MEIN ECK
DEIN ECK
RHEINECK

Revision der Ortsplanung Mitwirkung & Vorprüfung Zonenplan und Baureglement

Bericht

27. Oktober 2026

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
Hona Berisha
BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement
22. Oktober 2026 | jwi

4.3235.002.424.02:
PB_Mitw_VP_261022.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum **2**

1 Einleitung **4**
1.1 Erste Mitwirkung 4
1.2 Zweite Mitwirkung 4
1.3 Vorprüfung 4
1.4 Definitionen & Abkürzungen 5

2 Diverses **6**
2.1 Verfahrenshinweise 6

3 Richtplan **7**
3.1 Strategie Innenentwicklung 7
3.2 Siedlungsgebiet 8
3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr 10
3.4 Kultur-, Natur- und Landschaftsschutz 13
3.5 Umweltschutz 16

4 Zonenplan **21**
4.1 Kartendarstellung 21
4.2 Bauzonen-dimensionierung 22
4.3 Einzelparzellen 23
4.4 Gebiete 29
4.5 Sondernutzungsplanpflicht 39

5 Baureglement **43**
5.1 Allgemeine Hinweise 43
5.2 Definitionen (Kapitel B) 43
5.3 Raumplanung (Kapitel C) 44
5.4 Nutzungs- und Bauvorschriften (Kapitel D) 45
5.5 Verfahren und Vollzug (Kapitel E) 54
5.6 Schlussbestim-mungen (Kapitel F) 54

1 Einleitung

1.1 Erste Mitwirkung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des eidg. Raumplanungsgesetzes sorgen die mit der Planung betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die erste Mitwirkung umfasste folgende Punkte: Eine Informationsveranstaltung im Hecht, einen Beitrag im Monatsmagazin «Mein Eck», die Aufschaltung einer Mitwirkungsplattform, über die alle Dokumente bezogen und kommentiert werden konnten, sowie Kontaktstunden in der Stadtverwaltung.

An der ersten Mitwirkung über den Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan, Baureglement und Planungsbericht, haben sich 11 Privatpersonen und 2 Organisationen beteiligt. Es wurden ca. 45 Anträge gestellt.

1.2 Zweite Mitwirkung

Aus der Auswertung der ersten Mitwirkung und Vorprüfung ergaben sich Anpassungen an den Planungsinstrumenten. Über diese Änderungen wurde eine zweite Mitwirkung durchgeführt.

An der zweiten Mitwirkung über den Rahmennutzungsplan haben sich sechs Privatpersonen, sowie die Migros Ostschweiz beteiligt. Insgesamt wurden rund 20 Anträge gestellt.

Das Vorgehen der Auswertung sowie die Integration im Bericht erfolgte analog zur Auswertung der ersten Mitwirkung. Die Eingaben wurden zusammengefasst und thematisch den bestehenden Inhalten aus der 1. Mitwirkung zugewiesen. Die Eingaben sind i.d.R. ohne Angabe des Gesuchstellers bearbeitet und thematisch zusammengefasst.

1.3 Vorprüfung

Die Stadt Rheineck hat die Rahmennutzungsplanung am 5. Juli 2024 dem Amt für Raumplanung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Das AREG hört die betroffenen kantonalen Fachstellen an und beurteilt die Rechtmässigkeit. Ebenfalls macht sie Hinweise zum materiellen Inhalt.

Der Vorprüfungsbericht ging am 18. Juli 2025 bei der Stadt Rheineck ein. Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die wichtigsten Anliegen und Begründungen, soweit sie nicht mit der 2. Vorprüfung umgesetzt wurden.

1.4 Definitionen & Abkürzungen

Aufzonung
Als Aufzonung wird eine Nutzungsintensivierung innerhalb der gleichen Zonenart verstanden.

Abzonung
Als Abzonung wird eine Nutzungsextensivierung innerhalb der gleichen Zonenart verstanden.

Umzonung
Als Umzonung wird die Zuweisung zu einer anderen Zonenart verstanden.

Aus-/Einzonung
Als Aus- bzw. Einzonung wird der Übergang einer Fläche von einer Zone des Nichtbaugebietes in eine Zone des Baugebietes verstanden. Vorhaben in Zonen des Nichtbaugebietes erfordern die Zustimmung der kantonalen Behörden.

AREG
AREG ist die Abkürzung für das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation. Es ist dem Kanton angegliedert und ist zuständig für die Vorprüfung und schlussendliche Genehmigung einer Ortsplanung.

E-BauR / E-ZP
Damit sind die der Mitwirkung und Vorprüfung unterstellten Entwürfe des Baureglements (BauR) und des Zonenplanes (ZP) gemeint.

aBauG / nPBG
Damit ist das «alte» kantonale Baugesetz bzw. das «neue» kantonale Planungs- und Baugesetz gemeint. Durch die Revision der Ortsplanung wird in der Stadt Rheineck zugleich das aBauG durch das nPBG «ersetzt».

Rahmennutzungsplanung
Unter dem Begriff Rahmennutzungsplanung fassen sich Zonenplan und BauR zusammen.

PB
Der Planungsbericht (PB) wird nicht genehmigt. Es handelt sich um eine Zusammenstellung sämtlicher Grundlagen, Analysen sowie Begründungen und Erläuterungen zu den Planungsabsichten. Er dient somit zur Information über die Planung.

2 Diverses

2.1 Verfahrenshinweise

2.1.1 Gewässerraumfestlegung

Das AREG weist darauf hin, dass es wichtig sei, dass das Vorgehen im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision aufgezeigt und ausreichend begründet werde. Es sei aufzuzeigen, inwiefern die vor- oder nachgelagerte Festlegung der Gewässerräume die Ortsplanungsrevision nicht präjudiziert. Der Planungsbericht sei entsprechend zu ergänzen.

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass im Gegensatz zu anderen Sondernutzungsplänen die Verfahren für die Sondernutzungspläne zur Gewässerraumfestlegung auch losgelöst vom Verfahren der Ortsplanungsrevision durchgeführt werden können.

Die Festlegung der Gewässerräume beabsichtigt die Stadt Rheineck im Anschluss der Ortsplanungsrevision vorzunehmen.

2.1.2 Überarbeitung Schutzverordnung

Das AREG weist darauf hin, dass im Planungsbericht darauf hinzuweisen sei, dass gemäss Art. 176 PBG Baudenkmäler und archäologische Hinterlassenschaften bis auf Weiteres unter Ex-Lege-Schutz stehen.

Der Hinweis wird im Planungsbericht ergänzt.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Frist zur Überarbeitung der Schutzverordnung bis 2032 zu lange angesetzt sei.

Gemäss Art. 176 Abs. 1 PBG gilt eine Frist von 15 Jahren seit Vollzugsbeginn (in Vollzug seit 10.2017). Das Kulturobjekt- bzw. Ortsbildinventar wurde bereits erstellt. Die Revision der Schutzverordnung erfolgt im Anschluss an diese Revisionsarbeiten und innerhalb der Frist bis 2032.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, Einsicht in die bis jetzt vorliegenden dahingehenden Unterlagen zur Schutzverordnung und zum Schutzzonenplan zu erhalten.

Die Erarbeitung der Schutzverordnung wurde gestartet und das Kulturinventar, welches als Grundlage für die Schutzverordnung dient, wurde durch ein Fachbüro erstellt. Wie bei der Ortsplanungsrevision wird auch für die Schutzverordnung eine öffentliche Mitwirkung aufgegleist. Dann besteht die Möglichkeit zur Mitwirkung.

3 Richtplan

3.1 Strategie Innenentwicklung

Das AREG weist darauf hin, dass zumindest im Gebiet Kugelwis eine Strategie zu ergänzen sei.

Eine Fläche zur Strategie (Wohn- / Mischgebiete, Umstrukturieren) wurden im Strategieplan im Gebiet Kugelwis ergänzt.

Das AREG empfiehlt, zu erhaltende Grünräume/Freihalteflächen nicht nur im Raumkonzept, sondern auch im Strategieplan Innenentwicklung speziell auszuweisen.

Die öffentlich zugänglichen Freiräume wurden im Strategieplan ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass die in der Richtplanung geplanten Siedlungsentwicklungen im Gebiet Bleicheli (N 3.1) und im Gebiet Löwenhof / Grüenau den strategischen Aussagen des Raumkonzepts widersprechen würden.

Das Gebiet Bleicheli wurde im Richtplan an den Zonenplan angepasst. Die Entwicklung im Gebiet Bleicheli wurde im Richtplan wieder etwas zurückgenommen. Somit stimmen die Aussagen im Raumkonzept, Richt- und Zonenplan überein.

Der Grünraum aus dem Raumkonzept ist im Gebiet Löwenhof mit der Sondernutzungsplanpflicht, Grünraumschraffur, Freihaltefläche und Baumreihe umgesetzt.

Das AREG weist darauf hin, dass ein vollständiger Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen sei Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen.

Es wird auf die Tabelle 20 auf Seite 73 im Planungsbericht verwiesen.

Das AREG weist darauf hin, dass, bevor neues Bauland eingezont werden könne, nachzuweisen sei, dass bestehende Baulücken innerhalb der Bauzone mit geeigneten Massnahmen mobilisiert würden. Der Stand der Mobilisierung bzw. entsprechende Nachweise (Verträge, Planungen, etc.) seien mit der Genehmigung zu erbringen.

Folgende Aussagen werden zur Entwicklung der Stadt Rheineck gemacht: Die Entwicklungsgebiete sind im Strategieplan ermittelt worden, der kommunale Richtplan sieht Verwaltungsverträge für Entwicklungen vor und bezeichnet unbebaute Baulandparzellen als potenzielle Kaufsrechtsgrundstücke. Zudem wurde im Juni 2023 eine Baulandumfrage durchgeführt (vgl. Kap 3.3.4). Nachweise zur Mobilisierung von Baulücken werden im Planungsbericht ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass die Notwendigkeit eines Monitorings und Controllings im Richtplanbeschluss (E 1 und indirekt in E 2) zwar

festgehalten werde, jedoch sehr allgemein gehalten sei. Es fehlten Hinweise zur konkreten Umsetzung und zum Zeitpunkt (z.B. Raumbeobachtung, Datenanalysen, Überprüfung der Massnahmen, Erstellung eines Berichts, Formulierung von Folgemassnahmen). Dies solle ergänzt werden.

Der Stadtrat prüft ein Controlling mit Pflicht zur Definition von Massnahmen (evtl. über Legislaturziele).

Das AREG weist darauf hin, dass bei Neueinzonungen mit Blick auf die Mehrwertabgabe darauf zu achten sei, dass die Schätzungsprotokolle der betroffenen Grundstücke möglichst aktuell sind.

Wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich liegt die Verantwortung bei der Grundeigentümerschaft. Bei einer Einzonung wird die entsprechende Grundeigentümerschaft entsprechend informiert.

3.2 Siedlungsgebiet

3.2.1 SEFAR (N 3.1)

Das AREG weist darauf hin, dass die Fläche N 3.1 «Sefar» (mit + 0.91 ha) als zusätzliches Entwicklungsgebiet bezeichnet werde.

In der Zwischenzeit fanden Gespräche über die Entwicklungschancen des Areals SEFAR statt. Die Produktion wird künftig in Heiden konzentriert. Der überarbeitete Zonenplanentwurf sieht daher nur noch einen Teilbereich entlang der Töberstrasse zur Einzonung vor. Diese Fläche kann nur im Rahmen einer Gesamtplanung entwickelt werden. Die restliche Fläche soll in die Landwirtschaftszone sowie in die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz umgezont werden.

3.2.2 Rietgass (N 2.2.2)

Das AREG weist darauf hin, dass die geplante Siedlungserweiterung FFF tangiere (Interessenabwägung, Kompensationspflicht). Zudem seien die Bedingungen für die Erschliessung nicht gegeben. Eine Zuweisung zum Siedlungsgebiet bzw. eine allfällige Zonierung sei daher aktuell nicht möglich.

Für das Gebiet «Rietgass» (N 2.2.2) besteht derzeit kein Bedarf an einer Einzonung. Die Fläche ist daher im Zonenplan der Ortsplanungsrevision nicht aufgeführt. Sie verbleibt im Richtplan als Entwicklungsgebiet und soll entwickelt werden, sobald Bedarf besteht. Im Richtplanblatt werden die zwingenden Massnahmen (z.B. Erschliessung und FFF) aufgenommen, um die Fläche für eine Einzonung vorzubereiten. Im Planungsbericht wird zudem die Interessenabwägung ergänzt.

3.2.3 Custerhof (N 5)

Das AREG weist darauf hin, dass sich das Grundstück des Custerhofes in einer ZöBA befinde und die als Berufsfachschule genutzte Anlage einen hohen baukulturellen Schutz geniesse. Eine Nutzung als öffentlicher Freiraum, auch im Sinne eines Quartiertreffpunkts für Kinder- und Jugendliche, sei gemäss kantonalem Hochbauamt aufgrund der Nutzung und des Schutzes nicht möglich.

Bei dieser Festlegung handelt es sich um einen Gestaltungsgrundsatz, nicht um die zwingende Umsetzung baulicher Massnahmen. Vielmehr geht es um eine attraktive Gestaltung dieser Treffpunkte. Der Erläuterungstext wird entsprechend präzisiert und die Ausgangslage des Custerhofes wird berücksichtigt.

3.2.4 Landwirtschaft (N 7)

Das AREG weist darauf hin, dass, wie im Richtplantext N7 festgehalten, im Grundsatz eine Auszonung der Parzellen zu prüfen wäre.

Von einer Auszonung der Fläche wird abgesehen. Im Gegenzug erhält das BauR eine Nutzungsbeschränkung, welche die bauliche Entwicklung in diesen Parzellen einschränkt. Der Erläuterungstext im Richtplanblatt N7 wird entsprechend angepasst.

3.2.5 Kartendarstellung

Das AREG weist darauf hin, dass die Naturschutzgebiete (Flächen) im Richtplan fehlen würden und zu ergänzen seien.

Die Flächen wurden dementsprechend ergänzt.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.3.1 Abstimmung Agglomerationsprogramm (AP)

Das AREG geht davon aus, dass die Massnahmen noch nicht alle umgesetzt seien. Im Bericht sei aufzuzeigen, welche Massnahmen noch ausstehend sind und was aus dem aktuellen AP zu beachten ist.

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass es zwingend sei, bei allen Siedlungsgebiets- und Bauzonenerweiterungen zu überprüfen, ob sie den Vorgaben des Agglomerationsprogramms entsprechen (insb. öV-Erschliessung).

Im Planungsbericht wird der Abschnitt «Abstimmung Agglomerationsprogramm» ergänzt. Konflikte werden in die Interessenabwägung einbezogen.

3.3.2 Abstimmung zum öffentlichen Verkehr

Das AREG weist darauf hin, dass Einzonungen in Wohn- und Mischzonen nur in Gebieten mit einer minimalen ÖV-Güteklasse D mit einem ½-h-Takt zulässig seien. Dies sei in den Erläuterungen zu korrigieren. Ebenfalls sei bei den Festlegungen auf den ½-h-Takt zu verweisen.

Die Stadt Rheineck ist mit dem öffentlichen Verkehr in beide Hauptrichtungen gut erschlossen. In Richtung Westen besteht eine Bahnverbindung im Halbstundentakt nach St. Gallen. In Richtung Osten verkehren Züge im Halbstundentakt nach St. Margrethen mit Anschluss an den regionalen und internationalen Bahnverkehr (Bregenz, Österreich). Buslinien ergänzen das Angebot mit 30- bis 60-Minuten-Takten und stellen die Feinerschliessung sicher. Insgesamt ermöglicht der ÖV eine zweckmässige Anbindung für den Pendler- und Alltagsverkehr.

Das AREG weist darauf hin, dass eine Entwicklung einiger Gebiete im Hinblick auf die ÖV-Erschliessung problematisch seien.

Die reine Beurteilung der ÖV-Erschliessungsqualität nach den Güteklassen wird der tatsächlichen Situation in Rheineck nicht gerecht. Die Erschliessung ist durchgehend überdurchschnittlich und die fraglichen Entwicklungsgebiete zudem untergeordnet.

3.3.3 Abstimmung zum Strassennetz

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass im Richtplan aufzuzeigen sei, wie viel induzierter Verkehr durch die verschiedenen Entwicklungsgebiete erzeugt wird.

Im Planungsbericht wird eine Berechnung für den induzierten Verkehr im Kap. 3.3.7 «Richtplan Teil Infrastruktur» ergänzt. Dafür wird der

ermittelnde Einwohnerzuwachs aus den Zonenplanänderungen mit Daten zum Verkehrsverhalten aus dem Mikrozensus ermittelt. Ebenfalls werden noch Massnahmen zur Förderung des ÖV / LV, wie Verzicht auf Haltebuchten, Tempo 30 flächig etc. geprüft werden.

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass die Rorschacherstrasse-Grüenaustrasse-Bahnhofstrasse zudem die Funktion als Ausnahmetransportroute habe. Dies sollte ergänzt werden. Die genannten Strassen seien zudem als Hauptverkehrsstrassen zu definieren. Für die Appenzellerstrasse sei die Funktion als Durchgangsstrasse gemäss Durchgangsstrassenverordnung aufzunehmen.

Die genannte Strasse wird als Ausnahmetransportroute im Objektblatt V 1.1 erwähnt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass sowohl südlich als auch nördlich von Rheineck jeweils ein Vollanschluss an die Autobahn besteht.

An der Bezeichnung als Regionalverbindungsstrasse wird weiterhin festgehalten. Die Bezeichnung als Ausnahmetransportroute ist gemäss VSS 40 043, Kap. 8 (dritter Abschnitt) auch bei wichtigen Regionalverbindungsstrassen zulässig. Der Ausbaugrad orientiert sich aber nach dem reduzierten Typ der Hauptverkehrsstrasse.

Die Appenzellerstrasse wird als Durchgangsstrasse im Objektblatt V 1.1 vermerkt.

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass der Richtplantext angepasst werden solle, damit keine Kantonsstrassen von Niedriggeschwindigkeitszonen betroffen sind.

Beim betreffenden Abschnitt handelt es sich um eine strategische Zielsetzung im kommunalen Richtplan. Der Richtplan entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber einzelnen Strassenabschnitten und begründet insbesondere keine direkten Geschwindigkeitsanordnungen. Konkrete Massnahmen oder Temporeduktionen bedürfen in jedem Fall separater Verfahren sowie der Zustimmung der jeweils zuständigen Behörde. Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt derzeit keinen Anpassungsbedarf am Richtplantext. Die Zuständigkeiten zwischen Gemeinde und Kanton bleiben durch die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen klar geregelt und werden bei allfälligen Projekten selbstverständlich berücksichtigt.

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass zu prüfen sei, welche Parzellen entlang der Kantonsstrasse noch nicht rückwärtig erschlossen sind und wie eine solche Erschliessung künftig sichergestellt werden kann. Die daraus abgeleiteten Massnahmen sollten in der kommunalen Richtplanung festgehalten werden.

Bei Arealentwicklungen wird die Erschliessung als Teil der Planung berücksichtigt. Im Rahmen von Bauvorhaben erfolgt zudem eine Prüfung im ordentlichen Bewilligungsverfahren. Für bestehende Bauten gilt die Bestandsgarantie gemäss 109 PBG. Die Planungsstufe des Richtplans ist aus Sicht der Stadt für parzellenscharfe Erschliessungsfragen nicht geeignet, da sie eine strategische Flughöhe aufweist. Für Regionalverbindungsstrassen ist der direkte Zutritt zur Arealerschliessung nicht per se ausgeschlossen.

Das AREG weist darauf hin, dass die punktuellen und linearen Schwachstellen des Radwegnetzes des Kantons St. Gallen ebenfalls im Richtplan (RP) darzustellen sowie im Richtplanblatt aufzulisten bzw. Massnahmen für deren Behebung zu sichern seien.

Die Aufnahme von Massnahmen zu den Schwachstellen im Radwegnetz wird geprüft.

Das AREG weist darauf hin, dass im Objektblatt I1 die neu zu erschliessenden Gebiete aufgelistet würden. Gemäss Erläuterungen sollten ebenfalls die Projektentwicklungskosten gelistet werden. Diese würden jedoch fehlen und seien zu ergänzen.

Die betroffenen Gebiete sind Schwerzenberg / im Säumli, Kugelwis und Grüenau. Nur das Gebiet Kugelwis ist noch nicht in Planung und müsste somit in der Tabelle konkretisiert werden. Die grob geschätzten Erstellungskosten werden im Richtplanblatt ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass die aufgelisteten Gebiete im Erschliessungsprogramm nicht mit dem Plan verknüpft würden.

Die Grundstücksnummern der Gebiete werden in der Tabelle des Objektblatts I1 ergänzt.

Parkierung

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Frage des ruhenden Verkehrs, welcher vor allem im Städtli oft zu einer Belastung führe, ebenfalls in den Handlungsgrundsätzen aufgenommen und allenfalls begrenzt werden sollte.

Das AREG weist darauf hin, dass aufgrund der historischen Strukturen und der Erschliessungsgüte im Kernstadtbereich eine Reduktion der zu erstellenden PP-Anzahl zwingend im Baureglement umzusetzen sei.

Auf der Grundlage von Art. 69 Abs. 2 lit. b PBG ist eine Reduktion der Autoabstellplätze in Schutzgebieten möglich. Somit braucht es keine Ergänzung im Baureglement.

3.4 Kultur-, Natur- und Landschaftsschutz

3.4.1 Kultur- und Ortsbildschutz

Das AREG weist in den allgemeinen Bemerkungen zum Richtplanblatt N 0 «Nutzung Allgemein» darauf hin, dass in den Handlungsgrundsätzen die Absicht eines wirksamen Schutzes des historischen Städtchens, der Ortsbilder gemäss ISOS sowie baukulturell bedeutender Gebäude fehle.

Der Umgang mit Kulturobjekten ist bereits mit dem Handlungsgrundsatz «Erhaltenswerte Siedlungsstrukturen sind zu erhalten und aufzuwerten» im Richtplanblatt N 0 berücksichtigt. Das ISOS wird unter diesem Punkt noch ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass die Nutzungsintensität auch die Schutzziele der zukünftigen Schutzverordnung berücksichtigen müsse.

Im Richtplantext N 0.2 wird die Festlegung ergänzt.

N 1 Kerngebiet

Das AREG weist darauf hin, dass die Formulierung «Einordnungsgebot statt Regelbaumasse» verwirrend sei. Es wird eher ein Schutz- und Einordnungsgebot empfohlen.

Mit «Regelbaumasse» wird die Tabelle der Regelbauweise aus dem Baureglement verstanden. Im Richtplantext N 1 wird der Begriff dementsprechend angepasst. Im Kap. 3.3.4 PB wird erläutert, dass in der Kernzone primär die «Masse» über das Einordnungsgebot definiert wird, nicht über die Masse der Regelbautabelle aus dem Baureglement. Die Einordnung im historischen Ortsbild wird entsprechend gewichtet.

Das AREG weist darauf hin, dass im Städtli und Fahr der Begriff «Modernisierungsmassnahmen» unglücklich gewählt sei. Er sei durch «Entwicklungs- und Erneuerungsmassnahmen» zu ersetzen.

Im Richtplantext N 1 wird der Begriff ersetzt.

GS Gebiete von öffentlichem Interesse

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass in den Handlungsgrundsätzen (GS 0) neben den wertvollen Bebauungs- und Freiraumstrukturen auch die Erhaltung baukulturell wichtiger oder identitätsstiftender Einzelgebäude erwähnt werden sollte.

Identitätsstiftende Einzelobjekte werden im Richtplantext in den Handlungsgrundsätzen (Objektblatt GS 0) ergänzt.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Abgrenzung nach Vorliegen der Ortsbildschutzzonen angepasst werden solle.

Es erfolgt eine Rückkoppelung aufgrund des neuen OS-Inventar.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Festlegungen des Richtplanblatts GS 0.3.1 «Bewahren (Veredeln)» mit dem Zusatz Ortsbildschutz zu ergänzen seien, da Baumassnahmen auch ausserhalb der bestehenden Substanz erfolgen könnten.

Im Objektblatt GS 0.3.1 des Richtplans wird der Punkt in den Grundsätzen der Festlegungen ergänzt.

Die kantonale Denkmalpflege weist auf folgende Punkte hin:

- *GS 1.6 Neumüli: Der Planungsperimeter überschneidet die Ortsbildschutzzone.*
- *GS 1.7 Löwenhof / Freibach: Der Planungsperimeter werde von der Schutzzone überlagert.*
- *GS 1.8 Grüenau: Das Gebiet grenzt an die Ortsbildschutzzone und ein kantonales Schutzobjekt.*
- *GS 1.9 Post: Das Gebiet grenzt an die Ortsbildschutzzone.*
- *GS 1.10 Kugelwis: Das Gebiet grenzt an die Ortsbildschutzzone.*

Das Richtplanblatt GS 1.6 – 1.10 wird mit dem Verweis zum Richtplanblatt SK 1.1 bzw. SK 1.2 ergänzt.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass Ortsbildschutz auch bei kommunalen Strassenprojekten berücksichtigt werden solle.

Im Objektblatt GS 2 wird die Formulierung präzisiert. Sie ist insbesondere auch bei kantonalen Strassenprojekten zu berücksichtigen.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass in der Festsetzung über die Aufwertung des Strassenraums zu ergänzen sei, dass in innerstädtischen Bereichen eine attraktive Erdgeschossnutzung gefördert wird.

Im Richtplantext GS 2.1.1 wird die EG-Nutzung bei den Festlegungen ergänzt. Ebenfalls sieht das Baureglement entsprechenden Regelungen zur Förderung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss vor.

SK Schutz Kultur

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt folgende Formulierung: «Die geschichtlich, baugeschichtlich oder baukünstlerisch bedeutenden Bauten sowie die siedlungsgeschichtlich wichtigen und prägenden Gebiete sollen bewahrt werden.»

Im Richtplantext SK 0 wird die Formulierung des Handlungsansatzes gemäss Vorschlag ersetzt.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass in der Aufzählung der zu berücksichtigenden Schutzkriterien der Gebäudecharakter fehle (Vorstadthaus, Villa, Arbeiterhaus, etc.).

Diese werden im Richtplanblatt SK 1.2 ergänzt.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt zudem, die Festlegung zu Kulturobjekten wie folgt zu ändern: «Für die Kulturobjekte sind die Schutzziele festzulegen sowie die schützenswerten Elemente zu beschreiben.»

Im Richtplantext SK 3 wird die Formulierung der Festlegung gemäss Vorschlag ersetzt.

Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass die historischen Wegstrecken entsprechend den übrigen Schutzobjekten im Richtplan Nutzung, Gestaltung und Schutz aufgeführt sein sollten.

Die historischen Verkehrswege (jene mit Substanz und mindestens regionaler Bedeutung) werden im Richtplan Teil Verkehr ergänzt.

SK Archäologie

Das AREG weist darauf hin, dass die korrekte Bezeichnung wie folgt lautet: «Inventarblätter schützenswerte archäologische Fundstellen (SAF)».

Der Begriff wird im Planungsbericht ersetzt.

Das AREG weist darauf hin, dass der Begriff «kantonal inventarisierte Archäologieschutzgebiete» verwirrend sei und im Sinne der Einheitlichkeit zu vermeiden sowie mit «Schützenswerte Archäologische Fundstellen (SAF) gemäss Richtplan 2020» zu ersetzen sei.

Der Begriff wird im Planungsbericht ersetzt.

Das AREG weist darauf hin, dass die «Fachstelle für Archäologie» durch «Amt für Kultur, Archäologie» zu ersetzen sei.

Der Begriff wird im Planungsbericht ersetzt.

3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Das AREG weist darauf hin, dass das Raumkonzept und der Richtplan keine Naturschutzflächen enthalten. Diese seien alle darzustellen und spezifisch zu bezeichnen.

Naturschutzflächen werden nicht im Raumkonzept, sondern nur im Richtplan ergänzt. Im Zonenplan werden sie als Hinweisflächen dargestellt.

Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei weist darauf hin, dass die Naturschutzflächen oder grösseren Feldgehölze, die in der Schutzverordnung enthalten sind, als «Freihaltezone Natur und Heimatschutz» und nicht als «Landwirtschaftszone» im Zonenplan zu erfassen sind. Die Flächen seien mit der Schutzverordnung abzugleichen und im Zonenplan zu ergänzen.

Die Naturschutzgebiete werden im Zonenplan nur noch als überlagernder Hinweis dargestellt, um namentlich Redundanzen und Widersprüch zwischen dem Zonenplan und der Schutzverordnung zu vermeiden.

Das AREG weist darauf hin, dass die Trockenmauern rund um den Burgstock in der Kulturlandschaft «Hang» erwähnt werden sollten.

Dies wird im Beschrieb des Raumkonzepts, Kap. 3.2.2, S. 50, entsprechend ergänzt.

3.4.3 Fruchtfolgeflächen

Das AREG weist darauf hin, dass zwei Siedlungsentwicklungen zulasten von Fruchtfolgeflächen (FFF) geplant seien (N 2.2.1 Töber und N 2.2.2 Rietgass). Das Thema FFF wird in den Grundlagen zwar erwähnt, findet jedoch keinen Eingang in die Richtplanung. Die potenziellen Konfliktflächen seien nur bei näherer Betrachtung im Plan ersichtlich. In den Richtplanblättern würden diese nicht verortet.

Im Richtplantext (Objektblatt N2) wird bei N 2.2.1 und N 2.2.2 auf FFF hingewiesen. Es sind keine Einzonungen mehr von FFF vorgesehen.

Für das Gebiet «Rietgass» (N 2.2.2) besteht derzeit kein Bedarf an einer Einzonung. Die Fläche ist daher im Zonenplan der Ortsplanungsrevision nicht aufgeführt. Sie verbleibt im Richtplan als Entwicklungsgebiet und soll entwickelt werden, sobald Bedarf besteht. Im Richtplanblatt werden die zwingenden Massnahmen (z.B. Erschliessung und FFF) aufgenommen, um die Fläche für eine Einzonung vorzubereiten. Im Planungsbericht wird zudem die Interessenabwägung ergänzt.

3.5 Umweltschutz

3.5.1 Lärmschutz

Das AREG weist darauf hin, dass eine Höherstufung der zulässigen Empfindlichkeitsstufe (ES) an lärmvorbelasteten Wohnnutzungen nur zurückhaltend anzuwenden ist:

Im Richtplantext U2 sowie im PB, Kap. 3.3.8 wird geschärft. Die betroffenen Gebiete wurden nochmals geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass nur vier Parzellen mit bestehenden Bauten entlang der Rorschacherstrasse (Gebiet Ebenau) von übermässigem Lärm betroffen sind. Entsprechend wird für diese Areale eine Höherstufung der zulässigen Emfindlichkeitsstufe im Zonenplan ergänzt. Der Planungsbericht wird entsprechend mit einer Übersicht über die betroffenen Gebiete und deren Umgang ergänzt, auch im Hinblick auf die anstehende Revision des Umweltschutzgesetzes.

Das AREG weist darauf hin, dass die bisherigen Zonierungen mit der «Festlegung Planungswert Lärm» im Zonenplan beizubehalten seien.

Bei den betroffenen Parzellen Nrn. 1117 und 1116 handelt es sich um ehemals bahnbetrieblich genutzte Flächen für das Eisenbahngesetz. Deswegen erfolgt die Zuweisung in eine Nutzungszone nicht als Einzonung, sondern lediglich als Umzonung. Somit die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte.

Die betroffene ZöBA-Fläche war zuvor der Grünzone zugewiesen. Somit handelt es sich um eine Umzonung und nicht um eine Einzonung.

Bei einer Umzonung von einer reinen Wohnzone (ES II) in eine Wohn-/Gewerbezone (ES III) werden die entsprechenden Interessen gegeneinander abgewogen. Die Interessenabwägung im PB wird entsprechend ergänzt. Die erwähnte Formulierung wird im PB angepasst.

Bei dem Gebiet Ebenau handelt es sich um eine neuere Wohnüberbauung ohne Gewerbe. An dieser Lage wird keine weitere gewerbliche Nutzung beabsichtigt (Erschliessung, Lage am Freibach).

Gemäss Strassenlärmkataster würden die hinteren Wohnbauten auf Parzelle Nr. 698 die Immissionsgrenzewerte der ES II grosszügig einhalten. Die beiden nördlichen Bauten entlang der Rorschacherstrasse (Parzellen Nr. 196 und 630) halten die Immissionsgrenzewerte der ES III ein. Lediglich die Baute auf der Parzelle 679 kann die Immissionsgrenzwerte der ES III nicht einhalten.

3.5.2 Naturgefahren

Das AREG weist darauf hin, dass die geplanten Siedlungsentwicklungen N 2.2.1 Töber, N 2.2.2 Rietgass und N 3.1 Sefar innerhalb der Freihaltegebiete gemäss Massnahmenkonzept liegen würden. Im Objektblatt U3 sei auf den entsprechenden Konflikt einzugehen. Eine Interessenabwägung sei erforderlich.

Das Kap. 2.2.5, Seite 32 im Planungsbericht, wird entsprechend ergänzt (siehe auch Kap. 3.2.13.2.2). Es folgt eine Interessenabwägung zu den genannten Entwicklungen.

Das AREG weist darauf hin, dass eine Neueinzonung von Flächen in Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung möglich sei. Es sei aufzuzeigen, wie das Risiko durch verhältnismässige Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert werden könne.

Im PB wird die Risikobeurteilung und Massnahmen gegen Hochwassergefährdung ergänzt.

3.5.3 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Das AREG weist darauf hin, dass der Abschnitt zu nichtionisierender Strahlung im Planungsbericht zu korrigieren und zu präzisieren sei:

Ist der Immissionsgrenzwert (für den höchsten Effektivwert der magnetischen Flussdichte von 100 Mikrotesla bei allgemeiner Stromversorgung und von 300 Mikrotesla bei Stromversorgung von Eisenbahnen) (für Einzonungen der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte von 1 Mikrotesla) überschritten, dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden.

Die entsprechende Passage wird im Planungsbericht angepasst.

Das AREG weist darauf hin, dass das Entwicklungsgebiet für Wohnentwicklung N 2.3.1 (Armenguet) im Einflussbereich der angrenzend positionierten Salt Mobilfunkanlage SG_1803A liege.

Im Richtplantext N 2.3.1 wird der Anlagegrenzwert von 5.0 V/m NIS ergänzt und das Verursacherprinzip gemäss Umweltschutzgesetz in der Erläuterung aufgenommen. Beim Gebiet Armenguet handelt es sich vorerst nur um ein Entwicklungsgebiet im Richtplan, welches erst in der nächsten Zonenplanrevision beabsichtigt wird einzuzonen .

Das AREG weist darauf hin, dass die bisherigen Zonierungen mit dem «Hinweis Anlagegrenzwert NISV» im Zonenplan beizubehalten seien. Dies betrifft die Grundstücke beidseits der Bahnlinie im Gebiet «Obere Strenglen» und nördlich des Bahnhofs.

Bei den betroffenen Parzellen Nrn. 1117, 1116 und 34 sowie dem schmalen Streifen entlang der Bahnlinie im Gebiet «Obere Strenglen» handelt es sich um ehemals bahnbetrieblich genutzte Flächen gemäss Bahngesetz (Spezialgesetz). Deswegen kommt die Zuweisung in eine Nutzungszone nicht einer Einzonung, sondern lediglich einer Umzonung gleich. Es gelten somit die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte. Bei der rechteckigen Überlagerung über die Parzellen Nrn. 1103 und 35 handelt es sich hingegen nicht um eine ehemals bahnbetrieblich genutzte Fläche. Der entsprechende Hinweis wird der vorherigen Rückmeldung im Zonenplan belassen.

3.5.4 Störfallvorsorge

Das AREG weist darauf hin, dass im Kapitel 2.2.6 «Umwelt» auch beim Abschnitt «Störfallrisiken» ein Auszug aus der Geoportalkarte «Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT)» mit den Konsultationsbereichen darzustellen sei.

Im Kapitel 2.2.6 des Planungsberichts wird ein Ausschnitt des Risikokatasters ergänzt. Die Prüfung einer möglichen Risikorelevanz aufgrund der Änderungen im Zonenplan / Richtplan wird im Planungsbericht, Kap. 3.4 ergänzt.

Die Stadt Rheineck ist entlang der Autobahn durch die Konsultationsbereiche der Autobahn sowie der Gasleitung betroffen. Ausser im Areal Grüenau und der südlichen PP-Anlage werden innerhalb der Konsultationsbereiche keine Nutzungsintensivierungen vorgenommen.

Bei beiden Situationen wird aufgrund der Platz-/Abstandsverhältnisse nicht von einer baulichen Nutzung mit erhöhter Personenzahl ausgegangen. Somit ergibt sich keine Risikorelevanz für die beiden Gebiete.

3.5.5 Energie und Klima

Das AREG weist darauf hin, dass das St.Galler Energiekonzept 2021-2030 sowie die kantonale Strategie zur Anpassung an den Klimawandel als übergeordnete Planungsgrundlagen im Planungsbericht zu erwähnen seien. Zudem sei aufzuzeigen, wie die kommunale Richtplanung bzw. welche Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel beitragen würden (z. B. Anpassung an Starkregenereignisse, Vermeidung von Hitzeinseln etc.).

Der Planungsbericht wird mit den Planungsgrundlagen ergänzt.

3.5.6 Eingedolte Meteorleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass die eingedolte Meteorleitung auf den Parzellen Nr. 68, 51 und 829 nicht der Realität entspreche.

Im Zonenplan werden die unterirdischen Gewässer gemäss kantonalem Gewässernetz (GN10) als Hinweis dargestellt. Diesem Planinhalt wird Rechtskraft zugemessen. Für Änderungsanträge ist das kantonale Amt für Wasser und Energie zuständig.

3.5.7 Anschlusspflicht Wärmeverbund

Es wird beantragt, eine Anschlusspflicht an den Wärmeverbund und die Kühlung via Wärmepumpe mit Rheinwasser zu prüfen.

Auf die Auswertung der Mitwirkungsbeiträge zum Richtplan wird hingewiesen: «Im Richtplanblatt U0 ist eine nachhaltige Energie- und Wärmeproduktion als Handlungsgrundsatz aufgeführt. Zudem wird diese als essenzieller Bestandteil in Sondernutzungsplänen verlangt.

Der Stadtrat hat Anfangs 2025 ein Energiekonzept verabschiedet. Es besteht kein Wärmeverbund. Die Erläuterung wird im Richtplan wird entsprechend ergänzt.»

4 Zonenplan

4.1 Kartendarstellung

Das AREG weist darauf hin, dass die Zonenüberlagerung bzw. die Schraffur «Einordnungsgebot» auf die an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzellen zu beschränken und die Strassenfläche auszunehmen sei.

Die Fläche des Einordnungsgebots wird entsprechend angepasst.

Das AREG weist darauf hin, dass sämtliche Waldgrenzen, auch in Gebieten mit statischer Waldgrenze, darzustellen seien.

Die Waldgrenzen werden im Zonenplan ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass es schwer zu erkennen sei, ob es sich um Verkehrsflächen innerhalb oder ausserhalb der Bauzone handle. Die Darstellung sei zu verbessern. Bei den folgenden Strassenabschnitten handelt es sich um Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone:

Die Farben werden basierend auf dem Geodatenmodell des Kantons geprüft. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone bei der A1 und der Appenzellerstrasse werden angepasst.

Das AREG weist darauf hin, dass der überarbeitete Gemeindestrassenplan von Rheineck am 7. Juni 2023 genehmigt wurde. Für die Genehmigung des Zonenplans sei laut AREG ein Abgleich zwischen den Verkehrsflächen im Zonenplan und den Gemeindestrassen 1.-3. Klasse im Strassenplan zwingend erforderlich (vgl. auch Infobrief an Gemeinden vom 5. April 2018).

Dies wurde gemäss Planungsbericht berücksichtigt. Im Zonenplan ist der Stand vom 23.06.2023 abgebildet.

Antrag aus der 2. Mitwirkung
Der offene Teil des Neumülibächleins, Parz. 683, sei von einem kräftig gelben Strich überdeckt. Es wird beantragt, den gelben Strich vollumfänglich zu entfernen.

Beim Neumülibach handelt es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer, das nicht unter das Wasserbaugesetz fällt. Gewässer werden im Zonenplan lediglich als Hinweis dargestellt und haben somit ausschliesslich informativen Charakter.

4.2 Bauzonen-dimensionierung

Das AREG weist darauf hin, dass mit dem Zonenplanentwurf ein Kapazitätsindex von -1.8 % erreicht werde.

Inzwischen wurden die Daten von Raum+ aktualisiert. Dadurch ergibt sich für Rheineck eine Änderung des Kapazitätsindex von +0.2 % auf +3.6 % (neu 3.2 ha). Auf der aktualisierten Grundlage ergibt sich für die gleiche Zonenplanänderung (exkl. Töber) ein Kapazitätsindex von 1.9 %, mit Töber ein Index von 1.3%. Die Kapitel 2.2.2 und 3.4.3 des Planungsberichts werden auf die neuen Grundlagen aktualisiert.

Das AREG weist darauf hin, dass die Weiterführung der Entwicklung bzw. der Erhalt der grossflächigen Einfamilienhausgebiete zwar nachvollziehbar seien, jedoch mit den Zielen einer haushälterischen Nutzung widersprechen könnten.

In den bestehenden Einfamilienhausgebieten ist eine substanzielle Verdichtung auch ohne Aufzonung möglich. Die Regelbaumasse wurden mit Blick auf den Erhalt des Quartiercharakters trotz einer substanziellen Nachverdichtung festgelegt.

Das AREG weist darauf hin, dass eine klare Auflistung der Flächen fehle, welche bereits innerhalb und welche ausserhalb des Siedlungsgebiets (SiG) liegen und wie gross diese Flächen sind. Die «Übersicht Einwohnerfassungsvermögen innerhalb bestehender Wohn- und Mischflächen» auf Seite 61 im Planungsbericht sei nicht korrekt. Sie umfasse auch neue Aussenentwicklungsflächen (Rietgasse, Töber, etc.). Dies sei zu bereinigen.

Die Tabelle im Planungsbericht auf Seite 61 zeigt das geschätzte Bevölkerungswachstum nur für die Entwicklungsgebiete aus dem Richtplan. Eine ausführliche Auflistung sämtlicher Zonenveränderungen (Um- / Ein- und Auszonungen) ist bereits in Kap. 3.4.3 aufgeführt.

4.3 Einzelparzellen

4.3.1 Um- und Aufzonungen

Erläuterung

Bei einer Umzonung wird eine Zone innerhalb der Bauzone verändert, beispielsweise wenn ein Grundstück von der Wohn-/Gewerbezone in die Wohnzone überführt wird. Von einer Aufzonung spricht man, wenn die Nutzungsintensität innerhalb der gleichen Zonenart erhöht wird, beispielsweise wenn eine Wohnzone gewählt wird, in der höher gebaut werden kann.

Zu verschiedenen Umzonungsabsichten wurde kritisch Stellung genommen und gleichzeitig wurden auch zusätzliche Vorschläge für Umzonungen unterbreitet. Diese wurden aufgrund von Mitwirkungseinträgen und vor dem Hintergrund der Planbeständigkeit und Verhältnismässigkeit noch einmal auf ihre Relevanz überprüft.

Bleicheli (Parzelle Nr. 118)

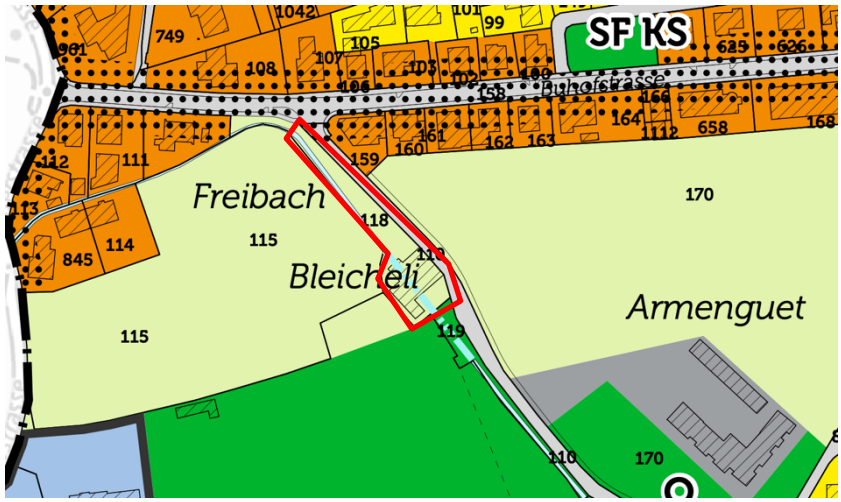
Antrag aus der 1. Mitwirkung

In der Mitwirkung wird beantragt, die Parzelle Nr. 118 im Bleicheli gemäss ihrer heutigen Nutzung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Gewerbezone umzuzonen. Das Haus sei seit 200 Jahren als Wohnhaus und Gewerbebetrieb genutzt.

Im überarbeiteten Zonenplan wurde Parzelle Nr. 118 von der Zone «übriges Gemeindegebiet» der Landwirtschaftszone zugewiesen. Gemäss Handlungsanweisung des AREG sind Flächen im übrigen Gemeindegebiet grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine «Umzonung» von Flächen im übrigen Gemeindegebiet in eine Wohnzone beispielsweise kommt einer Einzonung mit entsprechenden Anforderungen gleich. Die Parzelle Nr. 118 ist umgeben von Landwirtschaftsflächen.

Abb. 1 Ausschnitt ZP, Mitwirkung / VP
Abb. 2 Unten: Ausschnitt ZP, rechtskräftig





Alterssiedlung Armenguet (Parzelle Nr. 170)

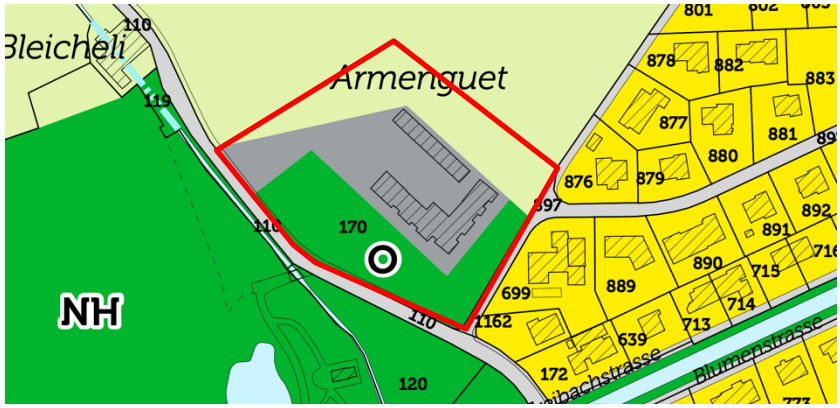
Antrag aus der 1. Mitwirkung

Die gesamte bisherige Fläche der Parzelle. Nr. 170 (Alterssiedlung Armenguet) soll wieder in die Zone öffentlicher Bauten aufgenommen werden, anstatt sie in eine Landwirtschafts- und Freihaltezone umzuzonen. Die Fläche diene als Baureserve für allfällige Ergänzungsbauten bzw. zur Erweiterung des Angebots.

Die heute rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bleibt unverändert. Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.

Abb. 3 Ausschnitt ZP, Mitwirkung / VP
Abb. 4 Unten: Ausschnitt ZP, rechtskräftig





Untere Strenglen (Parzelle Nr. 33)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

In der Mitwirkung werde beantragt, die gesamte Parzelle Nr. 33 der Freihaltezone zuzuweisen und auf die Waldfläche zu verzichten. Das betreffende Gebiet sei ein Naturschutzgebiet.

Gemäss den Kreisschreiben des AREG vom 25. März 2020 und 3. April 2020 sind die Waldflächen im Zonenplan anhand der Daten der amtlichen Vermessung zu übernehmen. Da schutzwürdige Flächen bereits über die Schutzverordnung als Naturschutzflächen geschützt sind, sollen diese im Zonenplan nur noch als Hinweisflächen aufgeführt werden.

Das AREG weist darauf hin, dass die Umzonung der Grünzone Schutz in die Landwirtschaftszone nicht dokumentiert werde. Gemäss Schutzverordnung befinde sich auf der Parzelle Nr. 33 ein «Naturschutzgebiet, Feuchtstandort». Die Fläche sei nicht landwirtschaftlich nutzbar. Es sei daher nicht nachvollziehbar aus welchen Gründen die Fläche in eine ordentliche LW-Zone überführt werde. Diese sei einer Freihaltezone Naturschutz zuzuweisen.

Siehe vorherige Rückmeldung.

Monplaisir (Parzelle Nr. 861)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

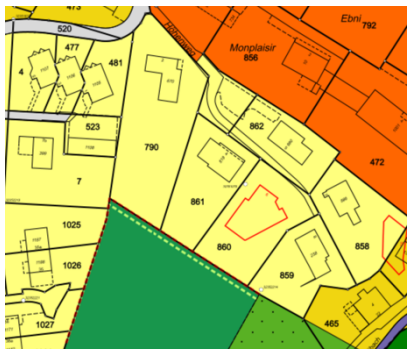
In der Mitwirkung wird beantragt, die Waldfeststellung für das Grundstück Nr. 861 aufzuheben. Die Waldfeststellung hätte eine Wertminderung des Grundstücks, eine Grundstücksentwertung sowie einen Verlust an Bauland zur Folge.

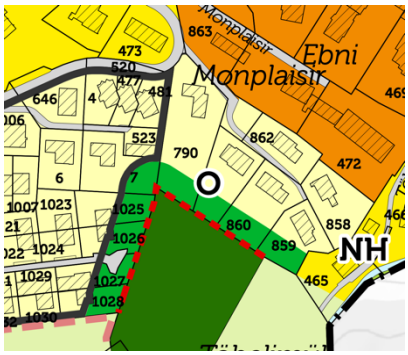
Gemäss Art. 10 Abs. 2 lit. a WaG sind Waldfeststellungen überall dort zwingend zu erlassen, wo Waldflächen an Bauzonen grenzen. In diesem Fall wird der Waldverlauf gegenüber der Wohnzone statisch festgelegt und kann nicht aufgehoben werden.

Gemäss Artikel 91 PBG müssen Bauten und Anlagen zu Waldflächen einen Abstand von 15 Metern einhalten (mit der Möglichkeit einer Reduktion).

Im Entwurf des Zonenplans wurde die Abstandsfläche zum Wald als Freihaltefläche umgezont. Da der Waldabstand jedoch unabhängig von der Zonierung eingehalten werden muss, stand diese Fläche ohnehin nicht zur Verfügung und wird somit belassen.

Abb. 5 links: Ausschnitt Zonenplan, rechtskräftig
Abb. 6 rechts: Ausschnitt ZP, Mitwirkung / VP





Schloss Klingelburg (Parzelle Nr. 422, 424)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es werde beantragt, den Wald und den Waldrand im Zonenplan zu löschen. Zudem solle der eingetragene Aussichtspunkt verschoben werden. Weiterhin werde eine Änderung der eingezonten W 11.2 Zone vorgeschlagen. Entweder solle diese östlich ab dem nächstliegenden Grenzpunkt im Groppenbach im 90°-Winkel zum Sandbüchelweg oder ab diesem Grenzpunkt parallel zum Gebäude entlang der südlichen Grenze zum Hofraum in Thal verlängert werden.

Gemäss der Bestätigung des kantonalen Forstamtes wird die gesamte Waldfläche mit dem Entwurf der Waldfeststellung und Freihaltezone aus dem Zonenplan entfernt. Der Aussichtspunkt ist ein rechtskräftiger

Planinhalt der Schutzverordnung und wurde im Richtplan als Hinweis dargestellt. Entlang der Appenzellerstrasse wird im Richtplan eine zusätzliche Aussichtslage als neue Festlegung aufgenommen, die in der nächsten Revision der Schutzverordnung rechtsverbindlich umgesetzt werden soll.

Das AREG weist darauf hin, dass eine Zonierung für den Erhalt des Schutzobjekts nicht zwingend sei, da eine bauliche Entwicklung ohnehin nur bedingt bzw. kaum möglich sei.

Die Einzonung in eine tiefe (zweigeschossige) Wohnzone bleibt bestehen. Somit schliesst sie an die direkt angrenzende Wohnzone der Gemeinde Thal an. Der Schutzstatus bleibt unverändert.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, den Hofraum und somit die Einzonung) etwas grosszügiger zu handhaben und der Schlossanlage genügend Raum zu geben. Es gehe auch darum, den Gebäudeabstand einzuhalten, da das Nebengebäude wieder erstellt werden solle. Das genehmigte Projekt des Wohnhauses solle nicht durch eine zu eng gezogene Zonengrenze bei dessen Ausführung behindert werden. Dies, weil die Gebäude (Schloss und früheres Gesindehaus) wie schon vor hunderten von Jahren eine zusammenhängende Nutzung hätten. Dies bedinge wohl südlich der Gebäude einen Gartenweg bzw. erweiterten Sitzplatz, welcher nicht an einem zu eng gefassten Zonenplan scheitern solle. An der baulichen Nutzung ändert dies nichts. Diese entspräche weiterhin den bereits genehmigten Projektplänen.

Es wird angemerkt, dass derzeit kein genehmigtes Baugesuch vorliegt. Der Stadtrat hält an der neuen Zonengrenze weiterhin fest.

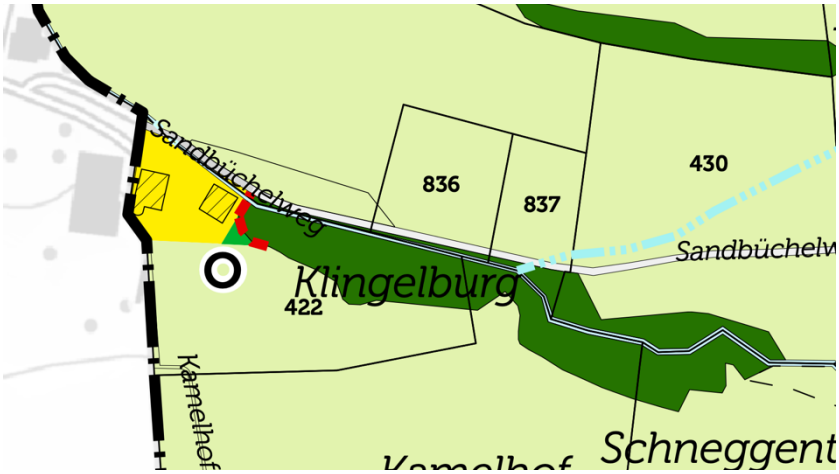
Ergänzung aus der 2. Mitwirkung

Im aktuellen Situationsplan sei noch eine gestrichelte Linie eingetragen, die keine Bedeutung mehr haben dürfe. Es wird beantragt, diese Linie zu entfernen.

Der Zonenplan baut auf den Daten der amtlichen Vermessung auf. Die gestrichelte Linie stellt eine Bodenbedeckung aus den Daten der amtlichen Vermessung dar und ist im Zonenplan nur hinweisend.

Abb. 7 Rechts Ausschnitt ZP, Mitwirkung / VP
Abb. 8 Unten: Ausschnitt ZP, rechtskräftig





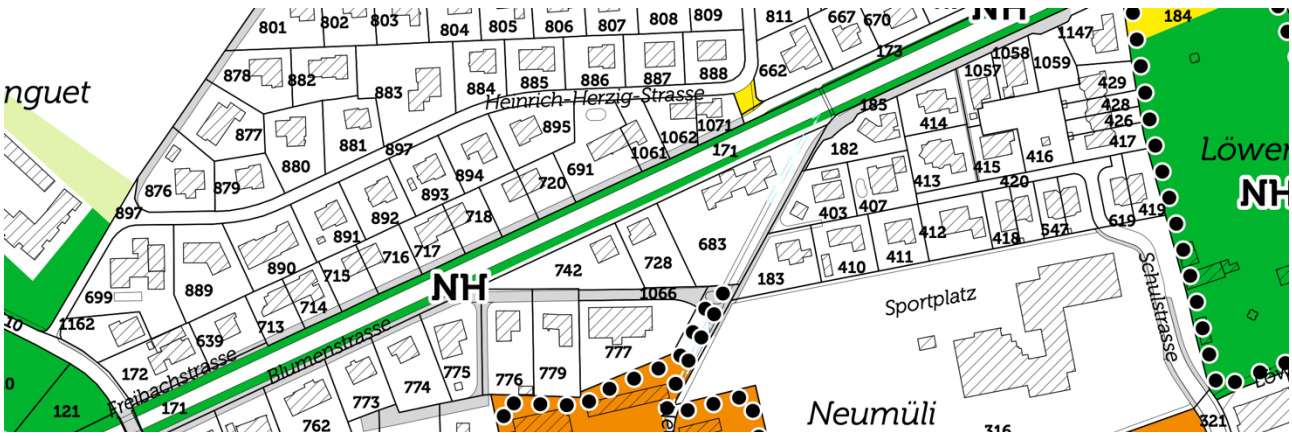
Freibach (Parzelle Nr. 171)

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es werde beantragt, den Zonenplan und das Baureglement entlang des Freibachs so zu belassen, dass die Anlieger nicht schlechter gestellt würden.

Es sind keine Änderungen der Zonierung entlang des Freibachs vorgesehen. Die Parzelle Nr. 171 wird in die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz (NH) umgezont. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft, da die Umzonung nur innerhalb der Gewässerparzelle erfolgt. Die Gewässerraumfestlegung erfolgt separat zum Zonenplan in speziellen Sondernutzungsverfahren (vgl. Kap. 2.1.1). Sie wird durch Art. 41a der bundesrechtlichen Gewässerschutzverordnung (GschV) definiert.

Abb. 9 Ausschnitt Änd.-ZP, Mitwirkung / VP



Löwenhof / Freibach (Parzelle Nr. 184)

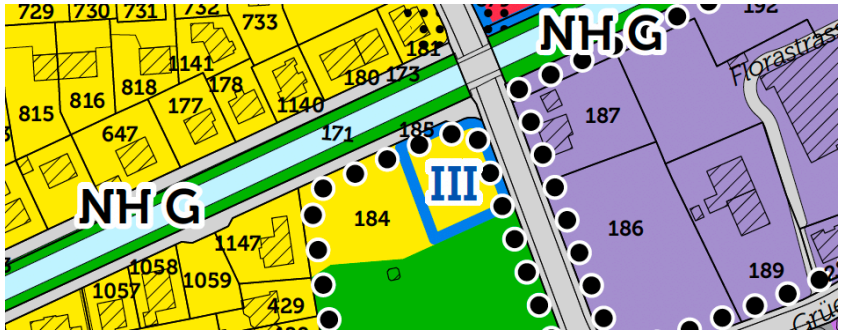
Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird beantragt, dass die Einzonung der neuen Wohnzone im Gebiet «Löwenhof / Freibach» analog dem Richtplan erfolgen solle (grösser als aktuell geplant).

Die Fläche wird entsprechend angepasst.

Abb. 10 Ausschnitt ZP, Mitwirkung / VP
Abb. 11 Unten: Ausschnitt ZP, rechtskräftig





4.3.2 Einzonungen

Erläuterung

Bei einer Einzonung wird eine Zone der Nichtbauzone in eine Bauzone umgewandelt, beispielsweise wenn ein Grundstück von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone überführt wird. Als Einzonung werden auch Änderungen von ZöBA, Freihaltezonen ausserhalb der Bauzone, übrigem Gemeindegebiet, Verkehrsflächen, Wald und Gewässer in eine Bauzone verstanden.

Töber (Parzelle Nr. 925)

Das AREG beurteilt die vorgesehene Einzonung aus unterschiedlichen Gründen (Fruchtfolge, Massnahmenkonzept) gemäss dem derzeitigen Stand nicht genehmigungsfähig sei.

Auf die Einzonung der Fläche «Töber» wird verzichtet. Das Gebiet wird im Richtplan unter Vorbehalt vorgängiger Klärung genannter Themen weiterhin als Entwicklungsgebiet aufgeführt.

Kath. Kirche (Parzelle Nr. 635)

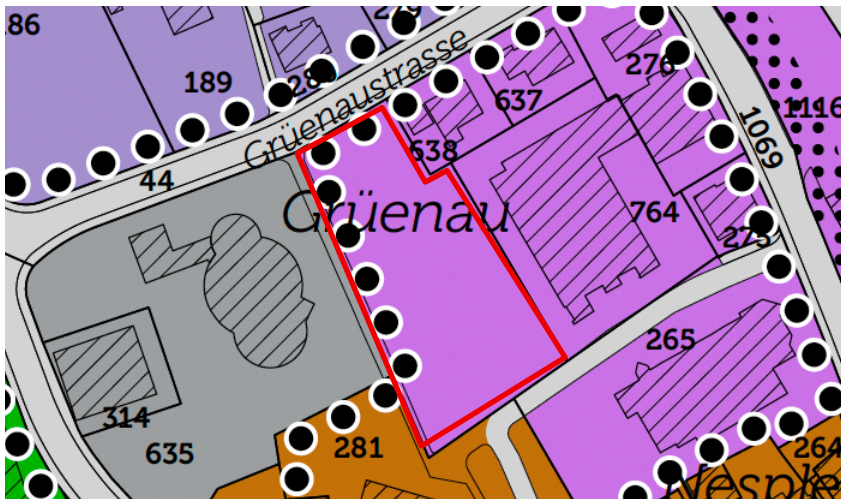
Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird die Umzonung der östlich vom Kirchweg gelegenen Parzelle 635 beantragt. Ziel ist es, die Wiese Grüenau einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Eine Umzonung wird an eine hochwertige Arealentwicklung geknüpft. Zwingend erforderlich ist der Abschluss eines Vertrags zwischen den Grundeigentümern und der Stadt, der insbesondere ein qualitätssicherndes Verfahren verbindlich festlegt und eine Überbauung innerhalb von 15 Jahren sicherstellt. Die Fläche wird zusammen mit der Mehrzweckhalle im Zonenplan in eine Wohn- und Gewerbezone 14.8 (WG 14.8) umgezont, wobei die Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans bestehen bleibt.

Abb. 12 Ausschnitt ZP, Mitwirkung / VP
Abb. 13 Unten: Ausschnitt ZP, rechtskräftig





4.4 Gebiete

4.4.1 Untere Strenglen (Parzelle Nrn. 724, 1002, 1001)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es werde beantragt, auf die Umzonung der Parzellen Nr. 724, 1002 und 1001 zu verzichten und sie in der aktuellen Wohn-/ Gewerbezone 2 zu belassen.

Nach erneuter Überprüfung wird von der Zonenänderung abgesehen.

4.4.2 Neuensteig-Pfeiffershof (Parzelle Nr. 939)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Konsequenterweise müsse der Perimeter der Überlagerungszone «Einfamilienhäuser» dem Perimeter der beiden bestehenden Überbauungspläne «Neuensteig-Pfeiffershof» und «Spanierhof» entsprechen.

Nach erneuter Prüfung wurde der Perimeter der Nutzungsbeschränkung «Einfamilienhäuser» überarbeitet. Die Überlagerung der bestimmten

Nutzungsart III wird somit bis zur Appenzellerstrasse und bis an den Brendenweg vergrössert sowie die Parzelle Nr. 433 wird der Wohnzone 11.2 zugeordnet.

Von der Überlagerung sind weiterhin das Entwicklungsgebiet Trubenhof, das die Überbauung Aurora ausgenommen. Die Parzellen Nrn. 479 und 433 (Trubenhof) sind im Zonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Der Richtplan regelt die zwingenden Kriterien für deren Ent-
Rechts Ausschnitt ZP Mitwirkung, ZP

Antrag aus der 2. Mitwirkung

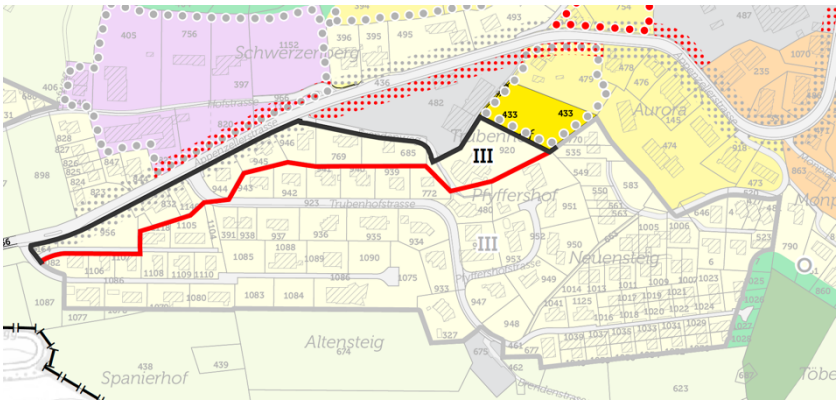
Es wird beantragt, analog zur geplanten Aufzonung der Parzelle 433 die Parzellen Nr. 769 und 685 sowie die Parzellen bis zur Appenzellerstrasse und des Brendenwegs in die Wohnzone 11.2 aufzuzonen. Aus ortsplanerischer Sicht und Praxis sei es gängig, dass die Körnung und Grösse der Gebäude im unteren Bereich des Hanges grösser ausgeführt werden könnten. Zudem sei der Erhalt der grossflächigen Einfamilienhausgebiete mit den Zielen einer haushälterischen Nutzung kaum vereinbar.

Innenverdichtung soll an Orten mit guter Erschliessung, insbesondere in Zentrumsnähe, vorangetrieben werden. An dieser exponierten Lage nördlich der Appenzellerstrasse wurde die Dichte bereits mit dem Überbauungsplan Neuensteig-Pfeiffershof in Richtung einer Einfamilienhausstruktur festgelegt. Grundlage bildete die damalige Wohnzone WE (Wohnzone Einfamilienhaus). Gemäss Einsprachen der vom Überbauungsplan betroffenen Einwohnenden im Rahmen der angestrebten Aufhebung des Überbauungsplans soll an diesem Grundsatz weiterhin festgehalten werden. Die Aufhebung wurde daraufhin durch den Stadtrat sistiert. Mit der Ortsplanungsrevision wird dem Inhalt des Überbauungsplans, dem Schutz des Siedlungsbildes sowie dem Anliegen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, den Sondernutzungsplan Neuensteig-Pfeiffershof umgehend aufzuheben. Die Stadt Rheineck hat mit Datum 16.03.2023 die Absicht der Aufhebung eingeleitet mit der Begründung, dass der Überbauungsplan nicht mehr aktuell sei und er sich auf das aktuelle Baureglement stütze (Obsoleszenz). Im Planungsbericht seien erhebliche Unstimmigkeiten dazu ausgeführt worden. Durch die Aufhebung werde Planungssicherheit für die Entwicklung von Rheineck bis zur neuen Ortsplanung gegeben, da diese bis zur Umsetzung noch Zeit in Anspruch nehme.

Gegen die Aufhebung des Überbauungsplans gingen mehrere Einsprachen ein. Der Stadtrat hat das Aufhebungsverfahren einstweilen sistiert, bis die neue Grundordnung bekannt ist.



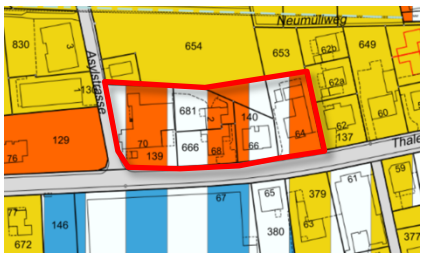
4.4.3 Freibach - Neumüliweg (Parzelle Nr. 653, 140, 666, 681, 139)

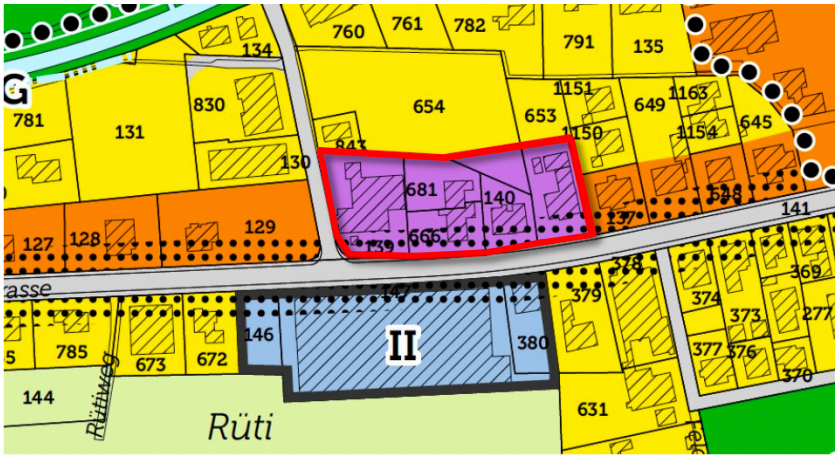
Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird in beiden Mitwirkungen beantragt, die Parzellen Nr. 653, 140, 666, 681 und 139 im Freibach in die Wohnzone 14.8 umzuzonen. Dadurch könne die Nutzung an die heute bestehende Nutzungsstruktur angepasst, die letzte Lücke in der durchgehenden Wohnstruktur entlang der Buhofstrasse geschlossen und unerwünschte, störende Nutzungen könnten zukünftig ausgeschlossen werden. Heute werde nicht die ganze Nutzung entlang der Buhofstrasse nach den gleichen objektiven Kriterien beurteilt.

Der Stadtrat hat sowohl nach der ersten als auch der zweiten Mitwirkung die Umzonung in die reine Wohnzone gegenüber der heutigen Zonierung abgewogen. Wichtig ist, dass im Gebiet teilweise gewerbliche Nutzungen (Autowerkstatt, Malergeschäft) vorhanden sind, die nach dem Willen der Grundeigentümer fortgeführt werden sollen. Weil gegenüber Gebäuden in der Wohnzone - unabhängig von einer allfälligen Umzonung dieser Grundstücke - bereits heute die strengeren Immissionsgrenzwerte der Wohnzone gelten, ergibt eine Umzonung für die angrenzenden Grundstücke keine wesentliche Veränderung hinsichtlich des Lärmschutzes. Aus diesem Grund sollen die fraglichen Grundstücke nicht umgezont werden.

Abb. 14 Unten Ausschnitt Zonenplan, rechtskräftig
Abb. 15 Rechts; Ausschnitt Zonenplan, Entwurf





4.4.4 Hof

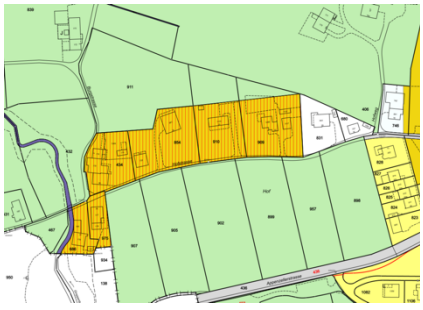
Parzelle Nr. 909

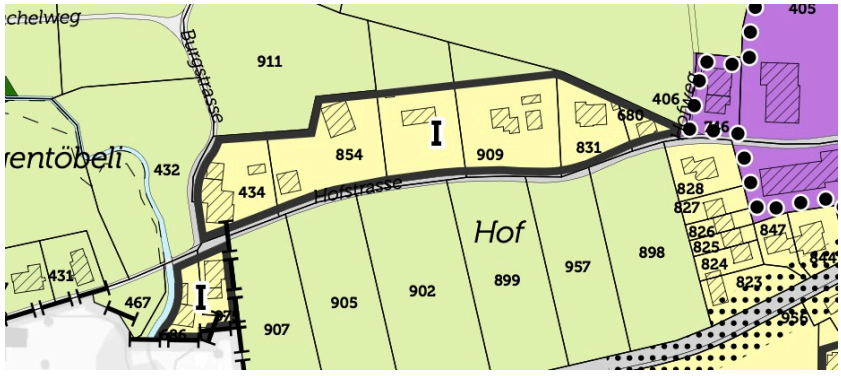
Antrag aus der 1. Mitwirkung

In der Mitwirkung wird beantragt, dass die Baumassenziffer von 0.6 um 0.15 erhöht werden solle. Bei einer Erhöhung der Baumassenziffer von 0.15 liesse sich das heute mögliche Bauvolumen realisieren.

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand, umgeben von Landwirtschaftszone, und ist durch eine lockere Bebauung auf grosszügigen Parzellen geprägt. Ein Infrastrukturausbau ist nicht vorgesehen, weshalb eine weitere bauliche Verdichtung als nicht verträglich gilt. Als Alternative zur Auszonung wurde das Gebiet im Richtplan einer «Bestandeszone» zugewiesen, wobei das bestehende Bauvolumen – unabhängig vom rechtlich zulässigen – als Obergrenze festgelegt wird. Die Parzellen südlich der Hofstrasse sind davon ausgenommen, da sie nicht Teil des Überbauungsplans Hofstrasse von 1995 waren.

Abb. 16 Rechts Ausschnitt ZP, 1. Mitwirkung / VP
Abb. 17 Unten: Ausschnitt Zonenpl., rechtskräftig





Parzelle Nr. 854

Anträge aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, die vorgesehene Bestandszone Hof so zu überarbeiten, dass das bestehende Entwicklungspotenzial der Parzelle Nr. 854 erhalten bleibe und keine unverhältnismässige Einschränkung des Grundeigentums entstehe. Die geplante Regelung reduziere nicht nur die bauliche Entwicklungsmöglichkeit, sondern auch den wirtschaftlichen Wert der Parzelle. Das Ziel des Ortsbildschutzes könne mit milderen Mitteln erreicht werden.

Der Richtplan sah vor, das Wohngebiet auszuzonen. Gründe dafür sind die periphere Lage sowie der tiefe Ausbaugrad der Erschliessung. In der Erarbeitung des Zonenplans beurteilte der Stadtrat die Auszonung nochmals und sah von einer Auszonung ab. Aus den erwähnten Gründen wird aber weiterhin auf eine bauliche Verdichtung an dieser exponierten und abgelegenen Lage verzichtet; an diesem Grundsatz hält der Stadtrat weiterhin fest.

Mit der «Bestandeszone Hof» wird somit eine Auszonung verhindert jedoch soll die Ausnützung des Gebiets auf das heute bebaute Bauvolumen beschränkt werden. Der heute rechtskräftige Überbauungsplan Hofstrasse soll anschliessend aufgehoben werden.

Es wird beantragt, die zulässige bauliche Nutzung mindestens auf dem Niveau der bisherigen Wohnzone W2 zu erhalten oder gleichwertig sicherzustellen. Mit der Einzonung in die Wohnzone sei der Parzelle ein Entwicklungspotenzial zugewiesen worden. Dieses solle ohne überwiegendes öffentliches Interesse nicht wesentlich reduziert werden.

Heute sind die Parzellen entlang der Hofstrasse mittels eines Überbauungsplans baulich eingeschränkt. Der Überbauungsplan von 1995 definiert unter anderem die Bebauungsdichte mittels zweier Überbauungsziffern. Die Überbauungsziffer regelte das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche der anrechenbaren Grundstücksfläche. Diese Nutzungsziffer ist gemäss neuem Planungs- und Baugesetz jedoch nicht mehr zulässig und wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision daher durch ein neues Instrument ersetzt. Die Bebauung weist grosse eingezonte Flächen bzw. Parzellen auf und eignet sich nicht für die Verdichtung im Sinne einer ordentlichen Bauzone. Der Stadtrat definiert das heutige Bauvolumen mittels Baumassenziffer von 0.8, was der heute geltenden Ausnützungsziffer gemäss Sondernutzungsplan nahekommt.

Eine BMZ von 0.80 genüge bereits rechnerisch nicht, um den heutigen Bestand vollständig auszubilden (Bestand BMZ ca. 0.83). Sollte an einer Baumassenziffer festgehalten werden, wird beantragt, diese deutlich zu erhöhen. Aus Sicht der Eigentümerschaft erscheine eine Baumassenziffer von mindestens 1.0 sachgerecht. Im regionalen Vergleich wäre eine BMZ von

1.0 keineswegs aussergewöhnlich. Die übrigen Gestaltungsvorschriften würden ohnehin bestehen bleiben.

Bei einer BMZ von 0.8 verbleibt gegenüber dem heute bebauten Bestand im Gebiet grundsätzlich noch ein gewisser Puffer. Davon profitieren allerdings jene Parzellen nicht, deren bestehende Ausnützung die bisherige Überbauungsziffer bereits überschreitet. Das «Bauvolumen» wird unter Art. 87 Abs. 2 und Abs. 3 PBG abschliessend definiert.

Es wird beantragt, anstelle einer Dichteziffer die Einpassung der Bauten über entsprechende Gestaltungsvorschriften zu sichern und nicht über eine erhebliche Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Es ist nicht zweckmässig, die bauliche Dichte nur über Gestaltungsvorschriften zu regeln. Vielmehr ist es das Ziel des Stadtrates, den bestehenden Sondernutzungsplan durch die neuen Zonenvorschriften abzulösen.

Es wird beantragt, die Parzelle Nr. 845 von der vorgesehenen Bestandeszone auszunehmen und weiterhin einer ordentlichen Wohnzone zuzuweisen. Die Liegenschaft sei bereits vollständig erschlossen und eingezont. Eine planerische Herabstufung des Entwicklungspotenzials sei weder aus ortsbildpflegerischer noch aus raumplanerischer Sicht ausreichend begründet.

Die Parzelle Nr. 854 bildet mit seiner ca. 2'200 m² grossen anrechenbare Grundstücksfläche ein bedeutender Teil des historischen Hofemsemble sowie ist Teil des Überbauungsplan Hofstrasse. Als Teil der bestehenden Bebauungsstruktur wird somit verzichtet, die Parzelle aus der Nutzungbestimmung auszunehmen.

4.4.5 Buhof (Parzelle Nr. 1072, 1067)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es sei nicht sinnvoll, einige Grundstücke in W3 und einige in W2 zu belassen, obwohl die Grundstücke alle vom gleichen Überbauungsplan Buhof überlagert würden. In der Mitwirkung wird daher beantragt, dass die Parzellen Nr. 1072, 1067, 1048, 1047, 1045 und 1046 im Falle einer Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans gleich behandelt werden sollen.

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird gefragt, ob eine Aufzonung der Gebiete entlang der Buhofstrasse von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W 14.8 (dies entspricht heute der Wohnzone W3) bei der heutigen Parzellenstruktur sinnvoll sei.

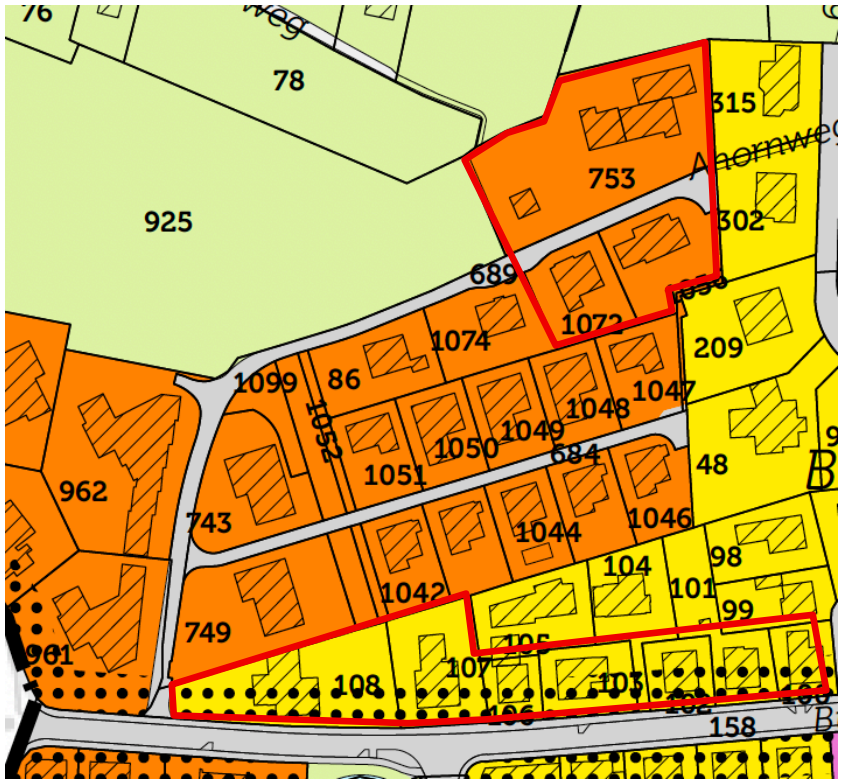
Im Sinne der Innenentwicklung hätte die erste Bautiefe entlang der Buhofstasse aufgezont werden sollen. Die betroffene Bautiefe zeichnet sich bereits heute teilweise mit dreigeschossigen Wohnbauten aus.

Mit einer Aufzonung in eine dreigeschossige Wohnzone würden nach Baureglement grössere Grenzabstände gelten. Gemäss dem AREG sind keine abweichenden Regelungen von Grenzabständen in Abhängigkeit zur Geschosszahl zulässig. Aufgrund dieser Rückmeldung und der bestehenden engmaschigen Parzellenstruktur wird daher auf eine Aufzonung verzichtet.

Die Zonierung wurde nochmals geprüft und mit dem tatsächlichen Bestand verglichen. Aufgrund des bestehenden Baubestands werden die Parzellen westlich des Ahornwegs (Parzelle Nr. 1056) sowie die Parzelle Nr. 753 in eine dreigeschossige Wohnzone umgezont Die Baureihe entlang der Buhofsrtrasse wird hingegen wieder in eine zweigeschossige Wohnzone geändert.

Abb. 18 Unten Ausschnitt Zonenplan, rechtskräftig
Abb. 19 Rechts; Ausschnitt Zonenplan, Entwurf





4.4.6 Ziegelhütte (Parzelle Nr. 617)

Das AREG weist darauf hin, dass die Parzelle Nr. 617 ausgezont (Gebiet 2) und neu einem «Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone» zugewiesen werde. Die bestehende Wald- und Stockgrenze könne damit nicht aufgehoben werden. Sie seien neu den Kategorien «Waldgrenze ausserhalb Bauzone» und «Stockgrenze ausserhalb Bauzone» zuzuweisen.

Die Darstellung im Waldfeststellungsplan wird entsprechend angepasst.

Das AREG weist darauf hin, dass die Aufhebung des am 13. Oktober 1995 genehmigten Baulinienplans Bootshafen Steinlibach, zu prüfen sei.

Die neue Zonenplanung regelt lediglich die Zonierung und die Waldfeststellung. Der Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen wird im Planungsbericht ergänzt.

4.4.7 Ebenau

Das Amt für Kultur und Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Um- und Aufzonung in einem Teilbereich des Gebiets Ebenau auch ein Ortsbild mit Erhaltungsziel A/B betreffe. Die Zonierung sei im betreffenden Bereich noch einmal zu prüfen.

Das Gebiet ist von der Baugruppe 0.2 und der Umgebungsrichtung XVI im ISOS betroffen. Die Baugruppe 0.2 beschreibt ein kleines Wohnviertel. Somit entspricht die Wohnzone den Aussagen des ISOS. Der östliche Teil erfasst die Umgebungsrichtung XVI, die als Bereich mit Industrie-, Gewerbe- und Lagerbauten beschrieben wird. Die Gewerbebauten entlang des Freibachs wurden jedoch bereits durch drei Wohnbauten ersetzt, sodass auch für diesen Bereich die Wohnzone richtig ist.

4.4.8 Grüenau

Das Amt für Kultur und Denkmalpflege weist darauf hin, dass eine Aufzonung aus Sicht des angrenzenden Ortsbilds heikel sei.

Das Gebiet Grüenau wird dem Erhaltungsziel b zugeordnet. Es bestehen bereits heute unterschiedliche Nutzungen, Volumen und Aussenraumgestaltungen. Eine «gemeinsame Sprache» im Areal ist somit nur schwer zu ermitteln. Zudem befindet sich das Gebiet im Umbruch und wird als wichtiges Entwicklungsgebiet nahe dem Zentrum anerkannt. Seit mehreren Jahren werden bereits Vorarbeiten für eine Arealentwicklung betrieben. Derzeit wird das Programm für einen Projektwettbewerb erarbeitet. Die Anliegen des Ortsbildschutzes werden dort behandelt. Diese Inhalte werden derzeit durch das AREG zusammen mit der kant. Denkmalpflege geprüft. Mithilfe einer Sondernutzungsplanpflicht sollen die Anliegen des Ortsbildschutzes berücksichtigt werden.

4.4.9 Kugelwis

Das AREG weist darauf hin, dass eine Umzonung der Fläche im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung nur möglich sei, wenn das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert werden kann.

Im Planungsbericht wird in Kap. 5.2.4 der Nachweis Naturgefahren ergänzt. Für Kugelwis wird in der Interessenabwägung (Kap. 3.4.4) dargelegt, dass für die zentrumsnahe, bereits erschlossene Siedlungsfläche keine gleichwertige Alternative für die vorgesehene Innenentwicklung besteht (1. Begründung) und das Risiko mit einem Objektschutznachweis auf ein tragbares Mass reduziert wird; dieser gilt bis zur Realisierung der im Massnahmenkonzept vorgesehenen Flächenschutzmassnahmen. Zusätzlich wird das Richtplanblatt GS 1.10 Kugelwis entsprechend nachgeführt (Ergänzung der Betroffenheit durch Naturgefahren sowie Festlegung «Berücksichtigung der Naturgefahren (Objektschutz gemäss Massnahmenkonzept Naturgefahren)» inkl. Verweis auf U 3).

4.4.10 Neumülistrasse (Parzellen Nr. 136, 1156)

Das AREG weist darauf hin, dass die Umzonung des Innenentwicklungsgebietes von einer Mischzone in eine reine Wohnzone im Gebiet 17 (Neumülistrasse), zwar aktuell zu keiner Ersatzeinzonung am Siedlungsrand führe, für das Kleingewerbe jedoch mit der geplanten Entwicklung wichtige, zentral gelegene und gut erschlossene Flächen wegfallen würden.

Mit Ausnahme weniger Betriebe wird das Gebiet heute bereits rein zu Wohnzwecken genutzt. In Wohnzonen sind Kleingewerbe im Sinne von nichtstörenden Betrieben zulässig.

In diesem Wohngebiet in der Nähe von Schulanlagen soll jedoch kein weiteres Gewerbe entstehen. Dadurch werden Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärms und ungenügende Erschliessung für eine Gewerbenutzung vermieden.

Das AREG weist darauf hin, dass die Umzonung von einer Misch- in eine reine Wohnzone nochmals zu prüfen sei, insbesondere im Hinblick auf Immissionen durch Verkehr und Gewerbe. Dies betrifft die gewerblich genutzten Parzellen Nr. 136 und 1156 sowie die unbebaute Parzelle Nr. 319.

Es wird auf die vorherige Rückmeldung zum Gebiet Neumüli verwiesen.

Das Amt für Kultur und Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Aufzonung aus Sicht des Ortsbildschutzes heikel sei, da vorhandene Strukturen erhalten werden müssten. Insbesondere im Abschnitt zwischen der

Schulstrasse und der Neumühlistrasse sei die Grundnutzungszone nochmals zu prüfen.

Das Gebiet Neumüli wird im Entwurf der Schutzverordnung als Ortsbildschutzgebiet (Substanz) aufgenommen.

Das Gebiet befindet sich bereits in einer dreigeschossigen Zone (WG3). An der Umzonung in eine reine Wohnzone (W 14.8) soll aufgrund der vorher genannten Gründe weiterhin festgehalten werden.

4.4.11 Köppel - Töbelimüli

Das AREG weist darauf hin, dass die Stockgrenze vorliegend angepasst und um zwei Meter nach Westen verschoben wird. Die in den angrenzenden Sondernutzungsplänen festgelegten Waldabstandslinien (Baulinien) blieben davon unberührt.

Der Sondernutzungsplan regelt ausschliesslich den Waldabstand. Der Wald wurde bereits im Jahr 1994 festgelegt. Die bestehende Waldfeststellung bleibt bestehen. Sie wird lediglich entlang der Parzelle Nr. 1028 nach Süden erweitert. Der neue Waldfeststellungsplan im Bereich Tobelimüli wird entsprechend angepasst.

Das AREG weist darauf hin, dass im Gebiet Köppel ein «Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone» festgelegt werde. Die angrenzenden Wald- und Stockgrenzen würden fehlen. Sie seien folglich als neue Grenzen zu erfassen.

Wald- und Stockgrenzen werden im Waldfeststellungsplan ergänzt.

Das AREG weist darauf hin, dass die Zuweisung der Waldabstandsfläche zur Freihaltezone zweckmässig sei. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche mit den Sondernutzungsplänen abgeglichen wurde. Zumindest solle die Freihaltezone nicht breiter als die Baulinie Waldabstand sein. Ein entsprechender Abgleich sei vorzunehmen.

Es wird auf die vorherige Rückmeldung zum Gebiet Tobelmüli verwiesen.

Das AREG weist darauf hin, dass die Umzonung der Grünzone Schutz in eine Landwirtschaftszone nicht dokumentiert werde. Es sei unklar, aus welchen Gründen der erhöhte Schutz an diesem Ort nicht mehr erforderlich sei und die Fläche in eine ordentliche LW-Zone überführt werden könne.

Der Grund dieser Grünzone ist der Landschaftsschutz gemäss der Schutzverordnung. Deswegen wurde auf einen doppelten Schutz verzichtet. Die Landschaftsschutzzone wird als Hinweis im Zonenplan ergänzt.

4.5 Sondernutzungsplan pflicht

4.5.1 Allgemein

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung wird beantragt, dass bei der Erstellung der detaillierten Kriterien des Sondernutzungsplans mitgewirkt werden könne.

Gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG wird der Zweck der jeweiligen Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan dargestellt. In Art. 8 des Baureglements werden die zwingend zu berücksichtigenden Themen des jeweiligen Sondernutzungsplans aufgelistet. Da es sich um einen Artikel handelt, der für alle Sondernutzungspläne gilt, sind die Kriterien als Oberthemen aufgeführt. Die Entwicklungsabsicht und die entsprechenden Kriterien werden gebietsspezifisch im Richtplan Teil Gestaltung (GS 1) definiert. Die effektive Ausarbeitung dieser Sondernutzungspläne erfolgt in einem separaten Planungsschritt. Gemäss Art. 4 Abs. 2 des eidg. Raumplanungsgesetzes unterliegt dieses Planungsinstrument ebenfalls der Informations- und Mitwirkungspflicht. Zudem besteht die Absicht, diese Planungen in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften aufzugleisen und zu erstellen.

Die Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht wurden nochmals geprüft sowie deren Anzahl reduziert. Das Gebiet Neumüli, Obere Strenglen sowie Gaigass werden von der Sondernutzungsplanpflicht entbunden. An den restlichen Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht wird weiterhin festgehalten.

4.5.2 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

«Im Säumli»

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Für das Gebiet «Im Säumli» gingen von mehreren Personen unterschiedliche und Mitwirkungsbeiträge ein. Sie wurden wie folgt zusammengefasst:

- *Aufzeigen der Auswirkungen eines Sondernutzungsplanes für die Hauseigentümer bzw. die bebaute Parzelle (z.B. 497) des betreffenden Gebiets;*
- *Plant die Stadt Rheineck im Sondernutzungsplan eine Erschliessung des Grundstückes Nr. 492 über das Grundstück Nr. 497;*
- *Parzelle Nr. 492 aus der SNP-Pflicht entnehmen;*
- *Einbezug der Parzellen Nr. 513 und 514 in den Sondernutzungsplan;*
- *«Im Säumli» auszonen oder den westlichen Rand der Burghügel-Schutzzone umzonen, sodass das Säumli erschlossen werden kann;*
- *Parzelle als Bauzone auszonen und gleiche Fläche an einem anderen Ort einzonen;*

– *Im aktuellen Zonenplan ist rund um den Burgstock eine grüne Schutzzone eingerichtet. Eine Beschneidung und damit ein Eingriff in das Ortsbild und den Naturschutz ist zu unterlassen.*

Das Gebiet Säumli ist ein schwach genutztes Baugebiet mit teilweise grossen Baulücken in attraktiver Lage. Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23 ff. PBG kann die Stadt Rheineck sicherstellen, dass das Areal nur auf Grundlage eines Sondernutzungsplans bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat die Stadt Rheineck die Möglichkeit, ergänzende Vorschriften zugunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen und somit eine «bessere» Lösung zu erzielen. Konkret bedeutet dies für die Grundeigentümer betroffener Parzellen, dass bauliche Massnahmen von einem Sondernutzungsplan abhängig sind (vgl. Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG).

Solange kein Sondernutzungsplan besteht, kann die aktuelle Nutzung weiter bestehen.

Das Gebiet Säumli ist für eine Entwicklung allerdings nicht ausreichend erschlossen. Die Stadt Rheineck hat dafür bereits ein Strassenbauprojekt zur Erschliessung des Gebiets ausgearbeitet. Die Erschliessung von Parzelle 492 ist jedoch nicht Bestandteil davon. Sie soll im Kontext des Sondernutzungsplanes behandelt werden. Die Parzellen Nr. 514 und 513 werden im Zonenplan ebenfalls im Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht aufgenommen.

Mit der Ausarbeitung des Strassenbauprojekts zur Erschliessung dieser Bauparzellen hat sich die Stadt Rheineck für den Erhalt dieser Bauzonen entschieden. Die Freihaltezone wird vom Strassenbauprojekt minimal westlich der Parzelle Nr. 394 tangiert.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, das Gesuch bei der Mitwirkung Erschliessung Säumli 2022 zur Einfahrt über die Parzelle 497 rückgängig zu machen.

Die Mitwirkungseingabe bezieht sich auf die Planung für die Erschliessung des Gebiets Säumli. Die Rückmeldung zur Mitwirkung erfolgte bereits im Jahr 2023. Die Erschliessung des Gebiets Säumli wird über ein separates Projekt bearbeitet und bildet somit nicht Gegenstand der Ortsplanung.

Obere Strenglen (Parzelle Nrn. 202, 203)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird gefragt, weshalb (nur) für die Parzellen Nrn. 202 und 203 eine Sondernutzungsplanpflicht gelte. Es gebe noch weitere Flächen und Gebiete, die «haushälterisch» entwickelt werden könnten, etwa die Parzellen Nr. 220 und die Busbucht auf Parzelle Nr. 175 an der Rorschacherstrasse.

Die Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht wurden nochmals geprüft sowie deren Anzahl reduziert. Das Obere Strenglen wird von der Sondernutzungsplanpflicht entbunden.

Neumüli / Sonnenfeld

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es werde beantragt, dass keine SNP-Pflicht auf dem Baubereich zwischen Freibach, Thalerstrasse und Asylstrasse sowie auf der Parzelle Nr. 654 eingetragen werde.

Die Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht wurden nochmals geprüft sowie deren Anzahl reduziert. Das Gebiet Neumüli wird von der Sondernutzungsplanpflicht entbunden.

Parzelle Nr. 764

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, insbesondere für die Parzelle Nr. 764 auf eine Sondernutzungsplanpflicht zu verzichten. Die vorgesehene Sondernutzungsplanpflicht sei für kleinere Grundstücke unverhältnismässig und führe zu einem erheblichen zusätzlichen Planungs- und Kostenaufwand.

Der Stadtrat ist an einer Entwicklung im Areal an der Grüenau-/Bahnhofstrasse interessiert. Das Areal wurde im Strategieplan zur Innenentwicklung sowie im Richtplan als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Dafür werden im Richtplantext GS 1.9 Kriterien für den Sondernutzungsplan festgehalten. Im Zonenplan wird die Entwicklungsabsicht mit einer Sondernutzungsplanpflicht umgesetzt. Die rechtliche Grundlage bildet dafür Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG.

Die Sondernutzungsplanpflicht gilt nicht isoliert für Parz 764, sondern über mehrere Parzellen im Areal und zielt auf eine einheitliche Arealentwicklung mit hohen Qualitätsanforderungen ab. Der Parz 764 kommt aufgrund ihrer Lage und Grösse eine wichtige Bedeutung für diese Arealentwicklung zu, weshalb ein Verzicht speziell für diese Parzelle die angestrebte gesamthafte Entwicklung infrage stellen würde.

Dem Mehraufwand durch den Sondernutzungsplan steht jedoch ein Mehrwert gegenüber: Der Sondernutzungsplan erlaubt es, von der

Regelbauweise abzuweichen und damit eine höhere Nutzung sowie eine qualitativ hochstehende, auf die konkrete Situation zugeschnittene Bebauung zu realisieren. Ebenfalls wird die Rechtssicherheit verbessert.

Auf eine Sondernutzungsplanpflicht für Parz. 764 wird deshalb nicht verzichtet.

5 Baureglement

5.1 Allgemeine Hinweise

5.1.1 Anträge ausserhalb Zonenplan und Baureglement

Es wurden folgende Anträge gestellt, die nicht Bestandteil des Zonenplans oder des Baureglements sind:

Es wird beantragt, dass Stockwerkeigentümergemeinschaften eine gemeinsame E-Mail-Adresse haben sollen. Dies würde das Anschreiben bei Bauvorhaben erleichtern.

Unbenutzte Wohnwagen seien Anhängern mit Planenverdeck gleichzustellen (an einer Örtlichkeit seien Wohnwagen-Parkplätze auf drei Monate beschränkt).

Es wird beantragt, das Baureglement zu vereinfachen und zu verkürzen. Das Baureglement solle das kantonale Baugesetz als Grundlage übernehmen und nur die «Sonderwünsche» der Standortgemeinde präzisieren.

Das Baureglement baut auf dem kantonalen Planungs- und Baugesetz auf und präzisiert dieses für die Stadt Rheineck, wo nötig und ortstypisch.

5.2 Definitionen (Kapitel B)

5.2.1 Bruttogeschossfläche

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es sei unklar, warum im Baureglement die Bruttogeschossfläche (BGF) definiert werde, wie sich diese bei Einfamilienhäusern in Wohnzonen auf die Berechnung von Park- und Abstellplätzen auswirke und inwiefern die BGF der Ermittlung des ökologischen Ausgleichs diene.

Die Bruttogeschossfläche bildet die Grundlage für die erforderliche Anzahl an Spiel- und Begegnungsbereichen (Art. 13 BauR) sowie für den Mindestwohnanteil in der Kernzone (Art. 6 BauR).

In Art. 47 des rechtskräftigen BauR ist der Abstellbedarf über die Anzahl der Wohnungen definiert (1.25 PP pro Wohnung). Das neue Baureglement kennt weder einen Minimal- noch einen Maximalbedarf an Parkplätzen (Art. 11 Entwurf Baureglement). Somit hat die Bruttogeschossfläche keine Auswirkung auf die Berechnung des Parkplatzbedarfs.

Der ökologische Ausgleich wird über einen minimalen Ausgleichsfaktor definiert. Ausschlaggebend ist dabei das Verhältnis zwischen der versiegelten und der nicht versiegelten anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Bruttogeschossfläche hat hierbei keinen Einfluss.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, die Nutzung in Art. 3 des BauR zu konkretisieren. Die Definition der verschiedenen Geschossflächen erscheine sinnlos. Erst im Anhang zum BauR erfolgt der Hinweis auf eine BMZ, allerdings ohne

weitere Vorgaben zur Anwendung. Art. 87a des PBG wäre ebenso zu erwähnen.

Im Art. 3 des Baureglements wird die Bruttogeschossfläche definiert. Diese Flächendefinition muss im Baureglement ergänzt werden, da diese im Planungs- und Baugesetz nicht geregelt worden ist. Für die Bestimmungen des Mindestwohnanteils in der Kernzone (Art. 6 Abs. 2) und für die Ermittlung der Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 13 Abs. 1) wird eine Grundlage benötigt. Deswegen wurde die im Planungswesen bekannte Bruttogeschossfläche nach SIA 416 im Baureglement dafür beigezogen.

Bei der Baumassenziffer handelt es sich um eine Nutzungsziffer. Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer wird die Baumassenziffer als einzige Nutzungsziffer für die Definition der Dichte der einzelnen Zonen durch das PBG zur Verfügung gestellt. Aufgrund der komplexen Anwendung der BMZ hat sich der Stadtrat entschieden, die Dichte über das «Volumenmodell» (Länge – Breite – Höhe) zu definieren.

5.3 Raumplanung (Kapitel C)

5.3.1 Bestimmte Nutzungsart

Bestandszone Hof

Das AREG fragt, ob die detaillierten Bestimmungen für das Gebiet Hof im Baureglement den Überbauungsplan ersetzen oder ob dieser ebenfalls an das neue Recht angepasst werde. Die Regelung der besonderen Bauweise im Sondernutzungsplan sei nach wie vor zweckmässig. Unterschiedliche Regelungen in den Planungsinstrumenten seien nicht möglich, eine Abstimmung der Planungsinstrumente sei zwingend.

Es ist vorgesehen, den bestehenden Sondernutzungsplan mit dieser Bestimmung im Baureglement aufzuheben (vgl PB Kap. 3.4.4 bzw. .

Gebiet Einfamilienhäuser

Es wird die Frage gestellt, ob die Beschränkung auf eine Hauptwohnung dem Anliegen der Innenverdichtung zuwiderlaufen könnte.

Der Stadtrat strebt neben der Innenentwicklung auch die Wahrung des Quartiercharakters und die Rücksichtnahme auf die besonderen Anforderungen insbesondere an Hanglagen. In Form von Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern ist die Verdichtung gewährleistet.

5.3.2 Kernzone

Sexgewerbliche Nutzungen

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird beantragt, die Formulierung bezüglich des Sexgewerbe zu ändern. Die Kernzone sei aufgrund ihrer Lage in Bahnhofsnähe und der damit verbundenen Diskretion ein geeigneter Standort für das Sexgewerbe und solle nicht verboten werden.

Sexgewerbliche Nutzungen sind, wie andere, «ideelle» Immissionen, in der Wohnzone generell unzulässig. In der Wohn-/Gewerbezone sind sie hingegen zu dulden. Für Kernzonen haben Gemeinden einen entsprechenden Spielraum. Die Stadt Rheineck nutzt diesen und verbietet entsprechende Nutzungen in der Kernzone generell. Daran wird auch weiterhin festgehalten.

Beschränkung Wohnräume auf Zugangsniveau

Gemäss AREG sei nicht klar, was mit «Zugangsniveau» gemeint sei, und ob dies für Neubauten und Umbauten von bestehenden Wohnräumen gelte. Ebenfalls könne es sein, dass es mehrere Zugangsniveaus gebe.

Das Zugangsniveau ist die Etage, auf der der Eingang in das Gebäude liegt. Die Regelung gilt nur gegenüber der Hauptstrasse.

5.4 Nutzungs- und Bauvorschriften (Kapitel D)

5.4.1 Duldungspflicht Entsorgungseinrichtungen

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird beantragt, den Artikel 10 «Duldungspflicht für Entsorgungseinrichtungen» entweder zu entfernen oder unter Mitspracherecht und Entschädigung der Grundeigentümerschaft zu erweitern.

Gemäss Art. 113 Abs. 1 lit. d des Planungs- und Baugesetzes sind Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden. Es bedarf somit keiner zusätzlichen Vorschrift auf kommunaler Ebene. Der Artikel wird gestrichen.

5.4.2 Abstellplätze für Personenwagen

Das AREG weist darauf hin, dass es möglich sein solle, die Anzahl der Abstellplätze mit dem Nachweis des reduzierten Bedarfs (z. B. durch ein Mobilitätskonzept) zu reduzieren, ohne dass Ersatzabgabepflicht entstünde. Ausserdem sei es sinnvoll, dass der Grenzbedarf gemäss VSS-Norm 40281 nicht

überschritten und eine Obergrenze für Abstellplätze von Personenwagen definiert werde.

Zur Vermeidung von Neuverkehr empfiehlt das AREG, im Baureglement Nutzungen ohne Parkplatzpflicht und ohne Ersatzabgabe zuzulassen (z. B. bei Nachweis mittels Mobilitätsmanagementkonzepten).

Der Mindestbedarf für Parkplätze ist durch den Gesuchsteller im Einzelfall nachzuweisen. Damit ist in begründeten Fällen auch ein geringeres Angebot möglich, als dies z.B. einschlägige Normen vorsehen. Der Stadtrat spricht sich jedoch gegen eine Obergrenze aus, weil bereits heute nicht beobachtet werden könne, dass unnötig viele Parkplätze erstellt werden.

Das AREG empfiehlt, ein Parkraumkonzept für die öffentliche Parkierung zu erstellen, um existierende Parkplätze möglichst effizient nutzen zu können und den Bedarf an neuen Parkplätzen zu reduzieren.

Ein Reglement über Abgaben für Motorfahrzeugabstellplätze und das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund besteht bereits.

Das AREG empfiehlt, für eine flächensparende Bauweise, ab einer gewissen Grenze an Abstellplätzen (z. B. ab 50 Abstellplätzen) eine Sammelgarage (Tiefgaragen- oder Parkhauspflicht) im Baureglement festzusetzen.

Die Erfahrung zeigt, dass ab einer verdichteten, zweigeschossigen Bauweise keine oberirdische Parkierung mehr umsetzbar ist. Deswegen sind keine Vorschriften nötig.

Das AREG meint, dass es unklar sei, wie die Parkplatzberechnung durch den Gesuchsteller zu erfolgen hat und wie die Gemeinde den Mindestbedarf festlegt. Eine «Einzelfallbeurteilung» sei heikel.

Für die Parkplatzberechnung ist der Gesuchsteller verantwortlich. Die Bauherrschaft ist daran interessiert, die Wohnungen vermieten bzw. verkaufen zu können. Dies hängt in eher ländlichen Gemeinden auch vom Parkplatzangebot ab. Auf welchen Richt- oder Erfahrungswerten der Gesuchsteller den Parkplatzbedarf ermittelt, bleibt ihm überlassen. Lediglich die vorgesehene Nutzung ist zwingend zu berücksichtigen.

Das AREG stellt die Frage, ob es klar sei, wann ein Missstand vorliege. Ebenfalls sei der Bezug zur Ersatzabgabe unklar. Die Vorschrift sei zu präzisieren.

Auf die Regelung wird nach eingehender Prüfung verzichtet, da der Vollzug schwierig ist. Es liegt in der Verantwortung aller Eigentümer, für ein ausreichendes Angebot an Autoabstellplätzen bedacht zu sein, da das Parkieren auf öffentlichem Grund

Das AREG weist darauf hin, dass es im historischen Städtli schwierig sein dürfte, den Mindestbedarf an Abstellplätzen zu realisieren. Das AREG

empfiehlt, festzuhalten, dass in Ortsbildschutzzonen, zugunsten der Schutzziele, die geforderte Anzahl der Autoabstellplätze reduziert werden könne.

Eine Reduktion der Abstellplätze ist in Schutzgebieten gemäss Art. 69 Abs. 2 Bst. b PBG bereits möglich. Eine zusätzliche Bestimmung im kommunalen Recht ist somit nicht erforderlich.

Das AREG empfiehlt, Vorgaben zur Ladeinfrastruktur aufzunehmen: „Bei Mehrfamilienhäusern sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne weiteren baulichen Aufwand nachgerüstet werden können."

Im Stadtrat wurde eine Vorschrift bezüglich des Elektroanschlusses beraten. Es wurde jedoch bewusst auf eine Vorschrift zu diesem Thema verzichtet. Dies liege in der Verantwortung jedes Hauseigentümers und es sei absehbar, dass dies auch ohne Regelung zum Standard werde.

5.4.3 Spiel- und Begegnungsflächen

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es sei zu erläutern, wie die Erstellungspflicht für Spiel- und Begegnungsflächen innerhalb von Ortsbildschutzgebieten gehandhabt wird, da in solchen Gebieten oftmals nicht genügend Fläche dafür bereitstünde und die Entschädigungszahlung sehr hoch angesetzt sei.

Die Erstellungspflicht für Spiel- und Begegnungsflächen leitet sich aus Art. 71 des Planungs- und Baugesetzes ab. Dabei sind «erst» bei Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen, die über wenigstens drei Zimmer verfügen, Spiel- und Begegnungsflächen zu erstellen. In der Kernzone werde dieses Kriterium bei Altbauten in aller Regel nicht erreicht. Zudem gilt die Regelung nur für Neubauten. Auch dies führe dazu, dass die Regelung de facto im historischen Kern nicht zur Anwendung gelange.

5.4.4 Regelbaumasse

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Es wird beantragt, die Grösse der Grenzabstände, sowie das Verhältnis von kleinem zu grossem Grenzabstand zu überprüfen und die Gebäudelängen gemäss dem aktuell gültigen Baureglement beizubehalten.

Die künftige Regelbauweise lässt sich nicht direkt mit den heutigen Regelbaumassen vergleichen. Während die Dichte heute über die Ausnützungsziffer bestimmt wird, fehlt eine solche künftig. Aus diesem Grund muss die Dichte über die drei Gebäudedimensionen (Länge, Breite, Höhe) sowie die Grenzabstände definiert werden. Die künftigen Regelbaumasse

sind ebenfalls auf das «Bauen im Bestand» auszurichten. Neue oder zusammenhängende Umstrukturierungsgebiete sind dagegen über Sondernutzungspläne und damit über massgeschneiderte Bauvorschriften zu entwickeln. Ersatzbauten und Erweiterungen sind daher auf den bestehenden Quartiercharakter abzustimmen. Die Analyse der bestehenden Gebäudemasse hat ergeben, dass namentlich die maximale Gebäudelänge nicht ausgeschöpft wird.

Das neue Modell der Regelbauweise erlaubt - je nach Grundstücksform und -grösse eine Verdichtung gegenüber dem Bestand um das Doppelte. Die vorgeschlagenen Gebäudemasse verhindern somit keine Verdichtung, begrenzen die Gebäudegrösse jedoch mit Blick auf den Quartiercharakter auf ein vertretbares Mass.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, die Gebäudelängen nach aktuell gültigem Baureglement beizubehalten und die Tabelle der Regelbauvorschriften entsprechend anzupassen. Die Reduktion der Gebäudelängen führe nicht nur dazu, dass zahlreiche Gebäude neu rechtswidrig würden, sondern stehe auch in einem Widerspruch zum Grundsatz der inneren Verdichtung und der besseren Nutzung der Siedlungsfläche. Eine Reduktion der Bebaubarkeit habe schliesslich eine massive Wertminderung der betroffenen Grundstücke zur Folg, was die Risiken für Investoren und Projektträgerschaften deutlich erhöhe.

Die Regelbaumasse des bisherigen Baureglements können nicht direkt mit denjenigen der Ortsplanungsrevision verglichen werden, da die Dichte künftig nicht mehr über eine Ausnutzungsziffer, sondern über Gebäudedimensionen und Grenzabstände gesteuert wird (siehe vorstehend). Somit handelt es sich nicht um einen Widerspruch zum Verdichtungsgrundsatz.

Für bestehende Bauten, die von den neuen Regelbaumassen abweichen, gilt zudem die Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 109 PBG.

Die vorgeschlagenen Regelbaumasse wurden zudem anhand des heute bebauten Bestands *geprüft*. Die Analyse zeigt, dass namentlich die maximale Gebäudelänge im Bestand grossmehrheitlich nicht *ausgeschöpft* wird. Die neuen Masse *schränken* die tatsächliche Nutzung bei den allermeisten Grundstücken somit nicht ein.

Für grössere, zusammenhängende Areale mit Bedarf an einer höheren baulichen Ausnutzung steht ausserdem das Instrument des Sondernutzungsplans offen, welcher massgeschneiderte Bauvorschriften ermöglicht. Das allgemeine Regelbaumass gemäss Baureglement ist somit nicht die einzige Steuerungsgrösse für die Entwicklung und den Wert eines Grundstücks.

Die vorgeschlagenen Regelbaumasse zielen insgesamt auf eine massvolle Weiterentwicklung und Verdichtung im bereits bebauten Mass ab, um den Ortscharakter zu erhalten. Das prognostizierte Wachstum soll gezielt in den dafür geeigneten, zentral gelegenen und gut erschlossenen Gebieten gemäss Innenentwicklungsstrategie aufgefangen werden.

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen, die Entwicklungsmöglichkeiten in der Zone WG 14.8 zu verbessern und insbesondere eine massvolle zusätzliche Höhenentwicklung zu prüfen. Ebenfalls seien in der Zone WG 14.8 für Gewerbe- und Mischnutzungen grosszügigere Gebäudelängen und Gebäudebreiten vorzusehen, welche sich stärker an den bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten der WG3-Zone orientieren würden. Die Regelmasse würden gegenüber dem bisherigen Recht deutlich reduziert und die vorgesehene Erleichterung für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse vermöchte, diese Verschlechterung nur teilweise aufzufangen, da für die darüberliegenden Geschosse weiterhin die reduzierten Gebäudeabmessungen gelten würden. Dies erschwere die Realisierung wirtschaftlicher Gewerbe- und Mischnutzungsbauten sowie flexibler Grundrisskonzepte. Eine echte bauliche Verdichtung oder zusätzliche Nutzungsreserve werde dadurch nicht geschaffen.

Die vorgesehenen Regelbaumasse von 10,2 m Fassadenhöhe bzw. 14,8 m Gesamthöhe der WG 14.8 entsprechen im Grundsatz den heutigen Massen von 10.0 m bzw. 15.0 m der WG 3. Dies steht im Einklang mit dem Grundgedanken der neuen Regelbauweise, wonach sich die Masse am bebauten Bestand orientiert. Eine generelle Anhebung der Regelbaumasse in der Zone WG 14.8 ist daher nicht vorgesehen.

Wo aufgrund der Lage und der Entwicklungsmöglichkeiten eine weitergehende Innenentwicklung angestrebt wird, sind die entsprechenden WG-Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. In diesen Arealen – namentlich Schwarzenberg und Grünenau (Kath. Kirche/Migros) – kann im Rahmen des Sondernutzungsplans gezielt von der Regelbauweise abgewichen werden, was auch eine zusätzliche Höhenentwicklung ermöglicht.

Die übrigen Gebiete der Zone WG 14.8 grenzen an empfindliche Nutzungen (niedrige Wohnzonen) an und eignen sich aufgrund dieser Nachbarschaft nicht für eine weitere Höhenentwicklung. Eine generelle Anhebung der Regelbaumasse in diesen Bereichen wurde der angrenzenden Wohnnutzung nicht gerecht.

Auf eine generelle Erhöhung der Regelbaumasse in der Zone WG 14.8 wird daher verzichtet. Eine massvolle zusätzliche Höhenentwicklung

bleibt aber gezielt in den dafür vorgesehenen, mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegten Arealen möglich.

Die Erleichterungen bei den Gebäudelängen und -breiten gelten bewusst nur für das Erdgeschoss, da dem Grundgedanken der WG-Zone folgend im Erdgeschoss Gewerbe und in den Obergeschossen Wohnnutzung vorgesehen ist.

Für Vorhaben, die dennoch grössere Gebäudeabmessungen erfordern, besteht die Möglichkeit, ortspezifisch nachgewiesener, besonderer Vorschriften. Bei entsprechend hochstehender Qualität der Überbauung kann dabei von der Regelbauweise abgewichen werden.

5.4.5 Grenzabstand

Das AREG fragt, ob mit Längsfassade die Hauptwohnseite gemeint sei. Hier sei eine Präzisierung erforderlich.

Es handelt sich um die Längsfassade (um jene Fassade die länger ist) und nicht um die Hauptwohnseite. An der Bestimmung wird festgehalten. Es gilt die Längsfassade.

Das AREG weist darauf hin, dass die Baulinien im Sondernutzungsplan geregelt seien (Abweichung von der Regelbauweise). Sie könnten nicht übersteuert werden. Sie seien daher wegzulassen.

Die Formulierung wird wie folgt angepasst: Die Grenzabstände können bis auf die Baulinien- oder den Strassenabstand und der grosse Grenzabstand bis auf den kleinen Grenzabstand reduziert werden, wenn die dadurch reduzierte Abstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

Das AREG weist darauf hin, dass eine Reduktion auf den kleinen Grenzabstand gemäss Art. 92 Abs. 1$_{bis}$ Bst. b PBG nur möglich sei, wenn ein Gebäude über zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweise.

In diesem Artikel geht es nicht um zwei gleichwertige Hauptwohnseiten. Die Vorschrift wurde mit dem AREG besprochen und bleibt unverändert bestehen.

5.4.6 Strassenabstand

Das AREG weist darauf hin, dass der Strassenabstand für Bauten und Anlagen im Art. 104 Abs. 1 Bst. b StrG geregelt sei. Dieser gelte sinngemäss auch für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 PBG. Ein möglicher Grund hierfür sei ein allfälliger späterer Strassenausbau. Die Tabelle sei entsprechend anzupassen.

Die Tabelle wird entsprechend angepasst. Bewilligungsfreie Kleinbauten werden aus der Tabelle gelöscht.

Das AREG weist darauf hin, dass für Vorhaben entlang von Kantonsstrassen eine Zustimmung des Tiefbauamtes erforderlich sei. Ausnahmen richten sich nach Art. 108 Abs. 2 des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StrG).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.4.7 Kleinbauten und Anbauten

Das AREG weist darauf hin, dass der Gebäudeabstand nicht reduziert werden könne. Die Einhaltung des Gebäudeabstands auch zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück bezwecke, dass bei einer Grundstücksteilung die Grenzabstände eingehalten würden. Art. 98 Abs. 2 PBG schreibe nämlich vor, dass bei Grundstücksteilungen keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden dürfen (RITTER, in: Komm. PBG, Art. 93 N. 2). Dieser Buchstabe könne nicht genehmigt werden und sei daher zu streichen.

Der Buchstabe f wird gestrichen.

5.4.8 Vorbauten und Dachvorsprünge

Das AREG weist darauf hin, dass die Vorschrift kompliziert sei.

Die Formulierung des Art. 21 wird angepasst, sodass die Vorschrift verständlicher ist.

Der Absatz regelt die Dachvorsprünge bei An- und Kleinbauten sowie bei allen übrigen Bauten. Dabei wird sowie das Abstandsprivileg gegenüber dem Grenz- oder Strassenabstand definiert als auch die maximale Auskragung ausserhalb des Dachraums. Die Formulierung wird entsprechend präzisiert.

5.4.9 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Das AREG fragt, worauf sich die Fassadenhöhe von 0.5 m beziehe. Die Formulierung sei zu präziseren und/oder anzupassen.

Um die Verständlichkeit zu verbessern, wir die Formulierung angepasst.

Das AREG weist darauf hin, dass die Fassadenhöhe nicht abgebildet werde. Die Vorschrift kläre sich nicht mit der Skizze. Wenn an der Messweise festgehalten wird, würde ein Schnitt die Interpretation des Artikels erleichtern.

Im Anhang wird ein Schnitt für unterirdische Gebäude ergänzt.

5.4.10 Ökologischer Ausgleich (Art. 28)

Antrag aus der 2. Mitwirkung

Es wird beantragt, die Bewertung von Grünflächen auf Tiefgaragen zu überarbeiten und diese gegenüber natürlich gewachsenem Terrain nicht pauschal schlechter zu stellen. Tiefgaragen würden regelmässig dazu beitragen, oberirdische Flächen freizuhalten und eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Durch die schlechtere Bewertung von unterbauten Grünflächen auf Tiefgaragen würden Projekte der Innenverdichtung gegenüber weniger flächeneffizienten Lösungen benachteiligt

Es trifft zu, dass die unterirdische Anordnung von Parkplätzen eine verdichtete Bauweise ermöglicht und oberirdische Flächen freihält. Diese städtebaulichen Vorteile sind unbestritten. Die möglichen Auswirkungen auf den Untergrund – insbesondere auf Versickerung und Grundwasser – sowie auf die oberirdische Vegetation müssen jedoch im Gesamtkontext der Ökologie mitberücksichtigt werden.

Unterbaute Flächen sind gegenüber natürlich gewachsenem Terrain ökologisch nicht gleichwertig. Sie können die oberirdische Vegetation einschränken, da je nach Bepflanzung ein grösserer Wurzelraum benötigt wird. Dies hängt massgeblich von der Substratüberdeckung und deren Tiefe ab: Bei geringer Überdeckung ist teilweise nur die Anpflanzung kleiner Sträucher oder Rasen möglich, während grössere Bäume eine Substratüberdeckung von mindestens 0.75 m benötigen. Zusätzlich können unterbaute Flächen die Versickerung und Regenwasseraufnahme im Boden beeinflussen und können sich damit auch auf das Grundwasser auswirken.

Aus diesen Gründen ist eine vollständige Gleichstellung von unterbauten Flächen mit natürlichem Terrain erst ab einem Meter Substratüberdeckung vorgesehen. Die geltenden Ausführungsbestimmungen tragen diesem Umstand bereits differenziert Rechnung: Der Wert des ökologischen Ausgleichs wird bei einer Substratüberdeckung von 0.5–1 m nur um 0.1 reduziert, bei einer Überdeckung von 0.2–0.5 m um 0.2. Diese Abstufung setzt gezielt einen Anreiz für eine ausreichend hohe Substratüberdeckung, da gerade im Bereich von 0.2–0.5 m die Einschränkungen für die oberirdische Bepflanzung besonders gross sind.

Dem Antrag, unterbaute Grünflächen auf Tiefgaragen generell nicht schlechter zu bewerten als natürlich gewachsenes Terrain, kann daher nicht entsprochen werden.

Antrag aus der 2. Mitwirkung
Es wird vorgeschlagen, dass im Interesse des Erhalts der Artenvielfalt von Vögeln und Insekten mindestens ein Fruchtbaum oder Fruchtspalier pro Parzelle zu Pflanzen sei. Das Einführungsgesetz zum ZGB werde er Höhe und Kronenausladung Grenzen setzen. Solange weder kommunale noch kantonale Baumgrenzen vorliegen würden, sei ein ökologischer Ausgleich Wunschdenken.

Mit dem Art. 28 zum ökologischen Ausgleich und dem Ausgleichsfaktor hat die Stadt bereits ein griffiges Instrument geschaffen, welches den ökologischen Wert der einzelnen Parzellen und somit das Mikroklima weitgehend positiv beeinflusst. Hinzu kommt, dass in den Ausführungsbestimmungen zum Ausgleichsfaktor Bäume eine grosse Gewichtung erhalten und somit durch Anreize die Bevölkerung motiviert wird, Bäume zu pflanzen. Für Pflichtpflanzungen fehlt jedoch eine rechtliche Grundlage, da die ökologischen Anliegen auch mit anderen Massnahmen umsetzbar sind.

5.4.11 Lichtemissionen (Art. 29)

Antrag aus der 1. Mitwirkung
Es wird beantragt, die Zeiten für die Reklame-/Schaufensterbeleuchtung von 22–6 Uhr auf 23–6 Uhr zu ändern. An der Hauptstrasse diene die Schaufensterbeleuchtung als einzige Beleuchtung, da die Strassenbeleuchtung abgeschaltet werde. Im Sommer sei 22 Uhr noch früh.

Falls die Hauptstrasse zu dunkel ist, müsste das durch die öffentliche Beleuchtung sichergestellt werden. Dafür gibt es bislang aber keine genügende Begründung.

Das AREG weist darauf hin, dass sich die Regelung zur Vermeidung von Lichtemissionen auf die abendliche Abschaltung von Reklametafeln und Schaufenstern konzentriere, was sinnvoll und begrüssenswert sei. Andere Problemfälle mit übermässigen Lichtemissionen könnten jedoch ohne weitere Zielvorgaben kaum eingeschränkt werden. Daher wird eine entsprechende Ergänzung empfohlen.

Über das Umweltschutzgesetz und die entsprechenden Empfehlungen des Bundes können solche Vorhaben bereits heute geregelt werden.

5.4.12 Neophyten

Das AREG empfiehlt, eine Bestimmung zum Thema Neophytenprävention aufzunehmen, um im Vollzug bei problematischen Flächen an die Grundeigentümer herangetreten werden könne.

Der Artikel wurde gestrichen, da diese Bestimmung bereits in der Freisetzungsverordnung (FrSV) des Bundes geregelt ist.

5.4.13 Regenwassermanagement / Versickerung

Das AREG empfiehlt, folgende Bestimmung mit Vorgaben zum Regenwassermanagement in das Baureglement aufzunehmen:

1 Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Erschliessungs- und Abstellflächen, Wege und Plätze sind, wenn immer möglich und zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten.

2 Die Versickerung sollte, wenn immer möglich und zulässig, über belebte Bodenschichten erfolgen.

Dieser Grundsatz ist bereits über Bundesrecht gesichert (GSchG / GSchV).

5.5 Verfahren und Vollzug (Kapitel E)

5.5.1 Ersatzabgabe (Art. 33)

Das AREG fragt, warum nur die Ersatzabgaben der Spiel- und Begegnungsbereiche aufgeführt sind und die Ersatzabgabe für die Abstellplätze nicht.

Es wird ein Verweis auf Art. 11 Abs. 3 ergänzt.

5.6 Schlussbestimmungen (Kapitel F)

5.6.1 Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 34)

Antrag aus der 1. Mitwirkung

Da das Planungs- und Baugesetz keine Ausnützungsziffer mehr kennt, wird beantragt, den Art. 35 Abs. 3 wie folgt umzuformulieren: «Die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos. Diese Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baubehörde innert zweier Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.».

Die Anmerkung kann nicht gelöscht werden, solange die ihnen zugrunde liegende Verfügung nicht widerrufen wurde.