blick auf Hügelzüge freihalten. Qualitativ hochstehende Verdichtung gewährleisten.
- Bahnhof Süd	4) Entwicklung des Ortszentrums. Erschliessung, Gestaltung der Aussenräume und besondere Bauweise regeln.	Gute Langsamverkehrsverbindungen und Integration ins geschützte Ortsbild gewährleisten. Qualitativ hochstehende Verdichtung gewährleisten.
- Areal Alp	4) Entwicklung des Ortszentrums. Erschliessung, Gestaltung der Aussenräume und besondere Bauweise regeln.	Gute Langsamverkehrsverbindungen gewährleisten. Schutzaspekte regeln. Qualitativ hochstehende Verdichtung gewährleisten.
- Rheinstrasse	3) Erschliessung, Gestaltung der Aussenräume und besondere Bauweise regeln.	Gute Langsamverkehrsverbindungen gewährleisten. Parzellenübergreifende Planung und Überbauung fördern. Qualitativ hochstehende Verdichtung gewährleisten.
- Hauptstrasse Ost (zwei Teilgebiete)	3) Erschliessung, Gestaltung der Aussenräume und besondere Bauweise regeln.	Gute Langsamverkehrsverbindungen gewährleisten. Parzellenübergreifende Planung und Überbauung fördern. Qualitativ hochstehende Verdichtung gewährleisten.

5.2.2 Schneesportnutzung

Die bereits heute ausgeschiedenen Freihaltezonen für den Schneesport werden mit der Revision des Zonenplans aktualisiert. Sie dienen aktuell primär als Schlittelpisten.

Die Zonenabgrenzung im Hinterguet entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Die Schneesportzone im Hinterguet wird mit der Revision nordseitig verkleinert. Die Anpassung ist nötig, da sich der Wald in diesem Bereich nach Süden ausgedehnt hat. Unmittelbar angrenzend an die Bauzone ist das Gelände zudem aus Sicherheitsgründen kritisch für eine Schneesportnutzung. Die Schneesportzone im Hinterguet wird v.a. von den Dorfbewohnern und den Schulen genutzt. Die Schlittelpiste Walzenhausen - Rheineck ist demgegenüber auch bei vielen Auswärtigen beliebt.

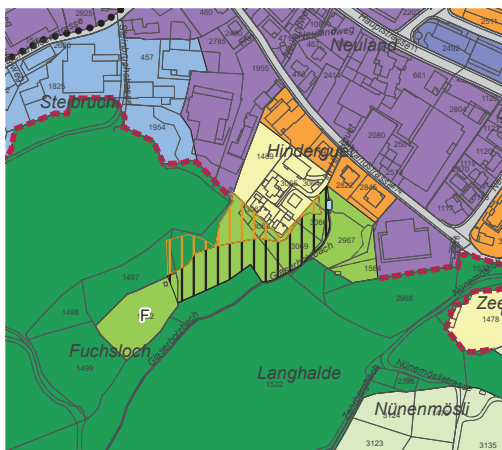


Abb. 40 Änderungen im Gebiet Hinterguet

Im Gebiet Schöfflisberg erlässt der Gemeinderat eine neue Freihaltezone für den Schneesport. Die neu zonierte Fläche wird bereits heute als Schlittelpiste genutzt. Mit der Zonenüberlagerung soll sichergestellt werden, dass im Herbst die nötigen Vorbereitungsarbeiten und Sicherheitsmassnahmen für ein sicheres Schlittelvergnügen getroffen werden. Die Zonenauscheidung erfolgt nur im südlichen, nicht bestockten Teil der Landschaftskammer.

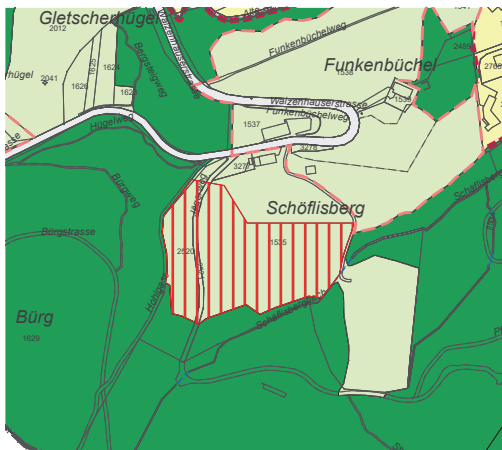


Abb. 41 Neue Freihaltezone für Schneesport im Gebiet Schöfflisberg

5.2.3 Lärm

Im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes, müssen in neuen Bauzonen mit lärmempfindlichen Räumen und in nicht überbaubaren Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis gemäss Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Planungswerte eingehalten werden. Die Planungswerte sind bezüglich des Lärmschutzes strenger als die ansonsten geltenden Immissionsgrenzwerte. Ein- oder Umzonungen sind grundsätzlich möglich, sofern

die Planungswerte nicht überschritten sind oder die geltenden Lärmgrenzwerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe II, können der nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind (Art. 33 EG-USG). Solch vorbelasteten Gebiete wurden bereits im Rahmen einer früheren Revision im Zonenplan bezeichnet. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden drei Gebiete von der Wohn-Gewerbe-Zone in eine Wohnzone umgezont (siehe Abb. 41 - Abb. 44). Damit ändert sich auch die massgebende Empfindlichkeitsstufe für die Beurteilung von Baugesuchen (ES III -> ES II). Alle drei Gebiete sind heute ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt oder weisen eine Nutzung auf, die auch in der Wohnzone zonenkonform ist. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die besagten Wohngebiete mit ihren Qualitäten erhalten und keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden sollen. Mit der Umzonung in eine Wohnzone soll dies sichergestellt werden. Aufgrund der aktuellen Lärmsituation kann nicht in allen Bereichen die Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Insbesondere dort, wo die Lärmquelle südseitig zu liegen kommt (Nebengraben), kann auch mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Mittel nur bedingt auf die Lärmsituation reagiert werden. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung wird im Zonenplan deshalb in allen drei Gebieten eine Lärmaufstufung vorgenommen.

Im Umzonungsgebiet Brüggershof (siehe Abb. 41) sind die geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten (Tag: 60 dB(A) / Nacht: 50 dB(A)). Nebst der Hauptstrasse sind die Eisenbahn, die Autobahn sowie die Zollbrücke bestehende Lärmquellen. Betrachtet man nur die Hauptstrasse als Lärmquelle (DTV von 10'030 Fz/Tag), so bestehen an den heutigen Fassaden Lärmüberschreitung von rund 1-2 dB(A) (tagsüber). Für Neubauten mit minimalem Grenzabstand läge die Überschreitung gar bei rund 3 dB(A). Ergänzend hinzu kommt der Lärm von den weiteren Lärmquellen. Die Lärmgrenzwerte können erst ab einer Entfernung von mind. 55 Meter eingehalten werden. Eine Neuüberbauung der strassenangrenzenden Parzellen wäre ohne Ausnahmegewilligung daher kaum mehr möglich. Eine entsprechende Lärmaufstufung ist daher notwendig.

An der Blumenstrasse (Abb. 42) ist die massgebende Lärmquelle die Eisenbahn. Die festgelegten Lärmemissionen liegen am Tag aktuell bei 73.3 dB(A) und in der Nacht bei 65 dB(A). Ab einer Distanz von 25 - 30 Meter zur Lärmquelle können die Lärmempfindlichkeitsgrenzwerte der Wohnzone eingehalten werden. Sämtliche Parzellen, welche innerhalb eines 30-Meter-Korridors liegen, werden im Zonenplan mit einer Lärmvorbelastung versehen. Im kommunalen Richtplan ist die Absicht festgehalten, den Lärmschutz entlang der Bahnlinie zu verbessern. Es ist denkbar, dass auch die Erneuerung des Rollmaterials - vor allem bei den Güterzügen - massgebliche Verbesserungen bezüglich des Lärmschutzes mit sich bringt.

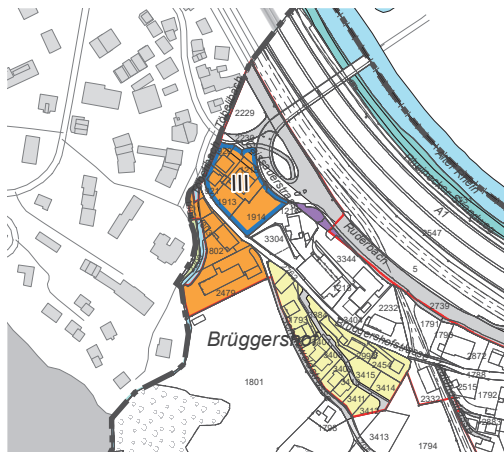


Abb. 42 Lärmvorbelastung im Gebiet Brüggershof

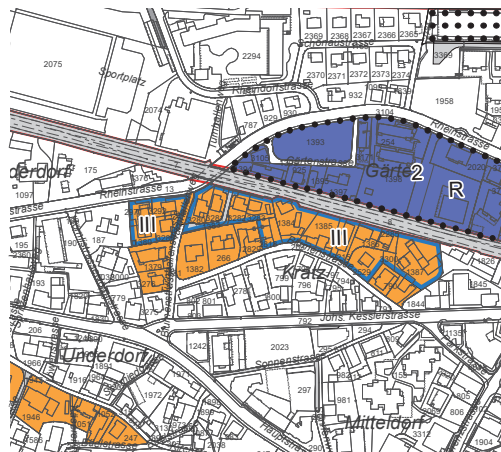


Abb. 43 Lärmvorbelastung im Gebiet Blumenstrasse / Rheinstrasse

Auch mit der Umzonung im Gebiet Areal Alp östlich des Bahnhofs erfolgt eine Verschärfung der Lärmgrenzwerte (ES IV -> ES III). Mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen kann hier jedoch angemessen auf die Lärmsituation reagiert werden. Zudem gelten in Räumen mit Betrieben um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (Art. 42 Abs. 1 LSV).

5.2.4 Waldflächen

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.

Die Waldflächen im rechtskräftigen Zonenplan sind ausserhalb der Bauzone überholt. Sie werden mit der Revision an den aktuellen „Basiswald“ angepasst. Der Basiswald wurde im Vorfeld der Revision durch das Forstamt überprüft und wo nötig angepasst. Es ist denkbar, dass sich die Waldflächen ausserhalb der Bauzone aufgrund der Luftbildaufnahmen, welche im Jahr 2020 durchgeführt werden, nochmals anzupassen sind.

5.2.5 Waldgrenzen

Im Bereich der Bauzonen wurden die Waldgrenzen Ende der 90er Jahre durch das kantonale Forstamt festgelegt. Die rechtskräftigen Waldgrenzen gemäss den Detailplänen von 1997 und 2001 bleiben rechtswirksam.

Die Waldgrenzen können gemäss Waldgesetz auch ausserhalb der Bauzonen festgelegt werden, wenn eine Zunahme des Waldes verhindert werden soll. Für St. Margrethen trifft dies in folgenden Gebieten zu:

Gebiet	Gründe für Waldfeststellung
- Eselschwanz	Ausdehnung des Waldes in Naturschutzgebiet verhindern
- Heubüchel	Ausdehnung des Waldes in Naturschutzgebiet verhindern
- Gletschhügel / Oberer Gletscherhügel	Verlust an Freiflächen und Heranwachsen des Waldes an Bauten verhindern
- Funkenbüchel	Heranwachsen des Waldes an Bauzone verhindern, Verlust an Kulturland vermeiden
- Zeerberg / Ottersbach	Heranwachsen des Waldes an Bauzone verhindern

Für besagte Gebiete werden neue Waldfeststellungen vorgenommen. Sie sind im neuen Zonenplan bereits berücksichtigt.

5.2.6 Gewässer und Gewässerräume

Der vorliegende Zonenplan zeigt hinweisend die offenen und eingedolten Gewässer in der Gemeinde auf (Datengrundlage: AV-Daten). 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 St. Margrethen beabsichtigt, die Gewässerräume nicht im Zonenplan sondern projektbasiert über Sondernutzungspläne festzulegen. Entsprechende Vorstudien liegen für sämtliche sanierungsbedürftigen Gewässer vor. Diese müssen für eine Gewässerraumauscheidung aber noch vertieft werden. Der Zeitplan für die Projektausarbeitung und die Gewässerraumfestlegung ist im kommunalen Richtplan festgelegt. Die Ausscheidung der Gewässerräume hat innert zehn Jahren seit der Inkraftsetzung des Planungs- und Baugesetzes zu erfolgen (bis 1. Oktober 2027).

5.2.7 Verkehrsflächen

Gemäss kantonaler Weisung sind die National- und Kantonsstrasse sowie die Gemeindestrassen 1. - 3. Klasse im Zonenplan der Verkehrsfläche zuzuweisen. Verschiedene neue Strassen sowie ein Grossteil der Gemeindestrassen 3. Klasse sind im Zonenplan aktuell nicht als Verkehrsfläche ausgedehnt. Mit der Revision werden die nötigen Anpassungen vorgenommen.

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

Zeitgleich zur Zonenplanrevision erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des kommunalen Strassenplans. Der Strassenplan stimmt heute in einigen Fällen nicht mit der amtlichen Vermessung überein. Die Diskrepanzen werden mit der Gesamtüberarbeitung behoben. Die Verkehrsflächen im revidierten Zonenplan korrespondieren weitgehend mit den Klassierungen

des revidierten Strassenplans. Abweichungen bestehen im Bereich des Bahnareals, der Autobahnparzelle, die vollständig der Verkehrsfläche zugeschrieben ist, sowie bei Inselflächen innerhalb der Klassierung (z.B. nicht klassierte Parkplätze im Zentrum, bepflanzte Inseln im Strassenkörper).

5.3 Erschliessungsprogramm

Die politische Gemeinde hat die Erschliessung der Bauzonen zu planen und zeitgerecht vorzunehmen (Art. 11 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde St. Margrethen beabsichtigt die Erschliessung der Bauzonen etappiert vorzunehmen. Sie legt die notwendigen Erschliessungsmassnahmen und die vorgesehene Etappierung im Erschliessungsprogramm dar. Das Erschliessungsprogramm ist integraler Bestandteil der Ortsplanung und wurde in Abstimmung mit dem Zonen- und Richtplan erarbeitet. Die notwendigen Massnahmen in den unerschlossenen Bauzonen sind nachfolgend dargelegt:

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche in m ²	kurzfristig 0-5 Jahre	mittelfristig 5-10 Jahre	langfristig >10 Jahre	Bemerkungen
1	Nebengraben	W11.5	7'900				- Erstellung Erschliessungsstrasse - Erweiterung Wasser und Abwasser
2	Vorderrüti / Apfelberg	W9.5	6'000				- Sondernutzungsplanung - Erstellung Erschliessungsstrasse - Ausbau bestehende Abwasserleitung
3	Apfelberg	W9.5	6'800				- Sondernutzungsplanung - Verkehrserschliessung klären
4	Blumenberg	W9.5	4'300				- Verkehrserschliessung klären - Erweiterung Abwasser
5	Schutzmühli / Bergsteig	W9.5	6'100				- Erstellung Erschliessungsstrasse - Erweiterung Wasser, Abwasser und Elektrizität
6	Ottersbach	W9.5	6'100				- Erstellung Erschliessungsstrasse - Erweiterung Wasser, Abwasser und Elektrizität

Abb. 44 Erschliessungsprogramm

Mit geplanten Innenentwicklungsmassnahmen ist auch im bebauten Gebiet mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Damit verbunden ist auch ein Anstieg der Mobilität. Die Innenentwicklungsbemühungen richtet sich vorderhand auf das Zentrum und die angrenzenden Gebiete. Das Ziel ist, den Mehrverkehr weitgehend auf den öffentlichen Verkehr zu lenken. Ein Ausbau bestehender Strassenverbindungen ist voraussichtlich nicht nötig. In der Finanzplanung zu berücksichtigen sind indes die vorgesehenen Umgestaltungen einzelner Strassenräume.

5.4 Nachweise Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde St. Margrethen ist für eine bedarfsgerechte Dimensionierung ihrer Bauzone verantwortlich. Dabei darf nach Art. 15 RPG der 15-Jahresbedarf nicht überschritten werden. Gemäss Bauzonendimensionierungsmodell des Kantons St.Gallen entspricht der Baulandbedarf der zu erwartenden Bevölkerungszunahme abzüglich der Kapazität im bestehenden Baugebiet. Die Kapazität im bestehenden Baugebiet wiederum setzt sich aus den Nutzungsreserven der überbauten und unüberbauten Bauzone zusammen. Für die Kapazität massgebend sind die Wohn- und Mischzone (WMZ). Die übrigen Zonen sind in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung nicht relevant.

5.4.1 Erwartete Bevölkerungszunahme

Der Kanton rechnet in den kommenden 15 Jahren für St. Margrethen mit einer Bevölkerungszunahme von 710 Personen. Die Zahlen des Kantons basieren auf den Prognosen des Bundes und sind für die Bauzonendimensionierung massgebend.

5.4.2 Kapazität unüberbaute Flächen

In den unbebauten Gebieten bestehen nachfolgende Einwohnerkapazitäten:

Zonenart		Unbebaute Fläche			Relevanter Dichtewert	Kapazität
		gemäss Raum+ (Stand 2016)	gemäss Raum+ (Stand 2021)	gemäss Zonenplanentwurf		
bisher	neu	m ²	m ²	m ²	Einwohner pro ha	Einwohner
WE	W9.5	59'663	53'084	53'032	33	175
W2	W11.5	17'802	15'931	12'576	50	63
W3	W14	2'624	3'496	7'283	104	76
W4	W17	-	1'176	1'176	156	- 18
WG2	WG11.5	27'313	26'583	25'277	39	99
WG3	WG14	11'973	26'442	22'915	61	140
WG4	WG17	301	2'069 ¹⁾	2'069	77	16
K3	K14	-	-	-	-	-
K4	K17	-	-	-	-	-
	SPZ			1'863 ¹⁾	130 ²⁾	24
Total		119'676 (12 ha)	126'712 (12.6 ha)	126'191 (12.6 ha)		611

1) Areal Alp nicht miteingerechnet, da bereits überbaut.

2) Zieldichte gemäss Agglomerationsprogramm für Gebiete hoher Dichte im urbanen Raum.

Die Baulandreserven haben gegenüber dem Stand 2016 insgesamt leicht zugenommen. Dies erscheint auf den ersten Blick paradox. Einige Baulandreserven wurden seit der letzten Erhebung zwischenzeitlich überbaut (z.B. Georg- und Dorothea-Fey-Strasse) und wurden vom Bestand 2016 abgerechnet. Mit der Erhebung 2021 sind aber auch einige Gebiete neu hinzugekommen, die bislang nicht als Baulandreserven eingestuft wurden. Bislang wurden bei der Ermittlung der Baulandreserven zudem bebaute, ungenutzte Innenentwicklungspotenziale (Spilleli-Areal) nicht mitberücksichtigt. Da das Spilleli-Areal aktuell weitgehend brach liegt respektive neu überbaut werden soll, ist es für die Kapazitätsberechnung relevant und wird auch mitberücksichtigt. In der Kapazitätsberechnung mitberücksichtigt sind auch die Zonenveränderung durch die vorliegende Revision. In den unbebauten Gebieten bestehen somit aktuell noch 12.6 ha freie Baulandreserven. Dies entspricht einer Kapazität für 611 zusätzliche Einwohner.



Abb. 45 Veränderung Raum+ 2016 gegenüber 2021

5.4.3 Kapazität im bebauten Gebiet

Die Kapazität der überbauten Bauzone entspricht gemäss kantonaler Schätzung 4 % der bestehenden Einwohnerzahl in der Wohn- und Mischzone. Gemäss kantonalem Bauzonendimensionierungstool sind dies 219 Einwohner (siehe Anhang 2). Der erwartete Bevölkerungszuwachs erfolgt vorderhand in den im Richtplan bezeichneten Innenentwicklungsgebieten (siehe Kapitel 3.2.1). Mit dem neuen Zonenplan ergibt sich damit eine Gesamtkapazität von 850 zusätzlichen Einwohnern. Der erwartete Bevölkerungszuwachs von rund 710 Personen im 15-Jahres-Horizont kann mit dem neuen Zonenplan damit abgedeckt werden.

5.4.4 Fazit

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonendimensionierung ist der Kapazitätsindex. Dieser gibt die Auslastung des Zonenplans aufgrund der vorhandenen Kapazität und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung an. Ab einem Kapazitätsindex von -2 % können Gemeinden neue Bauzonen bezeichnen, vorbehaltlich des Nachweises zur Siedlungsentwicklung nach innen. Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner als -6 % verfügen über ein zu grosses Baugebiet und müssen Auszonungen vornehmen. Derzeit verfügt die Gemeinde St. Margrethen über einen Kapazitätsindex von -0.1 %. Das heisst, der Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre kann mit dem bestehenden Zonenplan voraussichtlich nicht mehr gedeckt werden. Mit den geplanten Umzonungen kann die Einwohnerkapazität des Zonenplans erhöht werden, ohne dass kurzfristig Einzonungen nötig sind. Der revidierte Zonenplan weist ein Kapazitätsindex von 2.2 % auf.

5.5 Weitere Nachweise

5.5.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die im Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Richtschnur. 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.

5.5.2 Planungen von Bund und Kanton

Den Sachplänen, Konzepten sowie den Inventaren des Bundes und dem kantonalen Richtplan ist in der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung getragen worden. Mitberücksichtigt wurde ebenfalls das grenzüberschreitende Agglomerationsprogramm AP4 der Region Rheintal.

5.5.3 Fruchtfolgeflächen

Mit den möglichen künftigen Siedlungserweiterungen Bruggerhorn und Sonnmatt wird der Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes tangiert. Im Bereich der Siedlungserweiterungsgebiete befindet sich wertvolles Kulturland (Fruchtfolgeflächen FFF). Die Standortgebundenheit des Vorhabens des schweizerischen Zolls wird im Planungsbericht aufgezeigt. Zudem bestehen keine zweckmässige Alternativstandorte für neue Wohngebiete innerhalb der Gemeinde. Mit den möglichen späteren Einzonungen sind entsprechende Kompensationsflächen zu suchen.

5.5.4 ISOS

Die Gemeinde St. Margrethen verfügt gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ein Ortsbild von kommunaler Bedeutung. Die bestehende Schutzverordnung ist aktuell in Revision. Die Revision der Schutzverordnung und die Erarbeitung des Innenentwicklungskonzept wurden parallel erarbeitet und inhaltlich aufeinander abgestimmt. Dabei wurde auch das ISOS berücksichtigt. Das Thema ISOS und Innenentwicklung sind im Planungsbericht zur Schutzverordnung ausführlich abgehandelt (siehe Kapitel 4.1.1).

In einigen Gebieten besteht ein möglicher Zielkonflikt zwischen Innenentwicklung und Schutz. Nachfolgende Grafik zeigt die Gegenüberstellung vom ISOS mit der neuen Schutzverordnung. Ein möglicher Konflikt zur Innenentwicklung zeigt sich im Zentrum und im Gebiet Unterdorf im alten Ortskern. Beim Arealentwicklungsgebiet Bahnhof Süd wird mit der Revision des Zonenplans eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen, um die Koordination mit den Schutzanliegen sicherzustellen (nur ein Teil des Areals liegt im geschützten Ortsbild. Ein Interes-

senskonflikt besteht auch bei den ISOS Baugruppen 0.4 und 0.5. In diesen Gebieten hat der Gemeinderat im Rahmen der Interessenabwägung zur Schutzverordnung die Interessen der Innenentwicklung höher gewichtet als die Schutzinteressen. Beim Gebiet 0.5 (Meierhofareal) wird wie auch im Zentrum eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen. Die Schutzanliegen vor allem des ortsprägenden Freiraums sind im Sondernutzungsplanverfahren mitzubedenken. Durch die Einsetzung eines Gestaltungsbeirats steht der Gemeinde zudem fachliches Knowhow zur Verfügung, um Baugesuche innerhalb des geschützten Ortsbilds (z.B. Unterdorf) auf ihre Qualität zu beurteilen. Massgebliche weitere Konflikte zwischen Schutz und Innenentwicklung bestehen aus heutiger Sicht keine.

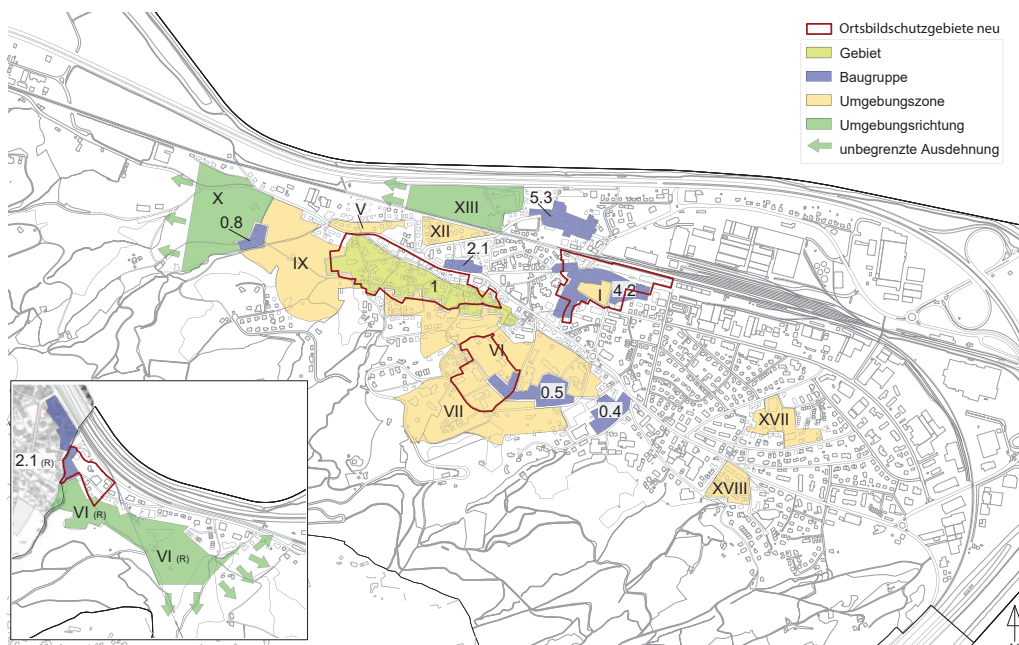


Abb. 46 Areale mit Erhaltungsziel A/a ISOS

5.5.5 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wird in Einzelpunkten (Abgrenzung Siedlungsgebiet, Anschlussgebiet Güterverkehr, Abgrenzung Wohnnutzung - Arbeitsnutzung - sonstige Nutzung) tangiert. Für die möglichen künftigen Einzonungen der Gebiete Bruggerhorn und Sonnmatt ist eine Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan nötig. Die Gemeinde muss zu gegebener Zeit einen Antrag beim Kanton zur Anpassung des Siedlungsgebiets einreichen. Im Weiteren wird die Gemeinde kurzfristig auf die nächste Richtplanrevision ein Gesuch einreichen zur Überprüfung des Richtplaneintrags zum Güterverkehr beim Rheinpark. Hier erscheint die Machbarkeit aus Sicht der Gemeinde nicht sichergestellt.

Zudem sind die Abgrenzungen Wohnnutzung - Arbeitsnutzung - sonstige Nutzung teilweise nicht mehr mit dem Zonenplan kongruent. Die Gemeinde wird kurzfristig ebenfalls einen entsprechenden Antrag an den Kanton stellen. Weitere Konfliktbereiche bestehen nicht.

5.5.6 Planungen der Region - Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm AP4 wird durch den Verein Agglomeration Rheintal in grenzüberschreitender Zusammenarbeit erarbeitet. Im Zukunftsbild zeigt die Region den zukünftig angestrebten Zustand (Zeithorizont ca. 2040) auf. Nachfolgend sind die wichtigsten, planungsrelevanten Kernaussage für die Gemeinde St. Margrethen aufgeführt. Sie haben Eingang in die vorliegende Planung gefunden.

- Die Gemeinde St. Margrethen ist Teil des urbanen Raums im Rheintal. Anders als Heerbrugg oder Altstätten zählt die Gemeinde nicht als Haupt- oder Regionalzentrum. Die urbanen Räume weisen eine dynamische Entwicklung auf und werden an ihren zentralen oder gut erschlossenen Lagen verdichtet und aufgewertet. Sie sollen im Gegensatz zu den dörflichen Räumen eine stärkere Entwicklung erfahren. Das Agglomerationsprogramms gibt entsprechende Zieldichten vor.
- Die grossen Arbeitsgebiete sind gemäss ihrer Lagequalität erschlossen und regional abgestimmt.
- Die siedlungsquerenden Hauptstrassen sind als „Lebensadern“ aufzuwerten (siedlungsorientierte, dichte und gemischt genutzte Räume mit guter Erreichbarkeit und mit hoher Siedlungs- und Aufenthaltsqualität).
- Das übergeordnete Strassennetz (Autobahnen, Hauptstrassen, Landesstrassen) nimmt demgegenüber den Durchgangsverkehr auf und entlastet die Siedlungsräume und Ortskerne.
- Der Bahnhof ist als Planungsschwerpunkt (ESP-Wohnen / Intermodalität) weiterzuentwickeln. ÖV ist das Rückgrat der Siedlungsentwicklung.
- Ein Mobilitätsmanagements / Mobilitätskonzepte werden eingeführt.
- Das Ortszentrum ist mit hochwertigem Angebot für den Fuss- und Veloverkehr zu entwickeln.
- Die Kulturlandschaften werden erhalten und wo nötig aufgewertet. Die Biodiversität wird verbessert.
- Das Rheintal wird von einem zusammenhängenden Gewässernetz durchzogen. Es wird gebildet aus dem Rhein als landschaftliches Rückgrat. Die Gewässer sind wo erforderlich revitalisiert.
- Um die Siedlungsgebiete befinden sich attraktive, gut erreichbare Landschaftsräume, die sich für die Erholung anbieten.

5.5.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die geplanten Siedlungserweiterungen erfordern eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Zusätzlicher Verkehr soll möglichst durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fussgänger- und Veloverkehr (FVV) abgewickelt werden. Insbesondere in den bahnhofsnahen Gebieten haben Mobilitätskonzepte dringende Notwendigkeit, um diese Zielsetzung zu erreichen und Zusatzverkehr im Zentrum zu vermeiden (v.a. ÖV-Güteklasse A und B). Der induzierte Zusatzverkehr ist bei den meisten Entwicklungsvorhaben moderat, da heute bereits eine Nutzung besteht. Nebst der Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sind nur punktuell Erschliessungs- und Ausbauvorhaben nötig. Teilweise sind diese bereits aufgegleist. Nachfolgende Tabelle zeigt den Abstimmungsbedarf von Siedlung und

Verkehr und die nötigen gebietsspezifischen Massnahmen auf. Die Beurteilung erfolgte anhand des Merkblatts „Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr“ des Tiefbauamts des Kantons St. Gallen. Das Merkblatt ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gebiet	Fläche (ha)	Beurteilung Lärm	ÖV-Güteklasse	MIV-Erschliessung	Verkehrlichen Auswirkungen	Massnahmen
Bahnhof Süd	1.65	Lärm unkritisch	A	erschlossen, Verkehrssituation unkritisch ¹⁾	gering (< 200 RN ²⁾)	- Mobilitätskonzept
Areal Alp / Güterbahnhof	1.42	Lärmschutz entlang Bahn	A	erschlossen, Verkehrssituation unkritisch ¹⁾	mittel (200 - 1000 RN)	- Mobilitätskonzept - Zusatzerschliessung mit Wendehammer für LKW vorgesehen
Kirchstrasse	0.44	Lärm unkritisch	B	erschlossen / unkritisch	gering	- Mobilitätskonzept sinnvoll
Zollabfertigung	2.15	Lärmschutzbedarf zu prüfen ³⁾	D	Neuerschliessung notwendig	mittel (200 - 1000 RN)	- Bestehendes Erschliessungskonzept umsetzen
Dreieck Bahnhof-Zoll	3.40	Lärmschutz entlang Bahn und Hauptstrasse	A	Neuerschliessung notwendig	nicht abschätzbar ⁴⁾	- Erschliessungskonzept - Mobilitätskonzept
Rheinstrasse	1.72		A / B	erschlossen / unkritisch ¹⁾	gering (< 200 RN)	- Mobilitätskonzept
Sonnenen- / Blumenstrasse	1.33		B	erschlossen / unkritisch ¹⁾	gering (< 200 RN)	- Mobilitätskonzept bei grösseren Vorhaben
Spilleli	1.09		D	Erschliessung klären	mittel (200 - 1000 RN)	- Erschliessungskonzept
Meierhof / Walzenhauserstrasse	1.88	Lärmschutz entlang Hauptstrasse	B	Erschliessung klären	mittel (200 - 1000 RN)	- Erschliessungskonzept - Mobilitätskonzept sinnvoll
Neuland- / Dietrichshaldenstrasse	6.86	Lärm unkritisch	C	erschlossen / unkritisch	nicht abschätzbar ⁴⁾	- Bedarf mit Zonenfestlegung zu prüfen
Hauptstrasse Ost	3.31	Lärmschutz entlang Hauptstrasse	C / D	erschlossen / unkritisch	gering (< 200 RN)	-
Industriestrasse	26.8	Lärmschutzbedarf zu prüfen ³⁾	A - D	erschlossen / unkritisch ¹⁾	nicht abschätzbar ⁴⁾	- Mobilitätskonzept bei grösseren bahnhofsnahe Betrieben
Bruggerhorn	4.97	Lärmschutzbedarf zu prüfen	D / -	Neuerschliessung notwendig	nicht abschätzbar ⁴⁾	- Erschliessungskonzept - Eventuell ÖV-Angebot verbessern
Sonn matt	1.70	Lärm unkritisch	D	Neuerschliessung notwendig	nicht abschätzbar ⁴⁾	- Erschliessungskonzept - ÖV-Angebot verbessern

¹⁾ Es bestehen diverse Zu- und Wegfahrtsmöglichkeiten zum Areal in südlicher, östlicher und westlicher Richtung. Zudem sind die Knotensanierungen Industrie-/Neudorfstrasse und Grenz-/Rheinstrasse im kantonalen Strassenbauprogramm mit der Priorität B resp. C aufgeführt. Nach Sanierung der Knoten werden die zwei Engpässe behoben sein (ausgenommen Bahnübergang). Die Entwicklung der Areale bedingt die Knotensanierung nicht. Die gute ÖV-Erschliessung gilt es mit jedoch zu nutzen (z.B. mittels Mobilitätskonzepten).

²⁾ Raumnutzer.

³⁾ Lärmschutzbedarf der künftigen Nutzungen noch unklar. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu klären.

⁴⁾ Anzahl Raumnutzer aufgrund Spezialnutzung Zoll / Industrie nicht abschätzbar. Situativ zu klären.

⁵⁾ Künftige Zonierung noch offen.

Die Gebiete Bruggerhorn und Sonn matt sind unerschlossen, es gelten die Planungswerte (PW) für den Lärm. Die übrigen Gebiete sind erschlossen und die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind massgebend. In den Innenentwicklungs- und Erweiterungsgebieten bestehen teilweise Lärmbelastungen durch den Strassen- oder Bahnverkehr. Mit geeigneten Bebauungskonzepten und der internen Organisation der Grundrisse kann jedoch in geeigneter Form auf

die Lärmsituation reagiert werden. Am anspruchsvollsten ist die Situation in Gebiete, in denen sowohl im Süden wie auch im Norden eine Lärmbelastung besteht und eine Wohnnutzung geplant ist (z.B. Rheinstrasse, Spilleli). Frühere Projektabsichten haben aber gezeigt, dass mit einer sorgfältigen Planung zufriedenstellend mit der bestehenden Lärmsituation umgegangen werden kann.

Im übergeordneten und örtlichen Strassenverkehrsnetz bestehen derzeit keine massgeblichen Engpässe. Einzig bei den Knoten Industrie-/Neudorfstrasse und Grenz-/ Rheinstrasse besteht vor allem organisatorischer Optimierungsbedarf (Knotenart zu überprüfen). Für einzelne Teilgebiet sind Neuerschliessungen nötig oder zu prüfen. Um Zusatzverkehr auf den Strassen zu vermeiden, setzt die Gemeinde v.a. in zentrumsnahen Lagen auf die Wirksamkeit von zweckmässigen Mobilitätskonzepten.

6 Parkierungsreglement

Das bestehende „Reglement über Abgaben für Motorfahrzeuge und das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund“ stammt von 1990 und wurde seither mehrmals revidiert.

Die Region Rheintal hat im Zusammenhang mit dem Agglomerationsprogramm einen Werkzeugkasten zur Parkierung erarbeitet. Das neue Parkierungsreglement der Gemeinde St. Margrethen basiert im Grundsatz auf dem Muster der Region und wurde situativ aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre an die Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

6.1 Umfang des Reglements

Das heutige Parkierungsreglement deckt folgende drei Inhalte ab:

- Ersatzabgabe für fehlende Motorfahrzeugabstellplätze
- Abgabe für das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund
- Blaue Zone

Mit dem Parkierungsreglement kommen verschiedene Neuerungen hinzu. Die wesentlichen Änderungen zu heute sind nachfolgend erläutert.

6.2 Wesentliche Neuerungen im Bereich der privaten Parkierung

6.2.1 Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze

Der Bedarf an Abstellplätzen richtet sich nach dem neuen Baureglement. Die Gemeinde befreit von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen, wenn diese wegen besonderen örtlichen Verhältnissen nicht erstellt werden können oder unverhältnismässig hohe Kosten entstünden. Kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen nicht eingehalten werden, so hat die Grundeigentümerschaft Ersatzabgaben zu leisten. Diese Regelung ist nicht neu. Die Tarife wurden allerdings angepasst und sind nicht mehr primär zonenbezogen sondern einheitlich geregelt. Die Entrichtung einer Ersatzabgabe begründet jedoch keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten Abstellplatz. Die Ersatzabgaben sind von der Gemeinde zweckgebunden zu verwenden.

6.2.2 Mobilitätskonzepte

Das neue Reglement schafft die rechtliche Grundlage, im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einzufordern. Dies soll in jenen Fällen möglich sein, wo das Pflichtangebot an Parkplätzen unterschritten oder eine grössere Anzahl an Parkplätzen erstellt wird (ab 50 Parkplätzen) und dadurch auch deutlich Mehrverkehr generiert wird. Mit einem Mobilitätskonzept ist eine Befreiung von den Ersatzabgaben möglich. Durch ein regelmässiges Controlling

sollen die Umsetzung und Wirksamkeit des Mobilitätskonzepts geprüft werden. Bei Nichteinhalten der Bestimmungen des Mobilitätskonzept hat die Gemeinde die Möglichkeit, flankierende Massnahmen zu verlangen.

Mobilitätskonzepte sind ein wichtiges Mittel, um die angestrebten Veränderungen im Bereich des Modal Split im Rheintal beeinflussen zu können. Sie werden künftig ein wichtiges Mittel sein, um den Verkehr zu steuern. Bei grösseren Überbauungen im Zentrum ist ein Mobilitätskonzept dringend angezeigt.

6.3 Wesentliche Neuerungen im Bereich der öffentlichen Parkierung

6.3.1 Parkraumzonen / Dauerparkkarten

Motorfahrzeughalter, die ihr Fahrzeug dauernd auf öffentlichem Grund abstellen, müssen der Gemeinde heute eine Gebühr entrichten (abgabepflichtige Dauerparkierer). Dieses System hat sich seit der Einführung des Reglements bewährt und soll auch zukünftig weitergeführt werden. Neu wird das Gemeindegebiet in verschiedene Parkraumzonen eingeteilt. In den verschiedenen Zonen gelten unterschiedliche Zeitlimiten und Gebühren für Kurz- und Dauerparkierer.

Die Ausscheidung von blauen Zonen in ausgewählten Gebieten ist ebenfalls möglich. Zusätzlich können bei Bedarf örtlich auch gebührenpflichtige Parkplätze erstellt werden.

Der Gemeinderat legt die Gebühren innerhalb des in Artikel 12 definierten Gebühren- und Zeitrahmens fest. Die Einnahmen aus den Parkgebühren sind zweckgebunden zu verwenden.

7 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die kantonale Vorprüfung vom 09. Februar 2021 ist in die vorliegende Planung eingeflossen.

Die Zusammenfassung der Anliegen aus der kantonalen sowie einer juristischen Vorprüfung, welche von Ch. Bernet durchgeführt wurde, kann dem Anhang entnommen werden.

8 Information und Mitwirkung

8.1 Mitwirkung zum räumlichen Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts wurde die Bevölkerung vom Gemeinderat dazu eingeladen, im Rahmen einer Workshop-Veranstaltung an der laufenden Ortsplanung mitzuwirken. Das Konzept der räumlichen Entwicklung wurde der Bevölkerung am 13. Juni 2018 im Rahmen eines World Cafés zur Mitwirkung unterbreitet. Im Rahmen eines World Cafés konnten die 40 Teilnehmer das vorliegende Konzept diskutieren und Ideen einbringen. Das Konzept wurde im Vorfeld öffentlich auf der Webseite der Gemeinde publiziert. Die Ergebnisse aus dem Workshop sind im Konzeptbericht ausführlich dokumentiert.

8.2 Mitwirkung zu den Planungsinstrumenten

8.2.1 Vorgehen

Während der kantonalen Vorprüfung war eine zweite Bürgerveranstaltung zur Vorstellung und Diskussion des Richtplans, des Zonenplans, des Baureglemententwurfs und des Parkierungsreglementes vorgesehen. Auf Grund der Covid-Situation im Herbst 2020 musste die Veranstaltung kurzfristig abgesagt werden. Die Bürgerinformationen fand stattdessen online mit Präsentation und Kommentar statt. Zusätzlich waren alle Bürgerinnen und Bürger im Oktober und November dazu eingeladen sich bei fünf offenen Bürgersprechstunden zu den Inhalten der Planung zu äussern und Rückfragen zu stellen. Dieses Angebot der Mitwirkung haben insgesamt 9 Bürger wahrgenommen. Auch die Region und die Nachbargemeinden wurden zur Anhörung eingeladen.

Parallel hat eine Vernehmlassung stattgefunden. Schriftlich sind 17 Eingaben bei der Gemeinde eingegangen.

8.2.2 Eingaben

Insgesamt sind in den Bürgersprechstunden und schriftlich 23 Eingaben von unterschiedlichen Bürgerinnen und Bürgern sowie von einzelnen Interessensgruppen eingegangen. Alle Eingaben wurden gemeinsam mit den Fachplanern und der Gemeinde geprüft und diskutiert.

Bei Eingaben, die sich auf einzelne Parzellen und deren Festsetzungen im Zonenplan beziehen, wurden die Vor- und Nachteile einer Zonenanpassung abgewogen. Auf einzelne Eingaben konnte vollumfänglich eingegangen werden. So wurde nachträglich für die folgenden Parzellen eine Anpassung im Zonenplan vorgenommen:

- Parz. Nr. 1769: Verzicht auf Ausdehnung der Schneesportzone. Die Fläche wird in der Dimension wie im bisher rechtskräftigen Zonenplan belassen. Die Fläche ist zur ökologischen Aufwertung der landwirtschaftlichen Fläche als extensive Wiese genutzt. Eine einheimische Hecke als Vernetzungskorridor ist geplant.
- Parz. Nr. 2022: K17 wird festgelegt. Grundstück ist im aktuell rechtskräftigen Zonenplan bereits in der Kernzone.

- Parz. Nr. 2066 / 2148: W 14 wird festgelegt. Entspricht den Grundstücken östlich; bessere Abstufung zum Arbeitsgebiet Alp im Norden.
- Parz. Nr. 2158: A 25 wird festgelegt. Bestandgebäude besitzt bereits 25 m Höhe.
- Parz. Nr. 3396: A25 wird festgelegt. Dies entspricht den Nachbarparzellen. Keine Abstufung im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Zonenplan in Bezug auf die Gebäudehöhe und die Lärmempfindlichkeit; Lärmempfindlichkeitsstufe IV gilt weiterhin.
- Parzellen „Aueli-Quartier“ (142, 180, 181, 182, 1848, 2677, 2938, 3350): W 11.5 wird für die Parzellen nördlich der Hauptstrasse festgelegt. Einheitliche Entwicklung des Gebietes als Wohnzone zur Reduzierung von Nutzungskonflikten bezüglich Emissionen.
- Parz. Nr. 2715 „Bruggerhorn“: Auf die Einzonung der Fläche „Bruggerhorn“ wird nach Prüfung aller Eingaben und der Vorprüfung des AREG vorerst verzichtet. Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche als Reservefläche in den Kantonalen Richtplan aufzunehmen. Sollte die Zollerweiterung „Bruggerhorn“ später umgesetzt werden, ist eine Zonenplanänderung in einem separaten Verfahren notwendig.
- Parzellen „Nebengraben (diverse)“: Auf die Umzonung des Nebengrabens von einer Mischzone in die Wohnzone (W11.5) wird verzichtet. Dies sowohl aufgrund von Eingaben von betroffenen Eigentümern als auch aufgrund der Lärmsituation.

In Bezug auf die Umzonung von Wohn-/ Gewerbebezonen in reine Wohnzonen haben sich einige Bürger nach den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und einer Bestandsgarantie für bestehende gewerbliche Nutzungen erkundigt. Gemäss Art. 12 PBG Abs. 1 umfassen „*Wohnzonen [...] Gebiete, die sich für das Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe eignen.*“ Beispielsweise ist der Betrieb eines Cafés, Bed and Breakfasts oder eines Ateliers zulässig, sofern die festgelegte Lärmempfindlichkeitsstufe eingehalten wird.

Die Bestandsgarantie ist durch Art. 109 PBG Abs. 1 für Umbauten und Erweiterungen innerhalb der Bauzone gesichert: „*Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet.*“ Ausserdem sind nach Abs. 2 „*Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen [...] zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird.*“

Hingegen ist der Wiederaufbau einer gewerblichen Nutzung, die nicht dem Wohnzweck entspricht, nicht zulässig. Nach Art. 110 Abs. 1 ist „der Wiederaufbau innerhalb der Bauzone [...] im bisherigen Umfang zulässig, wenn: a) die künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht.“

Des Weiteren ist die Frage aufgekommen, wie mit einer Parzelle umzugehen ist, die in zwei unterschiedlichen Zonen liegt. In diesem Fall hat sich die jeweilige Teilfläche nach den Bauvorschriften der festgelegten Zone zu richten. Sofern eine Parzelle beispielsweise zu einem Teil A in der W9.5-Zone und mit einem Teil B in der W11.5-Zone liegt, darf in der Teilfläche A nur nach den Bauvorschriften W9.5 und im Teilbereich B nur nach den Vorschriften der W11.5-Zone gebaut werden.

Bezüglich der Eingaben, die das Wohngebiet Apfelberg betreffen, soll festgehalten werden, dass keinerlei neue Flächen im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Zonenplan (vom 04.11.1991 mit Nachführungen bis 09.04.2018) eingezont werden.

Aus den Eingaben wurde ersichtlich, dass bei den Bürgerinnen und Bürgern besonders der Naturschutz und die Stärkung der Biodiversität einen hohen Stellenwert besitzen. Daher wurde die Ergänzung weiterer „Naturschutz“-Artikel im Baureglement geprüft. Zur Stärkung der Biodiversität wurden die folgenden Artikel im Baureglement nachträglich korrigiert respektive ergänzt:

- Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist ein Flächenanteil von mindestens 20% der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, naturnah zu gestalten.
- Nicht begehbare Flachdächer (0 – 10° Dachneigung) mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind mit mind. 12 cm Substratstärke zu begrünen.
- Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – vorbehaltlich der Gewässerschutzgesetzgebung – versickerungsfähig auszuführen. Vorplätze dürfen nur dann mit festen Belägen ausgebildet werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit ausgewiesen werden kann.
- Bei Aussenbeleuchtungen ist sicherzustellen, dass durch nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Beleuchtungsstärke sowie die Betriebszeit auf das notwendige Minimum begrenzt werden. Die gültige SIA-Norm ist begleitend.

Von vielen Bürgern wurde zudem die Ausarbeitung eines regionalen Biodiversitäts-Konzeptes gewünscht. Mit dem Agglomerationsprogramm AP4 verpflichten sich die Rheintaler Gemeinden, so auch St. Margrethen, ein Regionales Biodiversitätskonzept bis 2025 zu erarbeiten.

Anhang

Anhang 1: Übersicht zum Umgang mit den Naturgefahren

Anhang 2: Report Bauzonendimensionierung Raum+

Anhang 3: Bauzonendimensionierung - Tabelle Ein-, Um- und Auszonungen

Anhang 4: Zusammenfassung Vorprüfung und Rechtsprüfung

Anhang 1: Übersicht zum Umgang mit den Naturgefahren

Standort	Gefährdungslage Wasser	Massnahmen	Priorität	Zeithorizont
Töbelibach (L 4.2.2)	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe bis mittlere Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ100 - Gefährdung der Rheinecker Altstadt (Kulturgut) 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Abflusskapazität soll durch bauliche Massnahmen erhöhen werden (u.a. Anhebung Töbelibücke) - Die Verklauungsgefahr im Oberlauf des Gewässers ist zu reduzieren. - Eine ökologische Aufwertung des Gewässers ist vorzunehmen (u.a. natürlichere Sohlengestaltung, etc.) 	Mittel	kurzfristig
Ruderbach (L 4.2.3)	<ul style="list-style-type: none"> - Geringe bis mittlere Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ100 im engeren Umfeld des Gewässers 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Durchlass wurde im Rahmen der Autobahnerneuerung bereits saniert, es sind aber weitere Verbesserungsmassnahmen in diesem Bereich nötig. - Die Abflusskapazität ist durch baulichen Massnahmen zu erhöhen. - Im Unterlauf des Gewässers ist eine ökologische Aufwertung vorzusehen, soweit die räumlichen Verhältnisse dies im Realisierungshorizont erlauben. 	Gering	langfristig
Ruderbachgraben (L 4.2.4)	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ30, tritt primär innerhalb des Areal - Geringes Schadenspotential (da noch weitgehende unbebaut) 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Vorstudie ist vorhanden. - Basierend auf der Studie ist der Hoffwasserschutz durch bauliche Massnahmen sicherzustellen. - Es ist eine natürliche Ökomorphologie anzustreben. 	Gering	langfristig
Risi-/ Romenschwanden-/ Rättscherenbach (L 4.2.5)	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ30, betroffen ist sowohl Baugebiet als auch Nichtbaubebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Risi-, Romenschwanden- und Rättscherenbach weisen im Oberlauf ein weitgehend natürlichen Verlauf auf. Im Unterlauf ist bei allen drei Bächen stellenweise ein ökologische Aufwertung anzustreben. Eine ökologische Vernetzung hat in diesem Gebiet hohen Stellenwert. - Punktuell sind die Abflusskapazitäten zu erhöhen. Kapazitätsengpässe bestehen insbesondere auch im Bereich der Durchlässe. - Für den Abschnitt Kirchenau liegt bereits ein Hochwasserprojekt vor. - Das Fließregime der drei Bachläufe soll im Unterlauf im Übrigen angepasst werden. Aktuell erfolgt die Entwässerung in Richtung Westen, durch den Nebengraben und anschliessend in den Kibagweiher. Die Entwässerung soll neu in östliche Richtung erfolgen. Hierzu sind unter der Bahnlinie / Autobahn zwei neue Durchlässe erforderlich. - Der bestehende Bachverlauf im Nebengraben / Eselschwanz kann nur aufgehoben werden, wenn die Liegenschaftentwässerung (Meteowasser) anderweitig sichergestellt ist. 	Mittel	langfristig
Wasenbach (L 4.2.6)	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere bis hohe Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ30 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Vorstudie liegt vor. - Der Durchlass des Wasenbachs im Bereich der Hauptstrasse ist zu vergrössern. - Unter der Bahnlinie ist ein separater Durchlass für den Wasenbach vorgesehen. Der Wasenbach wird nach Unterquerung des Bahnlinie in den Schutzmühlebach eingeleitet. - Zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie ist eine Offenlegung und Renaturierung des Gewässers vorgesehen. 	Hoch	kurzfristig
Schutzmühlebach (L 4.2.7)	<ul style="list-style-type: none"> - Mittlere bis hohe Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ30 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Vorstudie liegt vor. - Die Durchlässe des Schutzmühlebachs weisen eine zu geringe Kapazität auf und müssen vergrössert werden. - Eine Bachoffenlegung ist kurzfristig nicht möglich, soll im Rahmen der Gewässerraumfestlegung im Sinne einer langfristigen Lösung aber geprüft werden. - Im Oberlauf sind kurzfristig Massnahmen zur Reduktion der Hochwassergefahr vorgesehen (Rückhaltebecken). 	Hoch	kurzfristig / langfristig

Standort	Gefährdungslage Wasser	Massnahmen	Priorität	Zeithorizont
Bergsteigbach (L 4.2.8)	- Geringe Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ100	- Der Bergsteigbach verläuft ab der Walzenhauserstrasse eingedolt und mündet im Bereich der Hörlistegstrasse in den Hörlistegkanal. Es ist zu prüfen, ob das Gewässer im unteren Abschnitt renaturiert und in Richtung Käsiweiher verlegt werden kann. Eine Verbindung vom Käsiweiher in den Schutzmühlbach besteht bereits (Eindolung im Bereich der Kirchstrasse). Mit der Offenlegung des Gewässers entsteht auch eine zusätzlicher Naherholungsraum innerhalb des Siedlungsgebiets. - Im Oberlauf des Gewässers sind Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen.	Gering	kurzfristig
Schäflisber-/ Glasholzer-/ Zehrbach (L 4.2.9)	- Mittlere Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ30	- Die nötigen Hochwasserschutzmassnahmen beim Schäflisberbach wurden bereits umgesetzt. - Die bestehenden Einlaufbauwerke des Glaserholer- und Zehrbachs in den Hörlisteg sind zu klein und müssen baulich erweitert werden. Punktuell ist gegebenenfalls eine Teiloffenlegung möglich. Die genauen Möglichkeiten sind noch zu evaluieren. - Die Verklauungsgefahr im Oberlauf der Gewässersläufe ist zu reduzieren.	Hoch	mittelfristig
Hörlistegkanal (L 4.2.10)	-	- Der Hörlistegkanal ist ein zweiteiliger Kanal, der zugleich öffentliches Gewässer und Schmutzwasserkanal ist. Das Bachwasser fliesst in den Alten Rhein ab. Es besteht ein Bach- und Kanalisationsprojekt, das eine Trennung des Hörlistegkanals in Bach- und Schmutzwasser vorsieht. - Die Realisierung des Projektes ist aufgrund der Finanzplanung noch offen. Eine Offenlegung ist aufgrund der Lage im dicht überbauten Gebiet nicht überall möglich. Eine abschnittsweise Offenlegung ist aktuell nicht umsetzbar, da der Kanal im Ereignisfall unter Druck steht und Schmutzwasser austreten würde. Eine teilweise Offenlegung ist frühestens nach Realisierung eines durchgehenden Trennsystems möglich.	Gering	langfristig
Ottersbach (L 4.2.11)	- Geringe bis mittlere Gefahr - Hochwassergefahr ab HQ100	- Der Ottersbach verfügt über einen Notüberlauf in den Hörlisteg. Langfristig sind dennoch Hochwasserschutzmassnahmen am Oberlauf nötig. - Im Unterlauf ist eine Renaturierung anzustreben. Es ist jedoch zu verhindern, dass infolge eines Rückstaus resp. Rücklaufs von Wasser aus dem Binnenkanal neue Gefährdungen entstehen.	Gering	langfristig

Standort	Gefährdungslage Rutschschung	Massnahmen	Priorität	Zeithorizont
Windegg	keine Gefährdung mehr	- Schutzmassnahmen bereits realisiert	-	-
Schutzwald-/ Waldhofstrasse	- Mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend
Wettlerhof	- Mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend
Gallenbrunnen	- Geringe bis mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend
Bächli / Gugahalde	- Mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend
Pfarrguet / Apfelberg	- Mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend
Funkenbüchel	- Mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend
Hinterguet	- Geringe bis mittlere Gefahr	- Objektschutzmassnahmen - keine weiteren Schutzmassnahmen vorgesehen	Gering	laufend

Anhang 2: Report Bauzonendimensionierung Raum+



Gemeinde

Gemeinde: St. Margrethen
 Region: Rheintal
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Urbane Verdichtungsräume

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
W2	17'802	-5226	50
W3	2'624	4659	104
WE	59'663	-6631	33
WG2	27'313	-2036	39
WG3	11'973	10942	61
WG4	301	1768	77
W4	0	1176	156

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	496	587
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	219	219
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	24
Einwohnerkapazität total (E)	715	830
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	710	710
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	50.01	50.40
Kapazitätsindex	-0.1 %	-2.2 %

→ **Schwerpunktzone
Rheinstrasse**

Metadaten

Stand Grundlagedaten: Raum+ 2017
 Kapazitätsberechnung erstellt durch: reto.friedauer@stmargrethen.ch

Anhang 3: Bauzonendimensionierung - Tabelle Ein-, Um- und Auszonungen

		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																		Nichtbauzone (neuer ZP)								Total				
		Bauzone (neuer ZP)																		Nichtbauzone (neuer ZP)												
		W9.5	W11.5	W14	W17	WG11.5	WG14	WG17	K14	K17	SPZ A1	SPZ A2	SPZ BS	SPZ R	A14	A25	Oe BA	IIB M	IIB B	FIB E	FIB F	VF IB	FaB F	FaB R	SaB G	SaB NH	L	GW	WA	VF aB		
Zonenplan rechtskräftig	Bauzone (alter ZP)	WE	29.15	3.09	1.05																	0.61							0.01		33.89	
	W2	5.39	11.58	1.86		0.00				0.13							0.00					0.36									19.32	
	W3		0.31	6.71	2.51																	0.11							0.00		9.65	
	W4				6.49																	0.04									6.52	
	WG2					9.99																0.17									10.72	
	WG3			3.97			16.11	0.27						1.65	0.20	0.22	0.14					0.51						0.00	0.00	0.01	23.80	
	WG4				0.35			1.97			0.61	0.22										0.09					0.00				3.24	
	K3								2.67				0.05									0.07									2.79	
	K4		0.02							3.68			1.23									0.09									5.01	
	GI3					1.10									8.00							0.06							0.01		9.17	
	GI4											0.38				10.34						0.14									10.87	
	I											0.22				38.32						0.38									38.91	
	Oe			0.14			0.07										13.92					0.29					0.00			0.02	14.44	
	KU								0.01										0.98			0.00									0.99	
	IE																					0.08		0.00						0.03	0.00	6.29
	VF IB	0.19	0.02	0.05	0.07	0.05	0.08			0.00				0.00	0.00	0.07	0.07		6.18	0.00		0.00	20.32					0.02	0.00	0.00	0.05	21.00
	Nichtbauzone (alter ZP)	GF																			0.05	0.00	3.83						0.00	0.17	0.11	4.15
		GE																			0.32											
		GN																								0.98						0.98
		ueG																0.26					0.00					1.23			0.04	1.54
ueG RF				0.01																	0.05	0.00	0.12	11.14		0.08	5.13		0.01	0.36	16.90	
L		0.01					0.00										0.00					0.07	0.00	0.07		0.71	158.12	0.03	0.99	3.24	163.17	
GW																						0.00	0.07	0.01		0.89	0.01	28.29	0.88	0.04	30.19	
VF aB				0.00		0.05									0.04	0.02						12.29	0.47	0.33	0.00	0.23	0.60	0.04	0.24	29.63	43.94	
WA		0.00		0.00											0.01							0.00	0.05	0.34		0.15	1.50	0.30	193.73	3.71	199.79	
Total		34.74	15.01	13.80	9.41	10.10	17.37	2.24	2.68	3.81	0.61	0.83	1.28	1.65	9.18	49.31	14.39	6.18	0.98	0.32	0.12	35.68	4.57	11.90	0.98	8.62	166.62	29.31	197.94	37.22	686.86	

	[ha]	[ha]
Reduktion WMZ	0.03	
Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)	0.06	
Reduktion Bauzone	0.09	0.09
Erweiterung WMZ	0.08	
Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	0.33	
Subtotal Erweiterung Bauzone	0.41	0.41
Umzonungen WMZ	111.06	
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ	2.39	
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	79.71	
Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet	420.31	
Umzonung Verkehrsflächen	72.90	
Total	686.86	

[ha]
0.01 Reduktion WMZ Siedlungsrand
0.06 Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand
0.07 Reduktion Bauzone Siedlungsrand
0.08 Erweiterung WMZ Siedlungsrand
0.33 Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand
0.41 Erweiterung Bauzone Siedlungsrand

[ha]
0.05 Flächenbilanz WMZ
0.27 Flächenbilanz Weitere Bauzone
0.32 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)
0.34 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzonen)

Erweiterungen der WMZ / Bauzone am Siedlungsrand meint:
 – eine Vergrößerung der «Bauzonen-Hülle» oder
 – die Erweiterung der Bauzone in grössere Freiräume innerhalb der bestehenden Bauzone, wobei die Flächen oft noch landwirtschaftlich genutzt sind (oder evtl. Grünzone / Freihalteflächen)

Anhang 4: Zusammenfassung Vorprüfung und Rechtsprüfung

Entwicklung	Vorhaben	AREG hat zum Konzept zur räumlichen Entwicklung Stellung genommen. Eine neue Version des Konzeptes liegt dem AREG noch nicht vor.		Feedbacks zum Konzept sind in OP eingeflossen, wurde aber nicht angepasst / ergänzt
	PB	Abstimmung mit übergeordneten Planungen/ Agglomerationsprogramm im Bericht ergänzen. Prüfen, welche Aussagen zu den Ortsplanungsinstrumenten übernommen werden müssen.		PB: Unter 5.5.6 ergänzt
nach Innen/	KRP	Formulierung von Richtplananweisungen bezüglich Agglomerationsprogramm		KRP: S 1.2, V 1.4, I 1.2.3
nach Innen/ Richtplan	PB	Analyse 3.2.1 Potenzialanalyse: Unternutzte Flächen im Plan darstellen und Kapazität berechnen		PB: Unter 3.2.3 ergänzt
nach Innen/ Richtplan	KRP	Strategie mit Handlungsanweisungen für Gebiete, die keinem Schwerpunkt zugewiesen sind ergänzen. Gebietsübergreifend oder allgemeingültig		Richtplan präzisiert im Sinne des Monitoring
nach Innen	KRP	Aktivierungsmassnahmen für Schwerpunktgebiete: u.E. überprüfen, ob Umsetzungsagenda schon konkretisiert werden kann		Zeithorizont der Aktivierungsmassnahmen ist festgehalten (kap. 3.2.1)
nach Innen Richtplan	KRP	Übertragung der Massnahme "Controlling" vom Planungsbericht in Richtplan		KRP: Unter S 6 ergänzt
nach Innen/	PB	Abb. 3 Planungsbericht - Gemeindegebiet abgeschnitten, Ausschnitt vergrössern		
nach Innen	Vorhaben	Gebiet Sonnmatt: Sobald es als Siedlungsgebiet KRP bezeichnet werden soll, ist ein Gesuch an die AREG zu stellen		
11	Vorhaben	Zuweisung Bruggerhorn als "Sonstige Nutzung" für Zollhof: Im Rahmen der jährlichen KRP Anpassung ist die Zuweisung mit detaillierten Gesuchsunterlagen zu beantragen		Bruggerhorn ist im KRP als Reserve eingetragen als Landwirtschaftszone
12	PB	Das Potenzial für die Schwerpunktzonen ist unter «zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen» aufzuführen, nicht unter «WG17».		
12	Vorhaben	Schwerpunktzonen im Rechtsmittelverfahren: Mögliche Kapazität soll mit Hilfe städtebaulicher Studien aufgezeigt werden.		grobe Abschätzung der möglichen Raumnutzungen und Auswirkungen auf das Erschliessungsnetz
12	ZP	Bauzonendimensionierung mit Hilfe des Prüfrasters auf Homepage der AREG https://www.sa.ch/bauen/raumentwicklungsplanung/bauzonendimensionierung.html		
12	ZP	Darstellung der Veränderungen vom «alten» zum «neuen» Zonenplan. Tabelle erstellen. Vorlage auf Homepage der AREG		Keine Neueinzonung, folglich nicht nötig. Dies ist aus der Plandarstellung «Zonenplan Änderungen (Anhang)» ableisbar.
	PB	Aussagen zu ISOS mindestens im Planungsbericht (ggf. KRP) zum gesamten ISOS-Gebiet, als auch zu Schwerpunktbereichen		PB: Unter 5.5.4 ergänzt
	KRP	Im Richtplan werden keine archäologischen Schutzgebiete ausgewiesen. Diese werden Teil der Schutzverordnung sein.		
und Verkehr	KRP	Ergänzung Mobilitätsmanagement im KRP		Mobilitätskonzepte in Bericht und Beschluss
und Verkehr	PB	Ergänzung Kombinierte Mobilität im Planungsbericht ergänzen		PB: Unter 3.4.4 ergänzt
und Verkehr	KRP	Empfehlung Fuss- und Velowegnetze auf Netzlücken, Aufenthaltsraumqualität und Wegequalität zu überprüfen und allenfalls im kommunalen Richtplan Defizite aufführen und entsprechende Anforderungen definieren.		All. Beschluss im Richtplan vorhanden; Schwachstellenanalyse ist digital abrufbar
und Verkehr	PB	Bei Siedlungsentwicklungen nach Innen ist der induzierte Verkehr vom öffentlichen und dem Fuss- und Veloverkehr aufzunehmen.		PB: Kap. 5.5.7 ergänzt
und Verkehr	PB	Darlegung wieviel induzierter Verkehr durch Entwicklungsgebiete erzeugt wird. Daraus darstellen, mit welchen Massnahmen die genannten Ziele zur Anteilserhöhung des öV und Fuss- und Veloverkehr erreicht wird.		PB: Unter 5.5.7 ergänzt
turfahren	Vorhaben	Festlegung der Gewässerräume parallel zur Ortsplanungsrevision, da diese Auswirkungen auf die Überbaubarkeit der Grundstücke hat.		wird anschliessend an die Ortsplanung im Rahmen der Wasserbauprojekte gemacht
ung	PB	Das Mitwirkungsverfahren ist im Planungsbericht ausführlich aufzuzeigen.		PB: Unter 8. ergänzt
n	KRP	u.E. bei den Handlungsrichtlinien auch Grundeigentümergegespräche oder weitere informelle Massnahmen aufführen (z.B. Umfragen, Entwicklungskonzepte, Masterplan)		ist aufgenommen
erung Arbeiten	KRP	Ermittlung der unternutzten Flächen bzw. der Potenziale wäre als Arbeitsinstrument hilfreich (in Ergänzung zur Abbildung 4 im Planungsbericht), Mobilisierung der Potenziale ist u.E. baldmöglichst mit Handlungsrichtlinien weiter zu vertiefen, ggf. gebietsübergreifende Strategie unbebaute/ unternutzte Arbeitsgebiete sind laufend zu mobilisieren. Dies ist im Richtplan zu ergänzen.		ist aufgenommen
ung	KRP	unbebaute/ unternutzte Arbeitsgebiete sind laufend zu mobilisieren. Dies ist im Richtplan zu ergänzen.		ist aufgenommen
ffentlichen Raums	KRP	Ergänzung in Handlungsrichtlinien als Empfehlung: Welches sind die «prägenden öffentlichen Räume»		ist ergänzt
n	KRP	Als Grundlage ist nicht nur der Sachplan aufzuführen, sondern auch Art. 30 RPV und KRP V11		ist ergänzt
n	KRP	Verlust von FFF ist zu kompensieren (Zoll und Sonnmatt), entsprechende Regelungen im KRP festlegen		vorliegende Revision beansprucht keine FFF, Richtplan aufgenommen
netz	KRP	Ottersbach/ Sonnmatt - Verwendung der selben Begriffe		bereinigt
netz	KRP	Bei der Massnahme V 1.2.2 ist das Tiefbaumt des Kantons St.Gallen begleitend dabei. Allenfalls ist auch das ASTRA beizuziehen.		
	KRP	Bahnhofstrasse: Ist die Anzahl der Stellplätze künftig richtig? Allgemein: Richtplanblatt vertiefen		wird belassen
	KRP	Es werden Handlungsrichtlinien im Siedlungsbereich angegeben. U.E. sind diese im Kapitel Siedlung unterzubringen und hier darauf zu verweisen.		wird belassen
strassenraums und der	KRP	V 4.1.5 Bei der Ausgestaltung der Orteingänge ist der Fuss- und Veloverkehr speziell zu beachten. Bei Bedarf sind die notwendigen Querungsstellen in die Eingangstore zu integrieren.		In Karte ergänzt
ndustrie/Gewerbe	KRP	Wieso sind für den neuen Zoll und die Bauwerk Parkett AG Alternativen zu prüfen? Dieser Richtplanbeschluss ist unklar und in der Ausgangslage nicht erklärt. Auch widerspricht er dem formulierten Ziel.		Richtplanbeschluss ergänzt mit Erläuterung
	KRP	An verschiedenen Stellen (z.B. L 3.2) wird auf die revidierte Schutzverordnung verwiesen. Diese ist jedoch noch nicht rechtskräftig.		ist bereinigt
	KRP	Es ist zu prüfen, ob (in den Richtplanbeschlüssen) nicht nur die Zuständigkeit aufgeführt werden soll, sondern ebenfalls die federführenden und die beteiligten Stellen.		wird belassen, Struktur des bestehenden Richtplans wird weitergeführt
	KRP	Wir weisen darauf hin, dass Areale grundsätzlich rückwärtig zu erschliessen sind und dass allfällige Erschliessungsstudien von Arealen, welche auf die Kantonsstrasse erschlossen werden sollen, durch die Investoren zu erstellen sind. Allfällige Massnahmen auf der Kantonsstrasse sind als Anträge für die Aufnahme in das 18. Strassenbauprogramm (SBP) einzureichen		
	BauR	Verweise auf einzelne Gesetzesartikel im ganzen Reglement einheitlich vornehmen, 1. Nennung sGS-Nr./ SR-Nr., danach kann Abkürzung verwendet werden. Gesetze und Verweise erneut prüfen		ist bereinigt
	BauR	SIA-Normen sind nicht öffentlich zugänglich		
	BauR	Zwischentitel «Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz» verwirrend, da auch Artikel des Baureglements genannt werden		ist bereinigt
	BauR	Art. 23 lit. a GG: Das Baureglement untersteht gemäss Art. 36 Abs. 1 PBG dem fakultativen Referendum. Der Ingress ist entsprechend anzupassen.		Dieser Hinweis ist unklar/ nicht verständlich
	BauR	"gesamte Gemeindegebiet."		
	BauR	VRP-Verweis, sGS-Nr. und Abkürzung einführen (ggf. in einer Fussnote)		

Arbeitszonen	BauR	In den A14 - Zonen im Rheindorf, an der Neudorfstrasse, Walzenhausenstrasse, Dietrichshaldenstrasse ist mit einem Grenzabstand von 10 m (gegenüber anderen Zonen) eine Überbauung stark erschwert. In der A14 im Ruderbach macht die Einhaltung von 10 m auf der Nordseite der Landwirtschaftszone keinen Sinn. In der A14 empfehle ich den grossen Grenzabstand wegzulassen oder die Grenzabstände bspw. mit den Massen 3.0 m (innerhalb) und 6.0 m gegenüber bewohnten Zonen anzusetzen.		neue Formulierung
Abgrabungen	BauR	Das Mass von 0.8 m ist sehr gering für die max. zulässige Abgrabung. Reicht das tatsächlich für Abgrabungen - insbesondere in den Hanglagen?		In Hanglagen ab 15° Gefälle: Abgrabungen Fussnote J)
	BauR	Ergänzen: " H) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 3.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 28° aufweist. Bei Dachaufbauten (Bruchteil des Fassadenabschnittes, 1/3) erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe hierfür um 3.0 m." Ohne diesen Höhenzuschlag für Satteldächer werden giebelständige Satteldachbauten am Hang in diesen Zonen künftig verunmöglicht.		Talseitig giebelständige Gebäude: +3 m (siehe Fussnote J)
	BauR	A14 grossen Grenzabstand "10.0" löschen		gilt nur gegenüber W WG und SPZ (siehe Fussnote J)
	BauR	Vorgaben zu Gebäudebreite nicht konform mit PBG.		angepasst, neue Formel anstatt Fusszeile mit Gesamtfläche
	BauR	Es bleibt zweifelhaft, ob die Gemeinde Antennenanlagen auch in anderen Zonen als der Wohnzone ausschliessen kann		
	BauR	Bei den Gesetzesverweisen steht einmal «Art.» zu viel.		ist gelöscht
	BauR	Hier wird auf Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verwiesen. Empfehlung diesen Verweis (Grundsatz) wegzulassen		ist gelöscht
	BauR	Unklar warum Verweis auf Art. 99 Abs. 1 PBG		korrigiert, Verweis auf Art. 99 Abs. 2 PBG
	BauR	Abs. 1: Definieren "exponierte Lage"		ist gelöscht und Plan konkret bezeichnet
	BauR	Abs. 2: «Technisch oder betrieblich bedingte Gebäudeteile» Definition führt wohl zu Auslegungsschwierigkeiten mit «technisch notwendige Bauteile» gemäss Art. 83 Abs. 2 PBG		ist gelöscht
	BauR	Gesamten Artikel löschen. Für diese Bestimmungen gibt es keine Rechtsgrundlagen im PBG (gab es auch im BauG nicht). Positive Gestaltungsvorschriften können nur in Kern- und Schutzzonen erlassen werden (Art. 99.2 PBG). Ausserhalb dieser gilt das Verunstaltungsverbot (Art. 99.1 PBG).		Ehem. Art. 10b ist als Fussnote C unter Tab. 1 Regelbauweise und ohne Bedingungen aufgeführt. Die Bestimmungen sind mit guter Gestaltung im Zonenplan gemäss Art. 99.2 PBG konkret bezeichnet.
Schwerpunktzone (I M/1 B)	BauR	Den Satz «Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.» könnte man in beiden Absätzen wohl weglassen, da die entsprechenden gewerblichen Nutzungen über den Zweck abgedeckt werden.		ist angepasst
Schwerpunktzone a) (SPZA)	BauR	Es sind nicht nur Gesamthöhe und Grenzabstand, sondern auch die maximale Gebäudelänge/ -tiefe festzulegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass das Instrument der Schwerpunktzone mit dem 2. Nachtrag zum PBG eventuell noch angepasst oder präzisiert wird.		die bestehende Masse wurde belassen; die zwingende Masse wird im Hinblick auf den 2. Nachtrag zum PBG beschränkt; die zwingende Masse gemäss 2. Nachtrag festgelegt
Schwerpunktzone Bahnhof Süd	BauR	"unter Schutz stellen oder die Beseitigung bestimmter Bauten anordnen." Für die Anordnung der Beseitigung von Bauten fehlt die Rechtsgrundlage. Ein solcher Eigentumseingriff ist in unserem Rechtsstaat nicht möglich.		ist gelöscht
Schwerpunktzone Rheinstrasse	BauR	Es sind nicht nur Gesamthöhe und Grenzabstand, sondern auch die maximale Gebäudelänge/ -tiefe festzulegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass das Instrument der Schwerpunktzone mit dem 2. Nachtrag zum PBG eventuell noch angepasst oder präzisiert wird.		die bestehende Masse wurde belassen; die zwingende Masse wird im Hinblick auf den 2. Nachtrag zum PBG beschränkt; die zwingende Masse gemäss 2. Nachtrag festgelegt
Schwerpunktzone FIB E / FIB F / FaB F	BauR	"der Naherholung, der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung von der Landwirtschaft zugewiesenen Nutzflächen" Im Alpenrheingebiet wird gemäss Rhesi-Projekt auch Landwirtschaft erlaubt sein. Diese muss deshalb im Zonenzweck nicht enthalten sein.		ist angepasst (... der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung)
Schwerpunktzone FIB E / FIB F / FaB F	BauR	"der Schutzzonen (S), soweit diese die Freihaltezone überlagern." GWA und GWS sind immer überlagernde Zonen. Dies zu erwähnen ist überflüssig und macht den Satz lediglich schwer lesbar.		ist angepasst
Schwerpunktzone FIB E/FIB F/FaB	BauR	Gemäss Art. 16 PBG sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind. Insofern können auch Anlagen nur erstellt werden, wenn sie standortgebunden sind. Der Artikel ist umzuformulieren.		ist angepasst
Schwerpunktzone (SAB NH / SAB G)	BauR	Allenfalls mit Gesetzesverweis auf Art. 22 PBG ergänzen.		ist ergänzt
Schwerpunktzone Splan	BauR	Der Titel ist etwas irreführend, da mit Art. 17 BauR nur die besondere Bauweise abgedeckt wird, es gibt aber noch andere Sondernutzungspläne. Eventuell könnte man den Titel «besondere Bauweise» verwenden.		wurde belassen; aus "Kundensicht" ist es wünschenswert, den Sondernutzungsplan im Baureglement als Titel zu verwenden
Schwerpunktzone Vorplätze	BauR	Wir weisen darauf hin, dass Abs. 2 von der VSS-Norm abweicht.		an bisheriger Regelung soll festgehalten werden
Schwerpunktzone Vorplätze	BauR	"Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahngrenze bzw. Trottoirgrenze aus."		ist ergänzt
Schwerpunktzone Vorplätze	BauR	Mit dem Verweis auf das Parkierungsreglement wird der Teil «Abstellplätze» im Parkierungsreglement Teil der BauR-Genehmigung. Für die Genehmigung des Parkierungsreglements schlagen wir folgende Formulierung vor: «Die Bestimmungen des Parkierungsreglements werden genehmigt, soweit sie Art. 38 PBG unterstehen.» Allenfalls könnte hier ein Gesetzeshinweis auf Art. 69 und 70 PBG angebracht werden.		Verweis ist gelöscht
Schwerpunktzone Nutzungsbereich	BauR	"... Artikel 21 dieses Baureglements, die dem Wohnen dient." 20% ist ein sehr hohes Mass und m.E. zu hinterfragen. Üblich sind 10% oder 15%. Einzubeziehen für die Spielplatzbemessung sind nur Wohnflächen (nicht aber gewerbliche Flächen).		15 % Spielplatz; dafür Erhöhung der Ökofläche (siehe Fussnote 28)
Schwerpunktzone Einrichtungen	BauR	Eventuell ist zu regeln, wann ober- oder unterirdische Entsorgungseinrichtungen vorzusehen sind und wer das entscheidet.		Hinweis: Regionales Reglement
Schwerpunktzone über öffentlichen	BauR	Abs. 2 ist sehr offen formuliert. Auf das Strassengesetz muss nicht verwiesen werden, es gilt sowieso. Der Gesetzesverweis auf Art. 104 StrG am Rand dürfte u.E. ausreichen. Auf das Strassengesetz wurde schon weiter oben verwiesen, es kann also abgekürzt werden und die sGS-Nr. weggelassen werden.		Verweis ist gelöscht
Schwerpunktzone über öffentlichen	BauR	Für Einfriedungen empfehle ich einen Mindestabstand von 0.3 m (wegen Strassenunterhalt, Schneeräumung etc.). Ansonsten gilt nur ein Abstand von 0.09 m. Vorschlag für Abs. 2: Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber öffentlichen Strassen bis zu einer maximalen Höhe von 1.20 m einen Abstand von 0.3 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe		Regelung wurde belassen
Schwerpunktzone Dachgestaltung	BauR	"Der resultierende Dachraum kann unter Beibehaltung der maximal resultierenden Fläche abweichend positioniert werden. Technische Aufbauten sind innerhalb dieses Volumens		Bestimmung zum Dachraum wurde angepasst

		werden kann.		
besonders	BauR	Abs. 1: «in den» wurde doppelt geschrieben. Abs. 1 Bst. d präzisieren zu «Erhöhung des Winkelmasses des Dachraums...»		
ungen und	BauR	Abs. 1 und 3 löschen. Dies sind unzulässige positive Gestaltungsvorschriften: siehe Kommentar zu Art. 10. Für die Geländegestaltung gilt, dass sie "dem massgebenden Terrain angepasst" werden muss (Art. 97.2 PBG) sowie das Verunstaltungsverbot.		ist gelöscht, auch Abs 2 ist gelöscht. Ergänzung Zustimmung des Nachbarn..."
	BauR	Bestimmungen zur Wohnhygiene sind nicht mehr möglich, der Artikel ist zu löschen (vgl. Hinweis zu Art. 7 BauR).		ist gelöscht
	BauR	Gesamten Artikel löschen. Solche wohngyienischen Vorschriften wurden durch das PBG abgeschafft. Es gibt hierfür keine Rechtsgrundlage mehr.		ist gelöscht
nderungen	BauR	Auf (alle oder irgendeine) BFU Richtlinien zu verweisen ist zu offen und zu unpräzise. Der Verweis ist zu streichen.		ist gelöscht
	BauR	"Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere" dies ist selbstverständlich		ist gelöscht
ergangsbestimmung	BauR	Wir empfehlen Abs. 1 wie folgt zu ergänzen: «Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn. »		ist angepasst
ergangsbestimmung	BauR	"Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn." Diese Ergänzung verlangt das AREG seit neuestem in der Vorprüfung		ist angepasst
erigen Rechts	BauR	Abs 5 ergänzen : "Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtung nach Art. 56 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden - soweit die Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen - durch dieses Baureglement gegenstandslos." Die Eigentumsbeschränkungen werden nach Bedarf entweder aufgehoben und die Anmerkungen im Grundbuch gelöscht oder sie werden an das neue Recht angepasst.		ist ergänzt. "... die gesetzlichen Bestimmungen erfüllen"
	BauR	Damit eindeutig ist, wann das Baureglement in Kraft tritt, ist der Vermerk zu präzisieren: «Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am ...per...».		ist ergänzt
n und Dachvorsprünge	BauR Anhang	Abb. 3: Bemessungspfeil der Vorbaute im Winkel der Grenzabstandslinie		ist angepasst
kt	BauR Anhang	Abb. 5: Vorbaute raus. Diese Darstellung stimmt nicht. Das flächenkleinste Rechteck bezieht die Vorbauten mit ein. Deshalb Vorbaute streichen (oder einbeziehen).		ist angepasst
n und Dachgestaltung	BauR Anhang	Abb. 11: Der 90°-Winkel ist am falschen Ort eingezeichnet. Der 90°- Winkel nach Art. 85 PBG sagt aus, dass die Giebelseiten und die Dachaufbaute (Fassadenabschnitt) fassadenbündig sein dürfen. Unterüberschrift löschen: "Ermittlung der max. zulässigen Fläche des Dachraums". Grafik "Mögliche Abweichende Positionierung" löschen. Das AREG genehmigt die abweichende Positionierung des Attikageschosses nicht mehr (siehe Bemerkung zu Art. 26 im BauR.)		Artikel und Skizzen überarbeitet
Fassadenhöhe	BauR Anhang	Abb. 14: Fassadenhöhe falsch. Attikageschoss nicht zu Fassadenhöhe.		ist angepasst
änderungen und	BauR Anhang	Abb. 16/ 17: Ich empfehle, die Fassadenhöhe mit der Abgrabung zusammen darzustellen. Sonst wird deren Zusammenhang nicht ersichtlich.		ist angepasst
ossfläche	BauR Anhang	Falsche Artikelnummerierung		ist angepasst
nde Grundlagen	BauR Anhang	"Hier wird auch auf die folgende Seite verwiesen: www.baugesuch.sg.ch "		ist ergänzt

	PR	Für die Genehmigung des Parkierungsreglements schlagen wir folgende Formulierung vor: «Die Bestimmungen des Parkierungsreglements werden genehmigt, soweit sie Art. 38 PBG unterstehen.» (siehe Bemerkungen zu Art. 19 des Baureglements).		ist ergänzt
	PR	In Art. 1 des Parkierungsreglements wird der Geltungsbereich geregelt. Hinsichtlich der Rechtssicherheit ist der öffentliche Raum konkreter zu umschreiben.		ist ergänzt
Personenwagen,	PR	Abs. 2 löschen. Die maximale Parkplatzzahl ist für alle Nutzungen unbeschränkt, nicht nur für EFH und DEFH. Es handelt sich hier um das Vorschreiben einer Mindestzahl.		ist gelöscht
Personenwagen,	PR	Für die Absätze 1 und 2 gibt es keine Rechtsgrundlage. Das kann nur mit einem Sondernutzungsplan verlangt werden.		ist gelöscht
Motorräder	PR	"...erforderlichen Parkfelder. Ausgenommen davon sind Einfamilienhäuser."		Artikel ist gelöscht
	PR	"Bei Befreiung von der Erstellungspflicht, hat die Grundeigentümerschaft eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten."		Artikel ist umformuliert ("für fehlende Abstel
	PR	Für diesen Eigentumseingriff gibt es keine Rechtsgrundlage. Dieses Vorgehen ist nur mit Zustimmung der Bauherrschaft möglich.		ist gelöscht
ote	PR	Der Zweck eines solchen Mobilitätskonzeptes ist für mich nicht ersichtlich. Was wird damit bezweckt, wenn die Parkplätze nach Art. 69 Abs. 2 PBG ganz oder teilweise verboten werden?		
utofreie Nutzung	PR	"3 Werden die Vorgaben des Mobilitätskonzeptes während 1 Jahr verletzt, kann..." Die Duldung des Parkierens von Bewohner-Fahrzeugen im Umkreis der fraglichen Baute während 3 Jahren erscheint viel zu lang.		Von 3 auf 2 Jahre angepasst.
utofreie Nutzung	PR	"4 Die Verpflichtungen gemäss Absatz 2 und 3 sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu verfügen und im Grundbuch anmerken zu lassen."		
utofreie Nutzung	PR	Was will Abs. 5 sagen?		
	PR	Wir weisen darauf hin, dass die zeitliche Parkierungsbeschränkung und Blaue Zonen (Art. 16 und 17 des Parkierungsreglements) durch das Polizeikommando zu verfügen und öffentlich zu publizieren sind.		
	PR	Abs 2: "Parkplätze auf Verkehrsflächen, die dem Gemeingebrauch gewidmet sind, und auf Grundstücken im Eigentum der Gemeinde sind zu bewirtschaften." Die Bewirtschaftung kann nicht generell auf allgemein zugänglichen Flächen vorgeschrieben werden, sondern nur auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf Boden der Gemeinde.		Artikel ist gelöscht
	PR	Abs. 3: Für die Gebührenerhebung muss eine hinreichende rechtliche Grundlage geschaffen werden. Abs. 3 reicht hierfür nicht. Entweder ist die Bemessungsgrundlage oder der Gebührenrahmen zu definieren. Der Gemeinderat kann die Tarife in diesem Rahmen erlassen. Beispiel: "Gebührenrahmen: Parkuhren, Ticketautomaten und dergleichen 1 Die Gebühren für Parkuhren, Ticketautomaten und dergleichen betragen max. Fr. 2.- pro Stunde Dauerparkkarten 2 Die Gebühren für Dauerparkkarten liegen in folgendem Rahmen: Fr. 4.- bis 10.- pro Tag Fr. 30.- bis 50.- pro Monat Fr. 300.- bis 500.- pro Jahr Nachparkgebühren 3 Die Nachparkgebühren liegen in folgendem Rahmen: Fr. 20.- bis 30.- pro Monat		ist ergänzt. "Innerhalb einer Parkraumzone Parkplätze im öffentlichen Raum die gleichen Bestimmungen bezüglich Beschränkung und Gebührenpflicht nach Artikel 12."

		Grenzwerte der Stufe II eingehalten werden (Betrifft nördlicher Teil des Nebengrabens)		
ete	ZP	Areal Alp/ Industriestrasse Süd: Umzonung nur möglich, wenn die L.E.Stufe III durch die angrenzenden Betriebe eingehalten werden können.		die Grenzwerte sind eingehalten
ete	ZP	Dammstrasse: Keine Aufzonung wegen Dauerlärm der Autobahn		
Zollverwaltung	ZP	Eine Einzonung ohne konkretes Projekt ist verfrüht. Einzonung ist möglich, sobald die Realisierung sichergestellt ist und der Landbedarf ausgewiesen ist.		keine Einzonung Bruggerhorn
Zollverwaltung	ZP	Kompensation von FFF: Anpassung im Planungsbericht S. 46 nach neuem Sachplan FFF des Bundesrats		keine Einzonung Bruggerhorn
Zollverwaltung	ZP	Der Planungswert ist durch den Betrieb der Autobahn möglicherweise überschritten. Vermerk, dass für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.		keine Einzonung Bruggerhorn
Zollverwaltung	ZP	Der Einzonung Bruggerhorn in die «normale» ÖBA kann nur die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe, d.h. ES III und nicht ES IV, zugeordnet werden. Eine spezifische ÖBA für das Gebiet wäre also auszuscheiden.		keine Einzonung Bruggerhorn
Zollverwaltung	ZP	5 dB(A) höhere Planungswerte für gewerbliche lärmempfindliche Nutzungen der Stufen I,II und III		keine Einzonung Bruggerhorn
	ZP	Prüfen: Auszonung und im Falle von FFF-Potenzial als Kompensationsfläche		keine Einzonung Bruggerhorn
Zollverwaltung	ZP	Eine Einzonung (und Bezeichnung von Siedlungsgebiet im KRP) ist zurzeit nicht möglich. Die Ausscheidung einer spezifischen ÖBA (hinsichtlich Empfindlichkeitsstufe aber auch hinsichtlich Nutzung) erachten wir dannzumal als notwendig, ebenso die Sondernutzungsplanpflicht. Eine Nutzungsbeschränkung ist ebenfalls zu prüfen.		keine Einzonung Bruggerhorn
lung im Zonenplan	ZP	Überall, wo der Wald an Gebiete mit statischen Waldgrenzen angrenzt, sind die Waldgrenzen festzulegen. Im Zonenplan sind diese Waldgrenzen sowie die 2 m dahinterliegende Stockgrenze darzustellen.		
lung im Zonenplan	ZP	In der Legende sind die bereits erlassenen Waldgrenzen als Hinweis aufzuführen. Die neu festgelegte Waldgrenze innerhalb der Bauzone im Gebiet Bruggerhorn - Neudorfstrasse und die neu festgelegten Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone gelten als Festlegung.		
lung im Zonenplan	ZP	Auf dem Titelblatt sind die vom Kantonsforstamt erlassenen Waldgrenzen zu erwähnen (ausserhalb der Bauzone angrenzend an die «Gebiete mit statischer Waldgrenze»). Zudem ist die Frist der öffentlichen Auflage und die Rechtskraft der Waldfeststellung aufzuführen.		Inhalt der Vorprüfung überholt. Darstellung neuer Richtlinie
	Vorhaben	Sämtliche rechtskräftigen Sondernutzungspläne prüfen, ggf. anpassen oder aufheben		
	Vorhaben	Mindestens drei original unterschriebene Plansätze einzureichen.		
	Vorhaben	ÖREB-Kataster: Digitale Daten sollen korrekt mit den Liegenschaften der AV zusammenpassen (keine nachträglichen Korrekturen)		
	Vorhaben	Erhalt sämtlicher Planunterlagen an AREG sind als PDF erwünscht		