

Revision der Ortsplanung Teil Rahmennutzungsplan

Planungsbericht

27. Mai 2024

Mitwirkung | 2. VP

Hinweis:

Textbausteine, welche vom bisherigen Planungsbüro ERR übernommen worden sind, wurden kursiv gesetzt.

Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
Nicolas Keller
BSc ETH in Geomatik und Planung
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktur-
systeme

Qualitätsmanagement
15.04.2024 | Kap. 1-4 (rwe)

4.3232.007.300: PB_OP_Balgach_240606.docx

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Impressum | 2 |
| 1 Ausgangslage | 4 |
| 1.1 Sachverhalt | 4 |
| 1.2 Vorgehen | 5 |
| 1.3 Information und Mitwirkung | 7 |
| 1.4 Projektorganisation | 7 |
| 2 Grundlagen und Analyse | 9 |
| 2.1 Einleitung | 9 |
| 2.2 Analyse und Handlungsbedarf | 9 |
| 3 Instrumente | 15 |
| 3.1 Allgemeines Rahmennutzungsplanung | 15 |
| 3.2 Zonenplan | 15 |
| 3.3 Baureglement | 31 |
| 3.4 Nachweise Zonenplan | 43 |
| 3.5 Erschliessungsprogramm | 46 |
| 3.6 Waldfeststellung | 47 |
| 4 Bewilligung | 48 |
| 4.1 Vorprüfung | 48 |
| 4.2 Mitwirkung | 49 |
| Anhang | 50 |
| Beilage | 52 |

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische Bodennutzung und eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei ist insbesondere die Landschaft zu schonen und dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Gemäss dem Art. 1 PBG ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür kommunale Richt- und Nutzungspläne erlässt.

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Balgach aus dem Jahr 1996 sowie das Baureglement aus dem Jahr 2006 wurden seit 2018 im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Teil dieser Revision war auch die Erarbeitung eines neuen kommunalen Richtplans (separater Bericht). Der vorliegende Planungsbericht gibt Aufschluss über die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Anpassungen und Veränderungen am Instrumentarium des Rahmennutzungsplans, namentlich dem Zonenplan und dem Baureglement.

Geänderte Grundlagen

Revision des Bundesrechts

Da schweizweit in verschiedenen Kantonen und Gemeinden die Bauzonen zu gross sind und damit die Zersiedelung wuchs, trat am 1. Mai 2014 das teilrevidierte Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung in Kraft (RPG 1). Dabei gilt der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung», was bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben vergrössert werden dürfen, nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt worden ist.

Revision des kantonalen Richtplans

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Ziele hinsichtlich der Einwohnendenentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei Mindestdichten zu beachten sind.

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)

Seit der Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen im Jahr 2017 steht den Gemeinden ein mehrheitlich neues und noch nicht erprobtes Instrumentarium zur Verfügung. Bewährte Instrumente wie z.B. die Ausnützungsziffer oder die Geschossigkeit wurden eliminiert. Neu geschaffen wurden beispielsweise die Schwerpunktzone oder die Einordnungsgebote. Das neue Planungs- und Baugesetz sieht zudem einige Zonentypen nicht mehr vor. Bei der Zonenplanrevision kann beispielsweise

kein «übriges Gemeindegebiet» (UeG) mehr ausgeschieden werden. Alle entsprechenden Flächen sind einem der neuen Zonentypen zuzuweisen. Diese grundlegenden Änderungen erfordern eine entsprechend umfassende Überarbeitung und Neuzusammenstellung der kommunalen Ortsplanungsinstrumente.

Grundsätzliches

Die Gemeinde Balgach hat sicherzustellen, dass die aktuellen raumplanerischen Vorgaben des Bundes und des Kantons auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 175 und 176 PBG beträgt die Frist für die Bereinigung des Rahmennutzungsplans zehn Jahre (Ende 2027).

1.1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von knapp 6.5 km². Im Fokus steht das Baugebiet mit dem Dorf. Auch die umliegenden Flächen werden berücksichtigt.

1.1.3 Planungsziele

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung verfolgt die Gemeinde Balgach das Ziel, eine nachhaltige Raumentwicklung mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität sicherzustellen und dadurch langfristig eine lebenswerte Gemeinde zu bleiben.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Der wichtigste Punkt der Ortsplanungsrevision ist die Umsetzung der neuen und revidierten übergeordneten Grundlagen der Ortsplanung. Diese umfassen insbesondere das Thema der Innenentwicklung, wozu bereits in frühen Phasen und im kommunalen Richtplan Strategien erarbeitet wurden. Ein wichtiges Ziel zur Erreichung einer angemessenen Innenentwicklung ist die Entwicklung von bebauten Arealen.

Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dies geprägt von der Voraussetzung, dass eine neue Regelbauweise definiert werden muss, da diese und ihr Vollzug mit dem neuen PBG faktisch abgeschafft wurde.

Ein weiterer Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Umsetzung des Inventars der Schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz. Dabei sollen mögliche Konflikte zwischen den Schutzanforderungen an die Ortsbilder von nationaler Bedeutung gegenüber der baulichen Entwicklung geklärt werden.

1.2.2 Planungsablauf

Die Überarbeitung der Ortsplanung erfolgt in drei Arbeitsphasen. Als Grundlage für die Richtplanrevision wurde das Konzept der räumlichen Entwicklung und eine ortsbauliche Studie entwickelt. Nun dienen die Unterlagen der Richtplanung als Basis für die Revision des Rahmennutzungsplans. Detaillierte Angaben zu den bereits erarbeiteten Planungsinstrumenten können den dazugehörigen Planungsberichten entnommen werden. Die Schutzverordnung wird erst im Anschluss an die Rechtskraft des Rahmennutzungsplans erarbeitet – auch sie basiert unter anderem auf dem kommunalen Richtplan.

Abb. 1 Übersicht zur Einordnung des Rahmennutzungsplans in den Prozess der Revision der Ortsplanung



Meilensteine Rahmennutzungsplan

- Der Rahmennutzungsplan wurde am 27. März 2023 vom Gemeinderat zur (ersten) kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Der Rahmennutzungsplan wurde am ... vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage beschlossen.

Pendenz:

- Das Kapitel ist laufend zu aktualisieren.

1.3 Information und Mitwirkung

1.3.1 Information

Die Bevölkerung wurde an der Informationsveranstaltung vom 19. Juni 2024 über Ziele und den Inhalt des Rahmennutzungsplans gemäss Art. 4 Abs. 1 RPG unterrichtet. Zudem wurden verschiedene Beiträge zum Stand der Arbeiten auf der Homepage der Gemeinde, im Geschäftsbericht der Gemeinde, in regionalen Zeitungen, in der «Balger Zittig» und im Anschlagkasten der politischen Gemeinde veröffentlicht.

1.3.2 Mitwirkung

Die Bevölkerung hatte wie folgt die Möglichkeit zur Mitwirkung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG:

Vernehmlassung

Im Rahmen der ordentlichen Mitwirkung vom 10. Juni 2024 bis 17. Juli 2024 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, zu den Entwürfen des überarbeiteten Rahmennutzungsplans Stellung zu nehmen. Die Entwürfe konnten online auf der Mitwirkungsplattform «E-Mitwirkung» oder bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Auswertung der Mitwirkung ist in Kapitel 4.2 zu finden. Während der Mitwirkungsphase fanden zudem Kontaktstunden statt.

Kontaktstunden

An den Kontaktstunden am 24. Juni 2024 und 26. Juni 2024 konnte die Bevölkerung ihre persönlichen Anliegen in einem persönlichen Gespräch mit Behördenvertretern und den Planern besprechen.

1.4 Projektorganisation

1.4.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat als gewählte Instanz beschliesst die Instrumente und trägt die politische Verantwortung.

1.4.2 Kerngruppe

Die Kerngruppe berät die strategischen Fragestellungen der Ortsplanung vor und bereitet sie für den Gemeinderat auf. Die Kerngruppe setzt sich zusammen aus:

- Silvia Troxler, Gemeindepräsidentin;
- Urs Lüchinger, Gemeinderat, Vizepräsident;
- Susana Jevremovic, Gemeinderatsschreiberin;
- Bruno Frei, Gemeinderat;
- Brigitte Benz, Leiterin Bau- und Liegenschaftsverwaltung;
- Christian Blum, Städtebauer, Eckhaus AG;
- Daniel Eggenberger, Architekt, Archraum AG;
- Marilene Holzhauser, Raumplanerin, ERR Raumplaner AG (bis 2023);
- Lisa Kammermeier, Raumplanerin, ERR Raumplaner AG (bis 2023);
- Armin Meier, Raumplaner, raum.manufaktur.ag (ab 2024);
- Nicolas Keller, Raumplaner, raum.manufaktur.ag (ab 2024).

2 Grundlagen und Analyse

2.1 Einleitung

Der überwiegende Teil der Grundlagen und Analysen für die Ortsplanungsrevision wurden von der ERR Raumplanung AG im separaten Bericht «Ortsplanungsrevision – Bericht zur Ausgangslage» vom 26. Juni 2018 erarbeitet, weshalb diese Grundlagen und Analysen an dieser Stelle nicht mehr beschrieben werden. Ebenfalls basiert der Rahmennutzungsplan auf dem zuvor von der ERR Raumplanung AG erstellten kommunalen Richtplan. In den nachfolgenden Unterkapiteln sind lediglich die Grundlagen aufgeführt, welche direkt für die Nutzungsplanung relevant sind.

2.2 Analyse und Handlungsbedarf

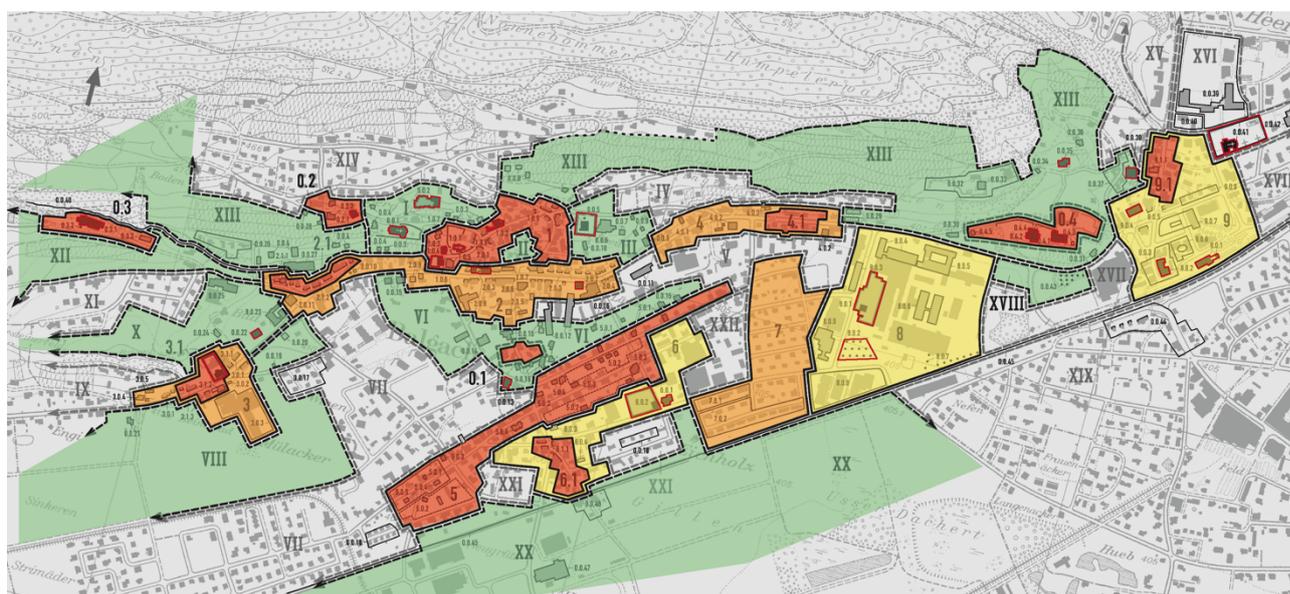
2.2.1 Nationale Grundlagen

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), basierend auf Art. 5 NHG, wurden die schützenswerten Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erfasst und beurteilt. Dabei wurde je Ortsbild ein Inventareintrag erstellt und der Wert des Ortsbildes bestimmt (national, kanton, lokal). Ein Inventareintrag stellt eine wesentliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird in der umfassenden Interessensabwägung beigezogen. Balgach wird als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft.

Abb. 2 Auszug aus ISOS Balgach (Oktober 2008)

- Gebiet oder Baugruppe**
 rot Erhaltungsziel A (Substanz)
 orange Erhaltungsziel B (Struktur)
 gelb Erhaltungsziel C (Charakter)
Umgebungszone oder -richtung
 grün Erhaltungsziel a (Struktur)



2.2.2 Kantonale Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Koordinationsblatt «S11, Siedlungsgebiet»

Im Rahmen der Erarbeitung des Kantonalen Richtplans erstellte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) für alle Gemeinden ein Gemeindeportrait (17. August 2017). Darin werden die prognostizierten Einwohnerzahlen bis ins Jahr 2040 und der daraus abgeleitete Siedlungsflächenbedarf ersichtlich. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs in der politischen Gemeinde Balgach bis ins Jahr 2040 liegt gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung bei 868 Personen.

| | |
|---|---------|
| – Bevölkerung (2016) | 4'530 E |
| – Einwohnende in WMZ (2016) | 4'335 E |
| – Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040 | 868 E |
| – Erwartete Bevölkerung in WMZ 2040 | 5'203 E |

Das Gemeindeportrait enthält zudem vergleichbare Kennwerte zur Einwohnerdichte. Die Einwohnerdichte von Balgach betrug im Jahr 2017 durchschnittlich 41 Einwohnende pro Hektar (E/ha) und liegt damit

deutlich unter der kantonalen Erwartungsdichte von 57 E/ha für Gemeinden vom Typ «Urbane Verdichtungsräume».

Die Eckdaten gemäss Gemeindeportrait (Betrachtungshorizont 2040):

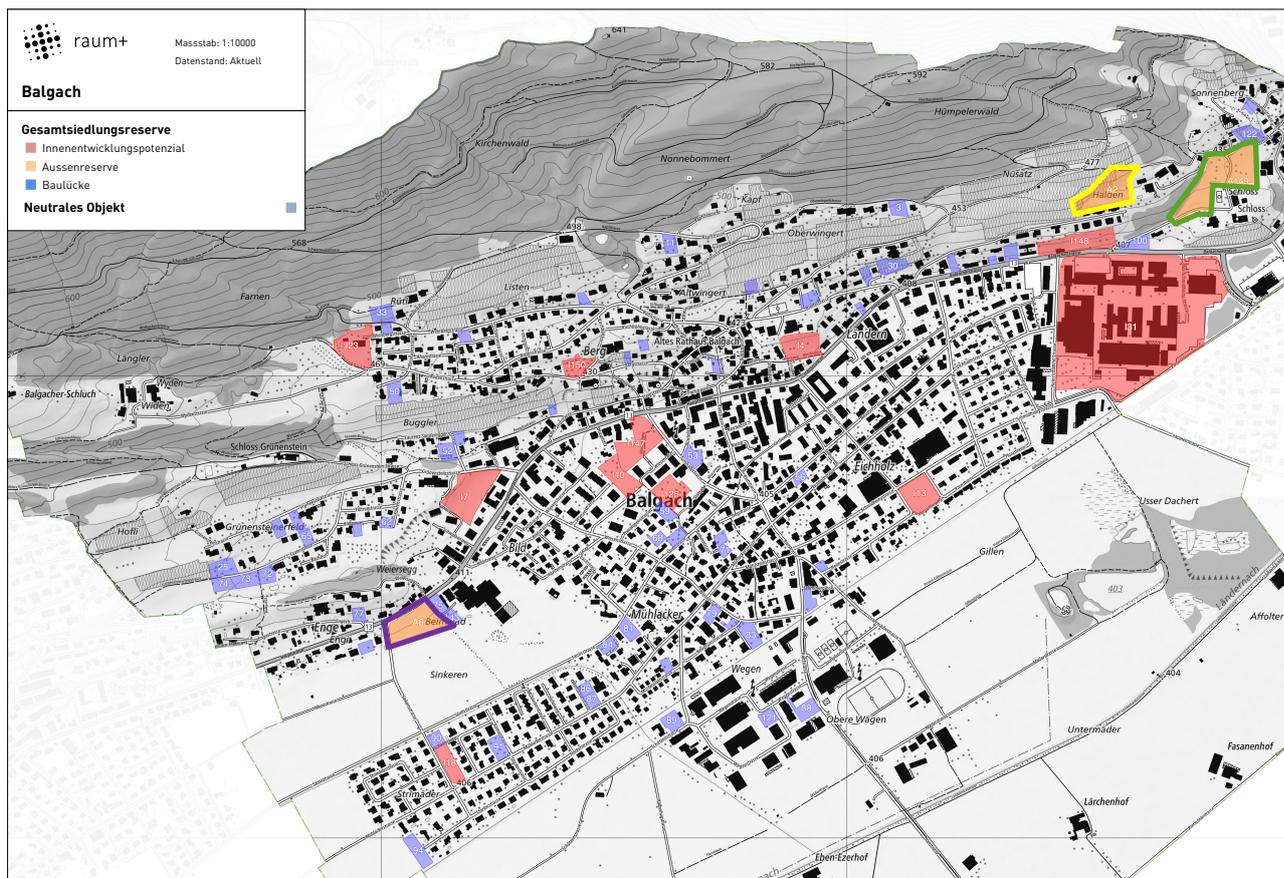
- | | |
|--------------------------------|------------------|
| <i>– Gemeindedichte (2017)</i> | <i>41 E / ha</i> |
| <i>– Erwartungsdichte</i> | <i>57 E / ha</i> |

Aufgrund der grossen Differenz zwischen Erwartungsdichte und effektiver Gemeindedichte liegt die vordringliche Aufgabe in Balgach darin, innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischzonen das vorhandene Potenzial ortsverträglich und qualitativ hochwertig zu nutzen. Die unbebauten Areale sind zu aktivieren, bevor neue Einzonungen in Betracht gezogen werden. Mit der vorliegenden Ortsplanung soll diesem Grundsatz Rechnung getragen und grundsätzlich keine neuen Einzonungen vorgesehen werden.

In Bad Balgach wird die Bauzone umgelegt: Während die Wohn-Gewerbezone 2 der Parzellen 16, 319, 611, 2388, 2390 in die Landwirtschaftszone umgezont wird, werden die Parzellen 2277, 2393, 2394 und 2414 (oder Teile davon) der Wohnzone 17.6 zugewiesen.

Die nachstehende Darstellung aus dem Konzept Raum+ zeigt die heutigen Reserven in Balgach. Hierbei wird unterschieden zwischen unbebauten Parzellen (Baulücken) und den Gebieten mit einer niedrigen Dichte, welche Potenzial zur Verdichtung aufweisen (Innenentwicklungspotenzial). Es zeigt sich, dass die meisten Parzellen mit Entwicklungspotenzial in den Wohn- und Arbeitszonen liegen.

Abb. 3 Ausschnitt aus Raum+ (raumplus.ethz.ch),
 Stand 2021



Die Aussenreserve «Bad Balgach» (violett umrandet) soll auf die unbebaute Fläche weiter östlich umgelegt werden, was dem Richtplanabschluss S 3.1.3 entspricht. Damit könnte ein Landschaftsfenster zwischen Balgach und Rebstein offengehalten werden. Bei der Aussenreserve «Schloss Sonnenberg» (grün umrandet) sollen substanzielle Auszonungen aufgrund der Schutzziele vorgenommen werden. Die Aussenreserve «Halden» (gelb umrandet) wird ausgezont. Im Übrigen handelt es sich um Innenentwicklungspotenziale, bei welchen nicht die Auszonung, sondern die Sicherung der Baulanderhältlichkeit gemäss dem PBG im Vordergrund stehen soll,

Koordinationsblatt «S12, Bauzonendimensionierung»

Mithilfe des St. Galler Berechnungsmodells wird der Kapazitätsindex aus den Flächen der kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen berechnet. Ein Kapazitätsindex von 0 % in einer Gemeinde entspricht dabei dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren. Der Kapazitätsindex über für die

nächsten 15 Jahre beträgt in Balgach -0.4 % gemäss Raum+. Das bedeutet, dass das Bauland leicht überdimensioniert ist. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

- Keine Überschreitung des 15-Jahres-Bedarfs (Index darf nicht unter -2 % fallen);
- Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen;
- Ziel Einhaltung Mindestdichteanforderungen (Mediandichte der jeweiligen Zone / Raumtyp);
- ÖV-Erschliessung mit mind. ÖV-Güteklasse D (entspricht Stundentakt);
- Sicherstellung der Verfügbarkeit des neuen Baulandes.

Mit der Erarbeitung des Zonenplans muss nachgewiesen werden, dass diese Anforderungen eingehalten werden können, sofern auch Einzonungen vorgesehen sind.

Koordinationsblatt «S13, Siedlungsentwicklung nach innen»

Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Einzonungen ist der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen. Dieser Nachweis ist im Vorfeld einer Ortsplanung zu erbringen, indem im kommunalen Richtplan im Sinne einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen» die Gebiete im Siedlungsgebiet festgelegt werden, welche sich für eine innere Verdichtung eignen.

Der Kanton und die Gemeinden sind gemäss dem RPG verpflichtet, einen Beitrag zu dieser Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Die primäre Zuständigkeit für die aktive Bodenpolitik liegt nach dem kantonalen Richtplan bei den Gemeinden. Die Gemeinden haben gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde die Tätigkeiten für die aktive Bodenpolitik im Rahmen der Berichterstattung (Planungsbericht nach Art. 47 RPV) aufzuzeigen. Nach Möglichkeit sind Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen zu aktivieren.

Koordinationsblatt «V11, Fruchtfolgeflächen (FFF)»

Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan festgelegt und müssen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Nach Art. 30 Abs. 1 RPV sorgen die Kantone dafür, dass die Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen ist eine qualifizierte Interessenabwägung durchzuführen, wobei zwischen nicht rückführbaren Fruchtfolgeflächen, rückführbaren Fruchtfolgeflächen und bedingt rückführbaren Fruchtfolgeflächen unterschieden wird.

Koordinationsblatt «V22, Waldfeststellung ausserhalb Bauzone»

Seit der Änderung der eidgenössischen Waldgesetzgebung am 1. Juli 2013 kann der Kanton nach Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG Gebiete ausserhalb der Bauzone bezeichnen, in denen er eine Zunahme des Waldes verhindern will. Die Festlegung von statischen Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone verhindert zwar faktisch nicht eine Waldflächenzunahme, jedoch gilt eine neu entstandene Bestockung rechtlich nicht als Wald und kann somit ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

Statische Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sollen nur festgelegt werden, wenn besondere Interessen oder berechtigte Umstände bestehen. Dies ist beispielsweise bei Gebäudegruppen oder Einzelgebäuden gegeben, welche nicht der Bauzone zugewiesen sind.

2.2.3 Kommunale Grundlagen

Ortsbauliche Studie Balgach

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Balgach erstellte die Eckhaus AG aus Zürich die «Ortsbauliche Studie Balgach». Diese basiert auf dem räumlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2019. In der Studie wurden besondere Fokusgebiete, bei welchen die Gemeinde für eine qualitative Entwicklung eine Schlüsselrolle übernehmen sollte, vertieft untersucht. Dies umfasst insbesondere das Zentrum Heerbrugg, der Bereich Ländern – Gerbeweg, die Dorfmitte, das Gelände Sinkeren / Bad Balgach, das Areal Rohner / Eichholz und den Grossraum Werber. In den Fokusgebieten soll innerhalb des anstehenden Planungshorizonts das Wachstum und damit die wesentlichen Veränderungen planerisch begleitet stattfinden. Im Umkehrschluss soll gemäss der Ortsbaulichen Studie in den übrigen Quartieren eine Entwicklung stattfinden, welche sich primär am jeweiligen Bestand orientiert.

3 Instrumente

3.1 Allgemeines Rahmennutzungs- planung

3.1.1 Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan setzt sich zusammen aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Laut Art. 7 Abs. 1 PBG unterteilt der Zonenplan das Gemeindegebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart, -intensität und Immissionstoleranz. Das Baureglement legt die dazugehörigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften fest.

3.1.2 Verbindlichkeit

Der Rahmennutzungsplan ist «parzellenscharf» und grundeigentümergebunden.

3.2 Zonenplan

3.2.1 Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans werden verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Alle diese Anpassungen haben keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen erfolgt gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien:

- Grundstücksgrenze;
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer, etc.);
- Baulinien;
- Bodenbedeckung;
- Geometrien (Parzellen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten);
- Erschliessung und Bebaubarkeit;
- Topografie;
- Bestehende Bauzonenabgrenzung.

Da die Zonengrenzen teilweise nicht exakt auf den Grundstücksgrenzen der amtlichen Vermessung verlaufen, wird die Zonierung an die Grundstücksgrenzen angepasst - sofern zweckmässig und praktikabel für den Vollzug. Bei Gewässern wird die Zonierung an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Der Zonenplan legt die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet verbindlich fest und definiert damit das Siedlungsgebiet. Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird die Strasse nur dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese

noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

Zonenarten

Folgende bisherigen Zonentypen sind im neuen PBG nicht mehr vorgesehen und müssen deshalb in eine andere Zone überführt oder umbenannt werden.

Tab. 1 Übersicht über entfallene Zonenbezeichnungen

| Zonenbezeichnung nach PBG (neu) | Zonenbezeichnung nach BauG (alt) |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Freihaltezone | Grünzone |
| Arbeitszone | Gewerbe-Industriezone |
| | Industriezone |
| Zonenart nicht mehr vorhanden | Übriges Gemeindegebiet |

Grünzonen werden innerhalb der Bauzone (FiB) und ausserhalb der Bauzone (FaB) unterschieden. Jede Freihaltezone erhält eine spezifische Zweckbezeichnung.

Arbeitszonen können im Baureglement hinsichtlich der Regelbaumasse und der Immissionstoleranz weiterhin differenziert werden.

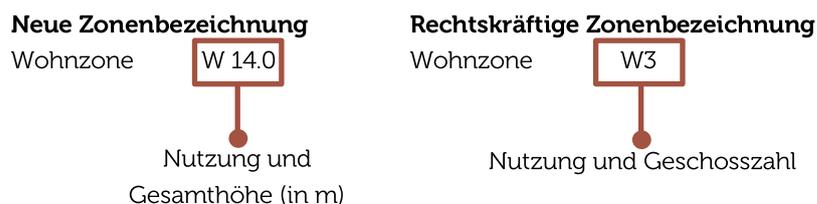
Die bisherige Zone übriges Gemeindegebiet (UeG), welche nach altem Baugesetz für Gebiete ohne bestimmte Nutzung oder für zukünftige Baugebietserweiterungen vorgesehen war, ist im PBG nicht mehr enthalten. Es entspricht nicht mehr dem heutigen Raumplanungsverständnis, zukünftige Baugebietserweiterungen bereits im Rahmennutzungsplan festzulegen. Die Gebiete für künftige Baugebietserweiterungen sind neu im kommunalen Richtplan bezeichnet. Die Gebiete, die im rechtskräftigen Zonenplan als UeG bezeichnet waren, werden daher im neuen Zonenplan entweder der Landwirtschaftszone oder einer Freihaltezone zugewiesen.

Einzelne nicht nutzbare Flächen wie Fels bedürfen im Zonenplan keiner Zonierung mehr. Sie werden als unproduktive Flächen ausgewiesen.

Zonenbezeichnungen

Das PBG kennt keine Geschossigkeiten mehr. Infolgedessen ist auch ein Systemwechsel bei den Zonenbezeichnungen notwendig. Die einzelnen Nutzungszonen werden neu über die maximale Gesamthöhe in Metern definiert. Die Zonenbezeichnungen sind kantonsweit gemäss Datenmodell vordefiniert.

Abb. 4 Veranschaulichung Systemwechsel Zonenbezeichnungen



In Art. 12 ff. des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Richtlegende des Zonenplans nach PBG (vom 3. April 2018) folgenden Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich. Alleinige Überführungen von Zonen werden im Zonenplan nicht als Änderungen ausgewiesen. Als Änderung aufgeführt werden nur diejenigen Flächen, die nicht untenstehendem System folgen.

Tab. 2 Gegenüberstellung der Zonenbezeichnungen nach dem PBG und dem (ehemaligen) BauG

| Zonenbezeichnung nach PBG (neu) Zonen innerhalb Baugebiet | Zonenbezeichnung nach BauG (alt) |
|--|--|
| Wohnzone W11.2a | Wohnzone WE |
| Wohnzone W11.2b | Wohnzone W2a |
| Wohnzone W11.2c | Wohnzone W2b |
| Wohnzone W14.8 | Wohnzone W3 |
| Wohnzone W17.6 | Wohnzone W4 |
| Wohn-Gewerbezone WG11.2a | Wohn-Gewerbe-Zone WG2 |
| Wohn-Gewerbezone WG11.2b | |
| Wohn-Gewerbezone WG14.8a | Wohn-Gewerbe-Zone WG3 |
| Wohn-Gewerbezone WG14.8b | |
| - | Wohn-Gewerbe-Zone WG4 |
| - | Gewerbe-Industrie-Zone GI A |
| Arbeitszone A17 | Gewerbe-Industrie-Zone GI B |
| Arbeitszone A20 | Industriezone I |
| Kernzone KB | Dorfkernzone DK3 |
| Kernzone KE | Kernzone K3 |
| - | Kernzone K4 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA |
| Freihaltezone Ortsplanung FiB O | Grünzone Freihaltung GF |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FiB NH | Grünzone Sport, Park- und Erholungsanlagen GE |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlosslandschaft» FiB NH S | - |
| Schutzzone «Gewässerschutz» SiB G | - |
| Intensiverholungszone «Reitsport» IE R | Grünzone Gewässerschutz GG |
| Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg» SPZ ZH | Intensiverholungszone Reitsport und Pferdehaltung IE R |
| | - |

| Zonen des Nichtbaugebiets | |
|---|---|
| - | Grünzone Freihaltung GF |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FaB NH | Grünzone Naturschutz GN |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlosslandschaft» FaB NH S | - |
| - | Grünzone Gewässerschutz GG |
| Freihaltezone Sport und Freizeit «Klein- gärten» FaB SF K | - |
| Landwirtschaftszone L | Landwirtschaftszone übriges Gemeindegebiet ueG |
| Hinweise | |
| Verkehrsfläche VF iB | keine Zuweisung |
| Verkehrsfläche VF aB | keine Zuweisung |
| Hinweis Gewässer GW | Hinweis Gewässer GW |
| Hinweis Wald WA | Hinweis Wald WA |

3.2.2 Zonenänderungen

Kernzonen

Kernzonen wurden an den historisch und ortsbaulich bedeutsamen Lagen ausgeschieden. Die Lage und Anordnung der Kernzonen hat deshalb auch einen direkten Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz. Kernzonen dienen gemäss Definition im Planungs- und Baugesetz der Entwicklung und Erhaltung von Orts- und Quartierzentren. Mit der Möglichkeit zusätzlich besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen zu können, eignen sie sich besonders gut, um auf sensible Orte einzugehen. Relevante Bauvorhaben sind durch den Gestaltungsbeirat zu begleiten resp. durch diesen zu beurteilen.

Es gibt zwei verschiedenen Kernzonen: Die Kernzone E, welche der Entwicklung eines belebten Ortszentrums dient und die Kernzone B, welche dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur dient.

Wohn-/Gewerbebezonen

Wohn-/Gewerbebezonen erstrecken sich entlang der gesamten Hauptstrasse, sofern dort nicht bereits eine Kernzone ausgeschieden wurde. Nördlich der Hauptstrasse kommt aufgrund der topographischen Gegebenheiten (oft Hanglage) eine niedrigere Wohn-/Gewerbezone zum Einsatz als südlich der Hauptstrasse, in der Ebene. So sollen sich die zulässigen Gesamthöhen beidseitig des Strassenraums ausgleichen und ein harmonischer Querschnitt im Strassenraum erzeugen. Als «Visitenkarte» der Gemeinde kommt dem Strassenzug der Hauptstrasse besondere Bedeutung zu. Die ortsbauliche Setzung der Bauten, die Organisation der Erschliessung, die architektonische Gestaltung und die Begrünung sind

Themen, die das Erscheinungsbild des Dorfes massgebend prägen. Deshalb wird je eine Bautiefe mit dem sogenannten «Einordnungsgebot» überlagert. Dies ermöglicht es den Behörden, an die Bauvorhaben entlang der Strasse qualitativ erhöhte Anforderungen zu stellen. Relevante Bauvorhaben sollen durch den Gestaltungsbeirat begleitet und beurteilt werden. Gefordert ist eine gute Gesamtwirkung.

Die einzige Ausnahme der Mischzone entlang der Hauptstrasse wird im Abschnitt Sinkerenstrasse bis zur Gemeindegrenze zu Rebstein gemacht. Um den typischen Charakter dieser Strassensequenz mit der hohen Durchgrünung erhalten zu können, wird der Abschnitt neu der Wohnzone zugewiesen. Gewerbliche Nutzungen sollen in Zukunft konsequent im Zentrum angeordnet und dort konzentriert werden. Nicht störende Gewerbebetriebe sind in der Wohnzone weiterhin zulässig.

Wohnzonen

Die Wohnquartiere an den Hanglagen sowie die Quartiere Werber und Stocker / Strimäder in der Ebene weisen eine intakte, prägende Struktur mit Einzelhäusern und eine sehr hohe Durchgrünung auf. Diese Gebiete sind im räumlichen Entwicklungskonzept als Erhaltungsgebiete ausgewiesen. Entsprechend kommt dafür eine niedrige Zonierung mit adäquater Baumassenziffer zum Einsatz. Die neue Zonierung mit ihren Regelbaumassen führt in Teilbereichen zu restriktiveren Vorgaben als heute. Dies wurde bewusst so umgesetzt, um die qualitativen Zielsetzungen für diese Quartiere erreichen zu können. Insbesondere der künftig mögliche «Fussabdruck» der Bauten wird mit einer beschränkten Gebäudelänge und Gebäubreite gegenüber den bisherigen Regelbaumassen reduziert. Damit wird das «Bauen in die Höhe» zugunsten von grünen Aussenräumen massvoll gefördert.

Das grosse Potenzial für die Innenentwicklung wird in den Gebieten in der Ebene gesehen (wenig strukturierter Raum gemäss Analyse ortsbauliche Studie, Eckhaus AG). Diese Gebiete werden differenziert nach dem Bestand entweder der Wohnzone W 11.2b, der Wohnzone W 11.2c, der Wohnzonen W 14.8 oder der Wohnzone 17.6 zugewiesen. Die Baumassenziffer regelt in Ablösung der Ausnützungsziffer das zulässige Volumen.

Arbeitszonen

Die Arbeitszone beschränkt sich weiterhin auf das Arbeitsgebiet Wegen und das Areal Wild in Heerbrugg. Die westlich der Heinrich-Wild-Strasse liegenden Bauten (erste Bautiefe) beim Areal Wild werden rein gewerblich genutzt. Entsprechend wird dieser Bereich vollständig in die Arbeitszone überführt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Intensiverholungszone

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und die Intensiverholungszone Reitsport und Pferdehaltung (IE R) werden vom rechtskräftigen Zonenplan 1:1 in den neuen Zonenplan überführt.

Freihaltezone

Innerhalb des Baugebiets werden die Gewässerräume des Eberliswibachs, des Wolfsbachs und des Dorfbachs neu zu Freihaltezone Natur und Heimatschutz umgezont. Diese Gewässerräume sind bereits vorgeprüft, jedoch noch nicht rechtskräftig. Die unbebaute Bauzone innerhalb des Waldabstandes wird neu der Freihaltezone Ortsplanung zugewiesen, da im Waldabstandsbereich ohnehin nicht gebaut werden darf. Der Rebhang beim Schloss sowie weitere Teile des Schlossareals werden in die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlosslandschaft» überführt. Zur Sicherung des nationalen ISOS auf kommunaler Ebene werden grosse Teile des Hanges, welche im ISOS das Strukturerehaltungsziel haben, mit der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz überlagert.

Landwirtschaftszonen

Die im bestehenden Zonenplan als übriges Gemeindegebiet ausgewiesenen Flächen werden zu grossen Teilen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ebenfalls werden Grünzonen Naturschutz, welche bereits abschliessend über die Schutzverordnung geschützt sind, zur Landwirtschaftszone umgezont.

Sondernutzungsplanpflicht (Überlagerung)

In den Gebieten Bad Balgach, Bild, Unterdorf, Länderen, Eichholz, Sonnenberg, Schööchen und Grünensteinerfeld werden neu Areale mit einer überlagerten Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Diese sollen die Erschliessung der Areale sowie eine besondere architektonische Gestaltung regeln.

Gebiete mit bestimmter Nutzungsart (Überlagerung)

Mit dem revidierten Zonenplan werden drei neue Gebietstypen mit bestimmter Nutzungsart festgelegt: «Schlosslandschaft», «Einfamilienhäuser» und «Ausschluss Verkaufsflächen». Die bestimmte Nutzungsart «Schlosslandschaft» wird beim Schloss Heerbrugg und Grünenstein festgelegt, wobei diese der massvollen Entwicklung der prägenden Schlosslandschaft dient. Die bestimmte Nutzungsart «Einfamilienhäuser» lässt an den Hanglagen der Wohnzonen W 11.2a pro Grundstück nicht mehr als eine Hauptwohnung zu, da die Hanglagen diesem Gebäudetyp vorbehalten werden sollen. Innerhalb der bestimmten Nutzungsart «Ausschluss

Verkaufsflächen» (betrifft das Arbeitsgebiet Wegen und dem Wild-Areal in Heerbrugg) sind nur kleinere Läden zulässig.

Gebiete mit Einordnungsgebot (Überlagerung)

Entlang der Balgacher- bzw. Hauptstrasse wird in der ersten Bautiefe der Wohn-Gewerbezone ein Einordnungsgebot entlang der Strasse überlagert. Damit soll sichergestellt werden, dass das typische Siedlungsbild entlang der Strasse beibehalten wird. In der Kernzone gelten nach dem neuen Baureglement ohnehin Gestaltungsvorschriften, weshalb keine separate Festlegung des Einordnungsgebots notwendig ist.

In den Einfamilienhausgebieten «Werber» und «Strimäder» wird ebenfalls ein Einordnungsgebot festgelegt. Bei einem Baugesuch innerhalb dieser Gebiete ist infolgedessen künftig die ortsbauliche Bedeutung des Vorhabens insbesondere in Bezug auf die Volumetrie der Baukörper, der Materialisierung und die Begrünung der Umgebung darzulegen.

Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Überlagerung)

Mit der Umzonung der Wohnzone entlang der Hauptstrasse im Gebiet «Sinkeren» von der Wohn-Gewerbezone in eine Wohnzone reduziert sich die Empfindlichkeitsstufe von einer ES III zu einer ES II. Da die Immissionsgrenzwerte entlang der Hauptstrasse in der ES II nicht eingehalten werden können, wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES III anstelle von ES II) in der ersten Bautiefe festgelegt. Hinsichtlich der Lärmsituation wird mit der Regelung einer abweichenden Empfindlichkeitsstufe die heutige Situation beibehalten.

Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg»

Die Einführung der Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg» dient der Entwicklung einer zentrumsnahen Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualität. Das Areal nutzt die gute bis sehr gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln derzeit zu wenig. Die ortsbauliche Studie schlägt deshalb vor, die vorhandenen Detailhandelsgeschäfte in einem neuen und grösseren Sockelgeschoss mit einer gemeinsamen, unterirdischen Parkieranlage zusammenzufassen.

3.2.3 Interessenabwägung / Gesamtwürdigung der Änderungen

Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen

Für die Änderungen der Grundnutzung werden die nachfolgenden Interessen (A bis H) als relevant betrachtet. Die vorgesehenen Änderungen der Grundnutzung können bezüglich der Interessen positiv, eher positiv, eher negativ oder negativ (Wertung 1 bis 4) oder nicht relevant (graue Felder) beurteilt werden.

Tab. 3 Ermittlung der betroffenen Interessen

| Interesse | Beurteilung | | | |
|--|--|--|--|--|
| | Positiv ++ | Eher positiv + | Eher negativ - | Negativ -- |
| A Innenentwicklung¹ Erhöhung potenzielle Raumnutzer. | Auszonung / Aufzonung weitgehend unbebauter Grundstücke | Aufzonung (teilweise) bebauter Grundstücke | Abzonung (teilweise) bebauter Grundstücke | Einzonung weitgehend unbebauter Grundstücke |
| B Kompaktheit² Siedlungsstruktur der kurzen Wege für Zonen mit vielen Raumnutzern. | Aufzonung an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Lagen oder Auszonung an peripheren, schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen | Einzonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen | Abzonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen | Auszonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen oder Einzonung an peripheren, schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen |
| C Siedlungsqualität³ Förderung der Siedlungsqualität. | Sicherung von Siedlungsqualitäten vor Bebauung. | Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht | Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht) | Verlust von Siedlungsqualitäten durch Bebauung. |
| D Infrastruktur⁴ Vereinbarkeit mit der öffentlichen Infrastruktur (Strassen, Werke, Bildung) | Entlastung überlasteter Infrastruktur. | Bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktur | Einfacher Ausbau nötig (z. B. Werkleitungen, Zufahrten) | Aufwändiger Ausbau nötig (z.B. ARA, Schulen) |
| E Risiken⁵ Veränderung auf natur- und störfallbedingte Risiken | Reduktion der Risiken | Keine Massnahmen erforderlich | Massnahmen an den Objekten erforderlich | Massnahmen an der Quelle oder Ausbreitung erforderlich. |
| F Immissionsschutz⁶ Auswirkungen infolge rechtlicher Emissionen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen | Starke Reduktion | Mässige Reduktion | Mässige Zunahme | Starke Zunahme |

¹ vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. a, d, Abs. 3 Bst. a^{bis}

² vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. c, d, Abs. 3 Bst. a, a^{bis}, d

³ vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. b, e

⁴ vgl. Art. 3 Abs. 2 Bst. a, Abs. 4 Bst. b

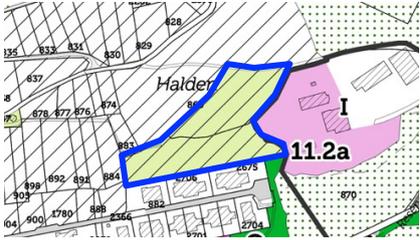
⁵ vgl. Art. 3 Abs. 2 Bst. a, b, Abs. 4 Bst. c

⁶ vgl. Art. 3 Abs. 2 Bst. b, Abs. 4 Bst. c

| Interesse | Beurteilung | | | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Positiv ++ | Eher positiv + | Eher negativ - | Negativ -- |
| G Eigentum⁷ Direkte Auswirkung auf den Grundstückswert | Starke Wertsteigerung | Mässige Wertsteigerung | Mässige Wertminderung | Starke Wertminderung |
| H Nachbarschaft⁸ Auswirkungen auf die Nachbarschaft infolge «ideeller» Immissionen | Stark vorteilhaft | Mässig vorteilhaft | Mässig nachteilig | stark nachteilig |

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--|--------------------|---|--|
| bisher | neu | | | | | |
| ueG WG 2 | W 17.6 + SNP; L + Fue NH | 13'811 | 16 611 2277 2388 2390– 2394 2414 | S 3.1.4 |  | A ++ B + C + D E F ++ G + H - |

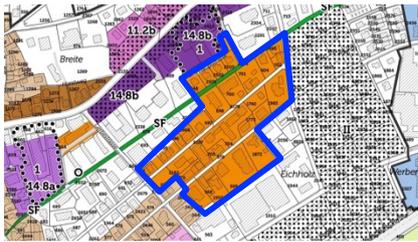
- Flächengleiche Umlegung und Aufzoning bestehender Bauzone entlang der immissionsträchtigen und landschaftlich problematischen Kantonsstrasse auf das Areal «Bad Balgach - Sinkerern».
- Freihaltung des Landschaftsfensters, Schaffung einer Siedlungsgliederung und Qualitätssicherung durch Sondernutzungsplanpflicht.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------|---------------|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WE | L + Fue NH | 5085 | 866 870 | - |  | A ++ B ++ C ++ D ++ E F G - H + |

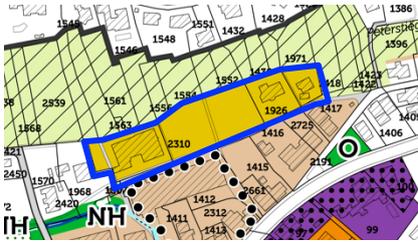
- Erschliessung nur durch Areal der geschützten Villa möglich.
- Tangiert Rebbaugelände.

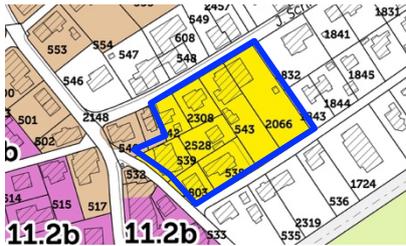
⁷ vgl. Art. 3 Abs. 3 Bst. b, Abs. 4 Bst. c

⁸ vgl. Art. 3 Abs. 3 Bst. b, Abs. 4 Bst. c

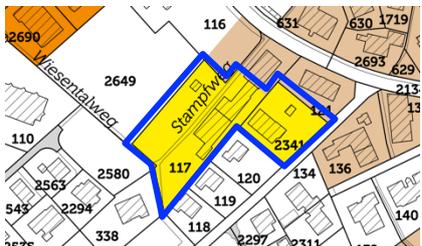
| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|--|--------|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 3 | W 14.8 | 29'769 | diverse | - |  | A B C D ++ E F + G + H + |
| Anpassung an die tatsächliche Nutzung. | | | | | | |

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|--|-----------------|--------------------------|------------|--------------------|--|---|
| bisher | neu | | | | | |
| W 2b | W 14.8 + SNP | 4502 | 2280 | - |  | A + B C ++ D + E F G ++ H - |
| <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an die tatsächliche Nutzung. - Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht. | | | | | | |

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|---|---------|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 2 | W 11.2c | 5057 | diverse | - |  | A B C D ++ E F + G + H + |
| - Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar. | | | | | | |

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplan- beschluss | Standort | Interessen- beurteilung |
|-------------|---------|--------------------------|--|-------------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 2 | W 11.2b | 5586 | 538 539 542 543 1803 2066 2308 2528 | - |  | A B C D ++ E F + G + H + |

- Anpassung an tatsächliche Nutzung.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplan- beschluss | Standort | Interessen- beurteilung |
|-------------|---------|--------------------------|-------------|-------------------------|--|---|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 3 | W 11.2b | 3353 | 117 2341 | - |  | A - B - C D ++ E F + G -- H + |

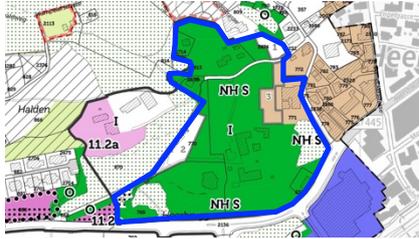
- Anpassung an tatsächliche Nutzung und umliegende Gebäudestruktur.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplan- beschluss | Standort | Interessen- beurteilung |
|-------------|--------|--------------------------|---|-------------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 3 | W 14.8 | 13'400 | 31, 32 95, 96 317 355 589 590 2688 bis 2691 | - |  | A B C D ++ E F + G + H + |

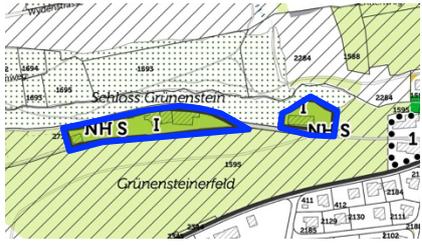
- Anpassung an tatsächliche Nutzung.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------|-------------|--------------------------|------------|--------------------|--|---|
| bisher | neu | | | | | |
| WE | WG 11.2a | 5152 | 593 766 | - |  | A B C + D ++ E F G + H |

- Die geschützte Villa soll auch für Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Wohnen dienen, umgenutzt werden können.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| W 2a WG 2 Oe BA GF | L FiB NH S W 11.2 a K B | 47'230 | div. | - |  | A ++ B - C ++ D ++ E F ++ G -- H ++ |

- Die grossflächige Wohnzone wird zu Gunsten der Schlosslandschaft auf drei verbleibende Bauzonen reduziert. In diesen drei verbleibenden Bauzonen wird die zulässige Bruttogeschossfläche festgelegt.
- Die Auszonungen trotz der zentralen Lage ist im Lichte des Kulturschutzes gerechtfertigt. Die vollumfängliche Zweckänderung und massvolle Erweiterung der bestehenden Schutzobjekte im Lichte des Kulturschutzes wird künftig durch die bestimmte Nutzungsart «Schlosslandschaft» gewährleistet.
- Die besondere Bauweise ist über eine Sondernutzungsplanpflicht gesichert.
- Durch die Auszonung wird ein geringerer Ausbau der Infrastruktur nötig als auf der Basis der bestehenden Bauzone.
- Die stark reduzierte Bebaubarkeit reduziert den potenziellen Mehrverkehr.
- Die Wertminderung der Grundstücke ist im Lichte des Kulturschutzes verhältnismässig.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-------------|--------|--------------------------|------------|--------------------|--|-----------------------|
| bisher | neu | | | | | |
| W 2a | FaB NH | 5038 | 2717 | - |  | A |
| W 4 | S | | | | | B |
| | | | | | | C |
| | | | | | | D |
| | | | | | | E |
| | | | | | | F |
| | | | | | | G |
| | | | | | | H |

- Es handelt sich um keine Bauzone.
- Die vollumfängliche Zweckänderung und massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen im Lichte des Kulturschutzes wird künftig durch die bestimmte Nutzungsart «Schlosslandschaft» gewährleistet.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-------------|----------|--------------------------|------------|--------------------|--|-----------------------|
| bisher | neu | | | | | |
| GI A | WG 11.2a | 4902 | 552 | S 1.7.1 |  | A |
| | | | | | | B |
| | | | | | | C |
| | | | | | | D ++ |
| | | | | | | E |
| | | | | | | F + |
| | | | | | | G ++ |
| | | | | | | H ++ |

- Anpassung an tatsächliche Nutzung und umliegende Gebäudestruktur.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-------------|------|--------------------------|-------------|--------------------|--|-----------------------|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 4 | A 17 | 3466 | 721 2456 | - |  | A |
| | | | | | | B |
| | | | | | | C |
| | | | | | | D |
| | | | | | | E |
| | | | | | | F |
| | | | | | | G + |
| | | | | | | H |

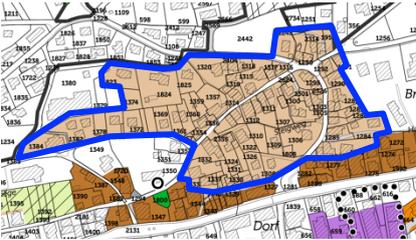
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------|-----|--------------------------|--|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 2 | K B | 9849 | 1411 1412 1413 1415 1416 1417 1571 1971 2312 2661 2664 2725 | - |  | A B C + D E F G + H |

- Anpassung an die bestehende Bauungsstruktur und flexiblere Vorschriften für die nicht der Regelbauweise entsprechende Parzellen- und Bauungsstruktur.

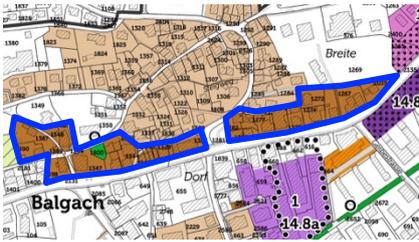
| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|--------------|-----|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 2 WG 3 | K B | 53'034 | diverse | - |  | A B C + D E F G + H |

- Anpassung an die bestehende Bauungsstruktur und flexiblere Vorschriften für die nicht der Regelbauweise entsprechende Parzellen- und Bauungsstruktur.

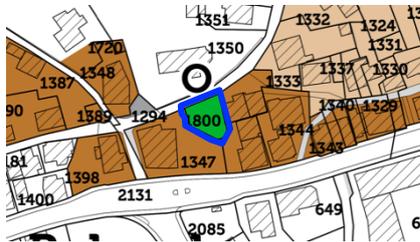
| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------|-----|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| W 2a | K B | 32'183 | diverse | - |  | A B C + D E F G + H |

- Anpassung an die bestehende Bauungsstruktur und flexiblere Vorschriften für die nicht der Regelbauweise entsprechende Parzellen- und Bauungsstruktur.

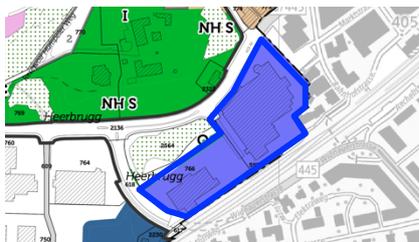
Gemeinde Balgach
 Revision der Ortsplanung: Teil Rahmennutzungsplan
 Planungsbericht

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------------------|-----|--------------------------|------------|--------------------|--|---|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 3 DK 3 Oe BA | K E | 11'870 | diverse | V 1.2.1 |  | A B C + D ++ E + F G + H |

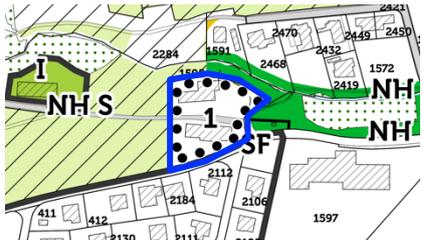
– Ermöglichung einer Verdichtung im Zentrum.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------|-------|--------------------------|------------|--------------------|--|---|
| bisher | neu | | | | | |
| Oe BA | FiB O | 239 | 1800 | - |  | A B C ++ D E F G H |

– Ehemaliger Standort des Kinderfriedhofes.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|-----------|-----|--------------------------|------------|--------------------|--|---|
| bisher | neu | | | | | |
| K 4 | SPZ | 17'107 | 593 766 | S 1.4.1 |  | A ++ B ++ C + D + E + F G ++ H - |

– Entwicklungsschwerpunkt im Zentrum Heerbrugg.

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|---|------------------|--------------------------|------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| W 2a | W 11.2a + SNP | 2351 | 2718 | - |  | A B C + D E F G H + |
| - Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht (Zufahrt zu Schloss Grünenstein). | | | | | | |

| Zonenplan | | Fläche [m ²] | Parz. Nrn. | Richtplanbeschluss | Standort | Interessenbeurteilung |
|---|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|--|--|
| bisher | neu | | | | | |
| WG 2 | WG 11.2a + SNP | 5917 | 886 887 901 902 | - |  | A B C + D E F G H + |
| - Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht. - Regelung der Erschliessung. | | | | | | |

3.3 Baureglement

3.3.1 Allgemeines

Das neue Baureglement baut in der Struktur auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 14. April 2017 auf. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Gemeinde Balgach wurde dieses entsprechend ergänzt. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements erläutert.

Das PBG hat gegenüber dem alten BauG wesentliche inhaltliche Änderungen zur Folge und auch die Begrifflichkeiten und Definitionen werden teilweise geändert. Das Baureglement wird an die neuen Vorgaben angepasst und übernimmt die neue Terminologie aus dem PBG.

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung durch den Kanton. Der Kanton prüft die Zulässigkeit im Lichte der Bundesgesetzgebung (Art. 24 ff. RPG), nicht aber kommunale Vorschriften wie:

- Einordnungsgebote;
- Regelbauweise gemäss Tabelle;
- Schutzverordnung;
- Sondernutzungsplan.

3.3.2 Allgemeine Bestimmungen (Kap. A)

Präambel

Zu Gunsten der Lesbarkeit werden die lediglich erläuternden Aussagen zum Geltungsbereich und den gesetzlichen Grundlagen in der Präambel erwähnt.

Zweck

Der Zweckartikel ist fakultativ und nicht direkt justiziabel. Er soll jedoch zeigen, zu Gunsten welcher Ziele die Behörde ihren Spielraum ausnutzt.

Zuständigkeit

Der Artikel widerspiegelt die heutige Zuständigkeitsregelung. Durch die Delegationskompetenz kann zu einem späteren Zeitpunkt z.B. auch eine Baukommission eingesetzt und/oder Zuständigkeiten neu aufgeteilt werden.

Gestaltungsbeirat

Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsbeirat mit wenigstens vier Mitgliedern einsetzen. Dieses Fachgremium unterstützt die Planungs- und Baubehörde in gestalterischen Fragen und beurteilt relevante Bauvorhaben in der Kernzone, in den Ortsbildschutzgebieten und in den im Zonenplan bezeichneten Erhaltungsgebieten. Weiter nimmt er Stellung zu Sondernutzungsplänen, mit denen im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und landschaftsarchitektonischer Qualität Abweichungen vom Rahmennutzungsplan ermöglicht werden sollen. Der Gestaltungsbeirat ist – wie bisher – ein beratendes Gremium. Ziel ist es, Bauwillige an sensiblen Lagen frühzeitig und umfassend auf die qualitativen Aspekte der Ortsentwicklung aufmerksam zu machen, fachliche Hilfestellungen anzubieten und im Sinne der «Qualitätssicherung» die Projektentwicklung zu begleiten.

3.3.3 Definitionen (Kap. B)

Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche ist namentlich auch die Basis für die VSS-Normen. Zur Auslegung gibt es eine reiche Rechtsprechung.

3.3.4 Raumplanung (Kap. C)

Bestimmte Nutzungsart

Die exponierten und weitestgehend mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiete sollen im heutigen Charakter mit i. d. R. selbstbewohntem Eigentum erhalten bleiben. In diesen Gebieten sind nur Wohneinheiten mit eigenem Grundstück wie Reihen-/Doppel-/Einzeleinfamilienhäuser zulässig.

Innerhalb der Arbeitszonen werden Detailhandelsflächen auf ein Mass beschränkt, das die Ansiedlung von Grossverteilern verhindert, aber kleinere Verkaufsgeschäfte weiterhin erlaubt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die wichtigen Publikumsnutzungen weiterhin in den Geschäftszentren konzentrieren, wo namentlich eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist und Synergien zwischen den Nutzungen erreicht werden können, die insgesamt zu einer regionalen Stärkung dieser Lagen beitragen.

Die Nutzungsbestimmung zur Schlosslandschaft regelt in Verbindung mit der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlosslandschaft» die Zweckänderung- und Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Schutzobjekte. Sie orientiert sich in der Formulierung an Art. 24d Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes. Die Bauzone wurde im Gebiet Sonnenberg zu Gunsten von drei Standorten reduziert, die die Schlosslandschaft nicht relevant beeinträchtigen. Für diese verbleibenden Standorte werden die maximalen Bruttogeschossflächen festgelegt, die mittels einer Studie evaluierten wurden.

Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

Diese Regelung klärt, dass bei geringfügigen Vorhaben nicht zwingend ein Sondernutzungsplan vorausgesetzt wird.

Kernzonen

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise beschränkt. Entsprechend müssen sich die Neubauten primär in den Bestand einpassen. Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen deshalb, wie bisher, ein generelles Einordnungsgebot gilt. Entsprechend müssen sich die Neubauten primär in den Bestand einpassen.

Die Kernzone E dient der Entwicklung von belebten Ortszentren. Die Gestaltungsvorschriften richten sich nach der Ortsbaulichen Studie.

Bei den Kernzonen B handelt es sich um historische Gebiete, die erhalten bleiben sollen. Wichtig ist, dass nur Gewerbenutzungen bewilligt werden müssen, die auch mit der bestehenden Erschliessung vereinbar sind, denn erhebliche Strassenausbauten sind in der Regel mit der gewachsenen, kleinteiligen Struktur nicht vereinbar. In Bezug auf die Gestaltungsanforderungen kann auf die Vorgaben zum Einordnungsgebot verwiesen werden.

Freihaltezone

Die spezielle Freihaltezone «Schlosslandschaft» regelt in Verbindung mit der Vorschrift zur besonderen Nutzung im Gebiet «Schlosslandschaft» die zulässigen Vorhaben in diesen grossflächigen Kulturschutzgebieten.

Die bestehende Kleingartenanlage verfügt heute über keine Regelbauvorschriften. Sie liegt ausserhalb der Bauzone. Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung durch die Gemeinde und der kantonalen Zustimmung. Die Vorschrift definiert die praxisgemäss zulässigen Vorhaben.

Intensiverholungszone

Die Vorschrift entspricht der bestehenden Regelung.

Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg»

Durch die Vorschrift wird die Grundlage geschaffen, dass dereinst auf diesem Areal eine massgeschneiderte Erweiterung des Zentrums Heerbrugg möglich ist. Für die Schwerpunktzonen werden die Rahmenbedingungen für die Arealentwicklungen (Zweck und zulässige Nutzungsart) dem Richtplan entsprechend festgelegt. Für die betroffenen Gebiete gilt mit der Umzonung in die Schwerpunktzonen die Sondernutzungsplanpflicht. Als Grundlage muss hierfür ein qualifiziertes Verfahren (Workshopverfahren, Studienauftrag, Wettbewerb, etc.) durchgeführt werden. In der Übergangszeit (zwischen Erlass Schwerpunktzonen und Rechtskraft Sondernutzungsplan) gelten die entsprechenden Vorschriften der Regelbauweise.

Besondere Bauweise

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus Sondernutzungspläne überall dort erlassen, wo ein öffentliches Interesse dies gebietet.

Die Anforderungen können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen etabliert haben. Die Vorschrift erläutert die Themen, die im Planungsbericht mindestens zu behandeln sind. Wie weit die einzelnen Themen im Detail umgesetzt werden (können), ist im Einzelfall im Lichte der erwünschten Abweichungen von der

Regelbauweise durch die Planungsbehörde zu beurteilen, wobei das Prinzip der Recht-, Zweck- und Verhältnismässigkeit den zulässigen Rahmen definiert.

3.3.5 Nutzungs- und Bauvorschriften (Kap. D)

Grundstückszufahrten und Parkplätze an Gemeindestrasse

Durch diese Vorschrift wird sichergestellt, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG regelt explizit, dass die Gemeinde im Baureglement auch Vorschriften zu den Sichtzonen machen kann. Die Vorschrift orientiert sich an den geltenden Normen.

Die Zulässigkeit, rückwärts auszufahren, wird in der Norm VSS-Norm 40 050 und von Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der Norm VSS-Norm 40 291a definiert. Bei Senkrechtparkplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss Norm VSS-Norm 40 273 oft ortsbaulich nicht zu vertreten, weil dadurch Vorgärten verunmöglicht/zerstört würden und hinsichtlich der Verkehrssicherheit fragwürdig, weil «ausgeräumte» Strassenräume zu hohen Tempi führen. Gemäss VSS-Norm 40 273 ist in Fällen, bei denen die Sichtweiten nicht vorhanden sind, die Vorverlegung der Haltelinie beim Parkplatz und deren Einsehbarkeit ab der öffentlichen Strasse sicherzustellen, damit ein Fahrmanöver frühzeitig erkannt werden kann (vgl. Strassenverkehrsrecht - Anhalten auf Sichtweite). Sichtbereiche sind beim Rückwärtsfahren und bei Parkfeldern insbesondere oft wirkungslos, wenn andere, parkierte Autos die Sicht verdecken. (Die oberbehördliche Praxis im Kanton St.Gallen kann von den Normen abweichen.)

Normen sind keine Rechtsnormen, sondern Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen Stand halten müssen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Sie dürfen einer Entscheidung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3 mit Hinweis).

Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

Der Normalbedarf orientiert sich weitestgehend an den einschlägigen Normen der VSS. Die Berechnung wurde der Bruttogeschossfläche angepasst.

Mobilitätskonzept

Mit der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes bei neuen oder geänderten, grösseren Parkierungsanlagen soll erwirkt werden, dass die

Abstimmung von Siedlung und Verkehr nachhaltig verbessert und langfristig sichergestellt wird.

Abstellplätze für Personenwagen | Ladeinfrastruktur

Die Installation von entsprechenden (Flach-)Kabeln, die den individuellen Anschluss von Ladestationen erlauben, sind bei Neubauten mit einem nur minimalen Aufwand verbunden, während ein späterer Einbau oft nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich ist.

Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder

Die Vorschrift trägt auch dem zunehmenden Bedarf an Stellplätzen für Roller, E-Bikes und dergleichen Rechnung.

Entsorgungseinrichtungen

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Spiel- und Begegnungsbereiche

Die Erstellungspflicht ergibt sich aus dem PBG. Die Stadt kann den Umfang definieren, dieser wird über die Bruttogeschossfläche hergeleitet.

Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe für Abstellplätze für Velos und Personenwagen orientiert sich an den Baukosten für Abstellplätze in Sammelgaragen. Sie beträgt ca. einen Viertel der mutmasslichen, eingesparten Baukosten.

Die Ersatzabgabe für Spielplätze setzt sich aus dem Landpreis, den Erstellungskosten und den kapitalisierten Unterhaltskosten zusammen.

Massgebendes Terrain

Zur guten Einordnung in das Strassen- und Siedlungsgebiet gehört insbesondere die Höhenlage des ersten Wohngeschosses. In Gebieten mit Einordnungsgebot soll die Stadt ein massgebendes Terrain definieren können. In restlichen Fällen gilt gemäss Art. 78 PBG grundsätzlich der natürliche Geländeverlauf als massgebendes Terrain.

Tabelle der Regelbaumasse

Grundsatz

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Grundsatz des Verunstaltungsverbotes genügen müssen. Für besonders gut gestaltete Projekte sind abweichende Masse zulässig.

Die Regelbaumasse sind nicht mit Baureglementen vergleichbar, die auf dem alten kantonalen Baugesetz (BauG) basierten, da dieses teilweise abweichende Messweisen definierte.

Die Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestand und den Erkenntnissen der ortsbaulichen Studie hergeleitet. Sie sind so festzulegen, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich unverhältnismässige Massstabssprünge verhindert werden. Die bisherigen Regelbaumasse wurden in der Regel nicht ausgeschöpft. Aus diesem Grund waren nicht diese – in Wirklichkeit kaum ausgenutzten – Regelmasse die ausschliessliche Referenz. So wird sichergestellt, dass sich die Verdichtung im einem für den bestehenden Baubestand verträglichen Rahmen abspielt. Die neuen Regelbaumasse unterstützen damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Bestand.

Baugebietserweiterungen werden in der Regel über Sondernutzungspläne geregelt. Hier können abweichende Masse definiert werden.

Vorbehalte

In Gebieten mit Einordnungsgebot gelten die Masse der Regelbauweise unter dem Vorbehalt, dass die Anforderungen des Einordnungsgebotes eingehalten werden. Das heisst, es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der Maximalmasse der Tabelle der Regelbaumasse. Andererseits kann bei besonders hochwertiger Gestaltung im vorgegebenen Rahmen massvoll von der Regelbauweise abgewichen werden.

Grenzabstand

Die Grenzabstände werden vom bestehenden Reglement übernommen.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht. Mit der Unterscheidung zwischen Flach- und Schrägdächern wird auf die unterschiedlichen Anforderungen bei der Ausgestaltung reagiert.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind nachbarrechtlich bedeutend. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel nicht ausgenutzt

wurden und damit eine Möglichkeit zur Verdichtung innerhalb der bestehenden Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil damit der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht wird.

Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassade der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe am Niveaupunkt wahrgenommen werden. Gegenüber der Regelbauweise kann maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch wird verhindert, dass in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

Dachraum

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird der Raum definiert, der ab der maximalen Gebäudehöhe und einem Winkelmass (45°) liegt und die zulässige Gesamthöhe nicht übersteigt.

Dachaufbauten wie Gauben oder Lukarnen können im festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts ausserhalb des Dachraumes liegen. Dacheinschnitte sind nicht begrenzt.

Gebäudelänge

Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem PBG ändert sich die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein schon zu einer Reduktion gegenüber den heutigen Massen führen muss.

Die Reduktion der maximalen Gebäudeabmessungen im Vergleich zu den bisherigen Massen soll das Bauen in die Höhe fördern, die prägende Einzelbauweise erhalten und die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers gewährleisten (Durchlüftung der Bebauung, Mikroklima, klimagerechtes Bauen).

Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

| | |
|--------------------|------------------------|
| W 11.2a: | grosses Doppel-EFH |
| W 11.2b WG 11.2: | MFH, grosser 2-Spänner |
| W 14.8 WG 14.8: | MFH, grosser 3-Spänner |

Gebäudebreite

Der speziellen Quartierstruktur in den Wohnzonen W 11.2a wird durch die Einführung einer angepassten Gebäudebreite Rechnung getragen. Für die Wohnzonen wird eine Gebäudebreite von 14.0 m festgelegt. Dieses Regelmass, das immer exkl. allfälliger Vorbauten gilt, hat sich in Bezug auf die Proportionen, Grundrissstruktur und Belichtung als zweckmässige Obergrenze bewährt.

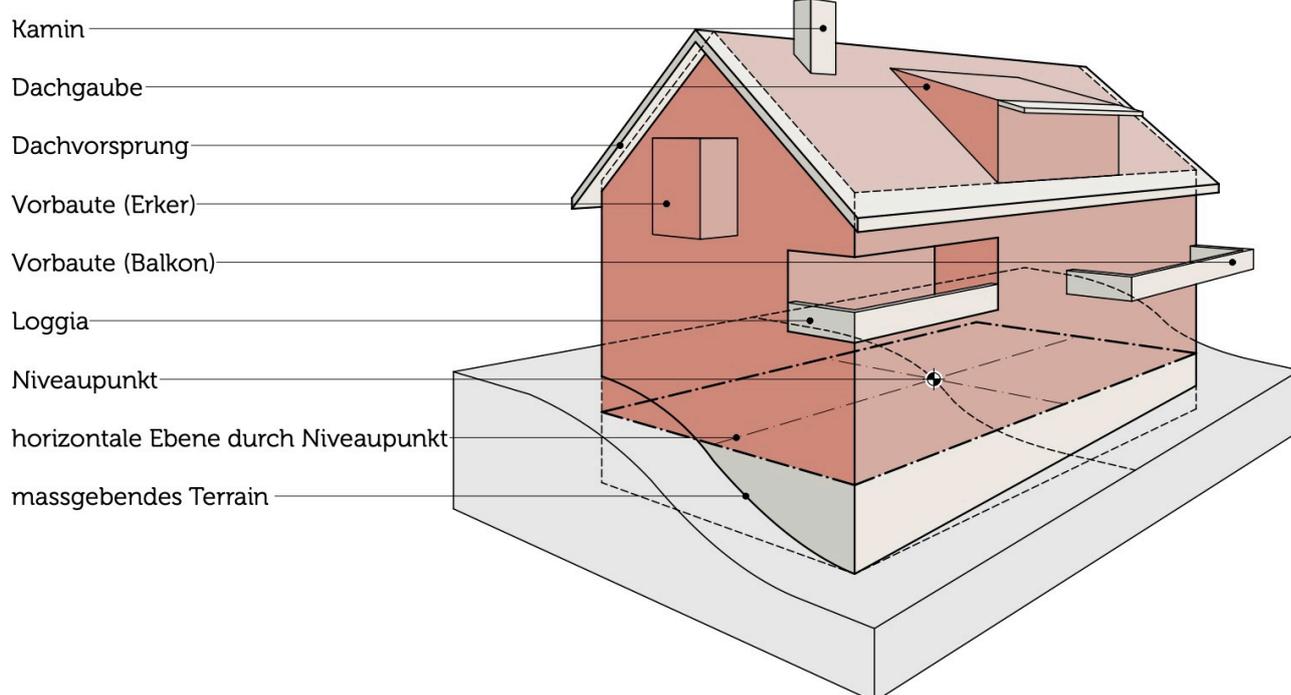
Empfindlichkeitsstufe

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärm-schutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Baumassenziffer (BMZ)

Mit der Revision des PBG wurde die Ausnutzungsziffer abgeschafft. In der Gemeinde Balgach kommt stattdessen neu die Baumassenziffer (BMZ) zum Einsatz. Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Gebiete mit «Regelbauweise» für die Wohnzonen (W), sowie die Wohn-/Gewerbe-zonen (WG) festgelegt. In der Kernzone, sowie den Arbeitszonen (A) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) wird auf die Baumassenziffer verzichtet.

Abb. 5 Baumassenziffer (BMZ)



Überschreitung der Gebäudehöhe

Da der Dachraum gemäss PBG ab der maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Gebäudehöhe gemessen wird, wurde die Gebäudehöhe im Baureglement knapp dimensioniert, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Bei Terrassen auf Flachdächern sind für zusätzliche Brüstungen deshalb Überschreitungen der Gebäudehöhe zulässig. Für Schrägdächer muss zusätzlicher Raum für den Kniestock geschaffen werden. Deshalb wird ein Zuschlag von höchstens 1.0 m gewährt.

Grenzabstand

Der Grenzabstand entspricht den bisherigen Massen. Damit die freigehaltene Fläche im bereits bebauten Siedlungsgebiet ortsbaulich sinnvoll angeordnet werden kann, wird die Möglichkeit einer Flächenverlagerung eingeräumt.

Strassenabstand

Der Strassenabstand regelt den Abstand von Bauten, Anlagen und Pflanzen gegenüber Strassen (und nicht den Abstand, den Strassen gegenüber Bauten, Anlagen und Pflanzen einzuhalten haben).

Der Strassenabstand kommt zur Anwendung, wenn Baulinien fehlen. Die Strassenabstände sind im Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) geregelt, sofern in einem Nutzungsplan (Baureglement, Sondernutzungsplan) keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

Wichtig ist, dass die Strassenabstände gemäss Art. 100 StrG für alle Bauten und Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen gelten, ausser für die Ausnahmen gemäss Art. 108 StrG.

Soweit das Baureglement keine Vorschriften enthält, richtet sich der Strassenabstand nach den Art. 104 ff. StrG.

Im Gegensatz zum Grenzabstand, der sich auf die Fassaden bezieht, gilt der Strassenabstand auch für unterirdische Bauteile. Dies ist im Hinblick auf die Begrünung der Strassenräume zweckmässig.

Die Gemeinden können abweichende Regelungen machen, wobei diese gegenüber Kantonsstrassen nicht kleiner sein können als das StrG. Sie können aber grösser sein, wenn diese Vergrösserung über kommunale Anliegen begründet werden kann (z.B. städtebauliche Überlegungen).

Stützkonstruktionen und Böschungen sollen nicht das Strassenbankett belasten. Der Abstand soll begrünt werden können. Für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG wie Gewässer, Kulturobjekte oder Bauten in geschützten Ortsbildern gelten keine Strassenabstände.

An- und Kleinbauten

Für Kleinbauten und Anbauten wird auf die Regelungen des bestehenden Baureglements abgestellt.

Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als das Mass sein kann, um das sie einen Abstand unterschreitet. Sie hat aber auf den Art. 27 Abs. 1 BauR übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit (sondern nur die «Vorbaute») verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ist gegenüber der Hälfte der Grundstücksgrenzen mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten. Diese Begrenzung verbessert die Versickerung, Pflanzungen und Bäume erhalten mehr Wurzelraum und es bleiben Korridore für Werkleitungen bestehen.

Bauweise

Die Vorschrift dient ausschliesslich der Verdeutlichung eines ohnehin geltenden Tatbestandes.

Terrainveränderungen | Aufschüttungen

Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Diese Regelung dient dem Nachbarschaftsschutz im Lichte der künftig kleineren Grundstücke.

Terrainveränderungen | Abgrabungen

Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen von grösseren Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung freigelegt werden, da die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht mehr begrenzt ist.

Abstände gegenüber Zonengrenzen

Gegenüber Landwirtschaftszonen müssen Bauten den minimalen Grenzabstand – vorbehaltlich anderer öffentlich-rechtlicher Abstandsvorschriften – einhalten. Das Bundesgericht hat mehrfach bestätigt, dass Hauptbauten nicht direkt auf die Zonengrenze gestellt werden dürfen, wenn dies dazu führt, dass für den normalen Gebrauch des Gebäudes Nichtbauzonen betreten, bzw. mitgenutzt werden, hat. Die Vorschrift dient damit zur Klärung eines ohnehin geltenden Grundsatzes.

Gebiete mit Einordnungsgebot

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formuliert werden. Neben den bezeichneten Gebieten mit Einordnungsgebot im Zonenplan (Strimäder und Werber) wird das Einordnungsgebot auch auf die Kernzone und die erste Bautiefe entlang wichtigen Strassen ausgeweitet, da hier aufgrund der Präsenz für sehr viele Menschen ein hohes öffentliches Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht. Die Definition des Einordnungsgebots entlang von wichtigen Strassenachsen ist insbesondere für die ortsspezifische Gestaltung des Strassenraumes wichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch können verlangt werden.

Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung

Nach Art. 100 PBG können Anreize für besonders hochwertige Gestaltung vorgesehen werden. Die Anreize umfassen primär Abweichungen von der Regelbauweise. Diese können nur gewährt werden, wenn die Bauten und Anlagen besonders hochwertig gestaltet sind. Im Baureglement werden die Abweichungen gegenüber den Regelbaumassen begrenzt. Bei der Beurteilung ist die Gesamtlösung zu würdigen, die allenfalls in einzelnen Teilen auch eine Unterschreitung der Regelbaumasse aufweist. Zur Beurteilung kommen die Kriterien von Art. 28 BauR (Einordnungsgebot) zur Anwendung.

Ökologischer Ausgleich

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St. Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen.

Durch den Nachweis einer durchschnittlichen Ausgleichsziffer können sehr viele Massnahmen zum ökologischen Ausgleich wie Dach- oder Fassadenbegrünungen, der Erhalt wertvoller Bäume etc. angemessen berücksichtigt werden. Die separate Verordnung der Gemeinde zeigt die

Details des Vollzugs und erlaubt es über eine standardisierte Berechnungsmethode auch Laien, einfach einen Nachweis zu erstellen.

Lichtemissionen

Die Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ergibt sich grundsätzlich aus der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Art. 136 Abs. 1 PBG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in Bauzonen nach Art. 136 Abs. 2 Bst. h PBG (nur) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichte «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

3.3.6 Verfahren und Vollzug (Kap. E)

Bauberatung und Vorbescheid

Ein Vorbescheid ist eine rechtlich nicht bindende Auskunft. Sie erfolgt immer unter dem expliziten Vorbehalt neuer Erkenntnisse oder des Rechtsmittelverfahrens. Dennoch ist es geeignet, dem Gesuchsteller zu einem frühzeitigen Zeitpunkt der Projektentwicklung Empfehlungen im Hinblick auf ein bewilligungsfähiges Projekt zu geben.

3.4 Nachweise Zonenplan

3.4.1 Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen

Die Bauzone ist so zu dimensionieren, dass sie den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre abdeckt (Art. 15 RPG). Die Kapazität des Zonenplans setzt sich aus den Nutzungsreserven der bebauten und der unbebauten Bauzonen zusammen. Für die Kapazität massgebend sind die Wohn- und Mischzonen (WMZ). Die übrigen Zonen sind in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung nicht relevant. Für die Berechnung der Bauzonendimensionierung stellt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) ein Berechnungstool zur Verfügung. Das Tool berechnet mit vorgegebenen Dichtewerten die Kapazität an Einwohnenden in den unbebauten Wohn- und Mischzonen. Dabei nimmt das

Tool an, dass im Sinne der vermehrten Förderung der Innenentwicklung die Einwohnerkapazität in der bereits bebauten Bauzone um 4% bis 2030 steigt. Folgende Ein- und Umzonungen sind kapazitätsrelevant:

Tab. 4 Zusammenzug wesentlichste kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

| Parzelle Nr. | Ort / Quartier | Zonenart | | Veränderung WMZ-Fläche [m ²] | Einfluss auf Kapazitätsindex (gerundet) |
|--|----------------|----------|----------|--|---|
| | | heute | künftig | | |
| Umzonungen | | | | | |
| 1347 | Dorf | OeBA | K E | +910 | -0.1 % |
| 552 | Eichholz | GI A | WG 11.2a | +4902 | -0.4 % |
| 1865 | Heerbrugg | OeBA | K B | +169 | +/-0 % |
| 770, 771, 813, 866, 2674 | Schloss | W 2a | F NH S | -21'054 | +1.7 % |
| 721, 2456 | Werber | WG 4 | A 17 | -3390 | +0.3 % |
| 1526 | Wolkenbergstr. | W E | FiB O | -334 | +0 % |
| 1407 | Bild | DK 3 | FiB O | -405 | +0 % |
| 790, 809 | Schloss | W 2a | FiB O | -1001 | +0.1 % |
| Auszonungen | | | | | |
| 866, 870 | Halden | WE | L | -5085 | +0.4 % |
| 16, 611, 2388 | Bad Balgach | WG 2 | L | -5619 | +0.5 % |
| 1417, 1418, 1419, 1420 | Berg | WG 2 | L | -610 | +0 % |
| Einzonungen | | | | | |
| 2277, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2414 | Bad Balgach | ueG | W 17.6 | +8194 | -2.5 % |
| Total | | | | | -0.6 % |

Der offizielle Report aus dem Dimensionierungstool befindet sich im Anhang A1.

3.4.2 Übersicht Flächenveränderungen

Sämtliche Flächenveränderungen, welche durch Ein-, Um- oder Auszonungen resultieren, sind in der Tabelle in der Beilage B1 bilanziert.

Hinweis:

Die Tabelle der Ein-, Um- und Auszonungen wird als Beilage zur Vorprüfung abgegeben. Die wichtigsten Inhalte werden hier zu gegebener Zeit in Kürze erläutert. Die Tabelle wird überarbeitet, sobald die überarbeiteten Verkehrsflächen aus dem Strassenplan vorliegen.

3.4.3 Naturgefahren

Wasser

Von einer Gefährdung (gelbe und blaue Gefahrengelände) durch Hochwasser ist fast die gesamte Talebene im Baugebiet betroffen. Die neu eingezonten Flächen in Bad Balgach weisen eine mittlere Gefährdung durch Wasser auf. Bereits bei häufigen Ereignissen (30-jährlich) beträgt die Fliesstiefe bis zu 50 cm. Der Hochwassergefahr kann (bei sämtlichen Geländen im gelben und blauen Gefahrengelände) mit geeigneten Objektschutzmassnahmen (z. B. Terrainanpassungen, Hochparterre, etc.) begegnet werden.

Rutschung

Von einer Gefährdung durch Rutschung sind nur wenige Flächen am Hang betroffen. Diese liegen grösstenteils ausserhalb der Bauzone. Die betroffenen Flächen innerhalb des Baugebiets weisen höchstens eine mittlere Gefährdung auf, sodass der Schutz mit geeigneten Objektschutzmassnahmen gewährleistet werden kann. Flächen mit einer Gefährdung durch Rutschung werden weder auf- noch eingezont.

3.4.4 Fruchtfolgeflächen

Durch die geplanten Ein- und Umzonungen werden keine bestehenden Fruchtfolgeflächen der im Geoportal enthaltenen Karte «Fruchtfolgeflächen Kt» beansprucht.

3.4.5 Sicherung Verfügbarkeit

Gemäss Raumplanungsgesetz sind bei Neueinzonungen grundeigentü-merverbindliche Massnahmen aufzuzeigen, wie die Reserven mobilisiert werden. Dieser Nachweis ist spätestens mit der Genehmigung der Zonenplanung zu erbringen. Einzonungen werden gemäss dem kantonalen Richtplanblatt S12 mit einer vertraglichen Vereinbarung verknüpft.

Pendenz:

Bei den geplanten Einzonungen sind bis zur Genehmigungs-Einreichung verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft zu erstellen.

3.5 Erschliessungs- programm

Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit c) PBG ist die Erschliessung nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm zu regeln (vgl. Kapitel 2.2.1). Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat den Zeitpunkt der Erschliessung, abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung, aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht miteinzubeziehen. Bei unbebauten Bauzonen sowie Umstrukturierungsgebieten sind Arealentwicklungsprozesse durchzuführen, in denen die Erschliessung geklärt wird. Dabei soll eine möglichst sparsame Erschliessung angestrebt werden, welche mittels Sondernutzungsplänen gesichert wird. Das Erschliessungsprogramm wird vom Gemeinderat entsprechend den Entwicklungsbedürfnissen, dem Baufortschritt und dem Finanzplan regelmässig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

In Balgach zählen fast alle bestehenden Bauzonen als groberschlossen. Die Kosten für der Feinerschliessung werden komplett der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet. Für die Baugebiete in Tab. 5 sind noch Erschliessungsmassnahmen gemäss Art. 67 PBG notwendig, um die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG zu erfüllen. Die Kosten der Erschliessung basieren auf der groben Annahme von CHF 120.- pro Quadratmeter zu erschliessender Baulandfläche, wobei der Anteil der Planung ca. 10 % beträgt. Aufgrund der heutigen Kenntnisse und ohne spezielles Engagement der Grundeigentümer soll die Erschliessung der Baugebiete nach dem Zeitprogramm in Tab. 5 erfolgen. Dadurch soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Koordination mit den Bebauungsabsichten gewährleistet werden. Die Bauzonen sollen ohne besondere Gründe nach dem Raster über die nächsten 10 – 15 Jahre erschlossen und anschliessend der Bebauung zugeführt werden.

Bei neuen Einzonungen soll die Gemeinde die Grund- und Groberschliessung innert vier Jahren ab Zeitpunkt der Einzonung erstellen. Dadurch wird die Baulanderhältlichkeit innerhalb von 15 Jahren sichergestellt.

Tab. 5 Erschliessungsprogramm

| Art* | Gebiet resp. Parzellen | Planung und Erschliessung (inkl. Kostenannahme in Tsd. CHF) | | | | | | | | |
|------|---|---|------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | nach 2032 |
| P | Bad Balgach (Parzellen: 2277 etc.) | | | | | | | | | |
| | Planung | 200 | | | | | | | | |
| | Erschliessung | | 1700 | | | | | | | |
| Ö | Schööchen (Raum+ I148 Parzellen: 887 etc.) | | | | | | | | | |
| | Planung | | | | 55 | | | | | |
| | Erschliessung | | | | | | 500 | | | |
| Ö | Breite (Raum+ I4 Parzellen: 1269 etc.) | | | | | | | | | |
| | Planung | | | | | | | 50 | | |
| | Erschliessung | | | | | | | | | 450 |

* P = Private Erschliessung (Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung möglich)
 Ö = Öffentliche Erschliessung unter allfälliger Kostenbeteiligung privater Anstösser

3.6 Waldfeststellung

Gemäss dem kantonalen Richtplan (vgl. Kapitel 2.2.2) hat die Gemeinde die Möglichkeit, Waldfeststellungen ausserhalb der Bauzone durchzuführen. Die Gemeinde Balgach beabsichtigt, ausserhalb des Baugebiets acht Gebiete mit einer statischen Waldgrenze festzulegen. Ebenfalls ist in Bad Balgach und beim Klinneberg die Festlegung zweier Waldgrenzen vorgesehen, da dort der Wald neu an die Bauzone angrenzt.

Die neuen statischen Waldgrenzen und Gebiete mit statischen Waldgrenzen wurden am ... vom Kantonsforstamt in einem separaten Plan resp. Verfahren erlassen. Diese werden im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Der Rahmennutzungsplan bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement wurden am 23. Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2023 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat | Verweis |
|---|---|--|------------------------------|
| Information und Mitwirkung | | | |
| 2 | (Z) Nachweis der Mitwirkung. | Der Umgang mit der Mitwirkung wird summarisch im Planungsbericht dargelegt. | PB Kap. 4.2 |
| Bauzonendimensionierung | | | |
| 3.4 | (Z) Prüfraster des AREG zur Bauzonendimensionierung einreichen. | Wird ergänzt. | - |
| Zonenplanänderungen | | | |
| 3.5 | (Z) Veränderungen vom «alten» zum «neuen» Zonenplan darlegen und begründen (inkl. Änderungsplan). | Alle Veränderungen werden im Planungsbericht tabellarisch aufgeführt und mit einer einzelnen Interessenabwägung begründet. Zudem wurde im Sinne einer transparenten Planung ein Änderungsplan erstellt. | PB Kap. 3.2.3; Änderungsplan |
| 3.5 | (Z) Differenzierung der Freihalteflächen überprüfen. | Die Differenzierung der Freihalteflächen in «innerhalb» und «ausserhalb» wurde angepasst. Das Rebbaugewbiet Grünensteinerfeld wird der Landwirtschaftszone mit der Überlagerung Freihaltezone Natur- und Heimatschutz zugewiesen. Die Freihaltezone Sonnenberg wird innerhalb des Baugebiets belassen, da diese umgeben von Baugebiet ist. Die Freihaltezone Flurhof wird ebenfalls innerhalb des Baugebiets belassen, da innerhalb der gleichen Parzellen (262, 264) alles gleichbehandelt werden soll («liB R» ist innerhalb Baugebiet). | Zonenplan |
| Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen | | | |
| 3.6 | (Z) Nachweis Siedlungsentwicklung bei Einzonungen. | Es sind keine substanziellen Einzonungen vorgesehen. | PB Kap. 3.4.1 |
| Archäologische Denkmäler | | | |
| 3.7 | (Z) Hinweis auf Ex-lege-Schutz der archäologischen Denkmäler. | Die Revision der Schutzverordnung erfolgt im Anschluss an die Revision des Rahmennutzungsplanes (Zonenplan & Baureglement). Es gilt der ex-lege Schutz gemäss Art. 115 PBB. | - |
| Naturgefahren | | | |
| 3.8 | (Z) Thema Naturgefahren im Planungsbericht ergänzen. | Wie mit den relevanten Naturgefahren (Wasser & Rutschung) umgegangen wird, wurde im Planungsbericht ergänzt. | PB Kap. 3.4.3 |
| Kartengrundlagen und -darstellung | | | |
| 3.11 | (Z) Kürzel liB gemäss Codeliste verwenden. | Das Kürzel wurde gemäss Codeliste angepasst. | Zonenplan |
| 3.11 | (Z) Freihaltezone «Freihaltung» in «Ortsplanung» einordnen. | Die Freihaltzone «Freihaltung» wird zur Freihaltezone «Ortsplanung» umbenannt. Die Freihaltezone «Grundwasserschutz» wird zur Schutzzone «Gewässerschutz». | Zonenplan |
| 3.11 | (Z) «Erhaltungsgebiete» und «Gebiet mit guter Gesamtwirkung» entsprechen nicht der Richtlegende. | Auf den Flächen «Erhaltungsgebiete» sowie «Gebiet mit guter Gesamtwirkung» werden «Einordnungsgebote» festgelegt (und auch entsprechend benannt), um der Richtlegende zu entsprechen. | Zonenplan |
| 3.11 | (Z) Abgleich zwischen Verkehrsflächen und dem GSP notwendig. | Im Entwurf des Zonenplanes wurden die Verkehrsflächen gemäss aktuellem Stand nachgeführt und nach Bedarf aktualisiert. | - |
| 3.11 | (Z) Aktualisierte AV-Daten für Wald verwenden. | Für die öffentliche Auflage werden die aktuellen AV-Daten für den Wald verwendet. | Zonenplan |
| Entwurf Baureglement | | | |
| Art. ... | ... | Das Baureglement wurde komplett überarbeitet. Dabei wurden die Rückmeldungen aus der (ersten) Vorprüfung berücksichtigt. Das BauR wird zur zweiten Vorprüfung eingereicht. | Baureglement |

| Regelbaumasstabelle | | | |
|----------------------------------|---|---|--------------|
| 4.2 | (Z) Auflistung aller Zonentypen. | Die Regelbaumasstabelle wurde um die fehlenden Zonen ergänzt. | Art. 23 BauR |
| Nachführung ÖREB-Kataster | | | |
| 5.2 | (Z) Datensatz der projektierten Objekte einreichen. | Der Datensatz wird bis zur Genehmigung ans AREG geliefert. | - |

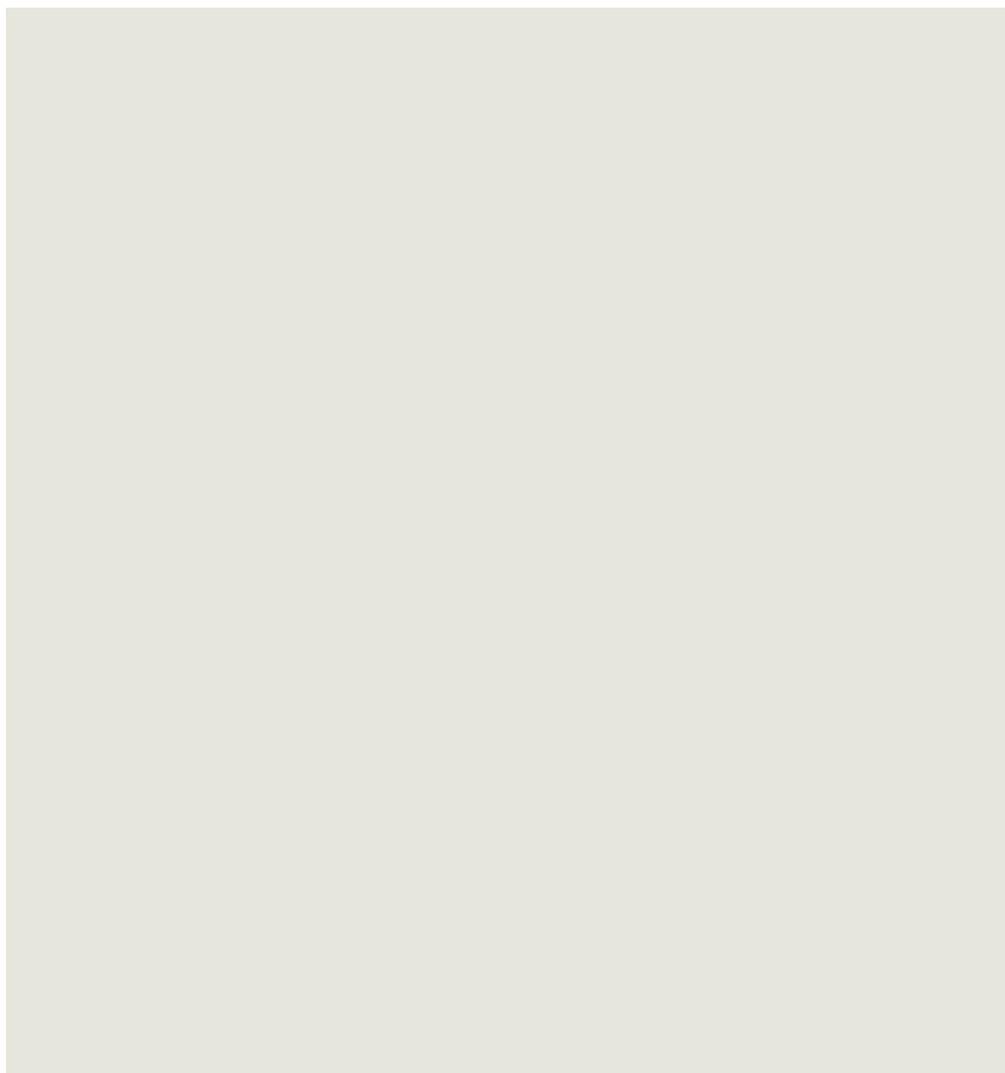
4.2 Mitwirkung

Der Rahmennutzungsplan wurde der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Die Rückmeldungen werden tabellarisch aufgelistet:

| Nr. | Anmerkung | Umsetzung | Verweis |
|-----|-----------|-----------|---------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Anhang

A1 Kapazitätsnachweis



A1 Kapazitätsnachweis (Stand Mitwirkung | 15.05.24)

Gemeinde

Gemeinde: Balgach
 Region: Rheintal
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Urbane Verdichtungsräume

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

| Zonentyp | Grundlagedaten | | Zonenplanentwurf | Relevanter Dichtewert E/ha |
|----------|--|--|---|-------------------------------|
| | Bestand Unbebaute Fläche in m ² | | Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ² | |
| W2a | 42'587 | | -22055 | 38 |
| W2b | 13'383 | | 0 | 41 |
| W3 | 3'607 | | 0 | 102 |
| WE | 16'052 | | -5419 | 33 |
| WG2 | 20'508 | | -6229 | 39 |
| WG3 | 1'310 | | 0 | 61 |
| K*12.5 | 0 | | 169 | 65 |
| K*15 | 0 | | 910 | 65 |
| WG*11.2 | 0 | | 4902 | 38 |
| W*17.6 | 0 | | 8914 | 140 |
| WG*4 | 0 | | -3390 | 38 |
| K*3 | 0 | | -405 | 48 |

| Kennwerte | Grundlagedaten | Zonenplanentwurf |
|---|----------------|------------------|
| Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E) | 394 | 403 |
| Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E) | 185 | 185 |
| Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E) | 0 | 0 |
| Einwohnerkapazität total (E) | 579 | 588 |
| Erwarteter Einwohnerzuwachs (E) | 560 | 560 |
| Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha) | 41.10 | 41.01 |
| Kapazitätsindex | -0.4 % | -0.6 % |

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021
 Kapazitätsberechnung erstellt durch:

Pendenz:
 Auszug aus Bauzonendimensionierungstool laufend aktualisieren

Beilage

- B1** Tabelle Ein-, Um- Auszonungen
- B2** Änderungsplan Zonenplan

