

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Ziel der Planung	6
1.2	Umfang und Vorgehen	7
1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	7
2	Konzept	8
3	Kommunaler Richtplan	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Siedlung	10
3.2.1	Umsetzung Innenentwicklungsstrategie	10
3.2.2	Baulandverfügbarkeit	13
3.2.3	Unternutzte Gebiete	14
3.2.4	Siedlungserweiterung	16
3.3	Landschaft	18
3.3.1	Landschaftsgestaltung	18
3.3.2	Freizeit und Erholung	19
3.3.3	Naturschutz und Ökologie	19
3.3.4	Gewässer und Naturgefahren	20
3.3.5	Landwirtschaft	20
3.3.6	Wald	21
3.4	Verkehr	21
3.4.1	Motorisierter Individualverkehr	21
3.4.2	Öffentlicher Verkehr	22
3.4.3	Langsamverkehr	23
3.4.4	Kombinierte Mobilität	23
3.4.5	Strassenraumgestaltung	23
3.4.6	Güterverkehr	24
3.4.7	Verkehrsauswirkungen	24
3.5	Infrastruktur	24
3.5.1	Ver- und Entsorgung	24
3.5.2	Öffentliche Bauten und Anlagen	25

4	Baureglement	26
4.1	Gliederung des Reglements	26
4.2	Allgemeine Bestimmungen	27
4.3	Raumplanung	27
4.3.1	Planungsmittel, Information und Mitwirkung	27
4.3.2	Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG	28
4.3.3	Regelbauweise	29
4.4	Nutzungs- und Bauvorschriften	33
4.4.1	Erschliessung und Ausstattung	33
4.4.2	Erstellen von Bauten und Anlagen	34
4.5	Verfahren und Vollzug	36
4.6	Schlussbestimmungen	36
5	Zonenplan	37
5.1	Zonenänderungen	37
5.1.1	Allgemeines	37
5.1.2	Zentrumsentwicklung	37
5.1.3	Umzonungen Wohnen	38
5.1.4	Weitere Umzonungen	40
5.1.5	Spezialfälle	42
5.2	Zonenüberlagerungen und Hinweise	49
5.2.1	Sondernutzungsplanpflicht	49
5.2.2	Schneesportnutzung	49
5.2.3	Lärm	50
5.2.4	Waldflächen	52
5.2.5	Waldgrenzen	52
5.2.6	Gewässer und Gewässerräume	53
5.2.7	Verkehrsflächen	53
5.3	Erschliessungsprogramm	54
5.4	Nachweise Bauzonendimensionierung	54
5.4.1	Erwartete Bevölkerungszunahme	55
5.4.2	Kapazität unüberbaute Flächen	55
5.4.3	Kapazität im bebauten Gebiet	56
5.4.4	Fazit	56

5.5	Weitere Nachweise	57
5.5.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	57
5.5.2	Planungen von Bund und Kanton	57
5.5.3	Fruchtfolgefleichen	57
5.5.4	ISOS	57
5.5.5	Kantonaler Richtplan	58
5.5.6	Planungen der Region - Agglomerationsprogramm	59
5.5.7	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	59
6	Parkierungsreglement	62
6.1	Umfang des Reglements	62
6.2	Wesentliche Neuerungen im Bereich der privaten Parkierung	62
6.2.1	Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze	62
6.2.2	Mobilitätskonzepte	62
6.3	Wesentliche Neuerungen im Bereich der öffentlichen Parkierung	63
6.3.1	Parkraumzonen / Dauerparkkarten	63
7	Kantonale Vorprüfung	63
8	Information und Mitwirkung	64
8.1	Mitwirkung zum räumlichen Entwicklungskonzept	64
8.2	Mitwirkung zu den Planungsinstrumenten	64
8.2.1	Vorgehen	64
8.2.2	Eingaben	64

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

Auf Grundlage des neuen Raumplanungsgesetzes hat der Kanton St.Gallen den kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) überarbeitet. Am 1. November 2017 trat der revidierte Richtplan mit der Genehmigung des Bundesrats in Kraft. Der Kanton trägt mit der Revision seines Richtplans dazu bei, die Vorgaben des Bundes umzusetzen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die Anforderungen von Bund und Kanton nun auch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Mit dem „Konzept zur räumlichen Entwicklung“ hat der Gemeinderat - unter Mitwirkung der Bevölkerung - Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Die Innenentwicklungsstrategie ist ebenfalls Teil dieses Konzepts. Basierend auf diesen Zielvorstellungen werden die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde (Richtplan, Zonenplan, Baureglement) überarbeitet. Die Schutzverordnung wurde bereits im Vorfeld der Ortsplanung aktualisiert und an die neuen Rechtsgrundlagen angepasst.

Zeitgleich zum neuen Richtplan hat der Kanton St.Gallen ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft gesetzt. Mit dem neuen PBG wurden verschiedene neue Baubegriffe und Messweisen sowie neue Verfahrensabläufe eingeführt. Das neue Recht ist zum Teil direkt anwendbar. Vor allem in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen ist jedoch zuerst eine Umsetzung in das kommunale Recht nötig, bevor sie auf Gemeindeebene definitiv zur Anwendung gelangen können. Die Gemeinden haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung (1. Oktober 2017) zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen. Baugesuche werden bezüglich der Messweisen bis zur Revision unverändert auf der Grundlage des heutigen kommunalen Baureglementes beurteilt.

1.2 Umfang und Vorgehen

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Ortsplanungsinstrumente inhaltlich aktualisiert und an die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst. Nebst den gesetzlichen Vorgaben stellt auch das grenzüberschreitend in Erarbeitung befindliche Agglomerationsprogramm der Region Rheintal eine wichtige Planungsgrundlage für die Ortsplanung dar. Nebst dem Richt- und Zonenplan sowie dem Baureglement werden verschiedene weitere kommunale Planungsinstrumente aktualisiert (siehe Abb. 1). Der Gemeinderat wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente durch eine eingesetzte Projektgruppe mit Vertretern aus dem Gemeinderat, der Bauverwaltung, der Gemeindekanzlei sowie Fachpersonen eines externen Raumplanungsbüros begleitet. Die Überarbeitung des Strassenplans erfolgte durch den Gemeindeingenieur in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung.

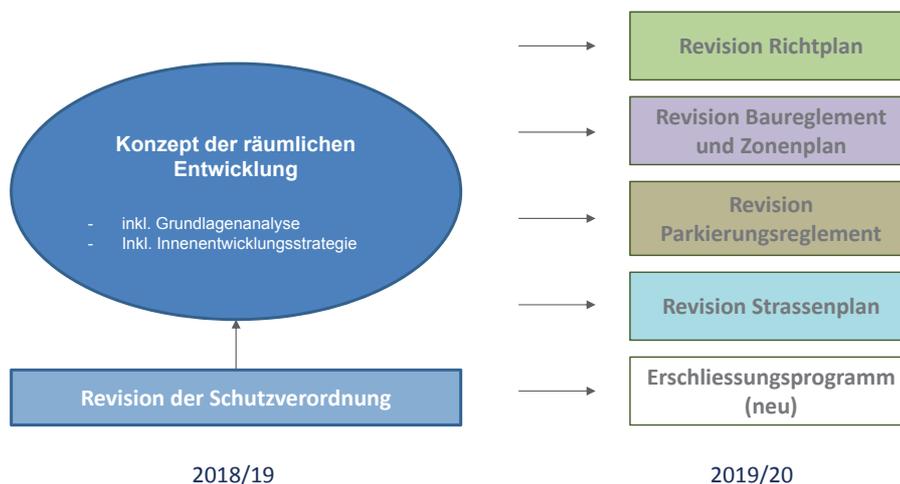


Abb. 1 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen. Zudem zeigt er auf, wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Darüber hinaus legt die Gemeinde im Planungsbericht dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

2 Konzept

Die Basis für die vorliegende Ortsplanung bildet das Konzept der räumlichen Entwicklung vom 30. März 2020. Zu Beginn der Ortsplanung hat der Gemeinderat unter Mitwirkung der Bevölkerung ein Zukunftsbild für die Gemeinde erarbeitet. Aus der Gegenüberstellung von Zukunftsbild und IST-Zustand wurden schliesslich Handlungsempfehlungen für die Ortsplanung abgeleitet. Im Rahmen des Konzepts wurden auch die Innenentwicklungspotentiale untersucht und aufgezeigt, wie sich die einzelnen Quartiere in Zukunft entwickeln sollen (Innenentwicklungsstrategie).

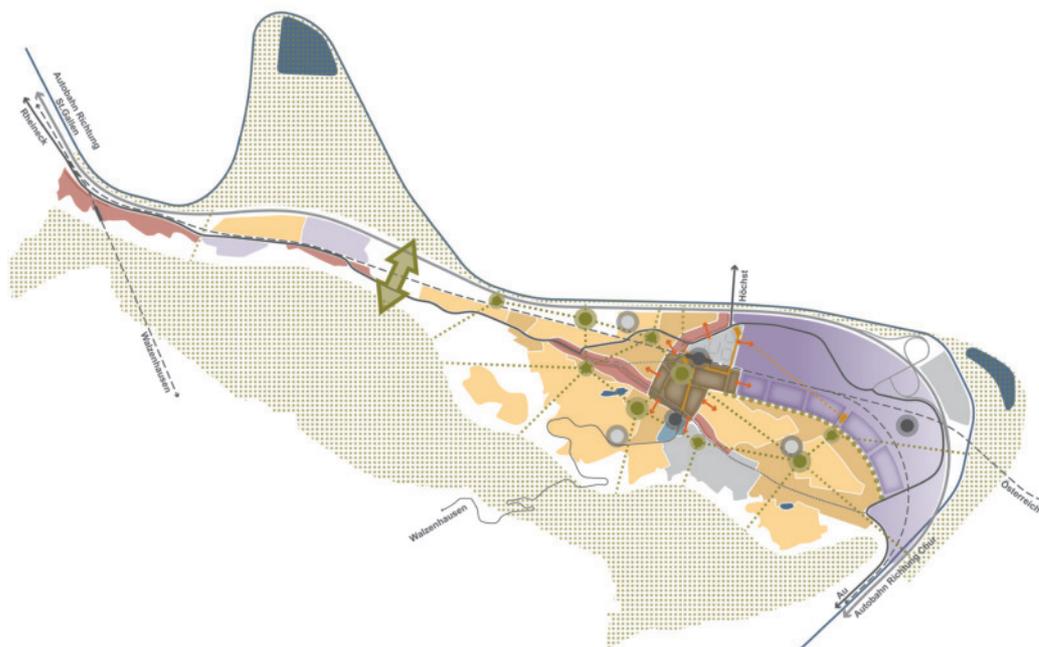


Abb. 2 Zukunftsbild



Mit der vorliegenden Ortsplanung werden die im Konzept definierten Massnahmen in die Richt- und Zonenplanung umgesetzt. Massnahmen, welche die Zonierung betreffen, sind grösstenteils in den neuen Zonenplan eingeflossen. Für wenige Teilgebiet bestehen bezüglich der künftigen Zonierung noch ungeklärte Fragen. In solchen Fällen sind die Absichten und Aufgaben im Richtplan festgehalten. Alle übrigen Handlungsrichtlinien aus dem Konzept, die keinen direkten Zusammenhang mit der Zonierung aufweisen, haben Eingang in den Richtplan gefunden.

Die Massnahmen aus dem Konzept werden mit der Umsetzung in die Richt- und Zonenplanung behörden- resp. grundeigentümerverbindlich. Die Funktion und Bedeutung der einzelnen Planungsinstrumente zeigt nachfolgende Übersicht:

	Leitbild	Richtplan	Nutzungsplan
Funktion	(Räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung
Zeithorizont	offen	langfristig (bis 25 Jahre)	mittelfristig (10 - 15 Jahre)
Verbindlichkeit	keine	behördenverbindlich	grundeigentümerverbindlich
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf

3 Kommunalen Richtplan

3.1 Allgemeines

Die politische Gemeinde stimmt im kommunalen Richtplan die Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet für einen längeren Zeitraum aufeinander ab. Sie berücksichtigt die Vorgaben von Bund, Kanton und Region (z.B. Sachpläne, kantonaler Richtplan, Agglomerationsprogramm etc.) und stimmt ihre Raumplanung mit den anderen politischen Gemeinden in der Region ab. Ausserdem legt sie das Massnahmenkonzept Naturgefahren fest. Der kommunale Richtplan wird auf einen Planungshorizont von 15 bis 25 Jahren ausgelegt.

Der kommunale Richtplan setzt sich aus den Koordinationsblättern und der Richtplankarte zusammen. Die Richtplaninhalte sind in der Richtplankarte anhand der Laufnummern einfach wiederzufinden. Der Richtplan ist als handlungsorientiertes Planungsinstrument aufgebaut. Die Richtplankarte gliedert sich in die Ausgangslage und die Richtplaninhalte. Während die Richtplaninhalte behördenverbindlich sind, werden in der Ausgangslage wesentliche Grundlagen dargestellt. Sie haben in dem Sinne keinen direkten rechtsverbindlichen Charakter, sind meist aber über andere Verfahren (z.B. kantonaler Richtplan, Schutzverordnung, etc.) rechtlich gesichert. Im Richtplan wurde zur besseren Lesbarkeit bewusst auf eine umfangreiche

Darstellung der Ausgangslage verzichtet. Einerseits können sich die bestehenden Grundlagen im Laufe der Zeit verändern, andererseits können sie EDV-mässig heutzutage einfach und verlässlich ermittelt werden (z.B. ÖREB, etc.). Der kommunale Richtplan ist GIS-basiert erfasst und kann nach Wunsch ins Gemeinde-GIS integriert werden.

Der kommunale Richtplan ist ein rollendes Planungsinstrument, welches laufend den aktuellen Planungsständen und insbesondere den Zielen der Gemeinde angepasst wird. Im Jahr 2007 erfolgte die letzte Gesamtüberarbeitung des kommunalen Richtplans. Der bestehende Richtplan wird im Zuge dieser Revision aktualisiert. Bereits umgesetzte Richtplanbeschlüsse werden gelöscht und neue Handlungsrichtlinien aus dem räumlichen Konzept aufgenommen. Eine wichtige Grundlage für die Richtplanüberarbeitung stellt auch das Zukunftsbild der Agglomeration Rheintal dar, welches im Zusammenhang mit der aktuellen Erarbeitung des Agglomerationsprogramms erstellt wurde. Nähere Angaben hierzu sind im Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept zu finden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen bzw. Neuerungen im kommunalen Richtplan erläutert.

3.2 Siedlung

3.2.1 Umsetzung Innenentwicklungsstrategie

Die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen werden in den Richtplanblättern S 1 - S 5 exkl. S 2.3 und S 4.1.1 festgehalten. Einige Entwicklungsgebiete sind bereits im bestehenden Richtplan enthalten und werden inhaltlich aktualisiert (z.B. Areal Alp, Areal Wild, etc.). Verschiedene Innentwicklungsprojekte konnten in den letzten Jahren umgesetzt werden und können aus dem bestehenden Richtplan gestrichen werden (z.B. Überbauung Föhrenpark, Altfeldareal, Überbauung Rosenstrasse/Kornau). Jedoch kommen auch einige neue Innenentwicklungsmassnahmen hinzu, welche auf Seite der Gemeinde personelle Ressourcen zur Prozessbegleitung verlangen. Die Potentialanalyse zur Innenentwicklung hat gezeigt, dass das Entwicklungs-, Erneuerungs- und Verdichtungspotential in der Gemeinde relativ gross ist. Die Priorisierung der einzelnen Massnahmen ist daher wichtig. Hohe Priorität genießt weiterhin die Entwicklung des Zentrumsgebiets. Die Priorität wird im Richtplan primär durch die Festlegung des Zeithorizontes bestimmt. Da in der Umsetzung v.a. die Grundeigentümer die massgebenden Haupttreiber sind, ist auf Seiten der Gemeinde eine gewisse zeitliche Flexibilität erforderlich. Mittels Grundeigentümergegesprächen versucht der Gemeinderat, wichtige Entwicklungen aktiv anzustossen.

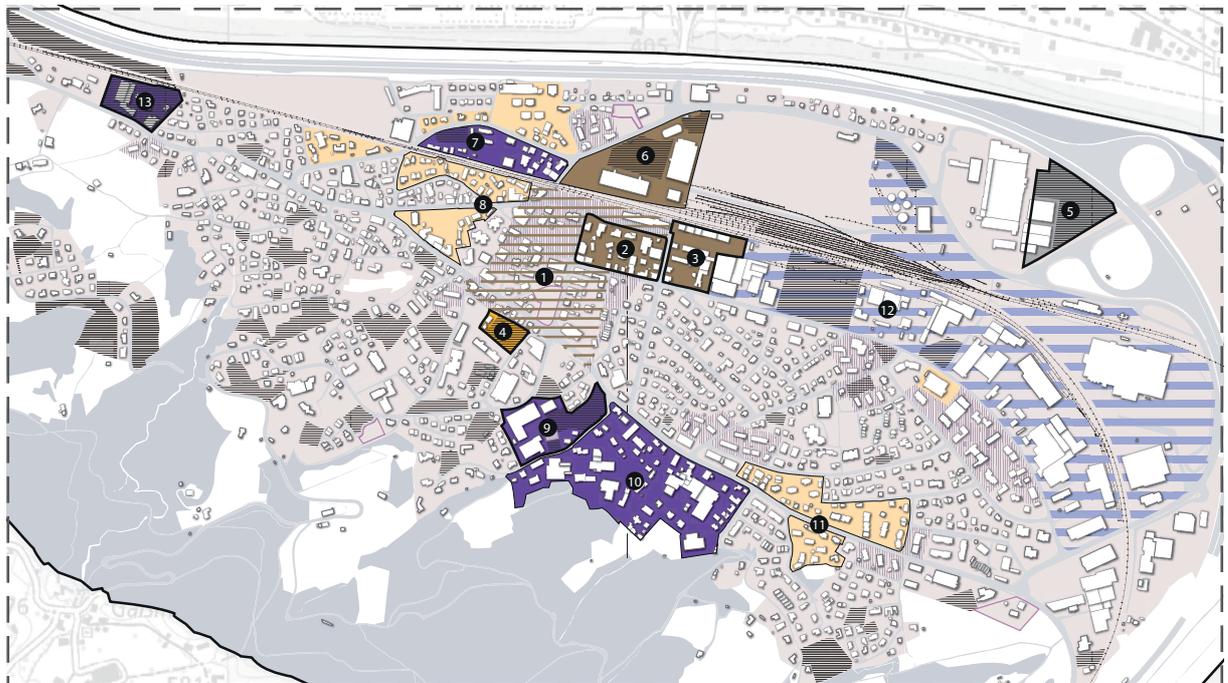
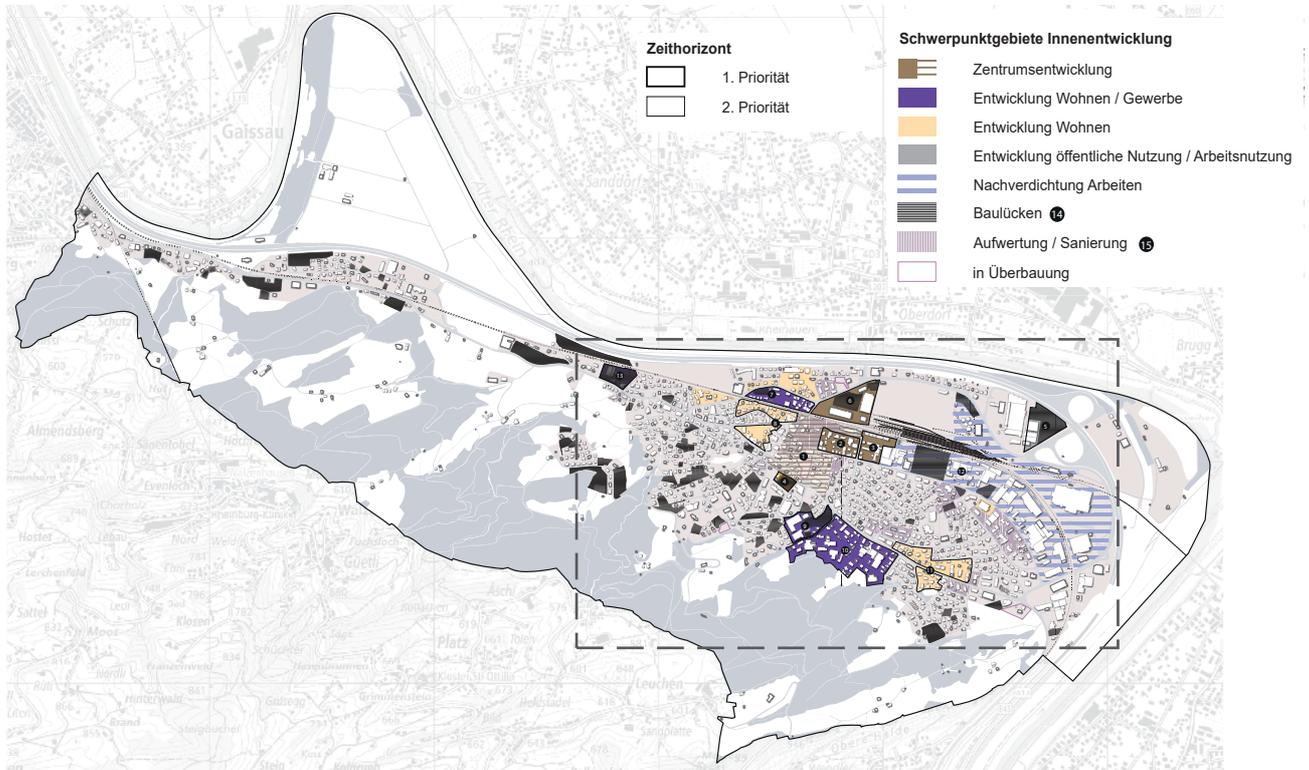


Abb. 3 Innenentwicklungsstrategie

Nr.	Gebiet	Aktivierungsmassnahmen	Weiterführende Massnahmen	Zeithorizont
1	Zentrum	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Aktive Bodenpolitik (formell) - Konzepterarbeitung zur Wiederausiedlung von Fachgeschäften (informell)	- Sondernutzungspläne (nach Bedarf)	laufend
2	Bahnhof Süd	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Überbauungs-/Freiraumstudie (informell) - Aktive Bodenpolitik (formell) - Enteignungsverfahren wenn nötig (formell)	- Sondernutzungsplan erarbeiten	kurz- bis mittelfristig
3	Areal Alp / Güterbahnhof		- Sondernutzungsplan erarbeiten - Umgang mit Güterschuppen regeln	kurz- bis mittelfristig
4	Kirchstrasse	- Grundeigentümergegespräche (informell)	- Kaufrechtsvertrag abschliessen	kurzfristig
5	Zollabfertigung			kurzfristig
6	Dreieck Bahnhof-Zoll	- Grundeigentümergegespräche (informell)	- Nutzungsbedarf öff. Hand klären - Zonierung überprüfen - Sondernutzungsplan erarbeiten	mittel- bis langfristig
7	Rheinstrasse	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Überbauungs-/Freiraumstudie (informell) - Aktive Bodenpolitik (formell) - Enteignungsverfahren wenn nötig (formell)	- Sondernutzungsplan erarbeiten - Allenfalls Baurechtsvertrag anpassen	mittel- bis langfristig
8	Sonnenenstrasse / Blumenstrasse	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Unterstützung Grundeigentümer bei Überbauungs-/Freiraumstudie (informell)	- Allenfalls Sondernutzungsplan erarbeiten / anpassen	kurz- bis langfristig
9	Meierhof / Walzenhauserstrasse	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Allenfalls Landabtausch (formell)	- Sondernutzungsplan erarbeiten	kurzfristig
10	Neulandstrasse / Dietrichshaldenstrasse	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Nutzungskonzept sowie Überbauungs- und Freiraumstudie erarbeiten (informell)	- Zonierung überprüfen - Sondernutzungsplan erarbeiten	mittelfristig
11	Hauptstrasse Ost	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Überbauungs- und Erschliessungsstudie erarbeiten (informell)	- Sondernutzungsplan erarbeiten - Allenfalls Teilstrassenplan erarbeiten	mittel- bis langfristig
12	Industriestrasse	- Grundeigentümergegespräche (informell)	- Sondernutzungspläne (nach Bedarf)	laufend
13	Spilleli		- Hochwasserschutzprojekt - Sondernutzungsplan erarbeiten	kurzfristig
14	Baulücken	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Bauberatung anbieten (informell) - Baulandverfügbarkeit mittelfristig sicherstellen durch Vertrag oder Fristansetzung	- Auszonung von Randgebieten nach Ablauf der Überbauungsfrist	kurzfristig / laufend
15	Aufwertung / Sanierung	- Grundeigentümergegespräche (informell) - Bauberatung anbieten (informell)		kurzfristig

3.2.2 Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde verfügt aktuell noch über rund 12.5 ha unbebautes Bauland (violett) in den Wohn- und Mischzonen. Die Arbeitszonen bestehen punktuell ebenfalls noch grössere Reserven. Ein Teil der Baulandreserven ist aktuell nicht erhältlich, da die Grundeigentümer kein Interesse an einer Veräusserung haben.

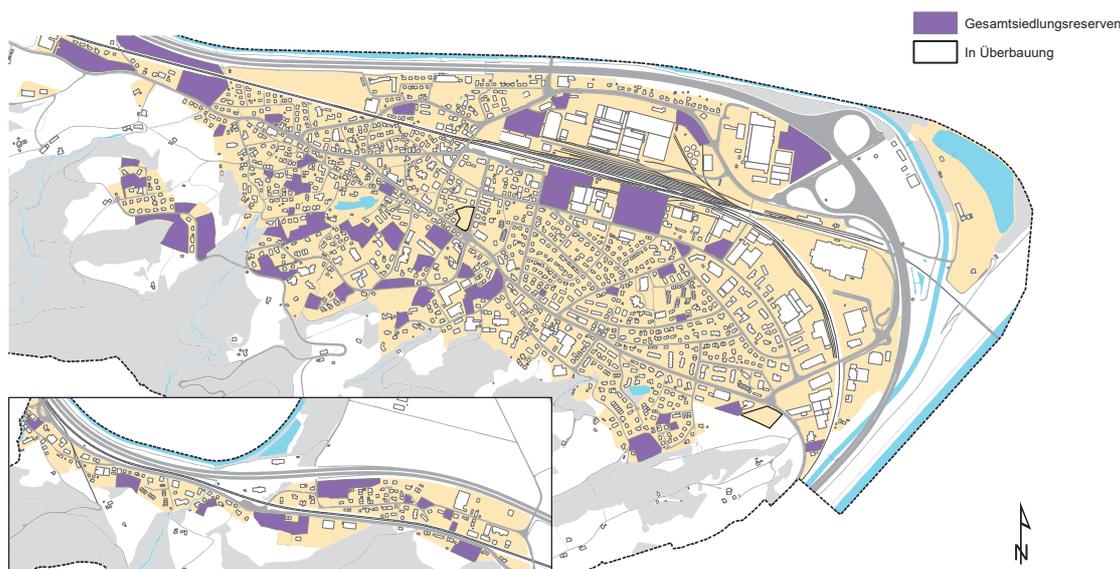


Abb. 4 Baulandreserven (Quelle: Raum+ 2021)

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes erhalten die Gemeinden eine neue Rechtsgrundlage, um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen. So kann die Gemeinde neu den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen. Bei unbenütztem Ablauf kann sie die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufrecht ausüben (Art. 8 Abs. 2c, PBG). Das bestehende Koordinationsblatt „S 5.1 Baulandmobilisierung“ wird mit den neu verfügbaren Massnahmen ergänzt.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wird mit den Grundeigentümern des unbebauten Grundstückes an der Kirchstrasse zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen. Kurzfristig sind keine weiteren Verträge geplant. Die Gemeinde möchte die Entwicklung in den noch unbebauten Gebieten durch einen Vertragsabschluss nicht aktiv forcieren. In den letzten Jahren ist eine rege Bautätigkeit festzustellen. Es besteht daher kein Anlass, das Tempo der Bautätigkeit von Seiten der Behörden „künstlich“ zu beschleunigen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde folgte in den letzten rund zehn Jahre dem kantonalen Trend.

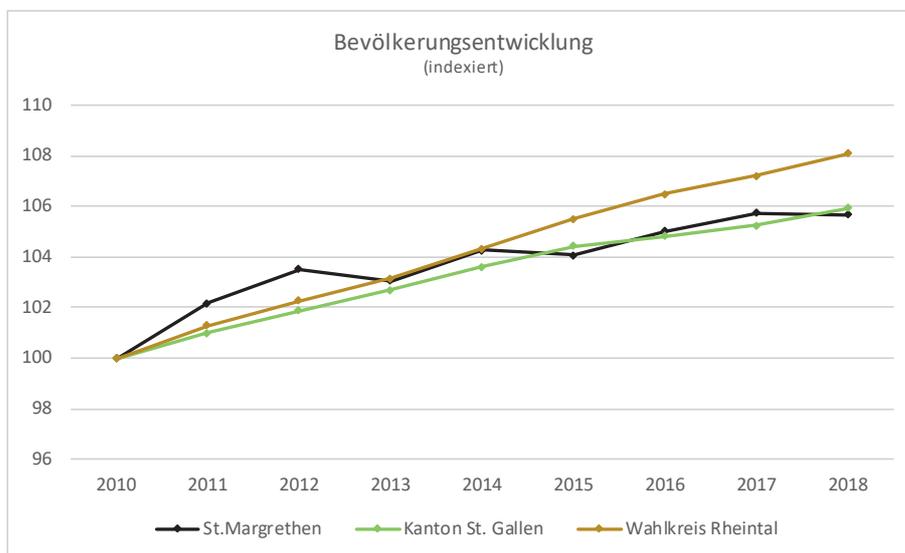


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung 2010 - 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik)

Der Fokus steht in den kommenden Jahren vielmehr in der Umsetzung verschiedener Innenentwicklungsvorhaben. Bevor eine Einzonung im Gebiet Sonnmatt möglich ist, müssen die bestehenden, unbebauten Nutzungsreserven jedoch aktiviert werden. Die Vorlauffrist für die Wahrnehmung des gesetzlichen Kaufrechts beträgt mindestens fünf Jahre.

3.2.3 Unternutzte Gebiete

Die Kapazität ist auch in den bebauten Gebieten noch nicht ausgeschöpft. Die bestehenden Bauzonen sind teilweise unternutzt. Die Nutzungsreserven sind in der nachstehenden Grafik farblich dargestellt.

Die Auswertung zeigt, dass im Zentrum und rund um den Bahnhof noch grössere Nutzungsreserven für Misch- und Arbeitsnutzungen vorhanden sind. Verschiedene Neubauprojekte wurden jüngst oder sind aktuell in Umsetzung und führen zu einer Erneuerung und Verdichtung des Bestandes. Sie sind in der Grafik teilweise noch nicht ersichtlich, da sie in die statistischen Daten der Gemeinde noch nicht eingeflossen sind (z.B. Areal Altfeld, Neustart Bahnhofstrasse, Georg- und Dorothea-Fey-Strasse, Hotel Mineralheilbad, Industriestrasse). Im Unterdorf im alten Ortskern sind verschiedene Reserven für die Wohnnutzung vorhanden. Eine Verdichtung steht hier aber teilweise in Konflikt mit dem Ortsbildschutz. Eine sorgsame Nachverdichtung ist aber gleichwohl möglich. Auch an der Neulandstrasse bestehen noch grössere Nutzungsreserven. In den Wohngebieten können einzelne unternutzte Flächen möglicherweise auf eine unzuweckmässige Zonenzuweisung schliessen lassen.

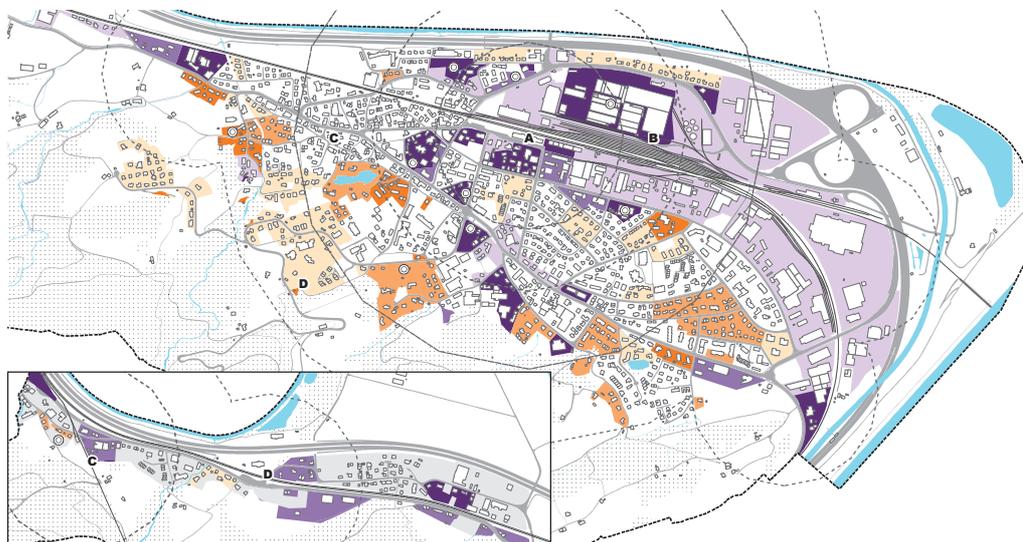


Abb. 6 Nutzungsreserven gemäss heutiger Zonierung
 (Quellen: EWR August 2017, Statent 2014, GWR Juli 2017, Raum+ Juni 2017, Zonenplan September 2017)

Weiteres	Wohngebiete	Misch- und Arbeitsgebiete
⊙ Projekte geplant / in Bau	leichte Unternutzung (< 10 EW/ha)	leichte Unternutzung (< 10 RN/ha)
- - - - - OV-Güteklasse	mittlere Unternutzung (10 - 30 EW/ha)	mittlere Unternutzung (10 - 30 RN/ha)
■ Gewässer	starke Unternutzung (> 30 EW/ha)	starke Unternutzung (> 30 RN/ha)
⋯ Wald		
■ Strassen		
■ Bauzone		

Die quantitativen Auswertungen zeigen, dass noch grössere Nutzungsreserven im überbauten Gebiet vorhanden sind. In den unternutzten Gebieten bestehen noch Nutzungsreserven für etwa 1'000 zusätzliche Einwohner. Könnten ein Drittel der Nutzungsreserven in den kommenden 15 Jahren (Zonenplanhorizont) mobilisiert werden, liesse sich das Innenentwicklungsziel gemäss kantonaler Richtplanung von 274 zusätzlichen Einwohnern erreichen. Ein zusätzliches Potential besteht zudem durch die Um- und Aufzonungen, welche im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgenommen werden.

Zur Mobilisierung der Innenentwicklungsreserven im Zentrum verfolgt der Gemeinderat eine aktive Strategie. Auch in anderen Fokusgebieten sind z.B. Grundeigentümergegespräche vorgesehen. Mit der Revision des Baureglements werden zudem weitere Verdichtungsanreize geschaffen (z.B. Bonus für besonders gute Gestaltung) und mit der Zonenplanrevision Auf- oder Umzonungen als Impulsgeber für eine Aktivierung gesetzt.

3.2.4 Siedlungserweiterung

Siedlungserweiterung Zoll:

Die eidgenössische Zollverwaltung beabsichtigt, die bestehende Güterabfertigung vom CSC-Areal in Richtung Autobahnzubringer / Bruggerhorn zu verlegen. Am Standort St. Margrethen soll die Zollabfertigung regional neu organisiert werden. Geplant ist ein Gemeinschaftszoll der beiden Nachbarländer. Längerfristig besteht zudem die Absicht, die schweizerische und österreichische Autobahnen mit einer neuen Schnellstrassen-Verbindung (S18 Nachfolgelösung) zwischen St. Margrethen und Dornbirn zu verbinden. Damit sollen die Verbindungen von Zürich und Sargans nach Österreich und in den süddeutschen Raum optimiert werden. Mit der Realisierung der Autobahnverbindungen werden auch die Ortszentren in der Region vom Durchgangsverkehr und vom regionalen Binnenverkehr entlastet. Das Vorhaben des Bundes ist weitestgehend standortgebunden und liegt im überörtlichen Interesse.

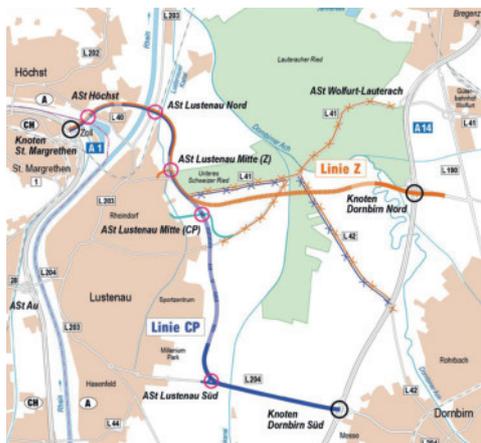


Abb. 7 Mögliche Linienführung der neuen Schnellstrassen-Verbindung Schweiz - Vorarlberg
(Quelle: ASFINAG, Januar 2020)

Potenzielle Standorte für die neue Zollabfertigung müssen folgende Anforderungen erfüllen, damit die angestrebten Ziele zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erreicht werden können:

- Grossflächiges Areal
- Lage bei Autobahnzubringer
- Lage bei zukünftiger Autobahnverbindung Schweiz - Österreich

Der Standort beim Bruggerhorn St. Margrethen erfüllt alle drei Anforderungen. In St. Margrethen bestehen zusätzlich die Option für einen Güterverlad. Mit dem Erwerb des Grundstückes bei der Bauwerk Parkett AG sind die Realisierungschance gegeben. Das östliche Areal beim Bruggerhorn (unbebauter Teil) ist heute im Eigentum von Kanton, Gemeinde und Ortsgemeinde. Die Erhältlichkeit des Baulandes ist damit sichergestellt.

Die Zollverwaltung hat zur Realisierung ihrer Absichten einen Teil des ehemaligen Firmenareals der Bauwerk Parkett AG erworben. Für das Areal wurde bereits ein Studienauftrag

durchgeführt. Ein weiterer Teil der Zollabfertigung soll östlich des Autobahnzubringers beim Bruggerhorn angesiedelt werden. Das Areal liegt heute ausserhalb des Siedlungs- und Baugebiets. Eine Anpassung des kantonalen Richtplans ist Voraussetzung für die Einzonung. Von der Einzonung sind auch Fruchtfolgefläche betroffen. Für entsprechenden Ersatz wird mit einer allfälligen künftigen Einzonung zu sorgen sein.

Das Areal beim Bruggerhorn wird als mögliche langfristige Siedlungserweiterung in den kommunalen Richtplan aufgenommen (S 4.1.1). Bezüglich der Planung besteht noch grösserer Koordinationsbedarf. Im Besonderen ist darauf zu achten, dass das Natur- und Erholungsgebiet Bruggerhorn und die regionalen Langsamverkehrsverbindungen durch das Vorhaben und die geplante Strassenverbindung nach Österreich nicht durch Lärm, Zerschneidung etc. negativ tangiert werden. Mit der Aussiedlung der Güterabfertigung vom Zentrum zur Autobahn können die zentral gelegenen Flächen beim Bahnhof einer der Lage angemessenen Nutzung zugeführt werden. Durch die Aussiedlung entsteht in unmittelbarer Bahnhofnähe ein grosses Innenentwicklungspotential, das es zu aktivieren gilt.

Siedlungserweiterung Wohnen:

Ein zweckmässiger Standort für eine künftige Neueinzonung für Wohnnutzungen ist einzig das Gebiet Sonn matt am südwestlichen Rand der Gemeinde. Andere sinnvolle Optionen für eine Erweiterung bestehen nicht. Das Gebiet Sonn matt ist im bestehenden Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet (S 2.3.1). Die Einzonung des Areals scheiterte vor einigen Jahren im Rahmen einer Volksabstimmung. Kurzfristig ist eine Einzonung für die Gemeinde kein Thema. Langfristig soll die Option aber offengelassen werden.

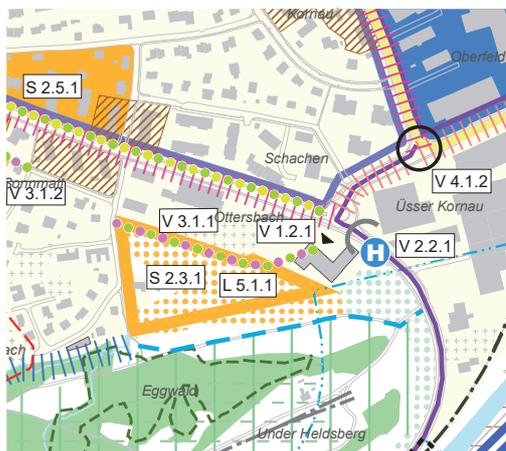


Abb. 8 Siedlungserweiterungsgebiet Sonn matt



Abb. 9 Siedlungserweiterungsgebiet Bruggerhorn

Das Siedlungserweiterungsgebiet Sonn matt umfasst eine Fläche von rund 1.7 ha. Die Gemeinde St. Margrethen ist im kantonalen Raumentwicklungskonzept dem Raumtyp „Urbane Verdichtungsräume“ zugewiesen. Die Bevölkerungsentwicklung im Kanton soll schwer gewichtig in diesem Raumtyp stattfinden. Gemäss kantonaalem Richtplan stehen der Gemeinde - unter der Voraussetzung einer konsequenten Innenentwicklung - zusätzliche Siedlungserweite-

rungsgebiete von bis zu 4.4 Hektaren zu (siehe nachfolgende Kennwerte). Ein solch grosses Siedlungswachstum ist jedoch nicht realisierbar, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund dessen sind zusätzliche Anstrengungen im Bereich der Innenentwicklung notwendig.

Kennwerte der Gemeinde gemäss kantonaler Richtplanung (Stand 2016):

	Stand 2016	Stand aktuell
Bevölkerung:	5'741 Einwohner	5'948 Einwohner
Beschäftigte:	3'370 Beschäftigte	+1'000 Zuwachs Stadler
Gemeindedichte:	50 Einwohner / ha	
Mediandichte im Raumtyp:	57 Einwohner / ha	
	Planungshorizont Richtplan (2040):	
erwarteter Bevölkerungszuwachs	1'097 Einwohner	
Zonenfläche unbebaut:	12.0 ha	
Kapazität unbebaute Fläche:	683 Einwohner	
Kapazität bebaute Fläche:	274 Einwohner	
Kapazität Total:	957 Einwohner	
Option Siedlungserweiterung:	4.4 ha (Wohn- und Mischzonen)	

3.3 Landschaft

In den vergangenen Jahren wurden im Bereich der Innenentwicklung grosse Anstrengungen unternommen. Dies hat auf Seiten der Gemeinde grossen, vor allem personellen Ressourceneinsatz gefordert. Die Innenentwicklung wird weiterhin ein grosses Thema bleiben, zusätzlich wird aber auch die Landschaft stärker in den Fokus rücken. Mit der Revision der kommunalen Schutzverordnung wurde ein erster Meilenstein geschafft. Im kommenden Richtplanhorizont stehen mehrere Planungsschwerpunkte an.

3.3.1 Landschaftsgestaltung

Der bestehende wie auch der neue Richtplan enthalten verschiedene Aussagen zum Thema Landschaftsgestaltung. Die bisherigen Bestrebungen zur Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums sollen auch im kommenden Richtplanhorizont schrittweise fortgesetzt werden. Als Bindeglied zwischen den öffentlichen und privaten Nutzungen prägt der öffentliche Raum das Gesicht der Gemeinde. Mit der Realisierung der Zentrumsgestaltung ist ein erster Schritt gemacht. Weitere Massnahmen sollen folgen. Massnahmen, welche die Verkehrsräume betreffen, sind im Richtplanteil Verkehr im Detail umschrieben. Im Rahmen der Richtplannachführung wird das bestehende Koordinationsblatt zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (L 1.1) aktualisiert.

Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung im Bruggerhorn (Zoll), soll der Siedlungsrand entlang des Alten Rheins akzentuiert und gestaltet werden. Der bestehende Richtplaneintrag (L 1.2) hat weiterhin seine Gültigkeit, ist mit der Richtplannachführung aber zu aktualisieren und auf die geplante Siedlungserweiterung Bruggerhorn abzustimmen. Bezüglich der Siedlungsrandgestaltung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Ergänzt wird der Richtplaneintrag zur Freihaltung und Aufwertung des siedlungsgliedernden Freiraums Kirchenau zwischen dem Nebengraben und dem Dorf St. Margrethen (L 1.3). Das Zusammenwachsen der Siedlungen soll gemäss kantonalem Richtplan und auch nach Ansicht der Gemeinde verhindert werden.

3.3.2 Freizeit und Erholung

Mit dem Eselschwanz, dem Rheinvorland und den Erholungsräumen am Hang bestehen eine Auswahl unterschiedlicher Naherholungsgebiete in der Gemeinde. Auch der Bodensee ist in kurzer Zeit zu erreichen. Mit dem Projekt Rhesi erfolgt eine massgebliche ökologische, freiräumliche und landschaftliche Aufwertung des Rheinvorlands. In den Koordinationsblättern wird unter L 2.2 ein einsprechender Richtplanbeschluss zum Naherholungsgebiet Alpenrhein ergänzt. Mit der Aufwertung des Alpenrheins kann auch das Gebiet Eselschwanz vor weiterem Druck durch Erholungsnutzungen geschützt werden (L 2.1). Im Hinblick auf die Rheinsanierung soll auch die Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets verbessert werden (siehe Kapitel Verkehr).

Wichtig nebst diesen Naherholungsgebieten sind auch Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets. In kurzer Zeit vom Wohn- und Arbeitsort erreichbar, stellen sie ein ergänzendes, alltagstaugliches Angebot dar. Gemäss dem Konzept der räumlichen Entwicklung soll ein engmaschig und gut verknüpftes Netz an Freiräumen entwickelt werden. Im Rahmen der Konzepterarbeitung hat sich gezeigt, dass noch eine weiterführende Vertiefung dieser Thematik nötig ist. Die Erarbeitung eines Freiraumkonzepts wird als kurzfristige Aufgabe in den Richtplan aufgenommen (L 2.3).

3.3.3 Naturschutz und Ökologie

In der rechtskräftigen Schutzverordnung aus den 80er Jahren sind mit Ausnahme des Schutzgebiets Eselschwanz keine Naturgüter enthalten. Mit der laufenden Revision der kommunalen Schutzverordnung werden die schützenswerten Naturgüter in die Schutzverordnung aufgenommen und damit ein erster Meilenstein geschaffen. Nach der Inkraftsetzung der Schutzverordnung gilt es den Zustand der Schutzgebiete periodisch zu überprüfen und zu erhalten. Aus der Revision der Schutzverordnung ergeben sich verschiedene Pendenzen, die in die Richtplankartei aufgenommen werden (L 3.1).

Nebst dem Schutz bestehender Naturwerte soll aber auch die Vernetzung, die Landschaftsqualität und die Siedlungsqualität im Allgemeinen erhöht werden (L 3.2). Zwar bestehen schon verschiedene Planungen und Vorhaben, jedoch fehlt bislang eine Gesamtübersicht und Gesamtstrategie. Nach dem Verschaffen einer Gesamtübersicht können der Handlungsbedarf und die geeigneten Massnahmen definiert werden.

3.3.4 Gewässer und Naturgefahren

In den Bereichen Gewässer und Naturgefahren steht im kommenden Planungshorizont einerseits die Festlegung der Gewässerräume und andererseits die Umsetzung von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren an. Im Zuge der Richtplannachführung werden diese Aufgaben in den Koordinationsblättern im Kapitel L 4 und in der Richtplankarte ergänzt.

Zur Erarbeitung des Massnahmenkonzepts Naturgefahren wurden Vorstudien zu sämtlichen Gewässern mit Gefahrenpotential erarbeitet. Eine Gesamtbericht zum bestehenden Massnahmenkonzept existiert nicht. Verschiedene Massnahmen wurden bereits realisiert (z.B. Hochwasserschutz Schutzmühlbach, Felssicherung Windegg, einfachere Kleinmassnahmen). Eine tabellarische Übersicht über die bestehende Gefahrenlage und die noch ausstehenden Schutzmassnahmen ist in Anhang 1 zu finden.

Ein Grossteil des St. Margrether Siedlungsgebiets ist heute von Naturgefahren betroffen. Die Zahl der Gewässer, welche durch das Gemeindegebiet fliessen und ein Gefahrenpotential aufweisen ist gross. Die Sanierung bedeutet für die Gemeinde einen grossen finanziellen Aufwand. Die Umsetzung des Massnahmenkonzepts Naturgefahren muss daher gestaffelt über mehrere Jahre erfolgen. Eine zeitliche Priorisierung der einzelnen Massnahmen wird im Rahmen der Richtplanung vorgenommen.

Von Naturgefahren betroffen ist überwiegend bereits bebautes Gebiet. Ein baulicher Hochwasserschutz ist über kurz oder lang notwendig. Darüber hinaus existieren zwei noch unbebaute Gebiete mit mittlerer Hochwassergefahr (Kirchenau und Ruderbachgraben). Bei unüberbauten Gebieten wären zudem raumplanerische Massnahmen (z.B. Auszonung oder Freiraumsicherung) möglich. Gemäss kantonalem Leitfaden ist bei einer mittleren Gefährdung eine Auszonung vorzunehmen, wenn die Gefährdung nicht mit verhältnismässigen Massnahmen beseitigt werden kann. Für das Gebiet Kirchenau liegt bereits ein Bau- und Bachsanierungsprojekt sowie ein genehmigter Sondernutzungsplan vor. Der nötige Freiraum für das Gewässer (Gewässerraum) wurde mit dem Sondernutzungsplan gesichert. Das unüberbaute Areal beim Ruderbachgraben ist im Miteigentum der Gemeinde St. Margrethen. Die Gemeinde hat somit auch hier die Möglichkeit, den nötigen Freiraum für das Gewässer im Vorfeld einer Überbauung zu sichern. Unverhältnismässige (gewässerbauliche) Massnahmen sind damit nicht erforderlich.

3.3.5 Landwirtschaft

Im Bereich der Landwirtschaft ist primär der Umgang und eine allfällige Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Zusammenhang mit den Siedlungserweiterungen im Sonnmatt und Bruggerhorn (Zoll) zu klären (L 5.1). Weiterer Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

3.3.6 Wald

In den kommenden Jahren steht eine Aktualisierung der Waldentwicklungsplanung an. Die Federführung hierbei liegt beim Kanton. Die Gemeinde hat im Rahmen der Erarbeitung aber die Möglichkeit, ihre Ideen und Interessen aktiv einzubringen. Insbesondere ist auch eine Abstimmung zwischen der Waldentwicklungsplanung und der Naherholung nötig. Hierbei handelt es sich um eine laufende Aufgabe. Der bestehende Richtplaneintrag L 6.1 hat weiterhin seine Gültigkeit.

3.4 Verkehr

Das Richtplankapitel Verkehr wird mit der Nachführung des Richtplans gesamthaft überarbeitet. Eingeflossen ist nebst dem räumlichen Konzept der Gemeinde insbesondere auch das Zukunftskonzept der Agglomeration Rheintal sowie die Ergebnisse aus der regionalen Mobilitätsstrategie. Die wesentlichen Neuerungen sind nachfolgend aufgezeigt.

3.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Eine Autobahnverbindung zwischen der schweizerischen und österreichischen Autobahn ist sowohl für die Region als auch für den internationalen Transitverkehr von grosser Bedeutung. Der Kantonalen Richtplan sowie das Zukunftskonzept der Region sehen eine entsprechende Verbindung am Standort St. Margrethen vor. Die Gemeinde hat die Freihaltung des Korridors sicherzustellen. Gleichzeitig setzt sie sich auch dafür ein, dass die Erholungsqualität im Bruggernhorn durch die zukünftige neue Strassenverbindung nicht tangiert wird. Der bestehende Richtplaneintrag (V 1.1) wird im Rahmen der Nachführung aktualisiert.

Auch im lokalen Strassennetz sind verschiedene Optimierungen und Erweiterungen nötig. Sie sind im Kapitel V 1.2 zusammengefasst. Verzichtet werden soll hingegen auf die im bestehenden Richtplan aufgeführten neuen Strassenverbindungen im Gebiet Altfeld und im Arbeitsgebiet Industriestrasse. Aufwand und Nutzen steht aus Sicht der Gemeinde nicht in einem angemessenen Verhältnis.

Die getroffenen Verkehrsberuhigungsmassnahmen in der Wiesenau sollen auf weitere Quartiere ausgedehnt werden. In einer ersten Etappe wird die Einführung einer Tempo-30-Zone im Unterdorf geprüft. Der Richtplaneintrag V 1.3 wird entsprechend aktualisiert. In der Richtplan-karte werden die Sicherheitsdefizite im Bereich des Langsamverkehrs nachgeführt.

Aktualisiert wird auch der Richtplaneintrag V1.4 zur öffentlichen Parkierung. Ergänzt wird unter anderem die Absicht zur Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung gemäss den Zielsetzungen der Agglomeration.

3.4.2 Öffentlicher Verkehr

Durch Verbesserungen im Bereich des öffentlichen Verkehrs soll das ÖV-Angebot in der Region attraktiver werden. Ziel der Agglomeration ist es, den ÖV- und Langsamverkehrsanteil am Modalsplit zu erhöhen. Die Verbesserungsmassnahmen im Bereich des ÖV sind in den Richtplankapitel V 2.1 - V 2.2 festgehalten. Ein wichtiges Anliegen der Region ist insbesondere auch die Optimierung des grenzüberschreitenden ÖV-Angebots (z.B. gemeinsame Tarifstrukturen).

Die im bestehenden Richtplan aufgeführte neue S-Bahnhaltestelle beim Rheinpark erscheint mittel- bis langfristig nicht umsetzbar. Die Planungsabsicht ist weder im kantonalen Richtplan noch im Zukunftsbild der Agglomeration Rheintal aufgeführt. Der bestehende Richtplaneintrag wird daher aufgehoben. Im Sinne der Agglomerationsplanung soll der Fokus stattdessen verstärkt auf den Bahnhof St. Margrethen ausgerichtet werden. In diesem Bereich streben der Gemeinderat und die Region eine verstärkte Siedlungsentwicklung an. Damit der Mehrverkehr, der durch die Innenentwicklungsmassnahmen entsteht, hauptsächlich durch den ÖV und den Langsamverkehr abgedeckt werden kann, sind insbesondere in bahnhofsnahen Entwicklungsgebieten Mobilitätskonzepte zu erarbeiten.

Auf regionaler Stufe verfolgt die Region bei der Entwicklung des Busnetzes ein H-Konzept. Der bestehende Richtplanbeschluss, der ausgehend von St. Margrethen eine neue Ringbuslinie nach Vorarlberg vorsieht, ist mit dem neuen regionalen Mobilitätskonzept überholt. Vorgeesehen ist stattdessen eine Busverbindung über die Achse Heerbrugg - Hohenems, welche die Siedlungen ost- und westseitig des Rheins miteinander verbindet. Zur Optimierung des ÖV-Angebots soll vermehrt auch eine ÖV-Priorisierung eingeführt werden. Die bahntechnische Verbindung der beiden Nachbarländer erfolgt weiterhin über den Bahnhof St. Margrethen.

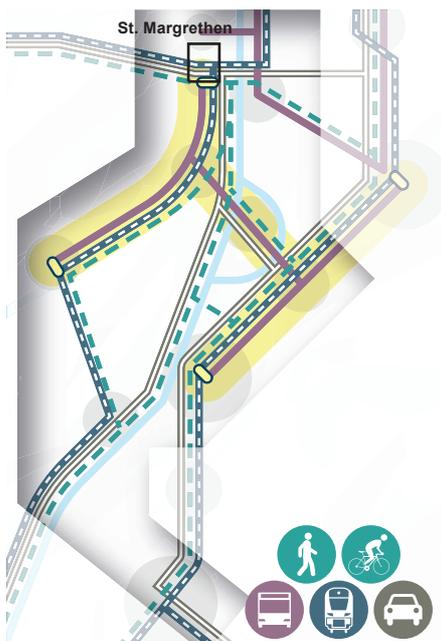


Abb. 10 Verkehrskonzept Agglomeration Rheintal (Quelle: Zukunftsbild, Verein St.Galler Rheintal)

Die im bestehenden Richtplan definierten Massnahmen im Bereich des lokalen Buskonzepts wurden zwischenzeitlich umgesetzt (Änderung der Busrouten, Verlängerung der Rheintalbuslinie nach Rheineck). Der Fokus liegt nun auf der Optimierung des bestehenden Angebots (z.B. gedeckte Wartemöglichkeiten). Der Richtplaneintrag V 2.2 wird mit der Nachführung entsprechend aktualisiert.

3.4.3 Langsamverkehr

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Langsamverkehr ist ein wichtiges Ziel der Region. Eine Analyse hat gezeigt, dass das regionale Potential im Bereich des Langsamverkehrs sehr gross ist. Zur Förderung des Langsamverkehrs sollen Verbindungen mit hohem Umlagerungspotential als Schnellrouten aufgewertet und Lücken im Langsamverkehrsnetz (z.B. Rheinquerung Au-Lustenau) geschlossen werden. Zudem sollen bestehende Sicherheitsschwachstellen behoben werden. Die auf kommunaler Ebene geplanten Massnahmen sind in den Kapitel V 3.1 und V 3.2 festgehalten.

3.4.4 Kombinierte Mobilität

Zur Verbesserung der kombinierten Mobilität sollen vor allem die Umstiegspunkte des ÖV optimiert und somit das Umsteigen zwischen verschiedenen Mobilitätsformen erleichtert werden. Zu den Massnahmen gehört beispielsweise die Aufwertung der Bushaltestellen (Richtplanbeschluss V 2.2.1). Eventuell lassen sich an den wesentlichen Bushaltestellen auch einzelne Veloabstellplätze erstellen. Zudem ist die Gewährleistung des Fortbestands der bestehenden Park and Ride Parkplätze beim Bahnhof (CSC-Areal) entscheidend. Ein Ausbau der Anlage wird derzeit nicht als nötig erachtet. Das Angebot von überdachten Veloabstellplätzen am Bahnhof wurde mit der neuen Bahnhofgestaltung verbessert. Auch durch das neue Parkierungsreglement soll der Wechsel vom PKW zum ÖV erleichtert werden. Der Richtplanbeschluss zur Einführung der Bewirtschaftung (Beschlussfassung) ist unter V 1.4.1 festgehalten.

3.4.5 Strassenraumgestaltung

Bereits im bestehenden Richtplan waren verschiedene Strassenraumgestaltungen vorgesehen. Das Agglomerationsprogramm sieht einen differenzierten Umgang mit den Hauptverkehrsstrassen vor. Die Hauptstrassen durch die Ortszentren sollen als Lebensräume aufgewertet und für den Langsamverkehr aufgewertet werden. Wenn immer möglich, soll der Verkehr mit geeigneten Massnahmen möglichst direkt auf die Autobahnen und die Umfahrungsstrasse gelenkt werden. Für St. Margrethen bedeutet dies konkret, dass die bestehende Hauptstrasse durch geeignete Gestaltungsmassnahmen aufgewertet und der Verkehrsiedlungsverträglich gestaltet wird. Gleichzeitig sollen die Neudorf- und Rheinstrasse verstärkt eine verkehrsorientierte Aufgabe übernehmen und die Hauptstrasse und das Zentrum von Durchgangsverkehr entlasten. Die bestehenden Karteiblätter zur Haupt-, Neudorf- und Grenzstrasse wurden entsprechend nachgeführt und auf das regionale Agglomerationsprogramm abgestimmt (V 4.1). Neu in den Richtplan aufgenommen werden Gestaltungsabsicht im Bereich der Joh. Kesslerstrasse sowie an den Ortseingängen (V 4.1.3 und V 4.1.5). Die Strassenraumgestaltung im Zentrum und an der Joh. Brasselstrasse sind umgesetzt. Diese

zwei Achsen bilden somit noch die letzten Verkehrsachsen im erweiterten Zentrumsbereich ohne konkrete Gestaltung. Die Joh. Kesslerstrasse und Industriestrasse bilden wichtige Zugangsachsen zum Zentrum und sollen eine individuelle, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Gestaltung erhalten sowie siedlungsorientiert ausgestaltet werden.

3.4.6 Güterverkehr

Der kantonale Richtplan trifft im Gebiet St. Margrethen verschiedene Aussagen zum Güterverkehr. Primär geht es darum, das bestehende Potential für den Gütertransport auf den Schienen auszunutzen. In der Richtplankartei wird der Eintrag V 5.1 ergänzt. Die Angaben aus dem kantonalen Richtplan werden darin präzisiert.

Entgegen dem kantonalen Richtplan sind aus Sicht der Gemeinde beim Rheinpark Anschlussgleise aus Platzgründen möglicherweise nicht umsetzbar. Die Gemeinde wird beim Kanton einen entsprechenden Antrag zur Überprüfung des kantonalen Richtplans einreichen.

3.4.7 Verkehrsauswirkungen

Der Lärmschutz ist weiterhin ein Thema, das die Gemeinde beschäftigt. Mit der Sanierung der A1 auf dem Abschnitt Rheineck - St. Margrethen wurden die rechtlich vorgeschriebenen Lärmschutzmassnahmen umgesetzt. Der Bund wird entlang der Autobahn zeitnah Kontrollmessungen vornehmen und die getroffenen Massnahmen überprüfen. Daraus wird sich zeigen, ob die bestehenden Massnahmen hinreichend sind. Weiterhin aktuell ist indes eine Verbesserung des Lärmschutzes entlang der Eisenbahn (V 6.1).

3.5 Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Mit der Zentrumsgestaltung konnte ein erster, wichtiger Schritt zur Aufwertung und Belebung des Zentrums getan werden. Die Neuansiedlung eines Grossverteilers wird ebenfalls wieder mehr Leben ins Zentrum bringen. Zur Wiederansiedlung weiterer Fachgeschäfte sollen in den kommenden Jahren die bestehenden Bestrebungen fortgesetzt werden, indem situativ Gespräche mit Grundeigentümer und Investoren geführt werden und durch den Gemeinderat allenfalls mit Einbezug des Gewerbevereins ein entsprechendes Konzept erarbeitet wird. Der Richtplanbeschluss I 1.1 wird entsprechend aktualisiert. Aufgehoben wird indes der Eintrag zum Generellen Entwässerungsplan.

Seit der Erarbeitung des Richtplans 2007 hat sich im Infrastrukturbereich einiges bewegt. Insbesondere im Energiebereich konnte die Gemeinde grössere Fortschritte erzielen. Das Koordinationsblatt I 1.2 wird mit der Richtplannachführung aktualisiert. Im Zusammenhang mit dem Energiestadt Label hat die Gemeinde für die kommende Legislatur verschiedene Zielsetzungen und Massnahmen definiert. Diese werden im Richtplan nun behördenverbindlich verankert.

Der Zweckverband Kehrichtverwertung Rheintal (KVR) und die Gemeinde St. Margrethen (sowie weitere Rheintaler Gemeinden) streben bei der Hauskehrrichtentsorgung einen Systemwechsel auf Unterflursysteme an. Das Koordinationsblatt I 1.3 wird im Richtplan ergänzt.

3.5.2 Öffentliche Bauten und Anlagen

Im vergangenen Richtplanhorizont konnte die Verlegung des Werkhofs realisiert werden. Der entsprechende Richtplaneintrag ist somit überholt und entfällt mit der Richtplannachführung. Neue Themen, welche die Gemeinde beschäftigen, sind sowohl die schulergänzende Kinderbetreuung als auch die Sanierung des Gemeindehauses und die Neuorganisation der Räumlichkeiten im Zusammenhang mit der Bildung der Einheitsgemeinde. Zu beiden Themen wird ein Richtplaneintrag ergänzt (I 2.2 und I 2.3).

Kein Bedarf mehr besteht hingegen für eine Verlegung des Schiessstandes und die Erweiterung des Sportplatzes Rheinau. Beide Richtplaneinträge werden aufgehoben. Aktualisiert wird zudem der Richtplaneintrag zu den schulischen Infrastrukturen (I 2.1).

4 Baureglement

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz auf kantonaler Stufe in Kraft. Die Ziele der Revision des kantonalen Baugesetzes waren unter anderem die Schaffung von Instrumenten für eine optimale Nutzung der Bauzonen, die Deregulierung der bisherigen Baupolizeivorschriften sowie eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauvorschriften innerhalb des ganzen Kantons. Mit der Revision wurden neue Baubegriffe und Messweisen eingeführt. Aufgabe der Gemeinden ist es nun, im Rahmen des übergeordneten Rechts – insbesondere des Bundesgesetzes und der Verordnung über die Raumplanung (RPG, RPV) und des kantonalen PBG – die kommunalen Baureglements an das neue Recht anzupassen.

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

4.1 Gliederung des Reglements

Das neue Baureglement gliedert sich in folgende Kapitel:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Raumplanung
3. Nutzungs- und Bauvorschriften
4. Verfahren und Vollzug
5. Schlussbestimmungen

Die Einführung des PBG erfordert eine grundlegende Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision entfällt eine Vielzahl bisheriger Bestimmungen, die durch das PBG direkt und abschliessend geregelt werden (z.B. Definitionen der Begriffe, Baubewilligungsverfahren und Bauausführung). Einige Regelungen sind im Baureglement nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Im Allgemeinen hat sich der Umfang des Baureglements massgeblich reduziert.

Im Baureglement der Gemeinde St. Margrethen waren bislang informative Inhalte aus dem übergeordneten Baugesetz enthalten (Inhalte in kursiver Schrift). Auf die Wiedergabe übergeordneten Rechts wird künftig verzichtet. Stattdessen werden zu den jeweiligen Artikeln die relevanten Verweise auf das übergeordnete Recht angegeben. Als Beilage zum Baureglement werden zudem Erläuterung abgegeben, welche die Definitionen der einzelnen Baubegriffe und erläuternde Skizzen enthalten.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

Im Kapitel „Allgemeine Bestimmungen“ werden der Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Die Aufgabenteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung wird mit dem neuen Baureglement teilweise neu geregelt. Im Zusammenhang mit der Bildung der Einheitsgemeinde und der Inkorporation der Schulgemeinde in die politische Gemeinde wird der Aufgabenbereich des Gemeinderats erweitert. Der Gemeinderat soll in Zukunft daher vermehrt strategische Aufgaben übernehmen. Die Rolle der Baukommission wird mit der Baureglementsrevision gestärkt und der Gemeinderat von operativen Arbeiten im Bauwesen entlastet. Die Baukommission wird neu als Baubewilligungsbehörde eingesetzt. Verschiedene Aufgaben werden auch der Bauverwaltung übertragen (inkl. Meldeverfahren). Mit dem Art. 3 des neuen Baureglements wird zudem die Rechtsgrundlage zur Einsetzung eines Gestaltungsbeirats geschaffen. Der Gestaltungsbeirat setzt sich zusammen aus mindestens drei Mitgliedern aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege. Sie unterstützt die Baukommission in gestalterischen Fragen.

4.3 Raumplanung

4.3.1 Planungsmittel, Information und Mitwirkung

Die Planungsinstrumente, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, sind im rechtskräftigen Baureglement aufgelistet. Mit der Revision des Baureglements wird die Auflistung aktualisiert. Eine Unterteilung der Sondernutzungspläne, wie dies im alten Recht üblich war, gibt es neu nicht mehr (früher: Gestaltungsplan, Überbauungsplan, Deponie- und Abbauplan). Andere Instrumente kommen neu hinzu (verwaltungsrechtliche Verträge) oder sie fehlten bislang in der Aufzählung (z.B. Planungszone, Landumlegung, etc.).

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise in die Planungsvorgänge miteinzubeziehen. Ins Baureglement wird deshalb neu ein Artikel zum Thema Information und Mitwirkung aufgenommen.

4.3.2 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG

Die kommunalen Nutzungszonen werden nach der Vorgabe des Kantons neu zu bezeichnen. Sie werden mit der Revision wie folgt an das neue PBG angepasst:

Rechtskräftiges Baureglement		Neues Baureglement	
Grundnutzungszonen			
WE	Wohnzone für EFH und Doppel-EFH	W 9.5	Wohnzone 9.5
W 2	2-geschossige Wohnzone	W 11.5	Wohnzone 11.5
W 3	3-geschossige Wohnzone	W 14	Wohnzone 14
W 4	4-geschossige Wohnzone	W 17	Wohnzone 17
WG 2	2-geschossige Wohn-Gewerbe-Zone	WG 11.5	Wohn-/Gewerbezone 11.5
WG 3	3-geschossige Wohn-Gewerbe-Zone	WG 14	Wohn-/Gewerbezone 14
WG 4	4-geschossige Wohn-Gewerbe-Zone	WG 17	Wohn-/Gewerbezone 17
GI 3	3-geschossige Gewerbe-Industrie-Zone	A 14	Arbeitszone 14
GI 4	4-geschossige Gewerbe-Industrie-Zone	A 25	Arbeitszone 25
I	Industriezone		
K 3	3-geschossige Kernzone	K 14	Kernzone 14
K 4	4-geschossige Kernzone	K 17	Kernzone 17
		SPZ	Schwerpunktzone A1/A2 Areal Alp BS Bahnhof Süd R Rheinstrasse
KU	Kurzzone	liB	Intensiverholungszone
IE	Intensiverholungszone		
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
UeG	übriges Gemeindegebiet	FaB	Freihaltezone ausserhalb Bauzone R Rhein
GE	Grünzone GE Sport, Park- und Erholungsanlagen	FiB	Freihaltezone innerhalb Bauzone E Erholungs- und Parkanlagen
GE	Grünzone GF Freihaltung, Gliederung Siedlungsgebiet	FiB / FaB	Freihaltezone innerhalb/ausserhalb Bauzone F Freihaltung
GS / GW	Grünzone GS Erhaltung Schutzgegenstände GW Sicherung Grundwasserschutz	SaB	Schutzzone ausserhalb Bauzone G Gewässerschutz NH Natur- und Heimatschutz
Überlagernde Zonen			
S	Zone für Skiabfahrts- und Übungsgelände	Fue S	Freihaltezone Schneesport

Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse somit auch nicht mehr vorgegeben werden kann, werden die einzelnen Nutzungszonen über die geltende maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W9.5, W11.5).

Verschiedene Zonentypen gibt es im neuen PBG nicht mehr (Kurzone, Grünzone, übriges Gemeindegebiet, Zone für Skiabfahrt, Gewerbe-Industrie-Zone, Industriezone). Sie müssen mit der Revision des Baureglements in eine andere Zone überführt respektive umbenannt werden. Zonenüberführungen, die von obiger Liste abweichen, sind in Kapitel „5 Zonenplan“ umschrieben.

Das übrige Gemeindegebiet wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Lediglich das Rheinvorland wird in die Freihaltezone Rhein überführt. Mit der Umsetzung des Projektes Rhesi wird das heutige Rheinvorland als Natur- und Erholungsraum aufgewertet. Die Landwirtschaft wird künftig eine untergeordnete Bedeutung einnehmen, z.B. bei der Pflege der Magerwiesen.

Das PBG unterscheidet nicht mehr zwischen Gewerbe-Industrie und Industriezonen. Sie werden neu als Arbeitszonen bezeichnet. Die Gewerbe-Industrie-Zone 4 wird mit der Industriezone in der Arbeitszone 25 zusammengeführt. Die bisherige Differenzierung erscheint gerade auch im Hinblick auf die gewünschte Nachverdichtung in den Arbeitsgebieten als unnötig. Die zulässige Gesamthöhe wird unter Berücksichtigung des heutigen Baubestandes relativ grosszügig angesetzt. Im Gegenzug erlässt der Gemeinderat Art. 10 im Baureglement, um an ortsbaulich sensiblen Lagen (z.B. Ortseingang, gegenüber Wohnzone) angemessen reagieren zu können. Für Arbeitszonen, die innerhalb von Wohn- und Mischgebieten liegen, wird die Gewerbe-Industrie-Zone 3 unter der neuen Bezeichnung Arbeitszone 14 beibehalten. In der Arbeitszone 14 wird die Gebäudehöhe aufgehoben, da eine entsprechende Bauweise bei Gewerbe-Industrie-Bauten heute nicht mehr üblich ist. Um die Auswirkungen auf die Umgebung in einem verträglichen Mass halten zu können, wird die zulässige Gesamthöhe von 16 auf 14 Meter reduziert.

Im Gebiet Areal Alp, südlich vom Bahnhof und an der Rheinstrasse wird eine Schwerpunktzone ausgeschieden. Dieser Zonentyp wurde mit dem Planungs- und Baugesetz neu eingeführt. Schwerpunktzonen sollen die Umstrukturierung und Verdichtung in ausgewählten Gebieten ermöglichen.

4.3.3 Regelbauweise

Die Regelbaumasse wurden gesamthaft überarbeitet. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen kurz erläutert:

Gesamt-/Gebäudehöhe:

Die ehemalige Firshöhe wird gemäss PBG neu als Gesamthöhe bezeichnet. Die Gesamthöhe ist ein Pflichtmass und muss zwingend geregelt werden. In einigen Zonen fehlte bislang eine Höhenregelung (Oe, Industriezone, landwirtschaftliche Ökonomiebauten, Grünzonen). Die fehlenden Masse werden mit der Revision neu geregelt. Die Gebäude- und Firshöhen bleiben weitgehend unverändert. Bereits erwähnt wurde die Reduktion der Gesamthöhe in

der Arbeitszone 14. Im Weiteren wird die Gebäudehöhe in der W11.5 (ehemals W2) und der WG11.5 (ehemals WG2) von 7.5 auf 9.5 Meter erhöht. Ziel dieser Erhöhung ist eine moderate Nachverdichtung in den Wohn- und Mischgebieten in der Ebene. Mit der Änderung werden kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Talseitige Fassadenhöhe:

Bei Zonen, die teilweise an Hanglagen vorkommen, wird eine maximale talseitige Fassadenhöhe definiert. In den übrigen Zonen wird die talseitige Fassadenhöhe künftig nicht mehr geregelt. Die bisherige Baubewilligungspraxis hat gezeigt, dass die derzeitige Bestimmung zur talseitigen Fassadenhöhe zu restriktiv ist. Mehrfach waren Ausnahmegewilligungen nötig. Die talseitige Fassadenhöhe wird mit der Revision daher erhöht. Eine Erhöhung ist auch nötig, da sich die Messweise mit Einführung des PBG geändert hat. Die tatsächliche Erhöhung liegt je nach Zonentyp zwischen 1.5 und 3 Meter.

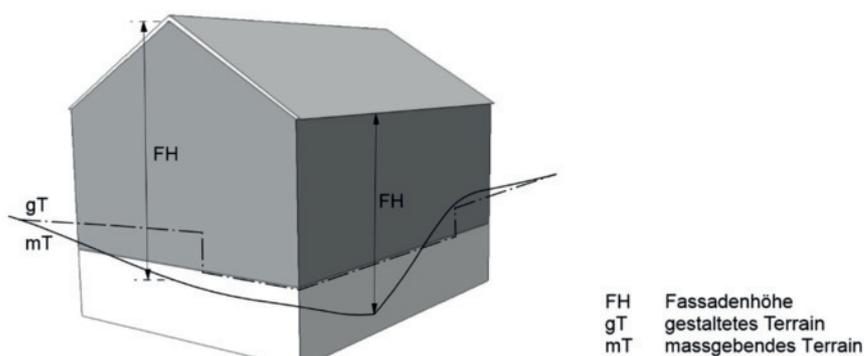


Abb. 11 Messweise Fassadenhöhe

Ausnutzungsziffer:

Mit der Revision des PBG wurde die Ausnutzungsziffer abgeschafft. Damit können Die Gemeinden die Ausnutzungsziffer im Baureglement nicht mehr anwenden. Hingegen könnte eine Baumassenziffer eingeführt werden.

Der Gemeinderat hat sich gegen die Einführung einer Baumassenziffer entschieden. Da auch die Ausnutzungsziffer nicht mehr zur Verfügung steht, ist es dringend angezeigt, an den übrigen Baumassen Anpassungen vorzunehmen. Andernfalls könnten die bauliche Qualität und die gute Einfügung in den Bestand nicht mehr gewährleistet werden.

Einige Baumasse sind heute sehr grosszügig dimensioniert. Dies war bislang unproblematisch, da die Ausnutzungsziffer i.d.R. beschränkend wirkte. Die geltenden Längenmasse wurden in der Folge meist nicht ausgeschöpft. Mit dem Wegfall der Ausnutzungsziffer fällt diese Beschränkung weg, was vor allem eine Reduktion der geltenden Gebäudelängen und -breiten erforderlich macht. Die Regelbauvorschriften wurden im Rahmen der Revision anhand fiktiver Bebauungsbeispiele in der dritten Dimension überprüft und festgelegt.

Gebäudelänge/-breite:

Die zulässigen Längen und Breiten werden v.a. bei den Zonen niedriger Dichte (W9.5, W11.5, WG11.5) deutlich reduziert. Dies ist einerseits auf die Abschaffung der Ausnützungsziffer zurückzuführen. Andererseits führt auch eine neue Messweise zu einer Anpassung der Masse. So werden Anbauten wie Garagen neu nicht mehr zur Gebäudelänge gezählt. Gemäss der neuen Messweise hält die grosse Mehrheit des Baubestandes die reduzierten Längenvorschriften ein.

Bei Zonen mit einer Wohnnutzung wird aus wohngyienischen Gründen neu eine maximale Gebäudebreite eingeführt. Um dennoch eine sinnvolle architektonische Flexibilität zu erreichen, wird die maximal zulässige Gebäudebreite als Formel in Abhängigkeit der Gebäudelänge definiert. Mit zunehmender Gebäudelänge reduziert sich das erlaubte Mass für die Gebäudebreite. Im Gegenzug darf die Gebäudebreite höher ausfallen, wenn das Maximalmass bei der Gebäudelänge nicht ausgeschöpft wird.

Beispiel Wohnzone W9.5:

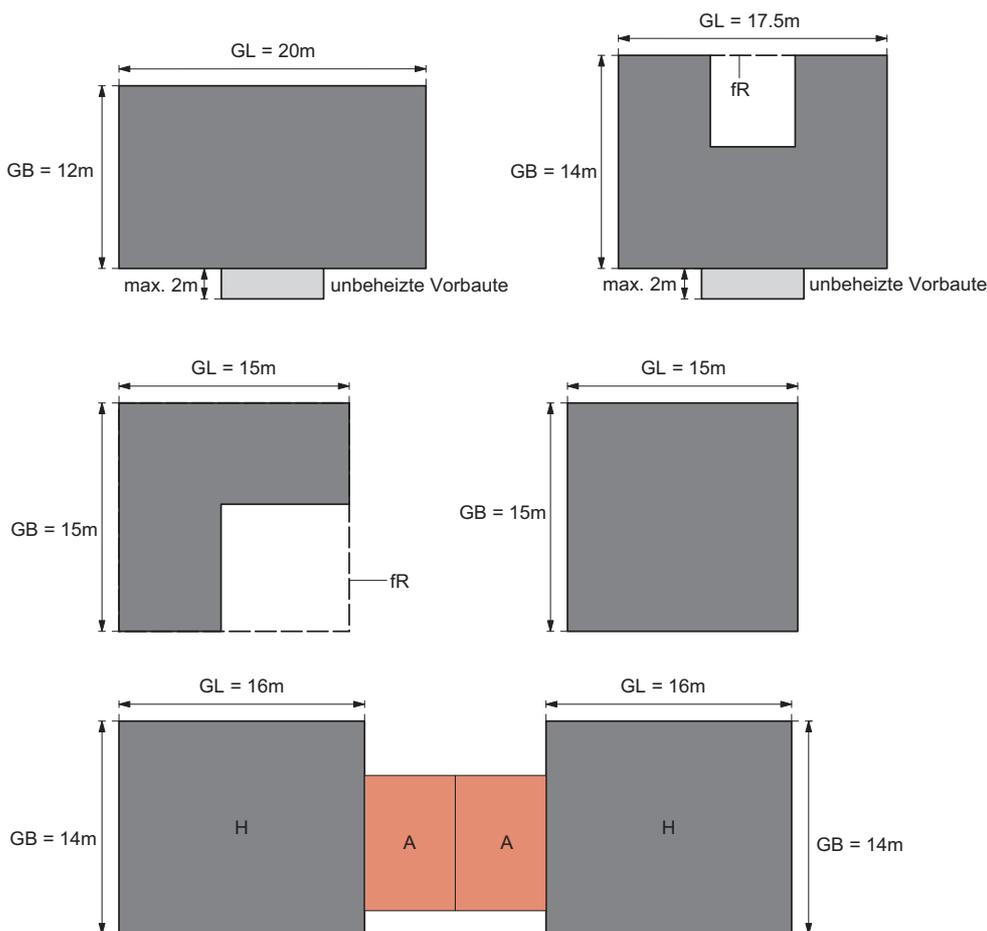


Abb. 12 Mögliche Beispiele unterschiedlicher Bebauungsformen in der Wohnzone W9.5

Indem anstatt eines fixen Masses eine Formel für die maximal zulässige Gebäudebreite gewählt wird, können verschiedene Bebauungsformen realisiert werden (z.B. Längsbauten, Punktbauten, Winkelbauten). Die Körnigkeit bleibt insgesamt jedoch dieselbe. Die Formel bietet zudem den Vorteil, dass bei ungünstigeren Grundstücksformen ebenfalls eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Der Zähler (z.B. 240, 264, 560) in der Formel leitet sich aus dem Produkt von Gebäudelänge und -breite einer zweckmässigen Längsbaute (z.B. 40m x 14m = 560 m²) ab.

Winkelmass Dachraum

Den Begriff der «Geschossigkeit» kennt das neue PBG nicht mehr. Die bestehenden Regelungen zum Unter-, Voll- und Dachgeschoss werden damit hinfällig. Als Ersatz für die Dachgeschossregelungen kennt das neue PBG das sogenannte «Winkelmass für den Dachraum». Das Winkelmass sowie der Bruchteil der Fassade, auf dem vom Winkelmass abgewichen werden kann, ist in der Regelbautabelle definiert. Das Winkelmass ist bei Satteldächern auf der Längsseite und bei Flachdächer auf zwei vom Gesuchsteller festgelegten Gebäudeseiten einzuhalten.

Dachaufbauten- und einschnitte waren bislang auf der halben Länge der jeweiligen Dachansicht erlaubt. Zusätzlich waren die Dacheinschnitte und -aufbauten flächenmässig begrenzt. Eine flächenmässige Begrenzung ist heute nicht mehr möglich. Das Längenmass wird mit der Revision in sämtlichen Zonen ausser den Kernzonen auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt.

Grenzabstand:

Mit der Einführung des PBG fällt der grosse Grenzabstand weg. Die Differenzierung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand ist künftig nicht mehr möglich. In den Arbeitszonen und den niedergeschossigen Wohn- und Mischzonen wird der kleine Grenzabstand übernommen. In den Kernzonen war bislang kein grosser Grenzabstand definiert. Die geltenden Abstände waren hier zonentypisch bislang schon gering.

In den höhergeschossigen Wohn- und Mischzone erfolgt eine Erhöhung des Grenzabstands. Dies einerseits, um die angemessene Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse zu gewährleisten. Andererseits kann dadurch - trotz Wegfall der Ausnützungsziffer - ein Anteil an Grün- und Freiräumen innerhalb des Areals sichergestellt werden. In diesen Bereichen können auch hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

Für die bestehenden Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 109-110 PBG.

Fazit:

Die Bebauungsmöglichkeiten und die Nutzungsdichte werden in den Bauzonen insbesondere durch die Abschaffung des grossen Grenzabstandes und den Verzicht auf eine Baumassenziffer erhöht. Dies entspricht dem bewussten Willen des kantonalen Gesetzgebers. Für den Stopp der Zersiedelung haben sich weite Kreise der Bevölkerung ausgesprochen, die der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 mit grosser Mehrheit zu-

gestimmt hatten. Die Landschaft soll geschont und von weiterer Überbauung soweit möglich freigehalten werden. Die Nutzung und Überbauung innerhalb der Bauzone soll demgegenüber optimiert und angemessen verdichtet werden.

Mit der Revision des PBG sind verschiedene Rechtsgrundlagen entfallen, mit denen die Gemeinden Qualitäten im Bauwesen einfordern konnten. Das neue PBG ermöglicht die Einführung eines Anreizsystems für eine besonders hochwertige Gestaltung. Die Gemeinde möchte mit dem Art. 29 BauR dieses neue Instrument einführen. Mit verschiedenen Bonusregelungen sollen Anreize für eine besonders hochwertige Gestaltung in den Wohn- und Mischzonen geschaffen werden. Zur Beurteilung der gestalterischen Qualitäten ist die Einsetzung eines Gestaltungsbeirats notwendig, der die Baukommission in fachlichen Fragen berät.

4.4 Nutzungs- und Bauvorschriften

4.4.1 Erschliessung und Ausstattung

Ausfahrten und Vorplätze:

Die Vorschriften zu Ausfahrten und Vorplätzen wurden vom Musterbaureglement übernommen. Die Mustervorschrift wurde mit dem Absatz 4 ergänzt. Gegenüber dem alten Baureglement haben gewisse Masse wie z.B. das maximale Gefälle von Ausfahrten bei Sammelgaragen usw. geändert. Einige Regelungen entfallen (z.B. Radien der Einmündungen, freies Sichtfeld). Stattdessen wird neu auf die VSS-Norm verwiesen, die wegleitend ist. Damit wird der interkommunalen Vereinheitlichung Rechnung getragen.

Spiel- und Begegnungsbereiche:

Das PBG fasst den Begriff der Spiel- und Begegnungsbereiche etwas breiter als das frühere Baugesetz. Bislang lag der Fokus hauptsächlich auf der Erstellung von Spielplätzen bei Mehrfamilienhäusern. Neu ist der Fokus breiter. Die neue Formulierung zielt nicht mehr ausschliesslich auf Kinderspielplätze ab, sondern fordert eine generelle Ausrichtung auf die Bedürfnisse der jeweiligen Benutzerinnen und Benutzer. Diese können je nach Wohnungsangebot variieren. Mit der Revision wird zudem eine Ersatzabgabe für fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche eingeführt, analog zu den Abstellplätzen. Das Mass wird zugunsten der Bereitstellung von Flächen für den ökologischen Ausgleich leicht reduziert von 20 auf 15 Prozent. Zudem werden künftig auch Kleinwohnungen bei der Berechnungsgrundlage angerechnet, was eine leichte Reduktion des Masses erlaubt.

Geschossfläche:

Zur Berechnung der Geschossfläche, welche der Ermittlung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche als Grundlage dient, wird ein neuer Artikel eingeführt. Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf nicht mehr an der daran geknüpften anrechenbaren Geschossfläche nach Baugesetz abgeleitet werden. Die neue Begriffsbestimmung orientiert sich an der Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm für die Parkplatz Angebotsberechnung (VSS 40 281).

Abstellplätze:

Die Zahl und Anordnung der Abstellplätze richtet sich nach Art. 19 und 20 des Baureglements. Bei den Abstellplätzen für leichte Zweiräder kommen neu auch die VSS-Normen zur Anwendung. Zudem wird eine Richtvorgabe für Motorräder ins Baureglement aufgenommen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Neu werden Bestimmungen zur Bereitstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund eingeführt.

4.4.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Abstände gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen:

Der notwendige Abstand bei den Strassen 1. und 2. Klasse wird von 4.0 auf 3.0 Meter reduziert analog zu den meisten Nachbargemeinden. Der Abstand gegenüber Gemeindewegen 1. Klasse wird von 3.0 auf 2.0 Meter reduziert. Diese Abstände genügen aus Gemeindesicht für den Winterdienst. Die Abstandsvorschriften für Bäume, Lebhäge etc. werden aus dem Baureglement gestrichen, da sie bereits im Strassengesetz identisch geregelt sind. Ausnahme bildet einzig der Abstand von Sträuchern, Lebhägen und Zierbäumen gegenüber Gemeindestrassen. Gemäss Strassengesetz gilt ein Abstand von 60 cm (gemäss bisherigem Baureglement 40cm). Die Erhöhung des Abstandsmasses wird aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtweiten) als sinnvoll erachtet.

Kleinbauten und Anbauten:

Die Begrifflichkeiten bezüglich der Klein- und Anbauten hat sich mit der Revision des PBG verändert. Der Begriff „Nebenbauten“ existiert im neuen PBG hingegen nicht mehr. Sie waren bislang als freistehende Gebäude definiert (z.B. Garage, Gartenhaus). Neu gibt es im PBG stattdessen sogenannte «Kleinbauten», die bewohnbar sind. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage entfallen die Nebenbauten-Regelungen im Baureglement und werden durch entsprechende Bestimmungen zu Kleinbauten ersetzt.

Der Begriff der Anbauten existiert zwar weiterhin, Anbauten dürfen jedoch nur noch Nebennutzungen enthalten. Der Begriff Kleinbauten nach altem Baureglement existiert nicht mehr. Der Art. 32 des alten Baureglements muss ersatzlos aufgehoben werden.

Da sich die zulässigen Nutzungen in Kleinbauten (ehemals Nebenbauten) und Vorbauten massgeblich geändert haben, wurden die Bau- und Abstandsvorschriften vollständig überarbeitet und vereinheitlicht.

Vorbauten und Dachvorsprünge:

Vorbauten dürfen wie bisher 1.0 Meter in den Strassenabstand und 1.5m in den Grenzabstand hineinragen. Für Dachvorsprünge gilt neu ein Mass von 1.0 Meter.

Der zulässige Anteil an der Fassadenlänge, bis zu welchem Vorbauten (ausser Dachvorsprünge) in den Grenz- und Strassenabstand ragen dürfen, beträgt neu 1/2 statt 1/3 der Fassadenlänge (analog zum Musterbaureglement).

Dachraum und Dachgestaltung:

Im Baureglement fehlte bisher eine Regelung zur Gestaltung des obersten Geschosses bei Bauten mit Flachdach (Attika). Die Bauverwaltung hat daher ein Merkblatt dazu erarbeitet, welches in der Baubewilligungspraxis umgesetzt wurde. Diese Gesetzeslücke wird mit der Revision des Baureglements nun geschlossen (Art. 27 Abs. 2 und 3).

Umgebungsgestaltung:

Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung ist im bestehenden Baureglement relativ restriktiv geregelt. Dies hat sich bewährt, da gerade im Hinblick auf eine bauliche Nachverdichtung die Aussenräume an Bedeutung gewinnen. Klare Anforderungen bestehen ausserdem in der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes (Raumplanungsgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz). Das eidgenössische Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Insbesondere sollen in den Siedlungen viele Grünflächen und Bäume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 3 RPG). Gemäss dem Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 18b Abs. 2 NHG) und dem Planungs- und Baugesetz (Art. 130 PBG) ist in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Eine Grünflächenziffer gemäss altem Baureglement ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene aktuell nicht mehr möglich, jedoch sind die Gemeinden aufgrund des übergeordneten Gesetzes gleichwohl verpflichtet, andere Massnahmen für den ökologischen Ausgleich und die bedarfsgerechte Siedlungsgestaltung zu treffen. Die wichtigsten Anforderungen bezüglich der Umgebungsgestaltung sind in Art. 28 definiert:

- 20 Prozent der Umgebungsflächen sind naturnah zu gestalten (ökologischer Ausgleich)
- Vorplätze und Abstellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten
- Pflanzung ausschliesslich einheimischer, standortgerechter Gewächse
- Begrünung von Flachdächern
- Umgebungsgestaltung als zusätzlicher Bestandteil des Baugesuchs (nötig als Beurteilungsgrundlage)

Terraingestaltung:

Gemäss neuem PBG ist in allen Zonen ein zulässiges Mass für Abgrabungen festzulegen. Das Mass ist in der Regelbautabelle aufgeführt.

Sicherheitsanforderungen und künstliche Beleuchtung:

Das neue Baureglement enthält verschiedene Sicherheitsbestimmungen. Die bestehenden Regelungen werden durch die Bestimmungen des Musterbaureglements ersetzt. Zudem wird auch ein Artikel aufgenommen, der unnötige Lichtemissionen verhindern soll.

4.5 Verfahren und Vollzug

Im Kapitel Verfahren und Vollzug ist das Erheben von Gebühren im Zusammenhang mit ortplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Diese basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGV, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen des PBG. Zudem wird die Löschung von Anmerkungen im Grundbuch von angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer veranlasst.

4.6 Schlussbestimmungen

In den Schlussbestimmungen wird die Aufhebung des alten und das Inkrafttreten des neuen Baureglements sowie das Übergangsrecht geregelt.