



GEMEINDE  
HÄGGENSCHWIL

# Teilrevision der Ortsplanung

## Richtplanung

## Rahmennutzungsplanung

Planungsbericht

---

8. Juni 2023

---

# Impressum

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

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

Mandatsleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Projektleitung

**Christian Svec**

BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement

29. Mai 2023 | Kap. 1-4 aco

4.3201.002.310.PB-OP\_230530.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Sachverhalt	5
1.2 Vorgehen	6
1.3 Information und Mitwirkung	7
1.4 Projektorganisation	8
<b>2 Analyse und Strategie</b>	<b>9</b>
2.1 Grundlagen	9
2.2 Analyse und Handlungsbedarf	11
2.3 Strategische Grundlagen	22
<b>3 Instrumente</b>	<b>30</b>
<b>Handlungskatalog</b>	<b>30</b>
3.1 Einleitung	30
3.2 Bauliche Weiterentwicklung	30
3.3 Bauliche Entwicklung mit Qualität	31
3.4 Natur und Umwelt	32
3.5 Einkauf, Freizeit und Erholung	33
3.6 Verkehr und Verbindungen	34
3.7 Wirtschaft und Infrastruktur	35
3.8 Umsetzung	35
<b>Richtplanung</b>	<b>38</b>
3.9 Aufbau	38
3.10 Teil Nutzung	38
3.11 Teil Gestaltung	43
3.12 Teil Eigentum	46
<b>Rahmennutzungsplanung</b>	<b>47</b>
3.13 Aufbau	47
3.14 Zonenplan	48
3.15 Fruchtfolgeflächen	58
3.16 Lärmschutz	62
3.17 Baureglement	63
3.18 Bauzonenkapazität	75
3.19 Erhältlichkeit	76
3.20 Erschliessungsprogramm	76
<b>4 Bewilligung</b>	<b>78</b>
4.1 Vorprüfung	78
4.2 Mitwirkung	78
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	78

<b>Anhang</b>	<b>79</b>
<b>Beilage</b>	<b>91</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

Häggenschwil verfügt über eine Richtplanung aus dem Jahr 2011. Basierend darauf wurden der Zonenplan und das Baureglement im Jahr 2012 revidiert. Die Schutzverordnung wurde letztmals 1994 revidiert. Durch die erheblich rechtlich geänderte Situation (Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes, der kantonalen Richtplanung sowie das neue Planungs- und Baugesetz) bedarf es der Sicherstellung der planerischen Handlungsfähigkeit und damit einer Überarbeitung der Planungsinstrumente.

#### Geänderte Grundlagen

##### Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz als auch das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die überarbeitete kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen. Das PBG verlangt von allen Gemeinden eine Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente bis Ende 2027.

##### Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substantielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Ausenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert. Dies bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben und nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde, vergrössert werden dürfen.

##### Revision des kantonalen Richtplanes

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Minstdichten zu beachten sind.

##### Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St.Gallen bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen kantonalen Baurecht mit sich. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und die

Sondernutzungsplanung im Gegenzug gestärkt. Der Fokus wird auf die Innenentwicklung gelegt.

#### **Revisionsbedarf**

Die übergeordneten rechtlichen Vorgaben für die kommunale Raumplanung wurden auf allen Stufen massgeblich verschärft. Insbesondere die konsequente Einforderung der Innenentwicklung verlangt eine grundsätzliche Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente.

#### **1.1.2 Planungsgebiet**

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von ca. 9 km<sup>2</sup> bestehend aus den Ortsteilen Lömmenschwil und Häggenschwil mit derzeit (2018) rund 1'350 Einwohnern und 300 Arbeitsplätzen.

#### **1.1.3 Planungsziele**

1. Die Richtplanung ist um das Thema «Innenentwicklung» zu ergänzen. Aus der Richtplanung geht auch der Revisionskatalog für die Nutzungsplanung hervor.
2. Der Zonenplan mit dem Baureglement ist nach den Vorgaben des PBG vollständig zu revidieren.
3. Die Schutzverordnung ist in Bezug auf das ISOS zu aktualisieren und hinsichtlich der Natur- und Landschaftsobjekte vollständig zu überarbeiten.
4. Die Erhältlichkeit der Bauzonen ist mittels des neuen Instrumentariums des PBG zu sichern.

## **1.2 Vorgehen**

#### **1.2.1 Arbeitsschwerpunkte**

Die wichtigsten Punkte der Ortsplanungsrevision sind die Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie sowie die Umsetzung der neuen übergeordneten Planungsgrundlagen in der Ortsplanung. Dazu werden zuerst die planerischen und strategischen Grundlagen ausgewertet und darauf aufbauend ein Handlungskatalog mit Zielen der Gemeindeentwicklung sowie deren Massnahmen zur Umsetzung definiert. Dies bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Richtplanung. In der Rahmennutzungsplanung werden Festsetzungen des Richtplans sowie die neuen gesetzlichen Grundlagen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

## 1.2.2 Planungsablauf

### Meilensteine

#### Handlungskatalog

Der Handlungskatalog listet in textlicher Form alle Massnahmen auf, die sich aus den übergeordneten Vorgaben und der Entwicklungsstrategie des Gemeinderates für die einzelnen Planungsinstrumente ergeben. Im Sinne der Planbeständigkeit soll nur geändert werden, was geändert werden muss. Namentlich soll die in einem partizipativen Prozess entwickelte Richtplanung lediglich um einen zusätzlichen Teil «Innenentwicklung» ergänzt werden.

#### Richtplanung

Die Richtplanung zeigt alle gegenseitig koordinierten raumrelevanten Massnahmen im Sinne der gemeinderätlichen Entwicklungsstrategie auf. Sie ist das zentrale Produkt der künftigen Ortsplanungen, auf dem namentlich der Zonenplan mit Baureglement, die Schutzverordnung wie auch die Sondernutzungspläne aufbauen. Hier liegt der Schwerpunkt der Mitwirkung.

#### Nutzungsplanung und Schutzverordnung

Der Zonenplan mit dem Baureglement sind zu revidieren. Ebenfalls ist die Schutzverordnung in Bezug auf die Kulturobjekte zu aktualisieren und hinsichtlich Zuständigkeit Gemeinde / Kanton zu gliedern. Diese Instrumente sind grundeigentümerverbindlich und somit nach der Vernehmlassung auch öffentlich aufzulegen. Künftig können verschiedene Inhalte der Schutzverordnung im Zonenplan dargestellt werden.

## 1.3 Information und Mitwirkung

### 1.3.1 Information

Die Bevölkerung wurde wie folgt über die Ziele und Ablauf der Planung gemäss Art. 4 Abs. 1 RPG unterrichtet:

- Anfang Juni 2019 wurde die Bevölkerung über die neuen Rahmenbedingungen für die Ortsplanung, die Ergebnisse der strategischen Überlegungen im Gemeinderat und das beginnende Richt- und Nutzungsplanungsverfahren anlässlich einer Infoveranstaltung informiert;
- Am 30. September 2021 fand zu Beginn der öffentlichen Vernehmlassung der Richt- und Rahmennutzungsplanung ein Informationsveranstaltung statt, an welcher die neuen Planungsinstrumente vorgestellt wurden.

### **1.3.2 Mitwirkung**

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

- Vom 5. November bis 31. Dezember 2021 fand eine öffentliche Vernehmlassung der Richt- und Rahmennutzungsplanung statt.
- Am 8. und 22. November 2021 wurden Kontaktstunden angeboten, an denen die Bevölkerung Fragen zur Revision der Ortsplanung stellen konnte.

Abschnitt wird laufend ergänzt.

## **1.4 Projektorganisation**

### **1.4.1 Planungsausschuss**

Die verschiedenen Planungsinstrumente werden im Planungsausschuss vorberaten und für den Gemeinderat aufbereitet.

Jeder Meilenstein wurde im Gemeinderat beraten und beschlossen. Er setzt den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung in Kraft.



## 2 Analyse und Strategie

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen. Der Bericht zeigt damit wie die auf den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) basierenden Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 RPG), des Bundesrechts sowie der übrigen Planungsgrundlagen von Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt werden.

#### 2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	x	Stand 1. Fassung 1991	Kap. 2.2.2
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	-	Stand 2017 keine Objekte / Gebiete vorhanden	
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	x	Stand 2002	Kap. 2.2.2
Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)	-	Stand 2017; keine Einträge vorhanden	
Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)	-	Inventar aus dem Jahr 1998	Kap. 2.2.2
Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA)	-	Stand 2004; keine Einträge vorhanden	

#### 2.1.3 Kantonale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand 2018	Kap. 2.2.1 ff.
Gemeindeporträt	x	Stand 2019	Kap. 2.2.1
Agglomerationsprogramm	-	Stand 2016 kein Bestandteil des Programms	-
Planungs- und Baugesetz	x	Stand: 1.1.2018	Kap. 2.3.1
Fruchtfolgeflächen	x	Über den kantonalen Richtplan gesichert	-
Karte Gewässernetz GN10	x	Stand 2019	Kap. 2.2.5
Grundwasserschutzkarten	x	Stand 2019	Kap. 2.2.5
Naturgefahrenkarten	x	Stand 2019	Kap. 2.2.5
Strassenklassierungspläne	-	Stand 10.03.2019	-
Schwachstellenanalyse	x	Schwachstellen erfasst 2013	Kap. 2.2.3
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	-	Stand 2019	-
Archäologische Schutzobjekte / -gebiete	x	Stand 2020	Kap. 2.2.2
Hecken, Feldgehölz Auswertung mit Hinweischarakter (2011)	-	pendent	

## 2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
Allgemein			
Leitbilder		Abklärung pendent	
Quartieranalyse	x	Quartierbegehung am 3.9.2019	Kap. 2.2.4
Auswertung SOTOMO	x	Stand 2019	Kap. 2.2.4
Gemeindecheck FPRE	x	Stand 2019	Kap. 2.2.4
Kommunale Richtpläne	x	Stand 28.1.2011	Kap. 2.3.2
Allgemeine Reglemente	-		
Nutzung			
Zonenpläne	x	Stand 2012	
Baureglement	x	Stand: 4. Juli 2012	
Übersicht über den Stand der Erschliessung		Wird bei konkretem Bedarf bestellt	
Übersicht über die Sondernutzungspläne		pendent	
Zusammenfassung vorhandener Einzonerungsbegehren		pendent	
Infrastruktur und öffentliche Ausstattung			
Erschliessungsprogramm	x	-	
Generelles Entwässerungsprojekt		pendent	
Schutz			
Schutzverordnungen (evtl. inkl. Erfolgskontrolle)	x	Stand 14. Juni 1994, Wird zurzeit erarbeitet	
Kulturinventar	x	Schutzobjektinventar 2020	
Naturinventar	x	Wird zurzeit erarbeitet	
Landschaftsinventar	x	Wird zurzeit erarbeitet	
Landschaftsentwicklungskonzepte LEK	-	2. Vertragsperiode (2016- 2023)	
Verkehr			
Übersicht öffentliche Parkplätze	-	Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Verkehrszählungen (Querschnitte, Knoten, Beziehungen)	-	Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Umwelt			
Strassen-Lärmbelastungskataster	-	Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Bodenkartierungen	-	Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster	x	Stand: 26.6.2019 (Geoportal)	Kap. 2.2.5
Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT)	x	Stand 31.1.2019 (Geoportal)	Kap. 2.2.5
Massnahmenkonzept Naturgefahren	x	In Erarbeitung	Kap. 2.2.5
Übersicht über die ökologischen Ausgleichsflächen GaÖL	-	pendent	
NIS Anlagen (Funksender)	-	Stand 2019	Kap. 2.2.5

## 2.2 Analyse und Handlungsbedarf

### 2.2.1 Nutzung

#### Allgemeines

Richtplan SG: Siedlungsgebiet | S11

Das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan soll gemäss kantonalem Richtplan auf den Bedarf von 20 – 25 Jahren festgelegt werden (siehe Kap. 3.2) Das Gemeindeportrait bildet die Obergrenze für die Dimensionierung des Siedlungsgebiets. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für Häggenschwil aus:

- Bevölkerung Stand 2016: 1'285 E
- Bevölkerungsziel per 2040: 1'439 E
- Median Bevölkerungsdichte pro ha: 29 E
- Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 154 E
- davon innerhalb bebauter Zonen: 44 E
- davon innerhalb unbebauter Bauzonen: 68 E
- Summe Fassungsvermögen bestehende Bauzonen: 112 E
- Option Fassungsvermögen zusätzliche Bauzonen: 42 E
- Option Erweiterung Siedlungsgebiet (gemäss Mediandichte): 1.3 ha

Die tatsächliche Dimension des Siedlungsgebietes ist auf die tatsächlich erwarteten Einwohnerdichten abzustellen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass diese nicht unter die Mediandichte fällt, sondern im Sinne der Innenentwicklung erhöht werden kann. (siehe Kap. 3.1.2)

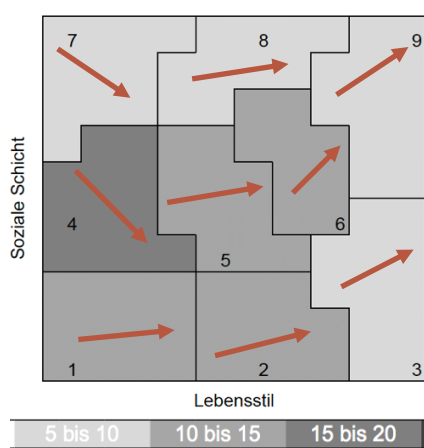
Richtplan SG: Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen) (S12)

Auf Grundlage des St. Galler Berechnungsmodells wird die Bauzonengrösse berechnet. Im kantonalen Richtplan sind keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Mindestdichteanforderungen (Mediandichte der jeweiligen Zone / Raumtyp)
- ÖV-Erschliessung mind. ÖV-Güteklasse D, Halbstundentakt Bus;
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung ist nachzuweisen, dass die Anforderungen eingehalten werden. (siehe Kap. 3.1.2)

Abb. 1 Nachfragesegmente inkl. Veränderung der letzten 20 Jahre



Verteilung in Prozent

Tab. 1 Entwicklung der Nachfragesegmente (Fahrländer Partner AG)

## Wohn- und Mischnutzung

### SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Häggenschwil ist eine periurbane Agrargemeinde geringer Dichte. Die Gemeinde ist ein Teil der Agglomeration St. Gallen. Das Wachstum total, auch der Ausländeranteil liegt über dem nationalen und regionalen Durchschnitt. Insbesondere das Wachstum gilt es jedoch zu relativieren, denn in einer Gemeinde der Grösse Häggenschwil ist das jährliche Wachstum sehr stark von der Bautätigkeit abhängig und kann daher jährlich stark variieren.

SOTOMO und Fahrländer Partner AG haben ein System entwickelt, nach dem sich Haushalte in neun Nachfragesegmente einteilen lassen. Die Nachfragesegmente werden in ihrer sozialen Schicht (statusniedrig bis statushoch) und ihrem Lebensstil (bürgerlich-traditionell bis individualisiert) unterschieden. Die Segmente lassen sich in einem Raster darstellen, in dem die soziale Schicht auf der vertikalen und der Lebensstil auf der horizontalen Achse dargestellt werden. Zudem werden die Nachfragesegmente noch in verschiedene Lebensphasen, die die Wohnsituation charakterisieren, eingeteilt.

Damit lassen sich einerseits Aussagen zur Zusammensetzung der heutigen Wohnbevölkerung machen und die Entwicklung über die letzten Jahre aufzeigen. Andererseits eignet sich die Charakterisierung auch zur Bestimmung des Bevölkerungstyps, der künftig schwerpunktmässig angesprochen werden soll und auf dessen Bedürfnisse die Entwicklung ausgerichtet werden soll. (siehe Kap. 3.3)

Die Verteilung der Nachfragesegmente in der Gemeinde Häggenschwil zeigt einen Schwerpunkt bei unter- bis mittelständigen und eher bürgerlichen Segmenten. Auch im Vergleich mit dem Schweizer Durchschnitt zeigt sich, dass die Bevölkerung der Gemeinde Häggenschwil mittelständischer und bürgerlicher ist. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt folgende Veränderungen der Anteile:

Nr.	Bezeichnung	Durchschnitt CH 2016	Anteil 1990	Anteil 2016
1	Ländlich Traditionelle	11.5 %	14 %	14.7 %
2	Moderne Arbeiter	11.5 %	6 %	11.0 %
3	Improvisierte Alternative	12.6 %	2 %	9.3 %
4	Klassischer Mittelstand	9.7 %	39 %	15.7 %
5	Aufgeschlossene Mitte	11.8 %	13 %	14.9 %
6	Etablierte Alternative	10.9 %	1 %	11.8 %
7	Bürgerliche Oberschicht	7.1 %	21 %	9.1 %
8	Bildungsorientierte Oberschicht	8.2 %	4 %	6.0 %
9	Urbane Avantgarde	16.7 %	1 %	7.5 %

Daraus lassen sich die folgenden Trends ableiten:

- Der Anteil der Bewohner mit einem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (Segmente 1, 4, 7) hat stark (-34.5 %) abgenommen, dies obwohl der Anteil der Ländlich Traditionellen konstant geblieben ist. Es ist eine allgemeine Verschiebung hin zum individualisierten Lebensstil (Segmente 3, 6, 9) zu beobachten (+24.6 %). Die Bevölkerung ist damit wesentlich individualisierter geworden und nähert sich dem schweizerischen Durchschnitt an.
- Der Anteil von Haushalten tieferer Schichten hat zugenommen (gesamthaft ca. 13 %). Insbesondere die Haushalte der mittleren Schicht haben ihren Anteil verkleinert.

Familien mit Kindern sind mit 33.1 % die grösste Gruppe der Lebensphasen. Auch im Vergleich mit dem regionalen und nationalen Durchschnitt ist dieser Wert grösser. Ansonsten entspricht die Verteilung der Lebensphasen ungefähr dem Schweizer Durchschnitt: hohe Anteile bei älteren Singles und Paaren, mittlere Anteile bei Einelternfamilien, mittelalterlichen Singles und Paaren sowie jungen Singles und tiefe Anteile bei jungen Paaren und Wohngemeinschaften.

Für den Wohnungsmarkt der Gemeinde werden insbesondere die Nachfragesegmente 6, 5 und 9 als chancenreich bezeichnet. (siehe Kap. 3.3)

#### Nachfragesegment 6 (Etablierte Alternative)

Der Lebensstil der Etablierten Alternativen ist an Selbstverwirklichung orientiert., wobei kulturelles, ökologisches und soziales Interesse gross sind. Eine gute Nachbarschaft ist für dieses Nachfragesegment von grösserer Bedeutung als materielle Werte. Die Etablierte Alternativen wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, Hausgemeinschaften oder Stockwerkeigentum, wobei der Anteil an Wohnungseigentum vergleichsweise gering ist.

#### Nachfragesegment 5 (Aufgeschlossene Mitte)

Die Aufgeschlossene Mitte repräsentiert die Mitte der Gesellschaft. Sie orientiert sich an den Werten der Bildungsorientierten Oberschicht und ist dementsprechend leistungsorientiert und legt Wert auf Modernität und Kultur. Die Aufgeschlossene Mitte wohnt in geräumigen 3 bis 5 Zimmerwohnungen. Die Ansprüche an die Wohnung sind hoch, beim Standort werden Kompromisse eingegangen.

#### Nachfragesegment 9 (Urbane Avantgarde)

Die Urbane Avantgarde ist überdurchschnittlich jung das Ausbildungs- und Einkommensniveau sind vergleichsweise hoch. Der Anteil an

Einpersonenhaushalten ist hoch. Die Urbane Avantgarde lebt vorzugsweise zentrumsnah in grossen und relativ hochpreisigen Wohnungen. Die Ausstattung der Wohnung ist weniger wichtig als das Umfeld. Dieses Nachfragesegment zieht häufig um und bevorzugt Mietwohnungen.

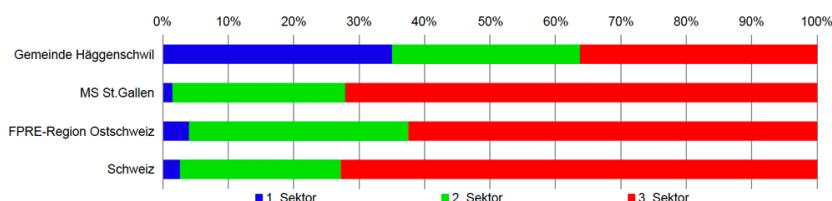
### Arbeitsnutzung

#### SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

Der Arbeitsmarkt (Anzahl Beschäftigte und Vollzeitäquivalente) der Gemeinde Häggenschwil ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Die Gemeinde weist 97 Arbeitsstätten (Stand 2016) auf, welche 305 Personen beschäftigen (225 Vollzeitäquivalente).

Die Gemeinde Häggenschwil weist gegenüber dem regionalen und nationalen Durchschnitt einen um das mehrfach höheren Anteil Vollzeitäquivalente im 1. Sektor auf. Der Anteil im 2. Sektor entspricht etwa dem regionalen und nationalen Durchschnitt, der Anteil im 3. Sektor ist folglich im Vergleich gering.

Abb. 2 Vollzeitäquivalente nach Sektor, 2016, Gemeindecheck Geschäft



Als Hauptbranchen im 2. und 3. Sektor sind die Traditionelle Industrie und das Baugewerbe auszumachen. Der Trend zeigt jedoch, dass diese Anteile sinken und die Anteile im 3. Sektor steigen. (siehe Kap. 3.7)

### Landwirtschaft

#### Richtplan SG: Fruchtfolgeflächen (FFF) | V11

Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan festgelegt und sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Fruchtfolgeflächen sind gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Werden Fruchtfolgeflächen soweit durch andere Nutzungen beansprucht, dass sie nicht mehr rückführbar sind, ist eine umfassende Interessensabwägung durchzuführen.

Für die vorliegende Planung gilt es diese Grundlage zu beachten und die künftige Siedlungsentwicklung darauf abzustimmen sowie gegebenenfalls eine Interessensabwägung durchzuführen. (siehe. Kap. 3.4)

## 2.2.2 Schutz

### Kulturschutz

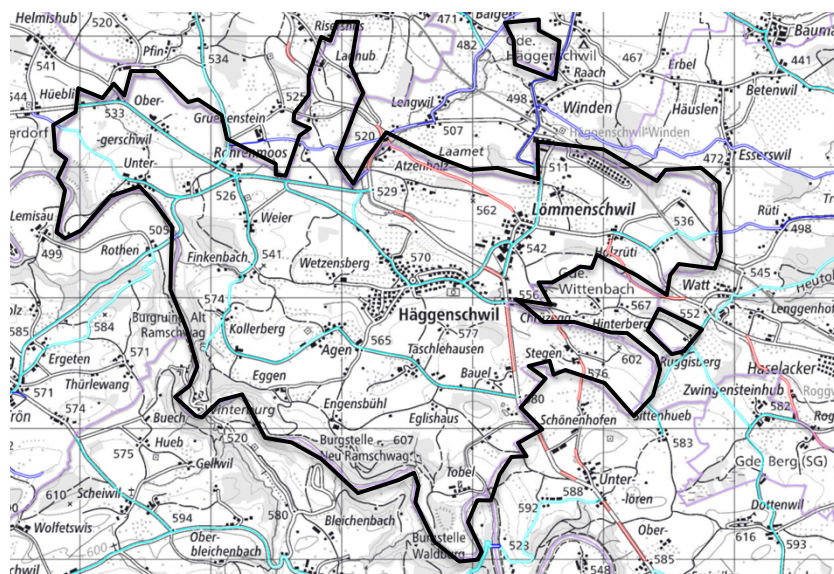
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Bundesinventar sind Wege erfasst, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen (schweizweit rund 3'750 km). Diese Wege stehen unter besonderem Schutz. In der Gemeinde Häggenschwil gibt es mehrere historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz.

Diese Verkehrswege gilt es im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu beachten und deren Erhalt über die Schutzverordnung zu sichern. (siehe Kap. 3.3)

Abb. 3 Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege (map.geo.admin.ch, 04.06.2019)

rot: nationale Bedeutung  
 blau: regionale Bedeutung  
 hellblau: lokale Bedeutung



ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz | Richtplan SG 2017: Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des ISOS sind die Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erhoben und beurteilt worden. Pro Ortsbild wurde ein Inventareintrag erstellt und der Wert des Ortsbilds bestimmt (nationale, regionale/kantonale oder lokale Bedeutung). Der Inventareintrag stellt eine fachliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird für die umfassende Interessenabwägung im Planungsprozess beigezogen. Abweichungen sind auf Grundlage dieser Interessenabwägung zulässig, zum Beispiel wo die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen als wichtige raumplanerische Zielsetzung zu berücksichtigen ist.

Im kantonalen Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler (gemäss ISOS) und kantonaler Bedeutung bezeichnet. Diese Ortsbilder sind

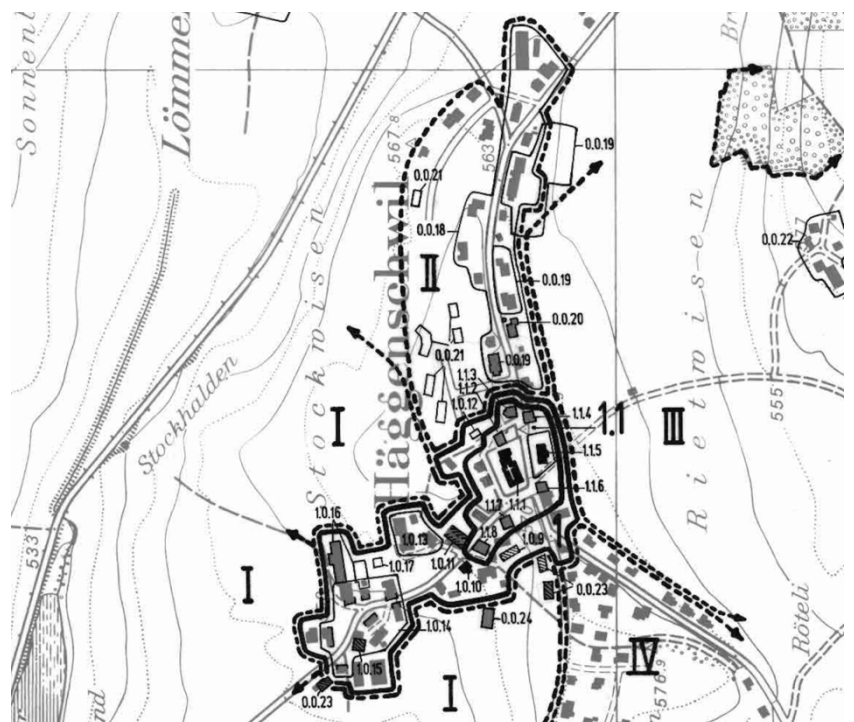
vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der Ortsplanung sind Massnahmen zu ergreifen, um diese Ortsbilder parzellenscharf und grundeigentümergebunden zu schützen.

Im Laufe der Ortsplanungsrevision ist es zwingend notwendig, sich im Detail mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder auseinanderzusetzen. Dabei ist – auch im Lichte der baulichen Entwicklung seit der Inventarisierung – zu bestimmen, wie mit den Inventareinträgen umgegangen werden soll und wie weit sie in grundeigentümergebundene Instrumente wie Zonenplan oder Schutzverordnung einfließen. (siehe Kap 3.3)

*Häggenschwil Dorf (Ortsbild von kantonaler Bedeutung, 1991)*

Das Dorf wird als altes Bauerndorf in einer hügeligen, von kleineren Waldstücken durchsetzten Wieslandschaft beschrieben. Häggenschwil ist auf dem Scheitel eines Hügelrückens angesiedelt. Wobei der Dorfkern am höchsten Punkt der Dorfstrasse ansetzt. Die Aufnahme als Ortsbild von kantonaler Bedeutung erfolgt aufgrund der Lagequalitäten auf dem Hügelrücken und der Silhouettenwirkung des Dorfkerns. Weiter tragen gewisse räumliche Qualitäten durch die spannende Wechselwirkung zwischen dem orthogonalen Bebauungsmuster im repräsentativen Dorfkern und den locker angelegten Höfen im ländlichen Unterdorf dazu bei. Zudem verfügt das Dorf über architektonische Qualitäten, insbesondere die barocke Kirche und das Pfarrhaus.

Abb. 4 Kartenauszug ISOS; Häggenschwil Dorf





#### Richtplan SG: Schützenswerte archäologische Fundstellen (S33)

Ziel ist es, die Fundstellen in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten und eine Schädigung zu vermeiden. Falls der Schutz und die Erhaltung der Fundstelle nicht möglich sind die Substanz und die Strukturen der Fundstelle durch die kantonale Fachstelle für Archäologie dokumentieren zu lassen. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden, Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanung die archäologischen Fundstellen grundeigentümerverbindlich zu sichern, damit diese in ihrem Bestand geschützt und erhalten werden. (siehe Kap 3.3)

Tab. 2 Archäologische Fundstellen; Kantonaler Richtplan S33

Signatur Richtplan	Fundstelle
03.001	Holzrüti
03.003	Refugium Waldburg
03.004	Burgruine Alt-Ramschwag
03.005	Burgruine Neu-Ramschwag

#### Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)

In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz sind in Häggenschwil 15 Gärten aufgelistet. Mehrheitlich handelt es sich dabei um private Gärten. Jedoch sind auch öffentliche Gärten von Kirche und Schule aufgeführt. Die Liste stammt aus dem Jahr 1998 und ist daher nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Dennoch sind qualitative Freiräume und Gärten im Zusammenhang mit der Innenentwicklung von zentraler Bedeutung. Für die Revision bildet die Liste eine ergänzende Grundlage, welches es zu berücksichtigen gilt. (siehe Kap 3.3)

#### Naturschutz

##### Richtplan SG 2017: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Der Richtplan definiert Naturschutzgebiete, Lebensräume bedrohter Arten und Landschaftsschutzgebiete sowie Geotope. Der bestehende Richtplan sichert die Inhalte bereits behördenverbindlich. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer neuen Schutzverordnung gilt es die Inhalte zu überprüfen und zu sichern. (siehe Kap 3.4)

##### Richtplan SG 2017: Lebensraumverbund (V32)

Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund umfassen weitgehend ausgeräumte Landschaften mit ungenügendem Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. Zur Verbesserung der Situation soll die Neuschaffung von zusätzlichen Elementen (Hecken, Magerwiesen, Hochstamm-Obstbäume, Revitalisierungen von Fließgewässern usw.) geprüft und die ökologische

Aufwertung von Wildtierkorridoren berücksichtigt werden. In der Gemeinde Häggenschwil befinden sich Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. In den Gebieten sollen in Vernetzungsprojekten Massnahmen aufgezeigt werden, welche die Gebiete ökologisch aufwerten und die Vernetzung verbessern.

Die Gemeinde hat zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie der Flora und Fauna ein Vernetzungsprojekt gemäss Direktzahlungsverordnung erstellen lassen. Die Periode des Vernetzungsprojekts läuft von 2017 bis 2024. Damit resultieren für die vorliegende Revision keine Handlungskonsequenzen. (siehe. Kap 3.4)

#### **Schutzverordnung**

Die Schutzverordnung der Gemeinde wird aktuell einer Gesamtrevision unterzogen. Die Revision erfolgt parallel zur vorliegenden Planung in einem koordinierten Verfahren.

### **2.2.3 Infrastruktur und Ausstattung | Verkehr**

#### **Strassen und Wege**

Richtplan SG: Strassen inkl. Langsamverkehr (VI21)

Das Koordinationsblatt bezeichnet Strassenbauvorhaben und verlangt die Förderung des Langsamverkehrs. Relevante Strassenbauvorhaben sind zurzeit in der Gemeinde Häggenschwil nicht vorhanden.

In der Ortsplanungsrevision sind vor allem auf Stufe Richtplan die notwendigen Massnahmen vorzusehen. Die Förderung des Langsamverkehrs (LV) äussert sich vor allem in durchgehenden und sicheren Netzen für den Fuss- und Veloverkehr. Ein weiterer Aspekt ist die Verknüpfung von LV mit dem öffentlichen Verkehr. (siehe. Kap. 3.6)

#### **Schwachstellenanalyse Langsamverkehr**

Die Schwachstellenanalyse des kantonalen Radverkehrsnetzes zeigt lineare sowie punktuelle Schwachstellen im Radverkehrsnetz. Dabei werden nationale, kantonale und lokale Routen einbezogen. Die Massnahmen zur Beseitigung der Schwachstellen werden nach Relevanz und Priorität eingeordnet.

In Häggenschwil wurden lineare Schwachstellen (z.B. fehlende Veloinfrastruktur) und punktuelle Schwachstellen (z.B. mangelhaft ausgestaltete Knoten) festgestellt.

Die Behebung der aufgeführten Schwachstellen gilt es im Zusammenhang mit der Revision des Richtplans zu sichern. (siehe Kap. 3.6)

## 2.2.4 Gestaltung

### Gestaltung Siedlung

#### Quartieranalyse

Um zu eruieren, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu stärken, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen.

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung unter Einbezug von Gemeindevertretern und den Planern durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und dem Eindruck vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die Quartieranalyse ist in einem separaten Dokument zu finden (vgl. Beilage B1) und dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Planungsinstrumente (siehe Kap. 3.2 und 3.3).

## 2.2.5 Umwelt

### Gewässer

#### Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Dabei werden unterschiedliche Typen sowie der Umgang mit den bezeichneten Bereichen differenziert. Es gibt auf dem Gemeindegebiet diverse Grundwasserfassungen und Grundwasserquellen, für welche bereits rechtskräftige Grundwasserschutzzonen erlassen wurden. Die geltenden Bestimmungen gilt es einzuhalten, weiter besteht kein Handlungsbedarf.

#### Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Die Festlegung der Gewässerräume kann der Gesamtrevision nachgelagert in einer Teilrevision vorgenommen werden (siehe Kap. 3.4)






## Naturgefahren

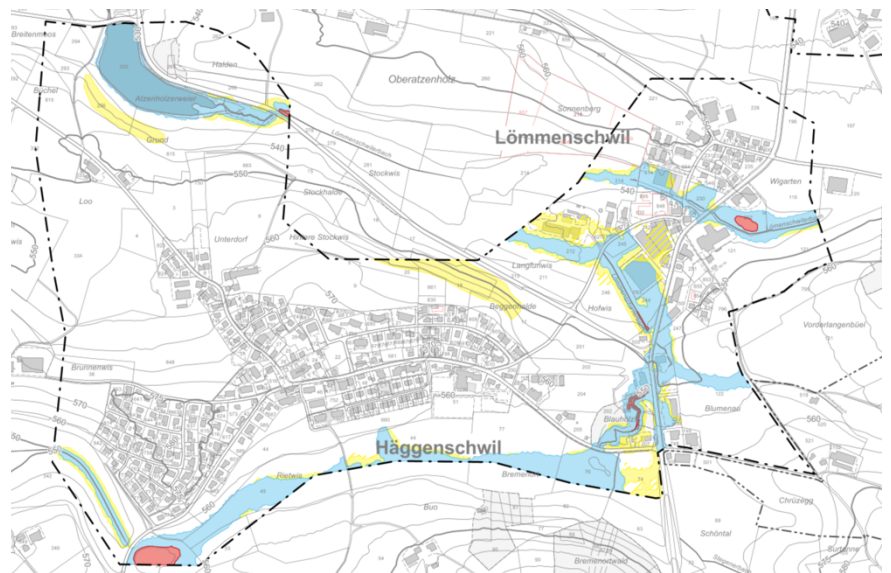
Karte der Naturgefahren | Massnahmenkonzept Naturgefahren 2015

Die Kartierung der Naturgefahren zeigt die Gefährdung durch Rutschungen, Sturz, Lawine und Überschwemmung. Sie unterscheidet geringe (gelb), mittlere (blau) und erhebliche Gefährdungen (rot).

Ein Massnahmenkonzept Naturgefahren wurde im Jahr 2015 erarbeitet.

Abb. 5 Ausschnitt Gefahrenkarte;  
 geopartal.ch, 17.06.2019

- Perimeter Gefahrenkarte SG**
-  Gefahrenkarte
- Gefahrenkarte SG**
-  Erhebliche Gefährdung
  -  Mittlere Gefährdung
  -  Geringe Gefährdung
  -  Restgefährdung



## Nichtionisierende Strahlung

Verordnung über die nicht ionisierende Strahlung (NISV)

Nicht ionisierende Strahlungen gehen von Antennenstandorten, Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) aus. In der Gemeinde Häggenschwil befindet sich ein Antennenstandort im Ortsteil Lömmenschwil. Es führen keine Übertragungsleitungen über das Siedlungsgebiet oder unmittelbar daran vorbei. Es werden weder die bestehenden Siedlungsgebiete noch mögliche Siedlungserweiterungen tangiert.

## Belastete Standorte

Kataster der belasteten Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach Umweltschutzgesetz (USG) Art. 32c und Altlastenvorordnung (AltIV) Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt. In

der Gemeinde Häggenschwil gibt es mehrere belastete Flächen. Untersuchungsbedarf besteht ausschliesslich bei der Registernummer 3201A0008. Dieser Untersuchungsbedarf ist jedoch kein Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Zwei Standorte ehemaliger Tankstellen befinden sich im Siedlungsgebiet. Hier gilt, dass weitere Massnahmen beim Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen sind. Bei möglichen Nutzungsänderungen gilt es daher, diese Grundlage zu beachten.

### **Störfallrisiken**

Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT)

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) bildet alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, ab. Im Kataster ist die Gemeinschaftstanklager AG eingetragen. Der Konsultationsbereich zeigt den Bereich, welcher von einem Störfall potenziell betroffen sein könnte. Auf der Stufe der Richt- und Zonenplanung hat der Risikokataster hinweisenden Charakter und wurde als solcher in die Planung miteinbezogen.

### **2.2.6 Eigentum**

#### **Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren**

Bei der Gemeinde Häggenschwil liegen vier Einzonungsbegehren vor. Zudem gibt es Klärungsbedarf bei Gebieten, welche im übrigen Gemeindegebiet liegen. Alle Einzonungsbegehren werden im Rahmen der Richtplanerarbeitung geprüft. Es sind dies:

- Knupp-Areal
- Blumenau
- Eggen (Intensivlandwirtschaftszone)
- Schmitten (Intensivlandwirtschaftszone)

#### **Bedingt dingliche Rechte**

Servitute können die Entwicklung eines Gebiets erheblich beeinträchtigen (z. B. Bauverbot). Bei Entwicklungsgebieten mit einem hohen Potenzial ist das Vorhandensein von Dienstbarkeiten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der Befragung von Eigentümern unbebauter Grundstücke.

## 2.3 Strategische Grundlagen

### 2.3.1 Strategische Vorgaben Kantonalplanung

#### Planungs- und Baugesetz

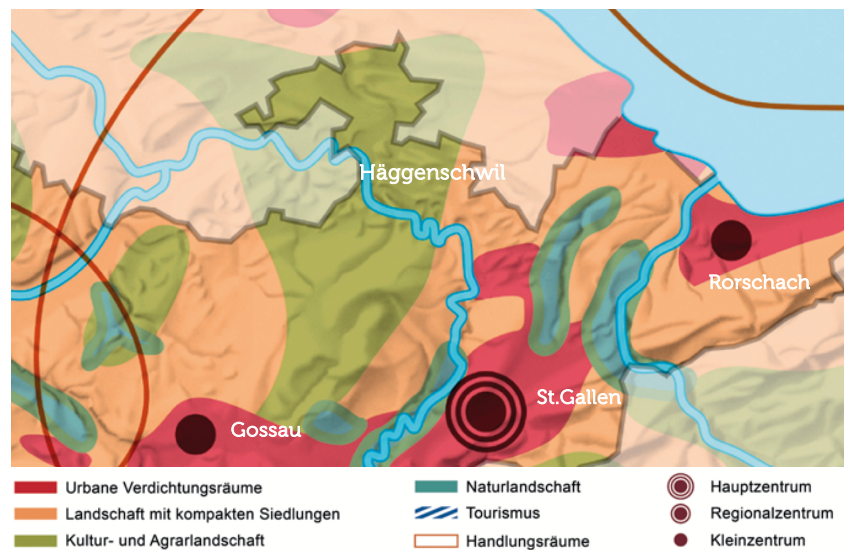
Am 1. Oktober 2017 trat das neue PBG des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere im Bereich der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften. Daneben werden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehört die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland. Diese Vorgaben gilt es zu beachten und mittels der neuen Instrumente umzusetzen.

Die neuen Möglichkeiten und Instrumente gilt es im Sinn der angestrebten Entwicklung auszuloten. (siehe Kap 3.3)

#### Raumkonzept St. Gallen

Das Raumkonzept St. Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes der Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Die Gemeinde Häggenschwil ist dem Raumtyp Kultur und Agrarlandschaft zugeteilt.

Abb. 6 Ausschnitt Raumkonzept St. Gallen (2017)



Für die Ortsplanung sind deshalb die folgenden strategischen Grundsätze zu beachten. (siehe Kap 3.3)

#### Kultur- und Agrarlandschaft

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft. (siehe Kap 3.2)
- Unverbaute Landschaftskammern bzw. landschaftliche Qualitäten und Naturwerte erhalten und vernetzen. Dies erfordert insbesondere eine auf Schwerpunkte ausgerichtete, sorgfältige landschaftliche Integration von Infrastrukturen. (s. Kap 3.4)
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand, falls möglich, landschaftsverträglich und zeitgemäss umnutzen, andernfalls geordnet rückbauen. (s. Kap 3.3)

#### Richtplan SG: Siedlungsentwicklung nach innen (S13)

Mit dem überarbeiteten Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wird eine klare Innenentwicklungsstrategie angestrebt. Die wesentlichen Ziele und Massnahmen, die durch die Gemeinden umzusetzen sind (siehe Kap 3.2) werden im Richtplan definiert:

- Mobilisierung der inneren Reserven, Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und nicht ausserhalb;
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität; (siehe Kap 3.3)
- Kommunikation: Information und Motivation;
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde;
- Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen (Verfügbarkeit, Nutzungspotenziale);
- Nachweis der konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanung, bzw. für Neueinzonungen.

#### Richtplan SG: Arbeitszonenbewirtschaftung (S21)

Der kantonale Richtplan macht Vorgaben zur Ausscheidung von Arbeitszonen aus übergeordneter Sicht. Dabei soll die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb der Regionen abgestimmt werden. Im Richtplan werden Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet, die zur Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung stehen sollen. In der Gemeinde Häggenschwil sind keine Schwerpunkte vorhanden.

Ausserhalb dieser im Richtplan definierten Entwicklungsschwerpunkte können zusätzliche Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Für Erweiterungen über 5'000 m<sup>2</sup> ist eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Rahmen der jährlichen Überarbeitung notwendig. In jedem Fall ist der konkrete Bedarf auszuweisen.

Insbesondere der Flächenbedarf für eine Betriebserweiterung gilt es im Zusammenhang mit dieser Planung zu sichern. (siehe Kap 3.7)

### **2.3.2 Strategische Vorgaben Kommunalplanung**

Die Gemeinde Häggenschwil hat anlässlich der bestehenden Richtplanung aus dem Jahr 2011 Zukunftsbilder und eine Strategie für eine mögliche Gemeindeentwicklung erarbeitet (Räumliches Grobkonzept 2009). Die Strategie gibt dabei konkrete Handlungsansätze für eine Entwicklung vor. Die Zukunftsbilder zeigen einen möglichen Idealzustand, welcher durch die Strategie erreicht werden soll.

Das Räumliche Grobkonzept 2009 entspricht – mit Ausnahme der Strategie der Aussenentwicklung – weitgehend noch den heutigen Entwicklungsabsichten und Zielen der Gemeinde. Nachfolgend werden die Zukunftsbilder nach Handlungsfeldern sowie die Strategien des bestehenden Richtplans aufgeführt. Bei den Strategien werden nur die Inhalte dargestellt, welche für die vorliegende Planung relevant sind.

#### **Zukunftsbilder nach Handlungsfeldern**

##### Wohnen und Wohnumfeld

Häggenschwil ist gewachsen, aber ein überschaubares Dorf geblieben, welches gleichzeitig aber auch vielfältiger geworden ist. Die Zuzüger gehören immer noch zum Mittelstand, bringen aber dennoch neue Ideen und neue Formen des Zusammenlebens. Sie wohnen vermehrt auch in Geschosswohnungen. Sie alle haben Häggenschwil bewusst gewählt, weil sie die Überschaubarkeit schätzen und sich für ihre «Nachbarn» interessieren. Und: Sie sind stolz darauf «Häggenschwiler» zu sein, denn Häggenschwil ist anders. Zum Beispiel, weil nirgends so viele Passivhäuser stehen wie in Häggenschwil.

##### Arbeiten und Wirtschaft

Häggenschwil ist eine Wohngemeinde geblieben. Sie steht dabei künftig in einer noch engeren Symbiose mit den umliegenden Arbeitsplatzgebieten. Die Arbeitsgebiete werden verstärkt mit dem öffentlichen Verkehr erreicht. Nicht nur weil der Strassenverkehr zu den Stosszeiten überlastet ist, sondern auch, weil die ökologische Nachhaltigkeit Teil der Grundhaltung der Häggenschwiler ist.

##### Einkauf und Versorgung

Häggenschwil macht die grossen Einkäufe – wie alle anderen auch – in den grossen Einkaufsläden der Region. Trotzdem unterscheidet sich das Dorf von anderen Dörfern. So ist Einkaufen im Dorf weiterhin möglich. Der



Ort ist Pionier des «lokalen Internetshoppings», bei dem online alle Artikel des täglichen Bedarfs bestellt werden können. Speziell ist, dass die Angebote, wenn immer möglich, aus lokaler Produktion stammen. Zu diesem Zweck haben sich die örtlichen Landwirte mit dem Dorfladen für die gemeinsame Vermarktung zusammengetan. Es erstaunt nicht, dass die meisten Produkte biologisch angebaut werden.

#### Freizeit und Erholung

Häggenschwil verbringt die Freizeit ganz normal. Es erholt sich ganz normal. Es profitiert dabei von der Nähe der Stadt St.Gallen und der intakten Umgebung sowie von der ganzen Region. Vermutlich ist den Häggenschwilern die Freizeit und Erholung im Einklang mit einer intakten Natur wichtiger als anderen.

#### Bildung und Betreuung

Häggenschwil verfügt über ein gutes Angebot der Betreuung für Kinder und Betagte. Mehr als andernorts wird aber ein grosser Teil dieser Betreuung nachbarschaftlich geregelt. Basis hierzu sind Wohnungen, die sich für alle Generationen eignen oder Angebote des betreuten Wohnens.

#### Verkehr und Verbindungen

In Häggenschwil gibt es nicht nur sehr viele Passivhäuser, auch im Verkehr beschreitet die Gemeinde neue Wege über alternative Mobilitätsformen zwischen Dorf und Bahnhof.

### Strategien

#### Wohnen und Wohnumfeld

##### *Priorisierung des Geschosswohnungsbaus mit überdurchschnittlichem Standard*

Die Bautätigkeit soll vermehrt auf den grosszügigen Geschosswohnungsbau gelenkt werden. Einerseits entsteht günstiger Wohnraum bereits durch die Alterung des bestehenden Wohnraums. Andererseits soll der Mittelstand angesprochen werden. Der Geschosswohnungsbau zeichnet sich aus durch eine hohe Flexibilität und Einzigartigkeit. In Ergänzung dazu sollen Einfamilienhäuser vermehrt dem klar gehobenen Wohnen vorbehalten werden. (siehe Kap 3.3)

##### *Ortsbaulich durchdachte und hochwertige Baukonzepte*

Häggenschwil möchte sich als attraktiver Wohnstandort weiter positionieren. Daher sollen die bisherigen Anstrengungen zur Sicherung hochwertiger Baukonzepte noch verstärkt werden. (siehe Kap. 3.3)

#### *Siedlungsstruktur auf den ÖV ausrichten*

Kompakte, auf die Haltestellen des ÖVs ausgerichtete Baugebiete helfen, die Eigenwirtschaftlichkeit des ÖVs zu verbessern. Die Wohnlagen sollen daher zentral und möglichst gut mit dem ÖV erschlossen sein. (siehe Kap. 3.2 und 3.6)

#### *Konsolidierung des Wachstums auf einem ortsverträglichen Niveau*

Damit der Charakter des Dorfes erhalten bleibt, die Zuzüger integriert werden und der Anteil der Kinder beibehalten werden kann, soll das Wachstum auf ca. 1 % pro Jahr eingependelt werden. (siehe Kap. 3.1.2)

#### *Arbeiten und Wirtschaft*

Die Gemeinde soll für die Ansiedlung attraktiver Arbeitsplätze handlungsfähig bleiben, ohne jedoch eine quantitativ expansive Strategie zu fahren. Dazu braucht es erhältliche und hochwertige Entwicklungsflächen. Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik soll aber auf die Art der neuen Betriebe Einfluss genommen werden können. Im Fokus stehen Betriebe mit hoher Wertschöpfung und zukunftssträchtige Produkte und Dienstleistungen. (siehe Kap. 3.7)

#### *Freizeit und Erholung*

Die hochwertigen Naherholungsgebiete sollen in der bestehenden Qualität erhalten bleiben. Dabei ist insbesondere die Siedlungsentwicklung mit dem Anliegen des Erhalts der Freiflächen zu koordinieren. (siehe Kap. 3.5)

#### *Verkehr und Verbindungen*

Im guten ÖV-Angebot wird vor allem die Möglichkeit gesehen, die Strassen vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zu entlasten und damit die nachhaltige Anbindung an das Agglomerationszentrum (mit den Arbeitsplätzen, Einkaufs-, Freizeit- oder Versorgungsangeboten) sicher zu stellen. (siehe Kap. 3.6)

### **2.3.3 Strategieplan Innenentwicklung**

#### **Grundlage**

Der Strategieplan Innenentwicklung (siehe Beilage B2) bildet den Nachweis, welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBC, abgeliefert werden muss. Der Kanton St.Gallen macht in seinem Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» inhaltliche Vorgaben.

Er gibt die grundsätzlichen Strategien für Innenentwicklungsgebiete vor. Dazu gehört beispielsweise «Bewahren» (Veredeln), «Aufwerten» (Fortschreiben), «Weiterentwickeln» (Ergänzen) und «Umstrukturieren» und macht Vorschläge für weitere Inhalte wie Eignung oder Priorisierung. Die Innenentwicklungsstrategie ersetzt das Räumliche Grobkonzept 2009 (Teil Siedlung).

### **Einordnung in die Planung**

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird übernommen und verfeinert.

Der Strategieplan Innenentwicklung wird im kommunalen Richtplan durch konkrete Massnahmen umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell für die Teile Schutz, Nutzung und Gestaltung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z.B. Schutzzonen, Einordnungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung, Gebiete von öffentlichem Interesse oder Sondernutzungsplanpflichten.

### **Betrachtungsgebiet**

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet, die heutigen Bauzonen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sowie für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Strategie «Aufwerten» (Fortschreiben). Sie wird durch zweckmässige Regelbauvorschriften umgesetzt, die eine individuelle Innenentwicklung durch die jeweiligen Grundeigentümer ermöglicht.

### **Strategien**

#### **Bewahren | Veredeln**

In Gebieten mit der Strategie «Bewahren | Veredeln» steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

#### **Aufwerten | Fortschreiben**

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur, die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur

überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern sich diese hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind griffige Bestimmungen in der Regelbauweise.

#### Weiterentwickeln | Ergänzen

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln | Ergänzen» zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig.

#### Umstrukturieren

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen.

#### Umsetzung

Der Zeitpunkt der Realisierung hat Auswirkungen auf das Fassungsvermögen des Zonenplanes. Dieser kann nur geschätzt werden und ist mit entsprechend grossen Unsicherheiten behaftet.

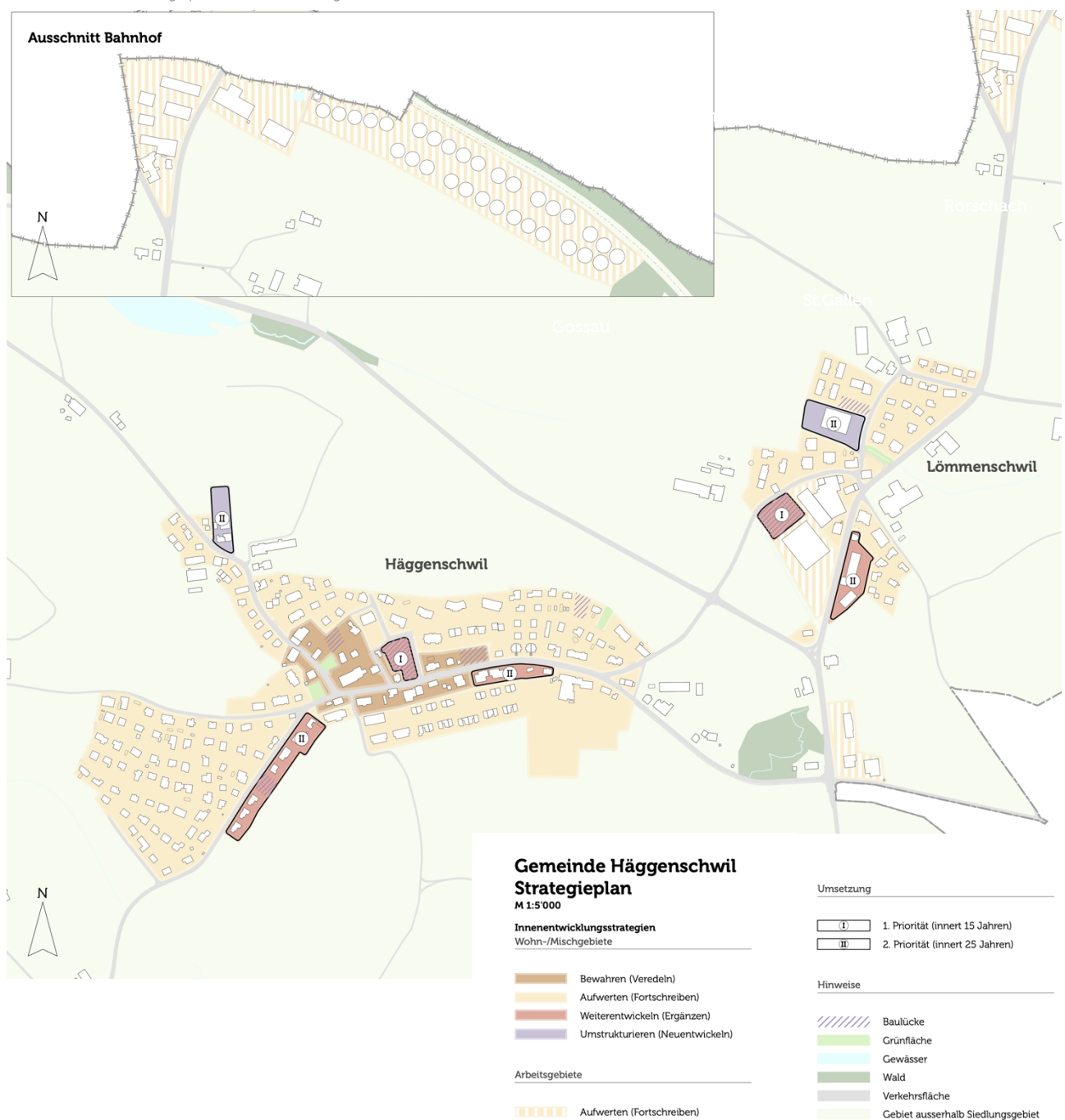
##### 1. Priorität

Für das Gebiet sind bereits klare Absichten bekannt, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Mit der Umsetzung wird in den nächsten 15 Jahren gerechnet (Zonenplanhorizont).

2. Priorität

Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Da aber noch keine Absichten bestehen, beträgt der Planungshorizont 15 – 25 Jahre (Richtplanhorizont).

Abb. 7 Strategieplan Innenentwicklung



## 3 Instrumente

### Handlungskatalog

#### 3.1 Einleitung

Im Handlungskatalog werden Vorgaben aus übergeordneten Planungen und den strategischen Grundlagen der Gemeinde mit konkreten Massnahmen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, in welchem Instrument diese Massnahmen umgesetzt werden sollen. Gegliedert wird der Handlungskatalog in sechs Themenfelder:

1. Bauliche Weiterentwicklung
2. Bauliche Entwicklung mit Qualität
3. Natur und Umwelt
4. Einkauf, Freizeit und Erholung
5. Verkehr und Verbindung
6. Wirtschaft und Infrastruktur

In den Kapiteln 2.1 und 2.2 wurden die fachlichen und strategischen Grundlagen analysiert. Davon wurden die Ziele für die Themenfelder sowie die planerischen und strategischen Vorgaben abgeleitet. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben sind *kursiv* angefügt.

#### 3.2 Bauliche Weiterentwicklung

##### 3.2.1 Ziel

In Abstimmung mit bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum der Gemeinde Häggenschwil vor allem innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Es gilt dabei das Kredo «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung».

##### Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen (*Kantonaler Richtplan S11, S12, S13, Raumkonzept St.Gallen*).
2. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in vom ÖV erschlossenen Gebieten (*Kantonaler Richtplan S12, S13*), (*Strategie Richtplan 2011*)
3. Innenentwicklungspotenziale (Bewahren, Aufwerten, Ergänzen, Umstrukturieren) bestimmen und zusammen mit den Grundeigentümern konsequent mobilisieren (*Kantonaler Richtplan S13, Quartieranalyse*).
4. Ein konstantes Wachstum ist anzustreben. (*Strategie Richtplan 2011*)

### 3.2.2 Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1, 2	x	x	Neueinzonungen ausschliesslich im Zusammenhang mit den Auszonungen von ungeeignetem und nicht erhaltlichem Bauland prüfen (exkl. Areal Knupp)
3, 4	x	x	Verfügbarkeit von Bauland über eine aktive Bodenpolitik, Verträge (Art. 8 und 65 PBG) oder Kaufrecht (Art. 9 PBG) sicherstellen
3, 4	x	x	Bodensparende und nachhaltige Nutzung von Gebieten mit einem grossen Handlungsbedarf (mangelnde Erschliessung, starke Unternutzung, mangelnde Adressbildung) mittels Sondernutzungsplänen sichern

### 3.3 Bauliche Entwicklung mit Qualität

#### 3.3.1 Ziel

Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und das Wohnumfeld qualitativ aufgewertet werden. Es soll ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot mit Hinblick auf eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zur Verfügung gestellt werden können.

#### 3.3.2 Planerische Vorgaben

1. Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (*Kantonaler Richtplan S13, PBG Raumkonzept St. Gallen*).
2. Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (*Kantonaler Richtplan S31; S33; ISOS; IVS; ICOMOS*).
3. Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (*Kantonaler Richtplan S13*).
4. Die Entwicklung soll mit ortsgerechten Strukturen erfolgen (*Quartieranalyse*).
5. Die Entwicklung soll entsprechend der schwerpunktmässig angesprochenen Nachfragesegmente erfolgen (*SOTOMO-Gemeindecheck*).
6. Die Bautätigkeit wird vermehrt auf grosszügigen Geschosswohnungsbau gelenkt. Einfamilienhäuser sind dem gehobenen Wohnen vorbehalten (*Strategie Richtplan 2011*).

### 3.3.3 Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1		x	Begleitung von Baugesuchen in gestalterischer Hinsicht weiterführen.
1, 2, 3,		x	Fachbeurteilung (z. B. mit externen Architekten, Landschaftsarchitekten, Denkmalpfleger; allenfalls auch gemeinsam mit anderen Gemeinden) weiterhin für die Beurteilung der geforderten ortsbaulichen Einfügung im Vorverfahren und dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren einsetzen
1, 3, 4	x	x	Erlass von Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde
1, 3, 4	x	x	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch Zonen mit Einfügungsgebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise schützen und erhalten
1, 4		x	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten und qualitativen Innenentwicklung ausschöpfen
2	x	x	Schutzwürdige Bauten, Ortsbilder, Freiräume, Wege, Umgebungen und archäologische Fundstellen grundeigentümerverbindlich sichern
5, 6		x	Wohnangebote gemäss Nachfragesegmenten fordern und fördern

## 3.4 Natur und Umwelt

### 3.4.1 Ziel

Die unbebaute Landschaft bildet eine intakte und vielfältige Kulturlandschaft, in die Häggenschwil und Lömmenschwil eingebettet sind. Natur- und Landschaftswerte werden in ihrer Vielfalt, Eigenheit und Naturnähe geschützt.

### 3.4.2 Planerische Vorgaben

1. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Lebensräume von bedrohten Arten sollen in der Entwicklung berücksichtigt werden (*kantonalen Richtplan V31, Raumkonzept St. Gallen*).
2. Die Vernetzung von Lebensräumen und Zuzugsgebieten muss erhalten und verbessert werden (*kantonalen Richtplan V32*).
3. Fruchtfolgeflächen in ihrer Fläche und Qualität erhalten (*kantonalen Richtplan V11*);



4. Der Raumbedarf an oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und die Erholung soll gesichert werden (*Gewässerschutzgesetzgebung*).

### 3.4.3 Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x	x	Schutzzonen ausscheiden, überprüfen und erhalten
2, 4	x		Strukturen zur Vernetzung sowie zur Gestaltung von Siedlungsändern (Obsthaine, Hecken, Fliessgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern
3	x	x	Fruchtfolgefleichen der Landwirtschaftszone zuweisen, oder eine Interessensabwägung durchführen.
4	x	x	Festlegung der Gewässerräume anschliessend an die Revision der Ortsplanung

## 3.5 Einkauf, Freizeit und Erholung

### 3.5.1 Ziel

Die Gemeinde Häggenschwil verfügt über ein Versorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote bieten verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitbewältigung für die Bevölkerung.

### 3.5.2 Planerische und strategische Vorgaben

1. Erhalt der Naherholungsgebiete, in der bestehenden Qualität (*Strategie Richtplan 2011*)

### 3.5.3 Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x	x	Bestehende Freiräume werden erhalten und einer entsprechenden Nutzungszone zugewiesen.

## 3.6 Verkehr und Verbindungen

### 3.6.1 Ziel

Die Gemeinde Häggenschwil profitiert von den guten Anschlüssen an das Strassennetz. Mit dem öffentlichen Verkehr ist eine gute Anbindung an die nächsten Zentren sichergestellt. Die Mobilität innerhalb der Gemeinde wird dank eines dichten und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetzes schwerpunktmässig zu Fuss und mit dem Velo bewältigt.

### 3.6.2 Planerische und strategische Vorgaben

1. Der Fuss- und Veloverkehr soll als wichtiges Verkehrsmittel innerhalb der Gemeinde gefördert werden und die wichtigsten Schwachstellen behoben werden. (*kantonaler Richtplan, VI21, Strategie Richtplan 2011, Schwachstellenanalyse Langsamverkehr*)
2. Die bestehende ÖV-Erschliessung bietet die Möglichkeit die Strassen vom MIV zu entlasten. (*Strategie Richtplan 2011*)

### 3.6.3 Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x		Sichere Fuss- und Radverbindungen fördern und bestehende Schwachstellen und Lücken im Netz beheben.
2	x		Bestehende Qualität der ÖV-Verbindungen mindestens beibehalten.

### 3.7 Wirtschaft und Infrastruktur

#### 3.7.1 Ziel

Die Gemeinde Häggenschwil bietet Gewerbe und Industrie eine geeignete Umgebung durch geeignete Flächen mit guter Erschliessung. Die Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine gut gestaltete Umgebung aus. Die gewerbliche Entwicklung findet innerhalb der heute vorhandenen Gewerbe-Industriegebiete statt. Wichtige Versorgungsinfrastrukturen sind gesichert.

#### 3.7.2 Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe wird durch die Erweiterung der Arbeitszonen im Bedarfsfall ermöglicht (*kantonaler Richtplan S21, Strategie Richtplan 2011, SOTOMO*).

#### 3.7.3 Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung	Massnahmen
1, 2, 4	Richtplanung Rahmennutzungsplanung	Bestehende Gewerbezones erhalten und die Erhältlichkeit von noch nicht überbauten Gewerbeflächen verbessern.

### 3.8 Umsetzung

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen dem Gemeinderat namentlich folgende Instrumente zur Verfügung:

#### 3.8.1 Aktive Bodenpolitik

Die aktive Bodenpolitik umfasst den Erwerb und/oder die Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der Entwicklungsziele. Ebenfalls kann bei grösseren Arealen durch Einwerfen eigener Flächen die Neuordnung zu Gunsten einer Gesamtlösung vereinfacht werden. Denkbar ist auch die Schaffung eines speziellen Fonds.

### **3.8.2 Partizipative Arealentwicklung**

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es einer engen Zusammenarbeit verschiedener Grundeigentümer und die Berücksichtigung deren Bedürfnisse. Die Gemeinde kann sich aktiv als neutraler Player für partizipativ durchgeführte Arealentwicklung einbringen und solche Prozesse anstossen.

### **3.8.3 Verwaltungsverträge**

Über Verwaltungsverträge nach Art. 65 PBG kann der Gemeinderat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Dies betrifft vor allem Ein- und Umzonungen oder kommt als Voraussetzung für den Verzicht auf Auszonungen in Frage.

### **3.8.4 Sondernutzungsplanpflicht**

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23ff PBG kann der Gemeinderat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen.

### **3.8.5 Differenzierte Regelbauvorschriften**

Die minimalen Massvorgaben der Regelbauweise umfassen gemäss Art. 79 PBG die «Gesamthöhe», den «Grenzabstand» und den «Gebäudeabstand». Dem Gemeinderat ist es freigestellt, differenziertere Regelbauvorschriften zur «Gebäuelänge», «Gebäudebreite», «Gebäudehöhe und Dachwinkel», «Fassadenhöhe», «Baumassenziffer», «Grosser Grenzabstand» und «Terrainveränderungen» festzulegen.

### **3.8.6 Zonen mit besonderem Erscheinungsbild**

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften erlassen werden, welche die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung regeln, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht.

### **3.8.7 Planungszone**

Über Planungszonen gemäss Art. 42ff PBG können auf einem bestimmt bezeichneten Gebiet Massnahmen unterbunden werden, die eine

angestrebte Entwicklung gefährden würden. Während der Dauer der Planungszone können die Planungsinstrumente entsprechend angepasst werden.

#### **3.8.8 Erweiterte Erschliessungspflicht**

Im Verwaltungsvertrag oder im Sondernutzungsplan können Eigentümer zur Mitfinanzierung erweiterter, dem Areal des Eigentümers zugutekommende Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen verpflichtet werden.

#### **3.8.9 Zonen mit bestimmter Nutzung**

Über bestimmte Gebiete kann der Gemeinderat gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG bestimmte Nutzungen zulassen oder einschränken, wobei der Nutzungszweck jedoch nicht geändert werden kann. Themen sind etwa Nutzungseinschränkungen bei Naturgefahren oder Immissionen sowie der Ausschluss z.B. verkehrsintensiver Nutzungen in Arbeitszonen.

#### **3.8.10 Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)**

Als Betriebs- und Gestaltungskonzepte werden Planungen bezeichnet, die zeigen, wie die verschiedenen Verkehrsarten sowohl bewegt wie ruhend auf einer Strasse geführt werden und wie die Strasse hierfür gestaltet werden muss. Das BGK ist die Grundlage für konkrete Strassenbauprojekte.

#### **3.8.11 Kaufrecht**

Über das Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhaltliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers erwerben.

#### **3.8.12 Vernetzungsprojekt nach DZV**

Mit einem Vernetzungsprojekt gemäss der Direktzahlungsverordnung sollen Biodiversitätsförderflächen an ökologisch sinnvollen Lagen sowie die Vernetzung von Kernlebensräumen gefördert werden.

## 3 Instrumente

### Richtplanung

#### 3.9 Aufbau

Die bestehende Richtplanung stammt aus dem Jahr 2011. Die vorliegende Teilrevision des Richtplans befasst sich mit dem Thema der Innenentwicklung und folglich insbesondere mit den Sachbereichen Nutzung und Gestaltung.

##### 3.9.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Häggenschwil setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

###### Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung, Gestaltung, Infrastruktur Eigentum) mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

###### Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Erläuterung und den dazugehörigen Festlegungen. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand und den Realisierungszeitpunkt.

###### Planungsbericht (vorliegend)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen von speziellen Festlegungen.

###### Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden wegleitend, hat jedoch keine direkt eigentumsverbindliche Wirkung.

#### 3.10 Teil Nutzung

##### 3.10.1 Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie

werden Aussagen zur Reduktion der Bauzonen getroffen. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Rücksichtnahme auf den Bestand;
- Nutzung der inneren Reserven;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung zu einer Nichtbauzone.

### 3.10.2 Änderungen

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem aktuellen Richtplan bezüglich der Grundnutzung und der Nutzungsintensivität aufgelistet und beschrieben.

Bei der Nutzungsintensivität wird grob davon ausgegangen, dass eine zweigeschossige Zone einer niedrigen Dichte und eine drei- oder viergeschossige Zone einer mittleren Dichte entspricht. Eine ausführliche Begründung und Nachweis der genauen Abgrenzung der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung erbracht.

Tab. 3 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber dem aktuellen Richtplan

Richtplangebiete:  
 WG= Wohn-/Gewerbegebiet  
 K = Kerngebiet  
 W = Wohngebiet  
 F = Freihaltegebiet  
 IE = Intensiverholungsgebiet  
 G= Gewerbegebiet  
 OE = Gebiet für öff. Bauten und Anlagen  
 L = Landwirtschaftsgebiet  
 ÜG = Übriges Gemeindegebiet

h = höhere Dichte  
 n= niedrige Dichte

Gebiet	Zonenplan	Richtplan 2011	Richtplan Revision 2021	Veränderung Siedlungsg. [m <sup>2</sup> ]	Beschrieb
N 1.1.1 Wohngebiet Romanshornstrasse West	WG2	WG	Wn	-	Anpassung an die heutige Nutzung. Es wird ausschliesslich gewohnt im Gebiet.
N 1.1.2 Hirschenstrasse	ÜG	Wn	Wn	+ 1'000	Das bebaute Gebiet befindet sich im übrigen Gemeindegebiet. Zur Arrondierung der Bauzone am Siedlungsrand drängt sich die Zuweisung zur Bauzone auf.
N 1.2.1 Wohngebiet Alte Konstanzerstrasse / Romanshornstrasse	WG3	WG	W	-	Das Gebiet wurde in den vergangenen Jahren weitestgehend mit reinen Wohnbauten bebaut. Daher erfolgt die Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

N 1.2.2 Wetzen- bergstrasse	L	Wn	Wh	+ 700	Das Gebiet erstreckt sich entlang der Wetzenbergstrasse und ist heute unbebaut. Auf der Parzelle 562, welche im Osten an das Gebiet grenzt zeichnet sich Erneuerungsbedarf ab. In diesem Zusammenhang soll an zentraler Lage im Dorf neuer Wohnraum entstehen.
N 1.2.3 Dorfstrasse	OeB A	OE	W	-	Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Im Gebiet wird heute hauptsächlich gewohnt. Daher erfolgt die Anpassung an die tatsächliche Nutzung.
N 2.1.1 Unterdorf Nord	L	WG	WG	+ 90	Das Gebiet ist heute bereits bebaut. Für die Einzonung entlang der Strasse Unterdorf wird eine hinterliegende ungenutzte Baulandfläche ausgezont. Dies führt zu einer geringfügigen Erweiterung des Siedlungsgebiets
N 2.1.2 Alte Kon- stan- zerstrasse	GIA	G	WG	-	Längerfristig soll hier neuer Wohn- und Gewerberaum entstehen. Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets ist nicht vorgesehen.
N 4.1.1	L	L	OeB a	+3'400	Es ist vorgesehen eine neue Sporthalle zu realisieren. Die Sportanlage soll den veränderten Bedürfnissen angepasst werden.
N 5.1 Dorfstrasse	OeB A	OE	K	-	Das Gebiet ist Bestandteil des Kerns von Häggenschwil und wird deshalb dem Kerngebiet zugeteilt.
N 7.0.1 Parzelle 230	WG3	WG	F	- 600	Auf dem Gebiet besteht der Baulinienplan Lömmenschwilerbach vom 21. Dezember 2015, welcher den Gewässerraum festlegt. Der festgelegte Gewässerraum wird dem Freihaltegebiet zugeteilt.
N 7.0.2 Parzelle 606	W2	Wn	F	-388	Auf dem Gebiet bestehen ein Aussichtspunkt und ein kleiner Park. Diese sollen erhalten bleiben daher erfolgt die Zuweisung zum Freihaltegebiet.
N 7.0.3 Parzelle 26	K	K	F	-386	Auf dem Gebiet befindet sich eine Gartenanlage. Die Gartenanlage ist prägend für das Dorfbild und soll erhalten bleiben.
N 8.0.1 bis N 8.0.5	div.	div.	L	-	Die Gebiete sind nicht mehr zur Siedlungserweiterung vorgesehen und werden deshalb dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
N 9.0.1. / N 9.0.2	L	L	IL	-	An den bezeichneten Gebieten sollen Intensivlandwirtschaftszonen entstehen können.



### 3.10.3 Gebiete mit Nutzungsbestimmungen (N10)

In Gebieten mit Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 PBG können bestimmte Nutzungen ausgeschlossen oder zugelassen werden.

Im Wohngebiet Beckenstein (N 10.0.1) bestehen heute ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser sowie Bebauungen über mehrere Grundstücke sind aus ortsbaulicher Sicht nicht erwünscht. Daher wird die Nutzung beschränkt. Es sollen maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich sein. Dadurch soll das Gebiet als hochwertiges Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten bleiben.

### 3.10.4 Abschätzung Einwohnerfassungsvermögen

#### Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan gibt das Bevölkerungsziel per 2040 vor. Für Häggenschwil wird bis zu diesem Zeitpunkt mit einem Bevölkerungswachstum von 154 Personen gerechnet (s. Kap. 2.3.1), was einem jährlichen Wachstum von knapp mehr als sechs Personen entspricht. Für den Zonenplan- (Planungshorizont 15 Jahre) und den Richtplanhorizont (Planungshorizont 25 Jahre) wird unter der Annahme eines linearen Wachstums und einer öffentlichen Auflage im Jahr 2023 von folgendem Bevölkerungszuwachs ausgegangen:

- Zonenplanhorizont (2038): + 96 Einwohner
- Richtplanhorizont (2048): + 160 Einwohner

#### Berechnung

Die Dichteziele werden aus dem Datensatz Raum+ 2017 übernommen. Das Einwohnerpotenzial der bebauten Bauzonen wird gemäss kantonalem Richtplan (S11) mit einem Zuwachs von 5 % während des Zonenplanhorizontes gerechnet. Die Bauzonenreserve setzt sich aus den effektiv unbebauten Flächen zusammen. Die Einwohnerzahlen gelten gemäss Statistik der Bevölkerung und Haushalte 2018 des Bundesamtes für Statistik (BfS). Die Einwohnerpotenziale der Innenentwicklungsgebiete sind je nach Umsetzungspriorität gemäss des Strategieplans Innenentwicklung verteilt worden. Es wird in der Berechnung angenommen, dass die Einwohnerpotenziale der unbebauten Bauzonen innerhalb des Zonenplanhorizontes ausgeschöpft werden.

Tab. 4 Übersicht Gebiete

Gebietsbezeichnung	Richtplan-Nr.	Fläche [ha]	Dichteziel [E/ha]	Einwohner 2017	Einwohnerpotenzial [E]	
					1. Prio. (ZP)	2. Prio. (RP)
Dorf (Pfaffengut)	-	0.24	49	0	12	-
Feuerwehrdepot	N 2.1.2	0.48	62	1	-	29

### 3.10.5 Erweiterung Siedlungsgebiet

Der Gemeinde Häggenschwil steht gemäss dem Gemeindeporträt vom August 2017 eine Fläche von maximal 1.3 ha zur Siedlungserweiterung von Wohn- und Mischzonen bis 2040 zu (siehe Kap. 2.2.1). Für eine Einzonung müssen die im kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt S12) enthaltenen Voraussetzungen eingehalten sein. Zudem muss die Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsfläche aufgenommen sein.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Richtplangebiete (Siedlungserweiterungsgebiete) aufgelistet. Insgesamt handelt es sich um ca. 0.8 ha potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet. Damit sind die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan unterschritten. Die restliche Fläche von 0.6 ha wird im Richtplan noch nicht verortet.

Tab. 5 Übersicht Gebiete

Gebietsbezeichnung	Richtplan-Nr.	Grundstücks-Nr.	Fläche [ha]
Bärenweg	N 1.2.2	848	0.05
Dorfstrasse	N 1.2.3 / N 5.1	49, 525, 536	0.25
Alte Konstanzerstrasse	N 2.1.2	614	0.5
<b>Total Siedlungserweiterungsgebiet</b>			<b>0.8</b>
Option Siedlungserweiterungsgebiet gemäss Gemeindeportrait			1.30
Differenz			- 0.5

### 3.10.6 Intensivlandwirtschaftszone

In Folge des Strukturwandels in der Landwirtschaft war es erforderlich, planungsrechtliche Grundlagen für die neuen Formen der Landwirtschaftsbetriebe zu sichern. Grundlage bilden Art. 16a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und Art. 36 der Raumplanungsverordnung (Zonenkonformität von Bauten und Anlagen über der inneren Aufstockung). Im Kantonalen Richtplan sind die Grundsätze für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen festgelegt. Die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen setzt die Einhaltung der richtplanerischen Vorgaben, einen Sondernutzungsplan und ein bewilligungsreifes Projekt voraus.

Im Rahmen- und im Sondernutzungsplan kann der Zweck der Intensivlandwirtschaftszone bestimmt werden. Im kommunalen Richtplan wird entlang der Grünaustrasse im Gebiet Eggen ein möglicher Standort für die Intensivlandwirtschaft bezeichnet. Ein weiterer möglicher Standort befindet sich im Gebiet Schmitten. Beide Standorte eignen sich aufgrund der Lage in der Landschaft und den bestehenden Siedlungsstrukturen (Konzentrationsprinzip) sowie der vorhandenen Erschliessung grundsätzlich für eine Intensivlandwirtschaftszone.

## 3.11 Teil Gestaltung

### 3.11.1 Siedlung

Die aus den Ortsteilen Häggenschwil und Lömmenschwil bestehende Gemeinde zeichnet sich durch die Lage mitten in der Landschaft aus. Der Ortsteil Häggenschwil wird zusätzlich durch die erhöhte Lage auf einer Hügelkuppe und dem geringen Durchgangsverkehr geprägt.

### 3.11.2 Öffentliche Räume

Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung, da der Strassenraum den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist. Die öffentlichen Räume, insbesondere die ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten, sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Die Ortseingänge, sowie der Beginn der Dorfkerne sind dabei gestalterisch hervorzuheben.

Der Richtplan unterscheidet die Typologien der Strassenräume und unterscheidet zwischen Dorf-, Kern-, und Landstrassen. Entlang dieser wichtigen Verbindungen werden die Einordnung und eine hochwertige Gestaltung gesichert.

Folgende Schemaschnitte zeigen beispielhaft eine mögliche Gestaltung des öffentlichen Strassenraums von Fassade zu Fassade.

Abb. 8 Schemaschnitt Kernstrasse

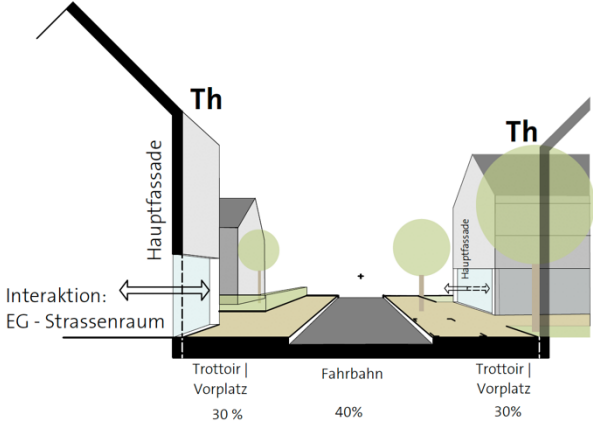


Abb. 9 Schemaschnitt Dorfstrasse

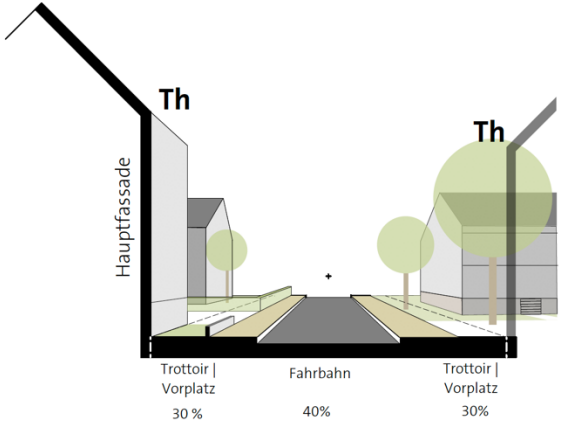
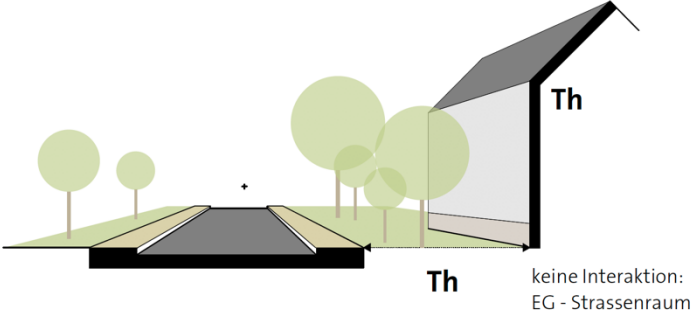


Abb. 10 Schemaschnitt Landstrasse



### **Gebiet von öffentlichem Interesse**

Qualitativ hochwertige Quartierentwicklungen, die Aufwertung der bestehenden Substanz und die Realisierung neuer Überbauungen können die zukünftige Entwicklung der Gemeinde entscheidend prägen. Um eine Entwicklung nach innen zu fördern, soll die Gemeinde eine aktive Rolle übernehmen. Die Gemeinde soll dabei mit den Grundeigentümern in Innenentwicklungsgebieten einen Entwicklungsprozess anstossen und unterstützend mitwirken.

Auf der Basis koordinierter Erschliessungs- und Bebauungsplanungen kann den öffentlichen Interessen nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden. Es lassen sich Quartiere mit attraktivem Eigencharakter schaffen, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken.

In Gebieten von öffentlichem Interesse sollen durch die Gemeinde Sondernutzungspläne erlassen werden, falls dies für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nötig ist. Im PBG werden in Art. 23ff die verschiedenen Zwecke für Sondernutzungspläne beschrieben. Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG). Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden.

Der Richtplan bezeichnet dazu Gebiete, in denen im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen werden soll. Dies betrifft Innenentwicklungsgebiete, in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einem Sondernutzungsplan steuern will.

### **Gebiet Unterdorf**

Das Gebiet befindet sich am Ortseingang von Häggenschwil. Heute besteht auf dem Areal ein Pferdehof. Im Zusammenhang mit einer möglichen Umnutzung des Betriebs gilt es eine hochwertige Gestaltung entlang der Strasse sowie die Erschliessung sicherzustellen.

### **Gebiet Dorf**

Mitten im Zentrum von Häggenschwil befinden sich zwei unbebaute Parzellen (Nrn. 22 und 581). Eine Entwicklung und Bebauung mit einer ortsgerechten Dichte und Gestaltung soll über eine Sondernutzungsplanpflicht sichergestellt werden.

### **Gebiet Romanshorerstrasse**

Entlang der Romanshorerstrasse befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe mit hohem Erneuerungsbedarf. Das gesamte Areal ist unternutzt und verfügt über ein grosses Entwicklungspotential für die Gemeinde

Häggenschwil. Die Sondernutzungsplanpflicht soll eine hochwertige Gestaltung und eine ortsgerechte Dichte und Erschliessung sicherzustellen

## 3.12 Teil Eigentum

### 3.12.1 Erhältlichkeit

Nach Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG sowie Art. 8 Abs. 1 PBG sorgen die Planungsbehörden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und Massnahmen getroffen werden, ungenutzte oder unternutzte Flächen im Baugebiet besser zu nutzen. Folglich sind im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern.

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Es zeigt sich, dass über die ganze Gemeinde verschiedene unbebaute Parzellen oder Teile von Parzellen vorhanden sind, die sich für eine Überbauung eignen würden.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG sowie das Kaufrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Für Grundstücke, die nach dem Erwerb durch die Gemeinde einfach wieder veräussert werden können, wird der Hinweis auf das Kaufrecht angemerkt.

### 3.12.2 Vertragsgebiet

Gemäss Art. 8 PBG kann die Gemeinde Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen. Zudem kann die Gemeinde auch im Rahmen der Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands, die zweckmässige Überbauung von Baulandreserven, die Erschliessung von Bauland, die erweiterte Erschliessungspflicht und die Planungswerte. Über einzelne, unbebaute Grundstücke soll mit den Grundeigentümern ein Vertrag zur Sicherung des Baulandes abgeschlossen werden. Verweigert ein Grundeigentümer einen solchen Vertrag, ist bei marktgängigen Parzellen das Kaufrecht (vgl. E 2) auszuüben.

## 3 Instrumente

### Rahmennutzungsplanung

#### 3.13 Aufbau

##### 3.13.1 Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan der Gemeinde Häggenschwil setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

##### Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement ordnen das Bauwesen der Gemeinde gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG über grundeigentümerverbindliche, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Zusätzlich können namentlich folgende Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften, welche der Entwicklung von orts- und Quartierzentren dienen möglich. (Art. 15 PBG)
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Beispielsweise können publikumsintensive Einrichtungen (PE) oder Orte mit empfindlicher Nutzung ausgeschlossen werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG).
- In Wohnzonen, Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen können Mindestwohn- resp. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden. (Art. 12 Abs. 2 (Art. 13 Abs. 2 PBG)
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. (Art. 99 PBG)
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein. (Art. 100 PBG)
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG).

##### Schutzverordnung

Die Schutzverordnung gemäss Art. 5 und 6 NHG und Art. 114ff. PBG besteht aus dem Plan sowie dem Reglement. Im Plan werden die geschützten Natur- und Kulturobjekte und Flächen bezeichnet. Im Reglement sind die entsprechenden Schutzvorschriften formuliert. Die Schutzverordnung wird parallel zur vorliegenden Planung in einem koordinierten Verfahren erarbeitet.

### **3.13.2 Verbindlichkeit**

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen, respektive die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümergebunden und parzellenscharf. Schutzwürdige Natur- und Kulturobjekte sowie Naturschutz- und Ortsbildschutzgebiete werden grundeigentümergebunden geschützt.

## **3.14 Zonenplan**

### **3.14.1 Allgemeines**

#### **Redaktionelle Bereinigungen**

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer etc.)
- Bodenbedeckung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechteckige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen sind nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

#### **Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet**

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert.

Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse 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.



### Zonenbezeichnungen

In Art. 12 ff. PBG werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende – der Terminologie der Richtlegende des Zonenplans gemäss PBG folgende – Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Tab. 6 Übersicht Änderungen Zonenbezeichnung

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
<b>Innerhalb Baugebiet</b>	
Wohnzone W 10.2	Wohnzone WE
Wohnzone W 11.2	Wohnzone W2
Wohnzone W 14.8	Wohnzone W3
Wohn- / Gewerbezone WG 12.2	Wohn-Gewerbezone WG2
Wohn- / Gewerbezone WG 14.8	Wohn-Gewerbezone WG3
Arbeitszone A 16	Gewerbe-Industriezone
–	Industriezone
Kernzone K 13	Kernzone K
Freihaltezone Ortsplanung FiB O	Grünzone Freihaltung
Freihaltezone Sport und Freizeit FiB SF	-
Schutzzone Gewässerschutz SiB GR	-
Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit IiB	Intensiverholungszone
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA
<b>Ausserhalb Baugebiet</b>	
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone
Intensivlandwirtschaftszone IL	Landwirtschaftszone
Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FaB NH	Grünzone Schutz

### 3.14.2 Zonenänderungen

#### Wohnzonen

Es zeigte sich, dass die Wohnzonen einen generell tiefen Ausbaugrad aufweisen. Das heisst, dass diese bereits innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften substanziell verdichtet werden können. Eine Aufzonung ist generell aber nicht zwingend.

#### Wohn-Gewerbezone

Die bestehenden Wohn- und Gewerbebezonen wurden auf ihre tatsächliche Nutzung überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Nutzung in einigen Gebieten dem Zonenzweck einer Wohnzone, nicht jedoch dem einer

Wohn- und Gewerbezone entspricht. Diese Gebiete wurden daher einer entsprechenden Wohnzone zugewiesen.

#### **Kernzone**

Die bestehende Kernzone wird in die Kernzone K 13 überführt.

#### **Arbeitszone**

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt keine Gewerbe-Industriezonen mehr. Diese müssen entweder der Wohn-Gewerbezone oder der Arbeitszone zugewiesen werden. In Häggenschwil wurden die bestehenden Gewerbe- und Industriezonen den entsprechenden Arbeitszonen zugewiesen.

#### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die bestehenden Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurden hinsichtlich ihres Bedarfs untersucht und wo nötig umgezont bzw. erweitert.

#### **Freihalte- und Schutzzone innerhalb des Baugebiets**

Zur Sicherung und Freihaltung bestehender Grünräume besteht heute die Grünzone Freihaltung. Die Grünzonen werden neu in Freihaltezonen überführt. Dabei wird der Zweck der Freihaltung unterschieden. Die Freihaltezone Ortsplanung (FiB O) dient der Siedlungsgliederung, diese Gebiete sind vor Bebauung freizuhalten. Mit der Freihaltezone Sport und Freizeit (FiB SF) werden Gebiete bezeichnet, die dem Aufenthalt im Freien dienen.

#### **Freihaltezone ausserhalb des Baugebiets**

Die heutige Grünzone Naturschutz wird in die neu geschaffene Freihaltezone Natur- und Heimatschutz überführt.

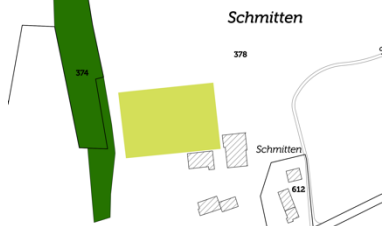

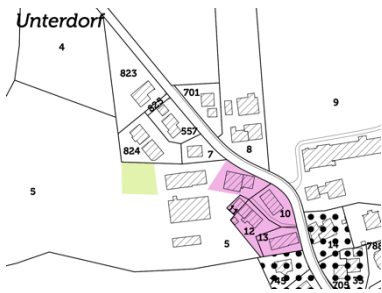
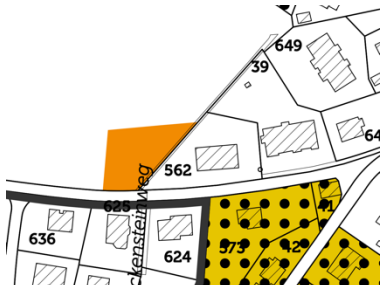
#### **Landwirtschaftszone**

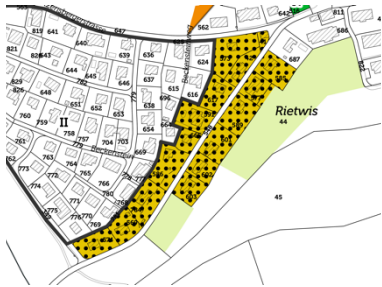
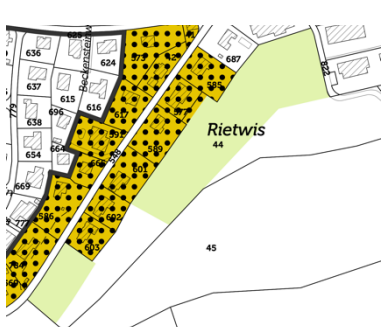


Die Flächen der Landwirtschaftszone werden grösstenteils weiterhin der Landwirtschaftszone zugewiesen.

#### **Übriges Gemeindegebiet**

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden in der Regel entweder der Landwirtschaftszone oder dort wo der Zweck der Freihaltung dominiert der Freihaltezone Ortsplanung zugewiesen.


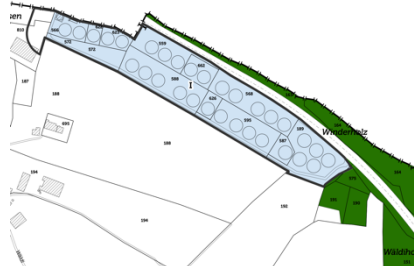
Tab. 7 Übersicht Änderung Grundnutzung

Nr.	Ausschnitt Änderungsplan	Zonierung rechtskräftig	Zone neu	Bemerkung / Begründung
1		L	IL	Neueinzonung gemäss Antrag des Grundeigentümers auf Basis des Betriebskonzepts
2		L	IL	Neueinzonung gemäss Antrag des Grundeigentümers auf Basis des Betriebskonzepts
3		L / WG2  WE	WG 12.2 / L  WG 12.2	Parz. Nr. 5: Unbebaute Wohn-/Gewerbezone entlang dem Siedlungsrand wird ausgezont. Dafür wird das Gebäude entlang der Unterdorf Strasse der Bauzone zugewiesen.  Parz. Nr. 13: Zuweisung zur Wohn-/Gewerbezone auf Antrag Grundeigentümer
4		L	W 14.8	Durch die Zuweisung des Teilgebiets (Grundstück Nr. 848) zur Wohnzone W 14.8, sollen die Entwicklungsmöglichkeiten auf der angrenzenden Parzelle Nr. 562 gesichert werden.

5		WE	W 11.2	<p>Das Einfamilienhausquartier beidseits der Agenstrasse befindet sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone WE mit einer maximalen Firsthöhe von 10.5 m. Das Gebiet beidseits der Agenstrasse soll künftig der Wohnzone W 11.2 zugewiesen werden. Damit kann eine moderate Entwicklung des Bestandes und das Erstellen von kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.</p>
6		üG	L	<p>Definitive Zonenzuweisung des übrigen Gemeindegebiets zur Landwirtschaftszone</p>
7		K	FiB SF	<p>Hier befinden sich heute für das Ortsbild prägende Grünflächen, die erhalten bleiben sollen. Deshalb erfolgt die Zuweisung zur Freihaltezone Sport und Freizeit.</p>
8		WE	W 11.2	<p>Das Gebiet Wiesental ist einheitlich und komplett bebaut. Im Rahmen der Revision soll das Gebiet der Wohnzone W 11.2 zugewiesen werden. Damit soll die Zonierung entsprechend der bestehenden Bebauung angepasst werden.</p>

9		Oe BA	K 13	Parz. Nr. 536 (Gemeindehaus): wird neu der Kernzone zugewiesen
		Oe BA	W 14.8	Parz. Nr. 49/525: Anpassung an tatsächliche Nutzung
10		L	Oe BA	Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Realisierung einer neuen Sporthalle
11		WE	W 11.2	Das Gebiet Pfaffengut befindet sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone WE. Das Gebiet ist zentral gelegen und weitestgehend überbaut. Im Rahmen der Revision soll das Gebiet der Wohnzone W 11.2 zugewiesen werden. Damit soll bei künftigen Bauabsichten eine moderate Erhöhung der Nutzungsintensität sowie das Erstellen von kleinen Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.
12		üG	W 11.2	Zuweisung des bebauten Grundstücks zur Bauzone; Anpassung an tatsächliche Nutzung

13		W2	Fib SF	Die Parzelle Nr. 606 dient heute als Aussichtspunkt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben, deshalb erfolgt die Zuweisung zur Freihaltezone Sport und Freizeit.
14		üG	L	Definitive Zonenzuweisung des übrigen Gemeindegebiets zur Landwirtschaftszone
15		GI A	WG 14.8	Parz. Nr. 245: Anpassung der Zonierung an Grundstücksgrenzen
		WG3	A 16	Parz. Nr. 242: Anpassung der Zonierung an Grundstücksgrenzen
16		GI A / WG3	Fib O	Entlang der Parzellengrenze wird das Gebiet, welches von einem künftigen Gewässerraum überlagert wird, der Freihaltezone Ortsplanung zugewiesen.

17		WG3	W 14.8	Anpassung an tatsächliche Nutzung (Wohnbauten)
		WG2	W 11.2	Anpassung an tatsächliche Nutzung (Wohnbauten)
		WG3	SiB GS	In diesem Gebiet zwischen der Alten Konstanzer- und der Romanshorerstrasse besteht der festgelegte Gewässerraum nach Art. 41a GSchV (Baulinienplan Lömmenschwilerbach vom 21.12.2015). Dieses Gebiet wird der Schutzzone Gewässerraum (SiB G) zugeteilt.
18		GI	A 16	Zuweisung des Tanklagers zur Arbeitszone 16

### 3.14.3 Überlagernde Festlegungen

#### Sondernutzungsplanpflicht

Mit dem neuen PBG können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden.

In Häggenschwil wird über vier Areale eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt (vgl. Richtplan GS 0.2). In den Sondernutzungsplänen Kirchweg, Pfaffengut und Dorfstrasse ist die Erschliessung sowie die Struktur zu regeln. Dies aufgrund der Lage am Dorfzentrum und der ortsbaulichen Situation. Im Sondernutzungsplan Romanshorerstrasse gilt es ebenfalls, die Erschliessung und die Struktur zu regeln. Dies aufgrund des gebauten Bestandes und der Lage entlang der Romanshorerstrasse.

Tab. 8 Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht

Nr.	Bezeichnung	Zweck
1	Kirchweg	nach Art. 25 und 26 PBG
2	Pfaffengut	nach Art. 25 PBG
3	Dorfstrasse	nach Art. 25 PBG
4	Romanshorerstrasse	nach Art. 25 PBG

### **Gebiete für bestimmte Nutzungen**

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen.

#### Kein dauernder Aufenthalt von Personen

Weiter werden die bestehenden Nutzungsbeschränkungen der Gewerbe-Industriezone am Bahnhof Häggenschwil-Winden erhalten. Der Perimeter der Nutzungsbeschränkung wird über das gesamte Tanklager und in einem gleichmässigen Abstand von 40 m festgelegt.

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Wohngebiet Beckenstein bestehen heute ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser sowie Bebauungen über mehrere Grundstücke sind nicht erwünscht. Daher wird die Nutzung beschränkt. Es sollen maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude möglich sein. Dadurch soll das Gebiet als hochwertiges Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten bleiben.

#### Häuserkampfanlage

Diese Zone für öffentliche Bauten und Anlagen steht nur für die militärische Nutzung zur Verfügung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

### **Gebiet mit Einordnungsgebot**

Art. 99 Abs. 2 PBG erlaubt der Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung zu formulieren. Die attraktive Gestaltung der wichtigen Strassenräume kann so entsprechend ihrer Bedeutung als Wohn-, Arbeits-, und Aufenthaltsort, wie auch als attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr sichergestellt werden. Im Zonenplan werden insbesondere die Bereiche entlang der Kantonsstrasse als Gebiete mit Einordnungsgebot bezeichnet. Das Einordnungsgebot umfasst neben Vorplätzen und Vorgärten auch die erste Bautiefe oder zumindest die der Strasse zugewandten Gebäudeteile. Diese sind in der Gestaltung und Anordnung der Nutzungen so zu planen, dass der Strassenraum in seiner Wahrnehmung und Funktion gestärkt wird. Darauf abzustimmen sind die Ausrichtung der Gebäude, wie auch die (Höhen-)Lage der Erdgeschosse.

Zusätzlich zu den bezeichneten Gebieten entlang der Kantonsstrasse gilt das Einordnungsgebot in der Kernzone.



### **3.14.4 Hinweise**

#### **Verkehrsflächen**

Im Zonenplan sind die klassierten Strassen als Verkehrsfläche dargestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans wurden die Zuweisungen überprüft und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan bereinigt. Die Verkehrsflächen müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Verkehrsflächen entsprechen den im Strassenplan klassierten Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse.

#### **Wald / Waldgrenze**

Die Waldfläche bleibt im Zonenplan unverändert bestehen. Dort, wo der Wald Siedlungsfläche tangiert, sind die Waldgrenzen bereits festgelegt worden. Wo neue Bauzonen entlang von Wald ausgeschieden werden, sind neue Waldfeststellungen vorzunehmen. Diese sind im Zonenplan eingetragen.

#### *Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone*

Im den Gebieten Locherhof, Eggen, Tannenhof, Untergerschwil, Tannseten sind Waldfeststellungen ausserhalb des Siedlungsgebiets vorgesehen. Entsprechend werden Gebiete mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone vorgesehen.

## 3.15 Fruchtfolgeflächen

Tab. 9 Beurteilung Naturgefahren

### 3.15.1 Betroffene Fruchtfolgeflächen

Der neue Zonenplan sieht einige Bauzonenerweiterungen vor, die von Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen sind. Es sind folgende:

Nr.	Gebiet	Umfang betroffene FFF
1	Erweiterung Wohnzone Wetzensbergstrasse (GS Nr. 848)	510 m <sup>2</sup>
2	Neubau Sporthalle (GS Nr. 44)	2'080 m <sup>2</sup>
3	Neubau Landwirtschaftsbaute, Eggen (GS Nr. 471)	30 m <sup>2</sup>
4	Neubau Landwirtschaftsbaute, Sch-mitten (GS Nr. 378)	4'540 m <sup>2</sup>

#### Kompensationsmassnahmen

Grundsätzlich ist jeder Verbrauch von FFF zu kompensieren. Ausnahmen sind Kleinflächen von weniger als 1'000 m<sup>2</sup>. In Ausnahmefällen kann auch bei überwiegendem öffentlichem Interesse und im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung (teilweise) auf Kompensationsmassnahmen verzichtet werden.

Als Kompensation gelten folgende Massnahmen:

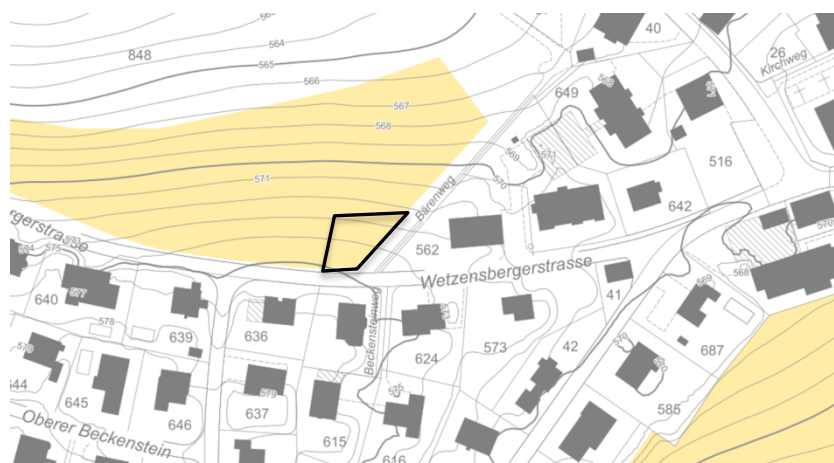
- 1. Priorität: Auszonung Kulturland in Fruchtfolgefläche-Qualität
- 2. Priorität: Aufwertung von Böden, die rekultiviert werden können
- 3. Priorität: Aufwertung anthropogen veränderter Flächen
- 4. Priorität: Erfassung von noch nicht kartierten Flächen

#### Gebiet 1 (Wetzensbergerstrasse)

Die Gemeinde ist im Besitz des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 562, in dem sie Alterswohnungen anbietet. Da die heutige Nachfrage das Angebot übersteigt und das bestehende Gebäude erneuert werden sollte, beabsichtigt die Gemeinde am Standort Wetzensbergerstrasse zwei neue Bauten für «Alterswohnungen» zu erstellen. Da Synergien mit dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 562 genutzt werden sollen, ist ein alternativer Standort für den zusätzlichen Bau nicht angezeigt.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist eine geringfügige Erweiterung der Bauzone erforderlich. Diese Einzonung beansprucht eine Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> FFF. Aufgrund der Flächenbeabspruchung von unter 1'000 m<sup>2</sup> FFF, ist keine Kompensation notwendig.

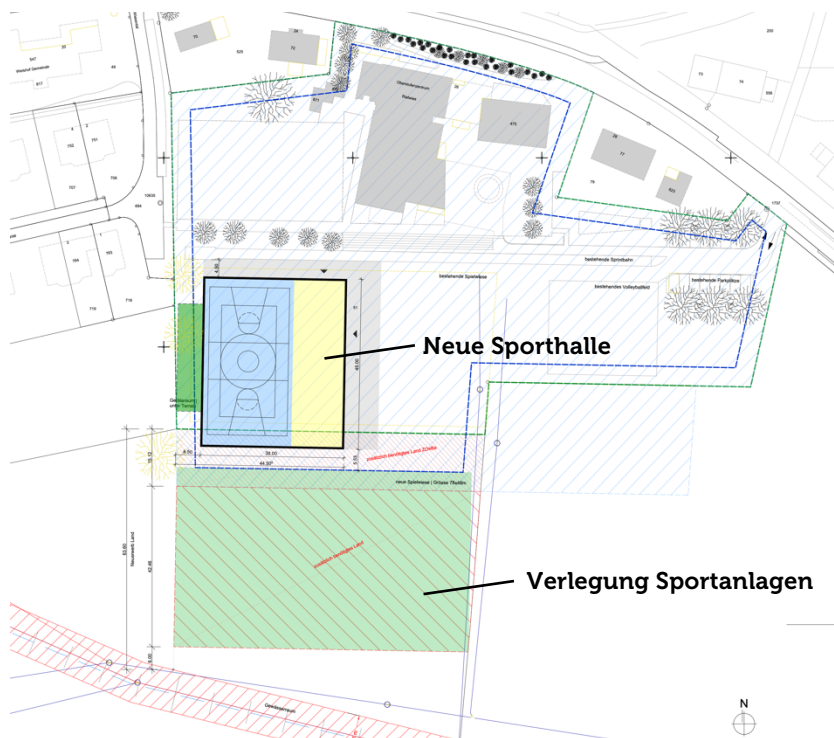
Abb. 11 Fruchtfolgefleichen, Wetzensbergerstrasse, geoportal.ch



### Gebiet 2 (Neubau Sporthalle)

Die Gemeinde Häggenschwil beabsichtigt am heutigen Schulstandort eine neue Sporthalle zu erstellen, da das heutige Angebot den Bedarf der Schule und Vereine nicht mehr deckt. Nach längeren Verhandlungen konnte die Gemeinde südlich der heutigen Sportanlage eine geeignete Fläche erwerben (Vorkaufsvertrag). Um die neue Halle möglichst nahe an den bestehenden Schulbauten zu platzieren, wird ein Teil der heutigen Sportanlage nach Süden verlegt (siehe Abb. 12).

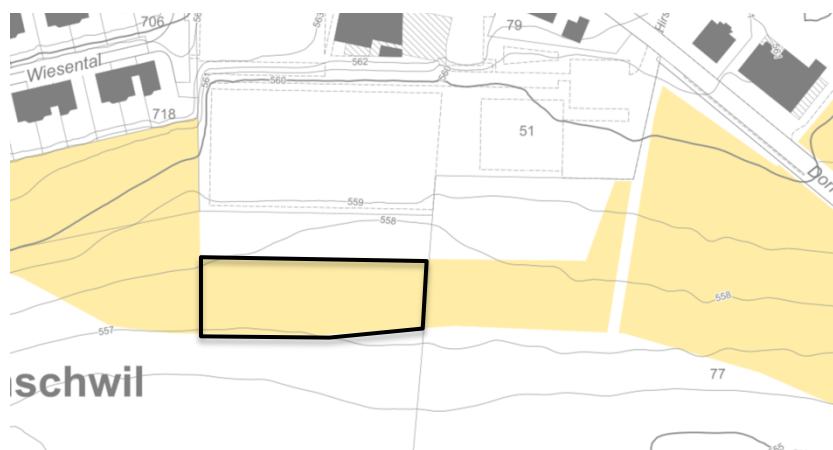
Abb. 12 Situation Neubau Sporthalle Häggenschwil und Aussenanlagen, buffonibühler.ch



Für die Realisierung der neuen Sporthalle ist südlich des Schulstandortes auf dem Grundstück Nr. 44 eine Fläche von rund 3'400 m<sup>2</sup> der Bauzone zuzuweisen. Davon sind 2'080 m<sup>2</sup> FFF betroffen. Die Fläche ist erhältlich (vertraglich gesichert) und gewährleistet eine zweckmässig und platzsparende Erweiterung der heutigen Schul- und Sportanlage, in dem Synergien mit der bestehenden Anlage genutzt werden können.

Auf der betroffenen FFF ist der Spiel- und Sportplatz des Schulhauses vorgesehen.

Abb. 13 Fruchtfolgefächern, Ausschnitt Sportanlage, geoportal.ch



Die Gemeinde Häggenschwil hat ein überwiegend öffentliches Interesse an der neuen Sporthalle, da sie für die Schule und die Vereine im Dorf eine zeitgemässe Sportinfrastruktur anbieten will.

Eine Standortevaluation ist insofern nicht angezeigt, da es sich beim vorliegenden Standort um die einzige Schulanlage in der Gemeinde handelt. Andere Standorte kommen aus «betrieblichen» Gründen oder aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht in Frage.

### Gebiet 3 (Intensivlandwirtschaftszone, Eggen)

Im Gebiet Schmitten wird eine Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) ausgeschieden. Aus betrieblichen Gründen kommen keine andere Standorte für die Ausscheidung der ILZ in Frage. Dabei wird eine geringfügige Fläche von 30 m<sup>2</sup> FFF tangiert. Aufgrund der kleinen Fläche ist keine Kompensation erforderlich.

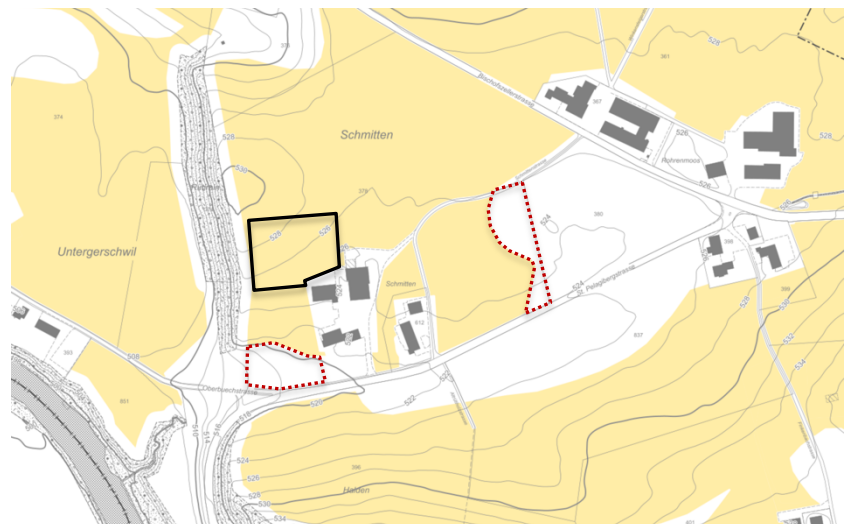
Abb. 14 Fruchtfolgefleichen, Eggen; geoportal.ch



#### Gebiet 4 (Intensivlandwirtschaftszone, Schmitten)

Im Gebiet Schmitten wird eine Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) ausgeschieden. Aus betrieblichen Gründen kommen keine andere Standorte für die Ausscheidung der ILZ in Frage. Für die betroffene FFF im Umfang von 4'540 m<sup>2</sup>, stehen die im nachstehenden Abbildung bezeichneten Ersatzflächen (rot gestrichelt) zur Verfügung. Diese umfassen eine Fläche von rund 5'000 m<sup>2</sup>.

Abb. 15 Fruchtfolgefleichen, Schmitten, geoportal.ch



## 3.16 Lärmschutz

### 3.16.1 Strassenlärm

Aufgrund der Umzonungen entlang der Romanshorerstrasse in Lömmenschwil von der Mischzone in eine reine Wohnzone, gelten für diese Grundstücke tiefere Immissionsgrenzwerte (neu ES II). Gemäss nachstehender Abbildung können die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht jedoch eingehalten werden.

Abb. 16 Strassenlärmkataster; geoportal.ch



## 3.17 Baureglement

### 3.17.1 Allgemeines

#### Grundsätze des Vollzugs

Der Vollzug des Baureglements erfolgt nach den Grundsätzen rechtsstaatlichen Handelns gemäss der Bundesverfassung:

- Grundlage und Schranke des Vollzugs ist das Recht.
- Der Vollzug liegt im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig.
- Der Vollzug erfolgt nach Treu und Glauben.

Im Einzelfall können die generell-abstrakten Regelbauvorschriften zu unzweckmässigen (nicht im öffentlichen Interesse liegenden) oder unverhältnismässigen Lösungen führen. Hier kann die zuständige Behörde eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 108 PBG erteilen.

#### Zonenplan

Der Zonenplan ist Bestandteil des Baureglements. Er weist das ganze Gemeindegebiet grundeigentümergebunden und parzellenscharf einzelnen Nutzungszonen zu. Nicht dem Planungs- und Baugesetz, bzw. dem Baureglement unterliegende Bereiche sind:

- Öffentliche Gewässer (Gewässerschutzgesetz);
- Wald (Waldgesetz);
- Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen (Strassengesetz / Eisenbahngesetz).

#### Gliederung des Baureglements

Die Gliederung des Baureglements entspricht dem PBG. Hinsichtlich des Inhalts wurde das Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten vom 21.09.2017 gemäss den PBG-Nachträgen 1 bis 2 ergänzt und den laufenden Erkenntnissen angepasst.

#### 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

### 3.17.2 Erläuterungen zu den Artikeln

#### Zweck

##### Im Vollzug des Baureglements

Der Zweckartikel definiert die übergeordneten Ziele des Baureglements. Er ist nicht direkt anwendbar, entfaltet aber immer dann eine Wirkung, wenn ein Ermessensspielraum besteht, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt werden soll und für folgende Fälle, die eine individuell-konkrete Beurteilung eines Vorhabens verlangen:

- im Gebiet mit Einordnungsgebot;
- in der Kernzone;
- bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung.

##### In der Interessenabwägung

Der Zweckartikel ist ebenfalls in der Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) zu beachten. Diese ist namentlich bei Sondernutzungsplänen vorzunehmen.

#### Verweise

- PBG; Art 108 (Ausnahmegewilligung)
- StrG; Art. 108 (Ausnahmegewilligung)
- RPV; Art. 3 (Interessenabwägung)

#### Zuständigkeit (PBG Art. 1, 135, 140-142, 149, 158)

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei.

#### Beizug von Sachverständigen

Das Musterreglement wird dahingehend ergänzt, dass der Beizug von Fachleuten in einigen Fällen die Regel sein soll. So etwa, wenn von der Regelbauweise abgewichen werden soll oder wenn erhöhte Anforderungen an die Einordnung gestellt werden. Hier soll sich der Entscheid des Gemeinderates auf die Empfehlung einer unabhängigen Fachperson stützen können. Deren Honorare können über die Gebühr den Gestellern überbunden werden. Im Sinne der Transparenz werden die häufigsten Gründe für den Beizug von Sachverständigen aufgezählt. Es gelten die Grundsätze des rechtsstaatlichen Handels und in Bezug auf den Beizug und die Kostenfolge von Sachverständigen das Prinzip der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 BV.



## Definitionen

### Massgebendes Terrain

Zur guten Einordnung in das Strassen- und Siedlungsbild gehört insbesondere auch die Höhenlage des ersten Wohngeschosses. Entlang von wichtigen Strassen sollen Hochparterres zulässig/möglich sein, indem das massgebende Terrain so festgelegt wird, dass ein solches möglich wird. Zudem dient das massgebende Terrain zur Festlegung des Niveaupunkts.

### Bruttogeschossfläche

Für die Berechnung der erforderlichen Autoabstellplätze oder Spiel- und Begegnungsflächen ist die Geschossfläche zu definieren. Der Vorschlag folgt der in der Architektur bekannten SIA-Norm. Im Sinne der einfachen Berechnung und weil die Geschossfläche nicht mehr zur Regelung der zulässigen Ausnützung genutzt wird, werden auch innere Abstellräume, Lift- und Installationsschächte sowie Laubenerschliessungen mitgerechnet, wie in der SIA-Norm definiert.

Anrechenbar sind auch gewerblich genutzte Keller oder Dachböden (z.B. als Lager), Garagen (z.B. für gewerbliche Fahrzeuge), sofern es sich nicht um Pflichtparkplätze gemäss Art. 69 PBG handelt.

## Raumplanung

### Planungsmittel

Der Artikel wird vom Musterreglement der VSGP übernommen. Er ist nicht zwingend, dient aber dem Verständnis. Alle Planungsinstrumente werden künftig überdies im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) elektronisch publiziert.

### Gebiet mit bestimmter Nutzungsart (Art. 7 PBG)

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Der Zonenplan wird entsprechend mit einer überlagernden Festlegung ergänzt.

### Ausnahmen von Sondernutzungsplanpflicht

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus Sondernutzungspläne überall dort erlassen, wo dies recht-, zweck- und verhältnismässig ist. Vorhaben, die dem Zweck des Sondernutzungsplans nicht widersprechen sollen ohne Erlass eines Sondernutzungsplans bewilligt werden können.

#### Zoneneinteilung

Auf eine Aufzählung der im Zonenplan enthaltenen Zonenarten wird verzichtet. Diese ergibt sich aufgrund der Legende zum Zonenplan.

#### Kernzone (Art. 15 PBG)

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 wie bisher ein generelles Einordnungsgebiet festgelegt werden kann. Damit müssen sich die Neubauten in den Bestand einpassen. Basis dafür ist eine ortsbauliche Analyse.

Bei der Kernzone handelt es sich um eine Mischzone. 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.

Das PBG erlaubt in der Kernzone konkrete Gestaltungsvorschriften. Diese betreffen insbesondere die Gestaltung der Vorplätze und Vorgärten gegenüber den öffentlichen Strassen, da diese das Ortsbild massgeblich prägen.

Der Ausschluss sexgewerblicher Nutzungen erfolgt gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. b RPG.

#### Freihaltezone (Art. 16 PBG)

Der grundsätzliche Zweck der Freihaltezonen ist im PBG geregelt. Die Gemeinde legt den Zweck im Zonenplan fest. Freihaltezonen sind zulässig aus Gründen:

- der Ortsplanung (Gliederung des Siedlungsgebietes);
- des Natur- und Heimatschutzes;
- des Umweltschutzes;
- der Ausübung bestimmter Sportarten.

Die zulässigen Bauten und Anlagen sind im PBG ebenfalls abschliessend geregelt. Gemäss Art. 79 PBG hat die Gesamthöhe jedoch je nach Freihaltezone mindestens die Gesamthöhe sowie den Grenz- und Gebäudeabstand zu regeln.

#### Intensiverholungszone (Art. 17 PBG)

Die zulässigen Bauten und Anlagen sind im PBG abschliessend geregelt. Der konkrete Zweck einer Intensiverholungszone sowie die Regelbauvorschriften sind im Rahmennutzungsplan zu definieren.

#### Intensivlandwirtschaftszone (Art. 21 PBG)

Die Gemeinde legt die zulässige Nutzung und die Dimensionen von Bauten in Intensivlandwirtschaftszonen fest.

#### Gebiet mit bestimmter Nutzungsart (Art. 8)

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Der Zonenplan wird entsprechend mit einer überlagernden Festlegung ergänzt. (vgl. Kap. 3.14)

#### Sondernutzungsplan (Art. 23 ff. PBG)

Die Anforderungen an den Sondernutzungsplan können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen bestätigt haben. Es wird hier eine möglichst offene Formulierung vorgeschlagen, damit die konkreten Inhalte im Verfahren zweckmässig festgelegt werden können.

### **Nutzungs- und Bauvorschriften**

#### Grundstückszufahrt und Parkplätze

Durch diese Vorschrift ist sicherzustellen, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Die Zulässigkeit rückwärts auszufahren, wird in der Norm SN VSS 40 050 und von Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der Norm SN VSS 40 291a definiert. Bei Senkrechtparkplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss Norm SN VSS 40 273 oft ortsbaulich nicht zu vertreten, weil dadurch Vorgärten verunmöglicht/zerstört würden und hinsichtlich der Verkehrssicherheit fragwürdig, weil «ausgeräumte» Strassenräume zu schnellem Fahren einladen. Gemäss VSS-Norm 40 273 ist in diesen Fällen die Vorverlegung der Haltelinie beim Parkplatz und deren Einsehbarkeit ab der öffentlichen Strasse sicherzustellen, damit ein Fahrmanöver frühzeitig erkannt werden kann.

Bei allen übrigen Strassen oder für grössere Parkieranlagen sind Grundstückszufahrten den Knoten grundsätzlich gleichgestellt; auch hinsichtlich der Sichtweiten.

#### Entsorgungseinrichtungen (Art. 113 PBG)

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort in der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine

Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

#### Autoabstellplätze

##### *Grundsatz*

Mit der neuen Regelung werden zukünftig etwa gleich viele Abstellplätze wie mit der bisherigen Berechnung erstellt werden müssen. Zum Schutz des Ortsbildes oder zur Sicherstellung des Verkehrsablaufes kann die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden. Ergänzend dazu wird die Höhe der Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze definiert. Wobei gemäss Art. 70 PBG kein Anspruch auf die Wahl zwischen Abstellplätzen und der Ersatzabgabe besteht.

##### *Normalbedarf*

Die Berechnung nach Fläche erfolgt immer über das ganze Vorhaben (und nicht pro Wohnung). Ebenfalls die Rundung.

##### *Reduktion*

Die Erstellung von Abstellplätzen kann im Rahmen von Art. 69 PBG gegen den Willen des Eigentümers untersagt oder beschränkt werden wenn:

- die Erhaltung oder die Förderung von Wohngebieten es erfordert;
- die Bauten oder Anlage oder die Benützung Schutzgegenstände beeinträchtigt;
- Grünflächen und Vorgärten zu erhalten sind;
- die Erhaltung oder die Förderung von Wohngebieten es erfordert.

##### *Ersatzabgabe (Art. 70 PBG)*

Die Erstellungspflicht bezieht sich nicht auf vorbestehende, fehlende Parkplätze (Art. 69 PBG). Sie kann nur dann gewährt werden, die Verhältnisse gemäss Art. 70 Abs. 1 vorliegen.

Die Ersatzabgabe darf gemäss Bundesgerichtsentscheid maximal ca. 25 % der tatsächlichen Kosten betragen. Bei der Unverhältnismässigkeit geht es in der Regel um Unterflurparkplätze, die in solchen Fällen mit mindestens CHF 50'000.– pro Autoabstellplatz zu Buche schlagen. Erfahrungsgemäss wird während ca. 40 Jahren die gleiche Summe noch einmal nötig für den Unterhalt. Eine Ersatzabgabe bis 25'000.– (Stand 2020) dürfte somit innerhalb der Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegen.

#### Abstellplätze für Velo und Motorräder

Analog den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auch die Erstellung von Veloabstellplätzen bei allen Nutzungen verlangt.

#### Spiel- und Begegnungsflächen

In der Regel wird der Minimalbedarf so festgelegt, dass damit nicht nur Gerätespielplätze, sondern auch Begegnungsflächen für das Quartier oder kleinere Rasenspielfelder realisierbar sind. Es sollen nur Flächen angerechnet werden, die sich ohne relevante Konflikte mit der Wohnnutzung bestimmungsgemäss nutzen lassen.

Bei der Ersatzabgabe sind der Bodenwert, die Kosten für die Erstaussattung sowie der kapitalisierte Unterhalt zu berücksichtigen.

#### Tabelle der Regelbauweise

##### *Grundsatz*

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Verunstaltungsverbotes genügen müssen. Die Regelbautabelle enthält alle in der Gemeinde vorkommenden Zonenarten.

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 Gebäudebestandes 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 ausgenützten – 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.

##### *Vorbehalt für Gebiete mit Einordnungsgebot*

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.

#### *Gesamthöhe*

Dieses Mass entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht.

#### *Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhen werden gestützt auf die tatsächlich realisierten Bauten und unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem alten Baureglement leicht reduziert. Es wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel nicht ausgenutzt wurden und damit eine Verdichtung auch innerhalb der neuen Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil damit der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht würde, was den Zielsetzungen aus der kommunalen Richtplanung widerspricht. Die Masse werden aus Geschosshöhen von ca. 3.0 m sowie einem Zuschlag für Hochparterre oder eine Brüstung hergeleitet.

#### *Talseitige 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. Die Differenz zwischen der Gebäudehöhe und der talseitigen Fassadenhöhe wird auf maximal 2.5 m festgelegt. Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Vollgeschosse kann so im Regelfall maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch kann verhindert das in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

#### *Winkelmass für Dachraum auf Längsseiten*

Ein Mass von 45° hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher für alle Zonen beibehalten bleiben.

#### *Bruchteil je Fassadenabschnitt*

Ein Mass von 1/3 hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher beibehalten werden.

#### *Gebäuelänge*

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

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

- W 10.2: Doppel-EFH
- W 11.2 | WG 12.2: MFH 2-Spänner
- W 14.8 | WG 14.8: MFH 3-Spänner

#### *Gebäudebreite*

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge verwiesen werden. Weil Vorbauten zur Gebäudelänge und -breite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

#### *Grünflächenziffer (Art. 87a PBG)*

Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Unterbaute Flächen sind ab einer Substratüberdeckung von mind. 0.75 m anrechenbar. Begrünte Dachflächen sind nicht anrechenbar.

#### *Empfindlichkeitsstufe*

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

#### *Höhenzuschläge*

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. Für Schrägdächer muss zusätzlicher Raum für den Kniestock geschaffen werden. Deshalb wird ein Zuschlag von höchstens 1.0 m gewährt.

#### *Grenzabstand (Art. 92 PBG)*

Mit dem Verzicht einer Nutzungsziffer im Baureglement wird die Funktion der Dichteregelung durch den grossen Grenzabstand übernommen. Dies hat zur Folge, dass die zulässigen Gebäudedimensionen in allen drei Abmessungen zu regeln (Länge, Höhe und Breite) sind. Ebenfalls muss – für eine funktionierende Dichteregelung – der grosse Grenzabstand etwa das Doppelte des kleinen Grenzabstandes betragen.

Bei einer Aufteilung des grossen Grenzabstandes auf mehrere Seiten hat eine flächengleiche Umlagerung zu erfolgen.

#### Strassenabstand (Art. 104 ff. StrG)

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. Als Messweise wird in Abweichung zum StrG die klassierte Fläche an Stelle des Strassenrandes definiert. Weicht eine Strassenparzelle stark vom klassierten Strassenrand ab, kann die Messweise gemäss StrG zu einem unerwünschten Resultat führen. In diesen Fällen ist eine Ausnahmegewilligung zu prüfen.

Die Gemeinden können aber 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. ortsbauliche 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.

#### Kleinbauten und Anbauten

Kleinbauten und Anbauten werden vom Musterreglement übernommen. Zusätzlich werden Masse für geringfügige Kleinbauten, welche nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, definiert.

#### Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als 1.50 sein kann. Sie hat aber auf den Abs. 1 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 verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass sich der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

#### Aufschüttungen und Stützkonstruktionen

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.

#### 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

Diese Regelung hilft zu verhindern, dass Bauten zu nahe an Zonengrenzen gestellt werden und die Nichtbauzone als Hofraum zweckentfremdet wird.

#### Einordnungsgebot (Art. 99 PBG)

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Neben den bezeichneten Gebieten mit Einordnungsgebot im Zonenplan wird das Einordnungsgebot auch auf die Kernzone ausgeweitet, da hier aufgrund der Präsenz für sehr viele Menschen ein hohes öffentliches Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht.

Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zur Beurteilung werden zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt.

#### Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung (Art. 100 PBG)

Nach Art. 100 PBG kann die Gemeinde Anreize für besonders hochwertige Gestaltung vorsehen. 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 des Einordnungsgebots zur Anwendung.

Damit die Lösung insgesamt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führt, sind ausgleichende Massnahmen wie eine Vergrösserung der Grenzabstände vorgesehen.

#### Ökologischer Ausgleich (Art. 130 PBG)

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.

#### Neophytenprävention

Da es keine konsolidierte Aufstellung von sogenannten «einheimischen Pflanzen» gibt, wird auf die verbotenen Pflanzen gemäss Freisetzungsverordnung verwiesen.

Auch wenn etwas nicht bewilligungspflichtig ist, kann es verboten sein und deren Beseitigung mit Verweis auf die Freisetzungsverordnung oder das BauR verlangt werden.

#### Lichtemissionen (Art. 136 PBG)

Die Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ergibt sich in grundsätzlicher Hinsicht 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 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichte «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Dass eine Baute oder Anlagen nicht baubewilligungspflichtig ist, heisst aber nur, dass vorgängig kein Verfahren durchgeführt wird. Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

## Verfahren und Vollzug

### *Gebühren*

Gemäss Gebührentarif für Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT sGS 821.5) Ziffer 50.24.01.02ff. kann die Gemeinde etwa für Baubewilligungen Gebühren von CHF 100.– bis 10'000.–; bei besonders aufwändigen Verfahren von CHF 10'000.– bis 50'000.– erheben.

Gemäss Art. 54 PBG leisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beiträge an die Kosten von Sondernutzungsplänen nach Massgabe der ihnen daraus erwachsenden, besonderen Vorteile.

Die Möglichkeit, Vorschüsse zu verlangen, ist in Art. 96 VRP gegeben. Der kommunale Tarif sollte so gestaltet werden, dass darin auch besondere Auslagen im Baubewilligungsverfahren für den Beizug externer Fachpersonen (Gutachter, Juristen etc.) abgedeckt werden kann.

## Schlussbestimmungen

### *Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen*

Art. 173 PBG legt fest, dass bei Vollzugsbeginn des Baureglements hängige Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht beurteilt, welches zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat. Wenn das PBG für den Gesuchsteller günstigere Regelungen enthält, die nicht zuerst einer Umsetzung in der Nutzungsplanung der Gemeinde bedürfen, ist das PBG direkt anwendbar.

## 3.18 Bauzonenkapazität

### 3.18.1 Berechnung

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonen dimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell» durchgeführt. Im Dimensionierungstool werden nur die kapazitätsrelevanten Umzonungen berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen.

Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonenkapazität haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund. Dabei resultieren aus den vorgesehenen kapazitätsrelevanten Zonenänderungen folgende Werte:

Tab. 10 Übersicht kapazitätsrelevante Zonenänderungen

Ort	Zone best.	Zone neu	Veränderung Fläche (m <sup>2</sup> )	
			Zunahme	Abnahme
Lömmenschwilerbach, Parz. Nr. 230	WG3	SiB GR		600
Lömmenschwilerbach (Süd); Parz. 244	WG3	FiB O		135
Lömmenschwil Gewerbe; Parz. 242	WG3	A 16		960
Wetzenbergstrasse, Parz. Nr. 848	L	W 14.8	510	
Dorfstrasse, Parz. Nr. 536	OeBA	K 13	840	
Dorfstrasse, Parz. Nr. 49	OeBA	W 14.8	1050	
Dorfstrasse, Parz. Nr. 525	OeBA	W 14.8	905	

Gemäss Berechnung des Dimensionierungstools liegt der Kapazitätsindex nach allen Umzonungen bei 1.8 % (vgl. Anhang). Damit wird der maximale Kapazitätswert von -2.0% nicht unterschritten und die Vorgaben nach Art. 15 RPG werden eingehalten. Der Nachweis zur Mobilisierung der unbebauten Bauzonen ist im Kapitel 3.19 ersichtlich.

Neben den in der vorstehenden Tabelle aufgeführten kapazitätsrelevanten Zonenänderungen wurden verschiedene kleinere Umzonungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere leichte Anpassungen an die Parzellengrenzen oder die effektive Bebauung. Die Veränderungen haben keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität. Alle Ein-, Um- und Auszonungen sind in der Tabelle in Anhang bilanziert.

## 3.19 Erhältlichkeit

### 3.19.1 Verwaltungsrechtliche Verträge

Mit den Einzonungen der Intensivlandwirtschaftszonen in den Gebieten Eggen und Schmitten sowie an der Wetzensbergerstrasse (GS-Nr. 848) werden verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 Abs. 2 lit. b) PBG zur Sicherstellung der Überbauung und zonenkonformen Nutzung erstellt.

### 3.19.2 Kaufrecht

Die Anmeldung eines gesetzlichen Kaufrechts nach Art. 8 Abs. 2 lit. c) PBG, ist bei keinem Grundstück vorgesehen.

## 3.20 Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c) PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat

abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen.

In der Gemeinde Häggenschwil gibt es derzeit oder in absehbarer Absicht keine Gebiete für die die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG fehlt und für diese noch Erschliessungsleistungen zu erbringen sind.

## 4 Bewilligung

### 4.1 Vorprüfung

#### 4.1.1 Allgemeines

Der kommunale Richtplan und die Rahmennutzungsplanung bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement, wurden im Juni 2021 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 13. September 2022 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung ist dem Anhang zu entnehmen.

### 4.2 Mitwirkung

#### 4.2.1 1. Mitwirkung

Der kommunale Richtplan und die Rahmennutzungsplanung bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement, wurden vom 5. November bis am 31. Dezember 2021 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf Planung äussern konnte. Die Eingaben zur 1. Mitwirkung sind dem Anhang zu entnehmen.

#### 4.2.2 2. Mitwirkung

Aufgrund der umfangreichen Änderungen im Baureglement aufgrund des II. Nachtrags zum PBG, entschied sich der Gemeinderat eine 2. Mitwirkung durchzuführen. Die Bevölkerung könne sich zur überarbeiteten Planung vom ... bis ... äussern.

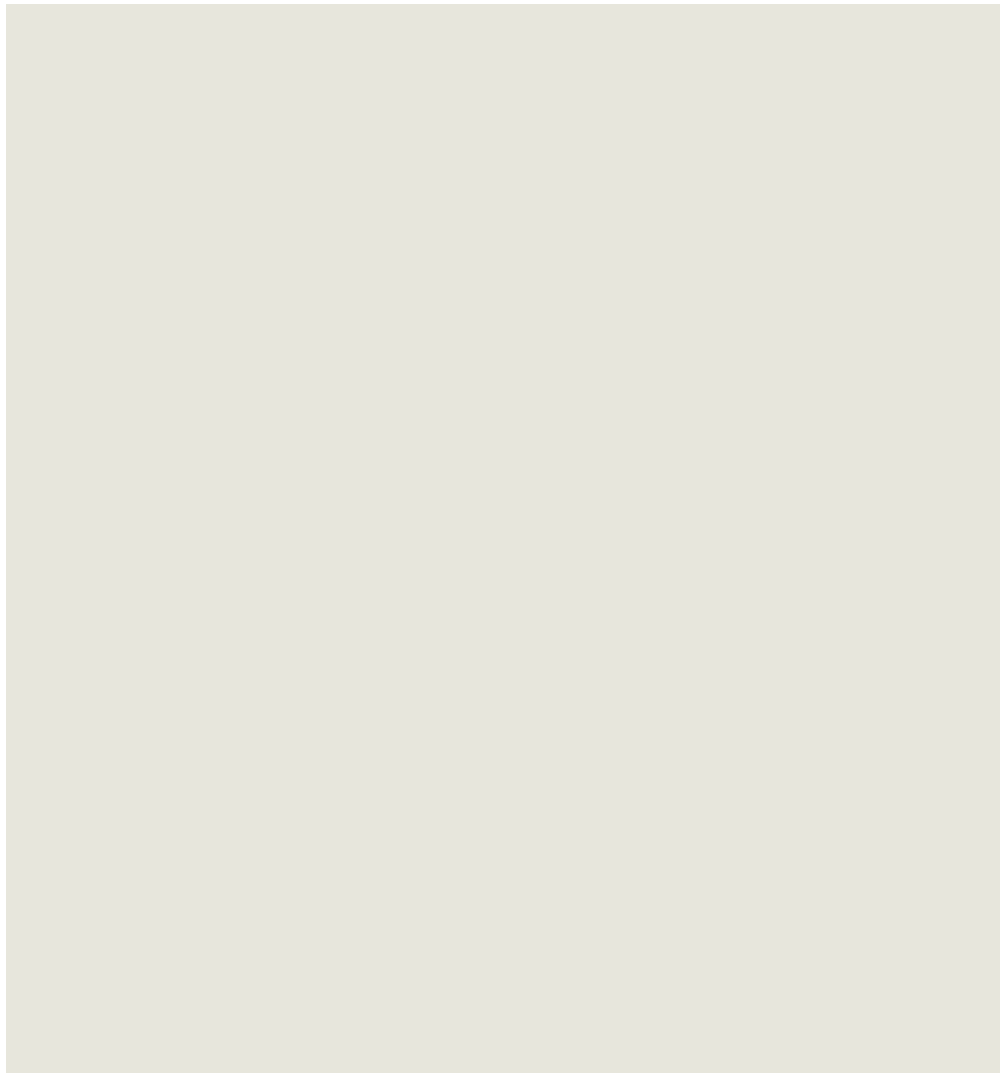
### 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am ... zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

Das Kapitel «Bewilligung» wird laufend ergänzt.

## Anhang

- A1 Nachweis Bauzonendimensionierung**
- A2 Auswertung Vorprüfungsberichte**
- A3 Übersicht Eingaben 1. Mitwirkung**



# A1 Nachweis Bauzonendimensionierung

## Gemeinde

Gemeinde: Häggenschwil  
 Region: St.Gallen  
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Kultur- und Agrarlandschaft

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

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m <sup>2</sup>	Relevanter Dichtewert E/ha
K3	3'883	450	40
WE	1'348	0	43
WG3	2'881	-1695	33
W*11.2	0		63
W*14.8	0	2465	80

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	31	47
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	38	38
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	69	85
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	101	101
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	47.40	46.92
Kapazitätsindex	3.5 %	1.8 %

## Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021  
 Kapazitätsberechnung erstellt durch:



## A2 Auswertung Vorprüfungsberichte

Zusammenfassung der Vorprüfungsberichte (Richtplan und Rahmennutzungsplanung) des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St.Gallen vom 13. September 2022.

### Richtplanung

Ziffer	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
3.3.1	Räumliches Grobkonzept von 2009: Grossmehrheitlich ist das Grobkonzept noch stimmig, es fehlt jedoch eine Abstimmung mit den Zielen der Innenentwicklung.	Das Konzept von 2009 wird mit dem Strategieplan Innenentwicklung ergänzt bzw. teilweise ersetzt.	Strategieplan Innenentwicklung
3.3.2	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen: Die Quartieranalyse als Basis der Innentwicklungsstrategie begrüessen wir. – Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind ebenfalls einer Strategie zuzuordnen; – Wir empfehlen Grünräume speziell auszuweisen; – Unterdorf: Das Gebiet wird in der Quartieranalyse der 1. Prio. Zugeordnet im Plan der 2. – GS-Nr. 22: Eine Überbauung muss den Vorgaben des Ortsbildschutzes unterordnen; – Beckenstein südöstlich Agenstrasse: Aufgrund des Gebäudealters wie auch der Quartieranalyse wär die Strategie «Ergänzen» passender; – Lömmenschwil (GS 245): Warum wird die Fläche nicht der Strategie «Ergänzen» zugewiesen? – Lömmenschwil (GS 614): Aus welchen Gründen wird das Feuerwehrdepot künftig der Mischnutzung zugeführt?	Der Strategieplan wird überarbeitet	Strategieplan Innenentwicklung
3.3.2	Richtplan: – Teil Eigentum: Der Teil Eigentum (Vertragsgebiete) ist im Richtplan zu ergänzen; – Im Richtplan fehlen Handlungsansätze für eine präzise Umsetzung der Strategieansätze; – In der Strategie Innenentwicklung fehlt die Auseinandersetzung mit der dritten Dimension. – Zu Thema Natur und Umwelt und Gestaltung wären im Handlungskonzept auch Massnahmen zur Grünraumplanung und Biodiversitätsförderung zu evaluieren und festzulegen. – Controlling: Das Monitoring und Controlling zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung fehlt und ist zu ergänzen. – Erschliessungsprogramm: Im Planungsbericht ist ein Erschliessungsprogramm aufzunehmen oder zumindest zu thematisieren.	– Wird ergänzt  – Wird zur Kenntnis genommen  – Wird zur Kenntnis genommen  – Wird zur Kenntnis genommen  – Wird zur Kenntnis genommen  – Wird ergänzt	Planungsbericht

3.5	Arbeiten / Arbeitszonenbewirtschaftung: Mit der Ortsplanung ist eine Strategie festzulegen, wie zentrale Betriebe und Arbeitsplätze auch (räumlich) gesichert werden können.	Das Ziel der Gemeinde Häggenschwil ist eine häuslicherische Nutzung ihrer Arbeitsgebiete.	Richtplantext Arbeitsgebiete
3.6	Gesamtverkehrsstrategie: Im Planungsbericht (Kapitel 2.1.3) fehlt die Auflistung der Gesamtverkehrsstrategie und das kantonale Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr». Diese Grundlagen sind ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen.	Wird ergänzt (pendent)	Planungsbericht
3.6	Abstimmung zum öffentlichen Verkehr: In der Analyse fehlt eine Beschreibung der heutigen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, dies ist zu ergänzen.	Wird im Richtplan erwähnt.	Richtplantext
3.6	Das Richtplanthema 'Verkehr': Dieser Bereich wird nicht überarbeitet, dennoch empfehlen wir diesen Teil ebenfalls anzugehen.	Ist nicht vorgesehen	–
3.7	Kultur- und Ortsbildschutz: Das Richtplanthema 'Schutz' wird aktuell nicht überarbeitet. Wir empfehlen das Thema zu ergänzen.	Die Schutzverordnung wird nach der Richt- und Rahmennutzungsplanung revidiert.	–
3.8	Archäologie: Im Planungsbericht ist als Grundlage für die archäologischen Schutzgebiete das Richtplanblatt S33 des kantonalen Richtplans, Stand 2020, zu berücksichtigen.	Wird im Planungsbericht erwähnt	Planungsbericht
3.9	Gewässerraum: Gemäss Kapitel 3.3.7 im Planungsbericht und dem Richtplaneintrag U2 sollen die Gewässerräume erst nachgelagert an die Ortsplanungsrevision festgelegt werden. Dies ist mit Blick auf die Herausforderungen betreffend Ressourcen verständlich, aber nichtsdestotrotz sind schon im Rahmen der jetzigen Planung Überlegungen dazu anzustellen.	Ist nicht vorgesehen	–
3.11	Naturgefahren: Ein Massnahmenkonzept mit den dazugehörigen Massnahmen wurde am 28. Mai 2015 zur Kenntnis genommen. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.	Wird ergänzt	Planungsbericht
3.12	Intensivlandwirtschaft: Für die Ausscheidung solcher Zonen ist nicht nur der Wunsch des einzelnen Grundeigentümer entscheidend, sondern die Kriterien gemäss Kantonalem Richtplan (V12). Eine landschaftliche Analyse fehlt. Zudem ist am Standort Grünau nicht geklärt ob die Erschliessung  Für solche Nutzungen hinreichend ist bzw. ein Ausbau der Erschliessung im landwirtschaftlichen Gebiet ist nicht zweckmässig. Für eine allfällige Zonierung wäre ein vollständiger Nachweis zu erbringen.	Die Nachweise werden in den jeweiligen Betriebskonzepten ergänzt	Betriebskonzepte / Planungsbericht

4	<p>Kartendarstellung:          Im Titel steht zwar 'Teilrevision Richtplan' es ist jedoch erst auf den zweiten Blick erkennbar, dass es sich bei der beiliegenden Karte lediglich um Änderungen des Planes von 2011 handelt. Wir empfehlen dies auf dem Plan/Legende erneut explizit zu erwähnen.</p>	Wird ergänzt	Richtplantext
5	<p>Bemerkungen zu den einzelnen Gebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterdorf: Die Änderungen sind hinsichtlich der Immissionen nochmals zu prüfen;</li> <li>– Hirschenstrasse: Das Entwicklungsgebiet erfüllt die Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht, da es nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Denkbar wäre jedoch ein Abschluss des Siedlungskörpers bzw. die Zonierung der bestehenden nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten.</li> <li>– Hinterhof: Die angestrebte Umzonung in eine reine Wohnzone erachten wir als nicht zweckmässig, da die Entwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebs damit erheblich eingeschränkt werden könnte (Immissionen auf Wohnen, Ausbaumöglichkeiten, etc.).</li> <li>– Schöntal: Die Parzelle Nr. 297 liegt peripher, ist nicht mit dem ÖV erschlossen und grenzt auf zwei Seiten an Wald. Die bestehenden Bauten und Anlagen liegen teilweise innerhalb des ordentlichen Waldabstandes, eine Entwicklung ist nicht möglich.</li> <li>– Blumenau: U.E. ist eine bauliche Entwicklung an diesem Standort kaum möglich (zwei Bachläufen, Gefahrengebiet, ev. Kulturschutz). Eine Zuweisung zum Siedlungsgebiet ist daher fragwürdig.</li> <li>– Landwirtschaftszone: Wir empfehlen die Übersicht der wegfallenden Entwicklungsgebiete auch im Planungsbericht zu dokumentieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf diese Richtplan-Anpassung wird verzichtet;</li> <li>– diese Richtplan-Anpassung wird auf die genutzten Wohnbauten beschränkt;</li> <li>– Auf diese Richtplan-Anpassung wird verzichtet;</li> <li>– Auf diese Richtplan-Anpassung wird verzichtet;</li> <li>– Auf diese Richtplan-Anpassung wird verzichtet;</li> <li>– Siehe Richtplantext N9</li> </ul>	Richtplan / Richtplantext

## Zonenplan und Baureglement

Ziffer VP-Bericht	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
<b>Planungsbericht</b>			
3.1	Bauzonendimensionierung: Damit die Bauzonendimensionierung überprüft werden kann, müssen dem AREG verschiedene Unterlagen eingereicht werden. Wichtig, nicht zuletzt auch für die Überprüfung in Rechtsmittelverfahren, ist ebenfalls eine transparente Darstellung der Veränderungen vom 'alten' zum 'neuen' Zonenplan. Diese Übersicht soll in einer Tabelle der Ein-, Um- und Auszonungen erstellt werden.	Wird ergänzt	Änderungsplan zum Zonenplan / Tabelle
3.1	Bauzonendimensionierung: Einzonungen bedingen eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Da diese in Häggenschwil nicht erfüllt werden können, sind Vergrösserungen von WMZ am Siedlungsrand mit Entwicklungspotenzial zurzeit nicht möglich. Es sind höchstens Arrondierungen der Bauzone oder ein Zonenabtausch durch Ein- und Auszonungen denkbar.	Wird zur Kenntnis genommen.	
3.2	Fruchtfolgeflächen: – Es ist eine vollständige Interessenabwägung für alle betroffenen Flächen vorzulegen. – Verbrauchte FFF sind zu kompensieren.	Wird im Planungsbericht bzw. in den Betriebskonzepten ergänzt	Planungsbericht
3.3	Wald: – Die Waldgrenze im Gebiet Hilteren (Detailplan 1) fehlt. Sie ist im Zonenplan als Hinweis einzutragen. – Die Waldgrenze im Gebiet Wäldiholz (Detailplan 3) ist im Zonenplan eingetragen, aber nicht korrekt.	– Wird ergänzt  – Wird ergänzt	Zonenplan
3.4	Lärm: Die Umzonungen von der Mischzone in die Wohnzone, eignen sich nicht, da diese direkt an die Romanshomerstrasse angrenzen und bei den bestehenden Gebäuden die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II überschritten sein könnten. Für die Umzonungen ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte der tieferen Empfindlichkeitsstufe eingehalten sind.	Nachweis wird ergänzt	Planungsbericht
3.4	Lärm: Es ist der Vermerk anzubringen, dass für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.	Wird ergänzt	Zonenplan

<b>Zonenplan</b>			
4.1	<p>Allgemeines:                      Einzoningungen können nur vorgenommen werden, wenn die betroffenen Gebiete auch dem Siedlungsgebiet nach KRP S11 zugeteilt sind. Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land u.a. dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Bst. b). Somit sind bei Neueinzoningungen grundeigentümergebundene Massnahmen aufzuzeigen (Verträge, Kaufrecht usw.), wie die bestehenden Nutzungsreserven (unbebaute und unternutzte Flächen) mobilisiert werden.</li> <li>– Seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (Bst. d). Der Nachweis über die Verfügbarkeit der einzuzonenden Gebiete ist spätestens im Genehmigungsunterlagen zu erbringen.</li> </ul>	Vertragsgebiete wurden ergänzt	Richtplan
4.2	<p>Bemerkungen zu ausgewählten Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebiet Unterdorf (Umzonung): Die Umzonung von Mischzone in eine reine Wohnzone nochmals zu prüfen (Stichwort: Immissionen).</li> <li>– Gebiet Einzoning Parz. Nrn. 200, 202, 204 und 652) Hirschenstrasse: Die Genehmigung einer substanzielle Einzoning kann nicht in Aussicht gestellt werden. (Stichwort Kapazitätsindex, ÖV-Erschliessung, FFF). Geprüft werden kann allenfalls die Zuweisung der bestehenden Wohnhäuser zur Bauzone.</li> <li>– Gebiete in Lömmenschwil (Umzonung): Die Umzonung von Mischzone in eine reine Wohnzone nochmals zu prüfen (Stichwort: Immissionen; Sanierungspflicht; Gewerbeentwicklung).</li> <li>– Gebiet Schöntal (Einzoning Parz. Nr. 207): Die Einzoning wird nicht als zweckmässig erachtet, eine Genehmigung der Zonierung kann nicht in Aussicht gestellt werden.</li> <li>– Gebiet 13 (Einzoning Parz. Nr. 635): Wird eine Einzoning des Restaurants Blumenau weiterverfolgt, ist die Situation am Gewässer zu klären und zu bereinigen (Stichwort: Festlegung Gewässerraum, Bauten und Anlagen im Gewässerraum, Naturgefahren).</li> <li>– Gebiet Hilteren: Im Gebiet Hilteren befindet sich eine Häuserkampfanlage des Militärs. Grundsätzlich sind solche peripheren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf diese Umzonung wird verzichtet;</li> <li>– Die Einzoning wird auf das Grundstück Nr. 200 beschränkt;</li> <li>– Auf diese Umzonung wird verzichtet;</li> <li>– Auf diese Einzoning wird verzichtet;</li> <li>– Auf diese Einzoning wird verzichtet;</li> <li>– Es wird eine Nutzungsbeschränkung ergänzt.</li> </ul>	Zonenplan

	Kleinbauzonen nur in Ausnahmefällen und zweckgebunden möglich.		
5	<p>Kartendarstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Verfahren auf dem Titelblatt ist nicht korrekt. Dies ist anzupassen.</li> <li>– Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Legende zu ergänzen.</li> <li>– Es werden zwei unterschiedliche Arbeitszonen festgelegt. Die Arbeitszone A ist ebenfalls mit einer Gesamthöhe zu ergänzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird korrigiert;</li> <li>– Wird ergänzt;</li> <li>– Es wird nur noch eine Arbeitszone bezeichnet.</li> </ul>	Zonenplan
<b>Baureglement</b>			
6	Sämtliche interne Verweise auf Artikel im Baureglement sind jeweils mit dessen Abkürzung 'BauR' zu ergänzen.	Wird korrigiert in «dieses Erlasses»	Baureglement
	<p>Art. 2:          Bei Abs. 2 handelt es sich u.E. nicht um einen 'Zweckartikel'. Diese 'Empfehlung' ist eher im Kapitel E anzugliedern.</p>	Der Artikel wird verschoben.	Baureglement
	<p>Art. 3:          Zu Abs. 2: Es lässt sich nicht klar herauslesen, wer für was zuständig ist. Dieser Abschnitt ist entsprechend zu präzisieren.</p>	Der Artikel wird überarbeitet.	Baureglement
	<p>Art. 6:          – Der Verweis auf Art. 13 PBG (Wohn- und Gewerbezone) ist falsch und zu entfernen.          – Ebenso der Verweis im Planungsbericht S. 62, dass es sich bei der Kernzone um eine Wohn-Gewerbezone handelt.          – Abs. 1: Die Formulierung 'Ideelle Immission sind nicht zulässig' ist sehr offen formuliert und zu präzisieren.          – Abs. 2: Eine Einzelfallbetrachtung ist nicht zulässig. Der letzte Satz ist umzuformulieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Verweis wird korrigiert;</li> <li>– Der Verweis wird korrigiert;</li> <li>– Der Artikel wird präzisiert;</li> <li>– Der Artikel wird geändert;</li> </ul>	Baureglement
	<p>Art. 7:          Die Regelung über ein spezielles Reglement würde in einer Intensivholungszone Sinn machen. In der Intensivlandwirtschaftszone ist dies jedoch nicht zweckmässig. Der Satzteil ist daher wegzulassen.</p>	Der Artikel wird geändert.	Baureglement
	<p>Art. 10:          Ist eine vollständige Wiederholung von Absatz 1 und daher zu löschen.</p>	Der Artikel wird gelöscht.	Baureglement
	<p>Art. 12:          Abs. 1 lit. c: Eine Einzelfallbetrachtung ist nicht zulässig. Dieser Satz ist umzuformulieren.</p>	Der Artikel wird geändert.	Baureglement
	<p>Art. 13:          Abs. 1: Der Satz ist umzuformulieren, da er keinen Sinn macht. Nicht die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen kann reduziert werden, sondern deren Anzahl.</p>	Der Artikel wird geändert.	Baureglement

<p>Art. 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Allgemein: Gemäss PBG Kommentar ist davon auszugehen, dass obwohl Art. 70 PBG (Ersatzabgabe) nicht explizit das betreffende Verkehrsmittel bezeichnet, diese Bestimmung nicht nur für Abstellplätze für Motorfahrzeuge, sondern auch für Fahrräder gilt. Daher ist hierbei seitens der Gemeinde zu definieren, ob und inwiefern sie eine Ersatzabgabe auch für (Motor-) Fahrräder festlegen will.</li> <li>– Abs. 2 lit. b: Eine Einzelfallbetrachtung ist nicht zulässig. Dieser Satz ist umzuformulieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die ist nicht vorgesehen.</li> <li>– Der Artikel wird geändert.</li> </ul>	Baureglement
<p>Art. 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Arbeitszone und der Kernzone wird keine Gesamthöhe geregelt. Dies ist gemäss Art. 79 PBG nicht möglich, da die Gesamthöhe zu den zwingend zu regelnden Massangaben gehört.</li> <li>– Für die Freihaltezone und die Intensiverholungszone sind Kürzel gemäss Zonenplan zu verwenden und vollständig in der Tabelle aufzuführen.</li> <li>– Zu Ziff. 2: Der Begriff 'Gebäude' wird nicht mehr verwendet. Neu ist stattdessen der Begriff 'Baute' zu verwenden. Mit der Formulierung 'Die halbe Abstandsfläche ist zu begrünen' wird eine indirekte Grünflächenziffer eingeführt, dies ist in dieser Form nicht möglich und neu zu formulieren.</li> <li>– Ziff. 5: Der Abschnitt 'Es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der Regelbaumasse' kann in vorliegender Form nicht genehmigt werden und ist zu streichen.</li> <li>– Ziff. 6: Diese Regelung wird durch Ziff. 11 bereits abgedeckt und ist daher zu streichen.</li> <li>– Ziff. 10: Die Regelung, dass entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse das Hochparterre sich um max. 0.8 m erhöht widerspricht Ziff. 9, wonach ein Gewerbegeschoss um max. 1.0 m erhöht werden kann. Die Massen sind aufeinander abzustimmen.</li> <li>– Ziff. 11: Der Begriff 'Gebäudetiefe' ist durch den korrekten Begriff 'Gebäudebreite' zu ersetzen.</li> <li>– Ziff. 12: Es sind keine dynamischen Grenzabstände möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gesamthöhen werden ergänzt;</li> <li>– Die Kürzel werden ergänzt;</li> <li>– Der Begriff wird geändert;</li> <li>– Daran wird festgehalten;</li> <li>– Die Regelung wird gestrichen;</li> <li>– Die Höhenzuschläge werden überarbeitet;</li> <li>– Der Begriff wird korrigiert;</li> <li>– Die Grenzabstände werden geändert;</li> </ul>	Baureglement
<p>Art. 17:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Dieser Artikel ist verwirrend und u.E. nicht zweckmässig.</li> </ul>	<p>Der Artikel wird aufgrund des II. Nachtrags zum PBG angepasst.</p>	Baureglement

<p>Art. 18:          Abs. 1: Nach dem zweiten Satz wird die Fussnote 8 aufgeführt, welche jedoch bei den Fussnoten fehlt. Ist zu ergänzen. Der letzte Satz in diesem Absatz macht keinen Sinn und ist zu streichen.</p>	<p>Der Artikel wird aufgrund des II. Nachtrags zum PBG angepasst.</p>	<p>Baureglement</p>
<p>Art. 19:          – Die Verweise zum Art. 19 BauR sind zu prüfen und anzupassen.          – Abs. 1: Die Abstände der 'Unterirdische Bauten' widersprechen den Bestimmungen im StrG.          – Abs. 3: Stützkonstruktionen gelten nicht als Einfriedung, sondern als bauliche Anlagen. Es gilt folglich der gesetzliche Strassenabstand von 4.00 m gegenüber Kantonsstrassen.          – Abs. 4: Eine Einzelfallbetrachtung ist nicht zulässig. Dieser Satz ist umzuformulieren.</p>	<p>– Verweise werden angepasst;          – Abstände werden korrigiert;          – Der Absatz wird überarbeitet;          – Der Absatz wird überarbeitet.</p>	<p>Baureglement</p>
<p>Art. 20:          Abs. 5: Der Begriff 'Anstosslänge' ist kein bestimmter Rechtsbegriff. Ist zu präzisieren resp. anzupassen.</p>	<p>Der Absatz wird geändert.</p>	<p>Baureglement</p>
<p>Art. 22:          Abs. 1: Dieser Abschnitt kann in vorliegender Form nicht genehmigt werden. Gemäss Art. 97 Abs. 2 PBG haben Stützmauern und Böschungen einen Abstand zur Grenze aufzuweisen.</p>	<p>Der Absatz wird geändert.</p>	<p>Baureglement</p>
<p>Art. 26:          Abs. 1: Das Einfügungsgebot gilt nicht in der Landwirtschaftszone, hier ist Bundesrecht anwendbar.</p>	<p>Der Absatz wird geändert.</p>	<p>Baureglement</p>
<p>Art. 27:          Abs. 1 lit. e: Wie funktionieren Grenzabstände (ohne Gebäudeabstand)? Schwierig in der Umsetzung und ist daher u.E. wegzulassen.</p>	<p>Der Absatz wird optimiert.</p>	<p>Baureglement</p>



## A3 Übersicht Eingaben 1. Mitwirkung

Die Mitwirkung der Richt- und Rahmennutzungsplanung erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung. Während der Vernehmlassungsfrist vom 5. November bis 31. Dezember 2021 sind beim Gemeinderat die nachstehenden Eingaben eingegangen.

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
<p>Antrag:            Liegenschaft Unterdorf 516 («Loh 333»); Schreinerei mit Wohnhaus in Häggenschwil eine Umzonung in «Wohn- und Gewerbezone».</p> <p>Begründung:            – Handwerksbetriebe gehören eigentlich in die Gewerbezone            – zukünftige Betriebs- bzw. Wohnhaus-Umbauten an aktuellere Standards</p>	<p>Die Einzonung einer einzigen Parzelle ausserhalb des Siedlungsgebiets ist nicht vereinbar mit den übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans. Neue Bauzonen können nur innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets ausgeschieden werden. Zudem wäre die Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone auch aus ortsplannerischer Sicht nicht wünschenswert und würde den Zielen der Ortsplanung entgegenlaufen.</p> <p>Die Beurteilung der Einzonung hat auch unter der Prämisse der Rechtsgleichheit zu erfolgen. Mit der Zuweisung des bestehenden Gewerbebetriebs zur Bauzone würde dieser, gegenüber anderen Betrieben, die innerhalb der Bauzone angesiedelt sind, bevorteilt. Überdies würde eine Einzonung ähnliche Forderungen von weiteren Grundeigentümern ausserhalb des Siedlungsgebiets provozieren.</p>
<p>Antrag:            Auf die (Teil-)Umzonung (Wohnzone zu Freihaltezone) der Liegenschaft Nr. 684 ist zu verzichten.</p> <p>Begründung:            Realisierung Parkplätze mit Stützmauer</p>	<p>Auf die Umzonung wird verzichtet.</p>
<p>Antrag:            Auf die Umzonung (Wohn-/Gewerbezone 2 zu Wohnzone 11.2) der Liegenschaft Nr. 824 (Unterdorf) ist zu verzichten.</p> <p>Begründung:            Die Umzonung schränkt die Handlungsmöglichkeiten stark ein.</p>	<p>Auf die Umzonung wird verzichtet.</p>
<p>Antrag:            Es sei auf die Abzonung von GS-Nr.5 (Unterdorf 29, Häggenschwil) sowohl im Richtplan als auch im Zonenplan zu verzichten und die Wohn- und Gewerbezone beizubehalten.</p> <p>Begründung:            Bestehender Gewerbebetrieb vorhanden.</p>	<p>Auf die Umzonung wird verzichtet. Die ungenutzte Bauzonenfläche wird umgelegt und entlang der Unterdorfstrasse angeordnet.</p>
<p>Antrag:            Auf die Umzonung (Wohn-/Gewerbezone 3 zu Wohnzone 14.8) der Liegenschaft Nr. 214 (Lömmenschwil) ist zu verzichten. Zuweisung des Swimmingpools der Liegenschaft Nr. 214 (derzeit in LW) zur Bauzone.</p> <p>Begründung:            Nutzungsabsichten sind zurzeit noch nicht klar.</p>	<p>Auf die Umzonung wird verzichtet. Eine Erweiterung der Bauzone ist hingegen nicht möglich.</p>

Antrag:

Das Grundstück Nr. 244 soll von der Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone umgezont werden.

Eine Umzonung in eine Wohn- und Arbeitszone ist aus planerischer Sicht nicht ideal, da das Gebiet der Arbeitsnutzung dient.

Begründung:

Bessere Entwicklungsabsichten.

Antrag:

Das Grundstück Nr. 200 sei nicht mit einer SNP-Pflicht zu überlagern.

Das Grundstück soll aus dem SNP-Perimeter entlassen werden. Zur Sicherung der Einordnung wird ein Einordnungsgebot für das Grundstück vorgesehen.

Begründung:

Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.

Antrag:

Das Grundstück Nr. 252 sollte der Bauzone zugewiesen werden.

Auch wenn Bedarf bestehen würde, ist es planungsrechtlich nicht möglich. Die Einzonung des Hofes ist nicht vereinbar mit den übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans, welcher das Siedlungsgebiet abschliessend definiert. Neue Bauzonen können nur innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets ausgedehnt werden.

Für die Sicherstellung des Hufschmied-Betriebs (Parz. 13) wäre es sehr vorteilhaft, wenn die Liegenschaft der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen würde.

Das Grundstück wird der Wohn-Gewerbezone 12.2 zugewiesen.

Begründung:

Im Erdgeschoss besteht eine Werkstatt (keine grossen Lärmemissionen).

## Beilage

- B1 Quartieranalyse**
- B2 Strategieplan Innentwicklung**

