BALGACH

# Revision der Ortsplanung
# Teil Rahmennutzungsplan

Dieses Dokument ist nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens.

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

Planungsbericht

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

# 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)
06.11.2024 | Kap. 1-4 (sbo)

4.3232.007.300: PB_OP_Balgach_241112.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** **16**
3.1 Allgemeines Rahmennutzungsplanung 16
3.2 Zonenplan 16
3.3 Baureglement 31
3.4 Nachweise Zonenplan 43
3.5 Erschliessungsprogramm 45
3.6 Waldfeststellung 46

**4 Bewilligung** **47**
4.1 Vorprüfung 47
4.2 Mitwirkung 50

**Anhang** **54**

**Beilage** **56**

# 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 2007 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 km$^2$. 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 Innentwicklung 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 21. Juni 2024 zur (zweiten) kantonalen Vorprüfung eingereicht.
- Die Mitwirkung zum Rahmennutzungsplan wurde vom 10. Juni 2024 bis zum 30. August 2024 durchgeführt.
- Der Rahmennutzungsplan wurde am 21. Oktober 2024 vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage beschlossen.

## 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 30. August 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 wurde 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.

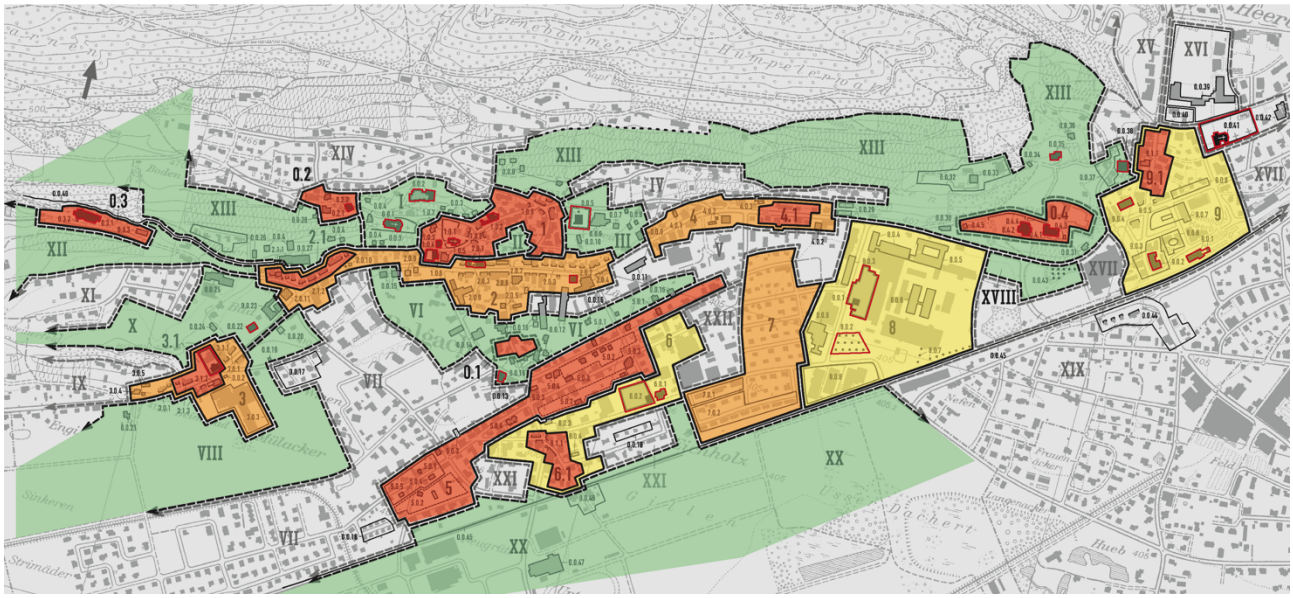
## 2.2 Analyse und Handlungsbedarf

### 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, kantonal, 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):*

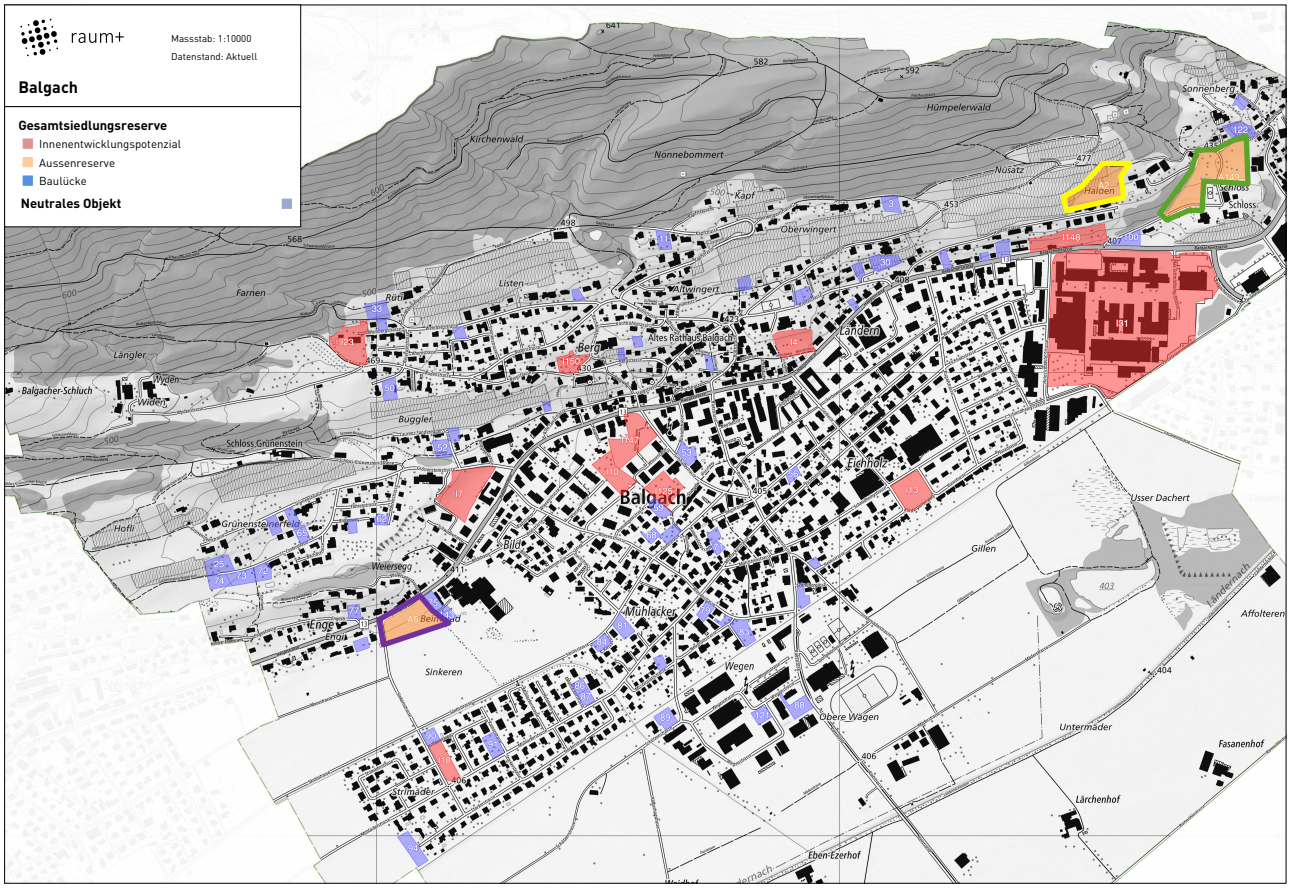
| | |
|---|---|
| – Gemeindedichte (2017) | 41 E / ha |
| – Erwartungsdichte | 57 E / ha |

*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 Richtplanbeschluss 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) soll ausgezont werden. 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 gemäss Raum+ in Balgach -0.4 %. 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.

Koordinationsblatt «V41, Naturgefahren»
Gemäss Art. 6 RPG stellen die Kantone fest, welche Gebiete durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dazu erstellt die Naturgefahrenkommission des Kantons St. Gallen Gefahrenkarten für Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen sowie Steinschlag / Felssturz, bei welchen Gebiete mit erheblicher, mittlerer oder schwacher Gefährdung bezeichnet werden. Die gesetzlichen Grundlagen und die Strategie des Bundes verlangen, bei der Planung und Ausführung von Schutzmassnahmen folgende Prioritäten zu setzten:

- Vermeidung oder Verringerung potenzieller Schäden durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen;
- Verminderung potenzieller Gefahren durch bauliche Schutzmassnahmen und Schutzwaldpflege;
- Ausführung oder Planung von anderen Massnahmen (Risikoverminderung).

### 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.

### Naturgefahren Balgach

Aufgrund von geänderten Gegebenheiten (Überarbeitung Hydrologie im Einzugsgebiet, neues Terrainmodell und zusätzlicher Seitenarm Widenbach) wurde eine Nachführung der Gefahrenkarte Ist-Zustand durch die Ingenieure Bart AG durchgeführt. Von der Ingenias AG wurde ausserdem untersucht, wie sich die projektierten Hochwasserschutzmassnahmen der Gefahrenquellen Widenbach, Eberliswisbach, Wolfsbach, Dorfaach und Dorfbach auswirken. Beim Wiedenbach, Eberliswisbach, Wolfsbach und Dorfbach kann die Gefährdungsstufe für Überflutungen auf eine Restgefahr reduziert werden. Bei der Dorfaach reduziert sich die Gefahrenstufe für Überflutungen vielerorts auf «gering». Zudem wird die Gefährdungen für Ufererosionen am Wolfsbach und Eberliswisbach überarbeitet.

# 3 Instrumente

## 3.1 Allgemeines Rahmennutzungsplanung

### 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 dazugehörenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften fest.

### 3.1.2 Verbindlichkeit

Der Rahmennutzungsplan ist «parzellenscharf» und grundeigentümerverbindlich.

## 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 (UeG) |

*Bei den Freihaltezonen wird zwischen 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.

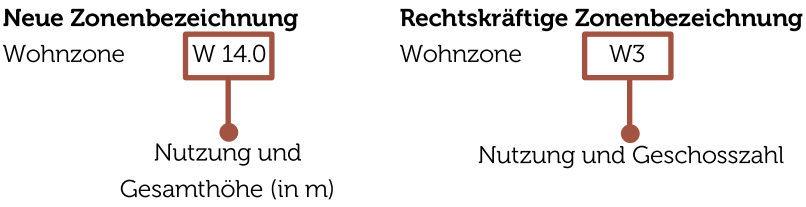
*Die bisherige Zone übriges Gemeindegebiet (UeG), welche nach altem Baugesetz für Gebiete ohne bestimmte Nutzung oder für zukünftige Baugebietserweiterungen vorgesehen war, ist im PBG nicht mehr enthalten. Es entspricht nicht mehr dem heutigen Raumplanungsverständnis, zukünftige Baugebietserweiterungen 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 in Tab. 2 zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich. Alleinige Überführungen von Zonen werden 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<br>Wohnzone W11.2b<br>Wohnzone W11.2c | Wohnzone WE<br>Wohnzone W2a<br>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 OeBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA |
| Freihaltezone Ortsplanung FiB O | Grünzone Freihaltung GF |
| | Grünzone Sport, Park- und Erholungsanlagen GE |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FiB NH | - |
| Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlossareal» FiB NH S | - |
| Schutzzone «Gewässerschutz» SiB G | Grünzone Gewässerschutz GG |
| Intensiverholungszone «Reitsport» IE R | 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 «Schlossareal» FaB NH S | - |
| - | Grünzone Gewässerschutz GG |
| Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» 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 die Gestaltungskommission zu begleiten resp. durch diesen zu beurteilen.*

Es gibt zwei verschieden 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-/Gewerbezonen

*Wohn-/Gewerbezonen 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 einen harmonischen 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 die Gestaltungskommission 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 Gebäudebreite 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 mit Ausnahme des Grundstücks 1424 1:1 in den neuen Zonenplan überführt.*

### Freihaltezonen

Innerhalb des Baugebiets werden die Gewässerräume des Eberliswisbachs, 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 «Schlossareal» überführt. Zur Sicherung des nationalen ISOS auf kommunaler Ebene werden grosse Teile des Hanges, welche im ISOS das Strukturerhaltungsziel 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, 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: «Schlossareal», «Einfamilienhäuser» und «Ausschluss Verkaufsflächen». Die bestimmte Nutzungsart «Schlossareal» wird beim Schloss Heerbrugg und Grünenstein festgelegt, wobei diese der massvollen Entwicklung des prägenden Schlossareals 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 «Engi» 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.

### 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 ++ bis --) oder nicht relevant (graue Felder) beurteilt werden.

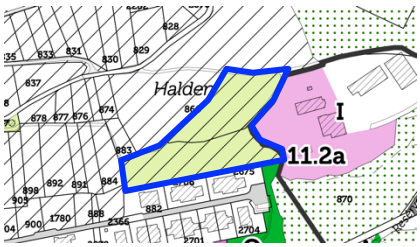
Tab. 3 Ermittlung der betroffenen Interessen

| Interesse | Beurteilung | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Positiv** ++ | **Eher positiv** + | **Eher negativ** - | **Negativ** -- |
| **A Innenentwicklung**[1] Erhöhung potenzielle Raumnutzer. | Auszonung / Aufzonung weitgehend unbebauter Grundstücke | Aufzonung (teilweise) bebauter Grundstücke | Abzonung (teilweise) bebauter Grundstücke | Einzonung weitgehend unbebauter Grundstücke |
| **B Kompaktheit**[2] 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 Siedlungsqualität**[3] Förderung der Siedlungsqualität. | Sicherung von Siedlungsqualitäten vor Bebauung. | Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht | Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht) | Verlust von Siedlungsqualitäten durch Bebauung. |
| **D Infrastruktur**[4] 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 Risiken**[5] 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 Immissionsschutz**[6] Auswirkungen infolge rechtlicher Emissionen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen | Starke Reduktion | Mässige Reduktion | Mässige Zunahme | Starke Zunahme |
| **G Eigentum**[7] Direkte Auswirkung auf den Grundstückswert | Starke Wertsteigerung | Mässige Wertsteigerung | Mässige Wertminderung | Starke Wertminderung |
| **H Nachbarschaft**[8] Auswirkungen auf die Nachbarschaft infolge «ideeller» Immissionen | Stark vorteilhaft | Mässig vorteilhaft | Mässig nachteilig | stark nachteilig |

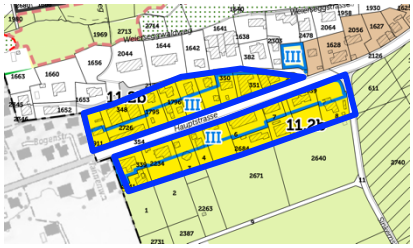
[1] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. a, d, Abs. 3 Bst. a$^{bis}$
[2] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. c, d, Abs. 3 Bst. a, a$^{bis}$, d
[3] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. b, e
[4] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. a, Abs. 4 Bst. b
[5] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. a, b, Abs. 4 Bst. c
[6] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. b, Abs. 4 Bst. c
[7] vgl. RPG Art. 3 Abs. 3 Bst. b, Abs. 4 Bst. c
[8] vgl. RPG Art. 3 Abs. 3 Bst. b, Abs. 4 Bst. c

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ueG WG 2 | W 17.6 + SNP; L + Fue NH | 14'455 | 16<br>611<br>2277<br>2388<br>2390–2394<br>2414 | S 3.1.4 | | A ++<br>B +<br>C +<br>D<br>E<br>F ++<br>G +<br>H - |

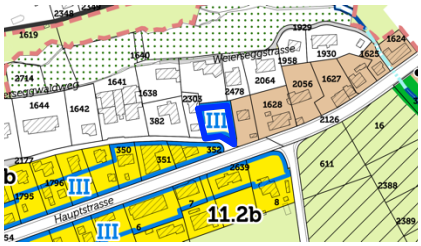
– Umlegung und Aufzonung bestehender Bauzone entlang der immissionsträchtigen und landschaftlich problematischen Kantonsstrasse auf das Areal «Bad Balgach - Sinkeren».
– Freihaltung des Landschaftsfensters, Schaffung einer Siedlungsgliederung und Qualitätssicherung durch Sondernutzungsplanpflicht.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WE | L + Fue NH | 5085 | 866<br>870 | - |  | A ++<br>B ++<br>C ++<br>D ++<br>E<br>F<br>G -<br>H + |

– Erschliessung nur durch Areal der geschützten Villa möglich.
– Tangiert Rebbaugebiet.

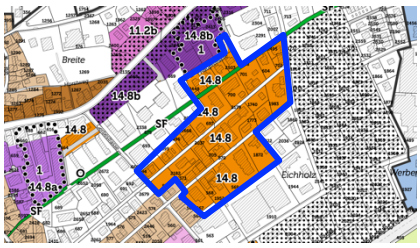
| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WG 2 | W 11.2b (+ ES III) | 20'825 | diverse | - |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 2** | W 11.2a + ES III | 771 | 1631 | - |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

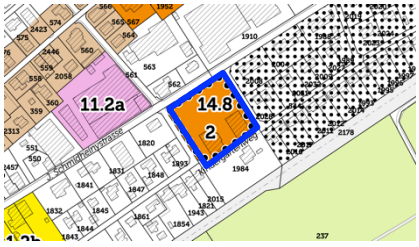


– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 3** | W 14.8 | 29'769 | diverse | - |  | A<br>B<br>C<br>D ++<br>E<br>F +<br>G +<br>H + |

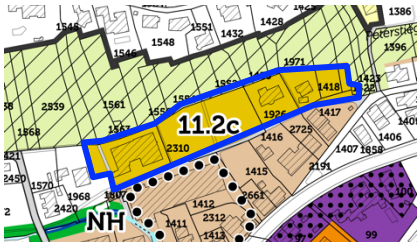


– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **W 2b** | W 14.8 + SNP | 4502 | 2280 | - |  | A +<br>B<br>C ++<br>D +<br>E<br>F<br>G ++<br>H - |

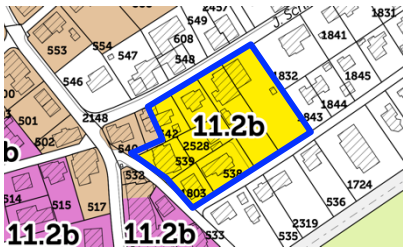


– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.
– Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 2** | W 11.2c | 5667 | diverse | - |  | A<br>B<br>C<br>D ++<br>E<br>F +<br>G +<br>H + |



– Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 2** | W 11.2b | 5586 | 538<br>539<br>542<br>543<br>1803<br>2066<br>2308<br>2528 | - |  | A<br>B<br>C<br>D ++<br>E<br>F +<br>G +<br>H + |

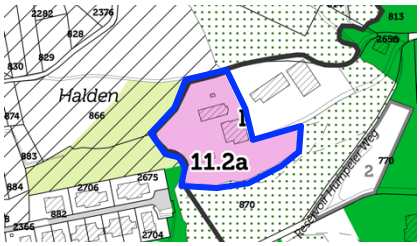


– Anpassung an tatsächliche Nutzung.
– Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

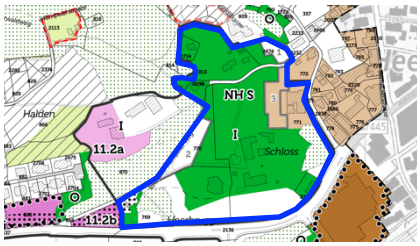
| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 3** | W 14.8 | 13'400 | 31, 32<br>95, 96<br>317<br>355<br>589<br>590<br>2688<br>bis<br>2691 | - | | A<br>B<br>C<br>D ++<br>E<br>F +<br>G +<br>H + |



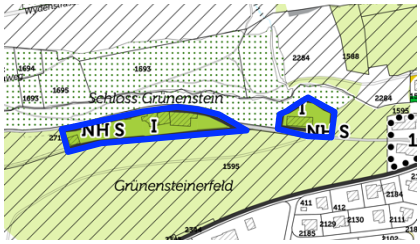
– Anpassung an tatsächliche Nutzung.
– Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WE** | WG 11.2a | 5152 | 593<br>766 | - |  | A<br>B<br>C +<br>D ++<br>E<br>F<br>G +<br>H |

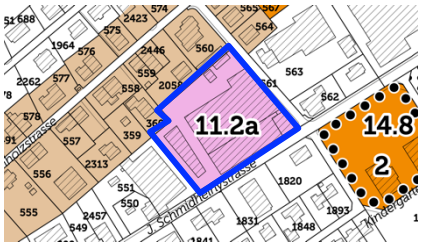
– Die geschützte Villa soll auch für Nutzungen, die nicht unmittelbar dem Wohnen dienen, umgenutzt werden können.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **W 2a**<br>**WG 2**<br>**Oe BA** | FiB NH S<br>W 11.2 a<br>K B | 37'913 | div. | - |  | A ++<br>B -<br>C ++<br>D ++<br>E<br>F ++<br>G --<br>H ++ |

– Die grossflächige Wohnzone wird zu Gunsten des Schlossareals 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 «Schlossareal» 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 bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **W 2a**<br>**W 4** | FaB NH S | 5038 | 2717 | - |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

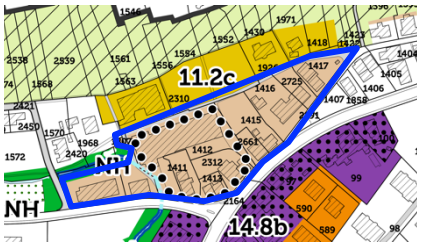
- Es handelt sich um keine Bauzone.
- Die vollumfängliche Zweckänderung und massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen im Lichte des Kulturschutzes wird künftig durch die bestimmte Nutzungsart «Schlossareal» gewährleistet.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **GI A** | WG 11.2a | 4902 | 552 | S 1.7.1 |  | A<br>B<br>C<br>D ++<br>E<br>F +<br>G ++<br>H ++ |

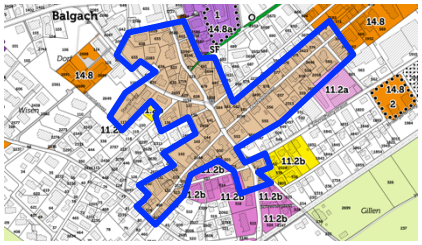
- Anpassung an tatsächliche Nutzung und umliegende Gebäudestruktur.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe kaum realisierbar.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 4** | A 17 | 3466 | 721<br>2456 | - | | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

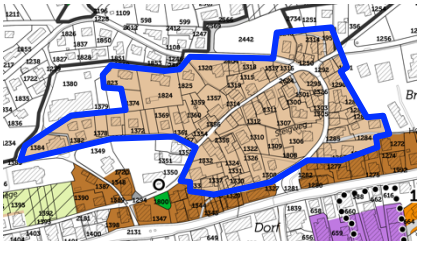
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 2** | K B | 9849 | 1411<br>1412<br>1413<br>1415<br>1416<br>1417<br>1571<br>1971<br>2312<br>2661<br>2664<br>2725 | - |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

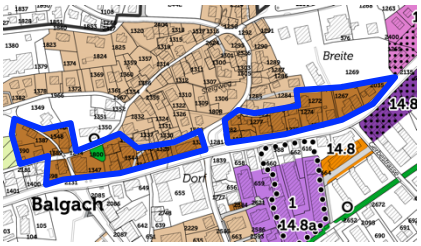
– Anpassung an die bestehende Bebauungsstruktur und flexiblere Vorschriften für die nicht der Regelbauweise entsprechende Parzellen- und Bebauungsstruktur.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 2**<br>**WG 3** | K B | 55'356 | diverse | - |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

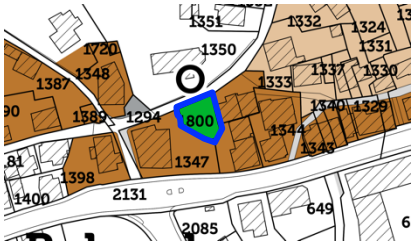
– Anpassung an die bestehende Bebauungsstruktur und flexiblere Vorschriften für die nicht der Regelbauweise entsprechende Parzellen- und Bebauungsstruktur.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **W 2a** | K B | 32'183 | diverse | - |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

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

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 3**<br>**DK 3**<br>**Oe BA** | K E | 11'870 | diverse | V 1.2.1 |  | A<br>B<br>C +<br>D ++<br>E +<br>F<br>G +<br>H |

– Ermöglichung einer Verdichtung im Zentrum.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Oe BA** | FiB O | 239 | 1800 | - |  | A<br>B<br>C ++<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

– Ehemaliger Standort des Kinderfriedhofes.

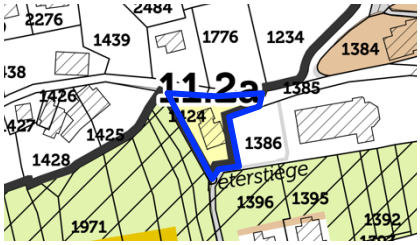
| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **W 2a** | W 11.2a<br>+ SNP | 2351 | 2718 | - | | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H + |

– Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht (Zufahrt zu Schloss Grünenstein).

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **WG 2** | WG 11.2a + SNP | 5917 | 886<br>887<br>901<br>902 | - | | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H + |



– Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht.
– Regelung der Erschliessung.

| Zonenplan bisher | Zonenplan neu | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Oe BA** | W 11.2a | 715 | 1424 | - |  | A<br>B +<br>C<br>D +<br>E<br>F<br>G<br>H |



– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

## 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 5. Dezember 2022 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.

**Gestaltungskommission**
*Der Gemeinderat kann eine Gestaltungskommission 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. Die Gestaltungskommission 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 zum Schlossareal regelt in Verbindung mit der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Schlossareal» 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 das Schlossareal 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 «Schlossareal» regelt in Verbindung mit der Vorschrift zur besonderen Nutzung im Gebiet «Schlossareal» 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.

### 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 VSS-Norm 40 050 und von Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der VSS-Norm 40 291a definiert. Bei Senkrechtparkplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss 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 Gemeinde 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 Gemeinde 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*

Als 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).

*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.

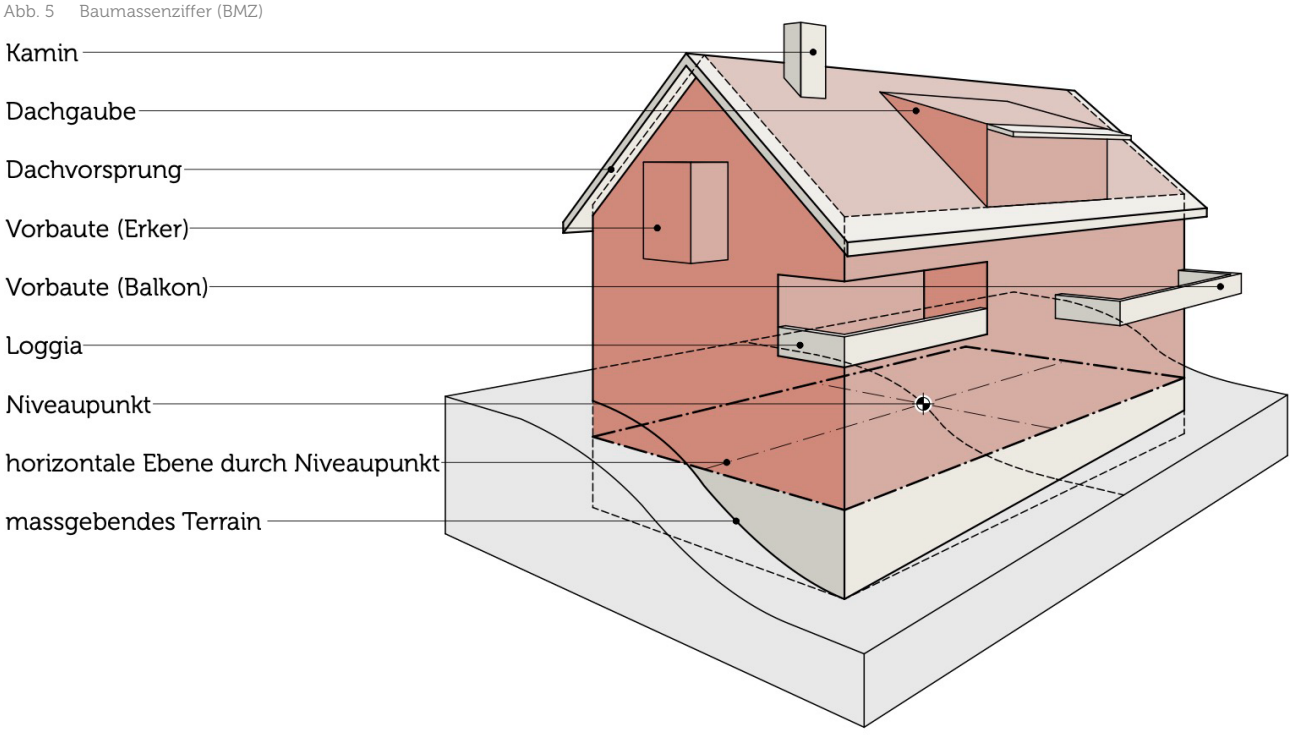
*Empfindlichkeitsstufe*

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

*Baumassenziffer (BMZ)*

*Mit der Revision des PBG wurde die Ausnützungsziffer 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-/Gewerbezonen (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 Fassadenlänge 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

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 – vorbehältlich 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. 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 wichtiger 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 Ausführungsbestimmung 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) veröffentlichten «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 | Einfluss auf Kapazitätsindex |
|---|---|---|---|---|---|
| | | heute | künftig | [m²] | (gerundet) |
| **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 | -20'837 | +1.7 % |
| 721, 2456 | Werber | WG 4 | A 17 | -3390 | +0.3 % |
| 1526 | Wolkenbergstr. | W E | FiB O | -334 | +/-0 % |
| 790, 809 | Schloss | W 2a | FiB O | -1001 | +0.1 % |
| 1424 | Berg | OeBA | W 11.2a | +715 | -0.1 % |
| **Auszonungen** | | | | | |
| 866, 870 | Halden | WE | L | -5085 | +0.4 % |
| 16, 611, 2388 | Bad Balgach | WG 2 | L | -5619 | +0.5 % |
| **Einzonungen** | | | | | |
| 2277, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2414 | Bad Balgach | ueG | W 17.6 | +9560 | -2.9 % |
| **Total** | | | | | **-1 %** |

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.

### 3.4.3 Naturgefahren

#### Wasser

Von einer Gefährdung (gelbe und blaue Gefahrengebiete) 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 Gebieten im gelben und blauen Gefahrengebiet) 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 grundeigentümerverbindliche 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.

## 3.5 Erschliessungsprogramm

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 vor der öffentlichen Auflage 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 (ersten) 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 Rebbaugebiet 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 («IiB 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. 176 PBG. | – |
| **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 IiB 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. | - |

Der Rahmennutzungsplan wurde am 21. Juni 2024 zur zweiten kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der (zweite) Vorprüfungsbericht (zum Planungsbericht und zum Zonenplan) vom 23. September 2024 wurde ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat | Verweis |
|---|---|---|---|
| **Interessenabwägung** | | | |
| 3.3 | (Z) Gesetzesverweise in Fusszeile fehlen. | Die Gesetzesverweise auf das RPG wurden korrigiert. | PB Kap. 3.2.3 |
| 3.3 | (Z) Naturgefahren bei Bad Balgach ausführlicher behandeln. | Siehe 4.6. | - |
| **Bauzonendimensionierung** | | | |
| 4.2 | (Z) Umlegung Bad Balgach | Die Umlegung in «Bad Balgach» ist nicht flächengleich. Die Formulierungen wurden angepasst. | PB Kap. 3.2.3 |
| 4.2 | (Z) Bauzonenbilanz | Bei der Berechnung der Bauzonenmatrix war ein Fehler enthalten. Die Matrix wurde deshalb korrigiert. | Beilage B1 |
| **Zonenplanänderungen** | | | |
| 4.3.2 | (Z) Def. der SNP-Pflicht im PB, BauR und SNP (Schlossberg). | Die Sondernutzungsplanpflicht gilt im Gebiet «Schlossareal» (bestimmte Nutzungsart). Dies ist im BauR unter Art. 5 Abs. 3 definiert. Der Sondernutzungsplan selbst war nicht Teil der Vorprüfung. | Art. 5 Abs. 3 BauR |
| **Archäologische Denkmäler** | | | |
| 4.4 | (Z) Ex-lege-Schutz fusst auf Art. 176 | Der Verweis wurde angepasst. | PB Kap. 4.1 |
| **Naturgefahren** | | | |
| 4.6 | (Z) Grundlagen zu Naturgefahren ergänzen | Die Naturgefahrenanalyse und das Koordinationsblatt V41 des kantonalen Richtplans wurden in den Grundlagen ergänzt. | PB Kap. 2.2.2; PB Kap. 2.2.3 |
| 4.6 | (Z) Schadenpotenziale Bad Balgach | Mit dem Hochwasserschutzprojekt im Gebiet Bad Balgach, welches vor der Ortsplanung in Kraft tritt, wird die Naturgefahr im Gebiet Bad Balgach beseitigt. | - |
| 4.6 | (Z) Massnahmenkonzept Naturgefahren, kant. Richtplan (und Art. 103 PBG ergänzen). | Die geforderten Grundlagen zu den Naturgefahren befinden sich in Kap. 2.2.2 & Kap. 2.2.3. | PB Kap. 2.2.2; PB Kap. 2.2.3 |
| **Kantonsforstamt** | | | |
| 4.10 | (Z) Anpassungen Waldfeststellungsplan | Die nötigen Anpassungen am Waldfeststellungsplan wurden umgesetzt. | Waldfeststellungplan |
| **Kartendarstellung** | | | |
| 5 | (Z) Plandarstellung Schlossberg | Die Sondernutzungsplanpflicht ist Teil der Vorschrift der bestimmten Nutzungsart. Eine kongruente Überlagerung ist zudem für die Lesbarkeit nicht sinnvoll, sodass auf eine Anpassung verzichtet wird. | Zonenplan |
| **Abgleich Verkehrsflächen - Gemeindestrassenplan** | | | |
| 5.1 | (Z) Verkehrsflächen abgleichen | Die Verkehrsflächen wurden bereits mit dem revidierten Gemeindestrassenplan abgeglichen. | Zonenplan |
| **Wald** | | | |
| 5.2 | (Z) Aktualisierte AV-Daten für Wald | Die AV-Daten für den Wald wurden aktualisiert. | Zonenplan |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nachführung ÖREB-Kataster** | | | |
| 6.2 | (Z) Datensatz der projektierten Objekte einreichen. | Mit der Einreichung zur Genehmigung wird der Datensatz ans AREG geliefert. | - |

Der (zweite) Vorprüfungsbericht (zum Baureglement) vom 27. September 2024 wurde ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat | Verweis |
|---|---|---|---|
| **Interessenabwägung** | | | |
| 3 | (Z) Baubehörde | Die Regelung der allgemeinen Baubehörde wurde ergänzt. | Art. 2 Abs. 1 BauR |
| 3 | (Z) Wiederspruch Begriff «Einfamilienhäuser» | Die Doppel- bzw. Reihenmehrfamilienhäuser können über mehrere Grundstücke hinweg entstehen, sodass dies kein Wiederspruch ist. Auf eine Anpassung wird verzichtet. | Art. 5 Abs. 1 BauR |
| 3 | (Z) Sondernutzungsplanpflicht präzisieren | | Art. 5 Abs. 3 BauR |
| 3 | (Z) Ziff. a. doppelt | Die doppelte Ziffer a wurde korrigiert. | Art. 9 BauR |
| 3 | (Z) Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg» | Aufgrund der noch nicht konkreten Umstrukturierungsabsichten in diesem Gebiet wird auf die Schwerpunktzone «Zentrum Heerbrugg» verzichtet. Die Anpassung zu Abs. 3 erübrigt sich somit. | - |
| 3 | (Z) Verweis auf RPG | Der Verweis wurde korrigiert. | Art. 15 Abs. 3 BauR |
| 3 | (Z) Verweis auf Art. 72 PBG entfernen | Der falsche Verweis wurde entfernt. | Art. 19 BauR |
| 3 | (Z) Verweis auf Art. 72 PBG ergänzen | Der Gesetzeshinweis zu Art. 72 PBG wurde ergänzt. | Art. 20 BauR |
| 3 | (Z) Strassenabstände überprüfen | Die Strassenabstände für Bäume und Wälder an Gemeindestrassen wurden erhöht, um die Vorgaben aus dem Strassengesetz einzuhalten. | Art. 24 BauR |
| 3 | (Z) Reduktion Gebäudeabstand | Auf die Reduktion des (grundstücksinternen) Gebäudeabstandes wird verzichtet. | Art. 25 BauR |
| 3 | (Z) Gebäudeumfang bei unterirdischen Gebäuden und -teilen | Für unterirdische Gebäude und -teile wird ein Abstand festgelegt. Dieser beträgt gegenüber Grundstücksgrenzen bis zu einer Fassadenhöhe von 0.5 m die Hälfte des kleinen Grenzabstandes und darüber zusätzlich die doppelte Mehrhöhe. | Art. 27 BauR |
| 3 | (Z) Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung | Die Abweichungen der Höhen in der Arbeitszone wurden auf 10 % reduziert. | Art. 33 BauR |
| 3 | (Z) Verweis Baugesuchsunterlagen | Der Verweis auf Art. 32 Abs. 1 wurde korrigiert. | Art. 37 BauR |
| 3 | (Z) Ersatzabgaben | Der falsche Verweis wurde entfernt. | Art. 39 BauR |
| 3 | (Z) Genehmigungsdatum Baureglement | Das Datum wurde auf den 19. Januar 2007 angepasst. | Art. 41 BauR |
| 3 | (Z) Genehmigungsdatum Zonenplan | Das Datum wurde auf den 3. April 1996 angepasst. | Art. 41 BauR |

## 4.2 Mitwirkung

Der Rahmennutzungsplan wurde vom 10. Juni 2024 bis zum 30. August 2024 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Fragen oder individuelle Anliegen wurden den Mitwirkenden in individuellen Gesprächen oder Antwortschreiben dargelegt. Folgende Eingaben genereller Natur sind eingegangen:

| Antrag Mitwirkung | Beurteilung Gemeinde | Verweis |
|---|---|---|
| **Baureglement** | | |
| **Koordination mit dem Hochwasserschutz und der Gewässerraumausscheidung** | | |
| Die Ortsplanung dürfe nicht vor dem Hochwasserschutzprojekt rechtskräftig werden und sei mit der Ausscheidung der Gewässerräume abzustimmen. | Die Hochwasserschutzprojekte wurden soweit möglich mit der Ortsplanung koordiniert. Da es sich um ein anderes Verfahren handelt, ist eine zeitliche Koordination kaum umsetzbar. Eine Abstimmung mit den Gewässerräumen ist terminlich ebenfalls nicht umsetzbar und nicht nötig, da sich diese direkt auf Bundesrecht beziehen und die zulässige Nutzung innerhalb des Gewässerraumes abschliessend regeln. Über eine Zuweisung von Gewässerräumen zur Freihaltezone muss in einer späteren Planung entschieden werden. | - |
| **Regelbaumasse** | | |
| Es wird um eine erneute Überprüfung der Gesamt- und Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden gebeten. | Für Gebäude mit Flachdach (reduzierte Gesamthöhe) kann bei einem überhohen Erdgeschoss, einem Hochparterre oder bei Hochwasserschutzmassnahmen die Gesamthöhe für ein Attika nicht mehr genügen. Entsprechend wurden die diesbezüglichen Zuschläge auch für die Gesamthöhe ergänzt. | Art. 23 BauR |
| Das Winkelmass sei bei Flachdächern nur auf zwei Gebäudeseiten (anstatt vier) anzuwenden, bzw. sei sie so zu definieren, dass sie auf einer Seite frei gewählt werden könne. | Das Winkelmass wurde so angepasst, dass es jeweils auf den Längsseiten einzuhalten ist. Damit werden Gebäude mit Attika und mit Satteldach einander gleichgestellt. | Art. 23 BauR |
| **Baumassenziffer** | | |
| Die Baumassenziffer sei zu präzisieren und mit Ausnutzungszuschlägen (analog Nutzungsbonus für Tiefgaragen im Thurgau) zu ergänzen. | Die Baumassenziffer wird im PBG abschliessend geregelt. Die Baumassenziffern wurden überprüft und leicht angehoben. | Art. 22 BauR |
| Die Baumassenziffer sei zu streichen, da diese massiv gegen das verdichtete Bauen wirke. | Die Baumassenziffer widerspricht nicht der Verdichtung. Die Masse wurden so festgelegt, dass gegenüber dem Bestand eine substanzielle Nachverdichtung möglich ist, die dennoch quartierverträglich sein soll. Da es sich um ein flexibles Mass in der Umsetzung handelt, wird die Baumassenziffer beibehalten. | Art. 22 BauR |
| **Duldungsflicht** | | |
| Öffentliche Entsorgungseinrichtungen seien nicht auf dem Privatgrund zu dulden, da dies zu einer Entwertung des Grundstücks führe. | Gemäss Art. 113 Abs. 1 PBG haben Grundeigentümer untergeordnete, öffentliche Entsorgungseinrichtungen zu dulden. | Art. 14 BauR |

| Antrag Mitwirkung | Beurteilung Gemeinde | Verweis |
|---|---|---|
| **Abstellplätze für Personenwagen** | | |
| Die Beschränkung der Erstellung von Abstellplätzen in Gebieten mit Einordnungsgebot sei zu streichen.<br>Die Divisionsreste bei der Berechnung der Abstellplätze seien abzurunden, weil die Bereitstellung ausreichender Parkplätze namentlich in der Kernzone schwierig sein könne. | Die Beschränkung in Gebieten mit Einordnungsgebot kann erforderlich sein um eine gute Einordnung zu ermöglichen. Demgegenüber würde das generelle Abrunden bei der Parkplatzberechnung namentlich bei Einfamilienhäusern ein Unterangebot ermöglichen mit Konsequenzen auf das Parkieren auf Quartierstrassen. | Art. 15 BauR |
| Die Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze solle auf CHF 15'000.- erhöht werden. | Die vorgesehenen CHF 12'000.- werden als ausreichend beurteilt, zumal eine Ersatzgabe eine Ausnahme bleiben soll. | Art. 20 BauR |
| **Grenzabstände** | | |
| Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sollten mindestens der Hälfte des Gebäudeumfanges den «massgebenden Grenzabstand» (Grenz- oder Strassenabstand) einhalten müssen. | Der Strassenabstand ist im Strassengesetz geregelt, weshalb eine Anpassung nicht möglich ist. Die Vorschrift wurde indes mit Blick auf die gute Einpassung von überschütteten Bauten angepasst. | Art. 27 BauR |
| **Vollzug und Schlussbestimmungen** | | |
| Die Pflicht zur Bauberatung und zum Vorbescheid solle gestrichen werden, weil ein Vorbescheid rechtlich unverbindlich sei. | Die Vorschrift wurde aus Gründen des einfachen Vollzugs entfernt. | - |
| Die Beibehaltung der Eigentumsbeschränkung bzgl. Ausnützungsziffer wird nicht verstanden, da die Ausnützungsziffer mit dem neuen PBG abgeschafft wurde. | Die Eigentumsbeschränkungen bleiben bestehen, weil sie für den Vollzug der Baumassenziffer sinngemäss angewendet werden. Die Vorschrift wurde diesbezüglich präzisiert. | Art. 41 BauR |
| **Ökologischer Ausgleich** | | |
| Es seien bauliche Massnahmen zur Reduktion der Hitze im Siedlungsgebiet miteinzubeziehen. | Mit der Reduktion der max. Gebäudeabmessungen sowie dem ökol. Ausgleich mit einem Fokus auf die Verdunstung wurde dieser Aspekt bereits berücksichtigt. | Planungsbericht, Kap. 3.3.5 |
| Es wird ein explizites Verbot von Steingärten gefordert. | Mit dem ökologischen Ausgleich sind Steingärten bereits sehr schwierig umzusetzen. Es ist nicht klar, ob für ein explizites Verbot eine genügende Rechtsgrundlage vorhanden ist. | - |
| Es wird einerseits beantragt, die Vorschrift zum ökologischen Ausgleich mit dem zugehörigen Reglement zu streichen und andererseits wird diese Regelung explizit begrüsst. | An den Vorgaben zum ökologischen Ausgleich als Teil der Regelbauweise wird festgehalten. | Art. 34 BauR |
| Der ökologische Ausgleichsfaktor soll reduziert werden, da dieser zu ungewollten architektonischen und städtebaulichen Konsequenzen führen könnte. | Der Faktor wurde an vielen Grundstücken in Balgach sowie anderen Gemeinden und in unterschiedliche Zonen getestet. Mit einigen Massnahmen konnte der Faktor von 0.5 immer ohne eine Beschränkung der Architektur nachgewiesen werden. Da Balgach heute noch eine gute Durchgrünung der Kernzone aufweist und dies erhalten möchte, soll der Ausgleichsfaktor auch in der Kernzone angewendet werden. | Art. 34 BauR |

| Antrag Mitwirkung | Beurteilung Gemeinde | Verweis |
|---|---|---|
| In der Verordnung sollten Sanktionsmassnahmen definiert werden und es soll keine Selbstdeklaration zugelassen werden. | Die Idee hinter der Verordnung ist, dass der ökol. Ausgleich umgesetzt wird. Aus diesem Grund scheinen Sanktionen oder die Pflicht zur Bauabnahme auch verfahrensökonomisch nicht zielführend. Das schliesst entsprechende Massnahmen bei Verdacht auf Verstösse nicht aus. | - |
| Zum Reglement bzw. Ausführungsbestimmungen über den ökologischen Ausgleich und zur Berechnungstabelle wurden zahlreiche Optimierungsvorschläge gemacht. | Die Vorschläge wurden geprüft und wo sinnvoll zu Gunsten einer ausgereiften Lösung übernommen. | Ausführungsbestimmungen z. ökol. Ausgleich |
| **Planungsbericht** | | |
| In der Beilage werde auf die Tabelle Ein-, Um-, Auszonungen verwiesen, welche im Rahmen der Mitwirkung nicht eingesehen werden konnte. | Die Tabelle zeigt lediglich, wie sich die Zonenflächen verändern (absolute Zahl) als Kontrolle für den Kanton. Die eigentlichen Zonenänderungen sind auch im Änderungsplan ersichtlich. | Planungsbericht, Beilage B1 |
| Der Planungsbericht sollte auch die Sicherstellung einer guten Durchwegung für den Langsamverkehr und für die Reiterinnen und Reiter als Thema aufgreifen und verankern. | Die Festlegungen werden über das Baureglement geregelt. Langsamverkehrsverbindungen können jedoch nicht direkt im Baureglement vorgeschrieben werden. Im kommunalen Richtplan (nicht Teil der Mitwirkung) wurden aber Fusswegverbindungen durch die Quartiere festgelegt. | Kommunaler Richtplan |
| Im Kapitel «Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Überlagerung)» sei die Bezeichnung «Sinkeren» durch «Engi/Weiersegg» zu ersetzen. | Die Bezeichnung wird zu «Engi» angepasst. | Planungsbericht, Kap. 3.2.2 |
| Das Strassenprojekt für die Kurzstrasse sollte ins Erschliessungsprogramm aufgenommen werden. | Das Projekt wird ins Erschliessungsprogramm aufgenommen. | Planungsbericht, Kap. 3.5 |
| **Zonenplan** | | |
| **Verdichtung generell** | | |
| Entlang der Turnhallenstrasse und Rietstrasse sollen Zonen von KB zu KE erhöht werden. | Da es in diesem Gebiet viele kleinteilige Gebäude gibt, wird auf eine Erhöhung verzichtet. | Planungsbericht, Kap. 3.2.3 |
| Die Parzellen 101 bis 105 sollen weiterhin 4-geschossig bebaut werden können. | Das neue Baureglement gibt keine Geschossigkeit mehr vor. Dieses Gebiet liegt heute in der dreigeschossigen Kernzone. Auch künftig sind Bauten mit drei Vollgeschossen möglich. | Zonenplan |
| In der Kernzone solle eine stärkere Verdichtung zugelassen werden.<br>PV-Anlagen sollen auch im alten Dorfkern erlaubt sein. | Die Kernzone K E ist speziell auf die Schaffung dichter Zentrumsbebauungen ausgelegt. Bei der Kernzone K B liegt der Fokus auf der guten Einordnung in die oft historisch bedeutenden Strukturen, die überdies bereits sehr dicht bebaut sind.<br>PV-Anlagen sind in nationaler Gesetzgebung geregelt, sodass die Gemeinde keinen Spielraum hat. | - |

| Antrag Mitwirkung | Beurteilung Gemeinde | Verweis |
|---|---|---|
| **Beschränkung der Wohneinheiten / Quartier Werber** | | |
| Im Gebiet Werber wurde die Frage aufgeworfen, ob durch die neuen Vorschriften eine nicht quartierverträgliche Verdichtung möglich wird und ob nicht auch der Erlass einer Beschränkung der Wohneinheiten mit Blick auf die besondere Struktur des Quartiers und die feingliedrige Erschliessung sinnvoll wäre. | Die Regelungen für das Gebiet Werber basieren auf dem Ergebnis einer städtebaulichen Studie. Dabei zeigte sich, dass die Vorschriften hier mit Blick auf die eher feingliedrige Struktur anzupassen sind. Entsprechend werden eine reduzierte Baumassenziffer sowie reduzierte Gebäudemasse definiert. Diese erlauben eine massvolle Nachverdichtung z. B. mit Doppel-Einfamilienhäusern oder sehr kleinen Mehrfamilienhäusern. Auf die Beschränkung der Wohneinheiten kann im Lichte der unproblematischen Einpassung in die Topografie verzichtet werden. | - |
| Bei den Parzellen 1864, 1866 und 1878 soll die gleiche Zone wie im übrigen Werberquartier gelten. | Die Gebäude auf diesen Parzellen gehören vom Ursprung her zum Werberquartier. Die genannten Parzellen liegen jedoch sehr nahe an den (grossen) Gewerbebauten, weshalb die «Abstufung» als sinnvoll erachtet wird. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet. | Zonenplan |
| Im Gebiet oberhalb der Kapfstrasse solle auf die best. Nutzungsart «Einfamilienhäuser» verzichtet werden, da bereits Mehrfamilienhäuser / Terrassenwohnungen existieren. | Tatsächlich gibt es wenige Mehrfamilienhäuser / Terrassenwohnungen in diesem Gebiet. Die Beschränkung nur in diesem Gebiet aufzuheben, wäre jedoch nur schwierig nachzuvollziehen, weshalb die best. Nutzungsart beibehalten wird. | Zonenplan |
| Die bestehende Grünzone auf Parzelle 1927 soll im heutigen Umfang beibehalten werden. | Die Grünfläche existierte bereits vor 30 Jahren nicht mehr. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen somit den Besitzstand. Es ist sogar unklar, ob die Grünfläche überhaupt einmal die im Zonenplan enthaltene Dimension aufwies. Die Situation soll in der Weise bereinigt werden, als dass diese der tatsächlichen Nutzung angepasst wird, und der Erhalt und die Pflege der noch existierenden Hecke in einem Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geregelt wird. | Zonenplan |
| **Sinkeren / Bad Balgach** | | |
| Auf die Umzonung der Parzelle 19 vom Baugebiet übriges Gemeindegebiet in Freihaltezone Natur- und Heimatschutz solle verzichtet werden. | Die Parzelle 19 ist derzeit infolge eines Servituts derzeit nicht bebaubar und wird deshalb der Freihaltezone (und der Landwirtschaftszone) zugewiesen. Eine spätere Überbauung im südlichen Teil ist, wie im kommunalen Richtplan vorgesehen, denkbar. | Zonenplan |

# Anhang

## A1 Kapazitätsnachweis

# A1 Kapazitätsnachweis (Stand öff. Auflage | 06.11.24)

Kanton St.Gallen
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

## Gemeinde

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

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

| | Grundlagedaten | Zonenplanentwurf | |
|---|---|---|---|
| Zonentyp | Bestand Unbebaute Fläche in m² | Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m² | Relevanter Dichtewert E/ha |
| W2a | 42'587 | -21838 | 38 |
| W2b | 13'383 | 0 | 41 |
| W3 | 3'607 | 0 | 102 |
| WE | 16'052 | -5419 | 33 |
| WG2 | 20'508 | -5619 | 39 |
| WG3 | 1'310 | 0 | 61 |
| K*12.5 | 0 | 169 | 65 |
| K*15 | 0 | 910 | 65 |
| WG*11.2 | 0 | 4902 | 38 |
| W*11.2 | 0 | 715 | 56 |
| W*17.6 | 0 | 9560 | 140 |
| WG*4 | 0 | -3390 | 38 |

| Kennwerte | Grundlagedaten | Zonenplanentwurf |
|---|---|---|
| Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E) | 394 | 421 |
| Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E) | 185 | 185 |
| Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E) | 0 | 0 |
| Einwohnerkapazität total (E) | 579 | 606 |
| Erwarteter Einwohnerzuwachs (E) | 560 | 560 |
| Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha) | 41.10 | 40.93 |
| Kapazitätsindex | -0.4 % | -1 % |

## Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021
Kapazitätsberechnung erstellt durch:

Report erstellt am: 6.11.2024, 16:11:21 www.raumplus.ethz.ch Seite 1 von 1

# Beilage

## B1 Tabelle Ein-, Um-, Auszonungen