

Revision der Ortsplanung
Raumkonzept
Richtplanung
Rahmennutzungsplanung

Planungsbericht

Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung
Raumplaner FSU

4.3426.002.310.PB_OP-Zuzwil_260429.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	5
1.1 Sachverhalt	5
1.2 Vorgehen	5
1.3 Projektorganisation	7
2 Analyse und Strategie	8
2.1 Planerische Grundlagen	8
2.2 Analyse Handlungsbedarf	17
2.3 Strategischer Ansatz	20
3 Instrumente	24
Raumkonzept	24
3.1 Positionierung der Gemeinde	24
3.2 Inhalt	24
Richtplanung	28
3.3 Aufbau	28
3.4 Teil Nutzung	28
3.5 Teil Gestaltung	30
3.6 Teil Schutz	36
3.7 Teil Verkehr	43
3.8 Teil Infrastruktur und Ausstattung	43
3.9 Teil Umwelt	44
3.10 Teil Eigentum	45
3.11 Weitere Themen	46
Rahmennutzungsplanung	47
3.12 Aufbau	47
3.13 Zonenplan	48
3.14 Kapazität	58
3.15 Baureglement	59
3.16 Erhältlichkeit	70
3.17 Erschliessungsprogramm	70
4 Verfahren	71
4.1 Vorprüfung	71
4.2 Mitwirkung	71
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	72
Anhang	73

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Zuzwil hat den Teil «Nutzung» der Richtplanung letztmals 2004 und den Teil «Landschaft und Schutz» 2008 umfassend revidiert. Sie steht damit vor dem Ablauf der vorgesehenen Lebensdauer von 15 Jahren. In den letzten Jahren haben sich durch die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) neue Anforderungen an die kommunalen Planungsinstrumente ergeben. Einerseits ist dem Grundsatz der Innenentwicklung konsequenter als in der Vergangenheit Nachachtung zu verschaffen. Andererseits ist das bau- und planungsrechtliche Instrumentarium auf der Basis des kantonalen Rechts grundsätzlich neu aufzubauen.

Die Gemeinden haben für die Anpassung der Planungsinstrumente eine Frist bis September 2027. Weil bis zur Gesamtrevision der kommunalen Planungsinstrumente indes keinerlei Anpassungen am Zonenplan und Baureglement möglich sind, hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente zügig an die Hand zu nehmen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet dieser Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet und alle kommunalen Planungsinstrumente (Totalrevision).

1.1.3 Planungsziele

Neben der Anpassung an die geänderten Planungsvorgaben von Bund (Revision RPG) und Kanton mit dem revidierten kantonalen Richtplan sowie der Anpassung an das neue PBG stehen insbesondere folgende Ziele im Fokus:

- Das Potenzial der Innenentwicklung ist konsequent zu mobilisieren;
- Die Ortsplanung soll auf einer klaren Entwicklungsstrategie aufbauen;
- Der Kommunikation und Mitwirkung ist Beachtung zu schenken.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Ausrichtung der Gemeindeentwicklung auf die Innenentwicklung. Neben der Evaluierung von Potenzialgebieten und Gesprächen mit Grundeigentümern muss die Innenentwicklung der ganzen Bevölkerung nähergebracht werden. Dazu wurde am 27. September 2017 eine Informationsveranstaltung als Kick-Off zur Ortsplanungsrevision durchgeführt, welche die Innenentwicklung und deren Strategien beleuchtete. In einer Bevölkerungsumfrage (28. September

bis 10. November 2017) wurde zudem die Akzeptanz der Innenentwicklung bei den Einwohnern von Zuzwil gemessen.

1.2.2 Planungsablauf

Meilensteine

- 19. März 2018: Verabschiedung Raumkonzept durch Gemeinderat;
- 18. März 2019: Verabschiedung Richtplanung zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Vernehmlassung durch den Gemeinderat;
- 13. Dezember 2021: Verabschiedung Zonenplan und Baureglement zur kantonalen Vorprüfung und 1. Mitwirkung durch den Gemeinderat;
- 12. Dezember 2022: Verabschiedung Zonenplan und Baureglement zur 2. Mitwirkung durch den Gemeinderat;
- 18. September 2023: Erlass Zonenplan und Baureglement zu Händen des Auflage- und Einspracheverfahrens.
- 30. Oktober – 29. November 2023: 1. Öffentliche Auflage
- 19. August 2024 – 18. September 2024: 2. Öffentliche Auflage
- 25. April – 4. Juni 2025: Fakultatives Referendum
- 11. Februar 2026: Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt sowie Beiträge im «Zuzwil-aktuell» veröffentlicht.

- 27. September 2017: Informationsveranstaltung Innenentwicklung;
- 28. September bis 10. November 2017: Umfrage Innenentwicklung;
- 22. August bis 30. September 2018: Umfrage Baulanderhältlichkeit;
- 24. April 2019: Informationsveranstaltung Richtplanung;
- 25. April bis 30. Juni 2019: Mitwirkung Richtplanung inkl. Sprechstunden;
- 9. Mai 2022: Informationsveranstaltung Baureglement und Zonenplan;
- 14. Mai bis 31. Mai 2022: 1. Mitwirkung Baureglement und Zonenplan;
- 10. / 17. Mai 2022: Kontaktstunden zum Baureglement und Zonenplan;
- 16. Januar bis 28. Februar 2023: 2. Mitwirkung Baureglement und Zonenplan;
- Juni 2023: Durchführung eines «Round Table» zum Baureglement.

1.3 Projektorganisation

Die Konsolidierung der wesentlichen Fragestellungen jedes Meilensteins wurde im Gemeinderat durchgeführt.

Damit sich der Gemeinderat auf die wesentlichen Fragestellungen konzentrieren konnte, wurden vorbereitende Planungsarbeiten in einem Ausschuss, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, der Ratsschreiberin, dem Bauverwalter sowie dem Ortsplaner vorbesprochen.

2 Analyse und Strategie

2.1 Planerische Grundlagen

2.1.1 Nationale Grundlagen

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Zuzwil (kantonale Bedeutung)

Das Ortsbild Zuzwil ist als schützenswertes Ortsbild von kantonaler Bedeutung im Bundesinventar aufgenommen. Schützenswerte Qualitäten sind insbesondere bei der dörflichen Bebauung um den Hangfuss mit der dominierenden Pfarrkirche sowie beim locker durchgrüntem Dorfteil entlang des Dorfbachs festzustellen. Das Ortsbild wird mit dem Erhaltungsziel A respektive B klassiert.

Weieren (kommunale Bedeutung)

Weieren ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung im Inventar aufgenommen. Dabei weisen vor allem die Gassenwirkung des kompakten Siedlungsbereichs sowie die teilweise noch vorhandenen ländlichen Übergänge von der Bebauung in rückwärtige Baumgärten ortsbauliche Qualitäten auf.

Züberwangen (kommunale Bedeutung)

Das Dorf Züberwangen ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung in das Inventar aufgenommen. Trotz der weit fortgeschrittenen «Verbautheit» weist das Ortsbild noch Lagequalitäten im Bereich der Kirche, als Akzent in der ausufernden Silhouette und des Bezugs der südlichen Bebauung zur vorgelagerten Thurebene auf.

2.1.2 Kantonale und überkommunale Grundlagen

Kantonale Richtplanung

Raumkonzept St.Gallen (R11)

Das Raumkonzept St. Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes 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 Zuzwil liegt gemäss Raumkonzept in der Landschaft mit kompakten Siedlungen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (S14)

Einzonungen haben prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzungen für die Einzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen sind: Das Gebiet muss mindestens mit der ÖV-Gütekategorie D (ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE) erschlossen sein. Besteht nur eine Busverbindung, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich.

- Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden.
- Bei Kleinstarrondierungen kann von der Regel abgewichen werden.

Siedlungsgliedernde Freiräume (S16)

Die siedlungsgliedernden Freiräume sollen eine ausufernde und unstrukturierte Ausbreitung der Siedlungsräume vermeiden. Die heute noch lesbaren Freiräume zwischen Zuzwil und Weieren sollen deshalb erhalten bleiben. Neben der landschaftsgestalterischen Funktion – Gliederung der Siedlung – sind sie als Vernetzungskorridore für Tiere und Pflanzen sowie als Naherholungsgebiete von Bedeutung.

Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Zuzwil ist als schützenswertes Ortsbild mit kantonaler Bedeutung und die Ortsbilder von Weieren und Züberwangen von kommunaler Bedeutung bezeichnet (vgl. Kap. 2.1.1). Die Ortsbilder sowie deren Umgebungszonen sollen geschützt werden.

Schützenswerte archäologische Fundstellen (S33)

Folgende archäologische Fundstellen sind im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Burgstelle Leuberg, Zuzwil;
- Katholische Pfarrkirche St. Maria Magdalena, Züberwangen;
- Katholische Pfarrkirche St. Joseph, Zuzwil.

Fruchtfolgeflächen (V11)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Flächen sind zu erhalten. Ausnahmen sind einzeln zu überprüfen und einer Interessenabwägung zu unterziehen.

Vorranggebiet Natur und Landschaft (V31)

Folgende Vorranggebiete Natur und Landschaft sind im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Zuzwiler Riet, Zuzwil (Flachmoor und Amphibienlaichgebiet);

- Thurauen Wil-Weieren, Zuzwil (Auengebiet);
- Gillhof-Glattburg, Zuzwil (Auengebiet);
- Thurauen Region Wil und St. Gallen (Auengebiet).

Lebensraumverbund (V32)

Zuzwil ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund (Bronschhofen Ost bis Zuzwil, Thurraum östlich Wil bis Kantonsgrenze, Raum Zuckenriet) eingetragen. Mit dem Vernetzungsprojekt Zuzwil (vgl. Kap. 2.1.4) wird, den Vorgaben nach, einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen.

Wanderungskorridore (V33)

An den westlichen und östlichen Gemeindegrenzen verlaufen die Wildtierkorridore Wattbach und Thurauen von nationaler Bedeutung. Die Zustände beider Korridore werden als beeinträchtigt eingestuft. Die Wildtierkorridore sind zu erhalten und grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Naturgefahren (V 41)

Zum Schutz vor Naturgefahren hat die Gemeinde für die gefährdeten Bereiche (gem. Gefahrenkartierung) ein Massnahmenkonzept (vgl. Kap. 2.1.4 Massnahmen Konzept Naturgefahren) erarbeitet, um das Gefahren- und Schadenpotenzial zu vermindern. Neben baulichen Massnahmen sind vorrangig vorsorgliche raumplanerische Massnahmen zu prüfen.

Gesamtverkehr (M11)

Mit der Überarbeitung des Richtplankapitels Mobilität wurde die kantonale Gesamtverkehrsstrategie in den Richtplan integriert. Diese legte die Strategie für die mittel- und langfristige Entwicklung eines nachhaltigen Verkehrssystems fest. Die nun in den Richtplan übertragenen Oberziele «erreichbar», «solidarisch und sicher», «finanzierbar und wirtschaftlich» und «ökologisch» leiten sich aus der Verfassung ab und folgen damit dem Gebot der Nachhaltigkeit. Dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und Fuss- und Veloverkehr (FVV) werden bei der künftigen Bewältigung des Verkehrs eine wichtige Rolle zuge-dacht. Im Grundsatz gilt, dass der zusätzliche Verkehr möglichst über den ÖV und den FVV aufgefangen werden soll. Für die verschiedenen Bereiche der Mobilität wurden im Richtplan mit Bezug zu den Oberzielen spezifische raumbedeutende Ziele und Grundsätze erarbeitet.

Fuss- und Veloverkehr (M31)

Der Richtplan enthält die Fuss- und Veloverkehrsmassnahmen aus den Agglomerationsprogrammen mit hoher Priorität. Diese sind mit den kommunalen Planungen und Programmen, insbesondere Richtplan und Verkehrskonzept, abzustimmen und durch den Kanton und die Gemeinden auf Basis des Strassenbauprogramms und der Agglomerationsprogramme schrittweise umzusetzen. In Zuzwil liegen folgende Massnahmen:

- Unterdorfstrasse / Sternenstrasse
- Kreuzung Grüneegg
- Henauerstrasse – Gemeindegrenze St.Gallerstrasse
- Mittel- und Unterdorfstrasse

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (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.

Naturgefahrenkarte

Die Naturgefahrenkarte zeigt die Gefährdung des Siedlungsgebiets durch Naturgefahren (Rutschung, Sturz, Wasser) in drei Stufen (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung, Restgefährdung) auf. Für Baugebiete, welche in den Gefahrengebieten liegen, müssen entsprechende Massnahmen (vorsorgliche raumplanerische Massnahmen, Verminderung durch bauliche Massnahmen, Objektschutzmassnahmen) getroffen werden.

2.1.3 Funktionaler Raum – Regionale Abstimmung

Agglomerationsprogramm Wil

Die Gemeinde Zuzwil bildet zusammen mit zwölf weiteren Gemeinden die Trägerschaft des Agglomerationsprogramms Wil. Das Agglomerationsprogramm der 3. Generation baut auf dem Programm der 2. Generation auf und nimmt Bezug auf aktualisierte und neue Grundlagen wie die RPG-Revision und den kantonalen Richtplan.

Als Trärgemeinde des Agglomerationsprogramms Wil gestaltet die Gemeinde Zuzwil ihre Rolle im funktionalen Raum aktiv mit und stimmt diese mit den übrigen Trärgemeinden ab. Darüber hinaus koordiniert die Gemeinde Zuzwil, wo möglich, ihre Infrastrukturplanung (Schulraumplanung, Feuerwehr, Spitex, Wohnen im Alter) mit den Nachbargemeinden.

Der Richtplan wurde soweit möglich mit den Richtplänen der umliegenden Gemeinden abgestimmt. Die Regio Wil wurde auch zur Stellungnahme eingeladen. Die raumwirksamen Massnahmen sind im Richtplan festgelegt. Auf die Aufnahme weiterer, nicht raumwirksamer Massnahmen wurde hingegen verzichtet.

2.1.4 Kommunale Planungsgrundlagen

Ortsplanung

Die Gemeinde Zuzwil verfügt über eine umfassende Ortsplanung, bestehend aus:

- Kommunalen Richtplan vom 13. Oktober 2004 / 12. März 2008
- Zonenplan vom 27. Februar 1989;
- Teilrevision Zonenplan vom 27. März 2006 inkl. div. Teilzonenpläne
- Baureglement vom 15. November 2000
- Schutzverordnung inkl. Plan vom 28. Mai 2009

Ortsbildinventar

Das Ortsbildinventar – erstellt im Jahr 2005 von Arnold Flammer – listet alle relevanten Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet von Zuzwil auf. Es umfasst insgesamt 48 Objekte. Das Ortsbildinventar wurde im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung überprüft und aktualisiert.

Gemeindestrassenplan inkl. Fuss-, Wander- und Radwegplan

Parallel zur vorliegenden Revision der Ortsplanung wurde in einem separaten Verfahren der Gemeindestrassenplan sowie der Fuss-, Wander- und Radwegplan bereinigt und zwischenzeitlich genehmigt. Bei der Bereinigung des Gemeindestrassenplans ist eine Koordination mit dem Zonenplan notwendig. So sind die klassierten Verkehrsflächen gemäss Gemeindestrassenplan im Zonenplan identisch als Verkehrsflächen auszuweisen. Diese müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein. Sie regeln, wo an Stelle des Planungs- und Baugesetzes das Strassengesetz zur Anwendung gelangt.

Massnahmenkonzept Naturgefahren

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren Zuzwil der Brühwiler Bauingenieure und Planer AG, Gossau, datiert vom 2. März 2016, zeigt die nötigen Massnahmen zur Gefahrenverminderung im Siedlungsgebiet auf. Es sind dies:

- Rietbach, Zuzwil: Objektschutz / Ausbau Rietbach Michelimatt bis Lienholz;

- Dorfbach Zuzwil: Sanierung Dorfbach Zuzwil, Abschnitt Thur bis Im Hag;
- Wantenbach, Zuzwil: Ausbau Durchlass Lindaustrasse, Ausbau Eindolung entlang Eschenstrasse, Ausbau Durchlass Notenwiesstrasse;
- Haubächli, Zuzwil: Allfälliger Ausbau mit Bachhoffenlegung;
- Gerenbach, Zuzwil: Ausbau im Gebiet Weieren;
- Bildbach, Zuzwil: ist im Zusammenhang mit dem Ausbau Gerenbach zu lösen.

Vernetzungsprojekt Zuzwil

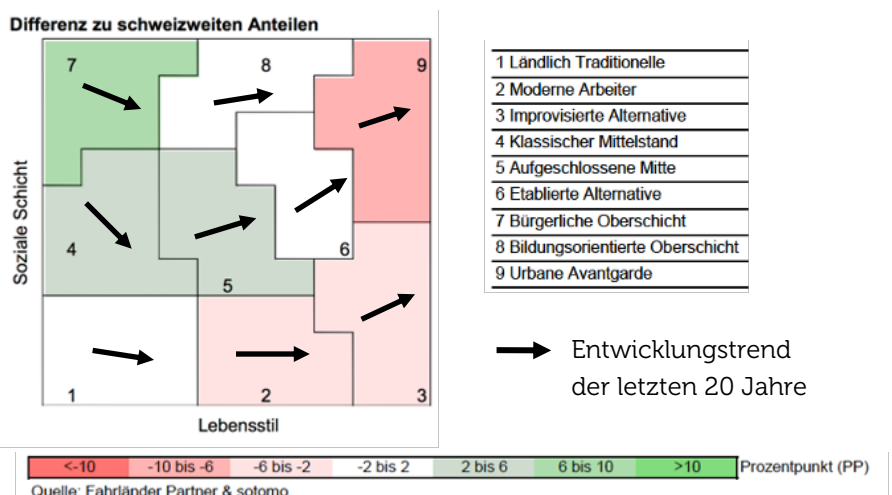
Die Gemeinde Zuzwil hat zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie der Flora und Fauna ein Vernetzungsprojekt erstellen lassen. Darin werden verschiedene Zielsetzungen zur Erhöhung der Biodiversitätsförderflächen sowie konkrete Aufwertungsmassnahmen definiert. Die dritte Periode des Vernetzungsprojekts läuft von 2017 bis 2024.

Bevölkerungsanalyse

Nachfragesegmente Sotomo

Rund 15 % der Bevölkerung von Zuzwil zählt zum Nachfragesegment der «Aufgeschlossenen Mitte» (Nr. 5). An zweiter Stelle folgt die «Bürgerliche Oberschicht» (Nr. 7) mit rund 14.4 % vor dem «Klassischen Mittelstand» (Nr. 4) mit rund 13.9 %. Zusammen machen diese Nachfragesegmente knapp die Hälfte der Bevölkerung aus, wobei die «Bürgerliche Oberschicht» (Nr. 7) im Vergleich zur Region Wil und zur ganzen Schweiz überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 2 Nachfragesegmente im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt



Anhand der Entwicklung der Nachfragesegmente in den letzten 20 Jahren lässt sich beobachten, dass sich die Nachfrage in der Dimension Lebensstil von dem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (links in der Matrix) in Richtung der individualisierten Lebensstile (rechts in der Matrix) bewegt. Sehr deutlich ist dies in der Mittelschicht zu sehen. Während der «klassische Mittelstand» in der Gemeinde Zuzwil seit 1990 um fast 20 % abgenommen hat, hat sich die «Etablierte Alternative» stark vergrössert, so dass sie heute eine beinahe so grosse Bevölkerungsgruppe darstellt wie der klassische Mittelstand.

Lebensphasen

In Zuzwil wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. Daneben bilden «ältere Paare» eine weitere, starkvertretene Personengruppe. Die Singlehaushalte (jung bis alt) sind im Vergleich mit der Region Wil und der Schweiz unterdurchschnittlich vertreten. Besonders auffällig ist dies bei den älteren Singles.

Betrachtet man die Entwicklung der letzten 20 Jahre, so hat die Anzahl der Familienhaushalte stark abgenommen, während die Anzahl «ältere Paare» stark zugenommen hat.

Wohnungsmarkt

Aufgrund des geringen Wohnungsbestandes von rund 2'068 Einheiten (Stand: 4. Quartal 2017) sind die Zahlen zu den Neuwohnungen und den Leerständen schwankend und nicht sehr aussagekräftig. Die Wohnungen sind im Vergleich mit der Schweiz gross. So machen Wohnungen ab vier Zimmern gut 80 % aller Wohnungen der Gemeinde aus. Dies ist auf die im landesweiten Vergleich stark überdurchschnittliche EFH-Quote von 46 % (CH: 22 %) zurückzuführen.

2.1.5 Zu erarbeitende Grundlagen

Bevölkerungsumfrage

Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde Ende September 2017 im Rahmen einer Bevölkerungsumfrage in Erfahrung bringen. 102 Personen haben an der Umfrage teilgenommen.

Stimmungsbild

Den Teilnehmenden der Umfrage sind folgende Themen wichtig:

- In Zuzwil hat das Wohnen im Einfamilienhaus einen hohen Stellenwert;
- Man fühlt sich sicher und schätzt die ruhige Wohnlage;

- Das Einfamilienhaus ist namentlich für Familien die ideale Wohnform. Demgegenüber können sich insbesondere ältere Personen gut vorstellen, künftig in eine Wohnung einzuziehen oder sogar eine alternative Wohnform zu wählen. Dies birgt die Chance, dass Einfamilienhäuser für jüngere Familien frei werden.

Die Umfrage zeigt aber auch, dass der Umzug in eine andere Wohnung für viele nicht unmittelbar in Frage kommt. Die Umfrageteilnehmenden sind sich bewusst, dass Alternativen zum Einfamilienhaus im Lichte der Innenentwicklung nötig sind, können für sich persönlich aber einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine Wohnung noch nicht vorstellen. Die dargelegten Qualitäten wie Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit werden durch das Einfamilienhaus offenbar ideal abgedeckt, wogegen gleichwertige Alternativen fehlen. Erst eine eingeschränkte Vitalität im Alter setzt neue Prioritäten, die gegen das Einfamilienhaus sprechen.

Fazit

Erkenntnisse für Zuzwil:

1. Das Ziel der Innenentwicklung wird grundsätzlich unterstützt inkl. der Konsequenz, dass dafür vermehrt auf Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus gesetzt werden muss.
2. Diese Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus müssen vergleichbare Qualitäten wie Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit aufweisen. Zugleich müssen diese Angebote Vorteile gegenüber dem Einfamilienhaus, insbesondere für das Älterwerden, bieten.
3. Im Vordergrund der Innenentwicklung steht die Aufwertung und Ergänzung des Bestehenden. Die Qualität steht im Vordergrund.
4. Die attraktiven Hanglagen mit hochwertigen Einfamilienhäusern sollen erhalten bleiben.

2.2 Analyse | Handlungsbedarf

Die vorstehenden planerischen Grundlagen geben den Gemeinden für ihre Ortsplanung gewisse Grundsätze vor. Nachfolgend wird der Handlungsbedarf für die kommunale Planung erläutert.

2.2.1 Nationale Grundlagen

Schützenswerte Ortsbilder

Ziel ist, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten, die zum kantonalen Wert der Ortsbilder führen, ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden. Dies ist mit entsprechenden Massnahmen der Ortsplanung sicherzustellen.

2.2.2 Kantonale und überkommunale Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt folgende strategischen Grundsätze für die Ortsplanung vor:

Raumkonzept St.Gallen

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

Bauzonendimensionierung

Für den Richtplanhorizont (25 Jahre) werden nur Einzonungen im Umfang von 11.3 ha vorgesehen. Daneben können Neueinzonungen mit flächengleichen Auszonungen kompensiert werden. Dies ermöglicht ortsplanerisch schlecht gelegene oder nutzbare Flächen mit solchen an strategisch günstigen Lagen zu tauschen. Dies immer unter der Einhaltung der Einwohnerkapazität und Richtplanvorgaben.

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde hat im kommunalen Richtplan, im Sinne einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen», die Gebiete im bebauten Bestand festzulegen (Verdichtungsschwerpunkte, Schwerpunktzonen gemäss PBG,

Umnutzungspotenziale), welche sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind neben der raumplanerischen Eignung auch orts- und städtebauliche Kriterien, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozial-räumlichen Funktion zu berücksichtigen. Anstrengungen für die Mobilisierung von unternutzten Flächen sind aufzuzeigen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Bauentwicklung ist konsequent auf die Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs auszurichten.

Naturgefahren

Neueinzonungen in Gefahrengebieten sind nur bei Vorliegen eines umfassenden Massnahmenkonzepts möglich. Für die von einer Gefährdung betroffenen Innenentwicklungsgebiete sind Massnahmen festzulegen.

Agglomerationsprogramm Wil

Die St.Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Erweiterung des Siedlungsgebietes nur dort, wo mindestens ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) gemäss VSS-Norm gewährleistet werden kann. Einzonung in der ÖV-Güteklasse D sind nur in Ausnahmefällen möglich;
- Das Siedlungsgebiet soll nicht über die im Agglomerationsprogramm definierten Siedlungsbegrenzungslinien hinauswachsen;
- In Gemeinden, die nicht regionale Zentren sind, soll die Bruttogeschossfläche im bebauten Gebiet um maximal 1 % p. a. zunehmen (Wohnzonen);
- Die Entwicklung neuer Arbeitsplatzgebiete ist auf den neuen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wil-West abgestimmt. Neben Wil-West dürfen keine weiteren Arbeitsplatzgebiete in der Agglomeration neu eingezont werden – ausgenommen sind Betriebserweiterungen der bestehenden Betriebe in Gemeinden.

Förderung Langsamverkehr

Die Gemeinde beachtet bei ihrer Planung folgende Grundsätze:

- Es sind durchgehende, attraktive und sichere Fusswege zu den wichtigsten Zielen und Quellen im Siedlungsgebiet zu schaffen;
- Es ist ein durchgängiges und attraktives Veloroutennetz für die Velofahrenden zu fördern;
- Durch optimale Verknüpfung von LV und ÖV wird die kombinierte Mobilität gefördert.

Planungs- und Baugesetz

Die im neuen PBG geschaffenen gesetzlichen Grundlagen für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung sind mit der Ortsplanungsrevision – wo nötig und zweckmässig – umzusetzen. Änderungen gibt es insbesondere in folgenden Bereichen:

Neue Instrumente für die Innenentwicklung

- Sondernutzungsplanpflicht (Art. 7 Abs. 3 lit. B PBG);
- Schwerpunktzonen (Art. 19 PBG);
- Einordnung und Gestaltung (Art. 99 PBG).

Bauland-Mobilisierung

- Bei Neueinzonungen sollen Verträge mit den Grundeigentümern (gemäss Art. 8 Abs. 2 PBG) abgeschlossen werden, welche eine zeitnahe Entwicklung des Areals sichert.
- Für unbebautes Bauland soll das gesetzliche Kaufrecht der Gemeinde ausgeübt werden können (Art. 9 ff. PBG).
- Die Gemeinde nimmt aktiv an Arealentwicklungen teil und initiiert solche Planungen.

Rahmennutzungsplanung

- Neue Bezeichnung der Zonenarten und der dazugehörigen Massvorschriften (Art. 12 ff. PBG)

Schutzverordnung

Die in der Schutzverordnung rechtskräftig geschützten Objekte werden als Hinweise in die Richtplanung übernommen. Schutzzonen im Interesse von Umwelt-, Gewässer- und Naturschutz werden neu im Zonenplan aufgeführt.

Die Ortsbilder sowie deren Umgebungszonen werden über Ortsbildschutzgebiete gesichert. Diese unterscheiden zwischen Strukturschutz und Substanzschutz. Schützenswerte Kulturobjekte werden auf der Grundlage des Ortsbildschutzinventars in Objekte von kantonaler sowie kommunaler Bedeutung eingeteilt.

Die Revision der Schutzverordnung erfolgt nach der Anpassung von Richt- und Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan).

2.2.3 Gemeindeporträt

Das Gemeindeporträt bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets und der Richtplanflächen im kantonalen Richtplan. Die Flächen

basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom 17. August 2017. Dieses geht von folgenden Kennwerten für Zuzwil aus:

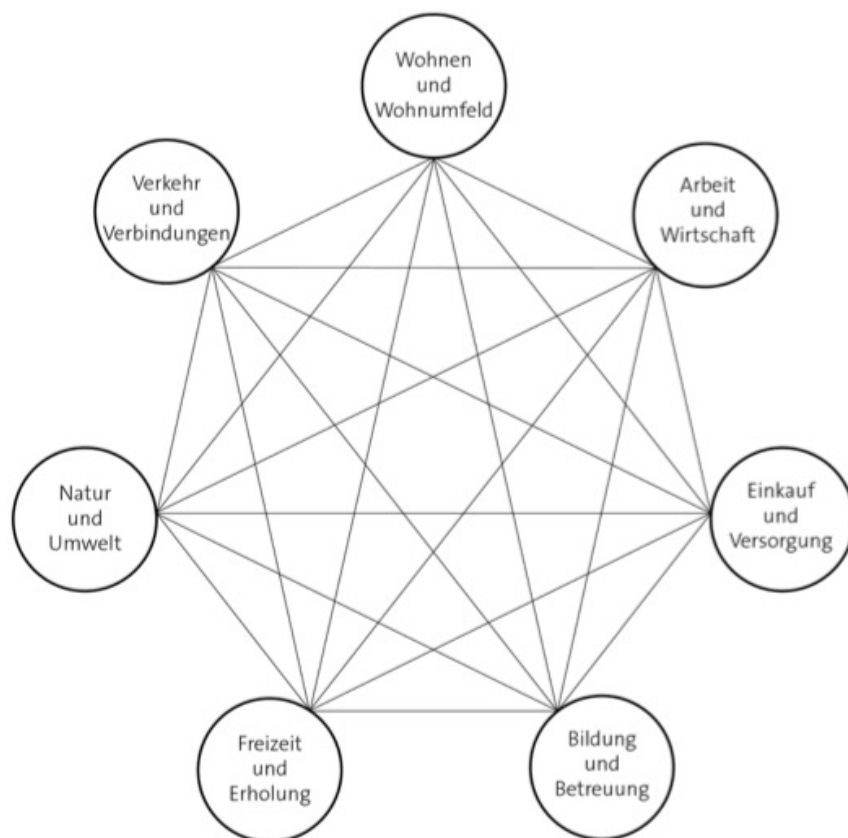
- Bevölkerung 2016: 4'760 Personen;
- erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 886 Einwohner;
- Bevölkerung 2040: 5'646 Personen.

2.3 Strategischer Ansatz

2.3.1 Ziele der Ortsplanungsrevision

Die strategischen Ansätze der Ortsplanungsrevision werden nach den nachfolgenden Handlungsfeldern, welche sich meistens auch gegenseitig beeinflussen, strukturiert.

Abb. 3 Gegenseitige Verknüpfung der Handlungsfelder



Wohnen und Wohnumfeld

Die Gemeinde Zuzwil zeichnet sich als attraktive Wohngemeinde in der Region nicht nur über das Angebot von Einfamilienhausgebieten an gehobenen Lagen aus, sondern auch durch das Angebot von individuellen, ressourcensparenden Wohnsiedlungen mit hoher Privatsphäre und Ruhe für junge und ältere Personen.

Mögliche Strategien, Ziele

- Die räumliche Entwicklung von Zuzwil soll innerhalb des weitgehend überbauten Baugebiets erfolgen.
- Für bestehende Wohnbaugebiete sind planerische Voraussetzungen zu schaffen, um die Nachverdichtung verträglich zu gestalten.
- Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten sind mit der Realisierung von attraktiven Wohnungen für ältere Personen an zentraler Lage zu fördern und zu unterstützen.
- Die Attraktivität von Geschosswohnungen ist mit der Realisierung von hochwertigen Wohnungen mit entsprechenden Freiräumen zu fördern.
- Bestehende Mehrfamilienhausgebiete sind hinsichtlich ihrer Attraktivität für Familien und ältere Bewohner aufzuwerten.

Verkehr und Verbindungen

Die Entwicklung der Gemeinde Zuzwil konzentriert sich auf die Auslastung der bestehenden öffentlichen Infrastruktur und priorisiert die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs. Die Gemeinde wertet verkehrsorientierte Strassen innerhalb des Siedlungsgebietes zu attraktiven Strassenräumen mit Aufenthaltsqualitäten auf.

Mögliche Strategien, Ziele

- Bauliche Entwicklungen in der Gemeinde sind konsequent auf die Haltestellen des (künftigen) öffentlichen Verkehrs auszulegen.
- Die Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer ist mittels attraktiv gestalteter Strassenräume für sämtliche Verkehrsteilnehmer sicherzustellen.

Natur und Umwelt

Die Gemeinde Zuzwil erhält und nutzt das vorhandene Potenzial der Kulturlandschaft.

Mögliche Strategien, Ziele

- Die Gemeinde bewahrt ihre artenreiche und vielfältige Kulturlandschaft und Naherholungsgebiete und pflegt wichtige Naturobjekte fachgerecht.
- Zur Förderung einer vielfältigen Kulturlandschaft innerhalb des Siedlungsgebiets sind Grünkorridore entlang von Bachläufen ökologisch aufzuwerten.
- Die Naherholungsgebiete sind dank einer direkten Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv und gut erreichbar zu gestalten.

Arbeit und Wirtschaft

Die Gemeinde Zuzwil bietet ideale Voraussetzungen für die bestehenden kleineren und mittleren Unternehmen.

Mögliche Strategien, Ziele

- Für ortsansässige Betriebe sind zweckmässige und ausreichende Gewerbe- und Arbeitsgebiete für Betriebserweiterungen zu sichern.
- Regionale Arbeitsplatzgebiete sind ideal durch den öffentlichen Verkehr zu erschliessen.

Einkauf und Versorgung

In der Gemeinde Zuzwil werden die Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung mit einem überdurchschnittlichen Einkaufs- und Versorgungsangebot gestillt.

Mögliche Strategien, Ziele

- Der Ausbau für weitere regionale Nachfrage ist kein Ziel.

Bildung und Betreuung

Die Gemeinde Zuzwil ist dank der guten ausserschulischen Betreuungsangebote und zeitgemässer Infrastrukturen ein beliebter Wohnort für Familien und Paare.

Mögliche Strategien, Ziele

- In den Orten Züberwangen und Zuzwil ist eine moderate Entwicklung im Bestand zu fördern.
- Die Attraktivität des Wohnstandortes Zuzwil ist – dank einer guten Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen mit dem öffentlichen Verkehr – zu fördern.

Freizeit und Erholung

Die Gemeinde Zuzwil bietet attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe in der Gemeinde und verfügt über vielfältige regionale Freizeitangebote, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

Mögliche Strategien, Ziele

- Es ist ein zweckmässiger Standort für neue Rasensportflächen zu sichern.
- Die Anbindung des öffentlichen Verkehrs an die regionalen Freizeitangebote ist sicherzustellen.
- Innerhalb der Wohnquartiere sind angemessene Aufenthalts- und Begegnungsräume zu schaffen.

3 Instrumente

Raumkonzept

3.1 Positionierung der Gemeinde

3.1.1 Trend | Entwicklung

Der Trend in der Verschiebung der Nachfragesegmente in Richtung individueller Lebensstil wird weiter voranschreiten. Die grössten zukünftigen Nachfragesegmente werden die «Aufgeschlossene Mitte» und die «Bürgerliche Oberschicht» sein, welche vor allem zu Lasten des «Klassischen Mittelstandes» zunehmen werden. Die Anzahl der Menschen mit einem traditionellen Lebensstil wird grundsätzlich eher abnehmen.

3.1.2 Bedürfnisse

Mit der «Aufgeschlossenen Mitte» und der «Bürgerlichen Oberschicht» als Hauptsegmente werden auch zukünftig viele Familien und Paare in Zuzwil wohnen wollen. Die «Aufgeschlossene Mitte» sowie auch die «Bürgerliche Oberschicht» wohnen in grösseren Wohnungen oder Häusern und schätzen das Leben in einer intakten Natur- und Kulturlandschaft. Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern bleibt bestehen, wird im Vergleich zu Geschosswohnen und zu dichteren Quartieren voraussichtlich etwas an Bedeutung verlieren. Meist sind sie Mieterinnen und Mieter und schätzen grosszügige Wohnungen im mittleren Ausbaustandard. Neben dem Auto ist ihnen ein guter ÖV-Anschluss wichtig.

3.1.3 Strategie

Die Gemeinde Zuzwil möchte sich zukünftig besonders für die Segmente «Aufgeschlossene Mitte», «Etablierte Alternative», «Bürgerliche Oberschicht» und «Bildungsorientierte Oberschicht» positionieren. Entsprechend sind die Rahmenbedingungen an die Bedürfnisse dieser Nachfragegruppen anzupassen. Dazu gehört die Realisierung von qualitativ hochwertigen Wohnbauten mit attraktiven Naherholungsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsinfrastruktur.

3.2 Inhalt

3.2.1 Allgemein

Das Raumkonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Dabei werden neben den übergeordneten Rahmenbedingungen auch die bisherige Entwicklung der Nachfragesegmente nach Sotomo zur Definition der Strategie beigezogen. Die daraus folgenden Entwicklungsziele geben die grobe Stossrichtung der Gemeindeentwicklung vor. Das Raumkonzept setzt diese Ziele in einen räumlichen Kontext.

3.2.2 Landschaften

Historischer Siedlungskern

Die Dorfkerne von Weieren, Züberwangen und Zuzwil sollen in ihrer Gesamt-erscheinung und ihrem Charakter erhalten bleiben. Neu-, An- und Umbauten sowie der Aussenraum haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen.

Siedlungslandschaft

Das Raumkonzept bezeichnet die langfristige Siedlungslandschaft der Gemeinde Zuzwil. Dabei werden Siedlungslandschaften mit primärer Mischnutzung respektive Arbeitsnutzung unterschieden.

Kulturlandschaft

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Trotzdem soll die Kulturlandschaft möglichst vielfältig mit Feldbäumen, Hochstammanlagen, Hecken und Kleinstrukturen gestaltet sein.

Auenlandschaft

Die Auenlandschaft entlang der Thur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zu erhalten und zu pflegen. Besuchenden ist die Schutzwürdigkeit des Gebiets aufzuzeigen.

Gewässer | Bachlandschaft

Bei der Öffnung von eingedolten Fließgewässern innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets ist eine möglichst ökologische Gestaltung anzustreben. Neben dem Schutz vor Naturgefahren tragen die renaturierten Fließgewässer zu einer grösseren Biodiversität und ökologischen Vernetzung bei.

3.2.3 Räumliche Strukturen

Potenzialgebiet

Als Potenzialgebiete werden Gebiete bezeichnet, bei denen ein Innenentwicklungspotenzial festgestellt wurde. Dazu wurde das Siedlungsgebiet unter nachstehenden Kriterien beurteilt.

- Dichte
 - Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung
 - Unternutzung: Dichterreserven gegenüber der Zonenordnung
 - Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche
 - Baulücken: ungenutzte Flächen (keine Dichterreserven)

- Gebäudesubstanz
 - Alter der Bausubstanz
 - Unterhaltsmassnahmen
 - Zustand der Bausubstanz

- Bevölkerungsstruktur
 - Altersstruktur

Gebiete, welche ein grosses Potenzial haben, sind für die Gemeinde attraktiv. Entsprechend konzentriert sich die Gemeinde auf diese Gebiete und versucht Entwicklungsprojekte anzustossen. Bei Gebieten, denen ein kleines Entwicklungspotenzial zugesprochen wird, liegt der Fokus seitens der Gemeinde eher bei der Schaffung geeigneter Grundlagen. Die Initiative liegt demgegenüber eher bei den Eigentümern selbst.

Prägende Raumkanten | Siedlungsstrukturen

Insbesondere die historischen Dorfkerne weisen prägende Raumkanten auf, die zum wesentlichen Erscheinungsbild der Orte beitragen. Diese Raumkanten gilt es zu wahren.

Einige Quartiere, namentlich im nördlichen Siedlungsgebiet von Zuzwil, weisen zudem einheitliche Siedlungsstrukturen auf, die es ebenfalls zu wahren gilt.

Prägende Bauten

Im Ortskern von Zuzwil stehen einige prägende Bauten wie die Pfarrkirche das «Rote Haus» oder die «alte Bäckerei Zünd». Diese historischen Gebäude sind für das Erscheinungsbild von Zuzwil von zentraler Bedeutung. Diese Bauten sowie ihre Umgebung gilt es zu bewahren.

Ortseingänge

Die Dorfeinfahrten und die Innerortsbereiche sind für Motorfahrzeugfahrer teilweise kaum wahrnehmbar, da sich der Strassencharakter nur gering ändert. Dies führt innerorts zu erhöhten Geschwindigkeiten und Lärmbelastungen. Die wichtigen Ortseingänge sowie die Einfahrten in die Dorfkerne sollen, wo noch nicht erfolgt, so gestaltet werden, dass die Siedlungsgebiete klar erkennbar sind und die Lenker die Geschwindigkeit und die Aufmerksamkeit entsprechend anpassen.

Landschaftsbezug

Die siedlungsgliedernden Freiräume zwischen den Ortsteilen Weieren und Züberwangen sind zu erhalten. Das «Zusammenwachsen» der

Siedlungsgebiete soll dadurch verhindert und die Erscheinung der einzelnen Ortsteile gestärkt werden.

Hochstammbäume

Entlang der Siedlungsgrenzen sind lineare und flächige Grünstrukturen, wie Hecken oder Hochstammbäume, zu fördern. Damit sollen die teilweise harten und künstlich geschaffenen Siedlungsgrenzen aufgeweicht werden.

Strassenräume

Die Ortskerne sind geprägt von ihren Strassenräumen und deren fließendem und ruhendem Verkehr. Die Vorzonen vor den Gebäuden sind häufig nicht mehr als Vorgärten gestaltet, sondern geprägt von versiegelten Flächen, welche den Raum aufweiten und der Parkierung dienen.

Die heutigen verkehrsorientierten Strassenräume innerhalb des Siedlungsgebietes sollen, wo nicht schon vorhanden, mit einer siedlungsgerechten Strassenraumgestaltung aufgewertet werden. Es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen, die die Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsräume wahrnehmen.

3 Instrumente

Richtplanung

3.3 Aufbau

3.3.1 Bestandteile

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

Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung, Gestaltung, Schutz, Verkehr, Infrastruktur, Umwelt und 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 Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplaninhalt. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand (KS) und den Realisierungszeitpunkt (RZ).

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.

3.3.2 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 direkte eigentumsverbindliche Wirkung.

3.4 Teil Nutzung

3.4.1 Anpassung Rahmennutzungsplanung

Im Bereich der Rahmennutzungsplanung sind aufgrund der geänderten übergeordneten Planungen umfangreiche Anpassungen vorzunehmen. Neben Änderungen bei den Nutzungszonen sind die Bestimmungen des Baureglements zu überarbeiten. Zukünftig können nur noch die Gebäudeausmasse (Höhe, Länge, Breite), der grosse und kleine Grenzabstand sowie eine Bau-massenziffer anstelle der heute üblichen Ausnützungsziffer verwendet werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen

Regelungsdichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmen-nutzungsplanung (vgl. Kap. 3.12 ff.) statt.

3.4.2 Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung werden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche bei Einzonungen zu beachten sind. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Nutzung der inneren Reserven;
- Siedlungserweiterung auf Grundlage des kantonalen Richtplans;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung.

Die detaillierte Kapazitätsberechnung wird im Rahmen des Zonenplans entsprechend der effektiven Flächenzuweisung vorgenommen.

3.4.3 Änderungen der Grundnutzung gegenüber rechtskräftigem Zonenplan

Nachfolgend werden wesentliche Änderungen der Grundnutzung gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 27. Februar 1989 inkl. div. Teilzonenpläne) aufgelistet und beschrieben. Eine ausführliche Begründung und die genauen Zonenabgrenzungen der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung (vgl. Kap. 3.12 ff.) erbracht. Kleinere flächengleiche Zonenumlagerungen und redaktioneller Änderungen sind nicht aufgeführt.

Tab. 1 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber rechtskräftigem Zonenplan vom 27. Februar 1989

Gebiet	rechtskräft. Zonenplan	Richtplanung	Begründung
Rüti, Züberwangen	üG	Landwirtschaftsgebiet	Definitive Nutzungszuweisung übriges Gemeindegebiet
Dorfstrasse, Züberwangen	K	Wohngebiet niedrige Dichte	Anpassung der Zonenabgrenzung auf tatsächliche Situation
Dorfstrasse / Lochstrasse, Züberwangen	L	Kerngebiet	Einzonung zu Gunsten Rückbau Scheune
Bildstrasse, Züberwangen	WG	Wohngebiet niedrige Dichte	Abstimmung auf tatsächliche Zonennutzung

Mettlenstrasse, Züberwangen (Gebiet Hüseren)	LW	Freihaltegebiet	Zugunsten der Freihaltung der Fläche
Gehenstrasse, Weieren	DK	Wohngebiet niedriger Dichte	Anpassung der Zonenabgrenzung auf tatsächliche Situation
Käsereweg, Weieren	DK	Freihaltegebiet	Sicherung Grünflächen
Bürgerguet, Weieren	LW	Freihaltegebiet	Standort neue Rasensportflächen (2. Etappe)
Osserau, Weieren	üG	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	Definitive Nutzungszuweisung übriges Gemeindegebiet, ARA
Birkenweg, Weieren	LW	Freihaltegebiet	Zugunsten der Freihaltung der Fläche
Grüenegg, Zuzwil	W3	Wohngebiet niedriger Dichte	Abstimmung auf tatsächliche Zonennutzung
Henauerstrasse (GS-Nr. 1646), Zuzwil	L	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	Reservefläche für allfälligen Werkhofbau / Feuerwehrdepot (2. Etappe)
Hofäckerweg, Zuzwil	GI A	Wohngebiet mittlerer Dichte	Entwicklung mögl. Wohngebiet
Werkhof, Zuzwil (Parz. 1147 und 2005)	GI B	Wohn-/Gewerbegebiet	Absicht Mischnutzung
Florz, Zuzwil	üG	Wohngebiet mittlerer Dichte	Definitive Nutzungszuweisung übriges Gemeindegebiet
Landbachstrasse, Zuzwil	WG	Kerngebiet	Abstimmung auf ISOS-Eintrag
Oberdorfstrasse, Zuzwil	WG	Kern-/ Wohngebiet	Abstimmung auf tatsächliche Zonennutzung
Im Hag (GS-Nr. 1560), Zuzwil	GF	Kerngebiet	Minime Erweiterung der Kernzone
Friedhofweg / Pfadiweg, Zuzwil	GF / K	Kern-/ Freihaltegebiet	Abstimmung auf tatsächliche Zonennutzung
Pfadiweg, Zuzwil	Oe	Freihaltegebiet	Abstimmung auf tatsächliche Zonennutzung
Loberg, Zuzwil	L	Wohngebiet mittlerer Dichte	Mögliches Entwicklungsgebiet (2. Etappe)

3.5 Teil Gestaltung

3.5.1 Siedlung

Allgemein

Besondere Qualitäten der Gemeinde Zuzwil sind einerseits der dörfliche Siedlungscharakter inmitten einer intakten Kulturlandschaft, die attraktive Wohnlage mit einer überdurchschnittlichen Wohnqualität sowie die optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Diese Standortvorteile schlugen in den letzten Jahren auch auf die Bauentwicklung in der Gemeinde nieder. Insbesondere in Zuzwil sind neue Wohnquartiere entstanden. Neben reinen Wohngebieten verfügt Zuzwil auch über verschiedene Mischgebiete, in denen sich in den nächsten Jahren ein Handlungsbedarf abzeichnet. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige Wachstum der Gemeinde primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden, um die bestehenden Infrastrukturanlagen möglichst auszulasten.

Strategien der Innenentwicklung

Gestützt auf die Grundlage der Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet werden im Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Diesen Gebieten werden unterschiedliche Strategien und Ziele zugeordnet.

«Bewahren»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Qualitäten aufzuwerten. Neben dem Erhalt und Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

«Aufwerten (Fortschreiben)»

Diese Strategie zielt darauf ab, die bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Entwicklungen erfolgen dabei in der Regel jeweils auf einzelnen Grundstücken. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

«Ergänzen (Weiterentwickeln)»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete haushälterisch zu nutzen. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Die Entwicklung erfolgt in der Regel auf grösseren Einzelgrundstücken oder über mehrere Grundstücke und erfordert eine aktive Planung durch die Grundeigentümer und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung der Gebiete bleiben bestehen, das ortsbauliche Grundmuster kann sich jedoch ändern.

«Umstrukturieren»

Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen und Nutzungen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung entlang der St.Gallerstrasse) und der weitestgehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

Strategieplan Innenentwicklung

Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung geschieht

mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan.

- 1. Priorität: Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Möglicherweise bestehen noch keine genauen Absichten oder planerische Hindernisse wie z. B. falsche Nutzungszone, fehlende Erhältlichkeit oder Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung, somit beträgt der Planungshorizont 0 bis 15 Jahre.
- 2. Priorität: Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich. Oftmals sind diese Gebiete peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt, oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

Abb. 4 oben: Strategieplan Innenentwicklung
 Ausschnitt Zuzwil, Weieren
 unten: Strategieplan Innenentwicklung
 Ausschnitt Züberwangen

Innenentwicklungsstrategien
Wohn-/Mischgebiete

- Bewahren (Veredeln)
- Aufwerten (Fortschreiben)
- Weiterentwickeln (Ergänzen)
- Umstrukturieren (Neuentwickeln)
- Überbauen

Arbeitsgebiete

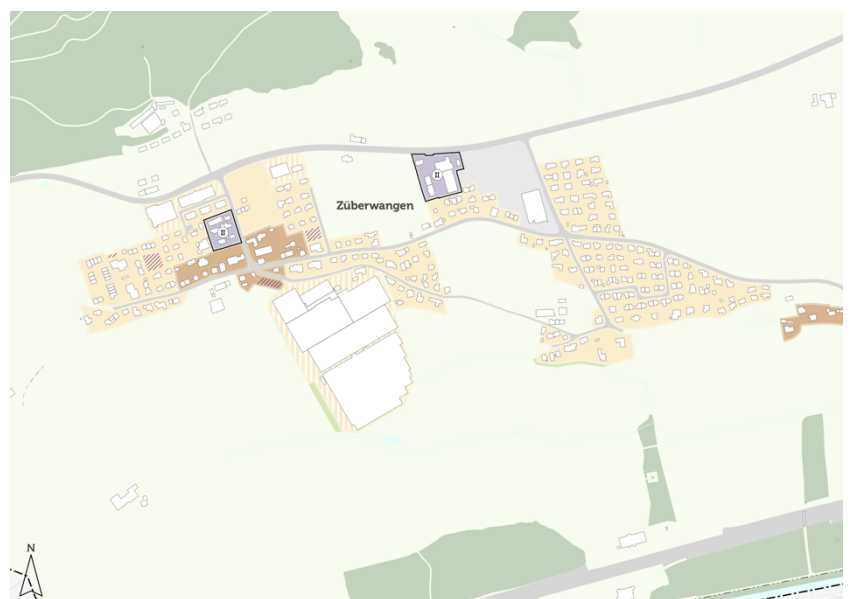
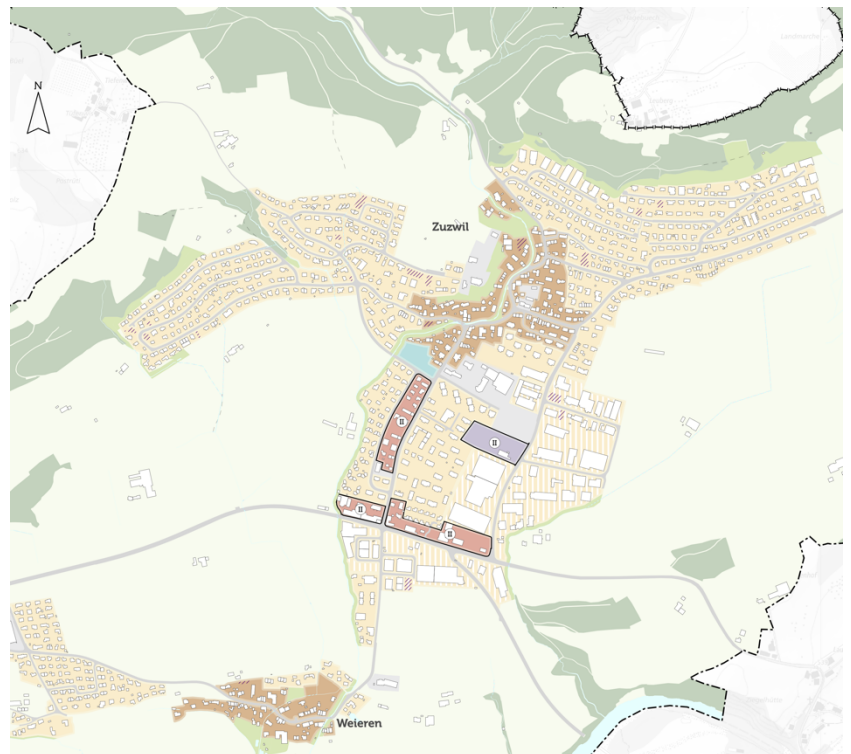
- Umstrukturieren (Neuentwickeln)

Umsetzung

- 2. Priorität (länger als 15 Jahre)

Hinweise

- Baulücke (Raum + Daten)
- Siedlungsgebiet ohne Strategie
- Gebiet ausserhalb Siedlungsgebiet
- Grünfläche
- Gewässer
- Wald
- Verkehrsfläche



Innenentwicklungspotenzial

In der folgenden Tabelle sind die Ergänzungs- und Umstrukturierungsgebiete aufgelistet. Für jedes Gebiet wird das Dichteziel, welches dem relevanten Dichtewert aus «RaumPlus» der jeweiligen Zone entspricht, definiert. Zusammen mit der Fläche und den bereits im Gebiet lebenden Einwohnerinnen und Einwohner wird das theoretische Potenzial für das Innenentwicklungsgebiet berechnet.

Tab. 2 Übersicht Innenentwicklungsgebiete mit Priorisierung und Einwohnerpotenzial

Richtplan Nr.	Ergänzungs- und Umstrukturierungsgebiete	Zone	Fläche [ha]	Dichteziel ¹ [E/ha]	Einwohner [EW] 2019	Einwohnerpotenzial [EW]	
						1. Prio. (ZP) bis 2035	2. Prio. (RP) bis 2045
GS 1.3.1	Grünegg, Zuzwil	WG 14.5	2.49	45	42	–	71
GS 1.3.2	Mettlenweg, Zuzwil	W 14.5	1.58	96	54	–	98
GS 1.4.1	Gewerbegebiet Kirchstrasse, Züberwangen	W 14.5	0.37	96	11	–	25
GS 1.4.2	Bildstrasse, Züberwangen	WG 14.5	1.05	45	42	–	5
GS 1.4.3	Herbergstrasse, Zuzwil	WG 14.5/W 14.5	1.24	45	0	–	56
Total							255

Gebiete mit Einordnungsgebot

Als Gebiete mit Einordnungsgebot werden Areale bezeichnet, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der bestehenden Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. In Art. 99 Abs. 2 PBG ist vorgesehen, dass für Schutz- und Kerngebiete ein Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Ausserhalb von Schutz- und Kernzonen kann in konkret bezeichneten Gebieten die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

Neben den Kerngebieten bezeichnet der Richtplan Quartiere mit einer erhaltenswerten Siedlungsstruktur.

Gebiet von öffentlichem Interesse

Sondernutzungspläne können bei besonderem öffentlichem Interesse durch die Gemeinde erlassen werden. Im Planungs- und Baugesetz werden in Art. 23ff die verschiedenen Zwecke für Sondernutzungspläne beschrieben. Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten

¹ Die relevanten Dichtewerte gemäss Bauzonendimensionierung in RaumPlus beziehen sich auf den in der Spalte Zone angegebenen Zonentyp.

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. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete, in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einen Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits sollen grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets oder Gebiete mit höherer Dichte, deren Erstellung gesichert werden soll, mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert werden.

3.5.2 Öffentliche Räume

Abgesehen von der Bebauung sind der Strassenraum sowie weitere öffentliche Räume das wesentliche Element einer attraktiven Siedlung. 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 der Dörfer, sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Die Ortseingänge sowie der Beginn der Dorfkerne sind dabei gestalterisch hervorzuheben.

3.5.3 Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit ihren Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen, Pflanzung von Hochstämmern sowie verschiedenen ökologischen Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes, zu stärken.

3.6 Teil Schutz

3.6.1 Kultur

Allgemein

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Ortsbildinventar aus dem Jahr 2005 durch Arnold Flammer überprüft und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Ortsplaner eine Neu Beurteilung vorgenommen. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurden folgenden Kulturobjekten eine neue Einstufung zugewiesen.

Tab. 3 Liste Kulturobjekte mit neuer Einstufung

Objekt Nr.	Objekt Parz. Nr.	Begründung	Einstufung neu
116	Hinterdorfstrasse 14	Das erhaltenswerte Objekt wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.	keine
122	Wohnhaus Sonne, Ausserdorfstrasse 4	Im Rahmen der Überprüfung des Ortsbildinventars wurde das Gebäude als nicht mehr erhaltenswert eingestuft.	keine
132	Unterdorfstrasse 33	Das erhaltenswerte Objekt muss aufgrund eines Strassenbauvorhabens zurückgebaut werden.	keine
135	ehemalige Stickerei Grüenegg, Unterdorfstr. 1	Ortsbildprägendes Industriedenkmal	schützenswert
144	Alter Pfarrhof, Züberwangen, Dorfstrasse 27	Das Objekt wird aufgrund seines historischen und denkmalpflegerischen Wertes als schützenswertes Objekt eingestuft.	schützenswert
148	Wohnhaus «Bäckerei», Dorfstrasse 20, Züberwangen	Das Objekt wird aufgrund seines historischen und denkmalpflegerischen Wertes als schützenswertes Objekt eingestuft.	schützenswert

Ortsbilder

Der Kanton St.Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (Kantonsinventar) festgelegt. Ziel der Festlegungen des Kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeindebehörden das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen und dabei in ihrer Interessenabwägung die von ihnen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz- und Freihaltezonen, Sondernutzungsplänen sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverbindlich in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfließen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.




Zuzwil (Ortsbild von kantonaler Bedeutung)

Das ISOS bezeichnet das Mitteldorf bzw. die Bachbebauung (1.1; Abb. 6) am Fusse der Kirchterrasse mit Bauten aus dem 18. und 19. Jahrhundert als schützenswerte Bebauung, deren ursprüngliche Substanz zu erhalten ist. Das baulich recht offen bebaute Gebiet bietet eine Anzahl von traditionellen Holzhäusern und bäuerlichen Mehrzweckbauten sowie intakte Vor- und Zwischenbereiche mit Gärten, Wiesen und einem bekieften Wegenetz. Der mit Abstand am besten erhaltene Ortsteil von Zuzwil wird daher im Richtplan dem Ortsbildschutzgebiet Substanzschutz zugewiesen. Dies mit der Absicht, eine gute Ablesbarkeit der noch zusammenhängenden Altbausubstanz zu garantieren.

Der Loberg (II; Abb. 6) auf dessen Hangterrasse die gut sichtbare Pfarrkirche St. Joseph thront, wird im ISOS als unerlässliche schützenswerte Umgebungzone bezeichnet, deren Beschaffenheit zu erhalten ist. Der westliche Teil der Hangterrasse mit dem Kirchenbezirk soll folglich dem Ortsbildschutzgebiet mit Strukturschutz zugewiesen werden.

Das dreiarmlige Strassendorf mit der Bachverbauung und dem Y-förmigen Verkehrsknoten (1; Abb. 6) westlich des Dorfbachs, wird im ISOS als schützenswerte Bebauung bezeichnet, deren Struktur zu erhalten ist. Der Ortskern entlang der Unter-, Mittel- und Oberdorfstrasse soll demzufolge ebenfalls dem Ortsbildschutzgebiet mit Strukturschutz zugewiesen werden.

Abb. 5 Zuzwil

-  Ortsbildschutzzone, bestehend
-  OBS-Substanzschutz, neu
-  OBS-Strukturschutz, neu

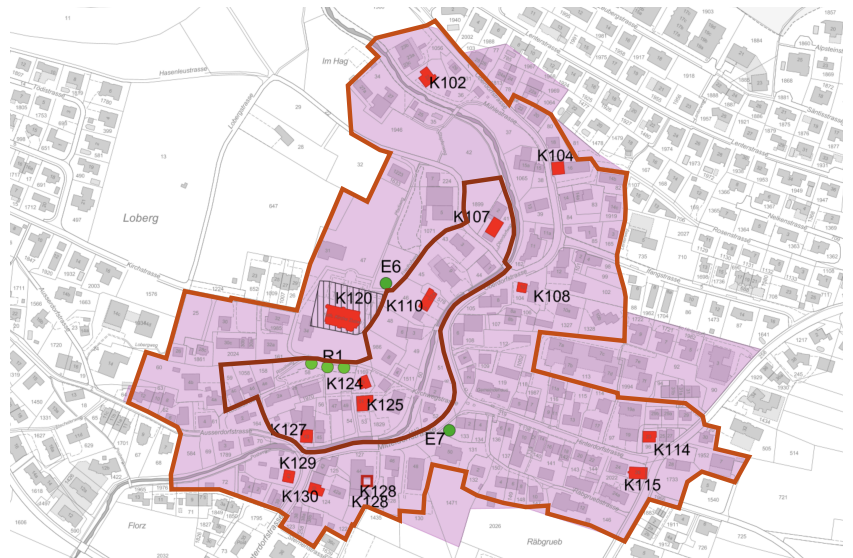


Abb. 6 Kartenauszug: ISOS, Dorf Zuzwil





Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Gebiet im Richtplan als Strukturschutz bezeichnet; Entlassung der Grundstücke Nr. 90, 92, 93, 94, 113, 1328, 1721, 1722, 1982, 1994 aus der Ortsbildschutzzone, da nicht Bestandteil des schützenswerten Ortsbildes
1.1	A	Gebiet wird im Richtplan dem Substanzschutzgebiet zugewiesen
I	a	Gebiet wird im Richtplan teilweise dem Strukturschutz zugewiesen, unbebaute Flächen sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen.
II	a	Gebiet gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen
III	a	Gebiet zwischenzeitlich vollständig überbaut; OBS nicht zweckmässig
IV	b	Gebiet zwischenzeitlich vollständig überbaut; OBS nicht zweckmässig
V	b	Gebiet gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen
VI	a	Räbgrueb: OBS wurde aufgehoben (Entwicklung ÜP Räbgrueb); Florz: Interesse der Innenentwicklung überwiegt der Freihaltung
VII	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist keine Ortsbildschutzzone vorgesehen
VIII	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist keine Ortsbildschutzzone vorgesehen
1.0.1	A	Einzelobjekt mittels Schutzverordnung geschützt
0.0.16	A	Einzelobjekt mittels Schutzverordnung geschützt
0.0.22	A	Einzelobjekt mittels Schutzverordnung geschützt

Weieren (Ortsbild von kommunaler Bedeutung)

Das Kantonsinventar bezeichnet, mit Ausnahme der nördlichen Ortserweiterung «Geren», das ganze Siedlungsgebiet von Weieren als schützenswerte Bebauung, deren Struktur zu erhalten ist. Abweichungen zwischen der bestehenden Ortsbildschutzzone und dem Kantonsinventar ergeben sich im östlichen Ortsteil von Weieren. Während das Kantonsinventar dieses Gebiet nicht beschreibt, wird es in der rechtskräftigen Schutzverordnung mit der Ortsbildschutzzone überlagert.

Im revidierten Richtplan wird das Gebiet Geren – aufgrund fehlender ortsbaulicher Qualitäten – nicht mehr dem Ortsbildschutzgebiet zugewiesen. Im Süden (GS-Nrn. 481, 482 und 2007) wird das Ortsbildschutzgebiet dem Baugebiet angepasst. Die Kleinsiedlung Weieren wird dem Ortsbildschutzgebiet Strukturschutz überlagert.

Abb. 7 Weieren

 Ortsbildschutzzone, bestehend
 OBS-Strukturschutz, neu

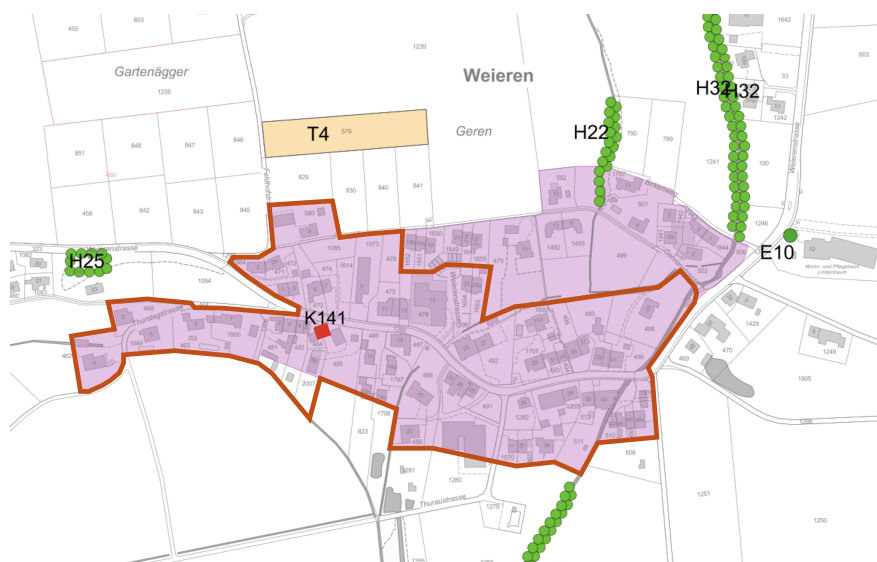


Abb. 8 Kartenauszug: Kantonsinventar, Dorf Weieren



Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Gebiet im Richtplan dem Ortsbildschutzgebiet mit Strukturschutz zugewiesen
I	a	Gebiet gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen
II	b	Gebiet im Richtplan dem Strukturschutz zugewiesen
III	b	Gebiet im Richtplan teilweise dem Strukturschutz zugewiesen
0.0.14	A	Wohn- und Pflegeheim Lindenbaum; auf eine Aufnahme in die Schutzverordnung respektive der Zuweisung als schützenswertes Kulturobjekt wird aufgrund der erst kürzlich umfassenden Erneuerung des Gebäudes verzichtet.

Züberwangen (Ortsbild von kommunaler Bedeutung)


Im Kantonsinventar wird der alte Siedlungsbereich von Züberwangen (1; Abb. 10) vollständig als schützenswerte Bebauung bezeichnet, deren Struktur es zu erhalten gilt. Zum historischen Siedlungskern des

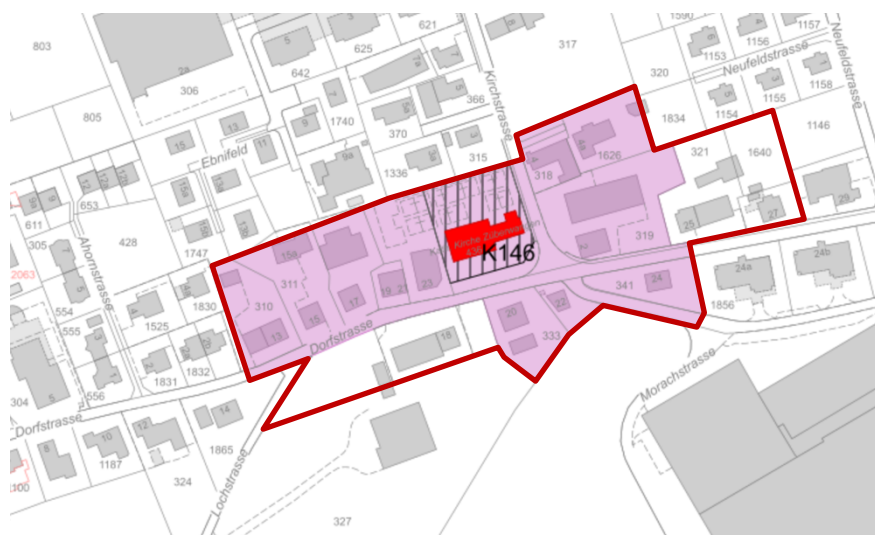
alten Weilers zählen jeweils zwei Bautiefen nördlich der Dorfstrasse und die erste Bautiefe südlich der Kreuzung Dorfstrasse – Kirchstrasse sowie der Kirchenbezirk mit der Pfarrkirche St. Maria Magdalena.

Die Parzellen Nr. 321 und 322 (alte Post und alter Pfarrhof) sind gegenwärtig nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Das Kantonsinventar zählt diese Bauten jedoch zum historischen Siedlungsgebiet mit Erhaltungsziel A. Das Ortsbildschutzgebiet von Züberwangen soll aufgrund des intakten und gut einsehbaren Ortsbildes den Substanzschutz von Züberwangen gewährleisten und gegen Osten erweitert werden.

Die Westerweiterung an der Dorfstrasse / Lochstrasse erfolgt aufgrund einer Einzonung.

Abb. 9 Züberwangen

-  Ortsbildschutzzone, bestehend
-  OBS-Substanzschutz, neu



Kulturobjekte

Das Kantonsinventar bezeichnet den alten Pfarrhof mit dem Erhaltungsziel A. Im Rahmen der Überprüfung des Ortsbildinventars entschied sich der Gemeinderat, das Objekt den schützenswerten Kulturobjekten zuzuweisen und es somit in die Schutzverordnung aufzunehmen.

Abb. 10 Kartenauszug: Kantonsinventar, Dorf
Züberwangen



Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Gebiet wird im Richtplan dem Substanzschutz zugewiesen
I	a	Gebiet gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen; im revidierten Richtplan teilweise der Freihaltezone zugewiesen
II	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist kein Ortsbildungsschutzgebiet geplant
III	a	Das Innenentwicklungspotenzial wird höher gewichtet als die Freihaltung der Wiese
IV	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist kein Ortsbildungsschutzgebiet geplant
1.0.1	A	Pfarrkirche St. Maria Magdalena; Einzelobjekt mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.7	A	Alter Pfarrhof; Aufnahme als schützenswertes Kulturobjekt in SV

3.6.2 Natur

Der Sachbereich Schutz Natur umfasst einerseits Flächen wie Naturschutzgebiete, Übergangsbereiche, Auenschutz- und Amphibienlaichgebiete und andererseits Naturobjekte, wie Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze.

3.7 Teil Verkehr

3.7.1 Allgemein

Der Sachbereich Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse. Dabei steht eine zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

3.7.2 Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. In Gebieten, wo eine ÖV-Güteklasse C nicht gewährleistet werden kann, sind künftig nur noch in Ausnahmefällen Einzonungen zulässig.

3.7.3 Fuss- und Veloverkehr

Sichere und lückenlose Fuss- und Velowege sind nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellen eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise gibt dazu die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons.

3.8 Teil Infrastruktur und Ausstattung

3.8.1 Allgemein

Der Teil Infrastruktur behandelt Themen der Infrastruktur und Versorgung. Dabei stehen Anlagen von übergeordnetem Interesse sowie eine zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

3.8.2 Strassennetz

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss den VSS-Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung realisiert werden.

3.9 Teil Umwelt

3.9.1 Massnahmen Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete der Gemeinde Zuzwil sind mit Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde im Jahr 2016 erarbeitet.

Neueinzonungen von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (z.B. im Gebiet Florz oder Bürgerguet) sind nur möglich, wenn aufgezeigt wird, wie das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert wird und wenn eine der folgenden Begründungen zutrifft:

- Es bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung.
- Es soll eine Baulücke geschlossen werden.
- Die Gefährdung wird durch die Überbauung der Fläche eliminiert und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung.

3.9.2 Weitere Umweltthemen

Lärm

Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Dies betrifft insbesondere die Einzonung entlang der Tüfenwiesstrasse. Dem vorherrschenden Strassenlärm kann jedoch mit ortsbau-lichen und architektonischen Massnahmen begegnet werden.

Bei Grundstücken, die durch Strassen- oder Industrie-Gewerbelärm belastet sind, von einer Zone mit der Empfindlichkeitsstufe III in eine Zone mit der Empfindlichkeitsstufe II umgezont werden (z.B. Umzonung Mischzone zu Wohnzone), sind allenfalls im Zonenplan abweichende Empfindlichkeitsstufen vorzusehen.

Nicht ionisierende Strahlung

Es sind im Wirkungsbereich von nicht ionisierenden Strahlungen keine Einzonungen oder sonstige Massnahmen vorgenommen worden, welche Richtplaneinträge nötig machen würden.

Die Einzonung der ARA liegt im Einflussbereich einer Mobilfunkanlage. Die Anlagegrenzwerte sind jedoch eingehalten.

Störfallvorsorge

Es wurden innerhalb des Konsultationsbereichs der verschiedenen Einträge im Risikokataster keine Einzonungen, Aufzonungen oder andere Massnahmen vorgesehen, die zu einer Erhöhung der Risiken führen würden.

3.10 Teil Eigentum

3.10.1 Umgang mit Neueinzonungen

Beim Gemeinderat sind im Rahmen der Revision der Ortsplanungsinstrumente vereinzelt Einzonungsbegehren eingegangen. Diese Begehren wurden einzeln geprüft und im Gemeinderat diskutiert.

3.10.2 Erhältlichkeit

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Es zeigt sich, dass im ganzen Gemeindegebiet einige unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken vorhanden sind, die sich für eine Überbauung eignen würden.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und 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.

3.10.3 Mehrwertabgabe

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG sind die Kantone verpflichtet, eine minimale Mehrwertabgabe auf Neueinzonungen einzuführen. Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts entsteht. Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstücksschätzung ermittelten neuen Verkehrswert. Die Mehrwertabgabe wird nur bei erstmaliger und dauerhafter Zuweisung zu einer Bauzone erhoben.

Das PBG sieht in Art. 58 ff. eine Mehrwertabgabe vor, die sich auf die Erfüllung der Mindestanforderungen des Bundes (20 % bei Neueinzonungen) beschränkt.

3.11 Weitere Themen

3.11.1 Energie

Die Gemeinde Zuzwil verfügt über ein kommunales Energieförderprogramm, das am 1. Januar 2022 vom Gemeinderat in Kraft gesetzt wurde. Das Reglement fördert eine klimaverträgliche, CO₂-neutrale, sichere und damit zukunftsgerichtet Nutzung und Produktion von Energie, fördert die Steigerung der Energieeffizienz und regelt die Finanzierung und Zuständigkeiten von Aktivitäten im Bereich Energie.

3 Instrumente

Rahmennutzungsplanung

3.12 Aufbau

3.12.1 Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan 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 grundeigentümergebundene, 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).
- 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).

3.12.2 Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen resp. die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümergebunden.

3.13 Zonenplan

3.13.1 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 Bauzonen werden gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

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

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Grundstücksgrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen sind nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Grundstücksgrenze angepasst. Dies gilt auch entlang von 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.

Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden in der Regel als Landwirtschaftszone (z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen) dargestellt.

Zonenbezeichnungen

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


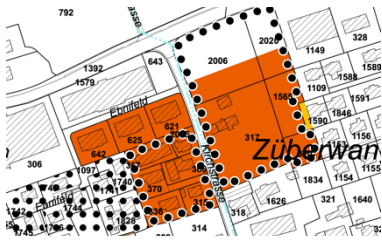
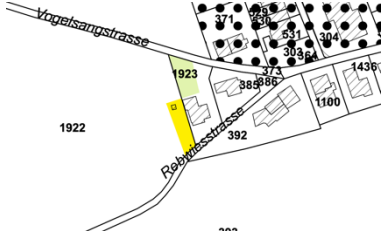
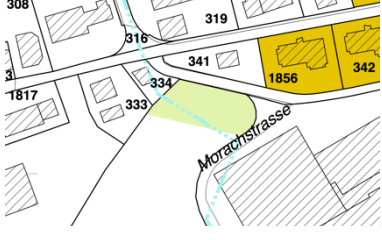
Tab. 4 Übersicht Änderung Zonenbezeichnungen

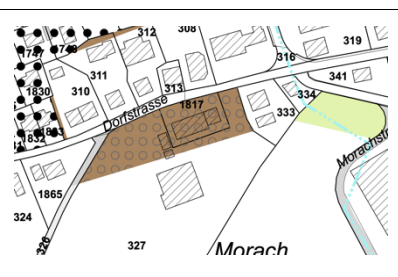
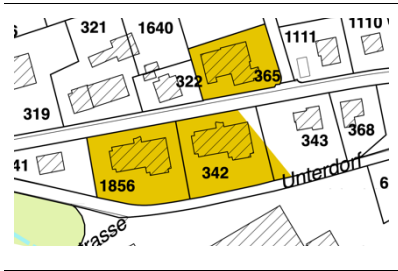
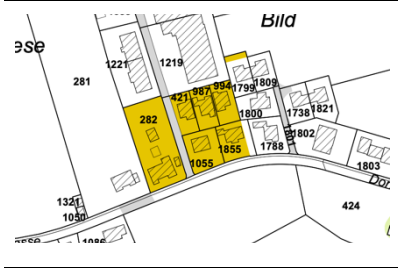
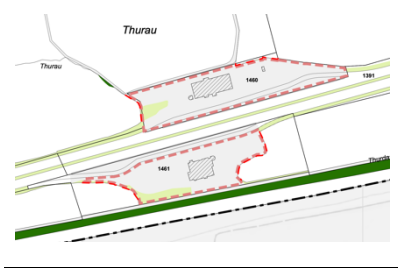
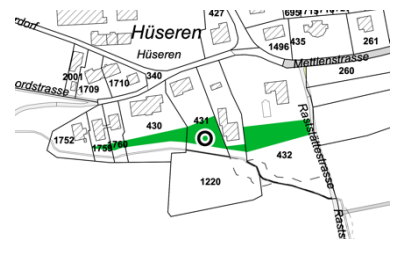
Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
Bauzonen	
Wohnzone W 10	Wohnzone WE
Wohnzone W 11.5	Wohnzone 2
Wohnzone W 14.5	Wohnzone 3
Wohn- / Gewerbezone WG 11.5	Wohn-Gewerbezone 2
Wohn- / Gewerbezone WG 14.5	Wohn-Gewerbezone 3
Arbeitszone A 14	Gewerbe-Industriezone A
Arbeitszone A 17	Gewerbe-Industriezone B
Kernzone K 13	Kernzone K2
-	Dorfkernzone DK2
Freihaltezone Ortsplanung FiB O	Grünzone Freihaltung
-	Grünzone Schutz GS
-	Grünzone Gärten GG
Freihaltezone Sport und Freizeit FiB SF	Grünzone Sport Erholung SPE
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	Zone für öfftl. Bauten und Anlagen OeBA
Nichtbauzonen	
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Freihaltezone Ortsplanung FaB O	Grünzone Freihaltung GFa
Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FaB NH	Grünzone Schutz GS
-	Übriges Gemeindegebiet
Unproduktive Fläche UpF aB	-

3.13.2 Änderungen der Grundnutzung im Zonenplan


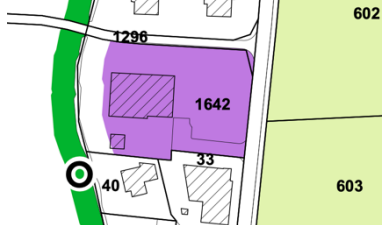

Nachfolgend werden alle Änderungen der Grundnutzung gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan beschrieben und begründet.

Tab. 5 Übersicht Änderung Grundnutzung

Nr.	Ausschnitt Änderungsplan	Zonierung rechtskräftig	Zone neu	Bemerkung / Begründung
1		üG	L	Zuweisung des übrigen Gemeindegebiets zur Landwirtschaftszone inkl. Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone
2		WG2/WG3	W 14.5	östlich Kirchstrasse: Umzonung gemäss TZPL Neufeld westlich Kirchstrasse: Umzonung in reine Wohnzone, da fehlender Bedarf an Mischzone Hinweis Lärm: Durch die Umzonung gelten für den angrenzenden Betrieb strengere Lärmwerte (PW ES II).
3		L / W 10	W 10 / L	Flächengleicher Abtausch Wohnzone W 10 / Landwirtschaftszone (Einzonung einer einst bewilligten Gartenanlage ausserhalb der Bauzone)
4		DK2	L	Zuweisung zur Landwirtschaftszone aufgrund fehlenden Bedarfs

5		L	K	GS 327 / 1817: Zuweisung zur Kernzone zwecks Ergänzung des Dorfkerns. Die Einzonung erfolgt im Gegenzug zum Rückbau der südlich gelegenen Scheune und wird wie die angrenzenden Grundstücke mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.
6		DK2	W 11.5	Zuweisung zur Wohnzone, da nicht zum historischen Ortskern zugehörig Hinweis Lärm: Durch die Umzonung gelten für den angrenzenden Betrieb strengere Lärmwerte (PW ES II).
7		WG2	W 11.5	Zuweisung des Wohngebiets zu reiner Wohnzone, da nur Wohnnutzungen vorhanden sind Hinweis Lärm: Durch die Umzonung gilt für den angrenzenden Betrieb strengere Lärmwerte (PW ES II).
8		üG	VF	Zuweisung übriges Gemeindegebiet (Autobahnraststätte) zur Verkehrsfläche mit Waldfeststellung ausserhalb Bauzone
9		W10	FiB O	Zuweisung der ungenutzten und teilweise bedingt nutzbaren Bauzone zur Freihaltezone

10		L	FaB O	Zuweisung zur Freihaltezone zwecks Freihaltung (siedlungsgliedernder Freiraum)
11		L	FaB O	Zuweisung zur Freihaltezone zwecks Freihaltung (Gewässer)
12		DK2	W 10	Zuweisung zur Wohnzone, da fehlender Bedarf an Mischnutzung / Anpassung an tatsächliche Situation
13		DK2	FiB O	Zuweisung zur Freihaltezone zwecks Freihaltung der Grünfläche
14		L	FaB O	Zuweisung zur Freihaltezone zwecks Freihaltung (siedlungsgliedernder Freiraum)

<p>15</p> 	<p>üG</p>	<p>Oe BA</p>	<p>Zuweisung des ARA-Areals zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Zusätzlich wird die Zone mit einer Nutzungsbeschränkung überlagert, die nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Betrieb der ARA zulässt.</p>
<p>16</p> 	<p>WG2</p>	<p>WG 14.5</p>	<p>Zuweisung zur nächsthöheren Wohn- und Gewerbezone auf Antrag des Grundeigentümers.</p>
<p>17</p> 	<p>üG</p>	<p>L</p>	<p>Zuweisung des übrigen Gemeindegebiets zur Landwirtschaftszone</p>
<p>18</p> 	<p>GI A-B/VF</p>	<p>A 17</p>	<p>Anpassung der Verkehrsfläche und Arbeitszone an die tatsächliche Situation</p>
<p>19</p>			

20		W3	W 11.5	Anpassung an tatsächliche Situation
21		GI B	WG 14.5	östlicher Bereich: Zuweisung zur Mischzone als «Puffer» von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulareal) zur südlichen Arbeitszone. Bedarf an zentral gelegener Mischzone besteht
		GI A	W 14.5	westlicher Bereich: Zuweisung zur Wohnzone zwecks Eignung und Lage
22		üG	W 14.5	<p>Zuweisung des zentral gelegenen «übrigen Gemeindegebiets» zur Wohnzone</p> <p>Hinweis Naturgefahren: Das Grundstück Nr. 2032 ist gemäss Gefahrenkarte von einer mittleren Gefährdung von Hochwasser betroffen. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser ist mit Fliesstiefen von bis 0.5 m zu rechnen. Dieser Hochwassergefahr kann jedoch mit geeigneten Objektschutzmassnahmen (minimale Terrainanpassungen) begegnet werden.</p>
23		WE	W 11.5	Aufzoning von WE in W 11.5. Anpassung an angrenzende Zonierung.
24		WG2	A 14	Anpassung an tatsächliche Situation (Arbeitsgebiet)

30		WG2 / W2a	K 13 / W 10	Zuweisung zur Kernzone zwecks gestalterischen Anspruchs an Bauten und Anlagen (1. Bautiefe)
31		üG	K 13	Erweiterung Kernzone auf Antrag Grundeigentümerschaft. Im Gegenzug wird der bestehende Schweinestall (Vers. Nr. 715) auf dem Grundstück Nr. 6 aufgegeben und zurückgebaut.
32		üG	L	Zuweisung übriges Gemeindegebiet zur Landwirtschaftszone
33		G	W 10	Flächengleicher Zonenabtausch (Grünzone / Wohnzone) zur besseren Nutzbarkeit der Bauzonenfläche.

3.13.3 Überlagernde Festlegungen

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. Die detaillierten Entwicklungsabsichten können dem kommunalen Richtplan entnommen werden. In folgenden Gebieten werden «Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht» ausgedehnt:

- Neufeld, Züberwangen

- Kirchstrasse, Züberwangen
- St.Gallerstrasse, Zuzwil
- Hofäckerweg, Zuzwil
- Florz (Tüfenwiesstrasse), Zuzwil
- Kirchstrasse, Zuzwil

Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b PBG können für Zonen in einem bestimmten Gebiet nur bestimmte Nutzungen zugelassen oder solche ausgeschlossen werden.

Ausschluss Feste Bauten und Bodenveränderung

In diesem Gebiet sind feste Bauten und Bodenveränderungen nicht gestattet. Die Vorschrift wird vom bestehenden Zonenplan übernommen.

Abwasserreinigungsanlage

In diesem Gebiet sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der Abwasserreinigungsanlage stehen. Andere öffentliche Nutzungen wie ein Werkhof oder ein Magazin sind dadurch nicht möglich.

Gärtnereibetrieb Züberwangen (Gewächshäuser)

Die Bestimmung wird vom bestehenden Zonenplan übernommen. Es sind nur Bauten im Zusammenhang mit dem Gärtnereibetrieb zulässig.

Mindestanteil Gewerbe

Um einen Mindestanteil an Arbeitsplätzen zu sichern, wird in gewissen Wohn-/Gewerbezonon ein Mindestgewerbeanteil vorgeschrieben.

Beschränkung Produktionsbetriebe

Diese Vorschrift wird vom bestehenden Zonenplan übernommen.

Gebiete mit Einordnungsgebot

Nach Art. 99 PBG können für konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. Neben den Kernzonen werden die Quartiere Ahomstrasse in Züberwangen und Mettlenstrasse in Zuzwil mit einem Einordnungsgebot überlagert.

3.13.4 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.

Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone

Im den Gebieten Rüti, ARA und Raststätten Thurau sind Gebiete mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone vorgesehen. Eine Übersicht bietet der Waldfeststellung-Gesamtplan.

3.13.5 Zonierung benachbarte Gemeinden

Die Gemeinde Wuppenau (Kanton Thurgau) beabsichtigt den Thurgauer Teil der grenzübergreifenden Kleinsiedlung Leuberg – heute im Zonenplan als Landwirtschaftszone ausgewiesen – neu einer Erhaltungszone (ebenfalls Bauzone ausserhalb des Baugebiets) zuzuweisen. Da es diese Zone im Kanton St.Gallen nicht gibt, wird der Zuzwiler Teil der Kleinsiedlung in der Landwirtschaftszone belassen.

3.14 Kapazität

3.14.1 Berechnung

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung 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 sowie 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. 6 Zusammenzug der kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

Parzellen Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m²)
327	Morach, Züberwangen	L	K 13	+ 1'000
329	Unterdorf, Züberwangen	DK	L	- 1'070
1560	Oberdorfstrasse, Zuzwil	üG	K 13	+ 1'180
317, 1565, 2006, 2020	Kirchstrasse, Züberwangen	GI A	W 14.5	+ 1'800
2005	Hofäckerweg, Zuzwil	GI B	WG 14.5	+ 6'400
2032	Florz, Zuzwil	üG	W 14.5	+ 7'200
678	St.Gallerstrasse, Zuzwil	GI B	WG 14.5	+ 1'400

Gemäss Berechnung des Dimensionierungstools liegt der Kapazitätsindex nach allen Umzonungen bei 2.0 % (vgl. Anhang A3). Damit wird der maximale Kapazitätswert von -2.0 % nicht überschritten und die Vorgaben nach Art. 15 RPG werden eingehalten. Der Nachweis zur Mobilisierung der un bebauten Bauzonen ist im Kapitel 3.16 ersichtlich.

Neben den in Tab. 6 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.

3.15 Baureglement

3.15.1 Allgemeines

Grundsätze des Vollzugs

Der Vollzug des Baureglements erfolgt nach den Grundsätzen des 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 un zweckmässigen (nicht im öffentlichen Interesse liegenden) oder unverhältnismässigen Lösungen führen. Hier kann die zuständige Behörde eine Ausnahmebewilligung 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 und 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.

3.15.2 Erläuterungen zu den Artikeln

Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde gemäss Zonenplan. Er weist das ganze Gemeindegebiet grundeigentümergebunden und parzellenscharf einzelnen Nutzungszonen zu. Für bestimmte Flächen des Gemeindegebietes wird die zulässige Nutzung in anderen Erlassen geregelt. Es sind dies die als Hinweise aufgeführt:

- Waldflächen gemäss Waldgesetzgebung;
- Verkehrsflächen gemäss Strassen- und Eisenbahngesetzgebung;
- Gewässer gemäss Gewässerschutzgesetzgebung.

Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist gemäss übergeordnetem Recht zuständig für den Vollzug. Im Baureglement können Teilaufgaben entweder explizit oder

durch einen einfachen Beschluss bestimmten Kommissionen oder Amtsstellen übertragen werden.

Beizug von Sachverständigen

Die zuständige Behörde ist hinsichtlich des Beizugs von Sachverständigen frei. Deren Honorare können über die Gebühr den Gesuchstellern überbunden werden. Eine Regelung ist rechtlich nicht zwingend, dient aber der Transparenz gegenüber den Gesuchstellern. Daher werden die häufigsten Fälle, zu denen Sachverständige beigezogen werden können, aufgezählt. In Bezug auf den Beizug und die Kostenfolge von Sachverständigen ist das verfassungsmässige Prinzip der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit zu beachten. Es gilt der Rahmen des kommunalen Gebührentarifs.

Rekursinstanz

Gemäss Art. 40 VRP ist bei Entscheiden von Kommissionen die oberste Instanz der Gemeinde die Rekursinstanz. Gemeinden können bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können.

3.15.3 Definitionen

Bruttogeschossfläche

Der Bedarfsnachweis z.B. für Parkplätze oder Spiel- und Begegnungsflächen basiert auf der Geschossfläche. Im PBG fehlt eine Definition zur Geschossfläche, weshalb sie im Baureglement ergänzt wird.

Namentlich die VSS-Normen basieren auf der Bruttogeschossfläche. Sie eignet sich daher am besten als Basis für die entsprechenden Bedarfsrechnungen. Im Gegensatz zur bisherigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gemäss altem Baugesetz umfasst sie auch die Aussenwandquerschnitte. Damit liegt die BGF bei gleichem Grundriss um ca. 10 % höher als die aGF.

3.15.4 Raumplanung

Planungsmittel

Der Artikel 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

Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b PBG können für Zonen in einem bestimmten Gebiet nur bestimmte Nutzungen zugelassen oder solche ausgeschlossen werden.

Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

Gemäss Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG können im Zonenplan konkrete Gebiete bezeichnet werden, bei denen das Bauen vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplan abhängig gemacht wird. Damit wird de facto eine unbefristete Planungszone geschaffen, die nach dem Text des PBG auch für geringfügige Vorhaben zur Anwendung käme. Analog zur Praxis beim Erlass von Planungszonen gemäss Art. 42 PBG wird definiert, welche geringfügige Vorhaben namentlich an bestehenden Bauten und Anlagen ohne Sondernutzungsplan bewilligt werden können.

Übersicht der Zonen

Das Baureglement verzichtet auf eine Übersicht über die vorhandenen Zonen. Diese ergeben sich aus dem Zonenplan.

Kernzone

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Grundstücksstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise beschränkt. Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen wie bisher ein generelles Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Damit müssen sich die Neubauten in den Bestand einpassen. Basis dafür ist eine ortsbauliche Analyse.

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.

Kommt die geschlossene Bauweise nicht zur Anwendung, so wird der kleine Grenzabstand eingehalten.

Freihaltezone

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 sind jedoch je nach Freihaltezone mindestens die Gesamthöhe sowie der Grenz- und Gebäudeabstand zu regeln.

Sondernutzungsplan

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.

3.15.5 Nutzungs- und Bauvorschriften

Grundstückszufahrt und Parkplätze

Durch diese Vorschrift ist sicherzustellen, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Während im Rahmen der Regelbauweise kein genügendes öffentliches Interesse an Vorgaben zur Ausgestaltung einer nicht klassierten, arealinternen Verkehrsfläche erkennbar ist, ist der Anschluss von Grundstückerschliessungen an öffentlich klassierte Strassen von Bedeutung und daher geregelt.

Entsorgungseinrichtungen

Das Gemeindegebiet von Zuzwil ist bereits mit Unterflurcontainer versorgt. Bei weiteren Standorten – in der Regel im Rahmen von Neubauten – soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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.

Abstellplätze für Velos und Motorräder

Analog den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auch die Erstellung von Velo- und Motorradabstellplätzen bei allen Nutzungen verlangt.

Spiel- und Begegnungsflächen

Diese Vorschrift gilt gemäss Art. 71 PBG für Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen.

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 Erstaussstattung sowie der kapitalisierte Unterhalt zu berücksichtigen.

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 und möglich sein, indem das massgebende Terrain so festgelegt wird, dass ein solches möglich wird. Zudem dient das massgebende Terrain zur Festlegung des Niveaupunkts.

Tabelle der Regelbauweise

Grundsatz

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

Die Regelbaumasse sind nicht mit dem Baureglement vergleichbar, das auf dem alten kantonalen Baugesetz (BauG) basierte, da dieses teilweise abweichende Messweisen definierte.

Die Regelbaumasse werden aus dem tatsächlichen Gebäudebestands hergeleitet. Sie sind so festgelegt, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich unverhältnismässige Massstabsprünge 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.

Grenzabstand

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

Gesamthöhe

Dieses Mass entspricht der bisherigen Firshöhe.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden gestützt auf die tatsächlich realisierten Bauten und unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem alten Baureglement teilweise 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 ein Hochparterre hergeleitet.

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 dafür zusätzlicher Raum für den Kniestock geschaffen werden. Deshalb wird ein Zuschlag von höchstens 1.0 m gewährt. Für Absturzsicherungen und Dachränder wird bei Flachdächern ebenfalls ein Zuschlag von höchstens 1.0 m gewährt.

Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassadenhöhe der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe ab Niveaupunkt wahrgenommen werden. Die Differenz zwischen der Gebäudehöhe und der Fassadenhöhe wird auf maximal 2.0 m festgelegt. Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Vollgeschosse kann so im Regelfall maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch kann verhindert werden, dass 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

Die Regelung, dass Dachaufbauten und -einschnitte maximal die Hälfte eines Fassadenabschnittes betragen dürfen, wird vom bestehenden Baureglement übernommen.

Gebäudelänge

Beurteilungsgrundlagen für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebaute Masse. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge 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 Regelbauweise gut erstellt werden können:

- W 10: Doppel-EFH
- W 11.5 | WG 11.5: MFH 2-Spänner
- W 14.5 | WG 14.5: 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.

Empfindlichkeitsstufe

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

Strassenabstand

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinden können aber abweichende Abstände festlegen, wobei diese gegenüber Kantonsstrassen nicht kleiner sein können als gemäss Strassengesetz. Sie können aber grösser sein, wenn diese Vergrösserung über kommunale Anliegen begründet werden kann (z.B. städtebauliche Überlegungen).

Stützkonstruktionen und Böschungen sollen nicht das Strassenbankett belasten. Der Abstand soll begrünt werden.

Für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG wie Gewässer, Kulturobjekte oder Bauten in geschützten Ortsbildern gelten keine Strassenabstände.

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 m 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 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 Abgrabungstiefen 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.

Einordnungsgebot

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) mit dem Baugesuch verlangt.

Neophytenprävention

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

Auch wenn eine Pflanze nicht bewilligungspflichtig ist, kann sie verboten sein und deren Beseitigung mit Verweis auf die Freisetzungsverordnung oder das Baureglement verlangt werden.

Lichtemissionen

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 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichte «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Dass eine Beleuchtungsanlage 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.

3.15.6 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 100 bis 10'000 Franken; bei besonders aufwändigen Verfahren von 10'000 bis 50'000 Franken 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 usw.) abgedeckt werden kann.

3.15.7 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Art. 173 PBG legt fest, dass bei Vollzugsbeginn des Baureglements hängige Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht beurteilt, welches im 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.

3.16 Erhältlichkeit

3.16.1 Verwaltungsrechtliche Verträge

Die Gemeinde hat alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von grösseren unbebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen befragt. Dabei ging es um die zukünftige Nutzung der Grundstücke und die Entwicklungsvorstellungen.

Es ist beabsichtigt, für die nachfolgenden Grundstücke einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach Art. 8 Abs. 2 PBG zur Sicherstellung der Überbauung abzuschliessen:

- GS-Nr. 1560: Frist zur Überbauung 10 Jahre ab Rechtskraft Rahmen-nutzungsplanung;
- GS-Nr. 2032: Frist zur Überbauung 10 Jahre ab Rechtskraft Rahmen-nutzungsplanung;
- GS-Nrn. 327 / 1817: Frist zur Überbauung 10 Jahre ab Rechtskraft Rah-mennutzungsplanung.

Kaufrecht

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

3.17 Erschliessungspro- gramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschlies-sungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Er-schliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Er-schliessungspflicht mit einzubeziehen.

In der Gemeinde Zuzwil 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 Verfahren

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde im März 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2019 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen ist im Anhang A1 ersichtlich.

4.1.2 Rahmennutzungsplanung

Der Rahmennutzungsplanung wurde im Dezember 2021 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2022 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen ist im Anhang A4 ersichtlich.

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Richtplanung

Die Richtplanung wurde vom 25. April bis am 30. Juni 2019 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wo möglich berücksichtigt wurden. Eine Zusammenfassung mit den dazugehörigen Anpassungen ist im Anhang A2 ersichtlich.

Regionale Abstimmung

Die umliegenden Gemeinden sowie die Regio Wil wurden ebenfalls zur Vernehmlassung eingeladen.

4.2.2 Rahmennutzungsplanung

1. Mitwirkung

Die Mitwirkung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung gemäss Art. 34 PBG. Während der ersten Vernehmlassung vom 10. April bis 31. Mai 2022 sind beim Gemeinderat diverse Eingaben eingegangen. Sämtliche Eingaben wurden ausgewertet. Eine Zusammenfassung der nicht berücksichtigten Eingaben ist im Anhang A5 zu finden.

2. Mitwirkung

Parallel zur ersten Mitwirkung wurde von der Regierung der II. Nachtrag zum PBG verabschiedet. Bestandteil dieses II. Nachtrags ist unter anderem die Einführung des grossen Grenzabstands und einer Grünflächenziffer.

Aufgrund dieser Anpassung am PBG ergab sich für die Gemeinde eine neue Ausgangslage in Bezug auf die Bestimmungen zur Regelbauweise. Aufgrund dieser Änderung der übergeordneten Gesetzgebung hat sich der Gemeinderat nochmals intensiv mit den Bestimmungen der Regelbauweise beschäftigt und die angepasste Rahmennutzungsplanung einer zweiten Mitwirkung unterstellt. Diese erfolgte vom 16. Januar 2023 bis am 28. Februar 2023. Eine Zusammenfassung der nicht berücksichtigten Eingaben ist im Anhang A6 zu finden.

3. Mitwirkung

Aufgrund von Einsprachen im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage, entschied sich der Gemeinderat das Baureglement und den Zonenplan in Teilen anzupassen. Da es sich bei den Änderungen nicht um eine geringfügige Anpassung handelte, wurde vor der zweiten öffentlichen Auflage noch eine Mitwirkung durchgeführt.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

4.3.1 Richtplanung

Der Richtplan erfuhr aufgrund der Erarbeitung des Zonenplans diverse Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Mitwirkung und wurde deshalb für die Auflage der Rahmennutzungsplanung nachgeführt und ebenfalls vom Gemeinderat am 18. September 2023 erlassen. Aufgrund der Anpassungen am Baureglement und dem Zonenplan infolge Einsprachen, wurde auch der Richtplan entsprechend nachgeführt.

4.3.2 Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung wurde vom Gemeinderat am 18. September 2023 zu Handen des Rechtsverfahrens erlassen. Vom 30. Oktober bis 29. November 2023 lagen der Zonenplan und das Baureglement öffentlich auf. Innerhalb dieser Frist gingen beim Gemeinderat 17 Einsprachen ein.

Der Gemeinderat entschied daraufhin auf vereinzelte Begehren einzutreten und den Zonenplan und das Baureglement in Teilen anzupassen. Aufgrund dieser Anpassungen wurden die Änderungen am Zonenplan und Baureglement vom 19. August bis 18. September 2024 einer zweiten öffentlichen Auflage unterstellt. Dabei gingen keine Einsprachen ein. Bis auf eine Einsprache wurden durch Verhandlungen bzw. die Änderung an den Planungsinstrumenten sämtliche Einsprachen zurückgezogen. Mit Beschluss vom 17. März 2025 wies der Gemeinderat die ausstehende Einsprache ab.

Anschliessend wurden der Zonenplan und das Baureglement dem fakultativen Referendum unterstellt.

Anhang

- A1 Auswertung Vorprüfung Richtplanung**
- A2 Zusammenfassung Mitwirkung Richtplanung**
- A3 Bauzonendimensionierung WMZ, Raum+**
- A4 Auswertung Vorprüfung RNP**
- A5 Zusammenfassung 1. Mitwirkung RNP**
- A6 Zusammenfassung 2. Mitwirkung RNP**

A1 Auswertung Vorprüfung Richtplanung

Verweis	Bemerkung Vorprüfungsbericht	Beurteilung Gemeinderat
2.1	b) Berichterstattung über Mitwirkung Es ist nachzuweisen, wie der Gemeinderat mit den Eingaben der Bevölkerung umgegangen ist.	Ergänzung im Planungsbericht (PB) Die Vernehmlassungseingaben und die Antwort des Gemeinderats werden im PB ergänzt.
2.2	Funktionaler Raum - Regionale Abstimmung Die Rolle Zuzwils im funktionalen Raum und die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden soll erläutert werden.	Ergänzung im PB Erläutern, wo die Gemeinde regional vernetzt ist (insb. Verkehr, Schule, Feuerwehr, ARA) sowie konkrete Aussagen zum Handlungsbedarf für Zuzwil aus Regio Wil: Siedlungsverdichtung, Siedlungsbegrenzung, ÖV-Erschliessung, Langsamverkehrsinfrastruktur, Zugänglichkeit zu Naherholungsräumen usw.
2.3	Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen Auch das vorhandene Potential der bestehenden Arbeitszonen ist aufzuzeigen, um eine häusliche Bodennutzung sicherzustellen.	Für die Strategie der Innenentwicklung wird ein separater Plan erstellt. Der Strategieplan Innenentwicklung wird auch auf die Arbeitszonen ausgeweitet.
2.4	a) Siedlungsgebiet Sofern die Richtplanvoraussetzungen erfüllt werden und der Nachweis der konsequenten und erfolgreichen Siedlungsentwicklung nach Innen in den genannten Potentialgebieten erbracht wird, ist in den nächsten 25 Jahren eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets von 11.3 ha denkbar. d) Wohn- und Mischzonen Die Umsetzung des Raumkonzepts im Gemeinderichtplan bedingt aber die Quantifizierung der Potentialgebiete und der inneren Reserven, was vorliegend fehlt. Die Tabelle auf Seite 25 des Planungsberichtes soll deshalb mit den zu erwartenden Einwohnern und den betroffenen Grundstücksnummern ergänzt werden, um eine Abschätzung vornehmen zu können, wie viele Personen in den Flächen Platz finden. Auch wäre ein übersichtlicher Plan hilfreich. Das Gebiet «Loberg» fehlt in der Tabelle und ist zu ergänzen.	Berechnung Einwohnerpotential im PB ergänzen (neue Tabelle, Berücksichtigung der Baulücken und Innenentwicklungsgebiete) und Erstellung separater Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Bemerkung 2.3)
2.4	c) Gebiet Bürgerguet Wir empfehlen, wie im Richtplan abgebildet, den Alternativstandort für die Sportanlagen der Freihaltezone zuzuweisen. Im Richtplantext ist dies entsprechend zu ergänzen. Wir weisen darauf hin, dass eine allfällige Einzonung erst mit einem konkreten Projekt und einer gesicherten Finanzierung in Aussicht gestellt werden kann.	Der Richtplantext wird entsprechend korrigiert/präzisiert. Die Freihaltezone wird gegen Norden zum Arbeitsgebiet verschoben.
2.4	e) Arbeitszonen Neue Arbeitszonen können erst bei gegebenem Bedarf und nach erfolgter regionaler Abstimmung sowie der Aufnahme im kant. Richtplan in die kommunale Nutzungsplanung einfließen. Zudem wird für die Erweiterung des Arbeitsgebiets Michelimatt eine Interessenabwägung betreffend FFF nötig.	Auf die Erweiterung des Arbeitsgebiets Michelimatt wird verzichtet. Der Richtplan wird entsprechend angepasst.

2.4	g) Siedlungsbegrenzung Der kant. Richtplan erwähnt im Koordinationsblatt S13 die Siedlungsbegrenzung als Thema der Innenentwicklung. Dieser Aspekt ist ebenfalls aufzunehmen.	Kann im PB ergänzt werden.
2.4 h)	Erschliessungsprogramm Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen und erlässt ein Erschliessungsprogramm.	Erstellung des Erschliessungsprogrammes im Rahmen des Zonenplans / Baureglement. Es werden jedoch keine neuen Strassen benötigt, da das Siedlungsgebiet erschlossen ist. Das bestehende Netz ist ausreichend.
2.5	c) Bauzonendimensionierung Bevor Neueinzonungen möglich sind, müssen die Reserven innerhalb der Bauzone konsequent mobilisiert und genutzt werden (Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG). Dies umfasst auch den Nachweis der grundeigentümergebundenen Mobilisierung der Siedlungsreserven. d) Die im Gesetz erwähnten Fristen von fünf oder acht Jahren laufen nicht von allein, der Fristbeginn muss von der Gemeinde verfügt werden. Dies muss zeitnah erfolgen, um die betroffenen Grundstücke innert angemessener Frist nutzen zu können.	Für die entsprechenden Gebiete sind Grundeigentümergegespräche führen und Verwaltungsverträge vorzubereiten.
2.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr a) im Richtplan ist Bezug auf die Gesamtverkehrsstrategie des Kantons zu nehmen. b) Das effektivste Mittel, um den Anteil des MIV am Mehrverkehr zu begrenzen, ist eine restriktive Regelung der Parkplätze im Baureglement. c) Aus Sicht der Abteilung Mobilität und Planung sind die Richtplaninhalte mit den aktuellen Strassenprojekten (Kantonsstrassen) in Zuzwil abzustimmen. d) Die Schwachstellen aus dem LV-Portal sind im Richtplan zu berücksichtigen.	Kann im PB ergänzt werden. Wird zur Kenntnis genommen. Strassenraumgestaltung Unterdorfstrasse-Mitteldorfstrasse ist aufgelegt; allerdings besteht kein Koordinationsbedarf auf Stufe Richtplan. Die Schwachstellen sind im PB (S. 8) erwähnt. Es wird mit geeigneten Massnahmen auf die Schwachstellen reagiert (bspw. Strassengestaltung St. Gallerstrasse).
2.7	c) Arbeitsplatzgebiete/Sicherung von Arbeitsplätzen Es muss eine kommunale Strategie für die Arbeitszonen mit entsprechenden Umsetzungsmassnahmen vorhanden sein (Konzentration, Verdichtung möglich, wo bestehen Reserven, gestalterische Aufwertung usw.). In der Richtplanung sind Ziele und Strategien zu formulieren.	Wird in Strategie Innenentwicklung integriert.
2.9	Fruchtfolgeflächen Die Interessenabwägung für den Verbrauch hat mit einer allfälligen Einzonung zu erfolgen (Michelimatt, Loberg, Bürgerguet). Es ist davon auszugehen, dass Kompensationsmassnahmen notwendig sind, bspw. Bodenverbesserungsmassnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.10	Kultur- und Ortsbildschutz Die kantonale Denkmalpflege ist der Meinung, dass die beiden Häuserzeilen entlang der Hinterdorfstrasse	Gemäss ISOS-Eintrag ist die Häuserzeile entlang der Hinterdorfstrasse mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) bezeichnet.

	ebenfalls identitätsstiftend für den Ort Zuzwil sind und infolgedessen dem Substanzschutzgebiet zuzuordnen sind.	Entscheid: Strukturschutz wird belassen; Neubauten sollen gut eingepasst möglich sein.
2.14	Naturgefahren b) Wir machen darauf aufmerksam, dass die gewählten Massnahmen (hauptsächlich Bachprojekte) zum Zeitpunkt der Einzonung rechtskräftig und die Finanzierung gesichert sein müssen. Ansonsten können die Massnahmen nicht berücksichtigt werden. Ist dies der Fall müssen im Rahmen des Zonenplans pro Gebiet die möglichen Bedingungen gemäss Richtplan V41 aufgezeigt werden. Dieser Aspekt ist im Planungsbericht zwingend zu ergänzen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Planungsbericht ergänzt.
	c) Der Retentionsraum «Mettlen» ist allenfalls mit einer überlagerten Freihaltezone mit dem Zweck Retentions- / Notentlastungsraum zu bezeichnen.	Auf die Freihaltezone wird verzichtet.
3	Richtplankarte / Legende b) Die kantonalen- und regionalen Rad- und Wanderwegrouten sind im Richtplan aufzunehmen.	Die übergeordneten Rad- und Wanderwegrouten sind im Richtplan enthalten. Wo der Rundwanderweg und der kantonale Wanderweg überlappen, werden beide Wegkategorien dargestellt.
	c) Der «Lebensraum Waldwiese» und der «Lebensraum Kerngebiet» sind differenziert darzustellen.	Die Flächen werden im Richtplan unterschieden.
4	Koordinationsblätter	
4.1	Sachbereich Nutzung N 6 Freihaltegebiet: Im Bereich der national bedeutenden Wildtierkorridore SG19/SG20 ist die Zuweisung zu einer Freihaltezone zu prüfen.	Darauf wird verzichtet.
4.2	Sachbereich Gestaltung GL 0 Allgemeine Aussagen: ... Demzufolge sollen die Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund gemäss kantonalem Richtplan auch im kommunalen Richtplan berücksichtigt und gesichert werden. Sinnvoll sind bei diesen Flächen die Anlage von Hecken oder anderen Trittsteinen vorzusehen.	Richtplankapitel wird diesbezüglich ergänzt.
4.3	Sachbereich Schutz Kultur SK 1.2 Strukturschutz: ... das Wort «integral» ist zu streichen.	Richtplaninhalt wird präzisiert.
	SK 3 Kulturobjekte: Die Überarbeitung des Ortsbildinventars liegt der Denkmalpflege nicht vor und ist nachzureichen.	Die Überarbeitung des Ortsbildinventars wird der Denkmalpflege nachgereicht.
4.4	Anhang A1 Auflistung Kulturobjekte: - Gasthaus Kreuz Oberdorfstrasse 16 > lokal - Strickerei Grüenegg Unterdorfstrasse > lokal	Die Einstufung wird geändert.
4.5	Sachbereich Schutz Natur SN 1 Es wird als Ziel festgehalten, dass Besuchern die	Das Richtplanblatt wird diesbezüglich angepasst.

Einzigkeit und Schutzwürdigkeit von Naturschutzgebieten aufzuzeigen sei. Diese Formulierung ist unpräzise, da es Schutzgebiete gibt, welche sich für die Freizeitnutzung besser eignen und Gebiete, die besser nicht beworben werden.

SN 4 Naturobjekte: Analog zu GL 1 und GL 2 können unter den Festlegungen auch Weiher und Hecken neu angelegt werden.

SN 5 Lebensraum Waldwiese: Lebensraum Waldwiese / Lebensraum Kerngebiet: Die zwei Begriffe sind klar zu trennen und die notwendigen Massnahmen entsprechend aufzuzeigen (vgl. auch Ziff. 3).

Sachbereich Energie
Dieses Thema fehlt im Richtplan.

Neues Amphibien-Laichgebiet (Rutishauser) wird ergänzt.

Wird in den Richtplanunterlagen präzisiert.

Es gibt dazu keine raumrelevanten Themen.

A2 Zusammenfassung Mitwirkung Richtplanung

Nr.	Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
1	<p>Entwicklung Schulareal Zuzwil: Die Erhältlichkeit der Grundstücke Nr. 153, 155 und 1222 wird angezweifelt. Demzufolge sollen die Grundstücke Nr. 153, 155 und 1222 in der Zone «Arbeiten» verbleiben. Dafür soll der Fussballplatz nicht zu einem Arbeitsgebiet umgewandelt werden, sondern in der Zone «öffentliche Bauten und Anlagen» verbleiben. So könnte der Fussballplatz in Zukunft für Schulsport und von Vereinen, sowie Privaten genutzt werden. Durch die Erhaltung dieser Grünfläche bleibt die Spielwiese «Nord» eine Landreserve für Schulzwecke. Zudem sei geplant, das Feuerwehrdepot der Schule zuzuschlagen. Es soll bedacht werden, dass die Schule diese Baute in ihrem heutigen Zustand nicht für schulische Zwecke verwenden kann.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann.</p> <p>Folgende Anpassungen am Richtplan sind für den Gemeinderat denkbar: Die Grundstücke der HESTRA-Immo AG (GS-Nr. 153, 155 und 1222) werden in der Arbeitszone belassen. Die Grundstücke Nr. 2005 und 1147 (Eigentum Gemeinde, Werkhof) sollen der Wohn-Gewerbezone bzw. der Wohnzone zugewiesen werden. Im Gebiet Weieren sollen die Rasenspielfelder «Züberwangen» und «Zuzwil» zusammengelegt werden. Bei Bedarf könnte längerfristig anstelle des Feuerwehrdepots (Abbruch) auch Schulraum realisiert werden.</p>
2	<p>Kulturschutz: Die Liste mit den schützenswerten Objekten soll überarbeitet werden, da sie aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar ist. In Kerngebieten soll es den Liegenschaftsbesitzern weiterhin möglich sein ihre Liegenschaften vernünftig zu unterhalten und zu erneuern.</p> <p>Öffentlicher Verkehr: Ist es zwingend notwendig den öffentlichen Verkehr im Richtplan festzulegen, da sich dieser ständig angepasst wird? Warum wird dabei die ÖV-Güteklasse C festgelegt?</p> <p>Neue Fussballplätze Lindenbaum / Zuzwil: Neue Fussballplätze werden benötigt, doch die aktuell ausgewiesene Fläche scheint nicht optimal. Es soll geprüft werden, ob eine Verschiebung nach Norden nicht die bessere Variante wäre. Dadurch kann der offene Korridor gewährleistet werden, der Platz kann über zwei Strassen erschlossen werden und die Belastung durch Licht und Lärm für das Wohn- und Pflegeheim Lindenbaum wird reduziert. Der Fussballplatz in Zuzwil soll nicht umgezont werden. Das Grundstück 2005 östlich des Hofäckerweges soll ebenfalls als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen werden. Das Grundstück 2005 westlich des Hofäckerweges soll nur als Wohnzone mittlerer Dichte statt als Industriezone ausgewiesen werden, damit auch in Zukunft</p>	<p>Die Liste der schützenswerten Objekte wurde durch eine ausgewiesene Fachperson überprüft und aktualisiert. Die Zuweisung der Schutzobjekte sowie die genaue Abgrenzung und Einteilung der Ortsbildschutzzone wird allerdings noch durch die kantonale Denkmalpflege überprüft. Aufgrund dieser Konsolidierungen sind Anpassungen möglich.</p> <p>Ja, das ist notwendig. Insbesondere die Siedlungsentwicklung ist auf Gebiete mit ausreichender Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auszurichten. So besteht die Vorgabe des kantonalen Richtplans, dass Einzonungen künftig nur dort erfolgen können, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Das Agglomerationsprogramm Wil fordert für Neueinzonungen eine ÖV-Güteklasse C, was einem durchgehenden Halbstundentakt (Bus) entspricht.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.</p>

das Zentrum Zuzwils für sportliche und kulturelle Veranstaltungen verwendet werden kann.

Betreffend Hinweise zum Baureglement.

Das Baureglement ist noch nicht Bestandteil der Richtplanung. Die beschriebenen Ziele werden vom Gemeinderat grundsätzlich geteilt. Eine massvolle Weiterentwicklung von Bauten im Bestand muss möglich sein.

Sobald die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erstellt ist, wird der Bevölkerung im Rahmen einer Vernehmlassung wieder die Möglichkeit zur Mitwirkung eingeräumt.

3

Neueinzonungen / öffentlicher Verkehr:

Die Bereiche, die in Bezug auf die ÖV-Güteklasse festlegen, wo eingezont werden darf, sollen auch für Züberwangen und Weieren eingetragen werden.

Für die beiden «Flügel» von Zuzwil Sonnenberg und Lindau sollen mögliche Erschliessungslösungen durch den öffentlichen Verkehr aufgezeigt werden. Z.B. eine Postautolinie nach Zuckenriet/Niederhelfenschwil.

Die Einzugsbereiche der Bushaltestellen, welche die Qualität der öV-Güteklasse darstellen, zeigen den heutigen Zustand. Die Siedlungsentwicklung ist auf Gebiete mit ausreichender Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auszurichten. So besteht die Vorgabe des kantonalen Richtplans, dass Einzonungen künftig nur dort erfolgen können, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Das Agglomerationsprogramm Wil fordert für Neueinzonungen eine öV-Güteklasse C, was einem durchgehenden Halbstundentakt (Bus) entspricht. Da die öV-Erschliessung der EFH-Gebiete einen viel zu niedrigen Deckungsgrad aufweisen würden, müssten die Kosten vollständig von der Gemeinde finanziert werden. Das Amt für öffentlichen Verkehr hat dies bestätigt.

Fussballplätze:

Der Fussballplatz in Zuzwil soll im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben und nicht in ein Arbeitsgebiet umgewandelt werden.

Das danebenliegende Grundstück soll hingegen als Arbeitsgebiet belassen werden, da wir keinen Ausbaubedarf der Schule in Richtung Osten sieht.

Die Lage der neuen Fussballplätze im Bürgerguet wird unterstützt, allerdings sollen diese nicht so genau definiert werden. Weiter soll die Fläche so erweitert werden, dass drei Fussballplätze, Garderoben und Parkplätze möglich sein werden.

Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.

Nutzung:

Der Richtplan soll Angaben zum Gebiet Rütli machen.

Der Richtplan enthält Angaben zum Gebiet Rütli. Die heutigen Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Frühere Versuche für eine Einzonung des Gebiets wurden vom Kanton abgelehnt.

Hochstammanlagen:

Bäume sollen freiwillig gepflanzt werden und nicht durch die Gemeinde vorgegeben werden.

Der Richtplan ist kein eigentümerverbindliches Planungsinstrument. Infolgedessen können Grundeigentümer nicht gezwungen werden, Bäume zu pflanzen. Vielmehr soll der Richtplan als kommunales Führungsinstrument und Potenziale aufzeigen, wo dies erwünscht und möglich ist.

	<p>Gewässerschutzzonen: Warum sind Gewässerschutzzonen nicht eingetragen?</p>	<p>Der Richtplaneintrag ist auf eine Grundlage für Beiträge der Direktzahlungsverordnung. Mit dem Richtplaneintrag kann die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer darauf hinweisen, wo aus Sicht der Gemeinde möglich Standorte für Bepflanzungen sind.</p> <p>Die Gewässerschutzzone werden im Richtplan noch ergänzt.</p>
4	<p>Fussballplätze: Beim neuen Standort für den Rasensportplatz sollen die massiven Lärm- und Lichtimmission beachtet werden. Ein Alternativstandort soll zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner des Wohn- und Pflegeheimes Lindenbaum geprüft werden. Es wäre eine Möglichkeit den Sportplatz etwas nördlicher vorzusehen. Auf jeden Fall soll die Erweiterungsmöglichkeit für den Lindenbaum nicht verunmöglicht werden. Neben den Sportplätzen sollen die dazugehörigen Parkmöglichkeiten vertieft geprüft werden. Auch Raum für Gastronomie, Festivitäten oder eines Clubhauses soll eingeplant werden. Die bestehenden Rasensportplätze werden verkleinert, sollen allerdings vor allem in Zuzwil noch genügend Platz zur Durchführung von Veranstaltungen einnehmen.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.</p>
5	<p>MIV: Autoabstellplätze sind im Richtplan nicht erwähnt, sollen allerdings miteingeplant werden, da die Nutzung von Strassen als Abstellplatz ein Unfallrisiko darstellt.</p>	<p>Das Thema Parkierung wird unter Ziffer V 0.2 «Ruhender Verkehr» behandelt. Vorschriften zur Erstellung von Abstellplätzen werden im Baureglement festgelegt. Sobald die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erstellt ist, wird der Bevölkerung im Rahmen einer Vernehmlassung wieder die Möglichkeit zur Mitwirkung eingeräumt.</p>
6	<p>Entwicklungsgebiet Wohnen, Weieren Das Grundstück Nr. 499 soll dem Landwirtschaftsgebiet resp. der Freihaltegebiet zugewiesen werden, da keine Bauabsicht besteht. Nach Statuten der Bürgergemeinde das Grundstück weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Das Wiesland mit den angrenzenden Bäumen ist in den Augen der Ortsbürger schützenswert und soll erhalten bleiben.</p>	<p>Der Gemeinderat kann das Ansinnen der Bürgerkorporation Weieren teilen und wird das heutige Baugebiet der Freihaltezone zuweisen. Dafür spricht, dass die eingezonte Fläche andernorts gebraucht werden kann und bestehender Grünraum erhalten bleibt.</p>
7	<p>Fussballplätze: Die Idee die Fussball-Spielfelder zusammenzulegen wird begrüsst, der Standort in unmittelbarer Nähe des Wohn- und Pflegeheims aber nicht als ideal erachtet. Die bestehenden Sportplätze sollen als Grünflächen weitgehend erhalten bleiben, um eine Reserve für den Ausbau der Schulanlagen und die künftigen Generationen zu erhalten. Das Schulareal hat mit den Sportanlagen, der neuen Sporthalle und dem Fussballplatz für die Schule und für Vereine einen grossen Mehrwert. Diese Grünflächen zusammen mit der Infrastruktur sollen erhalten bleiben. Im selben Sinne soll auch bei der Schulanlage in Züberwangen eine angemessene Grünfläche erhalten bleiben.</p>	<p>Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.</p>

	Die Wiese mit altem Werkhof südlich des Fussballplatzes in Zuzwil könnte als Ersatz des Fussballplatzes in Züberwanen dienen.	
8	<p>Fussballplätze Lindenbaum:</p> <p>Auf den direkt an das Wohn- und Pflegeheim Lindenbaum anschliessenden Standort für einen Sportplatz soll verzichtet werden. Der Betrieb verursacht für die Bewohnerinnen und Bewohner negative Immissionen. Grösste Probleme sind eine Störung von Abend- und Nachtstunden, Flutlicht, Lärmbelastung und hohe Gitter in unmittelbarer Nähe.</p>	Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.
9	<p>Fussballplätze:</p> <p>Der Fussballplatz Zuzwil soll möglichst so belassen werden oder wenigstens zwei Drittel der jetzigen Fläche einnehmen. Für den Leuberg-Cup und andere Sportveranstaltungen ist ein Standort mit neuer Sporthalle, guter Infrastruktur und Aussenfläche von zentraler Bedeutung. Eine brauchbare Rasenfläche soll weiterhin in vernünftiger Gehdistanz vorhanden sein. Die Aufspaltung von Sportstätten ist für Turnvereine ein allgemeines Problem.</p>	Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.
10	<p>Arrondierung Grundstück Nr. 245, Zuzwil:</p> <p>Beim Grundstück Nr. 245 wird eine Bebauung durch die aktuelle Zonengrenze erschwert. Diese wurde bei den Nachbargrundstücken Nr. 1714, 768 und 1787 zu einem früheren Zeitpunkt nach Süden verschoben. Um die damalige Ungleichbehandlung wiedergutzumachen, soll auch die Zonengrenze des Grundstücks Nr. 245 nach Süden verschoben werden, auf die Linie von des Grundstücks Nr. 1714. Als abgeschwächte Variante wäre auch ein Flächenabtausch möglich, der die Bebaubarkeit massiv erhöhen würde, ohne die Flächenbilanz zu beeinflussen.</p>	Dieser Arrondierung steht aus ortsplanerischer Sicht nichts entgegen.
11a)	<p>Gewässerschutzgebiete:</p> <p>Sollen Gewässerschutzgebiete, insbesondere Grundwasserschutzgebiete auf denen Grundwasserpumpwerke stehen nicht auch in den Richtplan berücksichtigt und aufgenommen werden?</p>	Die Grundwasserschutzzonen werden im Richtplan ergänzt.
11b)	<p>Kreiselgestaltung St.Gallerstrasse / Henauerstrasse:</p> <p>Der Kreisel beim Ortseingang soll mit Verweis auf die Richtplanfestlegung (GR 2) neugestaltet werden.</p> <p>Fussballplätze:</p> <p>Der für die neuen Fussballplätze vorgesehene Raum soll erweitert werden, sodass drei neue Plätze möglich sind. Als möglicher Standort soll die Wiese nördlich davon in die Überlegungen miteinbezogen werden. Der Fussballplatz in Zuzwil soll erhalten bleiben.</p>	Die Art der Gestaltung erfolgt im Rahmen von Unterhalts- oder Sanierungsmassnahmen. Die Gestaltung wird zu diesem Zeitpunkt definiert.
		Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden

		Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.
12	<p>Arbeitsgebiet / Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, Zuzwil:</p> <p>Warum werden zwei nebeneinander liegende Grundstück in die jeweils andere Zone umgezont? Sollte das Industriegebiet hinter der Schule irgendwann wegfallen, würde es mehr Sinn machen dieses in ein Wohn- und Gewerbegebiet umzuwandeln, wie es nördlich bereits der Fall ist.</p>	Die Grundstücke (GS-Nr. 153, 155 und 1222) sollen in der Arbeitszone belassen werden. Eine Umzonung kann geprüft werden, wenn die heutige Gewerbenutzung aufgegeben und die Bauten abgebrochen werden sollen.
13	<p>Wohn-/Gewerbegebiet St.Gallerstrasse:</p> <p>Die Grundstücke Nrn. 588 und 1485 sollen nicht in ein Wohn- und Gewerbegebiet umgewandelt werden, sondern in der Wohnzone W3 belassen werden. Wohn- und Gewerbezone sollen nur dort vorgesehen werden, wo Kleingewerbe und Detailhandel im öffentlichen Interesse liegen. Bisher war hier kein Gewerbe vorgesehen.</p> <p>Kulturschutz:</p> <p>Die Stickerei Grünegg ist neu als schützenswertes Objekt geplant. Sie soll weiterhin als erhaltenswert eingestuft werden, da weder die architektonische noch die künstlerische, bauliche oder denkmalpflegerische Substanz eine Einstufung als schützenswert zulassen. Einzig das hohe Alter ist dafür nicht ausreichend.</p>	<p>Die Überlegungen der Umzonung waren folgende:</p> <p>GS-Nr.: 1458 dient heute als Parkplatz für Nutzungen angrenzenden Mischzonen. Daher die Zuweisung.</p> <p>GS-Nr.: 588: Gebäude steht an stark frequentierten Strassen (Anpassung Empfindlichkeitsstufe mit Umzonung)</p> <p>Die Grundstücke Nrn. 588 und 1485 können in der Wohnzone W3 belassen werden.</p> <p>Die Einstufung der Strickerei Grünegg erfolgte aufgrund eines Fachgutachtens durch eine ausgewiesene Fachperson. Die Zuweisung der Schutzobjekte sowie die genaue Abgrenzung und Einteilung der Ortsbildschutzzone wird noch durch die kantonale Denkmalpflege überprüft. Aufgrund dieser Konsolidierungen sind Anpassungen möglich.</p>
14	<p>Entwicklungsgebiet Wohnen, Weieren:</p> <p>Das Grundstück Nr. 498 in Weieren soll nicht Teil eines Sondernutzungsplans werden und nicht der Wohnzone zugeordnet werden, sondern in der Dorfzone verbleiben.</p>	Die nicht bebaubaren Bauzonenflächen (Strassen- und Gewässerabstand) sollen aus Bauzone entlassen werden.
15	<p>Arbeitsgebiet 2. Etappe:</p> <p>Das im Richtplan verzeichnete Gebiet auf dem Grundstück Nr. 331 soll nicht einer Bauzone zugewiesen werden. Darauf befinden sich Ökonomiegebäude, zudem wird das Grundstück futterbaulich verwendet, was nur in Hofnähe mit vernünftigem Aufwand möglich ist. Auch mit allfälligem Ersatzland wird eine rationelle Bewirtschaftung eingeschränkt und landwirtschaftlicher Verkehr auf öffentlichen Strassen gefördert. Weiter weist das Land östlich der Industriestrasse eine hervorragende Bodenqualität auf, was noch weiter östlich nicht mehr der Fall ist. Eine Einzonung östlich der Industriestrasse lässt sich nicht mit dem Ziel einer Entwicklung nach innen vereinbaren.</p>	Auf die Bezeichnung einer allfälligen Arbeitsentwicklung wird aufgrund der Rückmeldung verzichtet.
16	<p>Fussballplätze:</p> <p>Der Fussballplatz in Zuzwil soll erhalten bleiben. Längerfristig soll ein zweiter Fussballplatz zwischen dem Bestehenden und dem Top CC erstellt werden. So kann die vorhandene Infrastruktur der Schule genutzt werden. Es soll geprüft werden, wie das Feuerwehrdepot als</p>	Der Gemeinderat hat die Fässler Grünraumplanung AG, Wil, beauftragt, die Zonenabgrenzungen der Umzonungen an der Herbergstrasse mit einer Standortevaluation «Rasenspielfelder» zu prüfen. Es wird empfohlen, die Rasenspielfelder in Weieren zusammenzulegen, weil aufgrund der engen Platzverhältnisse die Wiese südlich des bestehenden Rasenspielfelds nicht als Rasenspielfeld nach den Normen des BASPO umgesetzt werden kann. Eine Umnutzung des

	Garderobengebäude, Depot für Platzwarte oder als Clublokal genutzt werden kann.	Grundstücks Nr. 2005 in die ZÖBA macht wenig Sinn, weil die Gemeinde nicht so viele Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.
17	ARA in ZÖBA zuweisen	Im Zusammenhang mit einer allfälligen ARA-Zusammenlegung mit Wil, Jonschwil und Uzwil soll das bestehende Gebiet der ARA in der ZÖBA verbleiben.
18	Grundstück Nr. 187: Antrag um Einzonung einer Restfläche für ein Stöckli	Der Antrag ist aus folgenden Gründen abzulehnen: <ul style="list-style-type: none"> – Eine mögliche Entwicklung auf dem Grundstück Nr. 187 würde der bestehenden Siedlungsstruktur und -gliederung im Gebiet Lindau entgegenlaufen; – Ein erheblicher Teil des Grundstücks ist mit einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser belastet; – Das Grundstück eignet sich aufgrund des Wald- und Gewässerabstandes nur bedingt für eine Bebauung; – Das Grundstück ist nicht ausreichend mittels öV-Erschliessungen erschlossen. Eine Einzonung wäre hinsichtlich der Vorgaben des Agglomerationsprogramms nur im Ausnahmefall möglich.
19	<p>Bezug zu Agglomerationsprogramm Wil: Hilfreich wäre eine tabellarische Zusammenstellung im Planungsbericht, wie die kommunale Richtplanung der Gemeinde Zuzwil die Grundsätze und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil konkret umsetzt.</p> <p>Beurteilung Themenbereich Siedlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Neues Baugebiet Florz: Einzonung ist aus Sicht der Region zweckmässig. – Erweiterung Arbeitsgebiet Michelimatt: Es ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Erweiterung über die Weiterentwicklung von best. Betrieben beansprucht wird. – Erweiterung ZÖBA Binz: Der Bedarf muss dargelegt werden. – Erweiterung Wohngebiet Loberg: minimale Anforderungen an die ÖV-Erschliessung muss erfüllt sein. <p>Beurteilung Themenbereich Landschaft: Unter GL 3 "Gewässerraum" sind nur die allgemeinen Anforderungen an die Gewässerräume festgelegt. Konkrete Aussagen zu den Renaturierungen und Bachöffnungen gemäss Massnahme L 3.2 sind aus der kommunalen Richtplanung nicht ersichtlich.</p> <p>Der Richtplan macht keine Aussagen zum Wildtierkorridor Thurauen</p> <p>Beurteilung Themenbereich Mobilität: Im Richtplan fehlen Aussagen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgestaltung Knoten St.Gallerstrasse /Fürstenlandstrasse; - Massnahmen zu Fussverkehr Dorf Zuzwil / Radverkehr Grüenhof – Laupen; - Sanierung Umfallohlfangstelle Lindenhof 	<p>Auf eine tabellarische Zusammenstellung wird verzichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen;</p> <p>Verzicht auf Erweiterung;</p> <p>Planeintrag ist ausreichend;</p> <p>Der östliche Bereich des Gebiets erfüllt die Anforderungen der ÖV-Güteklasse C und westliche Fläche der Güteklasse D. Im Rahmen der Einzonung ist die ÖV-Erschliessung entsprechend zu begründen;</p> <p>Im Planungsbericht kann die Umsetzung des Zukunftsbild Landschaft, namentlich die Renaturierung der Thurauen ergänzt werden.</p> <p>Wird im Richtplan ergänzt;</p> <p>Auf den Eintrag wird verzichtet;</p> <p>wird ergänzt;</p> <p>Auf den Eintrag wird verzichtet.</p>

A3 Bauzonendimensionierung WMZ, Raum+

Gemeinde

Gemeinde: Zuzwil (SG)
Region: Wil
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

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

Zonentyp	Grundlagedaten Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Zonenplanentwurf Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
DK2	6'937	-1070	42
K2	2'205	0	48
W2	2'782	0	53
WE	12'786	0	36
WG2	4'716	0	49
K*13	0	2180	51
W*14.5	0	9000	96
WG*14.5	0	7800	45

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	123	251
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	175	175
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	298	426
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	515	515
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	45.19	44.33
Kapazitätsindex	5 %	2 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021
Kapazitätsberechnung erstellt durch:

A4 Auswertung Vorprüfung RNP

Verweis	Bemerkung Vorprüfungsbericht	Beurteilung Gemeinderat
3	Zonenplan	
3.1	Plan und Legende: a bis e): Es sind die Farbdarstellungen und Zonenbezeichnungen der Richtlegende zu verwenden	wird ergänzt
3.4	Bemerkungen zu ausgewählten Zonenplanänderungen: Nr. 1 Langensteig/Rüti: Einer Einzonung kann keine Genehmigung ist Aussicht gestellt werden, da es sich um eine bundesrechtswidrige Kleinbauzone handeln würde. Nr. 8 Autobahnraststätte: Ist als Verkehrsfläche zu bezeichnen. Nr. 16 Kläranlage: Eine neue OeBA-Zone ist denkbar, aber nur mit einer Nutzungsbeschränkung. Nr. 17 Rasensportflächen Bürgerguet: Für eine Einzonung ist der Bedarf konkret auszuweisen, der Nachweis einer haushälterischen Nutzung und der Sicherung der Finanzierung zu erbringen. Nr. 20 Reservefläche für Werkhof / Feuerwehrdepot: Eine Einzonung auf Reserve ist nicht möglich. Der konkrete Bedarf ist auszuweisen. Nr. 21 Mischzone St.Gallerstrasse: Eine Umzonung ist aus kantonaler Sicht unzweckmässig. Der Umzonung von der Arbeitszone in eine Mischzone wird keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Nr. 26 Umzonung Kernzone in Wohnzone: Die Umzonung ist nicht nachvollziehbar und nochmals zu überprüfen.	Nr. 1: Auf die Einzonung wird verzichtet. Nr. 8: Die Autobahnraststätte wird als Verkehrsfläche ausgewiesen. Nr. 16: Die Zone wird mit einer Nutzungsbeschränkung versehen. Nr. 17: Die Fläche ist gegenwärtig nicht erhältlich. Die Einzonung wird einstweilen zurückgestellt. Nr. 20: Fläche wird vorerst nicht eingezont. Nr. 21: Es soll keine Umzonung erfolgen, dafür eine Nutzungsbeschränkung für mässig störende Betriebe vorgesehen werden. Nr. 26: Auf die Umzonung wird verzichtet.
3.6	Wald: Für die öffentliche Auflage müssen die aktualisierten AV-Daten für den Wald verwendet werden. Dies ist allerdings erst nach Abschluss der PNF2017 möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.7	Naturgefahren: Im Planungsbericht sind pro Gebiet (Neueinzonungen) die nötigen Bedingungen (Massnahmen Naturgefahren) gemäss Richtplan V41 aufzuzeigen.	Wird im Planungsbericht ergänzt.
3.9	Lärmschutz: Einzonungen: Im Zonenplan ist auf allen Grundstücken von Neueinzonungen eine Schraffur (Planungswert) anzubringen. Umzonungen: Es ist darauf zu achten, dass keine Grundstücke, die durch Strassen- oder Gewerbelärm belastet sind, von einer Zone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III in eine Zone mit der ES II umgezont werden.	Wird im Zonenplan ergänzt. Bei Umzonungen in tiefere Empfindlichkeitsstufen wird im Zonenplan eine abweichende Empfindlichkeitsstufe festgelegt.

4	Baureglement	
4.1	Allgemeine Bemerkungen: Der II. Nachtrag zum PBG wurde am 15. Juni 2022 vom Kantonsrat erlassen und am 27. Juni 2022 im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht. Der III. Nachtrag zum PBG ist noch im parlamentarischen Prozess.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.2	Art. 6 Freihaltezone: Der Zonenzweck der Freihaltezonen ist in der Rahmennutzungsplanung genauer festzulegen. Der Art. 6 ist zu überarbeiten.	Art. 6: Wird diesbezüglich überarbeitet.
4.2	Art. 7 Gebiet mit best. Nutzungsart: Wir empfehlen zu prüfen, ob die Nutzungseinschränkungen für die Gewerbe- und Industriegebiete so grossflächig festgelegt werden sollen.	Art. 7: Die Nutzungsbeschränkungen für publikumsintensive Nutzungen werden überprüft.
4.2	Art. 16 Abs. 2 Zonenabstand: Der 2. Absatz ist zu streichen. Der Gebäudeabstand ist gesetzlich definiert.	Art. 16: Wird gestrichen.
4.2	Art. 23 Terrainveränderungen / Stützkonstruktionen und Böschungen: Welcher Grenzabstand von einer Böschung resp. einer Stützkonstruktion ist einzuhalten, wenn diese über 1.20 m hoch ist?	Art. 23: Wird präzisiert.
4.2	Art. 27 Besonders hochwertige Gestaltung: U.E. ist der Vollzug von Art. 27 nicht präzise geregelt. Wir empfehlen die Bestimmung zu überarbeiten.	Art. 27: Auf den Anreiz für besonders hochwertige Gestaltung wird verzichtet.
	Nachweis Bauzonendimensionierung der Wohn- und Mischzonen: Der erwartete Bevölkerungszuwachs kann durch die geplante Neueinzonung der WMZ und die Innenentwicklung aufgenommen werden. Die Dimensionierung der Bauzone ist konform mit der übergeordneten Gesetzgebung.	Wird zur Kenntnis genommen.

A5 Zusammenfassung 1. Mitwirkung RNP

Nachfolgend werden die nichtberücksichtigten Eingaben der 1. Mitwirkung aufgeführt und kommentiert.

Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
Zonenplan Allgemein: Wir stellen fest, dass der Zonenplan ein sehr beschränktes Wachstum ermöglicht. Wir befürchten, dass die Preise weiter in die Höhe getrieben werden. Gleichzeitig wird das Bauen weniger attraktiv, da das Baureglement engere Vorgaben macht.	Ein wesentlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Ausrichtung der Gemeindeentwicklung auf die Innenentwicklung. Das Kernanliegen und die Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung sind die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Grundstücke zu nutzen. In Zuzwil besteht innerhalb des Bestandes aufgrund des tiefen Ausbaugrades sehr viel Entwicklungspotenzial. Der Gemeinderat ist der Ansicht, mit der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung diesem Anliegen Rechnung zu tragen und sieht für die Gemeinde trotz beschränkt verfügbaren Baulandflächen für die nächsten Jahre ein Entwicklungspotenzial. So stehen beispielsweise in den Gebieten «Florz» und «Hofackerweg» (Areal Werkhof) in Zuzwil sowie an der Kirchstrasse in Züberwangen drei zentrale und gut erschlossene Entwicklungsgebiete zur Verfügung. Im Lichte der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung aufgrund des II. Nachtrags zum PBG wurde dieser Hinweis nochmals überprüft.
Gebiet Buchen-/Eschen-/Lindaustrasse: Auf eine Einschränkung auf Einfamilienhäuser im Gebiet Buchen-/Eschen-/Lindaustrasse ist zu verzichten.	Die Gemeinde möchte in ausgesuchten, exponierten Lagen das in der Regel selbstbewohnte Wohneigentum erhalten. Die Realisierung von Reihen-EFH sind mit dieser Bestimmung beispielsweise weiterhin möglich.
Gebiete Sonnenberg und Lindau: Es ist nicht ersichtlich, wie die beiden «Flügel» des Dorfes Zuzwil (Sonnenberg und Lindau) mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden sollen. Es sollten, wie bereits bei der Vernehmlassung zum Richtplan bemerkt, mögliche Erschliessungslösungen aufgezeigt werden, z.B. eine neue Postautolinie mit zusätzlichen Haltestellen.	Die Siedlungsentwicklung ist auf Gebiete mit ausreichender Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auszurichten. So besteht die Vorgabe des kantonalen Richtplans, dass Einzonungen künftig nur dort erfolgen können, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Das Agglomerationsprogramm Wil fordert für Neueinzonungen eine öV-Güteklasse C, was einem durchgehenden Halbstundentakt (Bus) entspricht. Die öV-Erschliessung dieser EFH-Gebiete weist einen viel zu niedrigen Deckungsgrad auf. Deshalb müssten die Kosten für diese Buslinien vollständig von der Gemeinde finanziert werden. Als Vergleich: Der Betrieb einer Buslinie lohnt sich erfahrungsgemäss ab einer Einwohnerdichte von 100 E/ha. Die heutige Einwohnerdichte in den erwähnten Gebieten liegt bei etwa 40 E/ha. Des Weiteren müssten in diesen Gebieten teilweise grossflächige Verkehrsflächen für die Wendemanöver der Busse ausgeschieden werden, was nicht ortsverträglich wäre.
Gebiet Florz (Grundstück Nr. 2032): Die Einzonung des Grundstücks-Nr. 2032 ist grundsätzlich zu überdenken. Sofern eine Einzonung erfolgen soll, wäre vorzusehen, gesamthaft eine W11.5 festzulegen oder eventuell entlang der Unterdorfstrasse in Verlängerung der Mettlenstrasse eine W14.5 und für die westliche Restparzelle Nr. 2032, wie dies südlich und nördlich der Kernzone kubisch so ist, eine W11.5. Zudem wird beantragt, gemäss Art. 26 des neu vorgesehenen	Aus ortsplannerischer Sicht ist die Ausscheidung einer W 11.5 (zweigeschossige Wohnzone) an einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Lage nicht mehr zeitgerecht und würde den Zielen der Ortsplanung (Verdichtung in den gut erschlossenen und zentrumsnahen Gebieten) entgegenlaufen. Eine Unterteilung des Grundstücks in Wohnzonen unterschiedlicher Höhe (bspw. W 11.5 und W 14.5), würde einer qualitativen Siedlungsentwicklung nicht gerecht werden. Aus ortsplannerischer Sicht erscheint die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht hinsichtlich

<p>Baureglements für diese Zone ein Einordnungsgebot gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG festzulegen.</p>	<p>einer möglichen Mitwirkung der Allgemeinheit zielführender, da im Sondernutzungsplan die Einpassung in den Bestand, die Qualität der Architektur und Freiraumgestaltung sowie ökologische und energetische Anforderungen gesichert werden können. Insofern ist dann auch die Bezeichnung eines Einordnungsgebots gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG hinfällig, da dieser Aspekt ebenfalls im Rahmen des Sondernutzungsplans nachgewiesen werden muss.</p> <p>Im Richtplaneintrag zur Sondernutzungsplanpflicht «Florz» wird die Einordnung bzw. der sensible Umgang mit den bestehenden Bauten in der Kernzone konkret beschrieben und damit dem Gemeinderat der Planungsauftrag erteilt, der Einpassung von Neubauten besondere Beachtung zu schenken.</p>
<p>Gebiet Bild: Auf die Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone ist zu verzichten. Die Verschiebung der Fussballplätze ist kostspielig und eine Verschwendung der Ressourcen.</p>	<p>Die Umzonung und die Verkleinerung des bestehenden Fussballplatzes steht im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der Rasensportflächen im Gebiet Bürgerguet. Künftig soll im Gebiet Schuelwesen noch ein kleineres Aussenspielfeld für die Schulanwendung bestehen bleiben. Diese Planungsabsicht bleibt im Richtplan weiterhin enthalten, im Zonenplan wird vorerst auf eine Umzonung verzichtet.</p>
<p>Baureglement</p>	
<p>Allgemeine Bestimmungen: Wir empfehlen eine Abklärung, ob eine Baukommission eingeführt werden soll. Dadurch soll erweiterte Fachkompetenz bei der Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen zuhanden des Gemeinderates einfließen. Zusätzlich zur Beurteilung durch die Verwaltung können so weitere Meinungen und Haltungen bei der Entscheidung berücksichtigt werden.</p>	<p>Nach Art. 2 Abs. 1 des Baureglements kann der Gemeinderat Aufgaben und deren Vollzug an Kommissionen gemäss der Gemeindeordnung delegieren. Des Weiteren kann die Planungs- und Baubehörde bei Bedarf Fachleute beziehen (Abs. 5).</p>
<p>Art. 14 Spiel und Begegnungsflächen: 20% der Geschossflächen sollten reduziert werden.</p>	<p>Diese Regelung gilt gemäss Art. 71 PBG nur für Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen. Der Anteil von 20 % der Geschossfläche entspricht gängiger Praxis.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: 1. die Gebäudelängen sollen wie im alten Baureglement vom 15.11.2000 beibehalten werden; 2. für die Gebäudebreiten soll es keine Einschränkungen geben; 3. die Baumassenziffer sei für die Zone W 10 mit mindestens 1.6 plus und die anderen Zonen im vorgegebenen Verhältnis zu erhöhen.</p>	<p>Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Die heute geltenden Maximalmasse können aufgrund der Ausnützungsziffer oftmals nicht ausgeschöpft werden. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet. Zudem ist die Regelung eines Mehrlängenzuschlags nicht mehr möglich.</p> <p>Im Lichte der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung aufgrund des II. Nachtrags des PBGs und aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung wurden die Masse der Regelbautabelle (Grenzabstände, Gesamt- und Gebäudehöhe, Gebäudelänge- und breite und die Baumassenziffer) nochmals überprüft und angepasst.</p> <p>Es wird auf die Änderungen im Baureglement der 2. Mitwirkung verwiesen.</p>
<p>Zuschlag Baumasse: Das Steildach wird dadurch massiv gefördert, obwohl es gegenüber dem Flachdach grosse Nachteile in der ökologischen Nutzung aufweist. Z.B. Photovoltaik Anlagen sind weniger effizient, Erhitzung der Atmosphäre durch die Sonnenstrahlung und der dunkeln Dächer, Sichteinschränkung an Hanglagen, heisseres Raumklima im Sommer usw. Der Zuschlag Steildach ist zu streichen.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 23 Abgrabungen: Masse sind zu klein. Damit können Geländeunebenheiten nicht ausgeglichen werden.</p>	<p>Die Höhe dieses Masses ist bewusst minimal gehalten, damit es nicht möglich ist durch Abgrabungen ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen, was in gewissen Zonen zu quartierfremden Bauten führen würde.</p>
<p>Art. 27 Besonders hochwertige Gestaltung: Hier müssen die Anforderungen detaillierter definiert werden.</p>	<p>Die Beurteilungskriterien gelten gemäss Art. 26 Abs. 2 BauR: Volumen und Gliederung / Orientierung und Dachformen / Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf / Minimierung der Terrainveränderungen / Materialisierung und Detailgestaltung / Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung / Minimierung der Versiegelung und dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens. Gestaltungsvorschriften unterliegen immer einer individuell-konkreten Beurteilung. Eine generell-abstrakte Regelung würde den vielfältigen Ansprüchen nicht gerecht werden.</p>
<p>Art. 28 Ökologischer Ausgleich: Ansatz mit bis zu 30 % ist zu hoch, begrünte Flachdächer sind als ökologische Flächen anzurechnen.</p>	<p>Dieser Artikel wird im Lichte der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung aufgrund des II. Nachtrags des PBGs nochmals grundsätzlich überprüft. Es wird auf die Änderungen im Baureglement der 2. Mitwirkung verwiesen.</p>

A6 Zusammenfassung 2. Mitwirkung RNP

Nachfolgend werden die nichtberücksichtigten Eingaben der 2. Mitwirkung aufgeführt und kommentiert.

Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
<p>Zonenplan</p> <p>Im Rahmen der 2. Mitwirkung gingen beim Gemeinderat diverse Ein- und Umzonungsbegehren ein.</p>	<p>Sämtliche Eingaben wurden diskutiert und wo möglich bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Folgende Grundstücke konnten aus ortsplannerischer Sicht nicht der Bauzone zugewiesen werden: GS-Nrn. 37 / 298 / 791 / 461 / 1071 / 1251</p>
<p>Baureglement</p>	
<p>Art. 13 Entsorgungseinrichtungen: Das Verlangen von Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Der Artikel bezweckt eine flächendeckende Bereitstellung von Entsorgungseinrichtungen auf dem Gemeindegebiet.</p> <p>In der Gemeinde Zuzwil ist die Erstellung von neuen Unterflurcontainern nur bei neuen Arealüberbauungen vorgesehen. In diesen Fällen wird der Standort der Entsorgungseinrichtung jeweils im Sondernutzungsplan bezeichnet und mit dem Grundeigentümer abgesprochen. Für das übrige Gemeindegebiet sind keine neuen Unterflurcontainer geplant.</p> <p>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</p>
<p>Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Folgenden Abschnitt streichen: "Sammelgaragen sind mit Leerrohren für die Installation von Ladeinfrastrukturen auszurüsten."</p>	<p>Der Gemeinderat erachtet die Vorschrift als notwendig um insbesondere bei Mietwohnungen ideale Voraussetzungen für die E-Mobilität zu schaffen.</p> <p>Beschluss: Der Artikel wird nicht gestrichen.</p>
<p>Art. 17 Spiel- und Begegnungsflächen: Der Ansatz ist mit 20 % der Bruttogeschossfläche viel zu hoch. Der Bedarf ist oft nicht erwünscht.</p>	<p>Diese Regelung gilt gemäss Art. 71 PBG nur für Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen und somit nicht für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anrechenbar sind beispielsweise auch interne Arealerschliessungen, die mit einem Kickboard o.ä. befahren werden können. Der Anteil von 20 % der Bruttogeschossfläche entspricht gängiger Praxis. Falls die Erstellung aus Platzgründen o.ä. (z.B. in der Kernzone) nicht möglich ist, kann der Gemeinderat den Grundeigentümer von der Erstellungspflicht befreien.</p> <p>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</p>
<p>Art. 20 Grenzabstand: Der Strassenabstand ist dem Grenzabstand übergeordnet.</p>	<p>Der Grenzabstand dient im vorgesehenen Modell der Regelbaumasse, zusammen mit den übrigen Gebäudemassen (Länge, Breite, Höhe) als Instrument, um die zulässige Dichte eines Grundstücks zu regeln. Würde bei gewissen Grundstücken der (kleinere) Strassenabstand angewendet werden, könnten auf diesen Grundstücken mehr Dichte realisiert werden.</p> <p>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</p>
<p>Art. 25 Abgrabungen: Die Masse sind zu klein. Damit können nicht einmal Geländeunebenheiten ausgeglichen werden. Antrag: Masse der Abtragungen auf 1.5 Meter erhöhen.</p>	<p>Mit einem Abgrabungsmass von 1.50 m wäre es möglich – aufgrund des Wegfalls der Geschossdefinition – ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren. Dies würde, insbesondere in den Wohnzonen, zu quartierfremden Bauten führen.</p> <p>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</p>

Art. 27 Einordnungsgebot:

Folgender Satz soll gestrichen werden: In den Fassaden- und Umgebungspläne sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen. Diese Vorschrift führt zu einem hohen, unverhältnismässigen Aufwand.

Diese Vorgabe dient als Nachweis zur Einordnung des Projekts in den Bestand. Ohne diesen Nachweis wäre die Überprüfung einer angemessenen Einordnung nicht möglich.

Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.

Art. 32 Gebühren:

Der Gemeinderat verzichtet im Sinne eines guten Dienstes an den Einwohnenden auf Gebühren. Die Gebühren sollen im Budget eingerechnet werden, anstatt die Steuern zu senken.

Die erwähnten Gebühren fallen i.d.R. für von Bauwilligen bezogene Leistungen (Vorabfragen, Baugesuch, Sondernutzungsplanung usw.) an. Eine Abwälzung dieser individuellen Kosten auf die gesamte Bevölkerung wäre nicht angebracht.

Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.

Antennenanlagen:

Es sollen Punkte bezüglich Schutzes vor Handyantennen und Strahlen einfließen. Für Handyantennen soll zwingend immer ein ordentliches Bauverfahren angewendet werden.

Für Antennenanlagen gilt die Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV). Die NISV setzt Grenzwerte fest für die Strahlung ortsfester Anlagen wie Mobilfunksender. Für den Bau einer Mobilfunkanlage ist immer eine Baubewilligung nötig.

Beilagen

- B1** Raumkonzept vom 19. März 2018
- B2** Quartieranalyse vom 11. April 2018
- B3** Matrix «Ein-, Um- und Auszonungen»

