

Gemeinde Waldkirch

Lebensqualität pur.

Projekt Nr. 048.3.022

19. August 2019

Rahmennutzungsplanung

Revision Baureglement und Zonenplan

Planungsbericht

öffentliche Auflage

Ingress

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

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Vorgehen	5
2	Ziele der Revision	6
3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	7
3.1	Kantonaler Richtplan Kanton St.Gallen	7
3.1.1	Siedlungsentwicklung	7
3.2	Kommunaler Richtplan Waldkirch	9
3.3	Masterplan Waldkirch und Bernhardzell	11
3.4	Erschliessungsprogramm	13
4	Zonenplan	15
4.1	Zonenplanänderungen	15
4.1.1	Verkehrsanlagen	15
4.1.2	Lärmschutz	16
4.1.3	Naturgefahren	17
4.1.4	Baulinien	18
4.1.5	Basiswald	18
4.1.6	Gewässerraum	18
4.2	Änderungen innerhalb Bauzone	19
4.2.1	Aufzonungen	19
4.2.2	Umzonungen	21
4.2.3	Auszonungen	23
4.2.4	Sondernutzungsplanpflicht	24
4.3	Änderungen ausserhalb Bauzone	25
4.3.1	Verkehrsanlagen	25
4.3.2	Umzonungen	25
4.3.3	Weilerzonen (WL)	26
4.3.4	Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB)	26

5	Bauzonenflächen und Zonenplankapazitäten	27
5.1	Kapazitätsnachweis gemäss kantonaler Berechnung	27
5.2	Kapazitätsnachweis gemäss kommunaler Berechnung	27
5.3	Hinweis auf Absicht einer zeitnahen Einzonung (Siedlungserweiterung)	29
6	Baureglement	30
6.1	Gliederung des Baureglements	30
6.2	Allgemeine Bestimmungen	30
6.3	Raumplanung	31
6.3.1	Planungsmittel	31
6.3.2	Information und Mitwirkung	31
6.3.3	Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG	31
6.3.4	Regelbaumasse	32
6.4	Nutzungs- und Bauvorschriften	33
6.4.1	Erschliessung und Ausstattung	33
6.4.2	Erstellen von Bauten und Anlagen	33
6.4.3	Verfahren und Vollzug	34
6.4.4	Schlussbestimmungen	34
7	Nachweis nach Art. 47 RPV	35
7.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	35
7.2	Vorgaben kantonale Richtplanung	35
7.3	Fazit	35
8	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	35
9	Kantonale Vorprüfung	36
10	Anhang	37

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Waldkirch stammt von 1994 mit einer Neuerlassung vom Gemeinderat im Jahr 2005. Zwischenzeitlich sind der Gemeinderichtplan wie auch die Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) überarbeitet worden. Im Weiteren erfolgte die Revision der Schutzplanung Grün, wobei die damit verbundenen Verfahren teilweise noch nicht abgeschlossen sind.

1.1 Anlass der Planung

2014 wurde das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPB) und dessen Verordnung (RPB) revidiert und die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden wurden deutlich erhöht. Auf allen politischen Ebenen sind entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Der Kanton St.Gallen hat - mit der Revision seines Richtplans als strategisches räumliches Planungsinstrument - die Vorgaben des Bundes umgesetzt. Seit 01.11.17 ist der kantonale Richtplan Teil Siedlung vom Bundesrat genehmigt. Damit entsteht auch für die Gemeinden Handlungsbedarf zur Überarbeitung ihrer Ortsplanungen, vor allem im Bereich Siedlung.

Hinzu kommt, dass seit 01.10.17 ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) eingeführt wurde, was ebenfalls planerischen Anpassungsbedarf auf kommunaler Ebene zur Folge hat. Mittlerweile gibt es auch ein durch den Kanton vorgeprüftes Musterbaureglement, welches als zentrale Grundlage für die Revision des Baureglements von Waldkirch dient.

1.2 Vorgehen

Die Anpassung der Rahmennutzungsplanung umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Überarbeitung Richtplan;
- Überprüfung der Bauzone bezüglich Grösse, Lage und Struktur;
- Überführung der Richtplanbeschlüsse;
- Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) mit Anpassung an PBG und Musterbaureglement;
- Planungsbericht mit Kapazitätsberechnungen;
- Mitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit

2 Ziele der Revision

Die Gemeinde Waldkirch hat sicherzustellen, dass die aktuellen raumplanerischen Vorgaben des Bundes als auch des Kantons auf kommunaler Ebene umgesetzt werden, damit langfristig eine nachhaltige, qualitative Entwicklung gefördert wird, welche insbesondere die Ressource Boden schont. Voraussetzung für die Revision der Rahmennutzungsplanung ist die Überarbeitung des Richtplans, der als leitendes Instrument der Gemeinde dient.

Die Rahmennutzungsplanung ist auf die neuen kantonalen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der zugehörigen Verordnung (PBV) unter besonderer Berücksichtigung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abzustimmen. Die IVHB dient der Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und soll damit das Planungs- und Baurecht für die Wirtschaft und Bevölkerung vereinfachen. Die in der PBV bzw. der IVHB definierten Baubegriffe und Messweisen sind zwingend, das heisst für die Gemeinde verbindlich und in kommunalen Erlassen nicht abänderbar. Im Weiteren sind die Vorgaben des in Revision befindlichen kantonalen Richtplans auf Stufe Gemeinde planerisch umzusetzen.

In erster Linie ist eine Revision der Rahmennutzungsplanung, also des Zonenplans und des Baureglements, durchzuführen. Dies schafft die Voraussetzung, dass in weiteren Schritten auch Sondernutzungsplanungen gemäss den übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben erstellt bzw. angepasst werden können. Zudem stellen auch die Festlegung des Gewässer-raums sowie die Umsetzung der Gefahrenkarte (Fokus Hochwasser) wichtige ortsplanerische Schritte dar.

3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan Kanton St.Gallen

Der Kanton St.Gallen sowie die anderen Kantone passen mit einer Revision den kantonalen Richtplan an die geänderte Bundesgesetzgebung an. Die nachstehenden Aussagen und Beurteilungen beziehen sich auf den revidierten kantonalen Richtplan, Stand Verabschiedung Regierungsrat, November 2017.

Das Raumkonzept des Kantons St.Gallen unterscheidet vier Raumtypen:

- Urbaner Verdichtungsraum;
- Landschaft mit kompakten Siedlungen;
- Kultur- und Agrarlandschaft;
- Naturlandschaften

Mit Hilfe von Gemeindeportraits wird jeder Gemeinde ein bestimmter Raumtyp zugewiesen. Waldkirch ist dem Raumtyp „Landschaft mit kompakten Siedlungen“ zugewiesen worden.

Dieser Raumtyp hat folgende strategische Kernaussagen:

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

3.1.1 Siedlungsentwicklung

Mindestdichten:

Mit dem kantonalen Richtplan und den dazugehörigen Gemeindeportraits werden pro Raumtyp Mindestdichten für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung festgelegt, das heisst die Zielgrösse für Einwohner pro Hektare. Für den Raumtyp „Landschaft mit kompakten Siedlungen“ sind dies 43 E/ha (bezogen auf Wohn- und Mischzonen) für den Zonenplanhorizont bis 2030 und den Richtplanhorizont 2040. Die Gemeinde Waldkirch (47 E/ha) erreicht heute bereits die geforderte Mindestdichte.

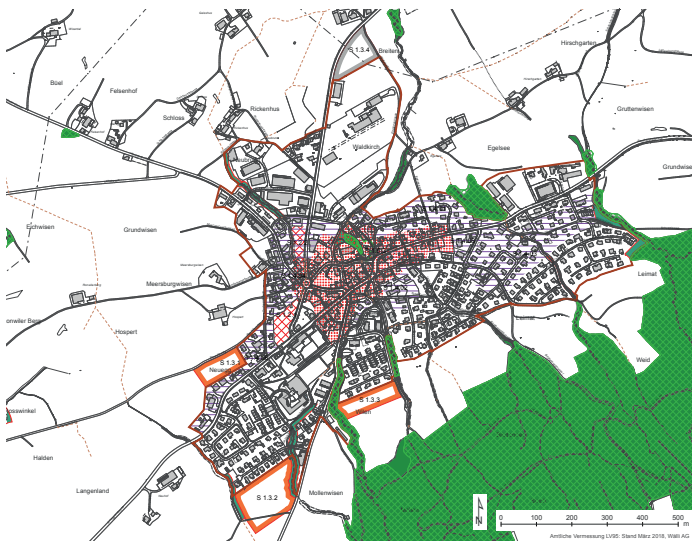
Zudem wird unabhängig vom räumlichen Konzept der Ortsplanung davon ausgegangen, dass eine allgemeine Verdichtung in den bestehenden Wohn- und Mischzonen (WMZ) stattfinden wird. Daher muss im Rahmen der Kapazitätsberechnung bis 2030 eine allgemeine Verdichtung von 4% bzw. bis 2040 von 5% (Richtplanhorizont) angenommen und berücksichtigt werden.

Weitere Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:

Generell haben die Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben. Neben der Verdichtung geht es vor allem darum, dass die Gemeinden zusammen mit dem Kanton einen sorgsam Umgang mit dem Boden und eine massvolle Festlegung von Bauzonen sicherstellen und damit kompakte Siedlungen schaffen. Die genauen Anforderungen zu einer Siedlungsentwicklung nach innen finden sich im kantonalen Richtplan Teil Siedlung bzw. im Strategiepapier „Siedlungsentwicklung nach innen“.

Räumliche Festlegungen:

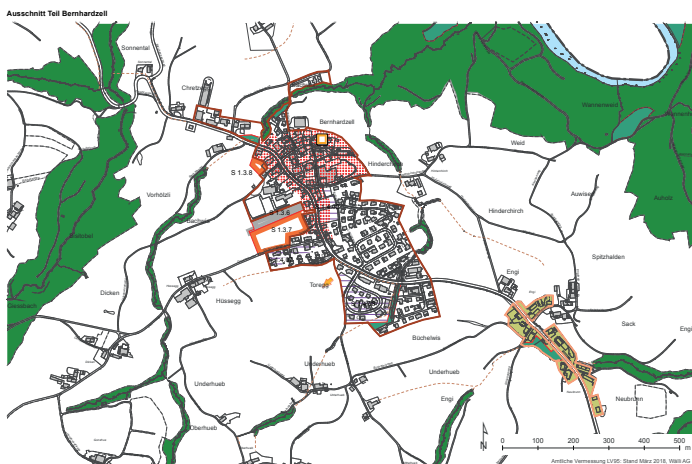
Gemäss der neuen Richtplankarte der Gemeinde Waldkirch sind für die Ortsplanung im Ortsteil Waldkirch das Ortsbildschutzgebiet, die Siedlungserneuerungsgebiete, die potentiellen Weiterentwicklungsgebiete (Neubrunn, Wilen, Büntwisen II, Breiten) und die Siedlungsgrenze in Richtung Süden von Bedeutung. Im Ortsteil Bernhardzell sind die Siedlungserneuerungsgebiete, der Ortsbildschutz und die Weiterentwicklungsgebiete Dickenweg, Schulhaus Süd und St. Gallerstrasse West von Bedeutung.



Ausschnitt kommunaler Richtplan Gemeinde Waldkirch

Teilbereich Waldkirch

Quellen: ERR Raumplaner AG



Ausschnitt kommunaler Richtplan Gemeinde Waldkirch

Teilbereich Bernhardzell

Quellen: ERR Raumplaner AG

3.2 Kommunaler Richtplan Waldkirch

Das behördenverbindliche Planungsinstrument, bestehend aus drei Teilplänen, einem Gesamtplan und Text sowie einem erläuternden Planungsbericht, ist in folgende Themen gegliedert:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Infrastruktur

Nachfolgend werden zentrale Aussagen des Gemeinderichtplans zusammengefasst:

1) Siedlung

- Siedlungsentwicklung nach innen, Arealentwicklungsgebiete, Siedlungserweiterungsgebiete, Siedlungserneuerungsgebiete, Zonenverlagerungen;
- Definition und Gestaltungsmöglichkeiten von Siedlungsqualität;
- Anpassung der Ortsbilschutzgebiete und Kulturobjekte;
- Vorgaben für Weiterentwicklung der Weiler;
- Aufwertung und Pflege der Siedlungsfreiräume und -ökologie; Fokus Renaturierungen und Gewässerraum.

2) Landschaft

- Zuordnung übriges Gemeindegebiet in Landwirtschaftszone;
- Sicherung und Erhalt von Fruchtfolgeflächen;
- Prüfung von Intensivlandwirtschaftsgebieten, Konzentration der Gebiete auf Gonzhus, Sonnenhof und Schöntal;
- Massnahmen festlegen für Naturgefahren;
- Berücksichtigung belasteter Standorte im Sondernutzungs- und Baubewilligungsverfahren;
- Umweltgerechte Entsorgung sicherstellen;
- Grundwasserschutz; Vorschriften und Reglemente beachten;
- Landschaftsschutzgebiete erhalten, bewahren, sichern;
- Aktive Förderung von Hochstammobstgärten;
- Umsetzung von Gesamtrevision Schutzverordnung mit Schutzinventar;
- Wald als Schutzfunktion und Erholungsgebiet weiterentwickeln.

3) Verkehr

- Sicherstellung der Erschliessung in neuen Gebieten;
- Erhalt und Erweiterung von Parkieranlagen; Parkplatz Tannenberg erhalten;
- Lücken im Verkehrsnetz eruieren und schliessen;
- Busnetz erhalten bzw. ausbauen;
- Schulwegquerungen bezüglich Sicherheit überprüfen;
- Ortseinfahrten als wahrnehmbares Tor gestalten;

- Reduktion der Geschwindigkeiten in Quartiersstrassen;
- Strassenraumgestaltung fördern;
- Neugestaltung Kronenplatz und Umgebung
- Neugestaltung Kreisel Hauptwilerstrasse/Dorfstrasse/St. Pelagibergstrasse.

4) Infrastruktur

- Trennung verschmutztes / nicht verschmutztes Wasser (bei Neubauten);
- Mobilfunknetz verbessern und ausbauen;
- energetische Anforderungen beachten;
- Prüfung erneuerbare Energien;
- Machbarkeitsstudie für Windenergie durchführen;
- Ausschöpfung von vorhandenen Wärmeverbund;
- Abbaustandorte in Landschaft einpassen und nicht verwendete Standorte renaturieren;
- Bildungseinrichtungen stärken und fördern;
- altersgerechtes Bauen;
- öffentliche Bauten und Anlagen gut erreichbar platzieren;
- Langlaufloipe Tannenberg sichern und erhalten;
- Skiliftanlage Tannenberg erhalten;
- Golfpark erhalten;
- Fuss-, Wander- und Radwegenetz erhalten und unterhalten;
- Motocross Grünenberg benötigt eine Bewilligung;
- Freizeitanlagen wie Campingplatz und Allmend stärken und weiterentwickeln;
- Zonierung militärischer Anlagen prüfen und evtl. in Landwirtschaftsgebiet zurückführen.

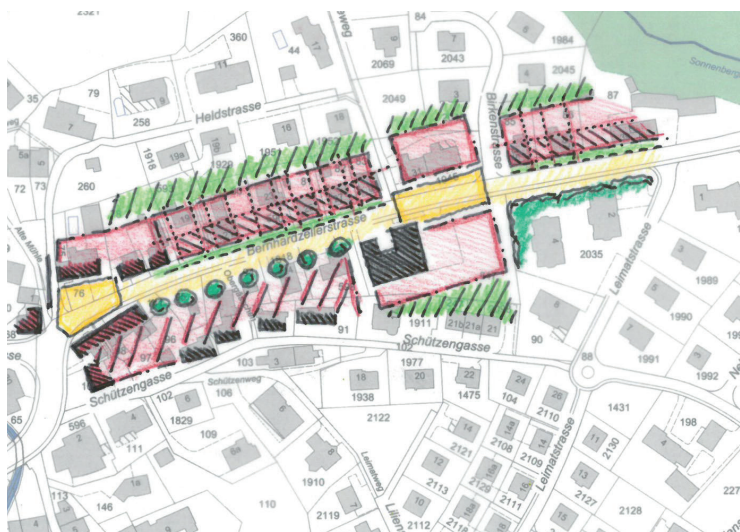
3.3 Masterplan Waldkirch und Bernhardzell

Der Masterplan ist als Grundlage für die Revision des kommunalen Richtplans erstellt worden und zeigt die Konkretisierungsschritte für die weitere Entwicklung des Gebiets auf. Er bringt die vorgesehenen Massnahmen in einen räumlichen Kontext und dient als Basis für die Erarbeitung diverser Planungsinstrumente (Baureglement, Richtplan etc.).

Im Masterplan werden die Teilgebiete Waldkirch und Bernhardzell herausgenommen und Aussagen zur Nutzung, Gestaltung und Erschliessung gemacht. Beide Teilgebiete spielen eine wichtige Rolle in der Bearbeitung des kommunalen Richtplans. Schliesslich wurde Waldkirch und Bernhardzell in acht Gebiete eingeteilt und in einem weiteren Schritt priorisiert.

Anhand des Masterplans konnte ein Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen beschrieben werden. Dieses Konzept hilft bei der weiteren Entwicklung und zeigt auf, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen. Zudem wird darin thematisiert, welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Abfolge ergriffen werden, um Reserven mobilisieren und/oder Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuführen zu können.

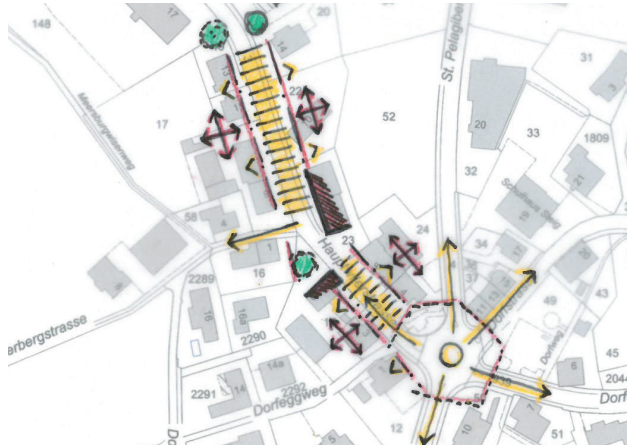
Das Konzept richtet sich nach den neuen Vorgaben des Kantons St.Gallen und unterscheidet die Gebiete in vier strategische Kategorien *bewahren*, *aufwerten*, *weiterentwickeln* und *umstrukturieren*. Nach der Einteilung der vier Strategien konnte eine Priorisierung mit einer Zeittafel festgelegt werden. Ein wichtiger Aspekt ist dabei auch die Umsetzung sowie das Controlling des Konzepts. In einer Tabelle kann man zu den jeweiligen Gebieten Aktivierungsmassnahmen ablesen. In Waldkirch und Bernhardzell stehen vor allem entwickeln, umstrukturieren und die Schliessung von Baulücken im Vordergrund.



Ausschnitt Teilgebiet Waldkirch

Konzeptskizze Bernhardzellerstrasse

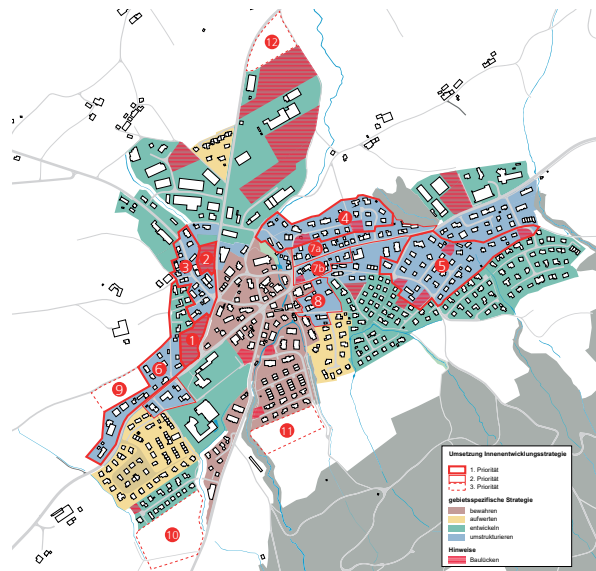
Quellen: ERR Raumplaner AG



Ausschnitt Teilgebiet Bernhardzell

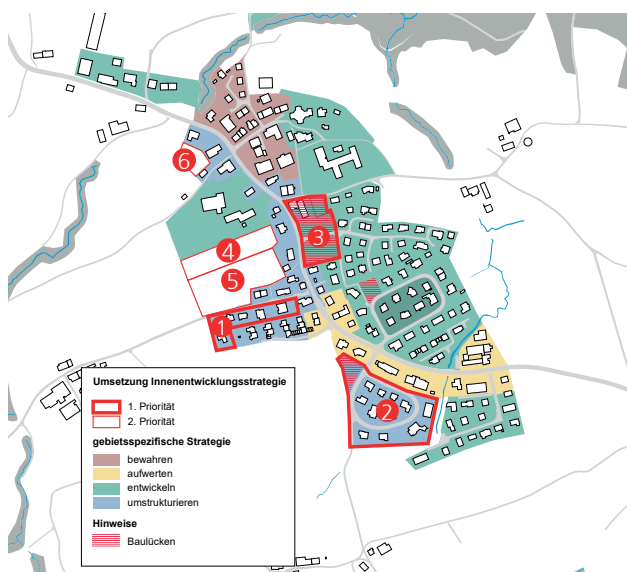
Konzeptskizze Hauptwilerstrasse

Quellen: ERR Raumplaner AG



Strategieansatz Waldkirch

Quellen: ERR Raumplaner AG



Strategieansatz Bernhardzell

Quellen: ERR Raumplaner AG

3.4 Erschliessungsprogramm

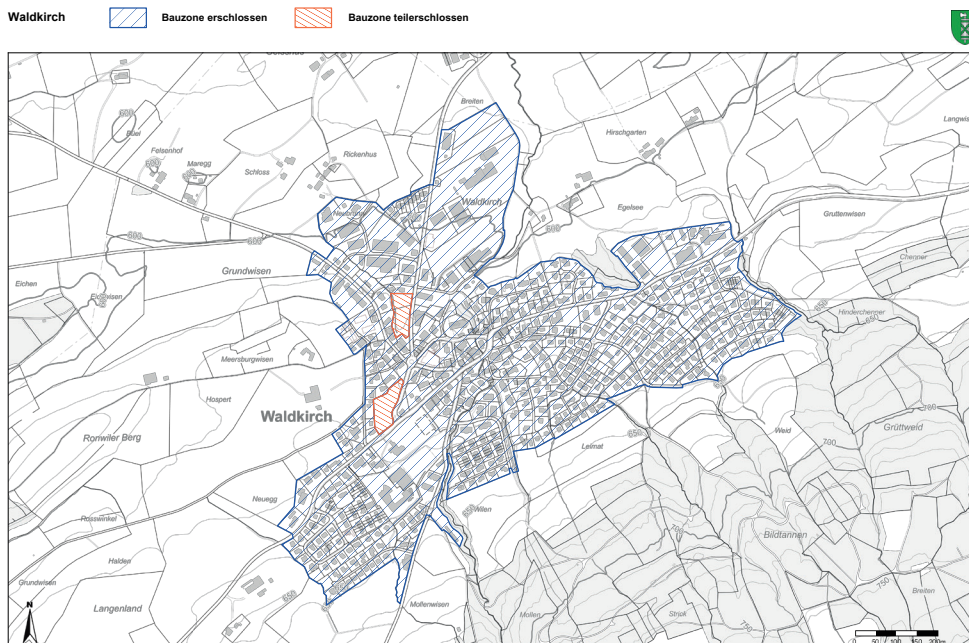
Das neue kantonale Raumplanungsgesetz (vgl. RPG Art.19) schreibt den Gemeinden das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor. Es hält fest, welche Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden. Die Erschliessungspflicht umfasst neben den Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen (vgl. Art. 56/57 BauG).

In der politischen Gemeinde Waldkirch können alle Baulücken innerhalb der Bauzone mit Innenentwicklungspotential als erschlossen eingestuft werden. Lediglich für die drei im Zonenplan ausgewiesenen Arealentwicklungsgebiete mit Sondernutzungsplanpflicht - Dorfegg, Waldkirch (S 1.2.1), St. Pelagibergstrasse, Waldkirch (1.2.2) und St. Gallerstrasse / Baumgartenstrasse Bernhardzell (S 1.4.09) - muss aufgrund der Grösse durch die Eigentümer bzw. Bauherrschaften im Rahmen der Umsetzung eine Feinerschliessung gewährleistet werden.

Nr.	Erschliessungsgebiet	Zone Alt	Zone Neu	Fläche	Stand der Erschliessung	SNP	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Dorfegg, Waldkirch	WG 3	WG 15.0	4500 m ²	teilerschlossen	ja							
2	St. Pelagibergstrasse, Waldkirch	WG 2	WG 15.0	5200 m ²	teilerschlossen	ja							
3	St. Galler- / Baumgartenstrasse, Bernhardzell	K 2 / WG 2	K 12 / WG 12.5	5200 m ²	teilerschlossen	ja							



Zeitplan Erschliessung

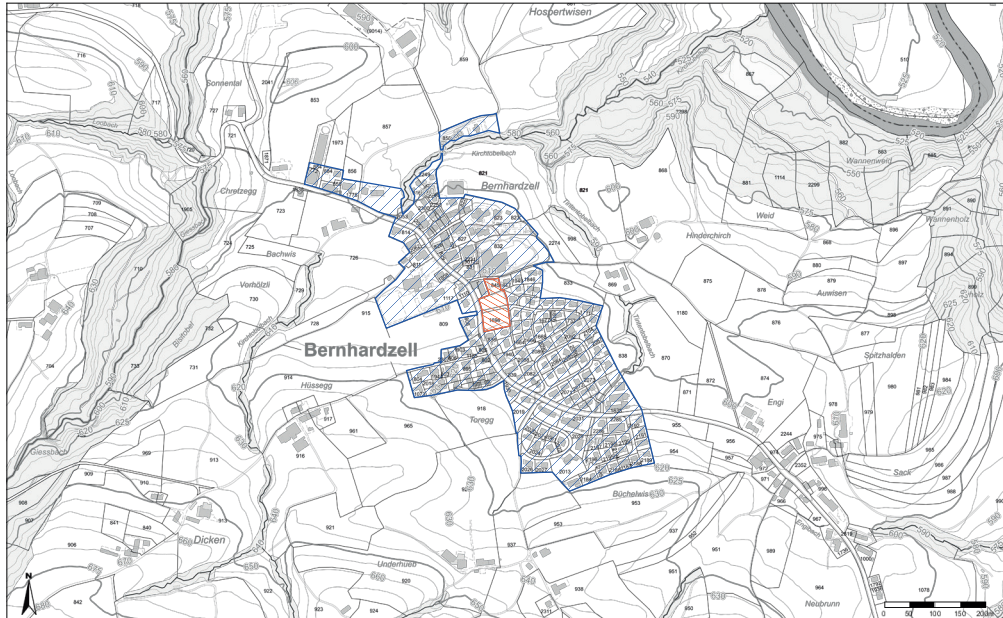
Quelle: ERR Raumplaner AG



Stand der Erschliessung Waldkirch

Quellen: ERR Raumplaner AG (Grundlage Geoportal Kanton St. Gallen)

Bernhardzell  Bauzone erschlossen  Bauzone teilerschlossen



Stand der Erschliessung Bernhardzell

Quellen: ERR Raumplaner AG
(Grundlage Geoportal Kanton St. Gallen)

4 Zonenplan

4.1 Zonenplanänderungen

Mit der Revision des Zonenplans kommt es zu diversen Änderungen. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen dargestellt, beschrieben und begründet. Eine detaillierte Plandarstellung der Anpassungen ist im Übersichtsplan *Zonenplanänderungen* zusammengefasst.

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das neue PBG und die PBV angepasst. Die Zuordnung entspricht den Vorgaben des ÖREB-Katasters.

Bezeichnung im rechtskräftigen Zonenplan	Bezeichnung im neuen Zonenplan
WE Wohnzone	W10.0 Wohnzone
W2 Wohnzone	W12.0 Wohnzone
	W14.5 Wohnzone
WG2 Wohn-Gewerbezone	WG12.5 Wohn-/Gewerbezone
WG3 Wohn-Gewerbezone	WG15.0 Wohn-/Gewerbezone
G11 Gewerbe-Industriezone	A12.5 Arbeitszone
G12 Gewerbe-Industriezone	A18.0 Arbeitszone
K2 Kernzone	K12.0 Kernzone
K3 Kernzone	K14.5 Kernzone
WL Weilerzone	WL Weilerzone
G Grünzone	FiB/FaB Freihaltezone innerhalb/ausserhalb Bauzone
Oe Öffentliche Bauten	Oe BA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IE Intensiverholungszone	IC / IS Intensiverholungszone Camping / Sport
L Landwirtschaftszone	L Landwirtschaftszone
UeG Übrige Gemeinde	überführt in andere Zonen
LI-T / LI-G Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung/Gemüse	IL-T / IL-G Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung/Gemüse
	SNP P Sondernutzungsplanpflicht
	VF iB/aB Verkehrsfläche innerhalb / ausserhalb Bauzone
	WF iB/aB Waldgrenze, statisch
	GW Gewässer
	WA Wald
	EGW Gewässer eingedolt (Linien)

4.1.1 Verkehrsanlagen

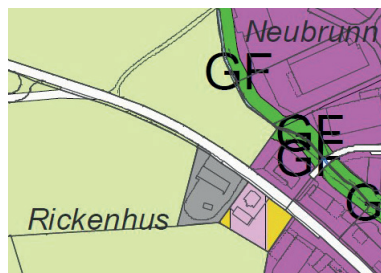
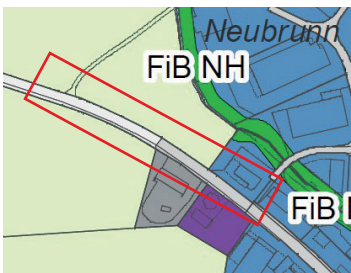
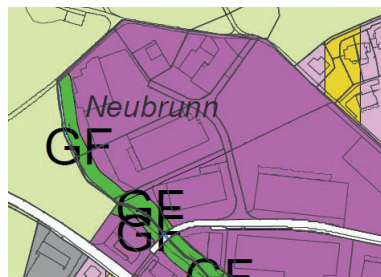
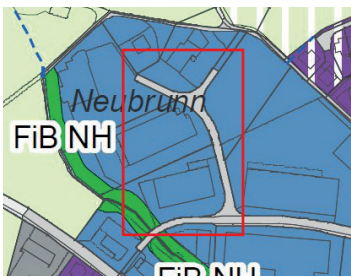
Im Rahmen der Einführung des Geodatenmodells des Bundes und der Einführung des ÖREB (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) hat der Kanton einen Zonenkatalog erarbeitet, der flächendeckend alle Zonen einheitlich erfassen soll. In diesem Zusammenhang werden die im rechtskräftigen Zonenplan als Hinweis dargestellten Strassen und Verkehrsanlagen entsprechend den kantonalen Vorgaben zukünftig differenziert behandelt.

Verkehrsanlagen werden neu in unterschiedlichen Farben dargestellt:

- Verkehrsfläche innerhalb Bauzone (dunkelgrau)
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone (hellgrau)

Im Gegensatz zu den allgemein verbindlichen Zonen weisen diese Flächen jedoch keine Verbindlichkeit im Rahmen der Rahmennutzungsplanung auf und werden somit weiterhin als Hinweise dargestellt. In der Revision wurden alle National-, Kanton- und Gemeindestrassen der 1., 2. und 3. Klasse innerhalb der Bauzone neu der Kategorie *Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone* zugeordnet. Dabei kommt es teilweise zu Veränderungen, indem eine Strasse von einer Bauzone in eine *Verkehrsfläche innerhalb Bauzone* umgewandelt werden muss.

Folgende Beispiele sollen das exemplarisch veranschaulichen:



**Ausschnitt
Zonenplan**
Quellen: ERR Raum-
planer AG

Waldkirch
links: Zonenplan neu-
Arbeitszone Neubrunn

rechts: Zonenplan alt-
Arbeitszone Neubrunn

**Ausschnitt
Zonenplan**
Quellen: ERR Raum-
planer AG

Waldkirch
links: Zonenplan neu-
Hauptwilerstrasse

rechts: Zonenplan alt-
Hauptwilerstrasse

Parallel zur Revision des Zonenplans erfolgte eine Gesamtüberarbeitung des Strassenplans innerhalb der Gemeinde (Stand 29.07.2019). Der Strassenplan stimmte in etlichen Fällen nicht mit der amtlichen Vermessung überein. Die Diskrepanzen wurden mit der Gesamtüberarbeitung behoben, so dass die Verkehrsflächen im revidierten Zonenplan nun mit den Klassierungen des revidierten Strassenplans korrespondieren.

4.1.2 Lärmschutz

In Bauzonen, die vor Inkrafttreten der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung bereits dem Baugebiet zugeschieden und erschlossen waren, gelten bei der Lärmbeurteilung die Immissionsgrenzwerte. In den übrigen Bauzonen - dazu zählen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis - gelten strengere Planungswerte. Diese gewährleisten für die Betroffenen einen besseren Schutz vor Lärm. Im Zonenplan wird auf die geltenden Planungswerte hingewiesen.

4.1.3 Naturgefahren

Gemäss kantonalen Richtplan sind die politischen Gemeinden verpflichtet, ein Massnahmenkonzept mit Risikobetrachtung zur Naturgefahrenkarte zu erstellen. Darin sollten Konflikte zur aktuellen und zukünftigen Nutzungsplanung identifiziert und für die gefährdeten Bereiche mögliche Massnahmen bestimmt und festgesetzt werden. In diesem Kontext wurde für die Gemeinde Waldkirch im Jahr 2015 von der Firma Holinger AG, Winterthur - aufbauend auf dem Bachsanierungskonzept der Gemeinde (1998) - ein Massnahmenkonzept Naturgefahren erarbeitet. Darin wurden sämtliche gefährdete Gebiete ausgeschieden, die entsprechenden Schutzziele bzw. Schutzdefizite benannt und mögliche Massnahmen inklusive deren Priorisierung definiert.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von Waldkirch wurden die Aussagen des Massnahmenkonzepts Naturgefahren auf deren Aktualitätsgehalt (bisher umgesetzte Massnahmen) geprüft. Unterm Strich kann festgehalten werden, dass ein Grossteil der empfohlenen Massnahmen im Hochwasserschutz bereits ausgeführt bzw. in der Planung sind. Zudem ergeben sich aus der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine zusätzlichen raumplanerischen Konsequenzen, da in den gefährdeten Gebieten keine Neueinzonungen vorgesehen sind.

Die Sicherung des Entlastungskorridors des Kirchtobelbaches innerhalb der Bauzone von Bernhardzell ist durch die beiden Freihaltezonen (FiB O / FiB NH) und dem gesetzlich festgelegten Waldabstand von 15 m ausreichend gesichert. Zudem werden mit der geplanten Bachöffnung (flussaufwärts) trotz des geringen Schadenpotentials weitere Massnahmen vorgesehen, die gesamthaft zu einer zusätzlichen Aufwertung der Gewässersituation führen.

Eine geringe bis mittlere Gefährdung mit Hochwasser besteht noch in den Weilern Edlischwil und Schöntal, wo im Massnahmenkonzept die Sicherung der Entlastungskorridore für den Edlischwilerbach und Schöntalbach empfohlen werden. Vor dem Hintergrund der neuen kantonalen Philosophie im Umgang mit Weilern (*am baulichen Bestand entlang führende, enge Abgrenzung ohne Rücksichtnahme auf die Parzellenstruktur / Verbot von Neubauten*) besteht hier jedoch wenig Handlungsbedarf für strategische Umzonungen. Die Definition der Weilerzone als *beschränkte oder besondere Bauzone nach Art. 18 RPG in Verbindung mit Art. 33 RPV*, in der Neubauten nicht mehr zulässig sind und bestehende Bauten ausschliesslich im Sinne ihres Schutzzwecks umgebaut und erweitert werden dürfen (vgl. Kreisschreiben AREG, Weilerzonen im Kanton St. Gallen - Praxisänderung Baubewilligungsverfahren, 3. Mai 2018), reicht aus Sicht der Gemeinde für die Gewährleistung der Korridore aus. Für bestehende Gebäude innerhalb des Gefahrenbereiches ist punktueller Objektschutz vorzusehen.

In Bezug auf Massenbewegungen gibt es auf Gemeindegebiet nur geringe Konflikte im Sornetal. Für das Gebäude Sornpark 5 wird zur Verhinderung von Erdbeben die Realisierung einer Hangdrainage und einer Hangfussicherung empfohlen.

4.1.4 Baulinien

Die Waldgrenze innerhalb und angrenzend an die Bauzone beträgt grundsätzlich 15 m. Abweichende Abstände der Waldgrenze wurden bisher im Zonenplan definiert. In Waldkirch sind diese nun in einem separaten Sondernutzungsplan (Baulinien nach Art. 29 PBG) und in speziellen Waldfeststellungsplänen (z.B. im Gebiet Oberwaldstrasse / Lauftenbach) festgesetzt und dokumentiert.

4.1.5 Basiswald

Ausserhalb der Bauzone ist der Wald i.d.R. dynamisch und wird von Zeit zu Zeit in den AV-Daten nachgeführt, sofern davon nicht Schutzgebiete betroffen sind. Die Waldflächen werden seit Kurzem vom Kanton im Datensatz *Basiswald* bewirtschaftet und nachgeführt. Die AV-Daten und der Basiswald weisen jedoch teilweise Differenzen auf. Die Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone sind heute deshalb nicht immer eindeutig. Es ist geplant, die beiden Datensätze in naher Zukunft basierend auf neuen Waldaufnahmen abzugleichen. Nach dem Abgleich der Datensätze muss der Zonenplan nochmals geringfügig angepasst werden.

4.1.6 Gewässerraum

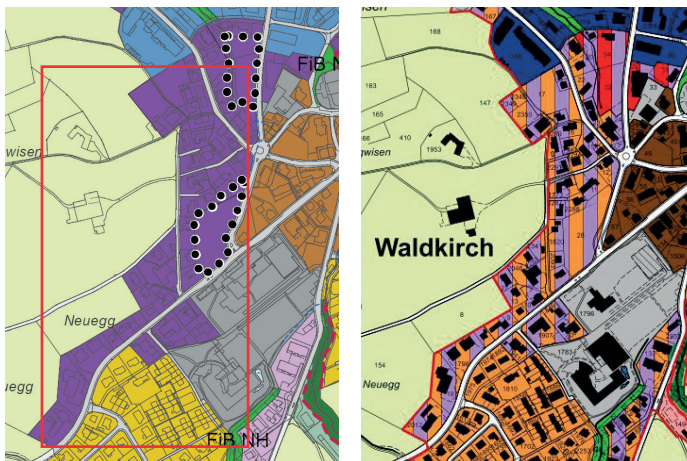
Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von sogenannten Gewässerräumen entlang von Seen und Fliessgewässern. Diese Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume hat der Kanton St. Gallen mit der Verabschiedung des neuen Planungs- und Baugesetzes an die Gemeinden delegiert. Mit der Festlegung des Gewässerraums soll der Raumbedarf der Gewässer langfristig gesichert werden. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen).

Die Gemeinde Waldkirch beabsichtigt, die Gewässerräume gesondert von der vorliegenden Zonenplanrevision mittels Sondernutzungsplänen zeitnah festzulegen. Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen sowie der kantonalen Arbeitshilfe *Gewässerraum im Kanton St. Gallen*. Im Zuge der Gewässerraumfestlegung ist zu klären, bei welchen im Zonenplan eingetragenen Gewässern es sich effektiv um öffentliche resp. private Gewässer handelt. Der vorliegende Zonenplan zeigt hinweisend bestehende Gewässer (offen/ingedolt) aus unterschiedlichen Quellen (AV-Daten, GN10-Netz) auf.

4.2 Änderungen innerhalb Bauzone

4.2.1 Aufzonungen

Wie im Masterplan Innenentwicklung beschrieben und im Richtplan festgesetzt, wird in den bestehenden Bauzonen von Waldkirch zukünftig eine Verdichtung angestrebt. Das Gebiet um die Arneggerstrasse/Dorfeggstrasse bietet sich dafür hervorragend an, daher wird eine Aufzonen von der WG2 auf die WG15.0 festgesetzt.



Waldkirch
links: Zonenplan neu-
Gebiet Arneggerstrasse/
Dorfeggstrasse
WG2 -> WG15.0

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Arneggerstrasse/
Dorfeggstrasse

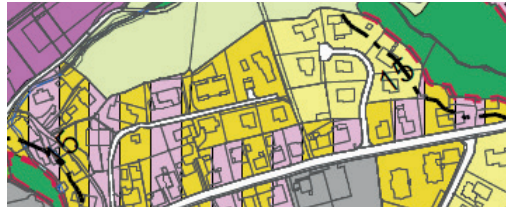
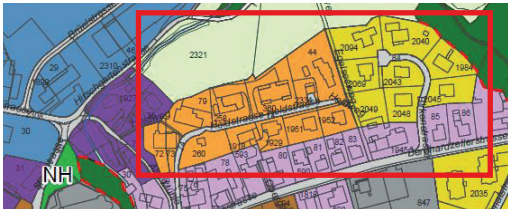
Das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone (WG2) im Bereich Rickenhuus- / Fliederstrasse und die Parzelle 167 an der Hauptwilerstrasse bieten sich an in die neue WG15.0 aufzuzonen.



Waldkirch
links: Zonenplan neu-
Gebiet Rickenhuus/
Fliederstrasse / Par-
zelle 167
WG2 -> WG15.0

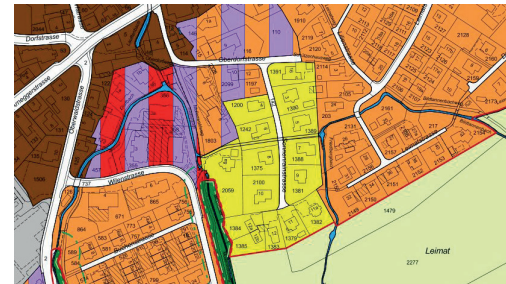
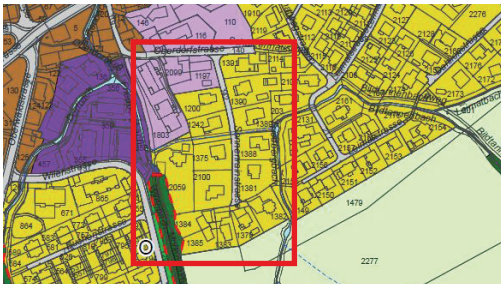
rechts: Zonenplan alt
Gebiet Rickenhuus/
Fliederstrasse / Par-
zelle 167

Die Gebiete in den Wohn- und Mischzonen entlang der Held-/ Birkenstrasse bieten sich an in die WG15.0 und in die W14.5 aufzuzonen.

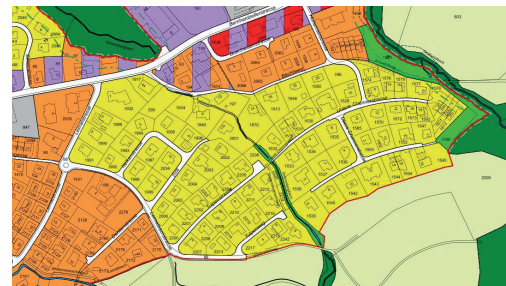
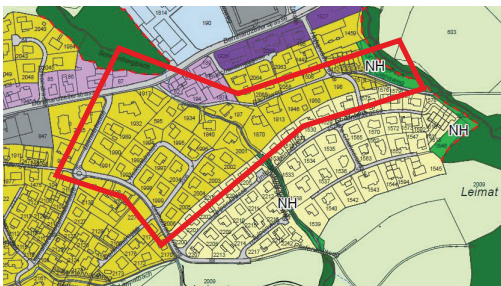


Waldkirch
links: Zonenplan neu-Gebiet Held-/Birkenstrasse
WG2 -> WG15.0
W2 -> W14.5
WE -> W12.0
rechts: Zonenplan alt-Gebiet Held-/Birkenstrasse

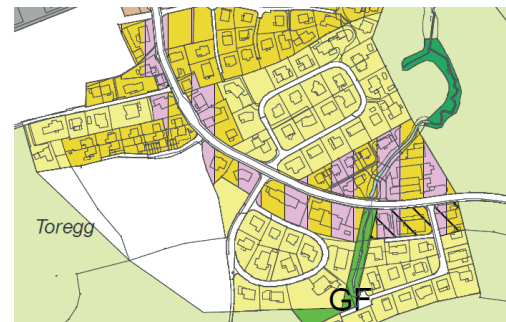
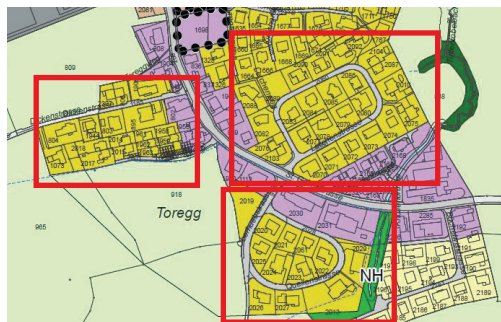
Generell werden alle WE Zonen in Waldkirch und Bernhardzell - bis auf die Teilgebiete in Waldkirch südlich Nelkenstrasse/Bächliweg und in Bernhardzell entlang der Büchelwisstrasse - in die Wohnzone W12.0 aufgezont.



Waldkirch
links: Zonenplan neu-Gebiet Sonnenrainstrasse
WE -> W12.0
rechts: Zonenplan alt-Gebiet Sonnenrainstrasse



Waldkirch
links: Zonenplan neu-Gebiet Nelkenstrasse/Bächliweg
WE -> W12.0
rechts: Zonenplan alt-Gebiet Nelkenstrasse/Bächliweg



Bernhardzell
links: Zonenplan neu-Gebiet Dickenstrasse, Quellenstrasse und Lerchenstrasse
WE -> W12.0
rechts: Zonenplan alt-Gebiet Dickenstrasse, Quellenstrasse und Lerchenstrasse

4.2.2 Umzonungen

Öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) in Arbeitszone (A18.0)

Gewerbe-Industriezone (GI2) in öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA)

Die Arbeitszone liegt auf der Parzelle Nr. 1931 südlich des Gebiets Breiten. Aus ortsplanerischer Sicht macht es Sinn, die Arbeitszone mit der südlich gelegenen Arbeitszone zu verbinden, um damit eine Einheit zu schaffen. Die obere Ecke wird der Oe BA zugeordnet.



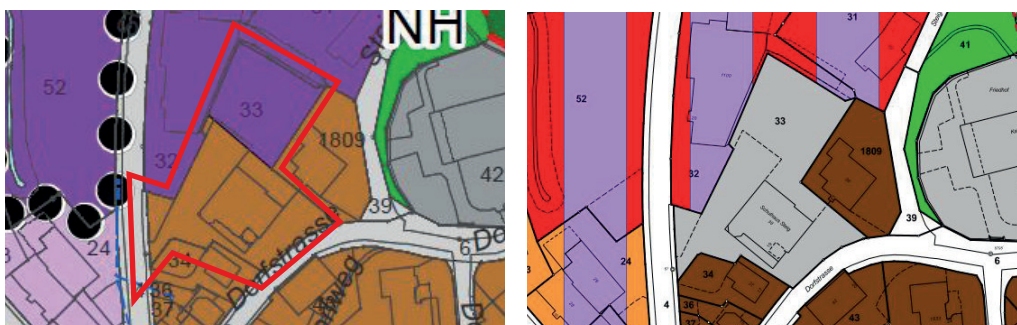
Waldkirch
links: Zonenplan neu-
Gebiet südlich Breiten
GI2 -> Oe BA
Oe -> A18.0

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet südlich Breiten

Öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) in Kernzone (K14.5)

Öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) in Wohn- und Gewerbezone (WG15.0)

Das ehemalige Schulhaus Steig liegt auf der Parzelle Nr. 33 in Waldkirch und wird in seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr gebraucht. Vor diesem Hintergrund soll auf dem Grundstück zukünftig eine private Nutzung möglich sein. Aus ortsplanerischer Sicht macht es daher Sinn, den südlichen Teil der bestehenden Kernzone zuzuordnen und den topographisch tieferliegenden nördlichen Bereich der Wohn- und Gewerbezone zuzuschreiben.



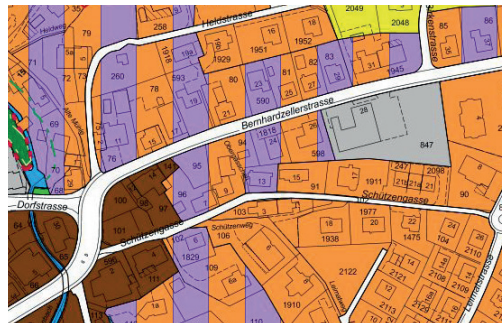
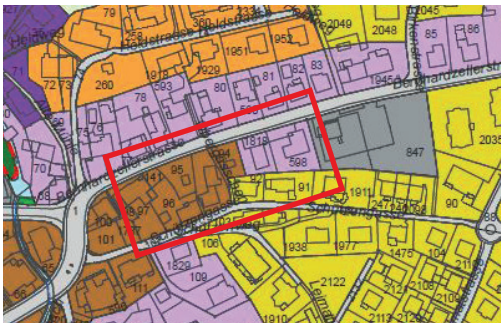
Waldkirch
links: Zonenplan neu-
Gebiet Schulhaus
Steig
Oe -> K14.5
Oe -> WG15.0

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Schulhaus
Steig

Wohn- und Gewerbezone (WG2) in Kernzone (K14.5)

Wohn- und Gewerbezone (WG2) in Wohnzone (W12.0)

Zur Förderung der Innenentwicklung im Zentrumsbereich Waldkirch zwischen Bernhardtzellerstrasse und Schützengasse wird die bestehende Kernzone (K3/K14.5) auf die östlich gelegenen Parzellen der Wohn-/Gewerbezone (WG2) erweitert. Die verbleibende Parzelle 92 wird neu der benachbarten Wohnzone (W12.0) zugeschrieben.



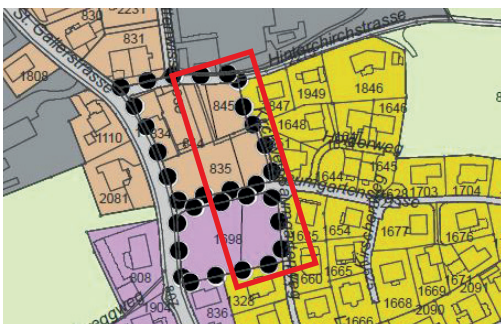
Waldkirch
links: Zonenplan neu-Gebiet Schützengasse
WG2 -> K14.5
WG2 -> W12.0

rechts: Zonenplan alt-Gebiet Schützengasse

Wohnzone (W2) in Kernzone (K12.0)

Wohnzone (W2) in Wohn- und Gewerbezone (WG12.5)

Im Rahmen der Festsetzung der Sondernutzungsplan-Pflicht für die beiden Teilbereiche nördlich und südlich der Baumgartenstrasse in Bernhardzell sollen die bestehenden verschiedenen Zonierungen auf den Parzellen zukünftig einer Zone zugeschrieben werden. Die Teilbereiche der heutigen Wohnzone (W2) auf den Parzellen Nr. 845 / 835 sollen neu der Kernzone (K12.0) und der Teilbereich der heutigen Wohnzone (W2) auf der Parzelle 1698 neu der Wohn- und Gewerbezone (WG12.5) zugeordnet werden.

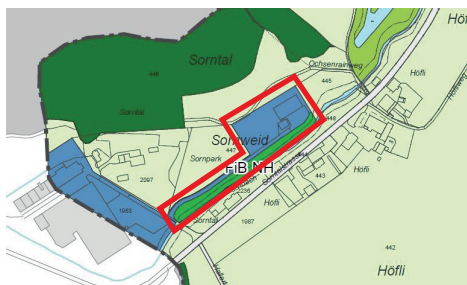


Bernhardzell
links: Zonenplan neu-Gebiet
St. Gallerstrasse/Baumgartenstrasse
W2 -> K12.0
W2 -> WG12.5

rechts: Zonenplan alt-Gebiet
St. Gallerstrasse/Baumgartenstrasse

Wohn-Gewerbezone (WG2) in Arbeitszone (A18.0)

Ein Teil der bestehenden Wohn- und Gewerbezone im Sorntal wird zur Weiterentwicklung des Standorts erhalten und gemäss der aktuellen Nutzung der Arbeitszone zugeordnet. Der Rest wird in die Landwirtschaftszone und in die Freihaltezone umgewidmet (vgl. Auszonungen).



Sorntal
links: Zonenplan neu-
Gebiet Sorntal
WG2 -> A18.0

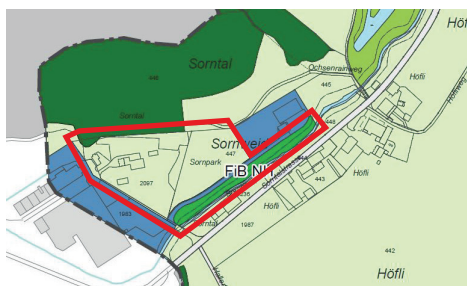
rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Sorntal

4.2.3 Auszonungen

Wohn-Gewerbezone (WG2) in Landwirtschaftszone (L)

Wohn-Gewerbezone (WG2) in Freihaltezone innerhalb Bauzone (FiB NH)

Ein Teil des Gebiets im Sorntal wird in die Landwirtschaftszone zurück gewidmet. Die Gemeinde folgt damit den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und dem Wunsch einer zukünftigen Siedlungsentwicklung nach innen, indem ungeeignetes Land ausgezont wird. Der südlich der Zufahrtsstrasse gelegene Bereich entlang des Sornbaches wird zukünftig der Freihaltezone ausserhalb Bauzone zugeordnet.

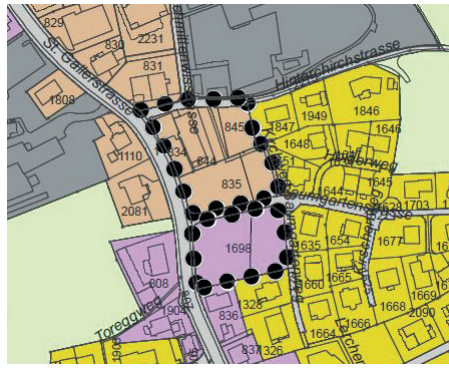
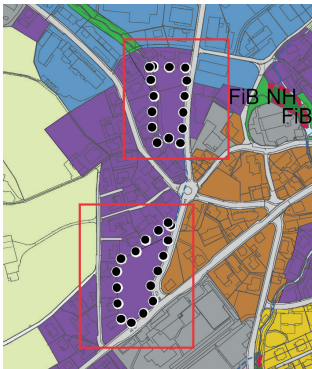


Sorntal
links: Zonenplan neu-
Gebiet Sorntal
WG2 -> L
WG2 -> FiB (NH)

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Sorntal

4.2.4 Sondernutzungsplan-Pflicht (SNP-P)

In Waldkirch und Bernhardzell besteht eine Sondernutzungsplanpflicht als weiterführende Massnahme nach der Strategie Innenentwicklung in den wichtigen Arealentwicklungsgebieten Dorfegg und St. Pelagibergstrasse und in Bernhardzell im Gebiet St.Gallerstrasse/Baumgartenstrasse. Die Pflicht soll eine besondere Bauweise fördern und somit eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Gebiets sichern.



Waldkirch
links: Zonenplan neu-Arealentwicklungsgebiet Dorfegg und St. Pelagibergstrasse

Bernhardzell
rechts:
St. Gallerstrasse / Baumgartenstrasse

4.3 Änderungen ausserhalb Bauzone

4.3.1 Verkehrsanlagen

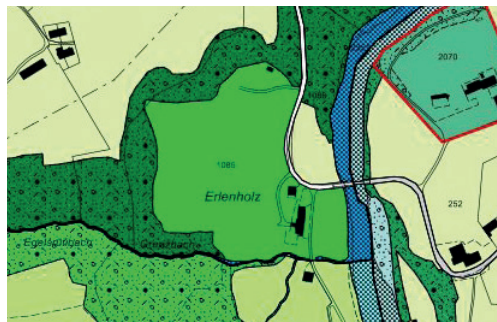
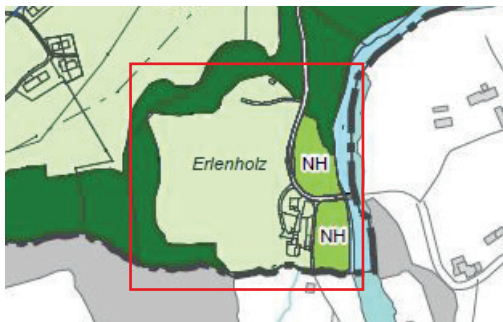
Auch ausserhalb der Bauzone werden die Kantonstrassen, Gemeindestrassen 1., 2. und 3. Klasse sowie die Bahnstrecke als Hinweis *Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone* angezeigt.

4.3.2 Umzonungen

Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB) in Landwirtschaftszone (L)

Landwirtschaftszone (L) in Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB NH)

Die Freihaltezone ausserhalb Bauzone (ehemals Grünzone) liegt auf der Parzelle Nr. 1085 im Gebiet Erlenholz und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig ist der östlich der Erlenholzstrasse gelegene Teil entlang der Sitter heute der Landwirtschaftszone zugeordnet. In Anbetracht der heutigen Nutzung und Funktion der beiden Flächen macht es Sinn, den westlich gelegenen grossen Teil der Landwirtschaftszone und den Bereich entlang der Sitter der Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB NH) zuzuordnen.

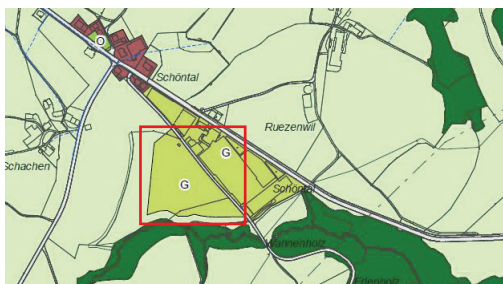


Erlenholz
links: Zonenplan neu-
Gebiet Erlenholz
FaB -> L
L -> FaB (NH)

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Erlenholz

Landwirtschaftszone (L) in Intensivlandwirtschaftszone (IL G)

Im Sinne des Konzentrationsprinzips ist im Richtplan ausschliesslich bei der bestehenden Intensivlandwirtschaftszone im Schöntal eine Erweiterung vorgesehen. Dafür wird die südliche Teilfläche aus der Landwirtschaftszone in die Intensivlandwirtschaftszone umgezont. Zudem wird gemäss Artikel 11 Abs. 2 BR kurzfristig ein *Sondernutzungsplan Schöntal* erstellt.

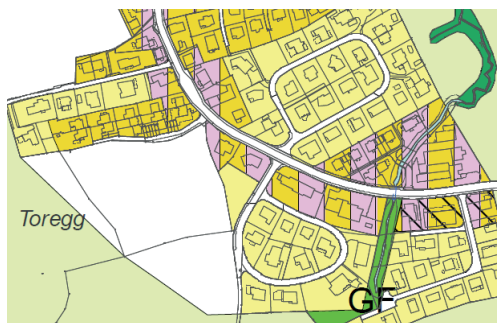
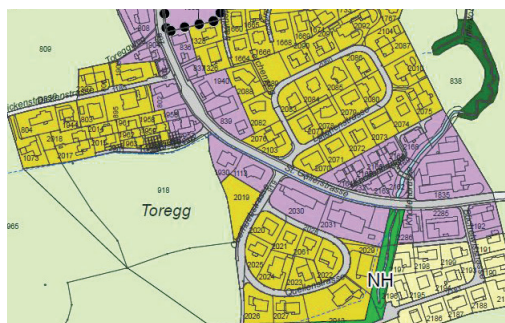


Schöntal
links: Zonenplan neu-
Gebiet Schöntal
L -> IL (G)

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Schöntal

Übriges Gemeindegebiet (ueG) in Landwirtschaftszone (L)

Bis jetzt gab es übriges Gemeindegebiet (ueG) in der Gemeinde Waldkirch. Aufgrund des Verzichtes auf die ueG Zonen werden diese im Rahmen der Zonenplanrevision neu in die Landwirtschaftszone überführt. Das Beispiel Toregg in Bernhardzell verdeutlicht das exemplarisch.



Bernhardzell
links: Zonenplan neu-
Gebiet Toregg Bern-
hardzell
ueG -> L

rechts: Zonenplan alt-
Gebiet Toregg Bern-
hardzell

4.3.3 Weilerzonen (WL)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden auch die Weilerzonen näher betrachtet und gemäss der kantonalen Vorgaben auf ihre Dimensionierung hin überprüft. Die kantonale Vorgabe der engeren Abgrenzung der Weilerzone entlang der bestehenden Gebäude hat zur Folge, dass Teilflächen aus der Weilerzone in die Landwirtschaftszone bzw. in die Freihaltezone ausserhalb Bauzone überführt werden. Die Ausnahme bildet der Weiler Edlischwil, hier sind die zwei nördlichen Parzellen aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung in die Weilerzone integriert worden. Die Anpassungen der Weilerzonen Edlischwil, Ronwil, Engi, Schöntal und Hohfirst sind im separaten *Zonenplan Weilerzonen* dargelegt.

4.3.4 Freihaltezonen ausserhalb Bauzone (FaB)

Freihaltezonen sind die ehemaligen Grünzonen und wurden in ihrer Dimension übernommen. Zudem wurden entlang der Sitter zusätzliche Flächen in das Freihaltegebiet aufgenommen, um den Gewässerraum zu schützen. In der Au wurde die Freihaltezone um 50m verbreitert und in Rädslau ein Streifen von 50m ab der Gewässergrenze zugeordnet. Das Gebiet Hinderhalten wurde zur Gänze in die Freihaltezone überführt.

Mit der Revision der Schutzverordnung Grün kam es auch zu Anpassungen der Flächen für den Natur- und Heimatschutz, die im Rahmen der Zonenplanrevision mit den Flächen der Freihaltezonen ausserhalb Bauzone (Naturschutz- und Heimatschutz) abgestimmt wurden. Die Anpassungen der Teilbereiche sind im Plan Zonenplanänderungen dokumentiert.

5 Bauzonenflächen und Zonenplankapazitäten

5.1 Kapazitätsnachweis gemäss kantonaler Berechnung

Gemäss Gemeindeportrait des Kantons St.Gallen (vom 17. August 2017, AREG) liegt der zu erwartende Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Waldkirch bis 2040 bei 415 Personen. Die Gemeindedichte (E/ha) beträgt heute 47 Einwohner und liegt somit bereits über der kantonalen Erwartungsdichte (E/ha) von 43 Einwohnern. In diesem Kontext wird der Gemeinde Waldkirch zur Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs auch eine Erweiterung des Siedlungsgebiets in den Wohn- und Mischzonen bis 2040 von 2.8 ha und in der Arbeitszone von 0.8 ha in Aussicht gestellt (vgl. Gemeindeportrait im Anhang).

Kennzahlen für Wohn- und Mischzonen gemäss Gemeindeportrait

Bevölkerung 2016:	3480 Einwohner
Bevölkerung in WMZ 2016:	2290 Einwohner
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040:	415 Einwohner
erwartete Bevölkerung in WMZ 2040:	2705 Einwohner
Gemeindedichte 2013:	47 Einwohner / ha
Erwartungsdichte:	43 Einwohner / ha
Zonenfläche unbebaut:	4.6 ha
Kapazität bebaute Fläche:	115 Einwohner
Kapazität unbebaute Fläche:	216 Einwohner
Verdichtungsziel gemäss KRP:	331 Einwohner

5.2 Kapazitätsnachweis gemäss kommunaler Berechnung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision haben Gemeinden die Aufgabe, ihre Bauzonen-Kapazität des Zonenplans zu überprüfen. Dabei hat jede Gemeinde die zukünftige Bauzonen dimensionierung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen, um die Vorgaben des Kantons und dessen Bestreben nach einer Siedlungsentwicklung nach innen zu unterstützen.

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Waldkirch weist rund 110 ha Bauzone auf. Davon sind rund 48 % Wohn- und Mischzonen zugeordnet. Die anderen 52 % gehören den Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie weiteren Spezialzonen (Weilerzone, Intensiverholungszone) an.

Da sich auf dem Gemeindegebiet von Waldkirch noch genug Potential innerhalb der gesetzlich festgesetzten Bauzone befindet, priorisiert die Gemeinde im Richtplanhorizont bis 2040 die Umsetzung einer konsequenten Innenentwicklung sowie der Verdichtung im bebauten Bestand. Mit der Auszonung der Flächen im Sorntal wird bewusst eine Reduktion der bestehenden Bauzone vorgenommen, um an anderer Stelle die Absicht einer konsequenten Innenentwicklung voranzutreiben. Aus der Kapazitätsberechnung für die unbebauten und bebauten Flächen wird ersichtlich, dass die Reserven in den bestehenden Bauzonen gross genug sind, um den Grossteil des zu erwartenden Bevölkerungswachstums bis 2040 abzudecken.

Dabei liegt ein wichtiger Teil für die kurzfristige Siedlungsentwicklung nach innen in den heute unbebauten Gebieten (166 EW / vgl. Bauzonendimensionierung Raum+ im Anhang). Darüber hinaus besteht in den unten aufgeführten (bereits bebauten) Gebieten zur Siedlungserneuerung kurz- bis mittelfristig ein zusätzliches Potential von 214 Einwohnern.

Kapazitätsberechnung für langfristige Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten: (berücksichtigt sind Gebiete mit hohem Entwicklungspotential gemäss Potentialanalyse)						
Umzonungsgebiete	Zone _{heute}	Dichte (E/ha)	Zone _{neu}	Zieldichte (E/ha)	Grundstücksfläche (ha)	Zusätzliches Einwohnerpotential 15 Jahres-Bedarf (gemäss St.Galler Modell)
Hauptwilerstrasse / Arneggerstrasse / Dorfeggstrasse						103
	WG2	43	WG15.0	68	4.1	103
Birkenstrasse						13
	WE	39	W12.0	55	0.8	13
Heldstrasse						38
	W2	55	W14.5	82	0.5	15
	WG2	43	W14.5	82	0.3	10
	WG2	43	WG15.0	68	0.5	13
Nelkenstrasse / Bächliweg						61
	WE	39	W12.0	55	3.8	61
						214

Grundlagedaten
Geoportal SG,
Stand März 2019

Gesamthaft kann somit trotz der Auszonung im Sorntal (1.4 ha) innerhalb der heutigen Bauzonen in der Gemeinde Waldkirch kurz- bis mittelfristig ein Einwohnerpotential von ca. **380 Personen** generiert werden. Dabei sind einige Flächen in Waldkirch und Bernhardzell noch gar nicht berücksichtigt, in denen die allgemeine Verdichtung von 5% zusätzlich veranschlagt werden könnte. Da in diesen Bereichen aber das Potential aufgrund der heutigen Struktur eher marginal ist, sind hier in der nächsten Zeit erstmal keine grossen Veränderungen zu erwarten.

5.3 Hinweis auf Absicht einer zeitnahen Einzonung (Siedlungserweiterung)

Die Ermittlung der Zonenplankapazität hat ergeben, dass die Gemeinde Waldkirch - bezogen auf den Medianwert der Wohn- und Mischzonen im Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen - bereits heute eine hohe Dichte aufweist (47 E/ha). Aus der Berechnung zur Bauzonendimensionierung (Raum+) wird ersichtlich, dass dieser Wert trotz der Auszonung im Sorntal mit der geplanten Zonenplanrevision und den damit verbundenen Massnahmen der Innenentwicklung weiter ansteigen wird.

Trotzdem kann der vom Kanton prognostizierte Bevölkerungszuwachs im Richtplanhorizont bis 2040 (415 Einwohner) mit der Innenentwicklung allein nicht erreicht werden. Die Deckung des Bedarfs von zusätzlichem Wohnraum für die prognostizierten Einwohner kann daher perspektivisch nur mit einer der im Richtplan vorgesehenen Potentialflächen für Siedlungserweiterungen erreicht werden. In diesem Kontext geht die Gemeinde Waldkirch davon aus, dass eine Neueinzonung am richtigen Ort bei Bedarf zeitnah geltend gemacht werden kann.

6 Baureglement

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

6.1 Gliederung des Baureglements

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG ins Baureglement aufgenommen. Eine Vielzahl von Bestimmungen entfallen, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt sind (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Verschiedene Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Der Umfang des Baureglements wird dadurch massgeblich reduziert. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu einer Neugliederung des Reglements. Der Aufbau des neuen Baureglements zeigt sich wie folgt:

Rechtskräftiges Baureglement	Neues Baureglement
1 Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen
2 Ortsplanung	2. Raumplanung
3 Zonenvorschriften	3. Nutzungs- und Bauvorschriften
4 Überbauungsvorschriften	
5 Bau- und Gestaltungsvorschriften	
6 Erschliessungsvorschriften	
7 Baubewilligungsverfahren	4. Verfahren und Vollzug
8 Bauvorgang und Baukontrolle	
9 Schlussbestimmungen	5. Schlussbestimmungen

6.2 Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Die Aufgabenteilung zwischen Gemeinderat und der erst kürzlich eingesetzten Geschäftsleitung wird mit dem vorliegenden Baureglement teilweise neu geregelt. Der Gemeinderat und die Bauverwaltung können bei Bedarf aber Fachleute beiziehen (z.B. zu denkmalpflegerischen Fragestellungen).

6.3 Raumplanung

6.3.1 Planungsmittel

Die Planungsinstrumente der Gemeinde sind im rechtskräftigen Baureglement ausführlich umschrieben. Ein Grossteil dieser Bestimmungen wird mit der Einführung des neuen PBG hinfällig. Einerseits existieren einzelne Planungsinstrumente in der kantonalen Gesetzesgrundlage nicht mehr (z.B. Gestaltungsplan, Überbauungsplan), zum anderen sind viele Bestimmungen nicht nötig, da sie bereits im PBG im erforderlichen Detailgrad geregelt sind (z.B. Landumlegung, Erlass und Wirkung allgemeinverbindlicher Pläne und Vorschriften). Im Sinne des Musterbaureglements werden die Planungsmittel in das Kapitel *Raumplanung* integriert und auf die nötigen Bestimmungen reduziert.

6.3.2 Information und Mitwirkung

Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise in die Planungsvorgänge miteinzubeziehen. Der Kreis der Bevölkerung, der im spezifischen Fall einzubeziehen ist, sowie der Umfang der Mitwirkung, sind abhängig von der Tragweite des Vorhabens und von den Auswirkungen des Planerlasses. Eine teilörtliche Planung (z.B. Sondernutzungsplan) hat im Vergleich zu einer gesamtörtlichen Planung (z.B. Ortsplanungsrevision) nicht dieselben Ansprüche an das Mitwirkungsverfahren. Im Rahmen von der Richt- und Nutzungsplanung sind nebst der Bevölkerung auch die Nachbargemeinden rechtzeitig anzuhören. Die Aufgabenstellung aus der übergeordneten Gesetzgebung wird mit dem Artikel zur Information und Mitwirkung im Baureglement berücksichtigt.

6.3.3 Anpassung Zonenkatalog an die Terminologie des PBG

Die heutigen Nutzungszonen werden mit der Revision an das neue PBG angepasst und neu bezeichnet. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt, werden die einzelnen Nutzungszonen untereinander neu über die entsprechende maximale Gesamthöhe differenziert (z.B. W10.0, W12.0) anstatt wie bis bisher über die Anzahl Vollgeschosse (z.B. WE, W2).

Die *Gewerbe- Industriezone* gibt es im neuen PBG nicht mehr. Sie werden neu als *Arbeitszonen* bezeichnet. Es werden zwei unterschiedliche Arbeitszonen (A12,5 bisher GI A, A18.0 bisher GI B) festgelegt. Auch die *Grünzonen* existieren im PBG nicht mehr. Sie werden durch *Freihaltezonen* abgelöst.

6.3.4 Regelbaumasse

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

Die Regelbauvorschriften wurden im Rahmen der Revision aufgrund der bestehenden Praxis überprüft und in einzelnen Zonen punktuell angepasst. Neu wird eine W14.5 eingeführt. Die Tendenz besteht, dass vermehrt wieder höhere Wohnräume gefragt sind und zudem aufgrund der technischen Installationen höhere Räume notwendig sind. In den Mischzonen werden die Gebäude- und Gesamthöhen deshalb moderat angehoben. Bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss kann die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe um 1.0 m erhöht werden.

Grenzabstand:

Mit der Einführung des PBG fällt der grosse Grenzabstand weg. Die Differenzierung zwischen grossem und kleinem Grenzabstand ist künftig nicht mehr möglich. In den meisten Zonen wird der kleine Grenzabstand übernommen.

Gebäuelänge:

Die Gebäuelänge ist gemäss PBG kein Pflichtmass. Die bisherigen Gebäuelängen werden in den Wohn- und Mischzonen übernommen. Hingegen wird in den Arbeitsplatzzonen im Sinne der besseren Nutzung auf eine solche verzichtet.

Baumassenziffer:

Die Ausnützungsziffer wird mit der Einführung des PBG abgeschafft. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, die Baumassenziffer ersatzweise einzuführen. Der Gemeinderat hat sich für die Einführung der Baumassenziffer entschieden.

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Dadurch hat die Baumassenziffer den entscheidenden Vorteil, dass sie das effektiv in Erscheinung tretende Bauvolumen misst. Dies macht die Baumassenziffer insbesondere in Anbetracht der laufenden Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu einem transparenten Werkzeug bei der Beschränkung der baulichen Dichte und Sicherung der Wohnhygiene.

Die Baumassenziffer wird analog zum bisherigen Baureglement nur dort eingeführt, wo bereits eine Ausnützungsziffer festgelegt war. Das heisst für die Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone. Für die jeweiligen Dichtekategorien wird die Baumassenziffer so festgelegt werden, dass die bestehende Baustruktur erhalten bleibt und trotzdem eine moderate Nachverdichtung möglich ist. Dafür sind in einer Studie mehrere Gebiete auf das realisierte bzw. das gegenwärtig realisierbare Bauvolumen untersucht worden. Die empirische Studie hat gezeigt, dass die Baumassenziffer zur Förderung einer nachhaltigen und ortstypischen Baukultur genügend hoch anzusetzen ist, damit für die architektonische Ausführung von Neubauten insbesondere bezüglich Dachaufbauten und Aussenwandquerschnitt genügend Spielraum besteht. Diese werden nämlich dem massgebenden Bauvolumen angerechnet.

Für die Umrechnung von der AZ zur BMZ besteht der Umrechnungsfaktor 4.0.

Nutzungszone	AZ	BMZ	Umrechnungsfaktor
W10.0	0.45	1.8	4.0
W12.0	0.55	2.2	4.0
W14.5	(0.7)	2.8	4.0
WG12.5	0.60	2.4	4.0
WG15.0	0.75	3.0	4.0

6.4 Nutzungs- und Bauvorschriften

6.4.1 Erschliessung und Ausstattung

Geschossfläche als Berechnungsgrundlage:

Hinsichtlich der Erschliessung und Ausstattung bringt das neue Recht keine grundlegenden Änderungen. Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder wie auch die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nicht mehr an der daran geknüpften anrechenbaren Bruttogeschossfläche abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die *Geschossfläche* eingeführt. Die Begriffsbestimmung orientiert sich an der Bruttogeschossflächen-Definition der VSS-Norm (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) für die Parkplatz Angebotsberechnung (SN 640 281). Dies macht insofern Sinn, da sich die Bedarfsermittlung bei verschiedenen Nutzungen neu an der VSS-Norm orientiert. Nur für die Wohnnutzung werden im Baureglement weiterhin eigene Bedarfswerte definiert. Bei der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze wird ein Inflationsausgleich vorgenommen.

Abstellplätze für Zweiräder:

Gegenüber dem Baugesetz schafft das PBG neu die Möglichkeit, nebst Abstellplätzen für den motorisierten Verkehr auch Abstellflächen für Fahrräder einzufordern. Im neuen Baureglement wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Bedarfsermittlung von Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder richtet sich nach der VSS-Norm.

Entsorgungseinrichtungen:

Die Bestimmungen zu den Entsorgungseinrichtungen werden neu eingeführt und auf das Musterbaureglement abgestimmt.

6.4.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Neue Baubegriffe und Messweisen nach PBG:

Mit der Revision werden die neuen Baubegriffe und Messweisen des PBG eingeführt. Die

Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Die Begriffsdefinitionen im bestehenden Baureglement sind aufgrund der übergeordneten Bestimmungen hinfällig und werden mit der Revision aus dem Baureglement entfernt. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBG wird das neue Baureglement im Anhang jedoch mit entsprechenden Skizzen ergänzt.

Hauptbauten / Winkelmass Dachraum / Dachaufbauten:

Volumen und Positionierung der Hauptbauten werden über die Tabelle zur Regelbauweise definiert. Für die übrigen Bauten (z.B. Anbauten) gelten wie bisher separate Bestimmungen.

Den Begriff der *Geschossigkeit* kennt das neue PBG nicht mehr. Die bestehenden Regelungen zum Dachgeschoss werden damit hinfällig. Als Ersatz für die Dachgeschossregelungen kennt das neue PBG das sogenannte *Winkelmass für den Dachraum*. Das Winkelmass ist in der Regelbauweistabelle definiert. Am bestehenden Winkelmass von 45° wird festgehalten. Bislang waren die Gebäuderücksprünge zwingend auf den zwei Längsseiten der Bauten anzuordnen. Neu soll hier eine grössere Flexibilität in der Anordnung gewährleistet werden. Damit kann besser auf die jeweilige Belichtungssituation reagiert werden. Dachaufbauten sind weiterhin möglich, der zulässige Anteil an der Gesamtlänge wird mit der Revision leicht erhöht.

Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge:

Das neue PBG lässt den Gemeinden in verschiedenen Bereichen die Ausgestaltung der konkreten Masse offen. So müssen im Baureglement die zulässigen Masse für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge definiert werden. Nebenbauten existieren im neuen PBG hingegen nicht mehr. Sie waren bislang als nicht bewohnte frei stehende Gebäude definiert (z.B. Garage, Gartenhaus).

Im neuen Baureglement werden für Kleinbauten, Anbauten, Vorbauten und Dachvorsprünge weitgehend die Formulierungen aus dem Musterbaureglement übernommen und bedarfsgerecht ergänzt. So wird zum Beispiel mit einem Höhenzuschlag für bergseits zu erschliessende An- und Kleinbauten der topographischen Situation vor Ort Rechnung getragen. Die zulässigen Masse werden bis auf wenige Ausnahmen vom alten Baureglement übernommen.

6.4.3 Verfahren und Vollzug

Im Kapitel *Verfahren und Vollzug* ist das Erheben von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplannerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Diese basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGV, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen des PBG.

6.4.4 Schlussbestimmungen

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

7 Nachweis nach Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde gegenüber dem Kanton Bericht zu erstatten, wie ihre Rahmennutzungsplanung die übergeordneten Planungsinstrumente (Bund, Kanton) berücksichtigt.

7.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie in den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt.

7.2 Vorgaben kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan dient als zentrale Grundlage insbesondere bezüglich des Aspekts der Siedlungsentwicklung nach innen und der Siedlungserneuerung. Die entsprechenden Vorgaben des Kantons werden im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanrevision bestmöglich umgesetzt bzw. eingehalten.

7.3 Fazit

Im Rahmen der Revision sind künftig laufend Baulücken zu schliessen, die aufgezeigten Potentiale auszuschöpfen und mittels eines Controllings zu überprüfen. Das revidierte Baureglement und der Zonenplan unterstützen die Umsetzung der Ziele des Richtplans mit der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gemeinde Waldkirch ist sich ihrer Verantwortung zur Steuerung dieser Entwicklungen unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben (Bund, Kanton) bewusst.

Neben den quantitativen Aspekten und Vorgaben (Einwohner, Beschäftigte, Baumassenziffer, Verkehrserschliessung, Parkierung) sind auch qualitative Aspekte (Anordnung der Baukörper, Fassadengestaltung, soziale Durchmischung, Freiraumqualität) für die Bedürfnisse von Mensch und Natur von grosser Bedeutung.

8 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung von Waldkirch wird regelmässig durch das ortsübliche Publikationsmedium über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Darüber hinaus wurde der Bevölkerung am 16. Juni 2018 in Waldkirch und am 30. Juni 2018 in Bernhardzell die Möglichkeit zur Mitwirkung gegeben.

Im Rahmen von Workshops wurden alle drei Instrumente der Ortsplanungsrevision (Richtplan, Zonenplan, Baureglement) miteinander zur Diskussion gestellt. Die Bemerkungen und Hinweise aus dem Mitwirkungsverfahren sind - soweit möglich - in die Überarbeitung eingeflossen. Die Ergebnisse und Rückmeldungen sind in der Liste im Anhang festgehalten.

9 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung durch das AREG wurde durchgeführt. Die Stellungnahme erfolgte am 16. November 2018. Die Bemerkungen und Hinweise sind im Rahmen dieser Überarbeitung eingeflossen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt:

- die regionale Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt
- ein Kapazitätsnachweis der Bauzonenreserven nach neuen Zonenplan wurde gemacht
- Grundeigentümergegespräche zur Mobilisierung der Nutzungsreserven haben stattgefunden
- das Erschliessungsprogramm wurde integriert
- ein gesonderter Baulinien- und Waldfeststellungsplan wurde erarbeitet
- die Prüfung und Anpassung der Weiler ist erfolgt
- die Festlegung des Gewässerraums erfolgt nachgängig
- der aktuelle Stand zum Massnahmenkonzept Naturgefahren wurde ergänzt
- die Zonenpläne wurden mit Planausschnitten im Massstab 1:5000 ergänzt

10 Anhang

- Gemeindeportrait Waldkirch
- Baudimensionierung gemäss Raum+
- Zusammenfassung Mitwirkungsverfahren

Kanton St.Gallen
Baudepartement

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



Siedlungsgebietsdimensionierung Wohn- und Mischzonen
Gemeindeporträt

Waldkirch

Region: St.Gallen

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	3480
Beschäftigte 2014:	1465
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	10.6 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	415

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	2290
Beschäftigte 2014:	496
Zonenfläche bebaut [ha]:	48.4
Zonenfläche un bebaut [ha]:	4.6
davon Aussenreserven ³ [ha]:	1.9
Gemeindedichte [E/ha]:	47
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	115
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	216
Kapazität total [E]:	331
Kapazitätsindex:	3.7 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.48
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	2.8



Das Gemeindeporträt enthält im Sinn einer Übersicht und Orientierung alle wesentlichen Grundlagedaten und Modellresultate der Siedlungsgebietsdimensionierung Wohn- und Mischzonen. Es wird in der Regel alle vier Jahre neu erstellt (Richtplan S11 und R31).

Die dargestellten Modellresultate begründen keine verbindlichen Ansprüche zur Erweiterung des Siedlungsgebiets. Sie sind vorbehaltlich der raumplanerischen Auseinandersetzung zu interpretieren.

Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	333
Zonenfläche bebaut [ha]:	15.7
Zonenfläche un bebaut [ha]:	2.6
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.8

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum* 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

Quellen: FIS-SG STATPOP, BFS STATENT, AREG, Raum* 2017

Stichtag Mediandichte: 31.12.2013

Gemeindeporträt erstellt am: 17.08.2017 (Hinweis zur Nutzung ergänzt am: 12.07.2018)

Gemeinde

Gemeinde: Waldkirch
 Region: St.Gallen
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

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

Zonentyp	Grundlagedaten Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Zonenplanentwurf Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
K2	1'046	954	71
K3	1'470	-70	54
W2	6'281	2719	55
WE	4'329	-4329	39
WG2	28'755	-26755	43
WG3	3'395	8005	68
W*14.5	0	1000	82

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	212	166
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	92	92
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	304	257
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	269	269
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	47.32	48.02
Kapazitätsindex	-1.5 %	0.5 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: Raum+ 2017
 Kapazitätsberechnung erstellt durch: vanessa.schoeps@err.ch

Ergebnisse aus den Workshops

Workshop Waldkirch

- Das Richtplangebiet Neuegg West (S 1.3.1) ist für eine bauliche Entwicklung zu schade -> sehr guter landwirtschaftlicher Boden (FFF)
- Im Gebiet Neuegg findet Wildwechsel statt. Bitte berücksichtigen!
- Generell sollte darauf hingearbeitet werden, dass im Dorf dichter und den Hang hinauf lockerer gebaut wird (Wilen gutes Beispiel).
- Südlich der Bernhardzellerstrasse sollte entlang der Hauptstrasse verdichtet werden.
- Die Richtplangebiete sollen als langfristige Entwicklungsgebiete bezeichnet werden.
- Das Gebiet Hirschgrabenstrasse sollte als Richtplangebiet mit Mischnutzung eingestuft werden.
- Das Gebiet Meersburgwiesen sollte als langfristiges Entwicklungsgebiet eingestuft werden.
- Auf das Richtplangebiet Neubrunn 2 (S 1.3.2) sollte verzichtet werden.
- Auf das Richtplangebiet Buechwisen (S 1.3.3) sollte verzichtet werden.

Workshop Bernhardzell

- Keine Änderungen genannt.

Ergebnisse der schriftlichen Vernehmlassung

Gesamtgemeinde

- Es sollte grundsätzlich mehr Wohnraum für ältere Generationen geschaffen werden.
- Das Gebiet Wilen Süd sollte als langfristiges Richtplangebiet ergänzt werden.
- Auf die Auszonung der Mischzone im Sorntal sollte verzichtet werden.
- Das Grundstück 453 im Sorntal sollte in eine Arbeitsplatzzone überführt werden.
- Auf die Auszonung der Mischzone im Lee sollte verzichtet werden.
- Die Abfahrts- und Ankunftszeiten des ÖV sollten optimiert werden.