MEIN ECK
DEIN ECK
RHEINECK

# Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

# Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
**Michael Meier**
BSc FH in Raumplanung

**Hona Berisha**
BSc FH in Raumplanung

**Jan Wild**
MSc in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme

3235.002.300.300.Ber_OP-Rheineck_261021.docx

**Impressum** **2**

**1 Ausgangslage** **4**
1.1 Sachverhalt 4
1.2 Aufgabenstellung 6
1.3 Vorgehen 6
1.4 Information und Mitwirkung 7
1.5 Projektorganisation 8

**2 Analyse und Strategie** **9**
2.1 Grundlagen 9
2.2 Analyse und Handlungsbedarf 12
2.3 Strategische Grundlagen 37

**3 Instrumente** **44**
3.1 Handlungskatalog 44
3.2 Raumkonzept 51
3.3 Richtplan 58
3.4 Rahmennutzungsplanung 77
3.5 Nachweise 114

**4 Bewilligung** **123**
4.1 Vorprüfung 123
4.2 Mitwirkung 130
4.3 Erlass und Rechtsverfahren 139

**Beilage** **141**

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.).

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

Der rechtskräftige Zonenplan von Rheineck stammt aus den 1990er-Jahren und wurde seither mittels mehrerer Teilzonenpläne aktualisiert. Dennoch genügen die Planungsinstrumente den strategischen Anforderungen der Gemeinde immer weniger und sind auch in dieser Hinsicht zu aktualisieren.

### Geänderte Grundlagen

#### Revision des Bundesrechts

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

#### Revision des kantonalen Richtplanes

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde und Stadt eine verbindliche Obergrenze der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei Mindestdichten zu beachten sind. Rheineck wird im kantonalen Raumkonzept als «Landschaft mit kompakten Siedlungen» mit dem Alten Rhein als «Kultur- und Agrarlandschaft» bezeichnet. Die für diesen Raumtypus definierten Ziele werden im Kapitel 2.3.1 dargelegt.

#### Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen trat am 1. Oktober 2017 in Kraft. Es bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt. Der Fokus auf die Innenentwicklung und der stark reduzierte Katalog der

Regelbauinstrumente bedingen eine vollständige Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung.

### Revisionsbedarf

Für die Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente gilt eine Übergangsfrist bis 2027. Während dieser Zeit bleiben die kommunalen Vorschriften, mit Ausnahme von direkt anwendbaren kantonalen Gesetzen, weiter in Kraft. Soweit Bestimmungen (wie z. B. die Ausnützungsziffer) auf dem bisherigen BauG basieren, bleiben auch diese weiter anwendbar. Seit dem 1. Nachtrag zum revidierten PBG sind zwar Teilzonenpläne wieder möglich, aber nur mit entsprechendem Nachweis des Bedarfs; jedoch dürfen diese Planungen die Ortsplanungsrevision nicht präjudizieren.

Es zeigt sich, dass Prozesse zur Innenentwicklung zeitlich aufwändig sind. Werden sie erst in die Hand genommen, nachdem die Aussenreserven erschöpft sind, kann dies eine kontinuierliche Gemeindeentwicklung gefährden, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur. Die angestrebte, qualitative Innenentwicklung lässt sich über die Regelbauweise oft zu wenig steuern. Aufzonungen oder die einseitige Lockerung der Regelbauvorschriften ohne qualitätssichernde Massnahmen sind oft nicht zielführend. Substanzielle Innenentwicklungsprozesse erfordern massgeschneiderte, individuell-konkrete Regelungen. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage nicht darauf ausgerichtet ist. Damit erhält die Richtplanung eine zentrale Rolle. Von ihr abgeleitet, sind nicht nur das Baureglement und der Zonenplan zu revidieren, sondern sie dient auch als Grundlage für Sondernutzungspläne.

Die Schutzverordnung und das dazugehörige Reglement bestehen seit 8. März 1995. Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision wurde im Dezember 2021 die Überarbeitung der Inventarisierung der Kulturgüter ausgeschrieben. Auf Stufe Richtplanung sollen nur die Ortsbildschutzgebiete koordiniert werden. Die Überarbeitung der Schutzverordnung erfolgt im Anschluss der Ortsplanungsrevision über ein separates Projekt.

## 1.2 Aufgabenstellung

### 1.2.1 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Rheineck mit einer Fläche von ca. 219 ha und mit 3'405 Einwohnern (2016) sowie 734 Arbeitsplätzen (2014) (vgl. Kap. 2.2.2, Gemeindeporträt). In der Ortsplanungsrevision wird besonderer Fokus auf das Siedlungsgebiet gelegt.

### 1.2.2 Planungsziele

Die Ortsplanungsinstrumente sollen vollständig neu erarbeitet werden. Dazu gehört, dass:

- das Raumkonzept die räumlichen Phänomene des Ortes mit ihren charakterschaffenden Strukturen bzw. Elementen erfasst und daraus ein Zielbild für die räumliche Entwicklung erstellt;
- die Richtplanung unter Berücksichtigung der vorstehenden Themen vollständig neu entwickelt wird. Sie zeigt insbesondere die Innenentwicklungspotenziale auf und macht Hinweise zu deren Umsetzung. Aus der Richtplanung geht auch der Revisionskatalog für die Nutzungsplanung hervor;
- der Zonenplan mit dem Baureglement nach den Vorgaben des PBG vollständig revidiert und gleichzeitig auf die neue Schutzverordnung und die Gewässerräume abgestimmt wird;
- die Erhältlichkeit der Bauzonen mittels des neuen Instrumentariums des PBG gesichert wird;
- die gesamte Planung durch eine geeignete Kommunikation und Partizipation begleitet wird.

## 1.3 Vorgehen

### 1.3.1 Planungsablauf

**Meilensteine**

Strategische Leitsätze

Die strategischen Leitsätze zeigen in textlicher Form eine grobe Zielrichtung der zukünftigen Entwicklung und definieren ihre Schwerpunkte. Sie bilden die Grundlage für das Raumkonzept.

Raumkonzept

Das Raumkonzept stellt die Grundsätze der Gemeindeentwicklung und Leitideen (Entwicklungsprioritäten und Ausdehnung des Siedlungsgebietes) sowie wichtige räumliche Strukturen als schematische Karte dar.

Richtplanung

Die Richtplanung zeigt und koordiniert alle raumrelevanten Massnahmen im Sinne der kommunalen Entwicklungsstrategie als Karte und in Textform. Sie ist das zentrale Produkt der Ortsplanung, auf dem namentlich der Zonenplan mit Baureglement wie auch die Sondernutzungspläne aufbauen. Hier liegt deshalb der Schwerpunkt der Mitwirkung.

Rahmennutzungsplanung

Im letzten Meilenstein werden die Ziele und Massnahmen aus den vorherigen Instrumenten auf Stufe der Grundeigentümerschaft umgesetzt. Der überarbeitete Zonenplan und das Baureglement sind grundeigentümerverbindlich und somit nach der Vernehmlassung öffentlich aufzulegen.

## 1.4 Information und Mitwirkung

### 1.4.1 Information

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

- 29. April 2022:
  Beitrag zum Stand der Arbeiten im Gemeindeblatt «Mein Eck»
- 8. Juni 2022:
  Auftakt- und Informationsveranstaltung zur Ortsplanungsrevision, zur Strategie Innenentwicklung und zum Raumkonzept
- 2. Februar 2023:
  Informationsveranstaltung zur kommunalen Richtplanung
- 24. Oktober 2024:
  Informationsveranstaltung zur Zonenplanung und Baureglement

### 1.4.2 Mitwirkung

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

- 2. Juli 2022
  World-Café zur Einbringung von Ideen und Anmerkungen zum Raumkonzept inklusive Ortsbegehung mit Erläuterungen vor Ort
- 2. Februar 2023
  Vernehmlassung zur kommunalen Richtplanung
- 6. Februar und 9. Februar 2023
  Kontaktstunden zum Richtplan mit Vertreter der Stadt Rheineck und Vertreter des Ortsplanungsbüros
- 25. Oktober – 24. November 2024:
  Vernehmlassung zur Ortsplanungsrevision (1. Mitwirkung)

– 1. Juni – 11. Juli 2026:
  Vernehmlassung zur Ortsplanungsrevision (2. Mitwirkung)

## 1.5 Projektorganisation

In einer Projektgruppe werden die Planungsinstrumente behandelt und für den Stadtrat aufbereitet. Die Projektgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

– Urs Müller, Stadtpräsident
– Thomas Dietrich, Ratsschreiber
– Sandra Leimbacher, Leiterin Bauverwaltung

Periodisch werden Meilensteine der Planung vom Stadtrat beschlossen. Er setzt den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung in Kraft. Der Stadtrat besteht aus folgenden Personen:

– Urs Müller, Stadtpräsident
– Angelika Margadant, Stadträtin
– Simon Näscher, Stadtrat
– Gilbert Lapp, Stadtrat
– Sven Kamber, Stadtrat
– Katharina Linsi, Stadträtin
– Anin Wider, Stadträtin

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

### 2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung und dient der Kontrolle. Damit kann nachvollzogen werden, wie die auf den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) basierenden Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 RPG), des Bundesrechts sowie der übrigen Planungsgrundlagen von Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt werden.

### 2.1.2 Bundesrecht

| | relevant | Verweis/Hinweis |
|---|---|---|
| Grundbuch (bedingt dingliche Rechte) | x | Im Einzelfall relevant |
| Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) | x | Berücksichtigung gemäss den nachfolgenden, nationalen, kantonalen und kommunalen Inventaren |
| Fuss- und Wanderweggesetz (FWG) | x | Berücksichtigung gemäss nachfolgender Fuss- und Wanderwegpläne |
| Störfallverordnung (StfV) | x | Berücksichtigung gemäss dem Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) |
| Gewässerschutzverordnung (GSchV) | x | Berücksichtigung gemäss Gewässerschutzkarte |
| Lärmschutzverordnung (LSV) | x | Berücksichtigung gemäss Lärmbelastungskataster Tag |
| Luftreinhalteverordnung (LRV) | - | nicht relevant |
| Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) | x | berücksichtigt |
| Waldgesetz (WaG) | x | Berücksichtigt als Wald in der amtlichen Vermessung / Basiswald |

### 2.1.3 Nationale Grundlagen

| | relevant | Verweis/Hinweis | Kapitel |
|---|---|---|---|
| Sachplan Verkehr (Teil Schiene, Strasse, Luftfahrt, Schifffahrt) | x | Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL); Stand: 3. Februar 2016<br>Berücksichtigung im kantonalen Richtplan | |
| Sachplan Militär | - | Keine planungsrelevanten militärischen Anlagen | |
| Sachplan Übertragungsleitungen | - | nicht relevant | |
| Sachplan geologischer Tiefenlager | - | nicht relevant | |
| Sachplan Fruchtfolgeflächen | x | Berücksichtigung im kantonalen Richtplan | |
| Sachplan Asyl | - | nicht relevant | |
| Konzepte Windenergie | - | nicht relevant | |
| Konzept für den Gütertransport auf der Schiene | - | nicht relevant | |
| Nationales Sportanlagekonzept (NASAK) | - | nicht relevant | |
| Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) | x | Stand: Oktober 2008; berücksichtigt | 2.2.3 |
| Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) | - | nicht relevant | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) | x | IVS Dokumentation Kanton St. Gallen, Stand Dezember 2001 / Januar 2002; berücksichtigt | 2.2.3 |
| Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) | - | nicht relevant | |
| Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung | x | Stand: 2001; berücksichtigt | 2.2.3 |

### 2.1.4 Kantonale und regionale Grundlagen

| | relevant | Verweis/Hinweis | Kapitel |
|---|---|---|---|
| Kantonale Richtplanung | x | Stand: April 2021; berücksichtigt | 2.2.2 |
| Gemeindeportrait | x | Stand: August 2017; berücksichtigt | 2.2.2 |
| Agglomerationsprogramm | x | Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee, 4. Generation; Stand: November 2020; berücksichtigt | 2.2.2, 2.2.4, 2.3.2 |
| Planungs- und Baugesetz | x | Stand: 1. Oktober 2022; berücksichtigt | 2.3.1 |
| Raumkonzept St. Gallen | x | Stand: November 2017; berücksichtigt | 2.3.1 |
| Fruchtfolgeflächen | x | Kantonaler Richtplan; Stand: 15. Januar 2003; berücksichtigt | 2.2.2 |
| Karte Gewässernetz GN10 | x | geoportal.ch | 2.2.6 |
| Grundwasserschutzkarten | x | geoportal.ch | 2.2.6 |
| Inventarblätter schützenswerte archäologische Fundstellen (SAF) | x | Stand: 2014, wird zusammen mit der Revision der Schutzverordnung berücksichtigt | |
| Landschaftsqualitätsprojekt St. Galler Rheintal | x | Schlussbericht Stand: Juni 2022 | 2.2.5 |
| St. Galler Energiekonzept (2021-2030) | x | berücksichtigt | 2.2.6 |
| Strategie des Kantons St. Gallen zur Anpassung an den Klimawandel | x | In Umsetzung seit 2022; berücksichtigt | 2.2.6 |

### 2.1.5 Kommunale Grundlagen

| | relevant | Verweis/Hinweis | Kapitel |
|---|---|---|---|
| **Allgemein** | | | |
| Strategische Leitsätze | x | Stand: 20. April 2021; berücksichtigt | – |
| Kommunaler Richtplan | x | Zur Kenntnis genommen am 22. November 2013; berücksichtigt | |
| Quartieranalyse | x | September 2021, raum.manufaktur.ag | 2.2.5 |
| **Nutzung** | | | |
| Zonenplan | x | Stand: 22. November 2013 (Genehmigung Teilrevision); berücksichtigt | |
| Baureglement | x | Stand: 22. November 2013 (Genehmigung Teilrevision); berücksichtigt | |
| Übersicht über die Sondernutzungspläne | x | geoportal.ch | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Infrastruktur und öffentliche Ausstattung** | | | |
| Erschliessungsprogramm | **x** | vakant | |
| | | | |
| **Schutz** | | | |
| Schutzverordnung (Teil Natur und Landschaft und Kultur) | **x** | Stand: 8. März 1995; berücksichtigt (wird als Grundlage für die Ortsplanungsrevision überarbeitet) | 2.2.3 |
| Hinweisinventar Bauten | **x** | Stand: 1995; berücksichtigt (wird als Grundlage für die Ortsplanungsrevision überarbeitet) | 2.2.3 |
| | | | |
| **Verkehr** | | | |
| Gemeindestrassenplan | **x** | geoportal.ch, Stand: 1. Juni 2023 | 2.2.4 |
| Fuss-, Wander- und Radwegpläne | **x** | geoportal.ch, Stand: 1. Juni 2023 | 2.2.4 |
| Übersicht öffentliche Parkplätze | **-** | - | |
| | | | |
| **Umwelt** | | | |
| Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster | **x** | geoportal.ch | 2.2.6 |
| Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT) | **x** | geoportal.ch | 2.2.6 |
| Massnahmenkonzept Naturgefahren | **x** | Stand: 28. Januar 2016 (Überprüfung durch das Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen) | 2.2.6 |
| Gewässerraumfestlegung | **-** | geoportal.ch, wird im Anschluss der Ortsplanungsrevision in einem separaten Projekt bearbeitet | 2.2.6 |
| Kommunales Energiekonzept Rheineck | **x** | Stand: Anfang 2025; berücksichtigt | 2.2.6 |

## 2.2 Analyse und Handlungsbedarf

### 2.2.1 Geschichte

Erstmals wurde die Bezeichnung «Rinegge» in einer Urkunde von 1163 entdeckt, damals noch eine Grundherrschaft des Bischofs von Konstanz. Im gleichen Jahr wurde der Ort als Vogtei Rheineck umbenannt. Nach einer Herrschaftszeit eines Grafens (1309), der Habsburger (1395) sowie der Appenzeller (1445) ging die Vogtei Rheineck 1490 an die Eidgenossen über und wurde Teil der eidgenössischen Landvogtei Rheintal. Wobei es bis 1798 als Untertanenland zählte. Erst viel später im Jahr 1803 galt Rheineck als eigene politische Gemeinde des damals neuen Kantons St. Gallen.

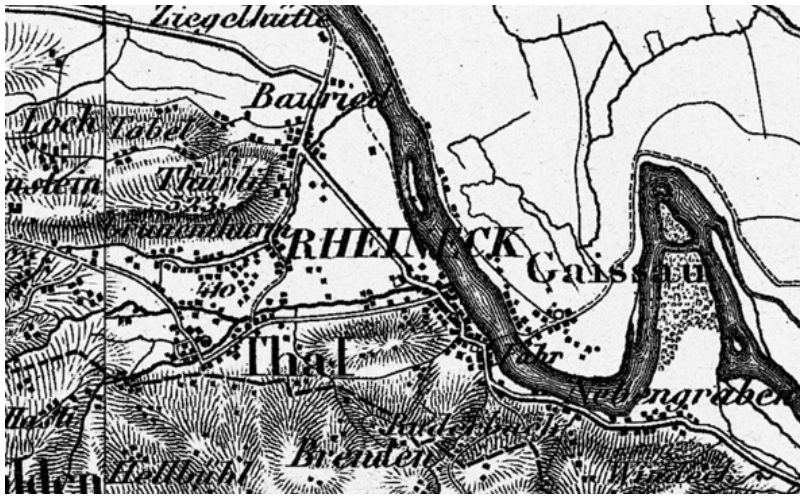



Abb. 1 Ausschnitt aus der Dufourkarte (1851–1856) kurz vor dem Bau der Eisenbahnlinie, kein Massstab, map.geo.admin.ch (November 2023)

Aufgrund seiner Lage im Engpass zwischen dem Appenzellerland und Rhein erlangte Rheineck schon früh an Bedeutung. Seine Befestigung ist wahrscheinlich auf das 13. Jahrhundert auf die gewünschte Verbindung von Süddeutschland nach Oberitalien zurückzuführen. Der Anschluss an Land- und Wasserstrassen von europäischer Bedeutung verhalf dem Ort zum Zentrum für Umschlag, Lager und Handel sowie zur Ernennung zur freien Reichsstadt im Jahr 1276. Das Stadtrecht wurde den Rheineckern noch vor der Stadt St. Gallen (1291) verliehen. Im 17. Jahrhundert führte das internationale Transportgewerbe und Handel, besonders mit Holz aus Graubünden, zu Wohlstand und bauliche Entwicklung des Ortes. Aus dieser Zeit entstanden rund um den Kern imposante Barockbauten, wie der Löwenhof nördlich des Kerns und der Custerhof südlich des Kerns.

Die bauliche Entwicklung wurde durch die wiederkehrenden, teils schweren Überschwemmungen des Rheins und des Freibachs beeinträchtigt. Einen wesentlichen Einschnitt für die weitere bauliche Entwicklung und das Ortsbild bildete die Begradigung des Rheins mit dem Fussacher Durchstich im Jahr 1900, infolge derer der direkte Anschluss an den Rhein verloren ging.

Abb. 2 Fussacher Durchstich, Staatsarchiv Kanton St. Gallen



Ein weiterer Wendepunkt in der Entwicklung war die Eröffnung der Eisenbahnlinie in den Jahren 1857/58. Sie ersetzte die traditionelle Schifffahrt, förderte die lokale Wirtschaft und trug zum Aufschwung der florierenden Stickerei bei. Die damit einhergehende industrielle Entwicklung führte zu einer baulichen Ausdehnung über das Städtli hinaus, insbesondere entlang der Thalerstrasse. Gleichzeitig bildete die Bahnlinie eine zweite lineare räumliche Trennung des Städtlis vom alten Rhein.

Abb. 3 Rheineck im Jahr 1920 (ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv)



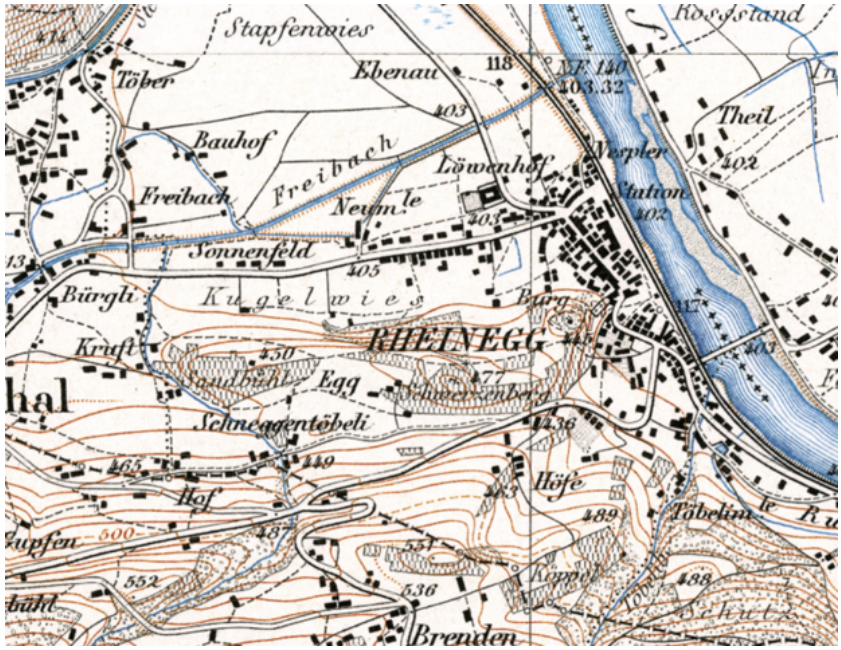



Abb. 4 Siegfriedkarte 1888, map.geo.admin.ch, kein Massstab

Wie auf den nachfolgenden historischen Karten gut ersichtlich ist, entwickelte sich Rheineck entlang der Thalerstrasse und der neu angelegten Buhofstrasse weiter nach Westen. Gleichzeitig breitete sich die Siedlung vom Städtli aus in nördlicher Richtung sowie in die Vorstadtbereiche im Süden aus. Im Jahr 1911 wurde gegenüber der imposanten Altstadtfront an der Bahnhofstrasse das neobarocke Bahnhofsgebäude errichtet.

Die Stickereikrise setzte den zahlreichen Stickerei- und Seidenfabriken in Rheineck stark zu. Mit dem zunehmenden Wachstum des Dienstleistungssektors setzte in den Jahren 1960–1970 eine starke Siedlungsentwicklung ein. In dieser Zeit entstanden verschiedene Einfamilienhausgebiete in den bis dahin weitgehend unbebauten Landschaftsräumen von Buhof, Feldmoos und Freibach. Zudem entwickelte sich die Bebauung in den Gebieten Burgstock und Spanierhof weiter, während sich im Gebiet Langenhag industrielle Nutzungen ansiedelten.

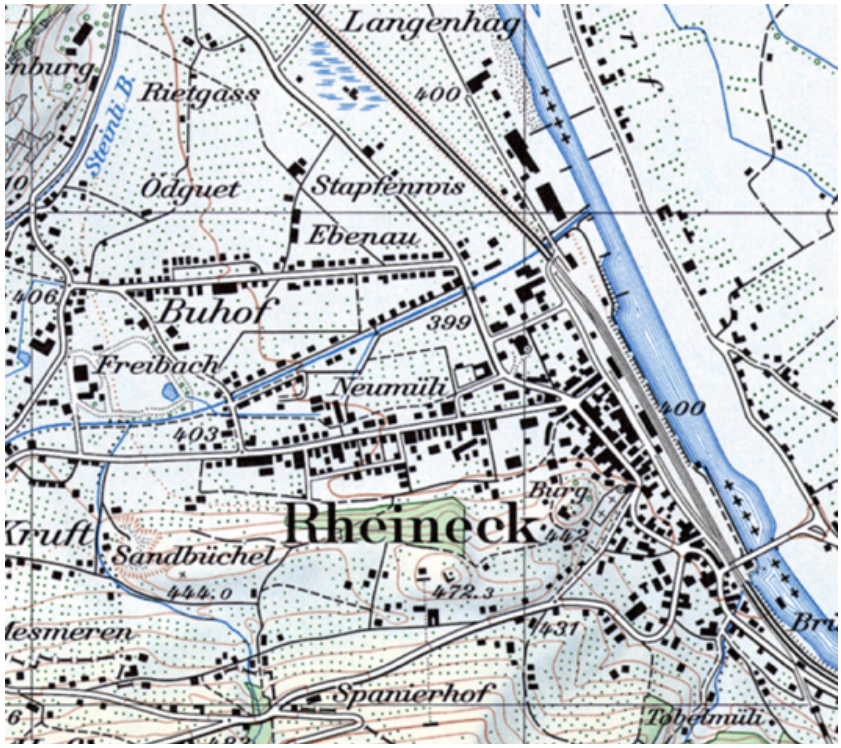



Abb. 5 Ausschnitt Landeskarte 1960, map.geo.admin.ch, kein Massstab

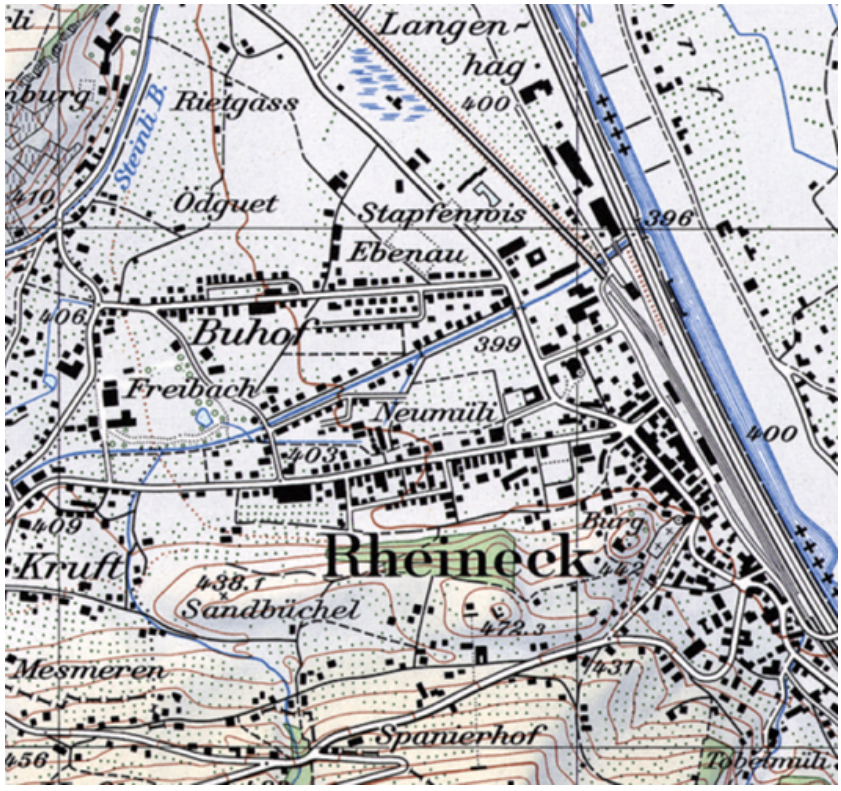



Abb. 6 Ausschnitt Landeskarte 1970, map.geo.admin.ch, kein Massstab

### 2.2.2 Nutzung

#### Allgemeines

Richtplan Kanton St. Gallen: Siedlungsgebiet (S11) | Gemeindeportrait
Das Gemeindeportrait, vom Kanton zu jeder St. Galler Gemeinde erstellt, definiert das Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes, bzw. des Richtplanes. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für die Stadt Rheineck aus:

Tab. 1 Auszug Gemeindeportrait des Kantons St. Gallen zur Stadt Rheineck (August 2017)

| | |
|---|---|
| **Bevölkerung 2016** | 3'405 Einwohner |
| **Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040** | 582 Einwohner |
| **Bevölkerungsziel per 2040** | 3'987 Einwohner |
| **Median Bevölkerungsdichte pro ha** | 55 Einwohner |
| **Kapazität innerhalb bestehender Zonen** | 390 Einwohner |
| **davon innerhalb bebauter Zonen [1]** | 160 Einwohner |
| **davon innerhalb unbebauter Zonen** | 229 Einwohner |
| **Option Erweiterung Siedlungsgebiet** | 4,6 ha |

Es besteht kein Anspruch auf die Einzonung der unter «Option Erweiterung Siedlungsgebiet» aufgeführten Fläche. Massgebend für die Grösse der Bauzonen ist die Berechnung gemäss kantonalem Modell.

Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee 3. Generation, Umsetzungshorizont 2019–2022
*Siedlungsdichten (Nr. 1.5)*
Zur optimalen Abstimmung der ÖV-Erschliessung mit den Siedlungsdichten werden im Agglomerationsprogramm Mindestsiedlungsdichten nach ÖV-Güteklassen vorgegeben. Dabei werden Einwohner und Beschäftigte (= N) pro Hektar Bauzone betrachtet.
Die Mindestdichten setzen sich wie folgt zusammen:

[1] Zunahme der Bevölkerungsdichte um 4 % (kantonale Annahme/Vorgabe)

– ÖV-Güteklassen A und B: Hohe bauliche Dichte → 150–300 N/ha Bauzone
– ÖV-Güteklasse C: Mittlere Dichte → 100–150 N/ha Bauzone
– ÖV-Güteklasse D: Moderate Dichte → 50–100 N/ha Bauzone

Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee 4. Generation, Programmgeneration 2024 - 2027

Im Agglomerationsprogramm der 4. Generation werden sowohl die Zielsetzungen zu den Siedlungsdichten (neu Nr. 1.3) als auch die Erschliessungsanforderungen für Neueinzonungen (neu Nr. 1.5) unverändert als Daueraufgabe weitergeführt. Gegenüber der 3. Generation ergeben sich keine inhaltlichen Anpassungen der Zielwerte.

*Erschliessungsanforderungen für Einzonungen (Massnahme Nr. 1.5, Kap. 6.1.7)*
*Richtplan Kanton St. Gallen: Siedlungsentwicklung nach innen (S13)*

Neue Bauzonen müssen hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Dazu wurden im Agglomerationsprogramm folgende Kriterien für Einzonungen festgelegt:

– Wohn-/Mischzonen: Generell ÖV-Güteklasse D mit 30' Takt (Bus)
– Arbeitszonen: Generell ÖV-Güteklasse D mit 30' Takt (Bus) in den Hauptverkehrszeiten

**Wohn- und Mischnutzung**

Richtplan Kanton St. Gallen: Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen) (S12)

Auf Grundlage des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird der Bedarf an zusätzlicher Bauzonenfläche durch den Kanton ermittelt. Dieser Bedarf wird auf die kommunale Ebene runtergebrochen (St. Galler Modell zur Bauzonendimensionierung). Für die Stadt Rheineck sieht der kantonale Richtplan, für das prognostizierte Wachstum, eine kleine Erweiterung des Siedlungsgebietes vor (vgl. Tab. 0). Das Wachstum ist somit innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets durch Innenentwicklung aufzufangen. Neue Bauzonen sind nur innerhalb des Siedlungsgebiets aus dem kantonalen Richtplan zulässig.

Für Neueinzonungen werden klare Rahmenbedingungen formuliert:

– Nachweis über Bedarf an Einzonung (15-Jahre Bedarf gemäss St. Galler Berechnungsmodell) (vgl. Kap. 2.2.2)
– Nachweis über Innenentwicklung (vgl. Kap. 2.3.3, 3.5.1)
– Erreichen der Mindesteinwohnerdichten (vgl. Kap. 2.2.2)
– Angemessene ÖV-Erschliessung (vgl. Kap. 2.2.2 und. 2.2.4)
– Eingezonte Fläche muss verfügbar sein (vgl. 2.2.7)

### Richtplan Kanton St. Gallen: Aktive Bodenpolitik (S13)

Für die geforderte Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ist eine Aktivierung un- oder nur schwach genutzter Baulandflächen ein wichtiger Hebel der Ortsplanung. Über diese «aktive Bodenpolitik» haben die Gemeinden Bericht zu erstatten (Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV) und ihre Tätigkeiten aufzuzeigen (s. Kap. 3.1.1). Diese Berichterstattung wird für die Genehmigung der Ortsplanungsrevision vorausgesetzt und bildet ein zwingender Bestandteil bei Einzonungsbegehren (vgl. auch kantonales Richtplanblatt S12).

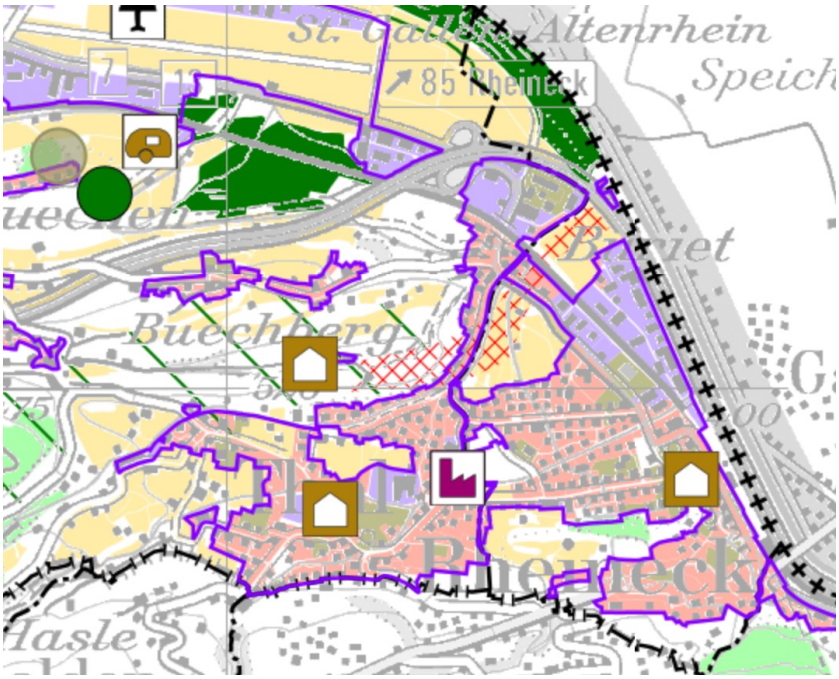



Abb. 7 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, geoportal.ch, kein Massstab (Stand Mai 2026)

## Landwirtschaft

Richtplan Kanton St. Gallen: Fruchtfolgeflächen FFF (V11)

Die Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Sie sind gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Beeinträchtigung von Fruchtfolgeflächen ist nur möglich, wenn dies in einer umfassenden Interessenabwägung begründet werden kann (s. Kap. 3.1.3).

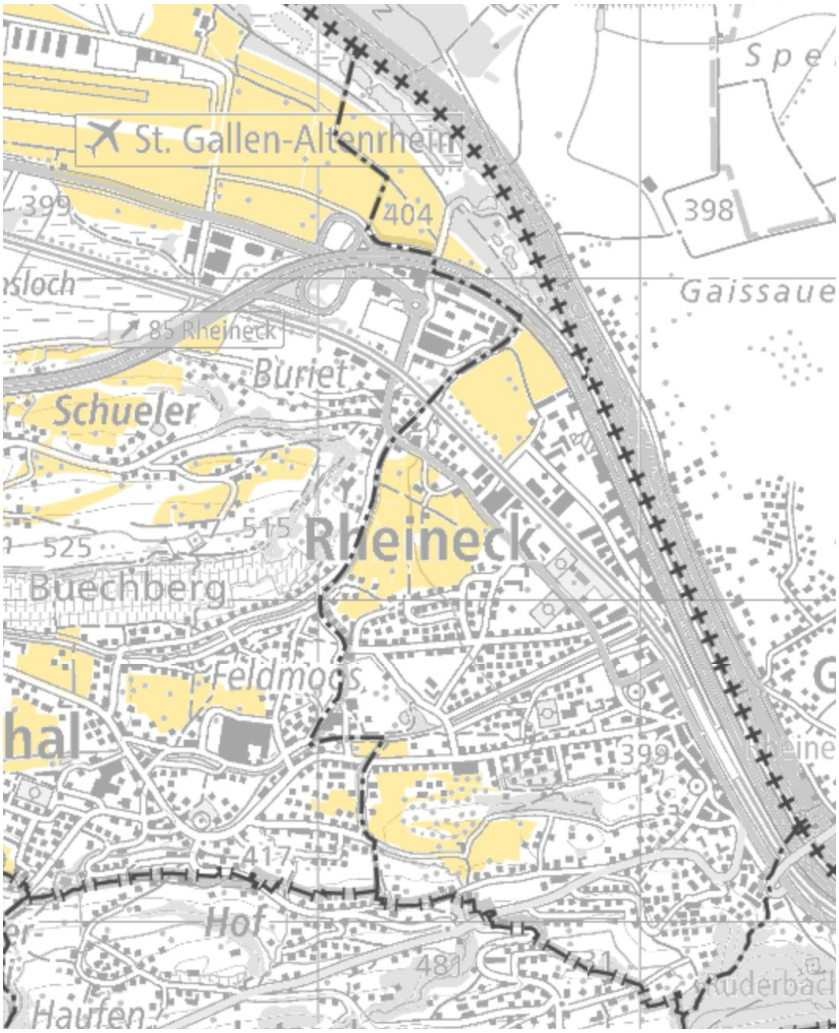



Abb. 8 Ausschnitt Fruchtfolgeflächen des Kantons St. Gallen, geoportal.ch, kein Massstab (September 2026)

Fruchtfolgeflächen

### 2.2.3 Schutz

**Kulturschutz**

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Richtplan Kanton St. Gallen: Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich bei Rheineck um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Ebenfalls wird dem Areal der schweizerischen Seidengazefabrik Thal/Feldmoos nationale Bedeutung beigemessen.

Bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung wird gemäss Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ein ungeschmälerter Erhalt dieser Objekte gefordert. Das ISOS ist in den Ortsplanungen zu beachten. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt im Kapitel 3.3.5.

Richtplan Kanton St. Gallen: Schützenswerte Industriedenkmäler (S 32)

Im Westen von Rheineck wird die schweizerische Seidengazefabrik Thal mit ihren historischen Bauten im kantonalen Richtplan als schützenswertes Industriedenkmal von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Die Bauten der Industrieanlage sind bereits in der kommunalen Schutzverordnung vom März 1995 als Kulturobjekte geschützt.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die im Bundesinventar aufgeführten Wege sind hinsichtlich ihres Verlaufes und ihrer Substanz zu erhalten.

Für die Stadt Rheineck sind folgende Strassenabschnitte als historische Verkehrswege erfasst:

- Rorschacherstrasse (national, historischer Verlauf mit Substanz)
- Brüggershofstrasse (national, historischer Verlauf mit Substanz)
- Appenzellerstrasse (regional)
- Gaisgass / Altensteigweg / Trubenhofstrasse / Brendenstrasse (regional, historischer Verlauf teilweise mit Substanz)
- Thalerstrasse (lokal, historischer Verlauf)
- Töberstrasse (lokal, historischer Verlauf, auf Thaler Gemeindegebiet)

Für Strassenabschnitte im IVS gilt gemäss Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS):

- Nationale Bedeutung mit Substanz: Ungeschmälerter Erhalt der wesentlichen Substanzelemente (Art. 6 VIVS)
- Regional und lokal bedeutende Strecken wurden in die «IVS Dokumentation Kanton St. Gallen» (1998–2003) aufgenommen. Der Bestand und ihre Funktion sind zu schützen und zu erhalten. Sie sind entsprechend in der Erarbeitung von kommunalen

Schutzverordnungen zu berücksichtigen (vgl. Leitfaden, Denkmalpflege und Archäologie Kanton St. Gallen).

Richtplan Kanton St. Gallen:
Schützenswerte archäologische Fundstellen (S 33)

Zur Sicherung von archäologischen Fundstellen und Funden werden folgende Objekte aufgeführt:

- Burg Alt Rheineck (Burgstock); Signatur SAF_15_01
- Burg Neu Rheineck; SAF_15_02
- Städtchen Rheineck und Evang. Stadtkirche St. Jakob; SAF_15_04
- Galgenplatz; SAF_15_05
- Kruft oder Klingelburg; SAF_15_06

Kommunale Schutzverordnung Teil Kultur

Die kommunale Schutzverordnung aus dem Jahr 1995 soll im Anschluss an die Revision des Zonenplanes ebenfalls revidiert werden. Als Grundlage wird derzeit das kommunale Ortsbildinventar überarbeitet. Die Ergebnisse fliessen entsprechend in die Richt- und Nutzungsplanung ein.

**Natur- und Landschaftsschutz**

Richtplan Kanton St. Gallen: Vorranggebiet Natur und Landschaft (V 31)

Im kantonalen Richtplan werden unter dem Begriff «Vorranggebiete Natur und Landschaft» besonders wertvolle Schutzgebiete aufgeführt. Diese Schutzgebiete sind grundeigentümerverbindlich zu sichern.

In Rheineck sind folgende Objekte im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Lebensraum bedrohter Arten (Schongebiet) und regionales Auengebiet: Alter Rheinlauf als Lebensraum für Wasser- und Zugvögel (Gemeinde Thal)
- Flachmoor von regionaler Bedeutung: Ufer des alten Rheines bei Buriet (Objekt-Nr. 391)
- Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung: Bisengraben (Objekt-Nr. SG103)

Der Uferbereich des Alten Rheins ist um die Autobahn als Freihaltezone ausgeschieden und mit geschütztem Ufergehölz überlagert. Die Flachmoore und das Amphibienlaichgebiet Bisewäldli/Bisengraben im Norden von Rheineck sind in der rechtskräftigen Schutzverordnung bereits als Naturschutzgebiet grundeigentümerverbindlich geschützt.

Schutzverordnung Teil Natur und Landschaft

Im März 1995 wurde zusammen mit dem Teil Kultur die Schutzverordnung für die Stadt Rheineck genehmigt. Anschliessend an die Revision des

Zonenplans und des Baureglements muss die Schutzverordnung ebenfalls gemäss den neuen übergeordneten Anforderungen revidiert werden (s. Kap. 3.3.5).

### 2.2.4 Verkehr

#### Allgemein

Richtplan Kanton St. Gallen: Gesamtverkehr (VI 11)

Der Gesamtverkehr soll auf die Bedingungen der nachhaltigen Mobilität abgestimmt werden, insbesondere in Bezug auf die Siedlungsentwicklung. In Gebieten mit hohen Siedlungsdichten und stark gebündelten Verkehrsströmen sollen die Chancen des öffentlichen Verkehrs genutzt werden. Das Volumen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll begrenzt und der Langsamverkehr generell und als Zubringer zum ÖV gefördert werden. Die Ortsplanungen sind insbesondere bezüglich der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungsarten- und Intensitäten auf die Optimierung des Gesamtverkehrs auszurichten (vgl. Kap. 3.3.6).

#### Strassen und Wege

Gemeindestrassenplan

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) aus dem Jahr 2017 hat ein systematischer Abgleich der revidierten Zonenpläne mit den Strassenflächen des Gemeindestrassenplans zu erfolgen (gemäss «Übergangsmerkblatt Gemeindestrassenplan» vom 9. Mai 2018). Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zonenplan als Verkehrsflächen ausgewiesen. Dazu werden die Flächen der Nutzungsplanung entsprechend angepasst. Der Gemeindestrassenplan wurde als Grundlage für die Revision des Zonenplans bereits überarbeitet und am 1. Juni 2023 genehmigt.

Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee 3. Generation

Richtplan Kanton St. Gallen: Agglomerationsprogramm SG (VI12)

Die Agglomerationsprogramme bezwecken eine langfristige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Dafür werden innerhalb einer Region unterschiedliche Massnahmen entworfen und mit einem Realisierungshorizont, einem Budget und einer Priorität ergänzt. Mit diesem Massnahmenpaket können beim Bund Fördergelder beantragt werden.

Im Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee der 3. Generation sind folgende Massnahmen für Rheineck aufgenommen worden:

- Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse und Rorschacherstrasse
- Veloverkehr auf Trottoir zulassen entlang der Appenzellerstrasse

– Eingangstor auf der Appenzellerstrasse auf Höhe des Spanierhofs mit anschliessender Kernfahrbahn bis zur Abzweigung der Hofstrasse
– Demarkierung der Leitlinie der Grüenaustrasse mit Verschiebung des bestehenden Fussgängerstreifens um ca. 20 m in Richtung Bahnhof
– Umgestaltung Kreuzung Rorschacher-/Grüenaustrasse mit neuer Fussgängerquerungshilfe
– Flächensanierung im Knoten Hauptstrasse – Appenzellerstrasse
– Verschiebung Fussgängerstreifen um ca. 30 m nach Osten mit neuer Treppe als Verbindung zur Gaisgass
– Bodenseeradweg: Bauprojekt in Rheineck, Baubeginn ab 2021 (in Projektierung)

Richtplan Kanton St. Gallen: Strassen, inkl. Langsamverkehr (VI21)

Auf Basis des Strassengesetzes (Art. 32 und 33) definiert der Richtplan die Grundsätze des Strassenbaus. Der Ausbaustandard der Strassen ist nach den Anforderungen des erschlossenen Raums zu differenzieren. Strassen sind mit Bezug auf das bauliche und landschaftliche Umfeld zu gestalten. Je nach Situation des Strassenabschnitts müssen unterschiedliche Prioritäten des strassenbaulichen Entwurfs beachtet werden. Wo aufgrund hoher Belastungen ein empfindliches Umfeld massgeblich beeinträchtigt wird, sind flankierende Massnahmen als Bestandteil des Strassenbaus zu ergreifen (vgl. Kap. 3.1.6).

Für Rheineck wird ein hohes Konfliktpotenzial zwischen Verkehr und Umfeld im kantonalen Richtplan festgestellt. Als Gemeinde mit starken Umfeldkonflikten gelten die Kantonsstrassen potenziell als sanierungsbedürftig bzw. haben Aufwertungspotenzial (Strassenraumgestaltung).

**Langsamverkehr**

Richtplan Kanton St. Gallen: Strassen inkl. Langsamverkehr (VI21)

Ziele Fussverkehr:

– durchgehende, attraktive, sichere Fusswege zu den wichtigsten Zielen und Quellen im Siedlungsgebiet schaffen
– durchgehende, attraktive Wanderwege gestalten
– sichere Fussgängerquerungen verwirklichen
– Bedürfnisse Mobilitätsbehinderter, Betagter und Kinder berücksichtigen

Ziele Veloverkehr:

– durchgängiges und attraktives Veloroutennetz für geübte als auch weniger geübte Velofahrende fördern
– Sicherheit auf stark bzw. schnell befahrenen Strassen und in Knoten erhöhen

– genügend grosses und qualitativ gutes Angebot an Veloabstellplätzen bereitstellen an ÖV-Haltestellen, in Stadtzentren, an Wohn- und Arbeitsorten sowie bei Freizeitanlagen und Einkaufszentren

Schwachstellenanalyse Radwegnetz im Kanton St. Gallen

Der Kanton St. Gallen beurteilt das gesamte nationale, kantonale und lokale Veloverkehrsnetz auf lineare oder punktuelle Schwachstellen. Dabei werden zu jeder Schwachstelle mögliche Massnahmen und deren Relevanz sowie Priorität festgehalten. Für Rheineck sind vier punktuelle und drei lineare Schwachstellen erfasst:

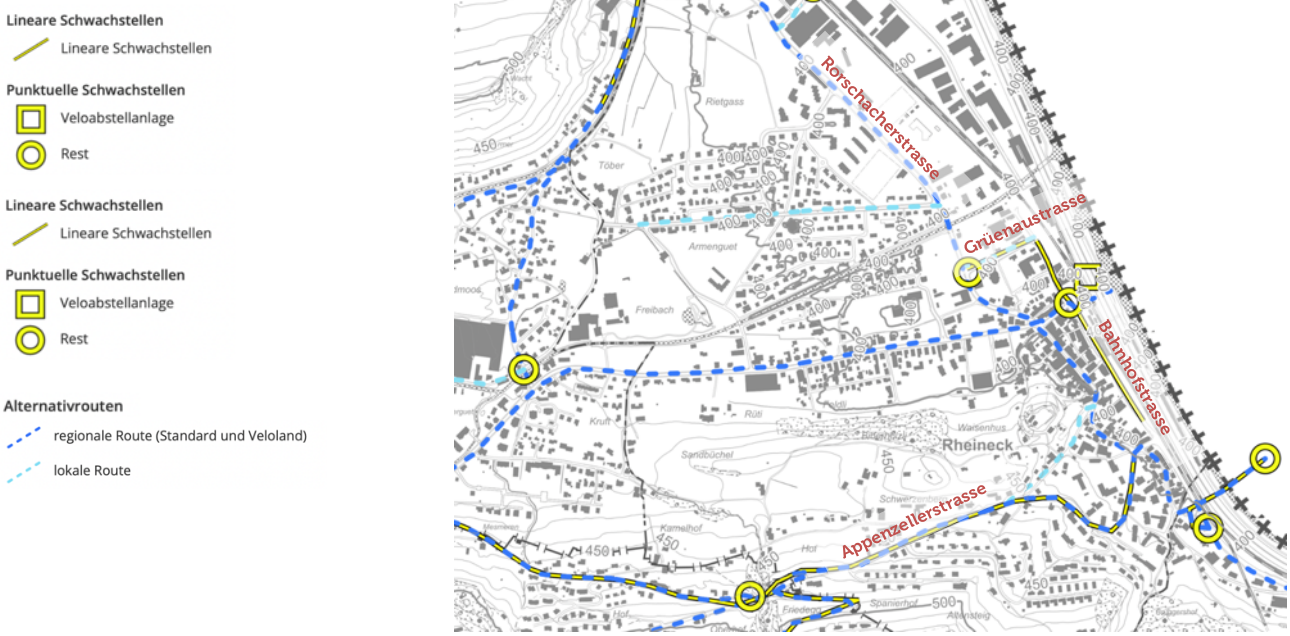
Punktuelle Schwachstellen:

– 53.93.01p, geringe Priorität, **Dietrichstrasse**:
  Enge Passage, unklare Veloverkehrsführung, Signalisationsdefizit, Ausweichverkehr in Fussgängerbereich
– 53.92.02p, hohe Priorität, **Kreuzung Rorschacher-/Grüenaustrasse**:
  Fehlende Radverkehrsanlage, schnelle Strassengeometrie, hoher DTV, mangelnde Verkehrssicherheit, Verdrängungseffekt des Langsamverkehrs
– 53.92.03p, hohe Priorität, **Kreuzung Bahnhof-/Poststrasse**:
  Fehlende Radverkehrsanlage und Querungshilfe, hoher DTV, mangelnde Verkehrssicherheit, Verdrängungseffekt des Langsamverkehrs, Ausweichverkehr in Fussgängerbereich
– 53.93.04p, geringe Priorität, **Bahnhof Rheineck**:
  Abstellanlage fehlt

Lineare Schwachstellen:

– 53.92.02l, mittlere Priorität, **Appenzellerstrasse**:
  Fehlende Radverkehrsanlage, schnelle Strassengeometrie, gesicherte Radverkehrsführung bergwärts fehlt, mangelnde Verkehrssicherheit, Ausweichverkehr in Fussgängerbereich
– 53.93.03l, lokale Relevanz, **Grüenaustrasse**:
  Fehlende Radverkehrsanlage, verkehrsorientierter Ausbau, mangelnde Verkehrssicherheit
– 53.93.04l, lokale Relevanz, **Bahnhofstrasse**:
  Fehlende Radverkehrsanlage, schnelle Strassengeometrie, verkehrsorientierter Ausbau, mangelnde Verkehrssicherheit

Abb. 9 Ausschnitt Schwachstellenanalyse Radverkehr des Kantons St. Gallen, geoportal.ch, kein Massstab (April 2022)




**Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee 3. Generation**
Das Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee sieht Massnahmen im Rahmen einer regionalen Entwicklung vor.

Nr. 4.1 Mobilitätsmanagement in Unternehmen
Zur nachhaltigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens erstellen Unternehmen Mobilitätskonzepte. Die Agglomeration St. Gallen-Bodensee unterstützt sie dabei und bietet kostenlose Initialberatungen an.

Nr. 4.2 Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von (neuen) Arealen
Entwicklungen von Arealen bieten eine grosse Chance, Einfluss auf das Mobilitätsverhalten von künftigen Nutzenden zu nehmen und dieses hin zum ÖV, Fuss- und Veloverkehr zu lenken. Deshalb setzt sich die Agglo St. Gallen-Bodensee dafür ein, Planungs- und Bauträger bei der Erarbeitung eines Mobilitätsplans zu beraten.

Nr. 4.3 Kampagne «clevermobil»
Um die Sichtbarkeit des Fuss- und Veloverkehrs in den Medien zu erhöhen und deren Nutzung zu steigern, werden verschiedene Kommunikationsmassnahmen umgesetzt.

### Nr. 7.1 Öffentliche Parkierung Gemeinden

Die Zahl der Parkplätze auf öffentlichem Grund soll begrenzt und Abgaben darauf erhoben werden. Dies soll Anreize schaffen, vermehrt den ÖV oder den Fuss- und Veloverkehr zu nutzen. Die Stadt Rheineck hat dies bereits in ihrem «Reglement über Abgaben für Motorfahrzeugabstellplätze und das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund» umgesetzt – zuletzt mit einer Revision, die seit dem 3. Januar 2024 in Vollzug ist.

### Nr. 7.2 Park und Ride

Park and Ride-Anlagen sind so zu erstellen oder zu reduzieren, dass eine Verlagerung von MIV-Wegen hin zu kombinierten Wegeketten mit einem möglichst grossen ÖV-Wegeanteil stattfindet. Zudem sollte die Tarifierung der Parkplätze angepasst werden. Am Bahnhof bestehen in Rheineck bereits P+Rail-Anlagen.

### Nr. 8.2 Überregionale Erreichbarkeit Bahn

Das ÖV-Angebot ist durch neue Bahnverbindungen und Taktverdichtungen attraktiver zu gestalten. Dabei soll über Rheineck nach Heerbrugg, Bregenz und Dornbirn ausgebaut werden. Ob Rheineck an diesen Taktverdichtungen angeschlossen wird, kann erst in einem weiteren Projektschritt aufgezeigt werden.

### Nr. 8.5 Busangebot Agglomeration

Verschiedene Massnahmen wie Durchbindungen, Verlängerungen von bestehenden Linien und Taktverdichtungen steigern die Attraktivität des ÖV-Angebots. Dafür soll die Linie Rorschach–Altenrhein–Rheineck halbstündlich verkehren. Gemäss Liniennetzplan der RTB Rheintal Bus besteht heute keine direkte Verbindung. Über Altenrhein nach Rorschach und Rheineck muss heute umgestiegen werden. Ansonsten besteht die direkte Linie über Staad.

### Nr. 11.3 Sanierung Fussgängerübergänge

Fussgängerübergänge, die eine Schwachstelle im Netz darstellen, sollen anhand eines Massnahmenplans saniert und dadurch die Sicherheit für sämtliche Verkehrsteilnehmenden erhöht werden.

## Schiene

### Richtplan Kanton St. Gallen: Anschlussgleise (VI 35)

Das Gütertransportgesetz (GüTG; SR 742.41) verpflichtet den Kanton mit Massnahmen der Raumplanung dafür zu sorgen, dass Industrie- und Gewerbegebiete, soweit möglich, mit Anschlussgleisen erschlossen werden (AnGG; SR 742.141.5).

In Rheineck sind gemäss kantonalem Richtplan Anschlussgleise für den Güterverkehr im Industriegebiet Langenhag einzurichten (Nr. 135). Die Freihaltung eines Trasses ist dafür zu gewährleisten.

### Öffentlicher Verkehr: ÖV-Einzugsradius

Die Gemeinde Rheineck verfügt über einen Bahnhalt mit den folgenden Anschlüssen:

- Rundkurs S4: St. Gallen–Uznach–Sargans–St. Margrethen (60' Takt)
- Linie S2: Altstätten–St. Margrethen–St. Gallen–Nesslau-Neu St. Johann (60' Takt)
- Linie S5: St. Margrethen–Gossau–Weinfelden (60' Takt)
- Linie S26: Rheineck–Walzenhausen (60' Takt)

Die Linien S2 und S4 bilden ab dem Bahnhof Rheineck in beide Hauptrichtungen (St. Gallen, St. Margrethen) einen Halbstundentakt. Die Linie S5 ergänzt das Angebot.

Mit dem Bus bestehen ab Bahnhof Rheineck folgende Busverbindungen:

- Linie 242: Thal–Rorschach–Goldach–Untereggen–St. Gallen (30' Takt)
- Linie 222: Lutzenberg–Heiden
- Linie 223: Rheineck–Walzenhausen–Heiden
- Linie 304: St. Margrethen–Au–Heerbrugg

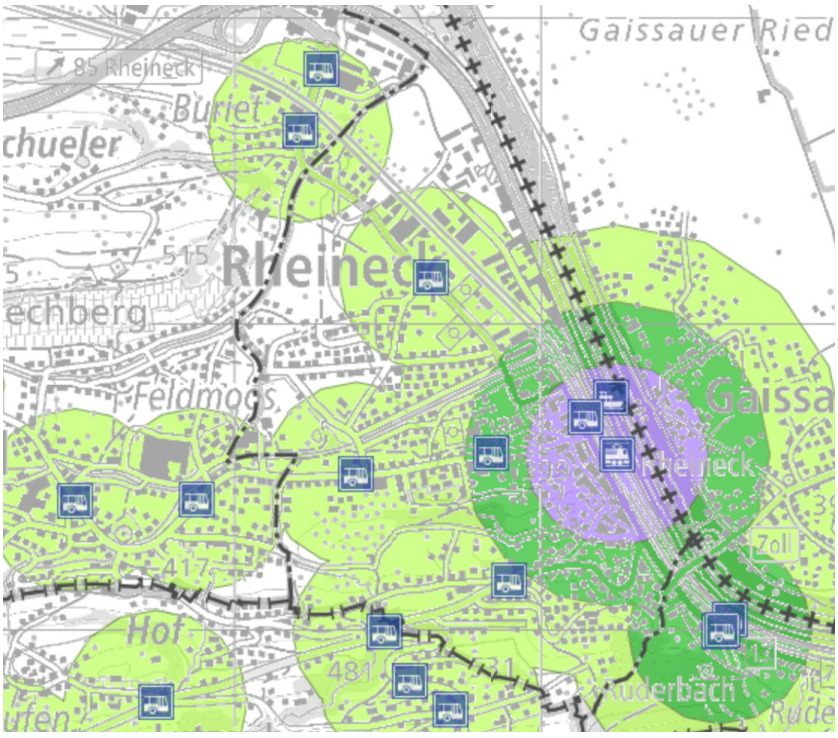



Abb. 10 Ausschnitt ÖV Güteklassen und Haltestellen, geoportal.ch, kein Massstab (September 2026)

- Klasse B: Gute Erschliessung
- Klasse C: Mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: Geringe Erschliessung

### Richtplan Kanton St. Gallen: Öffentlicher Regionalverkehr (VI32)

Die Linien des öffentlichen Regionalverkehrs sollen ausgebaut werden und eine Taktverdichtung erfolgen. In der Region St. Gallen-Bodensee wird ein Viertelstundentakt zwischen der Stadt St. Gallen und St. Margrethen angestrebt.

### Richtplan Kanton St. Gallen: Abstimmung Siedlung und Verkehr (S14)

Für eine «Entwicklung an erschlossenen Lagen» wird für eine Einzonung mindestens die ÖV-Güteklasse D vorausgesetzt. Wenn nur eine Busverbindung besteht, muss diese mindestens mit einem Halbstundentakt zu Hauptverkehrszeiten verkehren.

## Luftfahrt

### Hindernisbegrenzungskataster

Die Gemeinde Rheineck ist aufgrund seiner Nähe zum Flugplatz St.Gallen-Altenrhein (LSZR) durch den Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) überlagert. Dies bedeutet, dass bei der Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen sowie temporären Objekten und Pflanzen, welche die Hindernisbegrenzungsflächen durchstossen, eine Bewilligung des Bundesamts für Zivilluftfahrt BAZL eingeholt werden muss.

In Rheineck ist insbesondere die massgebliche Hindernisbegrenzungsfläche in Form der Horizontalfläche auf 443 m ü. M. relevant. Diese ist bei der Ortsplanung zu berücksichtigen. Da Rheineck in der Ebene auf einer Höhe von rund 400 bis 405 m ü. M. liegt, sind innerhalb des Siedlungsgebiets grundsätzlich Gebäudehöhen von bis zu rund 38 bis 43 m möglich, ohne die Horizontalfläche zu überschreiten. Solange daher keine Areale für Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von über 30 m vorgesehen werden, ist davon auszugehen, dass der Kataster keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ortsplanung entfaltet.

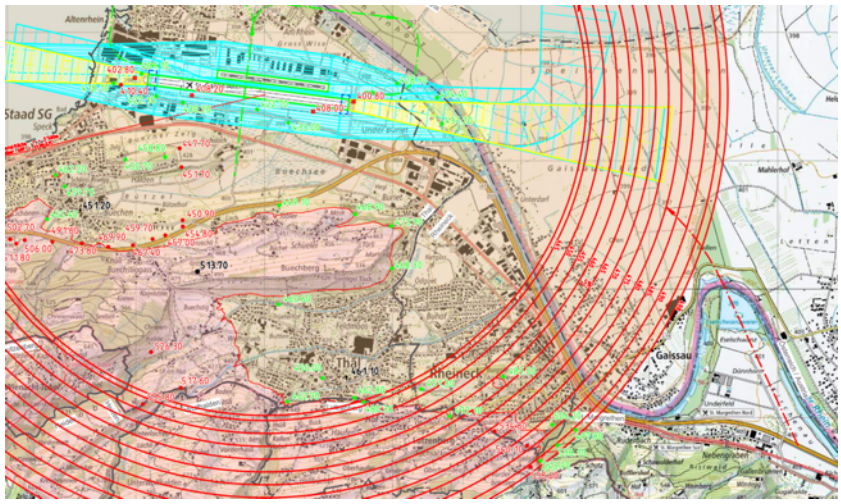



Abb. 11 Ausschnitt aus dem HBK (9. März 2022)

Hellblau: An- und Abflugschneise des Flugplatzes St. Gallen-Altenrhein
Rot: Hindernisbegrenzungsfläche

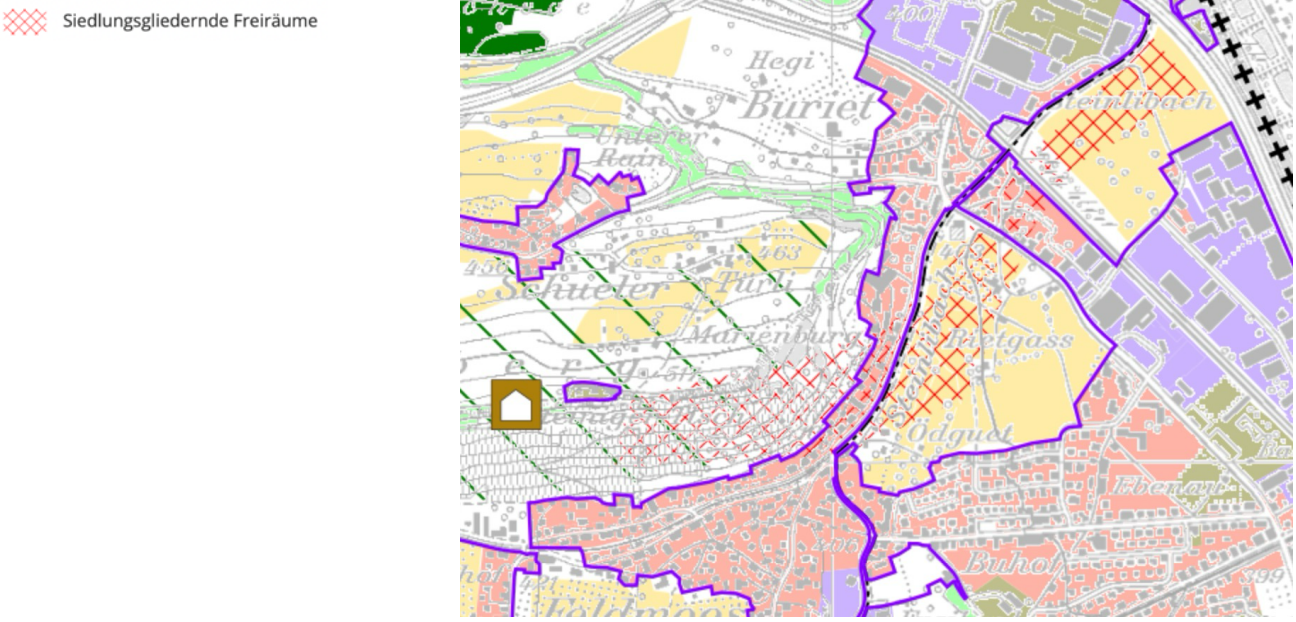
### 2.2.5 Gestaltung

**Gestaltung Siedlung und Landschaft**

Richtplan Kanton St. Gallen: Siedlungsgliedernde Freiräume (S16)

Der Freiraum nordwestlich von Rheineck bildet zusammen mit den Rebhängen von Thal einen siedlungsgliedernden Freiraum. Diese Freiräume sind so angeordnet und dimensioniert, dass sie im Siedlungskörper ablesbar sind und eine gliedernde Wirkung entfalten. Sie sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Abb. 12 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, geoportal.ch, kein Massstab (Stand Mai 2026)




Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee, 3. Generation: «Landschaft in einer Stunde» (Nr. 2.1)

Mit der angestrebten Innenentwicklung ist ein besonderer Fokus auf die Naherholung zu legen. Dafür wird im Agglomerationsprogramm das Projekt «Landschaft in einer Stunde» aufgenommen. So wird angestrebt, die Qualität der Übergangsräume zwischen Siedlung und offener Landschaft zu verbessern. In erster Linie soll die Erreichbarkeit der Erholungsräume in Siedlungsnähe für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden (vgl. Kap. 3.1.6).

### Landschaftsqualitätsprojekt St. Galler Rheintal

Für das gesamte Rheintal wurden im «Landschaftsqualitätsprojekt St. Galler Rheintal» unterschiedliche Massnahmen zur Förderung ökologischer Aspekte erarbeitet. Diese beziehen sich vor allem auf den Erhalt und die Förderung wertvoller Natur- und Landschaftselemente sowie die Attraktivitätssteigerung der Landwirtschaft. Durch die sachgemässe Umsetzung dieser Massnahmen können Landwirtschaftsbetriebe finanzielle Beiträge gemäss Direktzahlungsverordnung vom Bund beantragen. Im Landschaftsqualitätsprojekt wurden eine Vielzahl von Planungen eingearbeitet, wie bspw. das Hochwasserschutzprojekt «Rhesi», die landwirtschaftliche Planung (LP) oder das Landschaftsentwicklungskonzept Rheintal (LEK).

Für jeden vordefinierten Landschaftstyp (Tallandschaft, Hügel- und Berglandschaft, Sömmerungslandschaft) werden spezifische Ziele formuliert. Ein Grossteil des Hoheitsgebiets der Stadt Rheineck ist der Tallandschaft zugeordnet. Für diesen Landschaftstyp gilt:

- Erhalt eines abwechslungsreichen Mosaiks aus verschiedenen Nutzungen und bedeutender Strukturen;
- naturnahe Gestaltung der Ufer von Fliessgewässern;
- Verbesserung von monotonem Ufergehölz und Windschutzstreifen in ein reiches Blütenangebot;
- Förderung der Vielfalt von Pflanzen und Tieren in Naturschutzgebieten und Umgebung;
- Erhalt der Altläufe sowie Auen als Naturlandschaften mit hohem Biodiversitätswert;

### Quartieranalyse

Im April 2022 wurden im Sinne einer Analyse des Ortes die verschiedenen Quartiere mit der Arbeitsgruppe besichtigt und in Quartiersbeschrieben festgehalten. Dabei wurden Areale mit Innenentwicklungspotenzial (s. Kap. –) ausfindig gemacht und eine grobe Entwicklungsrichtung sowie die öffentlichen Interessen in diesen Gebieten definiert.

Als Grundlage für die Analyse wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet. Folgende Themen wurden analysiert:

- Altersstruktur der Bevölkerung
- Bevölkerungsdichte
- Ausbaugrad
- Baumassenziffer
- Gebäudealter

### 2.2.6 Umwelt

#### Gewässer

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) (vgl. Abb. 13) zeigt die Bereiche zum Schutz ober- und unterirdischer Gewässer. Die Verordnung (GSchV; SR 814.201) präzisiert die Typen (gemäss Art. 29 bis 30 GSchV) sowie den jeweiligen Umgang mit ihnen (Anhang 4 GSchV). Der gesamte Talboden von Rheineck liegt im Gewässerschutzbereich Ao (hellrot). Dieser umfasst oberirdische Gewässer und ihre Uferbereiche.

Entlang des alten Rheins wird der Bereich Ao vom Gewässerschutzbereich Au überlagert (dunkelrot). Der Schutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss der Wegleitung vom Bundesamt für Umwelt BAFU sind im Bereich Au grundsätzlich keine Anlagen unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen.

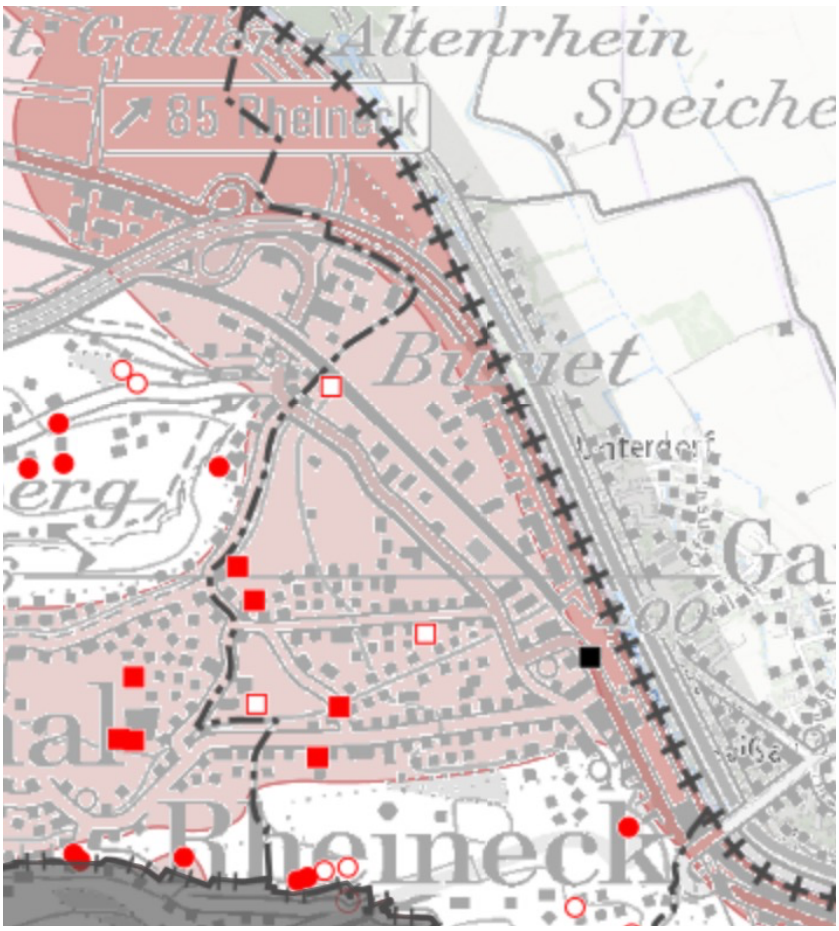



Abb. 13 Ausschnitt kantonale Gewässerschutzkarte, geoportal.ch, kein Massstab (September 2026)

### Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der Gewässer als Gewässerraum fest. Dabei sind die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sicherzustellen. Die Festlegung erfolgt mit der Nutzungsplanung (Rahmen-/Sondernutzungsplanung).

Die parzellenscharfe Festlegung der Gewässerräume wird für die Stadt Rheineck in einem separaten, der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Projekt bearbeitet (vgl. Richtplan, Kap. 3.3.8, Festlegung U1). Diese zeitliche Etappierung präjudiziert die Ortsplanungsrevision nicht: Mit dem revidierten Baureglement gilt keine Ausnützungsziffer mehr, weshalb sich eine spätere Reduktion der überbaubaren Fläche durch die Gewässerraumfestlegung nur geringfügig auf die bauliche Nutzung auswirkt. Zudem gelten die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung unabhängig von Zonenplan und unmittelbar.

## Lärm

Zur Beurteilung des Lärms ist die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte (bei Einzonungen Planungswerte) eingehalten werden. Bei Umzonung einer Bauzone sind allfällige tiefere Empfindlichkeitsstufen zu beachten. Allenfalls ist bei einer Umzonung eine «Abweichende Empfindlichkeitsstufe» im Plan festzulegen.

## Naturgefahren

### Massnahmenkonzept

Die Naturgefahrenkarte gibt Aufschluss über die Gefährdung des Baugebiets durch Rutschung, Sturz, Lawine und Überschwemmung. Dabei wird in geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung eingestuft. Ein Grossteil des Talbodens von Rheineck ist von Naturgefahren überlagert. Dabei handelt es sich fast ausschliesslich um Hochwassergefährdung.

Das Massnahmenkonzept definiert, aufbauend auf der Naturgefahrenkarte, Massnahmen zur Gefahrenreduktion. Dazu werden raumplanerische, technische oder organisatorische Massnahmen angewendet. Raumplanerische Massnahmen können Auszonungen oder Nutzungsverbote bzw. -einschränkungen sein. Innerhalb der Stadt Rheineck sind keine raumplanerischen Massnahmen erforderlich. In einzelnen Gebieten sind bei Baugesuchen lediglich Objektschutzmassnahmen nachzuweisen.

Die Vereinbarkeit der vorgesehenen Zonierung mit der jeweiligen Naturgefahrensituation wird für die betroffenen Gebiete im Rahmen der Interessenabwägung in Kap. 3.5.4 nachgewiesen, gestützt auf Richtplan Objektblatt U 3.

### Intensitätskarte Überflutung

Die Intensitätskarte Überflutung gibt Aufschluss über die Stärke der namensgebenden Gefahr mittels Angabe der Überflutungstiefe und Fliessgeschwindigkeit. Im Fall Rheineck handelt es sich grösstenteils um geringe Überflutungstiefen von 0,25–0,50 m, fast ausschliesslich mit Fliessgeschwindigkeit um 1 m/s. Im Stapfenwis, obere Strenglen und im Kugelwis sind Tiefen bis 1,50 m erfasst.

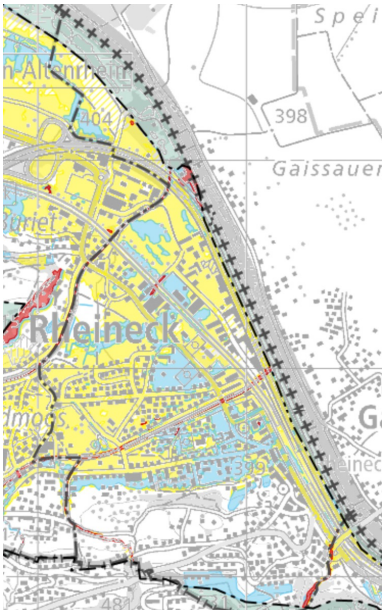
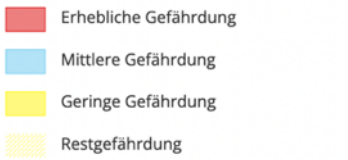



Abb. 14 (links) Ausschnitt Gefahrenkarte Gesamt des Kantons St. Gallen, geoportal.ch, kein Massstab (September 2026)



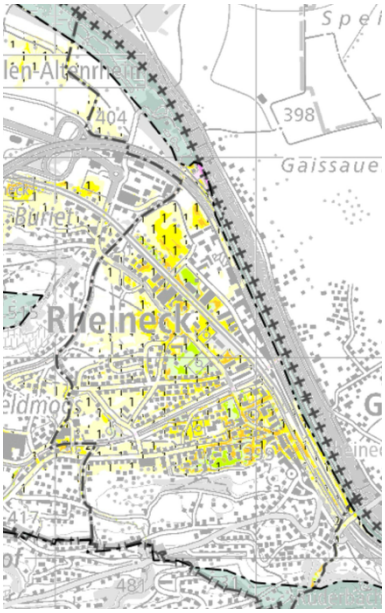
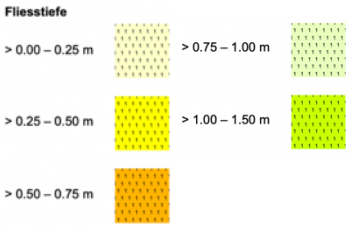




Abb. 15 (rechts) Ausschnitt skalierte Intensitätskarte Überflutung seltene Ereignisse (100-j.), geoportal.ch, kein Massstab (September 2026)




### Nichtionisierende Strahlung

Neben Antennenstandorten geht auch von Übertragungsleitungen und Fahrleitungen der Bahn nichtionisierende Strahlung aus. 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 mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Neue Bauzonen dürfen gemäss Art. 16 NISV nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

### Belastete Standorte

#### Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind Gebiete erfasst, in denen nach Art. 32c des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) sowie nach Art.

5 der Altlasten-Verordnung (AltlV; SR 814.680) definitiv oder mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Belastung im Untergrund zu erwarten ist oder vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort).

Innerhalb der Stadt Rheineck sind mehrere solche Standorte eingezeichnet (siehe folgende Abbildung). Es sind jedoch keine sofortigen Massnahmen notwendig. Gemäss den Beschrieben der aufgenommenen Standorte würden Massnahmen erst bei einem konkreten Bauvorhaben nötig.

Abb. 16 Auszug Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen, geoportal.ch, kein Massstab (September 2026)

KbS - Belastete Standorte







## Störfallrisiken

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe und Transport (RK IGT) zeigt alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung (StFV) unterstehen. Dies betrifft in Rheineck die Erdgasleitung entlang der Autobahn und die Autobahn selbst. Der Konsultationsbereich zeigt den Bereich eines potenziellen Störfalls. Bei Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung in diesen Bereichen ist eine Risikoabwägung vorzunehmen und bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme einzuholen.

Abb. 17 Auszug Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) des Kantons St. Gallen, geoportal.ch (September 2026)



### Lichtemissionen und Lichtsmog

In unserer Gesellschaft ist Licht bzw. die Beleuchtung zu einem immer präsenteren Bestandteil geworden. Die ständige künstliche Beleuchtung wirkt sich negativ auf die Tier- und Pflanzenwelt aus. Um diesem Trend entgegenzuwirken, hat der Bund Empfehlungen erlassen. Der Kanton St. Gallen hat darauf aufbauend für die Gemeinden Mustervorschriften zum Schutz der Dunkelheit erarbeitet. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat im Jahr 2013 die SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» erlassen.

Mit der Revision des Baureglements sollen für die Stadt Rheineck passende Vorschriften zur Vermeidung von übermässigen Lichtemissionen geprüft werden.

### Klima

Das St. Galler Energiekonzept 2021–2030 sowie die kantonale Strategie zur Anpassung an den Klimawandel (in Umsetzung seit 2022) bilden die übergeordneten Grundlagen für den Umgang mit Energie- und Klimafragen. Für die Gemeinde steht dabei die Vermeidung von Hitzeinseln sowie der Umgang mit Starkregenereignissen im Vordergrund.

Rheineck begegnet diesen Herausforderungen bereits mit bestehenden bzw. im Rahmen dieser Revision festgelegten Instrumenten: Mit der Sicherung zusammenhängender Grün- und Freiräume (Grünfreiraum Dorf (GS 3.2), begrünter Siedlungsrand (GS 3.3), Grünachse Alter Rhein und Hochstammgürtel (GL 1.1)) wird die Durchlüftung des Siedlungsgebiets gefördert und der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt. Die separate, der Ortsplanungsrevision nachgelagerte Festlegung der Gewässerräume (U 1) schafft zusätzlichen Raum für Bachöffnungen und -revitalisierungen und trägt damit auch zum Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen bei. Der im Baureglement verankerte ökologische Ausgleich (Art. 27 BauR) fördert zudem die Durchgrünung der Bauzonen.

Weitergehende, spezifisch auf den Klimawandel ausgerichtete Massnahmen werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht als zusätzliche, eigenständige Richtplanmassnahme festgelegt, da die bestehenden Instrumente diesem Anliegen bereits Rechnung tragen. Bei Bedarf kann die Stadt die kostenlose Vorgehensberatung des Kantons zur Anpassung an den Klimawandel in Anspruch nehmen.

### 2.2.7 Eigentum

#### Analyse der Baulanderhältlichkeit

Sämtliche Eigentümerschaften von unbebauten Parzellen wurden im Juni 2023 zu ihren Verkaufs- oder Bebauungsabsichten befragt. Das Ergebnis der Umfrage soll als Grundlage für die Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Rheineck und der jeweiligen Grundeigentümerschaft dienen. In solchen Verwaltungsverträgen sollen Fristen für die Überbauung und Massnahmen bei weiterhin fehlender Überbauung gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. b und Art. 9 PBG festgehalten werden. Diese potenziellen Vertragsflächen sind bereits Bestandteil im Richtplan, welcher am 2. Februar 2023 vorgestellt wurde. Die Rücklaufquote der Umfrage lag bei 62 %.

Tab. 2 Auswertung Bauzonenreserven mit Umfrage der Erhältlichkeit, raum.manufaktur.ag

| | **Anzahl Parzellen** | **Betroffene Fläche (in ha)** |
|---|---|---|
| Überbauung innert 5 Jahren | 5 | 1.5 |
| Überbauung innert 5 bis 10 Jahren | 2 | 0.4 |
| Überbauung später als 10 Jahren | 4 | 0.5 |
| Überbauung ohne Zeitangabe | 8 | 1.8 |
| Bitte um Auszonung | 0 | 0 |
| **Total** | **19** | **4.2** |

#### Bedingt dingliche Rechte

In potenziellen Innenentwicklungsgebieten gibt es meist bedingt dingliche Rechte. Diese sind im Grundbuch eingetragen und können die Entwicklung eines Areals erheblich beeinträchtigen (z. B. Bauverbot). Bei Innenentwicklungsgebieten mit hohem Potenzial ist das Vorhandensein von zu erfüllenden Dienstbarkeiten zu prüfen.

## 2.3 Strategische Grundlagen

### 2.3.1 Strategische Vorgaben der Kantonalplanung

#### Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1)

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Das PBG bildet die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung. Änderungen erfolgten insbesondere im Bereich der Zonenarten und den dazugehörigen (Mass-)Vorschriften. Daneben wurden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehören die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild sowie Möglichkeiten zur Verfügbar-Machung von Bauland. Diese Vorgaben sind mittels der geeigneten Instrumente umzusetzen.

### Raumkonzept Kanton St.Gallen

Das Raumkonzept St. Gallen ist die kantonale Umsetzung und Fortführung des Raumkonzeptes Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans und definiert neben generellen Leitsätzen auch verschiedene Raumtypen, denen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde liegen. Der Raumtyp bildet eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum (s. a. Gemeindeporträt).

Im kantonalen Raumkonzept wird das Kantonsgebiet in sechs funktionale Handlungsräume eingeteilt. Innerhalb dieser Handlungsräume erfolgt die regionale Abstimmung verschiedener Planungen. Damit soll die Zusammenarbeit und die Identität dieser Räume gefestigt werden. Die Stadt Rheineck liegt im Grenzbereich der Handlungsräume «Appenzell-St. Gallen-Bodensee» und «Rheintal». Es kommt ihr daher eine wichtige Rolle als Verbindungsglied verschiedener Regionen zu. Dies erfordert eine geeignete Koordination der verschiedenen Ansprüche. Für beide Handlungsräume wurden die Siedlungsbegrenzung und Innenentwicklung an zentraler Lage als Handlungsbedarf formuliert. Zudem sind die verschiedenen Nutzungsansprüche in einer qualitätsvollen Weise zu koordinieren sowie die Kultur- und Naturlandschaften der Hanglagen und Talebene zu verknüpfen und zu schützen. Als Grenzgemeinde ist eine Stärkung grenzüberschreitender Räume anzustreben.

Rheineck wird als Landschaft mit kompakten Siedlungen und als Naturlandschaft eingeordnet. Für Landschaften mit kompakten Siedlungen wird ein Ausbau des regionalen ÖV-Angebots und eine konzentrierte Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Standorten angestrebt. In Naturlandschaften werden naturverträgliche, wenig bewirtschaftete Landschaftsnutzungen gefördert.

### Richtplan Kanton St. Gallen: Siedlungsentwicklung nach innen (S13)

Der überarbeitete Teil «Siedlung» des kantonalen Richtplans strebt Innenentwicklung an. Die wesentlichen Ziele und Massnahmen, die durch die Gemeinden umzusetzen sind, werden definiert:

- Mobilisierung der inneren Reserven, Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und nicht ausserhalb (s. Kap. 3.1.1)
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität (s. Kap. 3.1.2);
- Kommunikation: Information und Motivation;
- Betreiben einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinde (s. Kap. 3.1.1);
- Aktivieren von Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen (Verfügbarkeit, Nutzungspotenziale) (s. Kap. 3.1.1).

### 2.3.2 Strategische Vorgaben Agglomerationsplanung

Die Stadt Rheineck ist Teil der Agglomeration St.Gallen-Bodensee. Das Agglomerationsprogramm bezweckt die langfristige Abstimmung von Siedlung und Verkehr über die Gemeindegrenzen hinweg. Die für Rheineck relevanten Inhalte der 3. und 4. Generation sind in Kap. 2.2.2 und Kap. 2.2.4 dargelegt. Für die vorliegende Ortsplanungsrevision lassen sich daraus folgende strategische Vorgaben ableiten:

- Siedlungsdichten: Die Nutzungsintensität ist auf die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr abzustimmen. Je nach ÖV-Güteklasse gelten Mindestdichten von 50-300 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektar Bauzone (vgl. Kap. 2.2.2). Die Innenentwicklung ist deshalb schwergewichtig an gut erschlossenen Lagen im Umfeld des Bahnhofs und des Städtli vorzusehen.
- Erschliessungsanforderungen für Einzonungen: Neue Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen setzen eine hinreichende ÖV-Erschliessung voraus (mindestens ÖV-Güteklasse D; bei reiner Busanbindung Halbstundentakt, bei Arbeitszonen zur Hauptverkehrszeit; vgl. Kap. 2.2.2). Die 4. Generation führt diese Vorgaben unverändert weiter.
- Verkehrsmassnahmen: Die Massnahmen des Agglomerationsprogramms auf dem Gemeindegebiet (u. a. Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhof- und Rorschacherstrasse, Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr, Bodenseeradweg) sowie die regionalen Massnahmen zu Mobilitätsmanagement, Parkierung und Busangebot (vgl. Kap. 2.2.4) sind in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen und räumlich zu sichern.
- Die Umsetzung dieser Vorgaben erfolgt im kommunalen Richtplan (insbesondere Teil Verkehr, vgl. Kap. 3.3.6) und in der Rahmennutzungsplanung.

### 2.3.3 Strategieplan Innenentwicklung

#### Grundlage

Mit dem Strategieplan erfolgt der kantonal geforderte Nachweis der Untersuchung des Siedlungsgebiets hinsichtlich seiner Innenentwicklungspotenziale. Dabei werden die Gebiete vier vom Kanton definierten Strategien zugeordnet: Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren. Der Strategieplan beinhaltet zudem Punkte wie Eignung oder Priorisierung.

### Einordnung in die Planung

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

Der Strategieplan wird im kommunalen Richtplan umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell in den Teilen «Schutz», «Nutzung» und «Gestaltung». Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen Schutzzonen, Einordnungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung, Gebiete von öffentlichem Interesse oder Sondernutzungsplanpflichten.

### Betrachtungsgebiet

Die Strategie «Innenentwicklung» umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet bzw. die heutigen Bauzonen. Für Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen wird keine Strategie festgelegt. Diese dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und werden bedarfsweise überbaut. Im Rahmen der Richtplanung wird das derzeitige Angebot mit dem geschätzten Bedarf verglichen. Für die Mehrheit der Gewerbe- und Industrieflächen gilt die Strategie «Aufwerten/Fortschreiben», wobei zu berücksichtigen ist, dass hier nicht dieselben Massnahmen angewendet werden können und freie Flächen oft Betriebsreserven darstellen.

### Strategien

*Bewahren | Veredeln*

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

*Aufwerten | Fortschreiben*

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

*Entwickeln | Ergänzen*

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

*Umstrukturieren | Überbauen*

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

**Umsetzung**

Das gesamte Siedlungsgebiet wird in die vier erwähnten Strategien eingeteilt. Jedoch ist die Umsetzung nicht in jedem Ortsteil gleich dringend nötig oder möglich. Innerhalb von Rheineck werden Areale mit Handlungsmöglichkeiten (= Entwicklungsgebiete), welche von entsprechendem öffentlichem Interesse sind, priorisiert. Die Priorisierung dieser Entwicklungsgebiete in zwei Kategorien ermöglicht der Stadt eine konkretere Planung. Sie ist wegleitend, nicht verbindlich, und sie verhindert deshalb nicht eine Entwicklung der Areale nach Bedarf.

*1. Priorität*

Für das Gebiet sind bereits klare Absichten bekannt, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Das Areal ist mit grosser Wahrscheinlichkeit bereits der zutreffenden Zone zugewiesen. Die Umsetzung soll in den nächsten 15 Jahren erfolgen.

*2. Priorität*

Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Jedoch bestehen für die zweite Priorität noch keine Entwicklungsidee/-absichten. Es wird daher von einer Umsetzung in 15 oder mehr Jahren ausgegangen.

### 2.3.4 Strategische Vorgaben der Kommunalplanung

**Strategische Leitsätze (April 2021)**

Im April 2021 wurden für Rheineck in einer vertieften Auseinandersetzung die angestrebte Entwicklung sowie zu verfolgende Werte und Ziele definiert. Daraus entstand die Motivationsmarke «Mein Eck, Dein Eck, Rheineck» mit dem Handlungsgrundsatz «Rheineck macht vorwärts».
Darunter wurden folgende Hauptleitsätze definiert:

- Wir sind DAS Städtli am Alten Rhein: Historisch geprägt von einer abwechslungsreichen Geschichte, mit zeitgemässen Strukturen, attraktiven Lebens-, Wohn- und Arbeitsräumen und einer verkehrsgünstigen Lage.
- Wir bieten der Bevölkerung attraktive Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume, ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot sowie effiziente Dienstleistungen.
- Wir sind ein Anziehungspunkt für Besucherinnen und Besucher aus nah und fern.
- Wir überzeugen Unternehmen vom Standort Rheineck.

### 2.3.5 Strategische Leitsätze Raumplanung

Aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen der Stadt wurden für die räumliche Entwicklung strategische Leitsätze definiert. Sie sind in die drei Kernthemen «Kulturelles Erbe», «Landschaftliches Potenzial» und «Soziale Verantwortung» unterteilt.

**Kulturelles Erbe**

**Die Stadt Rheineck ist sich ihres kulturellen Erbes bewusst und sieht dieses Alleinstellungsmerkmal als Grundstein für die Anziehungskraft der Gemeinde.**

Die Stadt Rheineck:

- nimmt ihre Verantwortung wahr, indem sie entsprechende Objekte schützt und sich für deren Aufwertung und einen aktiven Umgang mit den Kulturobjekten einsetzt;
- setzt sich für ein lebendiges Städtli, zukunftsfähige Lösungen und einen Konsens aus Kulturschutz und Nutzbarkeit ein;
- stärkt das «Wir-Gefühl» und das Bewusstsein in der Bevölkerung durch Information, Austausch und Mitwirkung.

### Landschaftliches Potenzial

**Die Stadt Rheineck erkennt die Potenziale in ihren Landschaftsbildern und Naherholungsräumen und nutzt diese Qualitäten als Ausgangslage für eine attraktive Siedlungsgestaltung.**

Die Stadt Rheineck:

- sichert ihre Kultur- und Naturlandschaften durch eine konsequente Mobilisierung ihrer Baulandreserven;
- strebt ein möglichst dichtes und vielfältiges Grünnetz an, um den Siedlungskörper nachhaltig ökologisch aufzuwerten;
- verbindet die öffentlichen Grün- und Freiräume und macht sie für verschiedene Alters- und Nutzergruppen erlebbar.

### Soziale Verantwortung

**Die Stadt Rheineck entwickelt sich für und mit ihren Bewohnern. Dies spiegelt sich in der Vielfältigkeit der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Erholungsraum wider.**

Die Stadt Rheineck:

- strebt ein moderates Wachstum an und fokussiert sich auf eine qualitative Innenentwicklung;
- fördert die Durchmischung und Begegnung in den Quartieren mit gemeinschaftlichen Freiräumen und einem vielfältigen Angebot für Freizeit und Erholung;
- schafft öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Platz für vielfältige Nutzungen.

# 3 Instrumente

## 3.1 Handlungskatalog

### Einleitung

Im Handlungskatalog werden die Vorgaben aus den übergeordneten Planungen gemäss Kap. 2.2 und den strategischen Grundlagen/Leitsätzen der Stadt (vgl. Kap. – und –) mit konkreten Massnahmen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, mit welchem raumplanerischen Instrument die Massnahmen umgesetzt werden sollen. Der Handlungskatalog wird in sieben Themenfelder gegliedert.

1. Bauliche Entwicklung
2. Qualitätsansprüche an die bauliche Entwicklung
3. Natur und Umwelt
4. Einkauf, Freizeit und Erholung
5. Wirtschaft und Infrastruktur
6. Verkehr und Verbindungen
7. Bildung und Betreuung

### 3.1.1 Bauliche Entwicklung

Tab. 3 Bauliche Entwicklung: Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| 3.2.2, 3.2.3 | N 0 | (x) | Dichtere/dichte Bauweise und erhöhte Nutzungsintensität im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs fördern und Mindesteinwohnerdichten erzielen |
| | N 0, GS 0.3, GS 1 | x | Umsetzung der Strategien in der Nutzungsplanung mittels folgender Massnahmen:<br>– - Bewahren: z. B. Ortsbildschutzgebiete / Gebiete mit Einordnungsgebot / Umzonungen<br>– - Aufwerten: z. B. Regelbauweise angepasst an die bestehende Bebauungsstruktur<br>– - Ergänzen: z. B. Sondernutzungsplanpflicht / Aufzonung<br>– - Umstrukturierung: z. B. Sondernutzungsplanpflichten / Umzonungen |
| | GS 0.3.1 | x | Bewahren: Beratung von Eigentümern mit unterbelegten Altbausubstanzen (Hausanalyse, Merkblätter zu Aufwertungs- und Weiterentwicklungsmassnahmen) |
| | GS 0.3.2 | | Aufwerten:<br>Laufende Information von Eigentümern über Möglichkeiten zur Aufwertung und Weiterentwicklung von Liegenschaften (z.B. Beispielsammlung von guten Projekten; aktive Kommunikation durch die Stadt: Homepage der Stadt, Soziale Medien, Veranstaltungsreihe in Zusammenarbeit mit örtlichem Baugewerbe) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | GS 0.3.3 | | Ergänzen:<br>Entwicklungsprozesse aktiv anstossen und begleiten; Möglichkeiten zur Vorfinanzierung über Fonds prüfen |
| | GS 0.3.4 | x | Umstrukturieren:<br>Qualität der Projektevaluation über geeignete Verfahren sichern; Varianzverfahren |
| | E 1,<br>E 2 | x | Mittels aktiver Bodenpolitik die Verfügbarkeit von Bauland sichern, Baulücken und weitere Innenentwicklungspotenziale mobilisieren |

### 3.1.2 Qualitätsansprüche an die bauliche Entwicklung

Tab. 4 Qualitätsansprüche:
Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| | GS 0.1,<br>GS 0.3 | x | Sondernutzungsplanpflichten |
| | GS 0.3,<br>GS 1 | | Qualifizierende Verfahren |
| 3.2.3 | GS 0.2 | x | Einordnungsgebote |
| | N 0.3,<br>GS 0 | x | Anreize für hohe bauliche Qualität |
| | GS 2,<br>V 2.2 | | Betriebs- und Gestaltungskonzepte |
| | GS 0 | x | Gremium für das Bauen im Städtli prüfen |
| 3.2.2, 3.2.3 | N 1,<br>GS 0.3.1,<br>GS 2,<br>GS 3.2,<br>SK 1,<br>SK 2,<br>SK 3,<br>V 2.2 | x | Ortsbildschutzzonen Substanz sowie Umgebung und Struktur |

### 3.1.3 Natur und Umwelt

Tab. 5 Natur und Umwelt: Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| 3.2.2 | N 6 | x | Festlegen von Freihaltezonen/-gebieten |
| 3.2.2, 3.2.3 | N 6, SN 1, GS 1 | | Spezifische Strategien für unterschiedliche Grün- und Freiräume |
| | GL 1.1, N 2, GS 3.2 | x | Vorschriften zum ökologischen Ausgleich erlassen (Sicherung von Freiräumen und Grünflächen) |
| | U 2 | | Reduktion der Lärmbelastung der Autobahn erreichen |

### 3.1.4 Einkauf, Freizeit und Erholung

Tab. 6 Einkauf, Freizeit und Erholung: Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| 3.2.2, 3.2.3 | N 1, GS 2, GS 3, V 2.2, V 2.3 | | Fördern der Aufenthaltsqualität im «Städtli» und in Bahnhofsnähe |
| 3.2.3 | GS 3, V 2.2, I 2 | | Aufenthaltsorte schaffen |
| 3.2.3 | GS 1.11, GS 1.14, GL 1, SL 2 | x | Aussichtspunkte sichern/einrichten |
| | V 3 | | Zugänglichkeit von Waldrand und Naherholungsgebieten ermöglichen/einrichten |

### 3.1.5 Wirtschaft und Infrastruktur

Tab. 7 Wirtschaft und Infrastruktur: Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| 3.2.2 | N 0, N 3, N 4 | x | Sinnvolle Anordnung von Misch- und Arbeitsgebieten |
| | N 8 | x | Festlegung von Nutzungsbeschränkungen zur Steuerung und Konzentration des Angebotes |
| | N 3, N 4 | x | Trennen und Abgrenzen von unverträglichen Nutzungen |
| 3.2.3 | GS 0 | | Leitlinien zur Belebung und zur Umnutzung des «Städtlis» definieren |
| | N 3 | x | Zulassen von Mischnutzungen an gut erschlossenen Lagen |

### 3.1.6 Verkehr und Verbindungen

Tab. 8 Verkehr und Verbindungen: Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| | V 2.2 | x | Verkehrsberuhigung, speziell im Bahnhofsumfeld |
| | | x | Fördern des Fuss- und Veloverkehrs, Anbieten von Umsteigmöglichkeiten über Vorgaben in Sondernutzungsplänen und im Baureglement |
| | V 3 | | Schliessen von Lücken im Fuss-/Radwegnetz |

### 3.1.7 Bildung und Betreuung

Tab. 9 Bildung und Betreuung: Massnahmen und Instrumente

| Umsetzung | | | Massnahmen \| Instrumente |
|---|---|---|---|
| Raumkonzept | Richtplanung | Rahmennutzungsplanung | |
| | SK 1.2 | x | Prüfung eines Leitfadens für ortsbildverträgliches Bauen |
| | GS 0 | x | Ein Gremium zur Beratung von Bauherrschaften prüfen |
| | GS 3 | x | Gestaltung von Aufenthalts- und Spielflächen gemäss Leitfaden Pro Juventute |
| | GS 0 | | Hilfestellung zu gestalterischen Massnahmen |

### 3.1.8 Instrumente

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen dem Stadtrat folgende Instrumente zur Verfügung:

#### Aktive Bodenpolitik

Die aktive Bodenpolitik umfasst den Erwerb und/oder die Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der kommunalen Entwicklungsziele. Bei grösseren Arealen kann durch die Verfügbarmachung stadteigener Flächen die Neuordnung zu Gunsten einer Gesamtlösung verbessert werden. Denkbar ist auch die Schaffung eines speziellen Fonds, z.B. gespeist aus Geldern der Mehrwertabschöpfung.

#### Partizipative Arealentwicklung

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es der engen Zusammenarbeit verschiedener Grundeigentümer und der Abwägung der häufig unterschiedlichen Bedürfnisse. Die Stadt kann sich aktiv für partizipativ durchgeführte Arealentwicklungen einsetzen und solche Prozesse anstossen.

#### Verwaltungsverträge

Über Verwaltungsverträge nach Art. 65 PBG kann der Stadtrat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Dies betrifft vor allem Ein- und Umzonungen. Verwaltungsverträge können auch für den Verzicht auf Auszonungen eingesetzt werden.

### Sondernutzungsplanpflicht

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23ff. PBG kann der Stadtrat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes bebaut werden kann. Dadurch hat der Stadtrat die Möglichkeit, ergänzende Vorschriften zur Regelbauweise zu erlassen, die die Erreichung der kommunalen Entwicklungsziele begünstigen.

### Differenzierte Regelbauvorschriften

Die minimalen Massvorgaben der Regelbauweise umfassen gemäss dem Kanton, Art. 79 PBG, die «Gesamthöhe», den «Grenzabstand» und den «Gebäudeabstand». Dem Stadtrat ist es freigestellt, differenziertere Regelbauvorschriften zur «Gebäudelänge», «Gebäudebreite», «Gebäudehöhe und Winkelmass für Dachraum», «Fassadenhöhe», «Baumassenziffer» und «Terrainveränderungen» festzulegen.

### Einordnungsgebot in Zonen mit besonderem Erscheinungsbild

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

### Planungszone

Mittels Planungszonen gemäss Art. 42ff PBG können innerhalb eines bezeichneten Gebietes Massnahmen unterbunden werden, die eine angestrebte Entwicklung gefährden. Während der Rechtswirkung dieser Planungszone müssen die Planungsinstrumente entsprechend angepasst werden.

### Erweiterte Erschliessungspflicht

Im Verwaltungsvertrag oder im Sondernutzungsplan können Eigentümer zur Mitfinanzierung erweiterter Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen verpflichtet werden, die dem Areal und ihm selbst zugute kommen.

### Zonen mit bestimmter Nutzung

In bestimmten Gebieten kann der Stadtrat gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG bestimmte Nutzungen zulassen oder einschränken, wobei der Zonenzweck nicht geändert werden darf. Themen sind etwa Nutzungseinschränkungen bei Naturgefahren oder der Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen in Arbeitszonen.

### Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Als BGK werden Konzepte bezeichnet, die sowohl den gestalterischen Ansprüchen als auch denjenigen der unterschiedlichen Verkehrsarten an

einen Strassenraum gerecht werden. Das BGK ist die Grundlage für konkrete Strassenbauprojekte.

### Kaufsrecht

Über das Kaufsrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Stadtrat nicht erhältliche Grundstücke zum Verkehrswert (auch gegen den Willen des Eigentümers) erwerben.

### Vernetzungsprojekt gemäss Direktzahlungsverordnung (DZV)

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

## 3.2 Raumkonzept

### 3.2.1 Einleitung

Das Raumkonzept beachtet die besonderen räumlichen Phänomene und schafft den eindeutigen, räumlichen Rahmen der Ortsplanung, nachdem der Handlungskatalog die grundsätzliche Stossrichtung definiert (Kap. 3.1). Das Raumkonzept beachtet zudem die räumlichen Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Es widmet sich – im Gegensatz zur darauffolgenden Richtplanung – noch nicht allen raumrelevanten Details, sondern erst den übergeordneten, prägenden Strukturen, an denen sich die Stadtplanung und -entwicklung orientieren soll.

Das Raumkonzept ergänzt den Handlungskatalog um die Grundzüge der beabsichtigten räumlichen Entwicklung. Die Inhalte werden übergreifend in «Landschaften» und «Räumliche Strukturen» gegliedert.

### 3.2.2 Landschaften

#### Terminologie und Begrifflichkeit

Das Raumkonzept basiert auf dem Verständnis der uns umgebenden Welt als Landschaft. Sowohl bebauter als auch unbebauter Raum werden als Landschaften betrachtet. Die Landschaftstypen gründen in der jeweils dominanten Nutzung. Das Raumkonzept unterscheidet:

- Siedlungslandschaft;
- Kulturlandschaft;
- Wald.

#### Siedlungslandschaft

Der Begriff der Siedlungslandschaft fasst Gebiete zusammen, welche auf Konzeptstufe die langfristige Ausdehnung des Siedlungsgebiets definieren und als Baugebiet entwickelt werden sollen. Es handelt sich bei den Abgrenzungen der verschiedenen «Landschaften» nicht um effektive Grenzen aus dem Zonenplan. Die Siedlungslandschaften sind in fünf Unterkategorien differenziert:

- Städtli;
- Wohnen in der Ebene;
- Wohnen am Hang;
- Park;
- Vorrang Arbeiten.

##### Städtli

Der historische Kern umfasst den identitätsstiftenden Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung. Er soll in seiner Charakteristik, seiner Nutzungsstruktur und seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Der Aussen- und

Strassenraum ist attraktiv und in Bezug auf die historische Bausubstanz zu gestalten.

Eine nachhaltige Entwicklung ist von der Nutzbarkeit der Substanz abhängig. Diese muss mit sanften Massnahmen aktiviert und in einen neuen Lebensabschnitt überführt werden.

Der Ortsteil Fahr bildet die südliche Fortsetzung des Städtlis und beherbergt ebenfalls historische Bauten in einer dichten Siedlungsstruktur.

### Wohnen in der Ebene

Die Ebene zwischen Biberhölzli und Buechberg ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen und besitzt ortsbaulich einen eigenen Charakter. Bebauungs- und Nutzungsdichten sind hier geringer als im Kern, jedoch höher als im Gebiet «Wohnen am Hang». Entlang der Buhof- und der Thalerstrasse lassen sich städtische Siedlungsstrukturen ablesen. Diese eröffnen Möglichkeiten für die Innenentwicklung.

### Wohnen am Hang

In den Quartieren «Wohnen am Hang» steht das Fortschreiben der Siedlungsstruktur im Vordergrund. Die Nähe zur Natur und die Aussichtslagen stellen grosse Qualitäten dar. Mittels einer intensiven Durchgrünung kann das Baugebiet mit der übrigen Landschaft verwoben werden. Damit wird eine gute Einpassung in das Stadt- und Landschaftsbild erreicht, was bei der starken Exposition der Lagen wichtig ist.

### Park

Zwischen dem «Städtli» und dem Gebiet «Wohnen in der Ebene» befindet sich die Siedlungslandschaft «Park». Diese Landschaft ist definiert durch das Zusammenspiel von prägenden, historischen Solitärbauten und deren grosszügigen Aussenräumen. Die grossen Grünräume sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Parklandschaft stellt eine Eigenheit der Stadt Rheineck dar und besitzt eine besondere ortsbauliche Wirkung. Es ist daher wichtig, dass nicht nur die Bauten, sondern auch deren Umschwung und Charakter erhalten bleiben. Zudem soll die Siedlungsstruktur auf den angrenzenden, unbebauten Flächen fortgesetzt werden.

### Vorrang Arbeiten

Aufgrund ihrer Bedeutung für das Nutzungsgefüge werden die Arbeitsgebiete als eigener Typ der Siedlungslandschaft dargestellt. In Rheineck konzentrieren sich die Arbeitsgebiete im Norden zwischen Bahnlinie und Autobahn.

An ihrer Nutzung soll grundsätzlich festgehalten werden. Insbesondere an den Übergängen zu anderen Landschaftstypen besteht ein

Potenzial zur Aufwertung der Arbeitsgebiete. Im Zuge der laufenden Erneuerung soll auf eine erhöhte Begrünung und auf ein «aufgeräumtes» Erscheinungsbild geachtet werden, insbesondere bei öffentlich nutz- und wahrnehmbaren Räumen.

### Kulturlandschaft

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Darin eingebettet sind Verkehrsinfrastrukturen, welche die Verbindung zwischen den einzelnen Stadtteilen und in die Nachbargemeinden sichern. Die Kulturlandschaft nimmt neben der Produktion bodenabhängiger, landwirtschaftlicher Erzeugnisse eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet ein. Deshalb ist ihre gute und attraktive Durchwegung für Erholungssuchende wichtig.

Die Kulturlandschaft «Ebene» zeichnet sich durch ihr offenes Landschaftsbild, flache Topografie, Feldwege und durch Drainagen aus.

Als Kulturlandschaft «Hang» wird der Ortsteil um die Appenzellerstrasse bezeichnet. Sie lässt sich durch ihre steile Topografie, Bewaldung und eine kleinteilige Bebauungsstruktur abgrenzen. Prägend für dieses Gebiet sind zudem die Trockenmauern rund um den Burgstock, welche die historisch gewachsene Kulturlandschaft dokumentieren. Sie sind als landschaftsprägende Strukturelemente zu bewahren.

### Naturlandschaft «Alter Rhein»

Die östliche Grenze der Stadt Rheineck bildet der Alte Rhein. Entlang des Flusslaufs bestehen unterschiedliche, ökologisch wertvolle Gebiete. Diese sind besonders im Norden im Bisewäldli noch naturbelassen. Diese Qualitäten gilt es zu wahren.

Zwischen der Autobahn und dem Alten Rhein besteht nur eine schmale Pufferfläche vom Gebiet «Untere Strenglen» bis Ruderbach (in St. Margrethen). Die Bachbestockung und Baumreihen in diesem teilweise nur ca. 11 m breiten Streifen sind in der rechtskräftigen Schutzverordnung als Schutzobjekte aufgeführt. Hindurch verläuft ein Wanderweg mit Verbindung zum gegenüberliegenden Ufer. In diesem Bereich gilt es, das Naherholungsbedürfnis bestmöglich mit den Interessen des Naturschutzes zu vereinbaren. Um den Pufferbereich optisch zu verbreitern, soll die Autobahn in eine Grünachse eingebettet werden (siehe auch «weitere prägende Landschaftselemente»).

### Waldlandschaft

Aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung und ihres Schutzcharakters bilden die Waldflächen einen eigenen Landschaftstyp. Der Wald stellt für die Bevölkerung einen wichtigen Naherholungsraum dar. Er wird für

Erholungssuchende geeignet zugänglich gemacht und, wo nötig, besser ins Fuss- und Veloverkehrsnetz eingebunden.

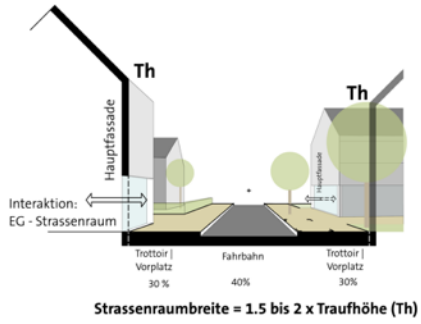
### 3.2.3 Räumliche Strukturen

**Strassenräume innerhalb der Siedlungslandschaft**

Strassenräume umfassen einen wesentlichen Teil des öffentlich nutz- und wahrnehmbaren Raumes. Das Zusammenspiel von Strasse und begleitenden Rändern trägt massgeblich zum Erscheinungsbild und damit dem «Gesicht» der Stadt bei. Dabei stellt die betriebliche Funktion, das heisst die Anforderungen, die der Verkehr an eine Strasse stellt, nur eine einzelne Komponente einer Vielzahl von Ansprüchen dar.

Zur Sicherung der Qualität eines Wohn-, Geschäfts- und/oder Kommunikationsortes sind Faktoren wie Proportion und Massstäblichkeit, Bebauung und Nutzung sowie Gliederung des Verkehrsraums wichtig. Je nach Lage im Ort und angeschlossenen Nutzungen werden die Strassen des übergeordneten Erschliessungsnetzes einer Hierarchie aus drei Strassenraumtypen zugewiesen.

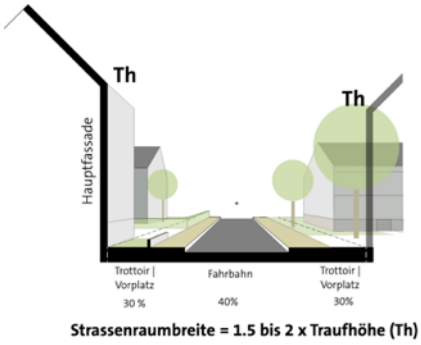
Abb. 18 Idealprofil Zentrumsstrasse




Zentrumsstrassen

Zentrumsstrassen sind Strassenräume mit Zentrumsfunktion. Es herrscht ein lebendiges Miteinander. Der öffentliche Raum führt häufig bis an die Gebäude heran, das Erdgeschoss belebt den Raum mit publikumswirksamen Nutzungen wie Geschäften, Dienstleistungs- und/oder Gastronomiebetrieben. Die Gebäude sind mit der Hauptfassade auf den öffentlichen Strassenraum orientiert.

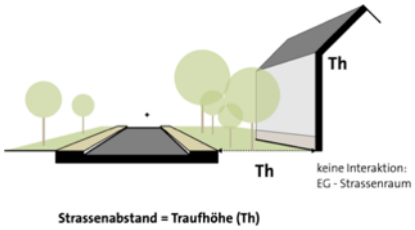
Abb. 19 Idealprofil Stadt- / Dorfstrasse




Stadt- / Dorfstrasse

Stadt- und Dorfstrassen sind stark in die Bebauungsstruktur integriert. Die Bauten sind mit einer Hauptfassade auf den Strassenraum orientiert. Gewerblich genutzte Erdgeschosse wechseln sich mit reinen Wohnbauten ab. Diese sind aber weniger zum öffentlichen Raum orientiert, sondern von diesem durch einen Vorgarten oder individuellen (halbprivaten) Vorplatz getrennt. Dieser Übergang von privat zu öffentlich über die halbprivate Vorzone ist entscheidend für das Ortsbild und die Adressierung.

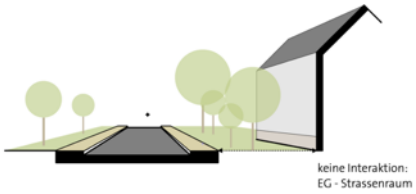
Abb. 20 Idealprofil Landstrasse




### Landstrassen

Landstrassen sind Strassen die ursprünglich durch die freie Landschaft verliefen und an welche allmählich seitlich angebaut worden ist. Entsprechend orientiert sich die Bebauung nicht auf oder zur Strasse. Je nach Umfeldnutzung wird zwischen wohngeprägter oder gewerbegeprägter Landstrasse unterschieden. Hier ist wichtig, dass die Landstrasse in einen offenen Grünraum eingebunden bleibt und nicht private Gärten oder Plätze bis an die Strasse reichen.

Abb. 21 Idealprofil Parkstrasse




### Parkstrassen

Die Parkstrasse ist ein spezieller Typ der Landstrasse. Im Gegensatz zur Landstrasse entsteht die offene Wirkung des Raumes nicht durch das Kulturland, sondern durch grosszügige Parkanlagen. Die angrenzende Bebauung besteht aus Solitären ohne direkten Bezug zur Strasse.

### «Emotionale Trittsteine»

Als «emotionale Trittsteine» hebt das Raumkonzept der Stadt Rheineck wichtige Orte und Ziele unterschiedlicher Art hervor: landschaftliche Besonderheiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, historische Gebäude und mehr.

«Trittsteine» sind für jeden Bewohner oder Nutzer von individueller Bedeutung. Alle messen ihnen eine andere «emotionale» Wichtigkeit bei. Aus dem Verbinden der Trittsteine untereinander resultiert auf Konzeptstufe ein stadtspezifisches Geflecht, welches die innerörtlichen Bezüge sichtbar macht. Auf Richtplanstufe wird dieses Netz in die Realität überführt und bestenfalls in das Fuss- und Veloverkehrsnetz integriert.

Auf Stufe Raumkonzept können bereits wichtige, zu ergänzende Punkte im Netz aufgezeigt werden. Darunter fallen auch Querungen über künstliche Hindernisse wie Gleise, Strassen und die Autobahn.

### Prägende Raumkanten

Die Wahrnehmung einer Gemeinde oder Stadt basiert neben ihrer unbebauten Landschaft insbesondere auf ihren typischen Siedlungs- und Bebauungsmustern in Zusammenspiel mit deren Umfeldgestaltung.

#### Historischer Kern: Städtli und Fahr

Zwischen der Bahnlinie und dem Burghügel liegt der Ortskern der Stadt Rheineck. Das Städtli bildet aufgrund seiner historischen Bauten und Gassen mit den klaren Raumkanten einen ortsbaulich einzigartigen Raum.

Südlich angrenzend an das Städtli bildet der Ortsteil Fahr die Fortsetzung des Ortskerns. Fahr weist entlang der Hauptstrasse ebenfalls eine dichte und strassenbildprägende Bebauung auf. Im Unterschied zum Städtli sind hier einzelne neuere Bauten erstellt worden.

Die Altstadt soll, trotz ihres Wertes als Alleinstellungsmerkmal, auch zukünftig ein lebenswerter Wohnort sein. Dazu sind Entwicklungs- und Erneuerungsmassnahmen notwendig, die mit dem Kulturschutz zu vereinbaren sind.

#### Buhof- und Thalerstrasse

Buhof- und Thalerstrasse sind von markanten, charakteristischen und daher erhaltenswerten Raumkanten gefasst. Sie tragen einen essenziellen Beitrag zur Strassenraumwahrnehmung bei. Die Ausrichtung, Körnigkeit und Bauflucht entlang beider Strassenzüge sind zu bewahren und bei einer Bautätigkeit aufzunehmen.

### Prägende Bauten

Rheineck wartet mit einer Vielzahl prägender Einzelbauten auf. Diese sind häufig in die Parklandschaft eingebettete, geschützte Kulturobjekte. Ausserhalb des Siedlungsgebiets prägen verschiedene historische Bauten das Ortsbild. Darunter fallen zum Beispiel der Burgstock oder das Landhaus an der Appenzellerstrasse, nahe der Grenze zur Gemeinde Thal.

Diese Objekte und Raumkanten gilt es von störenden Einflüssen möglichst freizuhalten. Die Blickbezüge zur Stadt sind als Qualität zu erhalten oder auszubauen. Hier kann der Burgstock hervorgehoben werden, welcher als Wahrzeichen von Rheineck über der Stadt thront.

### Siedlungsbegrenzung

Das Raumkonzept legte die langfristige Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungsbegrenzung dar. Dabei wurden mit ortsbaulichen Argumenten Entwicklungsgebiete festgelegt und zum Schutz des Landschaftsbilds Begrenzungslinien definiert. Diese Planung bildete die Grundlage für das Siedlungsgebiet im Richtplan.

### Hangkanten

Die Topografie von Rheineck zeichnet sich durch drei Erhebungen aus: Nordöstlich definiert der Buechberg entlang der Stadtgrenze eine Hangkante gegenüber dem Flachland von Rheineck. Inmitten der Siedlung präsentiert sich die Erhebung Biberhölzli mit einer Hangkante als Kulisse zum Städtli. Im Süden erhebt sich das Appenzellerland, an dessen Hangfuss die Appenzellerstrasse die Hangkante erlebbar macht.

### Landschaftsfenster

Von gewissen Stellen im Rheinecker Siedlungskörper bieten sich «Fenster» in die unbebaute Landschaft. Solche «Landschaftsfenster» wirken prägend für das Ortsbild. Für die Bewohner stellen sie einen direkten Zugang zu Grünräumen und Naherholungsgebieten dar. Sie sind siedlungsgliedernd sowie landschaftlich wirksam. Ihre Freihaltung leistet deshalb einen wertvollen Beitrag zur Wohnqualität.

### Weitere prägende Landschaftselemente

Unterschiedliche Grünelemente tragen zur Charakteristik der bebauten und unbebauten Landschaft bei.

#### Freiflächen

In der bebauten Siedlungslandschaft werden die öffentlich zugänglichen Freiflächen aufgrund ihrer speziellen Nutzungs- und Freiraumstruktur im Siedlungskörper unterschieden. In ihre Kategorie fallen sowohl Sport- und Spielplätze als auch Schulanlagen. Diese Freiflächen sind für die Bevölkerung weiterhin attraktiv zu gestalten und zu unterhalten.

#### Hochstammobstkulturen

In die Kulturlandschaft von Rheineck sind unterschiedlich grosse Hochstammobstkulturen eingestreut. Diese sollen an Siedlungsgrenzen auch zukünftig zur Gestaltung des Übergangs in die unbebaute Landschaft gesetzt werden. Neben der ästhetischen Aufwertung wird dadurch die ökologische Vernetzung gestärkt.

#### Grünachsen

Das Siedlungsgefüge ist durch verschiedene Grünachsen gegliedert. Diese dienen der ökologischen Aufwertung des Siedlungskörpers und der Verbindung zur Kulturlandschaft. Die Summe der Achsen bildet ein «grünes Netz», welches umso wertvoller ist, je dichter und lückenloser es ist. Als Rückgrat dieses Grünnetzes sollen die Autobahn und das Bahntrassee im Sinne vertikaler «Grünachsen» eingegrünt werden.

Bachbestockung
In horizontaler Richtung verlaufen die Gewässer Steinlibach, Freibach und Töbelibach. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Bachbestockung zu richten. Lücken in der Bestockung sind zu schliessen und bestehende Bestockung aufzuwerten.

Baumreihen
Als weitere Massnahme zur Verdichtung des Grünnetzes sollen entlang der Rorschacher- und Bahnhofstrasse die teilweise bestehenden Baumreihen weitergeführt werden.

## 3.3 Richtplan

### 3.3.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Stadt Rheineck setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

**Richtplankarten (Massstab 1:5'000)**
Die Richtplankarten sind in die Sachbereiche Nutzung, Schutz und Gestaltung sowie Verkehr, Infrastruktur und Eigentum unterteilt und geben entsprechende Verweise auf den Richtplantext.

**Richtplantext**
Der Richtplantext besteht aus einzelnen Massnahmen in Form von Objektblättern. Dieses wegleitende Instrument kann im Sinne einer rollenden Planung fortgeschrieben werden. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplaninhalt (Festlegung). Dazu kommen Spezifikationen in Bezug auf den Koordinationsstand und das Realisierungsziel.

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

### 3.3.2 Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Stadtentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen

Planungsmassnahmen und ist für die Behörden wegleitend und hat keine direkt eigentumsverbindliche Wirkung.

### 3.3.3 Teil Nutzung

Der Teil «Nutzung» regelt Art und Intensität der künftigen Nutzung des Ortes. Dieser Teil ist die Grundlage des Zonenplanes und entsprechend an die Terminologie des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes angepasst. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regelungsdichte findet mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung statt.

Im Richtplan werden unterschiedliche Sachthemen behandelt. Aus der Strategie und den Zielen abgeleitet, ergeben sich folgende Hauptmassnahmen:

- Kennzeichnung erhaltenswerter Strukturen und Formulierung entsprechender Massnahmen für deren Erhalt
  (Kernzone N 1 / Ortsbildschutz SK 1.1, SK 1.2 / Einordnungsgebot GS 0.2.1).
- Gestaltung und Aufwertung der Bereiche um das Städtli
  (Grünfreiraum Dorf GS 3.2 / Umgestaltung Bahnhofstrasse V 2.2)
- Definition der Stossrichtungen für die jeweiligen Innenentwicklungsgebiete
  (Gebiet von öffentlichem Interesse GS 1)
- Umzonung von Wohn-/Gewerbegebieten in reine Wohngebiete da, wo keine Gewerbenutzungen bestehen oder deren Anordnung nicht im öffentlichen Interesse liegt.
  (Wohn-/Gewerbegebiet N 3)
- Sicherung der Erhältlichkeit von unüberbauten Baulandflächen
  (Potentielles Vertragsgebiet E 1 / Gebiet mit Kaufsrecht E 2)
- Aufbau bzw. Stärkung eines Grünnetzes
  (Baumreihe /-allee GL 1 / Hochstammgürtel GL 1.1 / Grünachse Alter Rhein GL 1.1)
- Verdichtung Fuss- und Velowegnetz (V 3)
- Die frühzeitige Definition qualitativer Anforderungen für die zukünftige Entwicklung von Gebieten mit Schlüsselfunktion
  (Töber N 2.2.1, GS 1.3 / Rietgass N 2.2.2, GS 1.2, Armenguet N 2.3.1, GS 1.4)
- Umgestaltung der Bahnhofstrasse zur Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes (Aussensitzflächen für Gastgewerbe).

### Nutzungsänderung

In den nachfolgenden Tabellen werden die Nutzungsänderungen dargestellt. Umzonungen des heutigen «übrigen Gemeindegebiets» in Landwirtschafts- oder Freihaltezonen werden in der folgenden Tabelle nicht abgebildet.

Die Nutzungen werden wie folgt abgekürzt:

Tab. 10 Übersicht Beschrieb Kürzel

| **Richtplan 2013** | | **Richtplan Entwurf** | |
|---|---|---|---|
| K | Kerngebiet | K | Kerngebiet |
| LW | Landwirtschaftsgebiet | L | Landwirtschaftsgebiet |
| W | Wohngebiet | W | Wohngebiet |
| WG | Wohn und Gewerbegebiet | WG | Wohn und Gewerbegebiet |
| GI / I | Gewerbe und Industriegebiet / Industriegebiet | A | Arbeitsgebiet |
| OeBA | Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA | Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen |
| | | F | Freihaltegebiet |

### Kerngebiet

Tab. 11 Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung für Kerngebiete

| **Gebiet** | **Richtplan 2013** | **Richtplan Entwurf** | **Verweis Richtplantext** | **Bemerkung** |
|---|---|---|---|---|
| **Post** | OeBA | K | N 1 | Entwicklungsgebiet |
| **Bahnhof** | OeBA | K | N 1 | |

### Wohn- und Wohn-/Gewerbegebiet

Tab. 12 Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung der Wohngebiete

| **Gebiet** | **Richtplan 2013** | **Richtplan Entwurf** | **Verweis Richtplantext** | **Bemerkung** |
|---|---|---|---|---|
| **Buhofstrasse** | W2<br>WG2 | W m | N 2 | Anpassung an den Bestand |
| **Ebenau** | WG3 | W h | N 2 | Anpassung an den Bestand |
| **Grüenau** | WG3 | WG h | N 3 | Entwicklungsgebiet an zentraler Lage |
| **Grüenau Süd (Mehrzweckgebäude)** | OeBA | WG m | N 3 | Bedarf an einer Mischnutzung an zentraler Lage |
| **Thalerstrasse Nord** | W2 / WG3 | W m | N 2, N 3 | Anpassung an den Bestand |
| **Neumüli** | WG3 | W m | N 2 | Kein Bedarf an Wohn-/Gewerbegebiet, Arealentwicklung |
| **Kugelwis** | OeBA,<br>WG2 | W m | N 2 | Standort unattraktiv für OeBA,<br>Eignung für Wohnentwicklung |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Löwenhof** | GFi | W n | N 2 | Umzonung, separate Planung |
| **Friedhof** | OeBA | W n | N 2 | Anpassung an Bestand |
| **Schwerzenberg** | WG2 / W2a | WG m | N 3 | Entwicklungsgebiet |
| **Sefar** | GI | WG m | N 3.1 | Umnutzung Industrieareal; Einzonung Teilbereich entlang Töberstrasse, Gesamtplanung |
| **Klingelburg** | Lw | W n | N 2.1.1 | Erhalt Kulturobjekt |

## Freihaltegebiete

Tab. 13 Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung der Freihaltegebiete

| Gebiet | Richtplan 2013 | Richtplan Entwurf | Verweis Richtplantext | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|
| **Dietrichstrasse** | WG2 | F | N 6 | Umzonung, (Umgebungs-)Schutz Kulturobjekt |
| **Bahnböschung** | VF | F | N 6 | Umzonung |
| **Grünpuffer Armenguet** | Lw / OeBA | F | N 6 | Grünraumschaffung, Puffer |
| **Waisenhaus** | W3 | F | N 6 | (Umgebungs-)Schutz Kulturobjekt, empfindliche Umgebung, Freihaltung von baulicher Entwicklung |
| **Custerhof** | OeBA | F | N 6 | Freihaltung, Ortsbild |
| **Friedhof** | OeBA | F | N 6 | Erhalt Grünanlage zum Pfarrhaus |

## Arbeitsgebiete

Tab. 14 Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung der Arbeitsgebiete

| Gebiet | Richtplan 2013 | Richtplan Entwurf | Verweis Richtplantext | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|
| **Untere Strenglen (Rötheliweg)** | WG2 | A h | N 4 | Umzonung, Standort |
| **Steinlibachstrasse** | WG2 | A n | N 4 | Umzonung, Ausweitung bestehende Betriebe |
| **Freibach** | F | An | N 4 | Bestehendes Gebäude |

## Landwirtschaft und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Tab. 15 Übersicht Änderungen der Nutzungszuweisung der Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Landwirtschaft

| Gebiet | Richtplan 2013 | Richtplan Entwurf | Verweis Richtplantext | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|
| **Bootshafen** | OeBA | F | N 6 | Kein Bedarf an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |

### Nutzung 2. Etappe

Die Gebiete Töber, Rietgass und Armenguet sind im Richtplan als Entwicklungsgebiete der 2. Etappe erfasst. Diese Areale werden erst bei konkretem Bedarf über Teilzonenpläne in die vom Richtplan vorgesehene Nutzung überführt. Die Rahmenbedingungen und Entwicklungsabsichten sind im Richtplan festgelegt. Bei allen drei Arealen handelt es sich um Einzonungen, deren exakte Abgrenzung mit konkreten Vorhaben ermittelt wird.

Tab. 16 Übersicht langfristige Entwicklungsflächen

| Gebiet | Zonenplan | Richtplan Entwurf | Fläche ca. [m²] | Verweis Richtplangeschäft / Beschrieb |
|---|---|---|---|---|
| **Entwicklungsgebiet Töber** | Lw | W m | 2'826 | N 2.2.1, Einzonung |
| **Entwicklungsgebiet Rietgass** | Lw | W m | 13'870 | N 2.2.2, Einzonung |
| **Entwicklungsgebiet Armenguet** | Lw, OeBA | W h | 20'538 | N 2.3.1, N 6, Einzonung |

### Fruchtfolgeflächen

Zum Nachweis der Fruchtfolgeflächen vgl. Kap. 3.5.5.

### Abschätzung Einwohnerfassungsvermögen

#### Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan gibt das Bevölkerungsziel per 2040 vor. Für Rheineck wird mit einem Bevölkerungswachstum um 582 Personen gerechnet (s. Kap. 0), was einem jährlichen Wachstum von rund 34 Personen entspricht. Für den Planungshorizont des Zonenplans (Jahr der öffentlichen Auflage 2024 + 15 Jahre) und jenen des Richtplans (Jahr der Auflage + 25 Jahre) wird unter der Annahme eines linearen Wachstums von folgendem Bevölkerungszuwachs ausgegangen:

- Zonenplanhorizont (2039) + 510 Einwohner (total ges. 3'915 Pers.)
- Richtplanhorizont (2049) + 850 Einwohner (total ges. 4'255 Pers.)

#### Aktualisierung Bauzonendimensionierung

Im Frühjahr 2025 hat das AREG die Flächenpotenzialanalyse nach der Methode Raum+ aktualisiert. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist mit den neuen Zahlen der Bauzonendimensionierung zu arbeiten. Für die Stadt Rheineck ergibt sich dadurch eine Änderung des kantonalen Referenzwerts des Kapazitätsindex von +0.2% auf +3.6% (entsprechend neu 3.2 ha). Auf der aktualisierten Grundlage ergibt sich für die vorliegende Zonenplanänderung ein Kapazitätsindex von +0.8% gegenüber zuvor -1.8%. Die nachfolgende Berechnung des Einwohnerfassungsvermögens

sowie die Angaben in Kap. 3.5.1 basieren auf den aktualisierten Dichtewerten der Raum+-Erhebung.

### Berechnungen

Die Berechnungen des Fassungsvermögens erfolgen auf den folgenden Grundlagen:

- Die Dichteziele stammen aus dem Datensatz «Raum+» von 2025.
- Das Einwohnerpotenzial der bebauten Bauzonen wird gemäss kantonalem Richtplan (S12) mit einem Zuwachs von 4 % während des Zonenplanhorizontes berechnet.
- Die Bauzonenreserve setzt sich aus den effektiv unüberbauten Flächen zusammen.
- Die Einwohnerzahlen sind gemäss der «Statistik der Bevölkerung und Haushalte 2020» des Bundesamtes für Statistik (BfS), erfasst.
- Die Einwohnerpotenziale der Innenentwicklungsgebiete sind je nach Umsetzungspriorität gemäss dem Strategieplan Innenentwicklung (s. Kap. 2.3.3) verteilt worden.
- Es wird in der Berechnung angenommen, dass die Einwohnerpotenziale der unbebauten Bauzonen innerhalb des Zonenplanhorizontes ausgeschöpft werden.
- Der Durchschnitt des Dichteziels [E/ha]* wird aus dem ermittelten Einwohnerpotenzial [E] der beiden Prioritäten und der gesamten neuen Fläche [ha] ermittelt.

Tab. 17 Übersicht Einwohnerfassungsvermögen: Bauzonenreserven (1. Priorität, bis 2039) und Entwicklungsgebiete (2. Priorität, bis 2049)

| GS Nr. | Bezeichnung | Richtpl. Gebiet | Fläche [ha] | Dichteziel [E/ha] | Einwohner 2020 | Einwohnerpotenzial [E] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1. Prio. (ZP) bis 2039 | 2. Prio. (RP) bis 2049 |
| | **Innenentwicklungsgebiete** | | **14.40** | | **145** | **699** | **436** |
| **1.1** | Obere Strenglen | An | 0.52 | (Arbeitsgebiet) | 0 | 0 | 0 |
| **1.2** | Entwicklungsgebiet Rietgass | Wm | 1.38 | 87 | 0 | | 120 |
| **1.3** | Entwicklungsgebiet Töber | Wm | 0.28 | 87 | 0 | | 24 |
| **1.4** | Entwicklungsgebiet Armenguet | Wh | 2.05 | 131 | 23 | | 292 |
| **1.5** | Sonnenfeld | Wn | 1.43 | 45 | 25 | 89 | |
| **1.6** | Neumüli | Wm | 0.85 | 87 | 2 | 76 | |
| **1.7** | Löwenhof / Freibach | Wn | 0.22 | 45 | 7 | 14 | |
| **1.8** | Grüenau | WGh | 1.86 | 57 | 32 | 138 | |
| **1.9** | Post | WGm | 0.43 | 47 | 0 | 20 | |
| | | K | 0.35 | 79 | 16 | 44 | |
| **1.10** | Kugelwis | Wm | 1.09 | 87 | 33 | 128 | |
| **1.11** | Im Säumli | Wn | 1.62 | 45 | 1 | 74 | |
| **1.12** | Gaisgass | Wn | 0.26 | 45 | 4 | 16 | |
| **1.13** | Trubenhof | Wn | 0.56 | 45 | 2 | 27 | |
| **1.14** | Schwerzenberg | WGm | 1.20 | 47 | 0 | 56 | |
| **1.15** | Sefar | WGm | 0.30 | 47 | 0 | 14 | |
| | | | | | | | |
| | **Baureserve, unbebaut** | | **4.56** | | | **213** | **–** |
| | | K | 0.08 | 79 | | 6 | |
| | | Wn | 1.43 | 45 | | 64 | |
| | | Wn | 1.67 | 45 | | 75 | |
| | | Wm | 0.39 | 87 | | 34 | |
| | | WGn | 0.72 | 35 | | 25 | |
| | | WGn | 0.27 | 35 | | 9 | |
| | | | | | | | |
| | **Zwischentotal** | | **18.96** | **Ø mind. 71.1 *** | | **912** | **436** |

Dem Bevölkerungszuwachs von 510 Einwohnern bis 2039 (Zonenplanhorizont) bzw. 850 Einwohnern bis 2049 (Richtplanhorizont) steht ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rund 771 Einwohnern in den Bauzonenreserven (1. Priorität) bzw. rund 1'200 Einwohnern inklusive der Entwicklungsgebiete (2. Priorität) gegenüber. Der Bedarf kann damit innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und der vorgesehenen Entwicklungsgebiete gedeckt werden.

### 3.3.4 Teil Gestaltung

#### Siedlung

Der Richtplan verfolgt verschiedene Ziele der räumlichen Entwicklung von Rheineck. Der Teil «Gestaltung» zeigt Massnahmen zur allgemeinen Aufwertung des gesamten Ortes. Ein zentrales Thema bildet die Umsetzung einer qualitativen Innenentwicklung. Die betreffenden Areale sind bereits im Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Kap.2.3.3) und im Raumkonzept (vgl. Kap. 3.2) erkannt und festgehalten.
Die Gestaltung des Siedlungsgebiets befasst sich besonders mit dem Erhalt ortsbildprägender und erhaltenswerter Strukturen sowie mit der Aktivierung des Siedlungsgebiets für eine weitere massvolle Entwicklung. Im Fall von Rheineck mit dem nationalen Schutzgebiet des Städtli und den weiteren Kulturobjekten ist besonders deren weitere Nutzung und ihre Vereinbarkeit mit dem Schutz ein zentrales Anliegen.

Im Abgleich mit dem ISOS und im Sinne eines attraktiven Strassenraums werden Einordnungsgebote (GS 0.2.1) entlang der Thaler- und Buhofstrasse aufgenommen. Damit wird der Erhalt von wertvollen Siedlungsstrukturen und des Strassenraumcharakters mit seinen Raumkanten und Baufluchten bezweckt. Zusätzlich wird im Baureglement (Art. 26, vgl. Kap. 3.4.5) auch die erste Bautiefe entlang der Rorschacher-, Grüenau,- Bahnhof- und Appenzellerstrasse mit einem Einordnungsgebot belegt, um die Einordnung an diesen wichtigen Dorfstrassen zu sichern. Im Gegensatz dazu werden unter dem Titel «Gebiet von öffentlichem Interesse» Areale aus der Innenentwicklung und dem Raumkonzept übernommen, an die erhöhte Qualitäts- und Innenentwicklungsanforderungen gestellt werden.

Die Leitplanken für diese Entwicklung werden für jedes Gebiet im Richtplantext (GS 1) einzeln definiert. Mit Sondernutzungsplanpflichten (GS 0.1) werden die Gestaltungsgrundsätze nach Bedarf grundeigentümerverbindlich im Zonenplan gesichert.

In der Kernzone (N 1) wird das zulässige Mass primär über das Einordnungsgebot (GS 0.2.1) definiert, nicht über die Masse der Regelbautabelle aus dem Baureglement. Damit wird der Einordnung ins historische Ortsbild gegenüber der reinen Ausnützung der Regelbaumasse der Vorrang eingeräumt.

#### Strassenraum

Der Strassenraum bildet als öffentlich zugänglicher Raum ein weiteres Handlungsfeld für Aufwertungsmassnahmen. Dazu werden die vier Strassentypologien aus dem Raumkonzept (vgl. Kap. 3.2.3) in den Richtplan aufgenommen. Nach der Unterscheidung von Strassenräumen in Zentrums-, Dorf-, Park- und Landstrassen (GS 2.1), in Abhängigkeit zu deren

Bedeutung im Siedlungsgebiet, werden für jede Kategorie unterschiedliche Gestaltungsgrundsätze definiert.

Dabei werden Räume je nach Lage und Bedeutung zum Verweilen, als Durchgangsraum oder als Begegnungsraum geformt und gestärkt. Definierte Baufluchten, Vorgärten, Strassenbreiten und die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses bilden eine Auswahl an möglichen Gestaltungselementen.

Die Löwenhofstrasse und die Grüenau-/Bahnhofstrasse bedürfen aufgrund ihrer zentralen Lage im Ortsbild und dem hohen öffentlichen Interesse einer speziellen gesamtheitlichen Lösung. Dementsprechend sind diese Strassenzüge im Richtplan der Massnahme «Aufwertung des Strassenraums» (GS 2.2) zugeordnet, was die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts verlangt (vgl. Kap. 3.1.8).

### Park und Ortsrand

In Zusammenhang mit dem Ortszentrum wird im Richtplan der «Grünfreiraum Dorf» (GS 3.2) als grüner Puffer zum historischem Städtli definiert. Dieser Freiraum ist mit historisch wertvollen Solitärbauten (ehem. Schulhaus, kath. Kirche, Löwenhof) durchsetzt.

Um historische Kerne sind solche Grünfreiräume typisch. Beispielsweise bildet das Museumsquartier um die Altstadt St. Gallen einen solchen Grünfreiraum. Dort bilden die Museen und die Tonhalle als historische Solitärbauten im Stadtpark eine ähnliche Situation wie jene in Rheineck.

Nebst der Gestaltung des Siedlungskörpers werden auch Gestaltungsmassnahmen für die Kulturlandschaft vorgesehen. Dabei bildet eine abgestufte und möglichst begrünte Ausgestaltung des Siedlungsrandes (GS 3.3) die erste Kontaktstelle von der bebauten zur unbebauten Landschaft.

## Landschaft

### Alter Rhein

Mit seinen seitlichen Uferbereichen wirkt der Alte Rhein räumlich als Rückgrat der Stadt Rheineck und beinhaltet ökologisch wertvolle Flächen. Parallel zum Fluss verlaufen die Autobahn A1 und die Bahnlinie St. Margrethen – St. Gallen. Mit dem Bau der Lärmschutzwand an der A1 wurden sowohl der räumliche als auch der optische Bezug zwischen der Stadt und dem Rhein verbaut. Mit der Bezeichnung dieses Naturraumes als «Grünachse Alter Rhein» (GL 1.1) soll die Bedeutung des Alten Rheins wieder in Erinnerung gerufen und mit seiner Umsetzung der Stadt zu einem dichten Grünnetz verholfen werden.

Hochstammgürtel
In der Ebene der Rietgass sollen Hochstammbäume als Gürtel («Hochstammgürtel», GL 1.1) um die bebaute Siedlung, einen «weichen» Übergang in die unbebaute Landschaft bewirken. Aufgrund des hohen Angebots an Obstbäumen in der Region, sind im Rietgass Kastanienbäume bei der Gestaltung des Siedlungsrands zu bevorzugen. Extensive Wiesen oder Buntbrachen können unterstützend wirken.

### 3.3.5 Teil Schutz

**Kultur**
Im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanungsinstrumente wird die Schutzverordnung von Rheineck ebenfalls an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst werden müssen. Bis zur Revision der Schutzverordnung sind Baudenkmäler und archäologische Hinterlassenschaften nach Art. 176 Abs. 1 und 2 PBG von Gesetzes wegen geschützt.

Die Inhalte des Richtplan-Teils «Natur und Kultur» entsprechen der derzeitig rechtskräftigen Schutzverordnung vom 8. März 1995. Nebst der Aufnahme der schützenswerten archäologischen Fundstellen (SAF) gemäss Richtplan 2020 (SK 2) beschäftigt sich der Richtplan mit der Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete. Die Überarbeitung erfolgte abgestimmt auf das ISOS.
Der Kanton St.Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (Kantonsinventar) festgelegt. Ziel der Festlegungen des Kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

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

Eingriffe, in die kantonale Bedeutung dürfen nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

Gemäss Kantonsinventar weist der, erstmals im Jahr 1219 als Stadt bezeichnete Ort Rheineck, ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

Abb. 22 Übersicht ISOS national Rheineck




Gebiet 01

Der räumliche und bauliche Schwerpunkt des Städtchens bildet der mittelalterliche Kernbereich (1) mit seinem prägnanten Strassenraum zwischen Ober- und Untertor sowie seinen schmalen Seitengassen.

Abb. 23 Überlagerung Schutzverordnung mit ISOS




Tab. 18 Übersicht Erhaltungsziele

| Gebiet | Erhaltungsziel | Umsetzung in Planungsinstrument |
|---|---|---|
| 1 | A | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |
| 1.0.1 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 1.0.2 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 1.0.15 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |

## Gebiet 02

Der südliche Vorstadtbereich (2) ist durch Wohnzeilen aus dem 18. und 19. Jahrhundert geprägt und fügt sich an den historischen Ortskern an. Der Strassenraum wird durch viele giebelständige, vor- und zurückspringende Häuser, gefasst. So entstehende kleinere Raumnischen und Plätze.

Abb. 24 Überlagerung Schutzverordnung mit ISOS




Tab. 19 Übersicht Erhaltungsziele

| Gebiet | Erhaltungsziel | Umsetzung in Planungsinstrument |
|---|---|---|
| 2 | B | Ortsbildschutzgebiet A und B |
| 2.1 | A | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |
| 2.2 | A | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |

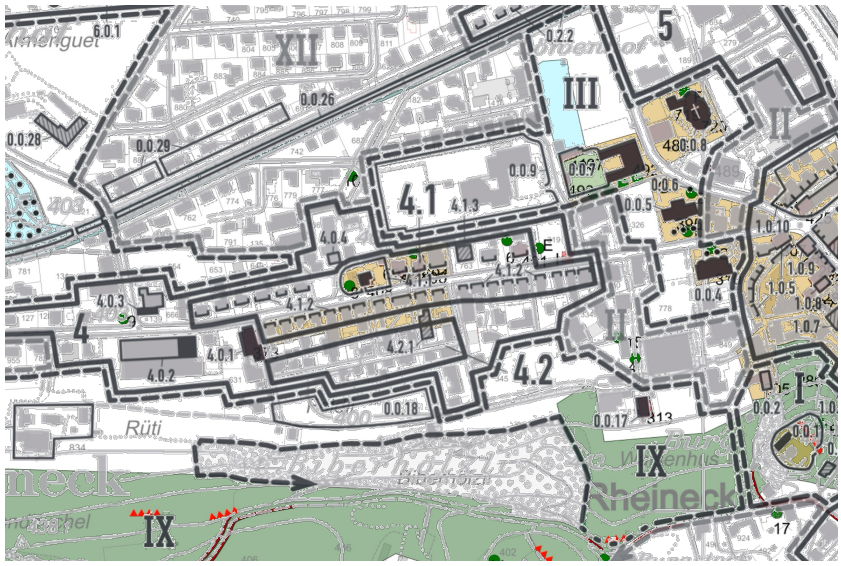
## Gebiet 03

Das Gebiet Ruederbach (3) liegt auf Gemeindegebiet von St. Margrethen und wird daher im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht besonders beachtet. Die Bebauung setzt jedoch die für Rheineck typische Längsentwicklung entlang der Strasse fort und ist als östliches Tor zum Städtchen zusätzlich von Bedeutung.

## Gebiet 04

Im Gebiet Thalerstrasse (4) mit seinen klaren Bebauungsachsen und schachbrettartigen Verbreiterung, wird die wichtigste Ortserweiterung des 19. Jahrhunderts ersichtlich. Das einheitliche Bebauungsmuster wird dabei durch die ehemalige Stickfachschule sowie die umgenutzte Textilfabrik unterbrochen.

Abb. 25 Überlagerung Schutzverordnung mit ISOS




Tab. 20 Übersicht Erhaltungsziele

| Gebiet | Erhaltungsziel | Umsetzung in Planungsinstrument |
|---|---|---|
| 4 | B | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |
| 4.0.1 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 4.0.2 | A | Nicht besonders berücksichtigt |
| 4.0.3 | A | Nicht besonders berücksichtigt |
| 4.1 | A | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |
| 4.1.1 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 4.2 | A | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |

## Gebiet 05

Das Bahnhofsquartier (5) liegt vom Ortskern etwas abgelöst zwischen Bahnlinie, Freibach und Rorschacherstrasse und dient als Bindeglied zwischen Altstadt und neueren Ortsteilen.

Tab. 21 Übersicht Erhaltungsziele

| Gebiet | Erhaltungsziel | Umsetzung in Planungsinstrument |
|---|---|---|
| 5 | B | Nicht berücksichtigt |

### Gebiet 06

Das kleinstädtische Wohngebiet Buhof (6) besteht aus gereihten Wohnhäusern entlang der Buhofstrasse. Die Verwandtschaft, in Lage und Art der Bebauung, mit dem grösseren Quartier Thalerstrasse ist klar erkennbar. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Tab. 22 Übersicht Erhaltungsziele

| Gebiet | Erhaltungsziel | Umsetzung in Planungsinstrument |
|---|---|---|
| 6 | B | Teilweise in Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| 6.0.1 | A | Nicht berücksichtigt |
| 6.1 | A | Teilweise in Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |

### Weitere Gebiete

| Gebiet | Erhaltungsziel | Umsetzung in Planungsinstrument |
|---|---|---|
| 0.1 | A | Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| 0.2 | B | Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| 0.2.1 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 0.3 | A | Nicht berücksichtigt |
| 0.3.1 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| I | A | Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| 0.0.1 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| II | B | Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| III | A | Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| 0.0.4 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 0.0.5 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 0.0.6 | A | Linde (Baum) als Denkmal |
| 0.0.7 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 0.0.8 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| IV | A | Nicht besonders berücksichtigt |
| V | B | Liegt ausserhalb des Gemeindegebiets |
| VI | A | Liegt ausserhalb des Gemeindegebiets |
| VII | A | Ortsbildschutzgebiet B, Strukturschutz |
| VIII | B | Nicht besonders berücksichtigt |
| IX | A | Nicht besonders berücksichtigt |
| 0.0.17 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 0.0.20 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| 0.0.24 | A | Geschütztes Kulturobjekt Gebäude national / kantonal |
| X | B | Nicht besonders berücksichtigt / ausserhalb Gemeinde |
| XI | A | Ortsbildschutzgebiet A, Substanzschutz |
| XII | B | Nicht besonders berücksichtigt |
| XIII | A | Nicht besonders berücksichtigt |
| XIV | B | Nicht besonders berücksichtigt |
| XV | A | Nicht besonders berücksichtigt |
| XVI | b | Nicht besonders berücksichtigt |

Bezug zur Zonierung

Die im Richtplan festgelegten Ortsbildschutzgebiete und Kulturobjekte werden im Zonenplan grundsätzlich innerhalb der bestehenden Nutzungszonen belassen; ihr Schutz wird über die Schutzverordnung sowie ergänzende Einordnungsgebote (GS 0.2.1) sichergestellt. Bei den Gebieten Löwenhof (1.7) und Neumüli (1.6), wo im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision eine Umzonung vorgesehen ist, wird die Vereinbarkeit mit den ISOS-Erhaltungszielen im Rahmen der Interessenabwägung in Kap. 3.4.4 gesondert dargelegt.

**Natur**

Auch im Bereich des Naturschutzes wurden die Inhalte aus der rechtskräftigen Schutzverordnung überführt. Die Naturschutzgebiete werden im Zonenplan als orientierender Hinweis dargestellt (vgl. Kap. 3.4.2). Zusätzlich aufgenommen werden soll bei der Revision der Schutzverordnung einzig eine neue Aussichtslage gegenüber dem Gasthof an der Appenzellerstrasse im Spanierhof.

### 3.3.6 Teil Verkehr

Im Teil Verkehr wird unter anderem die Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung abgestimmt. Beispielsweise werden die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden (motorisierter Individualverkehr, ÖV und Langsamverkehr) bestmöglich miteinander koordiniert (V 0).

Mit der Siedlungsentwicklung ist ein gewisser Mehrverkehr verbunden. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgt dabei grundsätzlich bereits auf Stufe des kantonalen Richtplans: Einzonungen in Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen setzen gemäss kantonalem Richtplan (S14) und Agglomerationsprogramm mindestens die ÖV-Güteklasse D voraus. Wird diese nur durch eine Busverbindung erreicht, muss der Bus im Halbstundentakt verkehren, bei Arbeitszonen mindestens zur Hauptverkehrszeit (vgl. N 0.1). Rheineck ist mit dem Bahnangebot im Halbstundentakt (vgl. Kap. 2.2.4) und ergänzenden Buslinien gut erschlossen. Bei den Entwicklungsgebieten Rietgass (N 2.2.2, GS 1.2) und Sefar (N 3.1) wird diesem Grundsatz Rechnung getragen. Das Entwicklungsgebiet Töber (N 2.2.1, GS 1.3) liegt derzeit ausserhalb der geforderten ÖV-Güteklasse D. Es wird deshalb nicht eingezont, und eine Einzonung setzt eine ausreichende ÖV-Erschliessung voraus. Der dadurch ausgelöste Mehrverkehr bleibt auf ein siedlungsverträgliches Mass begrenzt und kann vom bestehenden, gemäss VSS-Regelwerk klassierten Strassennetz ohne Probleme abgewickelt werden.

Im Zusammenhang mit der stetigen baulichen Entwicklung und den damit wachsenden Verkehrsmengen, gewinnt im Richtplan der Fuss- und Veloverkehr an Bedeutung. Neue Fuss- und Veloverbindungen (V 3) sowie der ortsgerechte Strassenbau (V 1) sorgen für einen attraktiven Langsamverkehr.

Die Umgestaltung der Bahnhofstrasse leistet mit ihrem Massnahmenkatalog (V 2.2) einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes, der Abwicklung aller Verkehrsteilnehmenden sowie ihrer Stärkung als Aufenthaltsort.

Zur Verminderung der starken Verkehrsemissionen der Autobahn wurde im Jahr 2018 eine Lärmschutzwand erstellt. Sie reicht von der Mündung des Freibaches bis zur Nachbargemeinde St. Margrethen. Mit diesem Bau wurde der Freiraum des Alten Rheins völlig von Rheineck abgeschnitten. Trotz damaliger Bemühungen der Stadt wurden keine «schonenderen» Massnahmen im Umgang mit dem Flussraum des Alten Rheins umgesetzt. Daher wird die «Tunnelierung» der Autobahn aus dem aktuell rechtsgültigen, letzten kommunalen Richtplan weiterverfolgt.

### 3.3.7 Teil Infrastruktur

Bei neuen Entwicklungsflächen werden Anschlusspunkte an das bestehende Strassennetz vorgegeben («Erschliessungsrichtung», vgl. I 1.1).
Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm (I 1). Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen. Die Erschliessungsplanung von nicht überbauten Grundstücken erfolgt in der Regel über das Instrument des Sondernutzungsplans.

Innerhalb von Rheineck bestehen viele Entwicklungsflächen, die teilweise nicht hinreichend erschlossen sind. Im Erschliessungsprogramm werden die Erschliessungskosten über die nächsten 10 Jahre aufgezeigt. Dabei werden nur die Kosten der öffentlichen Hand geschätzt.

Auf der Höhe des Bahnhofs befindet sich heute die Schiffsanlegestelle der Bodenseeschifffahrt. Diese verkehren in der Saison von Mai bis Oktober täglich auf der Kurslinie Rheineck - Altenrhein - Staad - Rorschach Hafen. Der Anschluss an den alten Rhein ist für Rheineck von historischer Wichtigkeit. Der Anschluss an die Wasserstrasse trug im Jahr 1276 wesentlich zur wirtschaftlichen Stellung des Ortes sowie zur Verleihung des Stadtrechts bei. Noch heute ist die Schiffsanlegestelle mit seinem Wartebereich ein beliebtes Ausflugsziel. Sie ist in zwei Gehminuten vom

Bahnhof erreichbar. Im Richtplan soll sie als attraktiver Begegnungs- aber auch Aufenthaltsort gestaltet werden.

### 3.3.8 Teil Umwelt

**Gewässerraum**
Damit die Gewässerzüge ihre ökologischen Funktionen erfüllen können und um ihre Zugänglichkeit zu sichern, wird Raum benötigt. Dieser wird durch die Festlegung von Gewässerräumen und Baulinien öffentlich-rechtlich und grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Festlegung erfolgt über ein oder mehrere separate Projekte im Anschluss an die Ortsplanungsrevision (U 1).

**Lärm**
An verschiedenen Orten ist vorgesehen, die heutigen Mischnutzungen in eine reine Wohnnutzung zu überführen. Dadurch reduziert sich die Empfindlichkeitsstufe (ES) grundsätzlich von III nach II. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der ES II beträgt am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). Eine Aufstufung zur ES III nach Art. 43 Abs. 2 LSV wird nur sehr restriktiv geprüft, namentlich wenn die Lärmimmissionen unter Berücksichtigung aller Massnahmen mindestens 6 bis 7 dB(A) über dem Grenzwert der ES II liegen und weder durch planerische noch durch bauliche Massnahmen reduziert werden können (vgl. Richtplan, Objektblatt U2). Die Prüfung wurde für sämtliche vom kantonalen Strassenlärmkataster als überschritten ausgewiesenen Gebiete vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte überwiegend nur geringfügig überschritten werden, womit die Voraussetzung für eine Aufstufung nicht erfüllt ist. Einzig im Gebiet Ebenau entlang der Rorschacherstrasse werden Werte von bis zu 66 dB(A) (und damit eine massgebende Überschreitung) erreicht, weshalb dort eine Aufstufung zur ES III vorgesehen ist (vgl. Interessenabwägung, Kap. 3.4.4).

**Lichtverschmutzung**
Überschüssige Lichtemissionen sollen vermindert oder ganz verhindert werden. Deshalb legt der Richtplan fest, dass das revidierte Baureglement Vorschriften zum Schutz der Dunkelheit enthalten wird (vgl. U 4).

### 3.3.9 Eigentum

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen sind Instrumente zur Sicherung der Erhältlichkeit von Baulandreserven geschaffen worden. Auf Grundlage von Art. 8 und 65 PBG kann die Stadt Rheineck verwaltungsrechtliche Verträge zur Sicherung der Verfügbarkeit von unbebauten Baulandparzellen abschliessen (E 1). Kommt kein Vertrag zustande, kann sie nach Art. 8 Abs. 2 lit. c PBG eine Frist für die Überbauung ansetzen. Zudem steht ihr nach Art. 9 PBG ein gesetzliches Kaufsrecht zu, wenn Bauland nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht bzw. fünf Jahren überbaut wird (E 2).

Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit der Grundeigentümerschaft entwickelt werden. Für die übrigen unbebauten, marktgängigen Parzellen bezeichnet der Richtplan Gebiete mit Kaufsrecht, zuerst werden jedoch über Verwaltungsverträge Anreize für ihre Überbauung geschaffen. Bauland, das der Sicherung und Erweiterung von Betrieben dient, ist vom Kaufsrecht ausgenommen (Art. 9 Abs. 4 PBG). Durch Ausübung des Kaufsrechts erworbene Grundstücke führt die Stadt der Überbauung zu (Art. 9 Abs. 5 PBG).

Im Juni 2023 wurde eine Baulandumfrage bei sämtlichen Grundeigentümerschaften von unbebauten Baulandflächen durchgeführt. Dabei wurden die geplante Nutzung der Reserven und die Bereitschaft zur Überbauung erfragt. Die Rückmeldungen dienen der Stadt Rheineck als Grundlage für das weitere Vorgehen zur Aktivierung der benötigten Bauflächen.

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit dieser Instrumente führt der Stadtrat ein vierjährliches Monitoring und Controlling durch (E 4). Im zweiten Jahr jeder Legislaturperiode wird die Siedlungsdichte anhand der Daten von STATENT/STATPOP ausgewertet und die Erhältlichkeit der unbebauten Baulandparzellen neu beurteilt. Priorisiert werden Parzellen nach den Kriterien der Innenentwicklung, namentlich der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Gestützt darauf wird entschieden, ob ein Verwaltungsvertrag, eine Fristansetzung oder das Kaufsrecht zur Anwendung kommt. Die Ergebnisse werden in einem Bericht festgehalten und die Folgemassnahmen in die Legislaturziele des Stadtrates aufgenommen.

## 3.4 Rahmennutzungsplanung

### 3.4.1 Allgemeine Hinweise

**Bestandteile**

Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Die Bereinigung der Strassenklassierung, die Festlegung der Gewässerräume oder die Revision der Schutzverordnung erfolgen in eigenen Projekten, wobei einzig die Revision der Strassenklassierung bereits aufgenommen wurde. Der Rahmennutzungsplan ist auf den Stand dieser Planungen entsprechend abgestimmt.

**Erläuterung**

Der Zonenplan und das Baureglement enthalten die grundeigentümerverbindliche Regelbauweise. Gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG definiert der Zonenplan die unterschiedliche Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz des gesamten Gemeindegebiet. Hauptsächlich legt der Zonenplan die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet fest. Das Baureglement bestimmt gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG die dazugehörigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Zusätzlich können folgende Regelungen in die Rahmennutzungsplanung aufgenommen werden:

- In den Kernzonen können konkrete Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften möglich, welche der Entwicklung von Orts- und Quartierzentren dienen (Art. 15 PBG). Für Kernzonen wird bereits heute im Art. 7 des rechtskräftigen Baureglements eine massstäblich und architektonisch sorgfältige Einordnung in das Orts- und Strassenbild verlangt.
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Das Baureglement sieht entsprechende Nutzungsbestimmungen vor.
- In Wohnzonen, Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbezonen können Mindestwohn- resp. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden. (Art. 12 Abs. 2 / Art. 13 Abs. 2 PBG). In Rheineck ist für die Belebung des Städtlis nur in der Kernzone ein Mindestwohnanteil vorgesehen.
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden (Art. 99 PBG). Der Zonenplan sieht entsprechende Gebiete vor.
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein (Art. 100 PBG). Mit dem neuen Baureglement soll diese Möglichkeit genutzt werden.
- Es können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG). Der Zonenplan bezeichnet entsprechende Gebiete.

**Verbindlichkeit**
Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.

### 3.4.2 Zonenplan

**Allgemeines**
Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet
Der Zonenplan wird das gesamte Hoheitsgebiet von Rheineck in Baugebiet und Nichtbaugebiet unterteilt und somit das Siedlungsgebiet definiert. Bestimmte Zonen können nach deren Lage innerhalb des Baugebietes «iB» und ausserhalb mit dem Kürzel «aB» differenziert werden. Bei Vorhaben ausserhalb des Baugebietes ist die Zustimmung des Kantons zur grundsätzlichen Zulässigkeit erforderlich.

Bereinigung Zonenabgrenzung
Im Zonenplan werden teils auch geringfügige Anpassungen an der Zonenabgrenzung vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder auf das Fassungsvermögen der Bauzone. Bei solchen Anpassungen werden folgende Kriterien zur Abgrenzung angewandt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z.B. Wald, Gewässer, etc.)
- Geometrien (Parzellen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Bodenbedeckung
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

## Zonen

### Bezeichnungen

Die Zonenarten werden in Art. 12ff. PBG abschliessend definiert. Die nachfolgende Tabelle zeigt die gemäss PBG geänderten Zonenbezeichnungen im Vergleich zu den bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG).

Tab. 23 Übersicht Änderung Zonenabgrenzungen

| Zonenbezeichnung nach PBG (neu) | Zonenbezeichnung nach BauG (alt) |
|---|---|
| Wohnzone 10.2 | Wohnzone W2H |
| Wohnzone 11.2 | Wohnzone 2 |
| Wohnzone 14.8 | Wohnzone 3 |
| Wohnzone 17.6 | Wohnzone 4 |
| Wohn- / Gewerbezone 11.2 | Wohn-Gewerbezone 2 |
| Wohn- / Gewerbezone 14.8 | Wohn-Gewerbezone 3 |
| Wohn- / Gewerbezone 17.6 | - |
| (nicht mehr vorhanden) | Gewerbe-Industriezone |
| Arbeitszone 16.5 | Industriezone |
| Arbeitszone 25 | Industriezone |
| Kernzone 16 | Kernzone 4 |
| Freihaltezone (differenziert nach Zweck) | Grünzone (differenziert nach Zweck) |
| (aufgehoben) | übriges Gemeindegebiet |

### Verkehrsflächen

Die Stadt Rheineck hat in den vergangenen Jahren ihren Strassenplan revidiert und konnte diesen am 1. Juni 2023 genehmigen lassen. Dieser revidierte Stand ist im Zonenplan abgebildet.

Die Verkehrsflächen werden nach der Zugehörigkeit zum Baugebiet nach innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Dabei wird eine Strasse der Bauzone zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse der Nichtbauzone zugewiesen.

### Gewässer

Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Gewässer wurde an die Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren. Die Gewässerräume sollen wo sinnvoll der Freihaltezone zugewiesen werden. Durch den Verzicht auf eine Nutzungsziffer hat dies keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit eines Grundstückes.

### Natur- und Landschaftsschutz

Die in der rechtskräftigen Schutzverordnung vom 8. März 1995 bezeichneten Naturschutzgebiete, Feldgehölze und weiteren Schutzobjekte

werden im Zonenplan als orientierender Hinweis dargestellt. Sie werden keiner eigenen Freihaltezone Natur- und Heimatschutz zugewiesen.

Die Schutzverordnung sichert diese Flächen bereits grundeigentümerverbindlich. Die darin festgelegten Nutzungs- und Pflegebestimmungen gelten unabhängig von der Grundnutzung. Eine zusätzliche Zuweisung zu einer Freihaltezone würde den Schutz zweifach festlegen, ohne die Schutzwirkung zu verbessern. Zudem müssten damit zwei Verfahren koordiniert werden. Die Vorgabe der Vorprüfung wird deshalb bewusst nicht umgesetzt (Kap. 4.1, Ziff. 4.7.2).

Die Schutzverordnung wird im Anschluss an die Ortsplanungsrevision gesamthaft revidiert. Dabei werden die Schutzflächen überprüft und die Hinweise im Zonenplan nachgeführt.

### Wald

Gemäss kantonalen Weisungen wird im Zonenplan die Waldfläche ebenfalls nach den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung revidiert. Dort wo der Wald auf Bauzonen trifft und Waldfeststellungslinien bereits bestehen, bleibt dieser jedoch unverändert. Im Rahmen des kantonalen Projekts «periodische Nachführung 2017» werden die Ebenen der Bodenbedeckung und Einzelobjekte aus der amtlichen Vermessung kantonsweit aktualisiert. Dabei bildet die Aktualisierung der Waldränder der Schwerpunkt des Projekts. Die Aktualisierung ist für die Stadt Rheineck abgeschlossen. Der Zonenplan basiert auf den Daten der amtlichen Vermessung vom 17. Dezember 2025, in denen die Ergebnisse der periodischen Nachführung bereits enthalten sind. Für die öffentliche Auflage werden dann die aktuellen Daten übernommen.

Die Waldgrenzen werden in einem separaten Waldfeststellungsplan festgelegt, der parallel zur Ortsplanungsrevision aufgelegt wird. Im Gebiet Ziegelhütte (Parz. Nr. 617) wird die bestehende Wald- und Stockgrenze infolge der Auszonung den Kategorien «Waldgrenze ausserhalb Bauzone» bzw. «Stockgrenze ausserhalb Bauzone» zugewiesen. Im Gebiet Tobelmüli wird die bestehende Waldfeststellung entlang der Parz. Nr. 1028 erweitert; Im Gebiet Köppel werden die angrenzenden Wald- und Stockgrenzen neu erfasst. Im Gebiet Klingelburg handelt es sich bei der Bestockung entlang des Groppenbachs gemäss Beurteilung des Kantonsforstamts nicht um Wald. Die Waldfläche wird daher aus dem Zonenplan entfernt; eine Waldfeststellung ist für die Einzonung nicht erforderlich.

### Übriges Gemeindegebiet (üG)

Das überarbeitete Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen kennt kein übriges Gemeindegebiet mehr. Im Fall von Rheineck handelt es sich um eine Fläche im Gebiet Hof, um zwei im Freibach und eine Erschliessungs- / Parkierungsfläche im Gebiet Bisewäldli. Im Zonenplan

wurde die Erschliessungsfläche im Bisewäldli der Landwirtschaftszone, die zwei Flächen im Freibach der Freihaltezone und die Fläche im Gebiet Hof der Wohnzone zugewiesen. Die Fläche im Gebiet Hof wurde aufgrund überschrittener Lärmwerte der ehemaligen Schiessanlage von der Einzonung im Jahr 1995 ausgenommen und dadurch dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Da die Schiessanlage nicht mehr im Betrieb ist, wird diese Fläche zur Einzonung vorgesehen.

### Lärm

Gebiete, die seit Einführung der Lärmschutzverordnung 1986 erschlossen bzw. eingezont wurden, unterstanden im Zeitpunkt ihrer Einzonung gemäss Art. 29 Abs. 1 LSV den Planungswerten und wurden deshalb im rechtskräftigen Zonenplan mit der Festlegung «Planungswert Lärm» überlagert. Der Planeintrag ist für die Rechtsanwendung nicht konstitutiv und wird für sämtliche Gebiete aus dem Zonenplan gelöscht:

- Für die bereits erschlossenen bzw. überbauten Gebiete Strenglen (Wohnüberbauung), östlich der nördlichen Bahnhofstrasse (Parz. Nr. 1117, 1116; Parkplatz), Bahnhof (Parz. Nr. 34, 620; Parkplatz) und Kindergarten nördlich Thalerstrasse (Parz. Nr. 326; teilweise bebaut) gelten für weitere Vorhaben gemäss Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte.
- Für das Gebiet Obere Strenglen (Parz. Nr. 202, 203) sind gemäss Art. 30 LSV weiterhin die Planungswerte massgebend, da das Areal noch nicht erschlossen ist. Dies gilt unabhängig von einem Zonenplaneintrag und ergibt sich unmittelbar aus dem Erschliessungsstand der Parzellen.

### Nichtionisierte Strahlung (NIS)

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen neue Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Im rechtskräftigen Zonenplan sind Flächen entlang der Bahnlinie, die seinerzeit eingezont wurden, mit dem «Hinweis Anlagegrenzwert NISV» überlagert:

- Bahnhofstrasse Nord, Parzellen Nrn. 1117, 1116, 34 sowie 205 östlich der Bahnlinie
- Obere Strenglen Streifen entlang der Bahnlinie, Parz. Nrn. 203, 1103, 35 und 165
- Mülisendli (nördlich Obere Strenglen) Streifen entlang der Bahnlinie, Parzelle Nr. 1111

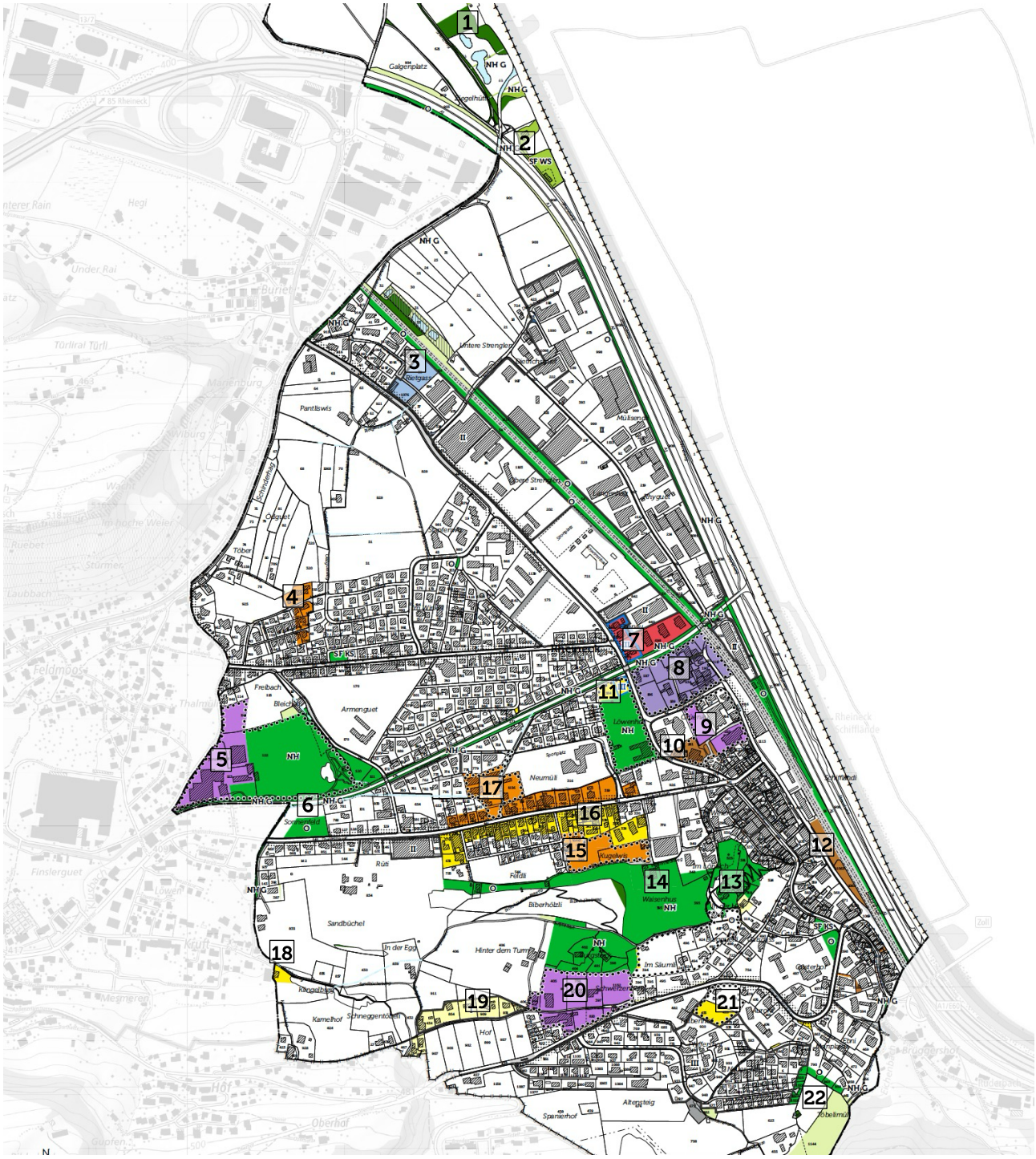
Der Hinweis hat orientierenden Charakter, die Anforderung von Art. 16 NISV bezieht sich auf den Zeitpunkt der Einzonung. Gemäss Entscheid des Baudepartements zur Einzonung von Bahnarealen ist der Hinweis bei

solchen Flächen nicht mehr festzulegen, nur noch bei anderweitigen Neueinzonungen. Die bestehenden Hinweise werden deshalb aus dem Zonenplan entfernt. Die Zonenänderungen im Einflussbereich der Bahnlinie (Nrn. 3, 7, 8 und 12) erfolgen innerhalb bestehender Bauzonen; neue Hinweise sind nicht erforderlich (vgl. Kap. 3.5.6).

### Übersicht Änderung der Zonenzuweisung

Zur besseren Übersicht sind die Änderungen der Zonenzuweisungen (Um-, Ein- und Auszonungen) in einem separaten Plan, dem sogenannten Änderungsplan, dargestellt. Dieser dient lediglich der Information und besitzt somit keine Rechtswirkung. Die Auswirkungen der Veränderungen auf die Bauzonenkapazität in den Wohn- und Mischzonen kann dem Kap. 3.5.1 entnommen werden. Die Änderungen sind für die Erläuterung nummeriert.

Abb. 26 Ausschnitt Änderungsplan, kein Massstab



Tab. 24 Übersicht Änderungen mit Begründung

| Nr. | Zone, rechtskräftig | Zone, neu | Bemerkung / Begründung |
|---|---|---|---|
| **1** | Grünzone Naturschutz ausserhalb Baugebiet (GNa), Wald | Freihaltezone ausserhalb Baugebiet Natur- u. Heimatschutz «Gewässer» (FaB NH G), Wald | Bereinigung basierend auf neuem Waldplan. |
| **2** | Zone für öff. Bauten u. Anlagen (Oe) | Freihaltezone ausserhalb Baugebiet Sport u. Freizeit «Wassersport» (FaB SF WS) | Kein Bedarf an öffentlicher Zone |
| **3** | Wohn-Gewerbezone 2 (WG2) | Arbeitszone (A 16.5) | Zur Entwicklung der angrenzenden Gewerbestandorte. |
| **4** | Wohnzone 2 (W2) | Wohnzone (W 14.8) | Anpassung an effektive Bebauungsstruktur |
| **5** | Gewerbe-Industriezone (GI A) | Wohn-/Gewerbezone (WG 14.8) | |
| **6** | Übriges Gemeindegebiet allg. (ueG) | Freihaltezone innerhalb Baugebiet Ortsplanung (FiB O) | |
| **7** | Wohn-Gewerbezone 3 (WG3) | Wohnzone (W 17.6) | Anpassung basierend auf aktueller Entwicklung. |
| **8** | Wohn-Gewerbezone 3 (WG3) | Wohn-/Gewerbezone (WG 17.6) | Aufzonung basierend auf aktueller Arealentwicklungsstrategie Grüenau. |
| **9** | Zone für öff. Bauten u. Anlagen (Oe) | Wohn-/Gewerbezone (WG 14.8) | Ermöglichung einer wirtschaftlichen Nutzung |
| **10** | Zone für öff. Bauten u. Anlagen (Oe) | Kernzone (K 16) | Zonengrundlage für zukünftige Nutzung im ortsbaulich sensiblen Kontext. |
| **11** | Grünzone Freihaltung innerhalb Baugebiet (GFi) | Wohnzone (W 11.2) | Umzonung basierend auf Entwicklungskonzept Löwenhof und SNP Freibach. |
| **12** | Zone für öff. Bauten u. Anlagen (Oe) | Kernzone (K 16) | Zonierung des Bahnhofareals basierend auf aktueller Nutzung und Lage im Ortsbild. |
| **13** | Zone für öff. Bauten u. Anlagen (Oe) | Wohnzone (W 10.2), Freihaltezone innerhalb Baugebiet Natur- und Heimatschutz (FiB NH) | Bereinigung der Zonenflächen anhand tatsächlicher Nutzung. |
| **14** | Wohnzone 3 (W3) | Freihaltezone innerhalb Baugebeit Natur- u. Heimatschutz (FiB NH) | Verlagerung der ungenutzten Bauzone zugunsten der Arealentwicklung Kugelwis. |
| **15** | Zone für öff. Bauten u. Anlagen (Oe), Wohn-Gewerbezone (WG2) | Wohnzone (W 14.8) | Umzonung für Arealentwicklung Kugelwis |
| **16** | Wohn-Gewerbezone (WG2) | Wohnzone (W 11.2) | Anpassung an effektive Nutzung |
| **17** | Wohnzone 2 (W2), Wohn-Gewerbezone 3 (WG3) | Wohnzone (W 14.8) | Aufzonung basierend auf Innenentwicklungsstrategie und Einordnungsgebot; Umzonung aufgrund bestehender Nutzung |
| **18** | Landwirtschaftszone (Lw) | Wohnzone (W 11.2) | Einzonung aufgrund bestehender Nutzung. |
| **19** | Wohnzone 2 (W2), Übriges Gemeindegebiet allg. (ueG) | Wohnzone (W 10.2) | |
| **20** | Wohnzone 2 (W2a), Wohn-Gewerbezone 2 (WG2) | Wohn-/Gewerbezone (WG 14.8) | Auf- und Umzonung als Grundlage für eine künftige Arealentwicklung. |
| **21** | Wohnzone 2 (W2a) | Wohnzone (W 11.2) | Vereinheitlichung der Zonierung mit der Nachbarparzelle Nr. 479 (beabsichtigte Arealentwicklung) |
| **22** | Wohnzone 2 (W2a) | Freihaltezone innerhalb Baugebiet Ortsplanung (FiB O) | Bereinigung der Zonenfläche innerhalb des Waldabstandes. |

### 3.4.3 Interessenabwägung / Gesamtwürdigung der Änderungen

#### Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen

Für die Änderungen der Grundnutzung werden die nachfolgenden Interessen (A bis H) als relevant betrachtet. Die vorgesehenen Änderungen der Grundnutzung können bezüglich der Interessen positiv, eher positiv, eher negativ oder negativ (Wertung ++ bis --) oder nicht relevant (graue Felder) beurteilt werden.

Tab. 25 Ermittlung der betroffenen Interessen

| Interesse | Beurteilung | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Positiv** ++ | **Eher positiv** + | **Eher negativ** - | **Negativ** -- |
| **A Innenentwicklung**[3] Erhöhung potenzielle Raumnutzer. | Auszonung / Aufzonung weitgehend unbebauter Grundstücke | Aufzonung (teilweise) bebauter Grundstücke | Abzonung (teilweise) bebauter Grundstücke | Einzonung weitgehend unbebauter Grundstücke |
| **B Kompaktheit**[4] Siedlungsstruktur der kurzen Wege für Zonen mit vielen Raumnutzern. | Aufzonung an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Lagen oder Auszonung an peripheren, schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen | Einzonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen | Abzonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen | Auszonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen oder Einzonung an peripheren, schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen |
| **C Siedlungsqualität**[5] Förderung der Siedlungsqualität. | Sicherung von Siedlungsqualitäten vor Bebauung. | Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht | Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht) | Verlust von Siedlungsqualitäten durch Bebauung. |
| **D Infrastruktur**[6] Vereinbarkeit mit der öffentlichen Infrastruktur (Strassen, Werke, Bildung) | Entlastung überlasteter Infrastruktur. | Bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktur | Einfacher Ausbau nötig (z. B. Werkleitungen, Zufahrten) | Aufwändiger Ausbau nötig (z.B. ARA, Schulen) |

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

| Interesse | Beurteilung | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Positiv**<br>++ | **Eher positiv**<br>+ | **Eher negativ**<br>- | **Negativ**<br>-- |
| **E Risiken**[7]<br>Veränderung auf natur- und störfallbedingte Risiken | Reduktion der Risiken | Keine Massnahmen erforderlich | Massnahmen an den Objekten erforderlich | Massnahmen an der Quelle oder Ausbreitung erforderlich. |
| **F Immissionsschutz**[8]<br>Auswirkungen infolge rechtlicher Emissionen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen | Starke Reduktion | Mässige Reduktion | Mässige Zunahme | Starke Zunahme |
| **G Eigentum**[9]<br>Direkte Auswirkung auf den Grundstückswert | Starke Wertsteigerung | Mässige Wertsteigerung | Mässige Wertminderung | Starke Wertminderung |
| **H Nachbarschaft**[10]<br>Auswirkungen auf die Nachbarschaft infolge «ideeller» Immissionen | Stark vorteilhaft | Mässig vorteilhaft | Mässig nachteilig | stark nachteilig |

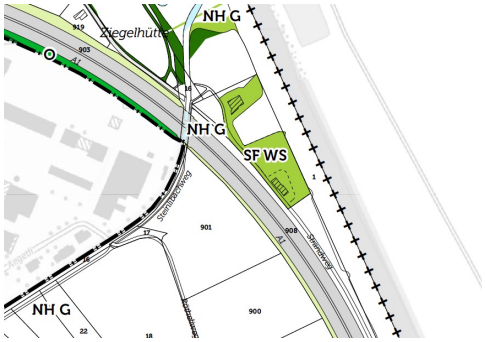
[7] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. a, b, Abs. 4 Bst. c
[8] vgl. RPG Art. 3 Abs. 2 Bst. b, Abs. 4 Bst. c
[9] vgl. RPG Art. 3 Abs. 3 Bst. b, Abs. 4 Bst. c
[10] vgl. RPG Art. 3 Abs. 3 Bst. b, Abs. 4 Bst. c

### 3.4.4 Änderungen Gebiete

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 1 | bisher | neu | | | |
| | GNa | FaB NH G | N 6 |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

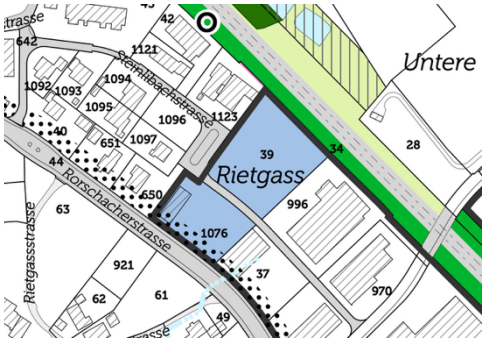
**Erläuterungen:**

- Freihaltezone ausserhalb Baugebiet Natur- u. Heimatschutz «Gewässer» wurde neu geschaffen; Bereinigung basierend auf neuem Waldplan.
- Gefahrenkarte: Betroffene Bereiche liegen überwiegend ausserhalb Perimeter der Gefahrenkarte (Gefährdung nicht beurteilt), Einträge im Süden
- Risikokataster: Hochleistungsstrasse Konsultationsbereich (im Südwesten) und Erdgasleitungen Konsultationsbereich tangiert
- Lärmbeurteilung: Keine Relevanz (ES erhöht sich zwar von II auf III)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 2 | bisher | neu | | | |
| | Oe BA | FaB<br>SF WS | N 6 |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

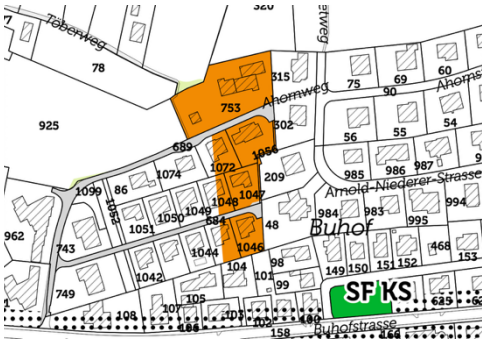
**Erläuterungen:**

- Entlassung aus Oe BA bzw. Umzonung aufgrund fehlenden Bedarfs
- Risikokataster: Hochleistungsstrasse Konsultationsbereich und Erdgasleitungen Konsultationsbereich tangiert
- Lärmbeurteilung: Keine Relevanz (ES erhöht sich zwar von II auf III)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 3 | bisher | neu | | | |
| | WG2 | A 16.5 | N 4,<br>N 8.1,<br>U 3 |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E -<br>F<br>G<br>H |

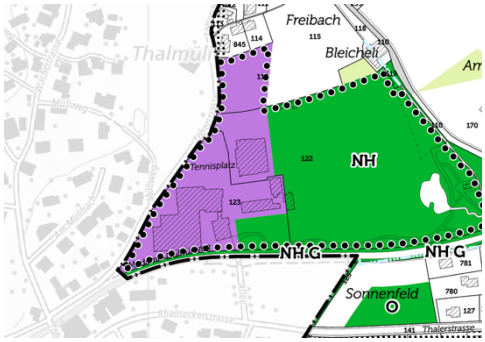
**Erläuterungen:**

- Umzonung in eine reine Arbeitszone (ohne stark störende Nutzungen), zur Entwicklung der angrenzenden Gewerbestandorte
- Neu: Einordnungsgebot
- Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich tangiert die Objektschutzfläche U 2.3 / 2.4 ABE (leichte bis mittlere Gefährdung). Im Quartier Rietgass kann es infolge von Überflutungen bei einem hundertjährlichen Ereignis zu einer Fliesstiefe von 0,5 bis maximal 1,0 m kommen. Bei Bauvorhaben ist im Baubewilligungsverfahren ein Objektschutznachweis zu erbringen (Art. 103 Abs. 3 lit. b PBG, Richtplan U 3), mindestens bis zur Realisierung der Massnahmen A (Freibach), B (Steinlibach) und E (Freibach / Steinlibach).
- Lärmbeurteilung: Weg von Wohnnutzung (keine Veränderung der ES); Überlagerung im rechtskräftigen Zonenplan „Planungswert nach LSV massgebend" entfällt

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 4 | bisher | neu | | | |
| | W2 | W 14.8 | N 2,<br>GS 3.3 |  | A +<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

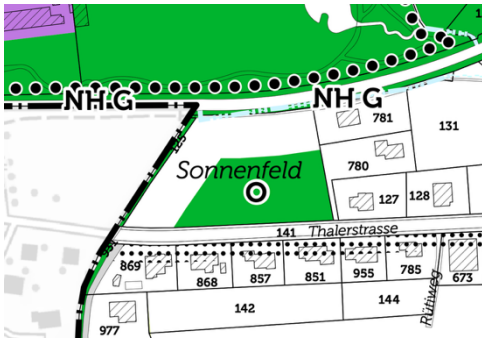
**Erläuterungen:**

- Anpassung an effektive Bebauungsstruktur
- Parzellen sind neu einheitlich zoniert
- Gefahrenkarte: Gebiet liegt überwiegend im gering gefährdeten Bereich (Objektschutzfläche U 2.2 AB). Bei einem hundertjährlichen Ereignis können Fliesstiefen von 0,1 bis maximal 0,5 m erreicht werden.
- Lärmbeurteilung: Anpassung an effektive Bebauungsstruktur, Zonenplanänderung führt nicht zu mehr Wohnraum (nicht kapazitätsrelevant), IGW-Prüfbedarf entfällt

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 5 | bisher | neu | | | |
| | GI A, ueG | WG 14.8 | N 3,<br>N 3.1,<br>GS 1.15,<br>SK 1.1 |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G ++<br>H |

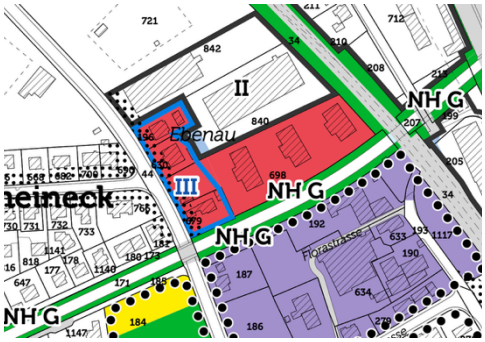
**Erläuterungen:**

- Umzonung der Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-/Gewerbezone aufgrund der Entwicklungsabsichten auf dem Areal (Richtplanblatt N 3.1)
- Einzonung des bisherigen übrigen Gemeindegebiets im Norden (Teilbereich entlang Töberstrasse) aufgrund der Entwicklungsabsichten; die restliche Fläche wird der Freihaltezone zugewiesen
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht
- Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich liegt in der Objektschutzfläche U 2.2 AB; es liegt eine geringe Gefährdung vor. Im Quartier Freibach kann es durch Überflutungen bei einem hundertjährlichen Ereignis zu Fliesstiefen von 0,1 bis maximal 0,5 m kommen.
- Lärmbeurteilung: Entlang der angrenzenden Strassen IGW-Überschreitungen ausgewiesen
- Freiraum: Freibach (ca. 100 m) gebietsintern erreichbar
- Massnahmen: Wohnraum strassenabgewandt vorzusehen (Gebäudedisposition zu beachten), lärmempfindliche Räume rückwärtig; Konkretisierung auf SNP-/Baubewilligungsstufe

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 6 | bisher | neu | | | |
| | ueG | FiB O | N 6 |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

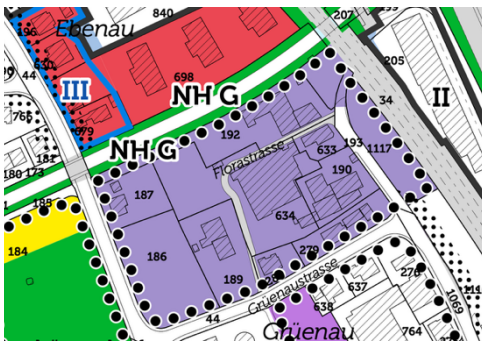
**Erläuterungen:**

- Die Parzelle Nr. 126 ist neu vollumfänglich der Freihaltezone zugewiesen
- Bewusster Verzicht auf die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 7 | bisher | neu | | | |
| | WG3 | W 17.6 | N 2,<br>SK 1.2 |  | A +<br>B +<br>C +<br>D<br>E<br>F -<br>G +<br>H |

**Erläuterungen:**

- Zonierung wird an effektive Nutzung (reines Wohnen) angepasst, Aufzonung aufgrund aktueller Entwicklung
- Änderungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)
- Neu: Einordnungsgebot
- Ortsbild: Das Gebiet liegt in der ISOS-Baugruppe 0.2 (kleines Wohnviertel, Erhaltungsziel B) sowie im östlichen Teil in der Umgebungsrichtung XVI (Industrie-, Gewerbe- und Lagerbauten, Erhaltungsziel b). Die Gewerbebauten entlang des Freibachs wurden bereits durch drei Wohnbauten ersetzt, die Wohnzone entspricht damit den Aussagen des ISOS wie auch der heutigen Nutzung. Die Einordnung der Aufzonung ins Ortsbild wird über das Einordnungsgebot gesichert.
- Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich tangiert die Objektschutzflächen U 2.3 AE und U 3.2 AE; es liegt eine geringe Gefährdung vor.. Im Quartier kann es infolge von Überflutungen bei einem $HQ_{100}$ zu Fliesstiefen von 0,1 bis maximal 0,5 m bzw. bei einem $HQ_{300}$ zu Fliesstiefen von 0,5 bis maximal 1,0 m kommen.
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe II statt III gemäss LSV; im blau umrandeten Gebiet entlang der Rorschacherstrasse gilt eine von der Grundnutzung abweichende Empfindlichkeitsstufe resp. weiterhin III (Immissionsgrenzwerte sind teilweise überschritten).
- Freiraum: Löwenhof (ca. 100 m) vorhanden, jedoch mangels Zugänglichkeit nicht als Erholungsraum nach Art. 24 Abs. 3 lit. b USG nutzbar. Primarschule Neumüli (ca. 300 m) fussläufig erreichbar.
- Massnahmen: Gebäudeanordnung als Lärmschirm entlang Rorschacherstrasse; Grundrissdisposition mit lärmempfindlichen Räumen strassenabgewandt; verglaste Loggien statt offener Balkone strassenseitig; Konkretisierung auf Stufe SNP/Baubewilligung

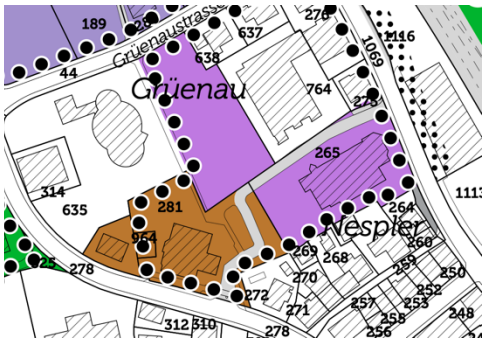
| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 8 | bisher | neu | | | |
| | WG3 | WG 17.6 | N 3,<br>GS 1.8,<br>U 3 |  | A +<br>B +<br>C +<br>D<br>E -<br>F<br>G +<br>H |

**Erläuterungen:**

- Aufzonung aufgrund aktueller Arealentwicklungsstrategie Grüenau
- Änderungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht. Diese sichert die Einordnung gegenüber Ortsbild und Kirche.

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 8 | bisher | neu | | | |

- Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich tangiert die Objektschutzflächen U 2.3 A und U 2.4 A. Im Quartier kann es bei einem hundertjährlichen Ereignis zu Fliesstiefen von 0,5 bis maximal 1,0 m bzw. vereinzelt von 1,0 bis maximal 1,5 m kommen. Aufgrund der zentralen Lage ist der Aufzonung jedoch ein höheres Gewicht beizumessen. Für die Reduktion des Risikos auf ein tragbares Mass ist bei Bauvorhaben mindestens bis zur Realisierung der Massnahme A (Freibach) ein Objektschutz zu gewährleisten. Die Sicherung erfolgt über die Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Richtplanblatt GS 1.8).
- Risikokataster: Mit der Aufzonung kann die Überschreitung des Referenzwerts von 200 Personen für die Erdgashochdruckleitung (64 bar) nicht ausgeschlossen werden. Die Risikoabwägung nach Art. 11a StFV erfolgt auf Stufe Sondernutzungsplan, da erst dort Nutzungsart, Dichte und Anordnung der Bauten festgelegt werden (Richtplan GS 1.8). Die Vollzugsbehörden sind einzubeziehen. Bei Bedarf sind Massnahmen zur Risikoreduktion zu prüfen (z.B. Anordnung der Nutzungen und Bauten oder Gebäudekonstruktion). Das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Areals wird im SNP-Verfahren dem Risiko gegenübergestellt.
- Lärmbeurteilung: Entlang der Grüenaustrasse sowie der Rorschacherstrasse sind Überschreitungen denkbar; übriges Gebiet weniger exponiert
- Freiraum: Löwenhof (ca. 200 m) vorhanden, jedoch nicht zugänglich; Burg (ca. 500 m) grenzwertig, Primarschule Neumüli (ca. 250 m) fussläufig erreichbar.
- Massnahmen: Grundrissdisposition (lärmempfindliche Räume strassenabgewandt) sowie Sondernutzungsplanpflicht zur Sicherstellung der Massnahmen auf Stufe SNP

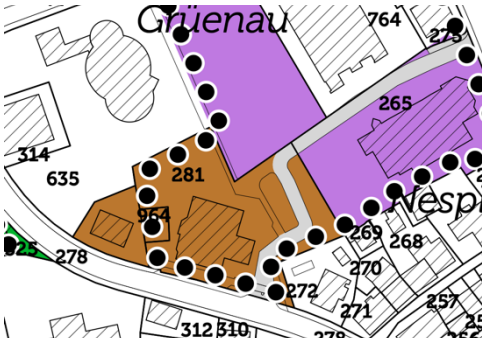
| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 9 | bisher | neu | | | |
| | Oe BA | WG 14.8 | N 3,<br>SK 1.2<br>GS 1.9,<br>U 3 |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E -<br>F -<br>G +<br>H |

**Erläuterungen:**

- Entlassung aus Oe BA bzw. Umzonung zur Ermöglichung einer wirtschaftlichen Nutzung an dieser Lage
- Änderungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung)
- Eigentümer/innen: Stadt Rheineck (265), Katholische Kirchgemeinde Rheineck (635)
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht. Diese sichert die Einordnung gegenüber Ortsbild und Kirche.
- Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich tangiert die Objektschutzflächen U 2.3 A und U 2.4 ACGKLM. Im Quartier kann es bei einem hundertjährlichen Ereignis zu Fliesstiefen von 0,5 bis maximal 1,0 m bzw. von 1,0 bis maximal 1,5 m kommen. Bei einem allfälligen Bauvorhaben ist mindestens bis zur Realisierung der Massnahmen A (Freibach), CKL (Groppenbach), G (Töbelibach) und M (Töbelibach) ein Objektschutz zu gewährleisten. Die Sicherung erfolgt über die Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Richtplanblatt GS 1.9).
- Risikokataster: Vom Konsultationsbereich der Hochleistungsstrasse ist nur ein Teil des Mehrzweckgebäudes berührt. Der Referenzwert für die Personenbelegung wird voraussichtlich nicht erreicht. Massgebend ist deshalb, ob empfindliche Nutzungen vorgesehen sind. Der Richtplan (GS 1.9) verlangt hierzu im Sondernutzungsplan den Nachweis; bei empfindlichen Nutzungen oder einer Überschreitung des Referenzwerts ist eine Risikoabwägung unter Einbezug der Vollzugsbehörde vorzunehmen. Massnahmen zur Risikoreduktion sind zu prüfen, sofern sich im Nachweis ein Bedarf zeigt.
- Lärmbeurteilung: IGW-Überschreitung beim Mehrzweckgebäude (Parz. 265); auch für Parz. 635 sind bei benachbarten Gebäuden Überschreitungen ausgewiesen, neu ES III statt II
- Freiraum: Löwenhof (ca. 100 m) vorhanden, jedoch wenig zugänglich; massgebender Nachweis ist Burg (ca. 400 m), fussläufig erreichbar

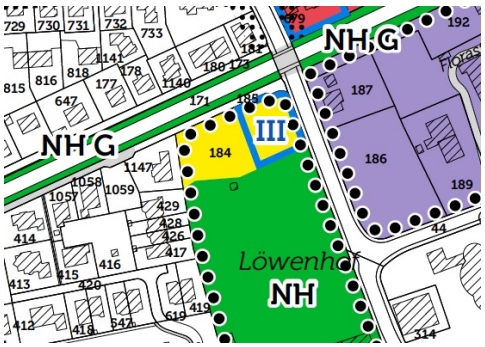
| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 9 | bisher | neu | | | |

– Massnahmen: Wohnraum strassenabgewandt anzuordnen (Gebäudedisposition), Loggien strassenseitig verglast auszuführen, Konkretisierung auf Stufe SNP/Baubewilligung

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 10 | bisher | neu | | | |
| | Oe BA | K 16 | N 1,<br>GS 1.9,<br>GS 3.2,<br>U 3 |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E -<br>F -<br>G ++<br>H |

**Erläuterungen:**

– Anpassung des Perimeters Kernzone
– Entlassung aus Oe BA bzw. Umzonung als Grundlage für zukünftige Nutzung im ortsbaulich sensiblen Kontext.
– Neu: Sondernutzungsplanpflicht
– Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich tangiert die Objektschutzflächen U 2.3 A und U 2.4 ACGKLM. Im Quartier kann es bei einem hundertjährlichen Ereignis zu Fliesstiefen von 0,5 bis maximal 1,0 m bzw. von 1,0 bis maximal 1,5 m kommen. Bei einem allfälligen Bauvorhaben ist mindestens bis zur Realisierung der Massnahmen A (Freibach), CKL (Groppenbach), G (Töbelibach) und M (Töbelibach) ein Objektschutz zu gewährleisten. Die Sicherung erfolgt über die Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Richtplanblatt GS 1.9).
– Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe III statt II gemäss LSV
– Eigentümer/innen: Post Immobilien AG (281), Stadt Rheineck (964) u. private

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 11 | bisher | neu | | | |
| | GFi | W 11.2 | N 2,<br>GS 1.7,<br>GS 3.2,<br>U 3 |  | A ++<br>B +<br>C +<br>D<br>E -<br>F<br>G ++<br>H - |

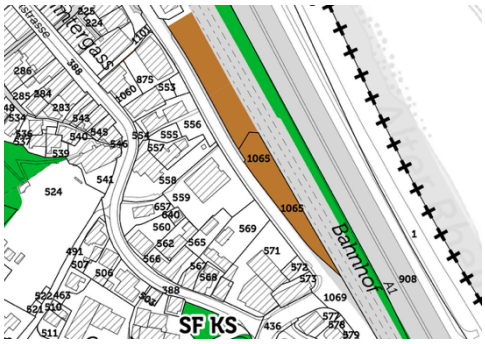
**Erläuterungen:**

– Umzonung resp. Ermöglichung einer baulichen Entwicklung aufgrund Entwicklungskonzept Löwenhof und SNP Freibach.
– Änderungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)
– Neu: Sondernutzungsplanpflicht
– Ortsbild: ISOS-Einzelelement 0.0.7 (Erhaltungsziel A) in Umgebungszone III, Grüngürtel (Erhaltungsziel a). Die Umzonung beschränkt sich auf den nördlichen Randbereich; Hauptbau, Hofachse mit Garten und Pappelreihe bleiben erhalten. Die Einordnung wird über die

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 11 | bisher | neu | | | |

Sondernutzungsplanpflicht gesichert (GS 1.7 mit Verweis auf SK 1.1/1.2). Die Entwicklung wurde im Rahmen des separaten Teilzonenplanverfahrens vorgeprüft und von der kantonalen Denkmalpflege als möglich erachtet.

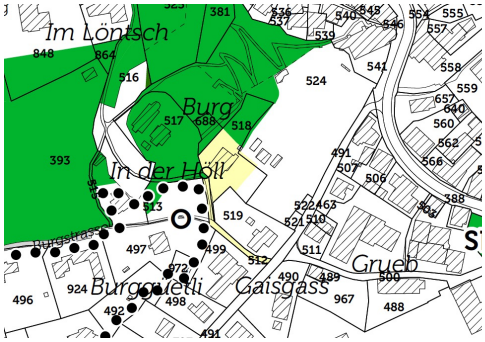
- Gefahrenkarte: Die Massnahmenkarte Naturgefahren weist für den Änderungsbereich keine Massnahmen aus. Aufgrund der mittleren Gefährdung ist bei einem Bauvorhaben bis zur Realisierung der Massnahme A (Freibach) mit Objektschutzmassnahmen zu rechnen. Diese sind über die Sondernutzungsplanpflicht zu sichern (vgl. Richtplanblatt GS 1.7).
- Lärmbeurteilung: Keine ausgewiesenen Lärmwerte für Parz. 184; aufgrund der IGW-Überschreitungen in unmittelbarer Umgebung ist eine vergleichbare Belastung im strassennahen Teilbereich nicht auszuschliessen; entsprechend wird für den östlichen Bereich eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (III) festgelegt. Bei der Umzonung der bestehenden Grünzone Freihaltung in die Wohnzone handelt es sich gemäss Bestätigung AREG vom 26. August 2025 nicht um eine Einzonung; Art. 29 Abs. 1 LSV findet daher keine Anwendung. Massgebend sind demzufolge die IGW, nicht die PW.
- Freiraum: Löwenhof-Areal selbst nicht geeignet (keine Zugänglichkeit); Freiraum Biberhölzli (ca. 500 m) grenzwertig; Primarschule Neumüli (ca. 250 m) fussläufig erreichbar.
- Massnahmen: Gebäudeanordnung mit Rückversatz von der Rorschacherstrasse, lärmempfindliche Räume strassenabgewandt; Konkretisierung mittels Lärmberechnung auf SNP-/Baubewilligungsstufe
- Nachbarschaft: Umzonung reduziert die bestehende Freihaltezone; Verlust des offenen Charakters; Ausmass vergleichbar mit anderen Innenentwicklungsgebieten

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 12 | bisher | neu | | | |
| | Oe BA | K 16 | N 1 |  | A |
| | | | | | B |
| | | | | | C |
| | | | | | D |
| | | | | | E |
| | | | | | F - |
| | | | | | G |
| | | | | | H |



**Erläuterungen:**

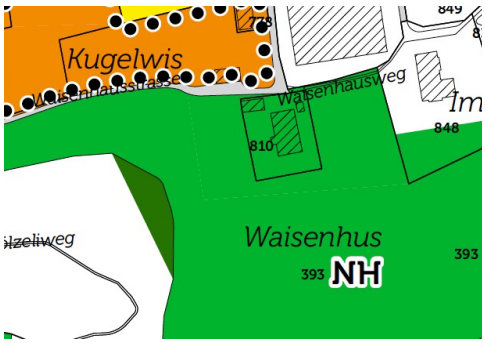
- Anpassung des Perimeters Kernzone
- Entlassung aus Oe BA bzw. Umzonung aufgrund aktueller Nutzung und Lage im Ortsbild.
- Gefahrenkarte: Der Änderungsbereich tangiert die Objektschutzflächen U 2.2 AGM und U 2.3 ACGKLM; es liegt eine geringe Gefährdung vor. Im Quartier Altstadt kann es bei einem hundertjährlichen Ereignis zu einer Fliesstiefe von 0,1 bis maximal 0,5 m bzw. von 0,5 bis maximal 1,0 m kommen.
- Risikokataster: Konsultationsbereich Hochleistungsstrasse und Erdgasleitung berührt. Mit der Umzonung ist keine Nutzungsintensivierung verbunden. Sollten diese künftig angestrebt werden, sind die Anforderungen der Störfallvorsorge nach Art. 11a StFV zu berücksichtigen und die Vollzugsbehörde frühzeitig einzubeziehen.
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe III statt II gemäss LSV
- Eigentümer/innen: Stadt Rheineck (1065), Schweizerische Bundesbahnen SBB (34)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 13 | bisher | neu | | | |
| | Oe BA | FiB NH, W 10.2 | N 2, N 6, SL 1 |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |



**Erläuterungen:**

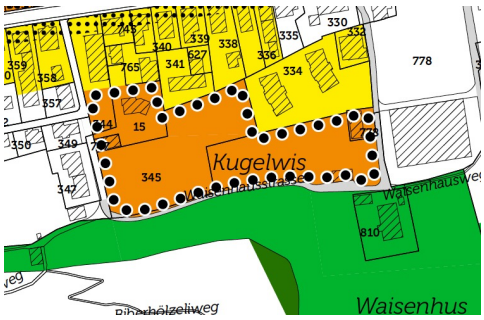
- Entlassung (des Evang. Pfarrhauses) aus Oe BA bzw. Umzonung aufgrund tatsächlicher Nutzung.
- Festlegung eines Freihaltebereichs innerhalb Baugebiet im Gebiet Burg
- Eigentümer/innen: Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Unteres Rheintal (518)
- Lärmbeurteilung: Keine Strassen mit ausgewiesenen Lärmwerten in der Nähe, für die wenigen Gebäude mit Katasterdaten wird der Planungswert eingehalten; Umzonung somit ohne IGW-Relevanz

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 14 | bisher | neu | | | |
| | W3 | FiB NH | N 6 |  | A -<br>B +<br>C ++<br>D<br>E<br>F<br>G -<br>H |



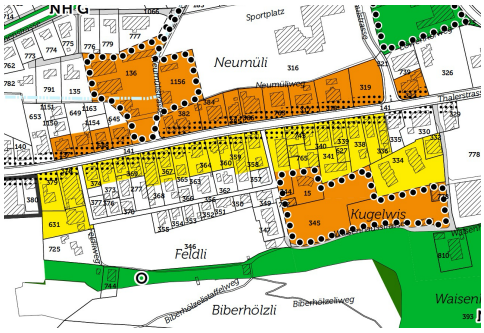
**Erläuterungen:**

- Verlagerung der ungenutzten Bauzone zugunsten der benachbarten Arealentwicklung Kugelwis, Aufnahme der Parz. 810 in die Freihaltezone
- Änderungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)
- Gefahrenkarte: Es herrscht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hangmuren vor.
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe III statt II gemäss LSV (Strassenlärmbelastung hat im Perimeter keine Relevanz)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 15 | bisher | neu | | | |
| | Oe BA, WG2 | W 14.8 | N 2,<br>GS 1.10,<br>GS 3.2,<br>GS 3.3,<br>U 3 |  | A ++<br>B +<br>C +<br>D<br>E -<br>F<br>G +<br>H |

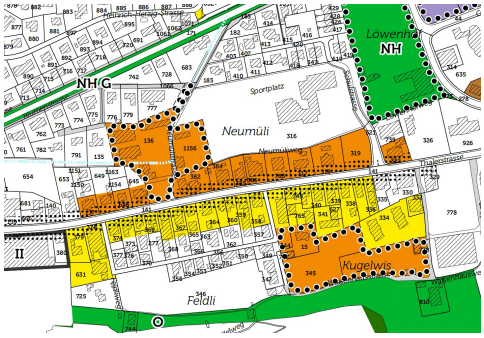
**Erläuterungen:**

- Zonierung wird an effektive Nutzung (reines Wohnen) angepasst
- Entlassung aus Oe BA bzw. Aufzonung aufgrund Arealentwicklung Kugelwis
- Eigentümer/innen: Evangelisches Waisenhausamt Rheineck (345), Evang. Bürgergemeinde Rheineck (393)
- Änderungsbereich liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung)
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht
- Gefahrenkarte: Teilflächen U 1.4 / U 1.5 sind bereits ab $HQ_{30}$ mit erheblichen Fliesstiefen (1.0 – 2.0 m) durch Freibach, Groppenbach und Töbelibach betroffen. Die Umzonung ist dennoch gerechtfertigt, da für diese zentral gelegene, bereits bestehende und gut erschlossene Siedlungsfläche keine gleichwertige Alternative für die Innenentwicklung besteht. Für die Reduktion des Risikos auf ein tragbares Mass ist bei Bauvorhaben ein Objektschutznachweis zu erbringen, bis die vorgesehenen Flächenschutzmassnahmen ACGKLM an den betroffenen Gewässern realisiert sind. Die Sicherung erfolgt über die Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Richtplanblatt GS 1.10).
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe II statt III gemäss LSV im WG2-Bereich (Strassenlärmbelastung spielt im Perimeter nur eine untergeordnete Rolle, OeBA-Anteil ebenfalls keine IGW-Relevanz)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 16 | bisher | neu | | | |
| | WG2 | W 11.2 | N 2,<br>SK 1.1,<br>GS 0.2.1,<br>GS 3.2 |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E -<br>F<br>G<br>H |

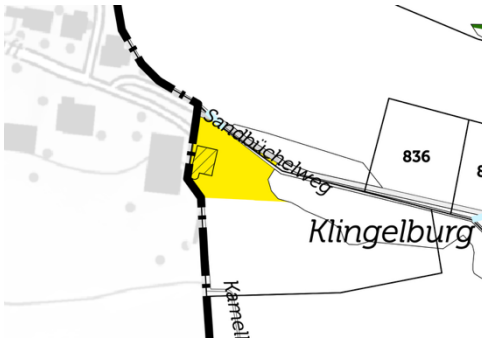
**Erläuterungen:**

- Zonierung wird an effektive Nutzung (reines Wohnen) angepasst
- Neu: Einordnungsgebot
- Gefahrenkarte: Geringe bis mittlere Gefährdung über das gesamte Gebiet.
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe II statt III gemäss LSV (Zonenplanänderung führt nicht zu mehr Wohnraum)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 17 | bisher | neu | | | |
| | W2, WG3 | W 14.8 | N 2,<br>SK 1.1,<br>GS 0.2.1,<br>GS 1.6,<br>U 3 |  | A + (W2)<br>B<br>C +<br>D<br>E -<br>F<br>G + (W2)<br>H |

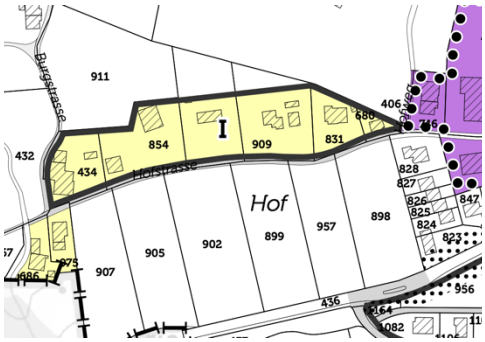
**Erläuterungen:**

- Zonierung wird an effektive Nutzung (reines Wohnen) und Bebauungsdichte angepasst
- Teilweise Aufzonung basierend auf Innenentwicklungsstrategie und Einordnungsgebot.
- Neu: Einordnungsgebot
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht
- Ortsbild: Das Gebiet liegt im ISOS-Gebiet (4 „Thalerstrasse", Erhaltungsziel B). Es wird im Entwurf der Schutzverordnung als Ortsbildschutzgebiet (Substanz) aufgenommen (SK 1.1); zusätzlich gilt ein Einordnungsgebot. Die Aufzonung betrifft Bereiche, die bereits heute dreigeschossig bebaut sind, und erfolgt damit im Rahmen der bestehenden Struktur.
- Gefahrenkarte: Geringe bis mittlere Gefährdung über das gesamte Gebiet. Bei mittleren Gefährdungen ist bei Bauvorhaben ein Objektschutznachweis zu erbringen, bis die vorgesehenen Flächenschutzmassnahmen ACKL an den betroffenen Gewässern realisiert sind. Die Sicherung dieser Anforderungen für das im Richtplan eingetragene Teilgebiet erfolgt über die ausgewiesene Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Richtplanblatt GS 1.6).
- Lärmbeurteilung: Neu: Empfindlichkeitsstufe II statt III gemäss LSV im WG3-Bereich (entlang der Thalerstrasse sind die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten).
- Freiraum: Biberhölzli (ca. 300 m) südlich, fussläufig erreichbar.
- Massnahmen: Differenziert nach Parzelle: Parz. 384, 385, 386: IGW bereits im Ist-Zustand überschritten (Kurvenbereich Thalerstrasse): Aufzonung erfordert Massnahmen: Grundrissdisposition mit lärmempfindlichen Räumen strassenabgewandt, verglaste Loggien strassenseitig; Konkretisierung auf SNP-/Baubewilligungsstufe. Parz. 319, 322: Planungs-/Grenzwert-Einhaltung gemäss Lärmkataster plausibel, Bestätigung auf SNP-/Baubewilligungsstufe. Parz. 136: grösstenteils ausserhalb Pufferbereich, im strassennahen Teilbereich sind IGW-Überschreitungen nicht auszuschliessen, bei Neubebauung ist Lärmsituation gesondert zu berücksichtigen bzw. Grundrissdisposition zu berücksichtigen.

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 18 | bisher | neu | | | |
| | Lw | W 11.2 | N 2,<br>N 2.1.1,<br>SL 1,<br>SK 2 |  | A<br>B --<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G ++<br>H |

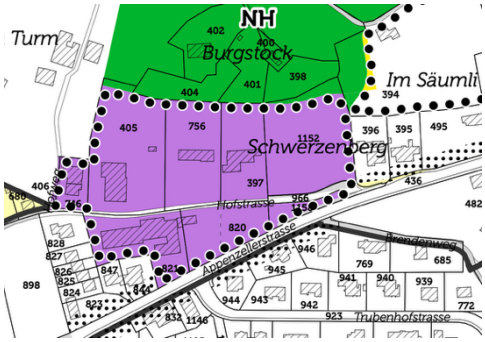
**Erläuterungen:**

- Einzonung aufgrund bestehender Nutzung (Anschluss an Wohnquartier in der Gemeinde Thal)
- Gefahrenkarte: Grundstück im Norden aufgrund des Groppenbachs knapp im Verbotsbereich; Gebäude nicht tangiert
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe II statt III gemäss LSV (Strassenlärmbelastung spielt im Perimeter nur eine untergeordnete Rolle)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 19 | bisher | neu | | | |
| | W2, ueG | W 10.2 | N 2,<br>N 8.2.1 |  | A +<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

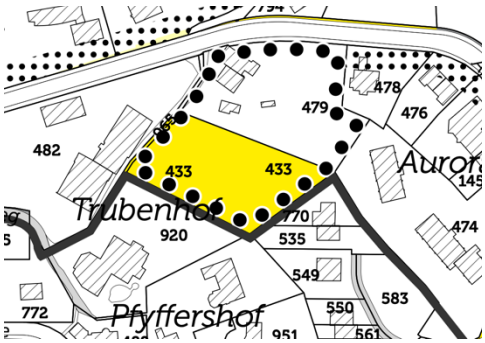
**Erläuterungen:**

- Anpassung an bestehende Bebauungsstruktur
- Neu: Gebiet mit bestimmter Nutzungsart (I; Bestandeszone Hof) aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit lockerer Bebauung auf grosszügigen Parzellen, mit tiefem Ausbaugrad der Erschliessung; weitere bauliche Verdichtung gilt nicht als verträglich.
- Die zulässige Nutzung wird über eine parzellenübergreifend geltende Baumassenziffer (BMZ) von 0.8) definiert; der bisherige Überbauungsplan Hofstrasse (1995) wird aufgehoben.
- Bereits bebaute Parzellen Nrn. 831 und 680: bisher ueG, neu als Bestandteil des Gebiets Hof der Wohnzone zugewiesen (neu Empfindlichkeitsstufe II statt III gemäss LSV)
- Gefahrenkarte: Bauten auf der Parzelle Nr. 686 liegen im Verbotsbereich bzw. im Gewässerabstand (jedoch findet für diese Parzelle keine Auf-/Einzonung statt
- Lärmbeurteilung: Perimeter liegt fernab einer relevanten Strasse (keine Lärmbelastungswerte im Strassenlärmkataster); Einzonung sowie Aufzonung führen zu potenziellem Mehrwohnraum, jedoch keine relevante Immissionsquelle vorhanden, IGW-Einhaltung gegeben
- Eigentum: mässige Wertsteigerung durch die Erhöhung der Baumassenziffer von 0.6 auf 0.8 im Rahmen der 2. Mitwirkung.

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 20 | bisher | neu | | | |
| | WG2, W2a | WG 14.8 | N 3,<br>SK 2,<br>GS 1.14 |  | A +<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G +<br>H |

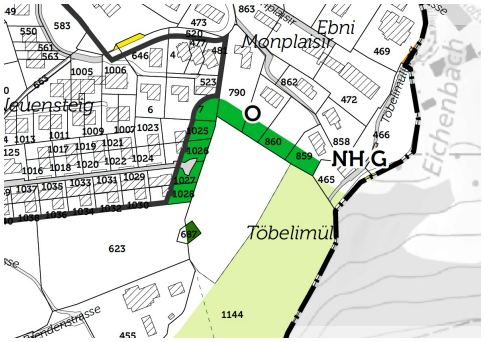
**Erläuterungen:**

- Auf- und Umzonung als Grundlage für eine künftige Arealentwicklung
- Anpassung an beabsichtigte Nutzungsstruktur (Mischnutzung)
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht
- Lärmbeurteilung: Neu: Empfindlichkeitsstufe III statt II gemäss LSV im W2a-Bereich (Immissionsgrenzwerte entlang der Appenzellerstrasse sind neu mutmasslich eingehalten)

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 21 | bisher | neu | | | |
| | W2a | W 11.2 | N 2,<br>GS 1.13 |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

**Erläuterungen:**

- Vereinheitlichung der Zonierung mit der Nachbarparzelle Nr. 479 (beabsichtigte Arealentwicklung)
- Neu: Sondernutzungsplanpflicht
- Lärmbeurteilung: Entlang Appenzellerstrasse (nördlich) teilweise IGW-Überschreitungen ausgewiesen; bei Parzellen vergleichbarer Distanz zur Strasse werden Grenzwerte jedoch eingehalten, abschliessende Beurteilung erst mit konkreter Gebäudestellung möglich
- Freiraum: Burg (ca. 200 m), Waisenhaus und Biberhölzli (ca. 300 m), mehrere geeignete Freiräume vorhanden
- Massnahmen: Bei Überbauung ist die Lärmsituation parzellenscharf zu prüfen und bei Bedarf Grundrissdisposition zu beachten

| Gebiet | Zonenplan | | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|---|---|---|---|---|---|
| Nr. 22 | bisher | neu | | | |
| | W2a | FiB O | N 6,<br>GS 3.3 |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H |

**Erläuterungen:**

- Abzonung der bebaubaren Fläche resp. Festlegung eines Freihaltestreifens aufgrund des Waldabstands
- Lärmbeurteilung: Neu Empfindlichkeitsstufe III statt II gemäss LSV (Strassenlärmbelastung spielt im Perimeter nur eine untergeordnete Rolle)

### 3.4.5 Baureglement

Das neue Baureglement baut auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 5. Dezember 2022 auf und wurde in Bezug auf die spezifische Entwicklungsstrategie von Rheineck ergänzt. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements grob erläutert.

#### Allgemeine Bestimmungen (Kapitel A)

##### Zweck (Art. 1)

Der Zweckartikel ist fakultativ und nicht direkt justiziabel. Er soll jedoch zeigen, zu Gunsten welcher Ziele die Behörde ihren Spielraum ausnutzt. Im Lichte der stark liberalen Ausrichtung des PBG soll kurz und prägnant gesagt werden, dass die Innenentwicklung qualitativ stattfinden soll. Gemäss Art. 1 BauR fördert das Baureglement eine qualitätsvolle, ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung. Ziel ist es, dass zusätzliche, hochwertige Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstrukturen entstehen, welche die soziale Interaktion fördern. Die Stadt nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne dieser Ziele.

##### Zuständigkeit (Art. 2)

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Stadtrat, Bauverwaltung sowie Kommissionen grundsätzlich frei. Die Stadt Rheineck hat zwischenzeitlich die Arbeitsgruppe «Ortsbildschutz» eingeführt. Diese berät die Baubehörde bei Projekten im Ortsbildschutz. Wie bereits heute gehandhabt, vollzieht die Bauverwaltung die Beschlüsse des Stadtrates.

Gemäss Art. 40 VRP ist bei Entscheiden von Kommissionen die oberste Instanz der Gemeinde (Stadtrat) die Rekursinstanz. Gemeinden können bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können. Darauf wird im Fall von Rheineck verzichtet.

#### Definitionen (Kapitel B)

##### Bruttogeschossfläche (Art. 3)

Für die Berechnung der Spiel- und Begegnungsflächen ist die Geschossfläche zu definieren. Die Bruttogeschossfläche ist im Baureglement abschliessend definiert. Als Basis diente die Geschossfläche gemäss SIA 416. Zur Auslegung gibt es eine reiche Rechtsprechung.

## Raumplanung (Kapitel C)

### Gebiet mit bestimmter Nutzungsart (Art. 4)

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Stadt Rheineck für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Der Zonenplan wird entsprechend mit einer überlagernden Festlegung ergänzt. Das Baureglement unterscheidet folgende Nutzungsbeschränkungen:

Bestandeszone Hof: Das Gebiet Hof wurde über einen Überbauungsplan entwickelt. Um am abgelegenen, nur gering erschlossenen Standort eine weitere Verdichtung zu vermeiden, gilt parzellenübergreifend eine Baumassenziffer von 0.8. Ergänzende Vorschriften zu Abständen, Dachgestaltung und Umgebung sichern die bestehende, locker bebaute Struktur. Die Herleitung und Interessenabwägung sind in der Änderung Nr. 19 (Kap. 3.4.4) dargestellt.

Ausschluss Verkaufsflächen: In den bezeichneten Gebieten sind Verkaufsflächen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs ausgeschlossen. Damit sollen Einkaufsnutzungen verhindert werden, die den Detailhandel im Städtli konkurrenzieren. Übrige Verkaufsflächen wie Fabrikläden oder Fachhandel bleiben zulässig.

Einfamilienhäuser: In den Gebieten Spanierhof und Neuensteig ist pro Grundstück nicht mehr als eine Hauptwohnung zulässig. Damit wird die kleinteilige Bebauungsstruktur am Hang geschützt. Die bestehenden Überbauungspläne sind mit dieser Überlagerung vereinbar (vgl. Kap. 3.5.3).

### Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht (Art. 5)

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen (Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG). In Rheineck werden Gebiete von öffentlichem Interesse (GS 1) aus dem Richtplan im Zonenplan von einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Das Baureglement sieht dazu eine Ausnahme vor: Geringfügige Vorhaben, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können gestützt auf Art. 66 Abs. 1 lit. b PBG ohne Sondernutzungsplan bewilligt werden. Damit wird vermieden, dass kleine Vorhaben im Bestand bis zum Erlass eines Sondernutzungsplans blockiert sind.

### Zonen (Art. 6 ff.)

Auf eine Aufzählung der im Zonenplan enthaltenen Zonenarten wird verzichtet. Diese ergibt sich aufgrund der Legende zum Zonenplan. Die grundsätzliche Definition der Zonen geschieht durch das kantonale Planungs- und Baugesetz.

### Kernzone (Art. 6)

Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen wie bisher ein generelles Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Damit müssen sich die Neubauten in den Bestand einpassen. Basis für die individuell-konkrete Beurteilung der Einpassung ist eine ortsbauliche Analyse.
Die Stadt Rheineck strebt ein belebtes und lebenswertes Städtli an. Dazu soll es nicht nur den Gewerbenutzungen dienen, sondern auch Wohnraum für Bewohnende bieten. Dafür wird ein Mindestwohnanteil auf der Grundlage von Art. 15 Abs. 3 und Art. 13 Abs. 2 PBG definiert.

Bei der Kernzone handelt es sich um eine Mischzone. Wichtig ist, dass nur Gewerbenutzungen bewilligt werden müssen, die auch mit der bestehenden Erschliessung vereinbar sind, denn erhebliche Strassenausbauten sind in der Regel mit der gewachsenen, kleinteiligen Struktur nicht vereinbar. Das PBG erlaubt in der Kernzone konkrete Gestaltungsvorschriften. Diese betreffen insbesondere die Gestaltung der Vorplätze und Vorgärten gegenüber den öffentlichen Strassen, da diese das Ortsbild massgeblich prägen. Dazu sollen keine Wohnräume auf die Hauptstrasse orientiert werden.

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

### Freihaltezone (Art. 7)

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

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

Nebst den Freihaltezonen für Kinderspielplätze und Kleingärten wird unter dem Titel der Sportarten die Anlage des Bootsclubs von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Freihaltezone «Wassersport» zugeteilt. Dadurch sind Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit der Sportnutzung stehen weiterhin zulässig.

### Besondere Bauweise (Art. 8)

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

## Nutzungs- und Bauvorschriften (Kapitel D)

### Grundstückszufahrt und Parkplätze an Gemeindestrasse (Art. 9)

Durch diese Vorschrift ist sicherzustellen, dass die Zufahrt auf öffentlichen Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Massgebend sind dabei insbesondere die Sichtzonenanforderungen gemäss Art. 101 Abs. 2 StrG sowie die Sichtfeld- und Knotensichtweitenanforderungen der Norm SN VSS 40 273 «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» (Ausgabe 2024, ersetzt die frühere Ausgabe 40 273a:2019).Die Zulässigkeit, rückwärts auszufahren, wird in der Norm SN VSS 40 050 und von Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der Norm SN VSS 40 291a definiert.

Bei Senkrechtparkplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss Norm SN VSS 40 273 ortsbaulich anspruchsvoll, weil dadurch Vorgärten verunmöglicht bzw. zerstört würden und «ausgeräumte» Strassenräume auch aus Sicht der Verkehrssicherheit zu schnellem Fahren einladen. Für neu zu erstellende Zufahrten und Parkierungsanlagen sind die erforderlichen Sichtzonen (Knotensichtweite gemäss Tab. 1 SN VSS 40 273 sowie das freizuhaltende Sichtfeld zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn) deshalb von Beginn weg sicherzustellen. Erleichterungen wie die Vorverlegung der Haltelinie mit Zusatzmassnahmen sind gemäss Ziffer 14 SN VSS 40 273 ausdrücklich nur für bestehende Knoten und Zufahrten vorgesehen und bei Neuanlagen nicht zulässig.

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

Für Bestandesbauten und -zufahrten, bei denen die vollständige Einhaltung der Sichtzonen nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich ist, sind die in Ziffer 14 SN VSS 40 273 vorgesehenen Ersatzmassnahmen (z.B. Vorverlegung der Haltelinie, Geschwindigkeitsreduktion, Spiegel) im Einzelfall zu prüfen. Es ist zu beachten, dass es sich bei den Normen nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss und bei Bestandesliegenschaften eine Interessenabwägung erfordert (vgl. Urteil BGer 1C_445/2023 E. 6.4.3, 6.5; grundlegend bereits Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3).

### Abstellplätze für Personenwagen (Art. 10)

Das Baureglement legt keinen pauschalen Normbedarf fest. Die Politische Gemeinde bestimmt den Mindestbedarf im Einzelfall aufgrund der Parkplatzberechnung der Gesuchstellenden, welche die geplanten Nutzungen sowie die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote berücksichtigt.

So kann sowohl auf die Situation im historischen Städtli als auch auf gut erschlossene, zentrale Lage reagiert werden. Können die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellt werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Werden die Abstellplätze innert fünf Jahren nachträglich erstellt, wird die Abgabe anteilsmässig zurückerstattet. Anrechenbare Abstellplätze müssen mindestens 5.5 m tief sein.

### Abstellplätze für Fahrräder (Art. 11)

Das Baureglement verlangt für alle Nutzungen die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder. Auf eine feste Mindestanzahl wird verzichtet. Für den Bedarf sowie für die Erschliessung und die Aufteilung in Kurz- und Langzeitabstellplätze sind die Empfehlungen des Kantons (Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» des Tiefbauamts) und, wo solche fehlen, die Normen der VSS (SN 640 065/066) massgebend. Der Verweis auf Empfehlungen und Normen hat den Vorteil, dass sich die Anforderungen mit dem Stand der Technik weiterentwickeln, ohne dass das Baureglement angepasst werden muss.

### Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 12)

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

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

### Niveaupunkt (Art. 13)

Die Festlegung des Niveaupunkts ist grundsätzlich im PBG geregelt (Art. 77 PBG). Der Artikel präzisiert die Anwendung bei zusammengebauten Gebäuden: Der Niveaupunkt kann wahlweise für jedes Gebäude einzeln oder gemeinsam bestimmt werden. Damit kann die Baubehörde bei der Beurteilung auf spezielle Gegebenheiten, etwa die Topografie, Rücksicht nehmen.

### Massgebendes Terrain (Art. 14)

Zur guten Einordnung in das Strassen- und Siedlungsbild gehört insbesondere die Höhenlage des ersten Wohngeschosses. Entlang wichtiger Strassen sollen Hochparterres zulässig bzw. möglich sein, indem das massgebende Terrain so festgelegt wird, dass ein solches möglich wird. Bei Arbeitsplatzgebieten ist aufgrund ihrer Gebäudelängen sowie Gesamthöhen auf eine gute Einordnung ins Strassen- und Siedlungsgebiet zu achten.

## Tabelle der Regelbauweise (Art. 15)

*Grundsatz*

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Verunstaltungsverbot genügen müssen. Für besonders gut gestaltete Projekte sind abweichende Masse zulässig. Die Regelbautabelle enthält alle in der Stadt Rheineck vorkommenden Zonenarten.

Die Regelbaumasse sind nicht mit Baureglementen vergleichbar, die auf dem früheren kantonalen Baugesetz (BauG) basierten, da dieses teilweise abweichende Messweisen definierte.

Die Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestand hergeleitet. Sie sind so festzulegen, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich unverhältnismässige Massstabssprünge verhindert werden. Die bisherigen Regelbaumasse wurden meist nicht ausgeschöpft. Aus diesem Grund waren nicht diese - kaum ausgenützten - Regelmasse die Referenz. So wird sichergestellt, dass sich die Verdichtung in einem für den bestehenden Baubestand verträglichen Rahmen abspielt. Die neuen Regelbaumasse unterstützen damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Bestand.

Entwicklungen von Baugebietserweiterungen werden in der Regel über Sondernutzungspläne geregelt. Hier können abweichende Masse definiert werden.

*Vorbehalte*

Grundsätzlich kann in zwei Fällen von der Regelmasstabelle abgewichen werden.

In Gebieten mit Einordnungsgebot gelten die Masse der Regelbauweise unter dem Vorbehalt, dass die Anforderungen des Einordnungsgebotes eingehalten werden. Das heisst, es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der Maximalmasse der Tabelle der Regelbaumasse. In der Kernzone (N 1) gilt dies in verstärktem Mass: Hier ist das Einordnungsgebot das primär massgebende Kriterium für die zulässigen Masse, die Regelbautabelle liefert lediglich den äusseren Rahmen.

Bei Schutzobjekten gemäss Art. 115 PBG bedürfen Vorhaben besondere Aufmerksamkeit. Die Bestimmungen aus der Regelmasstabelle gelten somit nicht für Schutzobjekte. In diesen Fällen wird die Einordnung im Ortsbild und der Erhalt der Schutzsubstanz höher gewichtet.

*Grenzabstand (Art. 92 PBG, Art 15 und 17)*

Mit dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer im Baureglement wird die Funktion der Dichteregelung durch die zulässigen Gebäudedimensionen in allen drei Abmessungen geregelt (Länge, Höhe und Breite) sowie die

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

*Gesamt- / Gebäudehöhe (Art. 15 und 16)*

Die Gebäudehöhen werden gestützt auf die tatsächlich realisierten Bauten und unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem alten Baureglement leicht verändert. Es wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel teilweise nicht ausgenutzt wurden und damit eine Verdichtung auch innerhalb der neuen Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil damit der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht würde, was den Zielsetzungen aus der kommunalen Richtplanung widerspricht. Die Masse werden aus Geschosshöhen von ca. 2.8 m sowie Zuschlägen für Dämmung, Hochparterre oder Kniestock hergeleitet.

Da der Dachraum gemäss PBG ab der maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Gebäudehöhe gemessen wird, wurde die Gebäudehöhe im Baureglement knapp dimensioniert, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Für Flachdächer mit Brüstungen und Giebeldächer gilt das gleiche Mass der Regelbautabelle.

Damit grosszügige Raumhöhen des Erdgeschosses oder das Hochparterre nicht unattraktiv wirken, wird ein Zuschlag auf die Gebäudehöhen gewährt. Dieser Zuschlag beträgt bei gewerblich genutzten Erdgeschossen das Mass der lichten Mehrhöhe über 2.40 m EG-Raumhöhe bzw. um das Mass des Hochparterres, aber bei beiden Fällen max. 1.0 m.

*Fassadenhöhe (Art. 15)*

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassade der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe am Niveaupunkt wahrgenommen werden. In der Regelmasstabelle werden dazu separate Masse festgelegt. Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Vollgeschosse kann so im Regelfall maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch kann verhindert, dass in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

*Winkelmass für Dachraum auf Längsseiten (Art. 15)*

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

*Bruchteil je Fassadenabschnitt (Art. 15)*
Ein Mass von 1/3 hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher beibehalten werden.

*Gebäudelänge (Art. 15)*
Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sind auch hier die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, wobei die Gebäudelänge bereits im heutigen Baureglement ohne An- und Vorbaute definiert wird. Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

- W 11.2 | WG 11.2: Doppel-EFH
- W 14.8 | WG 14.8: MFH mit 2 Wohnungen pro Geschoss
- W 17.6 | WG 17.6: MFH mit 3 Wohnungen pro Geschoss

*Gebäudebreite (Art. 15)*
Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge verwiesen werden. Weil Vorbauten zur Gebäudelänge und -breite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

*Empfindlichkeitsstufe (Art. 15)*
Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Strassenabstand (Art. 18)
Der Strassenabstand regelt den Abstand von Bauten, Anlagen und Pflanzen gegenüber Strassen und nicht den Abstand, den Strassen gegenüber Bauten, Anlagen und Pflanzen einzuhalten haben.

Der Strassenabstand kommt zur Anwendung, wenn Baulinien fehlen. Er ist im Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) geregelt, soweit das Baureglement oder ein Sondernutzungsplan keine abweichenden Regelungen enthält. Die Strassenabstände gemäss Art. 100 StrG gelten für alle Bauten und Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen, ausser für die Ausnahmen gemäss Art. 108 StrG. Das Baureglement legt den Strassenabstand für Bauten und Anlagen entlang von Gemeindestrassen 3. Klasse auf 3.0 m und entlang von Gemeindewegen auf 2.0 m fest. Für die übrigen Strassenklassen richtet sich der Strassenabstand nach Art. 104 StrG.

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

Aufschüttungen, Stützkonstruktionen, künstliche Böschungen und Abgrabungen müssen einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten und sind innerhalb des Strassenabstands auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt. Damit werden Stützkonstruktionen und Böschungen davon abgehalten, das Strassenbankett zu belasten.

In Gebieten mit Einordnungsgebot und in Schutzzonen können die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 lit. b StrG im Interesse des Ortsbildes im Einzelfall reduziert werden. Dabei sind die Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit abzuwägen.

### Kleinbauten und Anbauten (Art. 19)

In diesem Artikel werden die Grundmasse für Klein- und Anbauten definiert: maximale Grundfläche 55 m² für Kleinbauten und 35 m² für Anbauten, maximale Gebäudehöhe 3.5 m, maximale Gesamthöhe 5.0 m und ein minimaler Grenzabstand von 2.5 m. Für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG beträgt der minimale Grenzabstand 1.0 m. Beim Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück. Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung der Nachbarschaft mehr erforderlich.

### Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 20)

Neben der maximal zulässigen Auskragung der Vorbauten, wird ein Abstandsprivileg für Vorbauten und Dachvorsprünge im Sinne einer zulässigen Unterschreitung des Grenz- oder des Strassenabstands bzw. Überschreitung einer Baulinie definiert.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass sich der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

### Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 21)

Als Massnahme zur Förderung der Ökologie wird der Unterbau im Boden beschränkt. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen, dürfen bis zu 1.0 m an die Grundstücksgrenze gestellt werden. Gebäude oder Gebäudeteile, die höher liegen, müssen an jeder Stelle zusätzlich einen Abstand im Umfang der doppelten Mehrhöhe einhalten. Damit sollen zu stark aus dem Boden ragende Bauteile weiter von der Grenze zurückversetzt werden.

### Bauweise (Art. 22)

Gemäss Art. 96 PBG sind die vorgeschriebenen Abstände auf allen Seiten einzuhalten, soweit der Nutzungsplan keine geschlossene Bauweise vorsieht (offene Bauweise). Ein Zusammenbau über die Grenze ist bis zur höchstens zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite gestattet (vgl. Art. 15). Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt und ist das Grenzbaurecht nicht vertraglich geregelt, gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Damit wird verhindert, dass eine einseitig erstellte Grenzbaute die Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks einschränkt. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

### Terrainveränderungen | Aufschüttungen (Art. 23)

Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Böschungen haben einen Grenzabstand einzuhalten. Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Diese Regelung dient dem Nachbarschaftsschutz im Lichte der künftig kleineren Grundstücke.

### Terrainveränderungen | Abgrabungen (Art. 24)

Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen von grösseren Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung freigelegt werden, da die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht mehr begrenzt ist.

### Abstände gegenüber Zonengrenzen (Art. 25)

Gemäss Praxis und Rechtsprechung muss eine Baute so erstellt werden, dass der normale Gebrauch «der Sache» innerhalb der Bauzone möglich ist. Andernfalls müssen auch die Vorschriften der angrenzenden Zonen eingehalten werden (vgl. hierzu auch BGU 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018).

Dieser Artikel im Baureglement hilft zu verhindern, dass Bauten zu nahe an Zonengrenzen zur Landwirtschaftszone gestellt werden und die Nichtbauzone als Hofraum zweckentfremdet wird.

### Einordnungsgebot (Art. 26)

Auf der Grundlage des Art. 99 PBG kann die Stadt Rheineck in Kern- und Schutzzonen, sowie in konkret bezeichneten Gebieten vorschreiben, dass sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung einordnen müssen, dass

eine gute Gesamtwirkung entsteht. Neben den bezeichneten Gebieten und der Kernzone wird auch die erste Bautiefe entlang der Rorschacher-, Thaler-, Buhof-, Grüenau-, Bahnhof- und Appenzellerstrasse entsprechend bezeichnet.

Die Definition des Einordnungsgebots entlang von wichtigen Strassenachsen ist insbesondere für die ortsspezifische Gestaltung des Strassenraumes wichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zur Beurteilung werden zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt.

Entlang der Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung vorbehalten. Das Einordnungsgebot begründet somit keine Anforderungen an die Kantonsstrasse oder an kantonale Strassenbauprojekte.

### Ökologischer Ausgleich (Art. 27)

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St. Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen.

Das Baureglement verlangt einen Nachweis über die ökologischen Massnahmen bei Neubauten, bei Erweiterungen, welche die Gebäudegrundfläche oder die Bruttogeschossfläche um mehr als 10 % vergrössern, sowie bei bewilligungspflichtigen Umgebungsarbeiten. Gemessen wird der ökologische Wert: Die Flächen (Dach-, Belags- und Vegetationsflächen) sowie bodengebundene Überlagerungen (Bäume und Sträucher, Mauern, Fassadenbegrünungen, Kleinstrukturen) werden mit einem Faktor gewichtet, der ihre ökologische Qualität abbildet. Der Mittelwert über die vom Baugesuch erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone muss mindestens 0.5 betragen. Der Wert 0.5 entspricht einer landwirtschaftlichen Mähwiese; eine Vollversiegelung entspräche 0.0, eine Magerwiese oder ein Wildgarten 1.0. Unterbaute Vegetationsflächen werden je nach Substratstärke mit einem Abzug belegt.

Kann der Mindestwert aufgrund der Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks nicht erreicht werden, können gleichwertige Ersatzmassnahmen auf anderen Grundstücken im Baugebiet zugelassen werden. Sie werden als Nutzungsbeschränkung verfügt oder vertraglich gesichert und im Grundbuch angemerkt. Die Massnahmen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Faktoren sowie der Vollzug (Bauberatung, Bauabnahme, Selbstdeklaration, Teilung von Grundstücken) sind in den Ausführungsbestimmungen des Stadtrats zum ökologischen Ausgleich geregelt.

Das Vorgehen wird in Tab. 26 an einem vereinfachten Beispiel erläutert. Auf einem Grundstück von 1'000 m² innerhalb der Bauzone ergeben die Grundflächen einen Wert von 385, das entspricht einem ökologischen Wert von 0.385 und liegt damit unter dem Mindestwert von 0.5. Ein bestehender, wertvoller Baum mit einer Kronenfläche von rund 50 m² erhöht den Wert um 150. Der ökologische Wert beträgt damit 535 / 1'000 = 0.535, der Mindestwert von 0.5 ist erfüllt. Bäume, Fassadenbegrünungen und Kleinstrukturen erhöhen den ökologischen Wert und erleichtern den Nachweis, auch wenn nur wenig Grünfläche zur Verfügung steht.

Tab. 26 Berechnungsbeispiel ökologischer Wert (vereinfacht)

| Teilfläche | Fläche (m²) | Faktor | Wert |
|---|---|---|---|
| Dach, extensiv begrünt | 250 | 0.4 | 100 |
| Belag, versiegelt (Asphalt) | 150 | 0.0 | 0 |
| Belag, durchlässig (Sickerpflaster) | 150 | 0.1 | 15 |
| Vegetationsfläche, intensiv genutzt | 300 | 0.4 | 120 |
| Vegetationsfläche, extensiv genutzt (Magerwiese) | 150 | 1.0 | 150 |
| **Zwischentotal Grundlächen** | **1'000** | | **385** |
| Überlagerung: bestehender wertvoller Baum (Kronendurchmesser: 8 m) | 50 | 3.0 | 150 |
| **Total** | | | **535** |

### Lichtemissionen (Art. 28)

Die Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ergibt sich in grundsätzlicher Hinsicht aus der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Art. 136 Abs. 1 PBG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in Bauzonen nach Art. 136 Abs. 2 Bst. h PBG (nur) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichten «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht-bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Dass eine Baute oder Anlage nicht baubewilligungspflichtig ist, heisst aber nur,

dass vorgängig kein Verfahren durchgeführt wird. Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

### Verfahren und Vollzug (Kapitel E)

#### Baugesuchsunterlagen (Art. 29)

Die erforderlichen Baugesuchsunterlagen richten sich nach Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV). In Gebieten mit Einordnungsgebot sind dem Baugesuch zusätzlich die Analyse der ortsbaulichen Situation, die Erläuterung der gewählten Lösung sowie Fassaden- und Umgebungspläne mit den angrenzenden Gebäuden und Umgebungen beizulegen (Art. 26 Abs. 2 BauR). Allfällige Vorbescheide sind ebenfalls dem Baugesuch beizulegen. Mit einem Vorbescheid nach Art. 145 PBG können die wichtigsten Bau- und Nutzungsfragen eines Projekts bereits vor der Einreichung des Baugesuchs mit dem endgültigen Bauprojekt geklärt werden. Der Vorbescheid ist weder anfechtbar noch endgültig und ersetzt kein Baubewilligungsverfahren.

#### Gebühren (Art. 30)

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

Gemäss Art. 55 Abs. 1 PBG leisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beiträge an die Kosten von Sondernutzungsplänen nach Massgabe der ihnen daraus erwachsenden, besonderen Vorteile.

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

### Schlussbestimmungen (Kapitel F)

#### Ersatzabgaben (Art. 31)

Das Baureglement sieht Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze für Personenwagen (Art. 10) und für Spiel- und Begegnungsbereiche, die nicht erstellt werden können (Art. 12 Abs. 3), vor. Damit die Abgaben tatsächlich eingehen, sind sie vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder in anderer geeigneter Weise sicherzustellen. Fällig werden sie zum Zeitpunkt des Bezugs bzw. der Inbetriebnahme der Baute oder Anlage. Die Ersatzabgaben werden periodisch an den Landesindex der Konsumentenpreise

angepasst. Als Basis gilt das Datum der Rechtskraft, die Beträge werden auf CHF 10.– gerundet.

### Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen (Art. 32)

Das Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das AREG in Rechtskraft; den Vollzugsbeginn bestimmt der Stadtrat. Gemäss Art. 175 Abs. 1 PBG sind die an das neue Recht angepassten Rahmennutzungspläne innert zwölf Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG öffentlich aufzulegen. Bis zum Vollzugsbeginn des angepassten Rahmennutzungsplans bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 als Rechtsgrundlage für den bisherigen Zonenplan und das bisherige Baureglement sachgemäss anwendbar (Art. 175a Abs. 1 lit. a PBG).

Das Baureglement regelt den Übergang für hängige Verfahren nicht ausdrücklich. Es gilt der Grundsatz, dass hängige Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht beurteilt werden, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde gültig ist. Wenn das PBG für den Gesuchsteller günstigere Regelungen enthält, die nicht zuerst einer Umsetzung in der Nutzungsplanung der Gemeinde bedürfen, ist das PBG direkt anwendbar.

# 3.5 Nachweise

## 3.5.1 Bauzonenkapazität

### Berechnung

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell» durchgeführt. Im Dimensionierungstool werden nur die kapazitätsrelevanten Umzonungen berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen. Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonenkapazität haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund. Dabei resultieren aus den vorgesehenen kapazitätsrelevanten Zonenänderungen folgende Werte:

Tab. 27 Nachweis kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

| **Ort** | **Parzelle Nrn.** | **Zonenart** | | **Veränderung WMZ-Zonenfläche (m²)** | | **Einfluss auf Kapazitätsindex (gerundet)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | heute | künftig | Zunahme | Abnahme | |
| **Umzonungen** | | | | | | |
| Steinlibachstr. | 39, 1076 | WG 2 | A 16.5 | | - 4'606 | +0.5% |
| Stapfenwisweg | 175 | W 4 | ZoBA | | - 1'231 | +0.5% |
| Ebenau | 840 | WG 3 | A 16.5 | | - 257 | +0.0% |
| Mehrzweckgebäude | 265, 635 | OeZ | WG 14.8 | + 5'756 | | -0.8% |
| Post | 281, 313, 964 | OeZ | K 16 | + 3'130 | | -0.8% |
| Löwenhof | 184 | FiB | W 11.2 | + 2'248 | | -0.3% |
| Bahnhof | 34, 1065 | OeZ | K 16 | + 3'080 | | -0.7% |
| Hauptstrasse | 582, 618 | VF | K 16 | + 112 | | -0.0% |
| Ehm. Pfarrhaus | 518, 524, 512 | OeZ | W 11.2 | + 1'063 | | -0.2% |
| Kugelwis | 345, 393 | OeZ | W 14.8 | + 6'431 | | -1.7% |
| **Einzonung** | | | | | | |
| Hof | 831, 680 | UeG | W 10.2 | + 1'440 | | -0.2% |
| Sefar | 115 | UeG | WG 14.8 | + 2'962 | | -0.4% |
| Klingelburg | 422 | Lw | W 11.2 | + 910 | | -0.1% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Auszonungen** | | | | | | |
| Reservoir | 462 | W2H | L | | - 437 | +0.0% |
| Waisen-haus | 810, 393 | W 3 | FiB | | - 5'023 | +1.4% |
| **Summe** | | | | **+ 15'578 m2**<br>**27'132 m² -11'554 m²** | | **+0.8%** |

Die Kapazitätsberechnung wurde mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell» auf Grundlage der aktualisierten Raum+-Daten 2025 durchgeführt. Gemäss der Berechnung ergibt sich nach allen kapazitätsrelevanten Zonenveränderungen ein Kapazitätsindex von +0.8 %. Der kantonale Referenzwert beträgt +3.6 % (entsprechend 3.2 ha, vgl. Kap. 3.3.3). Der Zonenplanentwurf liegt damit unter dem kantonalen Referenzwert, die Bauzonendimensionierung gemäss Richtplan (S12) ist eingehalten. Der Spielraum für Einzonungen wird damit weitgehend beansprucht, die Gebiete Töber, Rietgass und Armenguet werden im Rahmen dieser Revision nicht a

### 3.5.2 Mobilisierung Baulücken

Die Entwicklungsgebiete innerhalb des Siedlungsgebiets wurden im Strategieplan Innenentwicklung ermittelt (vgl. Kap. 2.3.3). Zur Sicherstellung ihrer Verfügbarkeit sieht der kommunale Richtplan verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG vor; unbebaute Baulandparzellen, die nach Erwerb durch die Stadt einfach wieder veräusserbar sind, werden zusätzlich als Kaufsgebiete gemäss Art. 9 PBG bezeichnet (Richtplan, Teil Eigentum, Festlegungen E1/E2, vgl. Kap. 3.3.9).

Um den aktuellen Stand der Baulandverfügbarkeit zu erheben, wurde im Juni 2023 eine Baulandumfrage bei den betroffenen Grundeigentümerschaften durchgeführt (vgl. Kap. 3.3.9). Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die weitere Priorisierung der Mobilisierungsmassnahmen und zeigen, in welchen Gebieten eine kurzfristige Verfügbarkeit zu erwarten ist bzw. wo die Stadt mit vertraglichen Instrumenten oder dem Kaufsrecht aktiv nachhelfen muss.

Damit ist die Erhältlichkeit der für die Innenentwicklung vorgesehenen Flächen sowohl planerisch (Strategieplan, Richtplan) als auch instrumentell (verwaltungsrechtliche Verträge, Kaufsrecht) sowie faktisch (Baulandumfrage 2023) nachgewiesen.

### 3.5.3 Umgang mit Sondernutzungsplänen

Die Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision können Auswirkungen auf die auf dem Gemeindegebiet bestehenden und rechtskräftigen Sondernutzungspläne (SNP) haben. Es ist daher zu prüfen, inwiefern die bestehenden Sondernutzungspläne weiterhin mit dem übergeordneten Recht sowie mit den neuen Festlegungen der Rahmennutzungsplanung vereinbar sind und ob daraus ein Anpassungs- oder Aufhebungsbedarf resultiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zahlreiche Sondernutzungspläne noch auf der Grundlage des Baugesetzes (BauG, bis 2017) erlassen wurden. Bei künftigen Anpassungen solcher altrechtlichen Erlasse sind diese ohnehin an das heute geltende Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen anzupassen. Daher wird eine Bearbeitungspriorisierung der Sondernutzungspläne vorgenommen. Ziel ist es, den Handlungsbedarf darzustellen und zu begründen, weshalb einzelne Pläne anzupassen oder aufzuheben sind bzw. weiterhin bestehen bleiben können. Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Prioritäten:

- Prio 1: Sondernutzungspläne mit Abweichungen der tatsächlichen Ausführung zu deren Festlegungen oder mit Widersprüchen zur übergeordneten Gesetzgebung. Diese sind möglichst zeitnah anzupassen oder aufzuheben, da sie dem geltenden Recht widersprechen.
- Prio 2: Sondernutzungspläne, deren Festlegungen durch die Ortsplanungsrevision gegenstandslos werden oder den neuen Vorgaben der Rahmennutzungsplanung widersprechen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Regelbauweise künftig andere Nutzungs- oder Bebauungsregelungen vorsieht als der bestehende Sondernutzungsplan. In diesen Fällen kann eine vollständige oder teilweise Aufhebung der betreffenden Sondernutzungspläne vorgenommen werden.
- Prio 3: Sondernutzungspläne ohne Konflikte mit der Ortsplanungsrevision, die jedoch noch altrechtliche Erlasse darstellen. Sie bleiben grundsätzlich bestehen, sind jedoch bei zukünftigen Änderungen an das geltende Recht (PBG) anzupassen.
- Prio 0: Sondernutzungspläne, die bereits nach neuem Recht erlassen oder aufgehoben wurden und somit keinen Anpassungsbedarf aufweisen.

Die Bearbeitung der Sondernutzungspläne erfolgt dabei jedoch nicht proaktiv, sondern erst im Zusammenhang mit konkreten Projekten. Tab. 28 gibt einen Überblick über sämtliche gemäss ÖREB-Lex rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Stand: September 2026), deren Priorisierung, die massgebenden Gründe für die Einstufung und die jeweils vorgeschlagene Vorgehensweise.

Die übrigen Baulinienpläne, welche den Strassenabstand gegenüber den Strassen regeln, werden in Tab. 27 nur aufgeführt, wenn ein Bezug

zur Ortsplanungsrevision oder ein Bereinigungsbedarf besteht (Bootshafen Steinlibach, Strenglen, Kleines Zentrum). Alle anderen werden generell der Priorität 3 zugeordnet..

Im Rahmen der Aufarbeitung des ÖREB-Katasters hat das AREG zudem verschiedene, von den vorstehenden Priorisierungsgrundsätzen unabhängige Pendenzen identifiziert. Diese sind in Tab. 28 entsprechend vermerkt.

Tab. 28 Umgang mit Sondernutzungsplänen

ÜP = Überbauungsplan | BLP = Baulinienplan
SNP = Sondernutzungsplan | GP = Gestaltungsplan
AP = Abbauplan | GWR = Gewässerraum
QP = Quartierplan | DP = Deponieplan

| Typ | Bezeichnung | genehmigt | Prio | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| BLP | Baulinienplan Bootshafen Steinlibach | 13. Oktober 1995 | 3 | Kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision (Zuordnung zur Freihaltezone Sport und Freizeit «Wassersport» ist mit dem Planzweck vereinbar); Waldabstand als rechtsgültige Abweichung nach Art. 91 Abs. 2 PBG weiterhin massgebend |
| ÜP | Überbauungsplan Rietgass | 3. Januar 1997 | 2 | Baubereiche B1 und C1 (Parz. 39, 1076) wechseln von WG2 zu A 16.5; die im Plan festgelegte Wohn- und Gewerbenutzung (Art. 7) widerspricht der neuen Arbeitszone. Anpassung/Teilaufhebung für diese Baubereiche erforderlich. Baubereiche A, B2, C2 bleiben unverändert, dort kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision. |
| ÜP | Überbauungsplan Stapfenwis II | 3. Februar 2012 | 3 | Kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision |
| ÜP | Überbauungsplan Buhof | 19. Januar 2000<br>21. Januar 2005 | 3 | Kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision; Aufzonung im Ostteil (W2 zu W 14.8) dient der Anpassung an die realisierte Bebauungsstruktur, vereinbar mit den planeigenen Überbauungsvorschriften. Hinweis: Tiefgarage im Plan nicht dargestellt/geregelt. |
| BLP | Baulinienplan Strenglen | 25. Juli 1985 | 1 | Abweichende Ausführung: Planinhalt (Baulinien, Parzellierung) stimmt nicht mit der heutigen Situation gemäss Geoportal überein – Bereinigung/Anpassung erforderlich. Der im Plan dargestellte Wald besteht heute nicht mehr, Waldabstandsfestlegung ist gegenstandslos. Keine Zonierungsänderung. |
| GP | Gestaltungsplan Im Freibach | 18. Juli 1991 | 2 | Ausführung konform. Zonenwechsel GI A zu WG 14.8, wofür gemäss Richtplan neu eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen ist; der bestehende Gestaltungsplan erfüllt diese Pflicht formal, ist inhaltlich jedoch auf die frühere Industrienutzung ausgerichtet und hinsichtlich der neuen Wohn-Gewerbenutzung zu prüfen/anzupassen. Lärmrechtliche Beurteilung vgl. Kap. 3.4.4). |
| ÜP | Überbauungsplan Neumüli | 17. Oktober 1990 | 1 | Kleine Überschneidung von Baulinie und Gebäude gemäss AREG-Pendenzenliste ÖREB- |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Aufarbeitung: Bereinigung erforderlich. Keine Zonierungsänderung. |
| BLP/ ÜP | Baulinien- und Überbauungsplan Kleines Zentrum | 10. Januar 1966 | 1 | Überschneidungen von Baulinien mit Gebäuden. Grundsatzentscheid erforderlich: Beibehaltung der Baulinien als Vorgabe für allfällige Neubauten oder Aufhebung des Plans. Zonierung unverändert. |
| GP | Gestaltungsplan Krone | 11. August 2009 | 3 | Kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision. Hinweis: die im Plan vorgesehene Nebenbaute (Überdeckung Zufahrtsrampe) wurde nicht realisiert, stattdessen wurde eine Tiefgarage erstellt. |
| ÜP | Überbauungsplan Hofstrasse | 8. März 1995 | 2 | Ausführung konform. Überlagerung «Bestandeszone Hof» erlaubt neu eine BMZ von 0.8, was der im Plan festgelegten Ausnützung und dem Planzweck einer locker aufgereihten, durchgrünten Bebauung (Art. 1) widerspricht; Anpassung/Aufhebung der Ausnützungsbeschränkung erforderlich. Lärmschutzvorschriften betreffend Schiessanlage (Art. 4) bleiben unabhängig davon zu berücksichtigen, insbesondere bei einer verdichteten Überbauung. |
| GP | Gestaltungsplan Appenzellerstrasse | 8. Juli 1986 | 3 | Kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision |
| ÜP | Überbauungsplan Spanierhof | 21. Juli 2003 | 3 | Ein Gebäude überschreitet den im Plan festgelegten Baubereich I; keine Auswirkungen/Anpassungsbedarf. Keine Zonenänderung; neue Überlagerung «Einfamilienhäuser» (max. 1 Hauptwohnung pro Grundstück) ist mit den bestehenden Bauvorschriften vereinbar. |
| ÜP | Überbauungsplan Neuensteig-Pfeiffershof | 20. September 1983<br>3. März 2000<br>18. März 2021 | 3 | Ausführung konform. Die Zonengrenze W2/W2a verläuft entlang der Neuensteigstrasse und bestand bereits im bisherigen, rechtskräftigen Zonenplan; kein Widerspruch zur Ortsplanungsrevision. Überlagerung «Einfamilienhäuser» mit bestehender Wohnnutzung vereinbar. |

### 3.5.4 Naturgefahren

Für Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte von einer Naturgefahr betroffen sind, wird die Vereinbarkeit der vorgesehenen Zonierung mit der Gefährdung im Rahmen der Interessenabwägung des jeweiligen Gebiets nachgewiesen. Grundlage bildet die Naturgefahrenanalyse Teilgebiete 2/3 (Ingenieure Bart, 2009) sowie das Massnahmenkonzept Naturgefahren (Ingenieure Bart AG, 2015).

Der Nachweis pro Gebiet umfasst in kompakter Form den Ist-Zustand (Betroffene Fläche, Prozess, Jährlichkeit und Intensität gemäss Codierung im Massnahmenkonzept), ggf. Begründung für die nötige Ein-/Um-/Aufzonung sowie den Verweis auf die im Massnahmenkonzept

vorgesehenen Massnahmen (Flächenschutz und/oder Objektschutz), inklusive Hinweis, wie das Risiko damit auf ein tragbares Mass reduziert wird.

### 3.5.5 Fruchtfolgeflächen

Die vorliegende Revision der Ortsplanung führt zu keiner Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Die beiden Gebiete, bei denen grundsätzlich eine Betroffenheit besteht (Töber, N 2.2.1, und Rietgass, N 2.2.2) werden im Rahmen dieser Revision nicht eingezont; sie verbleiben als Entwicklungsgebiet der 2. Etappe im Richtplan und werden erst bei konkretem Bedarf über einen Teilzonenplan überführt.

Sollten die beiden Gebiete zu einem späteren Zeitpunkt eingezont werden, wären folgende Flächen betroffen, wofür jeweils eine umfassende Interessenabwägung (gemäss kantonalem Richtplan V 11) erforderlich wäre:

Tab. 29 Betroffenheit Fruchtfolgeflächen bei künftiger Einzonung

| Gebiet | Verweis Richtplan | FFF-Fläche |
|---|---|---|
| **Entwicklungsgebiet Töber** | N 2.2.1 | 2'156 m$^2$ |
| **Entwicklungsgebiet Rietgass** | N 2.2.2 | 12'078 m$^2$ |

### 3.5.6 Weitere Umweltthemen

#### NIS

Im Einflussbereich von Anlagen, die nichtionisierende Strahlung erzeugen (Fahrleitungen der Bahn, Mobilfunkanlagen), sind mit der vorliegenden Revision keine Einzonungen vorgesehen. Art. 16 NISV, wonach neue Bauzonen nur dort ausgeschieden werden dürfen, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten sind, kommt daher nicht zur Anwendung.

Die Zonenänderungen entlang der Bahnlinie (Nrn. 3, 7, 8 und 12, vgl. Kap. 3.4.4) erfolgen innerhalb bestehender Bauzonen. Für diese Umzonungen sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Die bestehenden Hinweise Anlagegrenzwert NISV werden gemäss kantonaler Vorgabe aufgehoben (vgl. Kap. 3.4.2).

Das Entwicklungsgebiet Armenguet liegt im Einflussbereich der Mobilfunkanlage SG_1803A. Die Einhaltung des Anlagegrenzwerts ist im Rahmen einer späteren Einzonung nachzuweisen (vgl. Richtplantext N 2.3.1).

#### Störfallvorsorge

Gemäss Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) unterstehen in Rheineck die Autobahn sowie die entlang dieser verlaufende Erdgasleitung der Störfallverordnung (StFV, vgl. Kap. 2.2.6). Der Konsultationsbereich dieser Anlagen zeigt den Bereich, der von einem Störfall potenziell betroffen sein könnte; Änderungen der Richt- und Nutzungsplanung innerhalb dieses Bereichs sind entsprechend auf ihre Risikorelevanz zu prüfen.

Von den im Konsultationsbereich liegenden, durch die Ortsplanungsrevision betroffenen Gebieten ergibt sich eine potenzielle Nutzungsintensivierung (im Sinne einer relevanten Erhöhung der Personenbelegung) einzig in den Gebieten Grüenau (WG3 → WG 17.6, Kap. 3.4.4 Nr. 8), Post (OeBA → WG 14.8, Kap. 3.4.4, Nr. 9) und Bahnhof (OeBA → K 16, Kap. 3.4.4 Nr. 12).

Für das Gebiet Grüenau liegt der östliche Teil des Areals im Konsultationsbereich der Autobahn und der Erdgasleitung (64 bar, Referenzwert 200 Personen). Im Richtplan (GS 1.8) ist festgehalten, dass im Rahmen der Sondernutzungsplanpflicht eine Risikoabwägung unter Einbezug der Vollzugsbehörden vorzunehmen ist.

Für das Gebiet Post liegt nur ein Streifen entlang der Autobahn und damit nur ein Teil des Mehrzweckgebäudes im Konsultationsbereich. Der Referenzwert für die Autobahn (520-680 Personen) wird voraussichtlich nicht erreicht. Im Richtplan (GS 1.9) ist festgehalten, dass im Sondernutzungsplan nachzuweisen ist, dass keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen sind und der Referenzwert nicht überschritten wird, andernfalls wäre eine Risikoabwägung unter Einbezug der Vollzugsbehörde nötig.

Für das Gebiet Bahnhof ist im Rahmen der Interessenabwägung (Kap. 3.4.4) dargelegt, dass die Zonenplanänderung aufgrund der aktuellen Nutzung nicht zu einer relevanten Erhöhung der Personenbelegung führt. Bei künftigen Nutzungsänderungen sind die Anforderungen der Störfallvorsorge zu berücksichtigen und die Vollzugsbehörden frühzeitig einzubeziehen.

### Lärm

Per 1. April 2026 sind die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) sowie der Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft getreten. Zentrale Neuerung ist die Ausdehnung der lärmrechtlichen Anforderungen auf Änderungen von Nutzungsplänen innerhalb bestehender Bauzonen. Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, grundsätzlich nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können. Gleichzeitig sieht Art. 24 Abs. 3 USG eine Ausnahmeregelung vor. Bei Überschreitungen der IGW können Zonenplanänderungen zulässig sein, sofern bestimmte Anforderungen erfüllt sind. Diese sind:

- ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen;
- das Vorhandensein geeigneter und zugänglicher Freiräume für die betroffene Bevölkerung;
- die Festlegung von Massnahmen, welche zu einer akustisch angemessenen Wohnqualität beitragen.

Vor diesem Hintergrund werden sämtliche Zonenplanänderungen mit potenzieller Schaffung zusätzlichen Wohnraums hinsichtlich ihrer lärmrechtlichen Zulässigkeit geprüft. Die Beurteilung erfolgt dabei auf Grundlage des kantonalen Strassenlärmbelastungskatasters. Im Kap. 3.4.4 werden im Rahmen der Interessenabwägung daher folgende Änderungen innerhalb bestehender Bauzonen mit IGW-Überschreitungen auf deren Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen (Art. 24 Abs. 3 lit. a-c USG) geprüft:

- Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen;
- Umzonungen von Nichtwohnzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen;
- Umzonungen von Mischzonen in reine Wohnzonen sofern dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Dabei sind folgende erläuternden Hinweise zum Vorgehen zu beachten:

- Das überwiegende öffentliche Interesse an der Innenentwicklung wird im Rahmen der allgemeinen Interessenbeurteilung der Zonenplanänderungen dargelegt.

– Das Vorhandensein von Freiräumen wird innerhalb eines Radius von 500 m geprüft. Diese müssen Erholungsfunktionen wie Bewegung, Rückzug und Begegnung aufweisen.
– Es wird geprüft, ob planerische, städtebauliche oder bauliche Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität möglich sind (z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissdisposition, Gestaltung von Aussenräumen oder Massnahmen an der Lärmquelle).

# 4 Bewilligung

## 4.1 Vorprüfung

Der Rahmennutzungsplan, bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement, wurden am 3. Juli 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2025 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| **Planungsbericht allgemein** | | | |
| 4 | (Z) Bei allen Siedlungsgebiets- und Bauzonenerweiterungen ist die Übereinstimmung mit dem Agglomerationsprogramm (insb. ÖV-Erschliessung) zu prüfen. | Die Erschliessungsanforderungen des Agglomerationsprogramms (mind. ÖV-Güteklasse D; bei reiner Busanbindung ½-h-Takt, bei Arbeitszonen zur Hauptverkehrszeit, vgl. N 0.1) sind im Planungsbericht dargelegt und bei den Entwicklungsgebieten berücksichtigt. Einzig das Gebiet Töber läge ausserhalb der geforderten ÖV-Güteklasse. Eine Einzonung ist erst mit dem entsprechenden Nachweis möglich. | PB Kap. 2.2.2, 2.2.4, 2.3.2, 3.3.6 |
| 4 | (Z) Räumliches Konzept, Richt- und Rahmennutzungsplanung sind aufeinander abzustimmen; Abweichungen sind zu erläutern und abzuwägen. | Sämtliche Zonenplanänderungen werden anhand der Interessen A–H beurteilt und gebietsweise mit Bezug zum Richtplanbeschluss begründet (vgl. PB Kap. 3.4.4). | PB Kap. 3.4.3, 3.4.4 |
| 4 | (Z) Vollständiger Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen (KRP S13). | Die Innenentwicklungspotenziale sind im Strategieplan Innenentwicklung erhoben. Einwohnerfassungsvermögen und Bauzonenkapazität sind auf Grundlage der aktualisierten Raum+-Daten nachgewiesen (Kapazitätsindex +0.8 %). | PB Kap .2.3.3, 3.3.3, 3.5.1 |
| **Bauzonendimensionierung** | | | |
| 4.2 | (Z) Vor Neueinzonungen ist die Mobilisierung bestehender Baulücken nachzuweisen (Verträge, Planungen etc.). | Die Verfügbarkeit unbebauter Bauzonen wird über verwaltungsrechtliche Verträge und das Kaufsrecht gesichert (Richtplan E 1 / E 2). Die Baulandumfrage vom Juni 2023 bildet die Grundlage für die Priorisierung der Mobilisierungsmassnahme (vgl. dazu PB Kap. 3.5.2). | PB Kap. 3.3.9, 3.5.2 |
| **Abstimmung Siedlung und Verkehr** | | | |
| 4.3 | (Z) Einzonung Töber: Fläche ist nicht mit dem ÖV erschlossen und erfüllt die Kriterien für eine Einzonung nicht (KRP S11 und S21). | Auf die Einzonung Töber wird verzichtet. Das Gebiet verbleibt im Richtplan als Entwicklungsgebiet. | PB Kap. 3.3.3, 3.3.6, Richtplan N 2.2.1, GS 1.3 |
| 4.3 | (Z) Einzonung Töber tangiert FFF: Interessenabwägung, Erhältlichkeit, Sondernutzungsplan und Kompensation (0.25 ha) sind nachzuweisen. | Mit dem Verzicht auf die Einzonung werden keine FFF beansprucht. Die Nachweise sind im Rahmen einer allfälligen späteren Einzonung zu erbringen. Eine Übersicht der durch die Richtplanung betroffenen Fruchtfolgeflächen findet sich in Kap. 3.5.5. | PB Kap. 3.5.5 |
| **Arbeitszonen** | | | |
| 4.4 | (Z) Der «Ausschluss Verkaufsflächen» in sämtlichen Arbeitszonen (A 16.5 und A 25) ist als allgemeine Beschränkung nicht zulässig. | Der Ausschluss wird auf Verkaufsflächen für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs beschränkt. Damit werden Einkaufsnutzungen verhindert, die das Angebot im Städtli konkurrenzieren. Übrige Verkaufsflächen wie Fabrikläden oder Fachhandel bleiben zulässig. | BauR Art. 4, PB Kap. 3.4.5 |

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| 4.4 | (Z) Umzonung von Mischzone in reine Wohnzone begünstigt Nutzungskonflikte; Umzonung im Gebiet 8 (Ebenau) nochmals prüfen. | An der Umzonung wird festgehalten. Das Gebiet ist mit einer neueren Wohnüberbauung ohne Gewerbe bebaut, weitere gewerbliche Nutzungen sind nicht beabsichtigt. Entlang der Rorschacherstrasse wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. | PB Kap. 0, 3.4.4 (Nr. 7) |
| **Fruchtfolgeflächen** | | | |
| 4.5 | (Z) Die Einzonung Töber (N 2.2.1) tangiert FFF; die erforderliche Interessenabwägung fehlt. | Gegenstandslos, da auf die Einzonung verzichtet wird. Die Revision beansprucht keine FFF; die bei einer künftigen Einzonung betroffenen FFF (Töber, Rietgass) sind ausgewiesen (vgl. Kap. 3.5.5). | PB Kap. 3.5.5 |
| 4.5 | (Z) Beanspruchte FFF sind zu kompensieren (bodenkundliches Gutachten). | Gegenstandslos, da auf die Einzonung verzichtet wird. | PB Kap. 3.5.5 |
| **Wald** | | | |
| 4.6 | (Z) Ziegelhütte, Parz. Nr. 617: Wald- und Stockgrenze den Kategorien «Waldgrenze/Stockgrenze ausserhalb Bauzone» zuweisen. | Die Darstellung im Waldfeststellungsplan wurde entsprechend angepasst. | Waldfeststellungsplan |
| 4.6 | (Z) Klingelburg: Bestockung entlang Groppenbach ist nicht Wald; Waldfläche im Zonenplan weglassen und Zonenabgrenzung prüfen. | Gemäss Bestätigung des Kantonsforstamts wird die Waldfläche aus dem Zonenplan entfernt. Die Einzonung beschränkt sich auf eine zweigeschossige Wohnzone im Anschluss an die angrenzende Wohnzone der Gemeinde Thal (vgl. PB Kap. 3.4.2). | Zonenplan; PB Kap. 3.4.2, 3.4.4 (Nr. 18) |
| 4.6 | (Z) Tobelmüli: Stockgrenze wird verschoben; die Waldabstandslinien der angrenzenden Sondernutzungspläne gelten weiterhin. | Die bestehende Waldfeststellung bleibt bestehen und wird lediglich entlang der Parz. Nr. 1028 erweitert. Die Waldabstandslinien der Sondernutzungspläne bleiben unberührt. | Waldfeststellungsplan |
| 4.6 | (Z) Köppel: angrenzende Wald- und Stockgrenzen fehlen und sind neu zu erfassen. | Die Wald- und Stockgrenzen wurden im Waldfeststellungsplan ergänzt. | Waldfeststellungsplan |
| **Kultur- und Ortsbildschutz** | | | |
| 4.7 | (Z) Ausführungen der Vorprüfung zur kommunalen Richtplanung (Kap. 4.7.1) beachten. | Die Rückmeldungen wurden im Rahmen der Richtplanung ausgewertet und berücksichtigt (vgl. Auswertungsbericht Mitwirkung und Vorprüfung). | Richtplan |
| 4.7.1 | (Z) Bezug der Schutzinteressen (Einzelschutz, Ensemble) zur Zonierung fehlt; Interessenabwägung zu den Umzonungen Löwenhof und Neumüli ergänzen. | Der Umgang mit dem ISOS und der Bezug zur Zonierung sind dargelegt. Die Vereinbarkeit der Umzonungen Löwenhof und Neumüli mit den ISOS-Erhaltungszielen wird in der Interessenabwägung begründet. | PB Kap. 3.3.5, 3.4.4 (Nr. 11, 17) |
| 4.7.1 | (Z) Gebiet 8 (Ebenau): Die Um- und Aufzonung betrifft in einem Teilbereich ein Ortsbild mit Erhaltungsziel A/B. | Das Gebiet liegt in der ISOS-Baugruppe 0.2 (kleines Wohnviertel) und der Umgebungsrichtung XVI. Die Gewerbebauten entlang des Freibachs wurden bereits durch Wohnbauten ersetzt; die Wohnzone entspricht damit den Aussagen des ISOS (vgl. PB Kap. 3.4.4). | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 7) |

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| 4.7.1 | (Z) Gebiet 9: Aufzonung aus Sicht des angrenzenden Ortsbilds heikel. | Das Gebiet Grüenau ist dem Erhaltungsziel b zugeordnet und weist bereits heute unterschiedliche Nutzungen und Volumen auf. Als zentrumsnahes Entwicklungsgebiet werden die Anliegen des Ortsbildschutzes im vorgesehenen Projektwettbewerb und über die Sondernutzungsplanpflicht berücksichtigt. | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 8); Richtplan GS 1.8 |
| 4.7.1 | (Z) Gebiet 9: Aufzonung aus Sicht des angrenzenden Ortsbilds sowie des Schutzobjekts (Kirche) heikel. | Die Umzonung wird an eine hochwertige Arealentwicklung geknüpft (Vertrag mit verbindlichem qualitätssicherndem Verfahren). Die Sondernutzungsplanpflicht sichert die Einordnung gegenüber Ortsbild und Kirche. | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 9); Richtplan GS 1.9 |
| 4.7.1 | (Z) Gebiet 17: Aufzonung aus Sicht Ortsbildschutz heikel, insbesondere im Abschnitt Schulstrasse–Neumühlistrasse. | Das Gebiet Neumüli wird im Entwurf der Schutzverordnung als Ortsbildschutzgebiet (Substanz) aufgenommen; zusätzlich gilt ein Einordnungsgebot. An der Umzonung in die W 14.8 wird festgehalten, da das Gebiet bereits heute einer dreigeschossigen Zone angehört. | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 17) |
| **Natur- und Landschaftsschutz** | | | |
| 4.7.2 | (Z) Schutzflächen Naturschutz und grössere Feldgehölze gemäss Schutzverordnung als «Freihaltezone Natur- und Heimatschutz» statt als Landwirtschaftszone erfassen. | Die in der Schutzverordnung grundeigentümerverbindlich geschützten Flächen werden im Zonenplan als überlagernder Hinweis dargestellt. Auf eine zusätzliche Zuweisung zur Freihaltezone Natur- und Heimatschutz wird verzichtet, um einen doppelten Schutz zu vermeiden. | Zonenplan; PB Kap. 3.4.2 |
| **Lärmschutz** | | | |
| 4.8.2 | (Z) Wohnzone Löwenhof (Parz. Nr. 184): Vermerk anbringen, dass für Neubauten und wesentliche Änderungen die Planungswerte einzuhalten sind. | Gemäss Bestätigung des AREG vom 26. August 2025 handelt es sich bei der Umzonung der Grünzone Freihaltung in die Wohnzone nicht um eine Einzonung; massgebend sind die Immissionsgrenzwerte. Für den strassennahen Bereich wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe III festgelegt; die Massnahmen werden über die Sondernutzungsplanpflicht gesichert. | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 11) |
| 4.8.2 | (Z) Bisherige Zonierungen mit «Festlegung Planungswert Lärm» im Zonenplan beibehalten (Strenglen, Obere Strenglen, Bahnhofstrasse Nord, Bahnhof, Kindergarten Thalerstrasse). | Der Planeintrag ist für die Rechtsanwendung nicht konstitutiv und wird gelöscht: Für die erschlossenen bzw. überbauten Gebiete gelten gemäss Art. 31 LSV die Immissionsgrenzwerte; für das Gebiet Obere Strenglen (Parz. Nrn. 202, 203) bleiben gemäss Art. 30 LSV unabhängig vom Planeintrag die Planungswerte massgebend. | PB Kap. 3.4.2 |
| 4.8.2 | (Z) Umzonung Ebenau (WG in W): Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erbringen. | Die Prüfung sämtlicher Gebiete mit IGW-Überschreitung zeigt einzig im Gebiet Ebenau entlang der Rorschacherstrasse eine massgebende Überschreitung (bis 66 dB(A)). Dort wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. | PB Kap. 0, 3.4.4 (Nr. 7) |
| 4.8.2 | (Z) Umzonung von WG in W in lärmbelasteten Gebieten nicht zweckmässig; Prinzip «Lärm zu Lärm» beachten, keine pauschale Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe. | Eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe wird nur restriktiv und gebietsweise geprüft (Richtplan U 2). Sämtliche Zonenplanänderungen mit zusätzlichem Wohnraum werden nach dem revidierten Art. 24 USG (in Kraft seit 1. April 2026) beurteilt. | PB Kap. 0, 3.4.4, 3.5.6 |
| **Nichtionisierende Strahlung und Störfallvorsorge** | | | |
| 4.8.4 | (Z) Abschnitt NIS in PB Kap. 2.2.6 korrigieren und präzisieren (IGW 100 bzw. 300 Mikrotesla, AGW 1 Mikrotesla bei Einzonungen). | Die Passage wurde gemäss Vorgabe angepasst. | PB Kap. 2.2.6 |

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| 4.8.4 | (Z) Bisherige Zonierungen mit «Hinweis Anlagegrenzwert NISV» beibehalten (Obere Strenglen, nördlich Bahnhof). | Gemäss Entscheid des Baudepartements zur Einzonung von Bahnarealen werden die bisherigen «Hinweise Anlagegrenzwert NISV» nicht in den revidierten Zonenplan übernommen. Ein solcher Hinweis ist nur bei Neueinzonungen im Einflussbereich von NIS-Anlagen vorgesehen. Die Zonenplanänderungen entlang der Bahnlinie sind Umzonungen innerhalb bestehender Bauzonen, Neueinzonungen erfolgen im Einflussbereich keine. | PB Kap. 3.4.2, 3.5.6; Zonenplan |
| 4.8.5 | (Z) Im Abschnitt Störfallrisiken Auszug Risikokataster (RK IGT) mit Konsultationsbereichen darstellen. | Der Auszug wurde ergänzt. Die Risikorelevanz der Zonenplanänderungen im Konsultationsbereich (Gebiet Nr. 8, 12) ist beurteilt. | PB Kap. 2.2.6, 3.5.6 |
| **Naturgefahren** | | | |
| 4.9 | (Z) Einzonung Töber im Gefährdungsbereich (geringe Gefährdung): Risikoreduktion auf ein tragbares Mass aufzeigen. | Gegenstandslos, da auf die Einzonung verzichtet wird. | – |
| 4.9 | (Z) Umzonung Kugelwis im Gefährdungsbereich (mittlere Gefährdung): Massnahmenkonzept und zutreffende Begründung nachweisen; Ausführungen im Planungsbericht ergänzen. | Für die zentral gelegene, erschlossene Fläche besteht keine gleichwertige Alternative für die Innenentwicklung. Bis zur Realisierung der Flächenschutzmassnahmen ist bei Bauvorhaben ein Objektschutznachweis zu erbringen; die Sicherung erfolgt über die Sondernutzungsplanpflicht (Richtplan GS 1.10). | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 15), 3.5.4 |
| **Abstimmung mit anderen kommunalen Planungen** | | | |
| 4.10.1 | (Z) Umgang mit bestehenden und im Verfahren befindlichen Sondernutzungsplänen im Planungsbericht ausweisen. | Sämtliche rechtskräftigen Sondernutzungspläne wurden geprüft und priorisiert, der Handlungsbedarf und das Vorgehen sind in Kap. 3.5.3 dargelegt. | PB Kap. 3.5.3 |
| 4.10.2 | (Z) Vorgehen zur Gewässerraumfestlegung aufzeigen und begründen; darlegen, dass eine nachgelagerte Festlegung die Revision nicht präjudiziert. | Die Gewässerräume werden in einem separaten, nachgelagerten Verfahren festgelegt (Richtplan U 1). Da keine Ausnützungsziffer mehr gilt, präjudiziert dies die Ortsplanungsrevision nicht. | PB Kap. 2.2.6, 0 |
| **Zonenplan – ausgewählte Flächen** | | | |
| 5.1 | (Z) Fläche Nr. 5 (Einzonung W 14.8, Töber): vgl. Ziffer 4.3. | Gegenstandslos, da auf die Einzonung verzichtet wird. | – |
| 5.1 | (Z) Fläche Nr. 21 (W2a in FiB O): Abgleich mit den Sondernutzungsplänen; Freihaltezone nicht breiter als die Baulinie Waldabstand. | Die Freihaltezone umfasst exakt den Bereich innerhalb des Waldabstands. (vgl. PB Kap. 3.4.4, Gebiet Nr. 22). | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 22) |
| 5.1 | (Z) Untere Strenglen, Parz. Nr. 33: Umzonung Grünzone Schutz in Landwirtschaftszone nicht dokumentiert; Freihaltezone Naturschutz zuweisen. | Der Feuchtstandort ist über die Schutzverordnung grundeigentümerverbindlich geschützt und wird im Zonenplan als Hinweisfläche dargestellt; die Schutzbestimmungen gelten unabhängig von der Zuweisung zur Landwirtschaftszone (vgl. Ziff. 4.7.2). | Zonenplan, PB Kap. 3.4.2 |

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| 5.1 | (Z) Köppel–Tobelmüli: Umzonung Grünzone Schutz in Landwirtschaftszone nicht dokumentiert. | Die Grünzone diente dem Landschaftsschutz gemäss Schutzverordnung; auf einen doppelten Schutz wird verzichtet. | Zonenplan |
| **Kartendarstellung** | | | |
| 6 | (Z) Schraffur «Einordnungsgebot» auf die an die Kantonsstrasse angrenzenden Parzellen beschränken, Strassenfläche ausnehmen. | Die Fläche des Einordnungsgebots wurde entsprechend angepasst. | Zonenplan |
| 6 | (Z) Sämtliche Waldgrenzen, auch in Gebieten mit statischer Waldgrenze, darstellen. | Die Waldgrenzen wurden im Zonenplan ergänzt. | Zonenplan |
| 6 | (Z) Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterscheidbar darstellen (A1, Appenzellerstrasse ab Abzweiger Spanierhof). | Die Farbgebung wurde anhand des kantonalen Geodatenmodells geprüft; die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone (A1, Appenzellerstrasse) wurden angepasst. | Zonenplan |
| **Baureglement** | | | |
| 7.1 | (Z) Art. 2 Abs. 1: Stadtrat als Planungs- und Baubehörde bezeichnen. | Die Formulierung wurde gemäss Vorgabe entsprechend angepasst. | BauR Art. 2 |
| 7.1 | (Z) Art. 4 Abs. 1: Bestandeszone Hof – Abstimmung zwischen Baureglement und Überbauungsplan Hofstrasse ist zwingend. | Die zulässige Nutzung wird über eine Baumassenziffer von 0.8 im Baureglement definiert; der Überbauungsplan Hofstrasse (1995) wird aufgehoben. Die Abstimmung ist damit erfolgt. | PB Kap. 3.4.4 (Nr. 19), 3.5.3 |
| 7.1 | (Z) Art. 6 Abs. 3: Ausschluss sexgewerblicher Nutzungen in einem separaten Absatz regeln. | Der Inhalt wurde zum Absatz 1 hinzugefügt und gilt generell für die Kernzone, die Beschränkung auf das Zugangsniveau entfällt. | BauR Art. 6; PB Kap. 3.4.5 |
| 7.1 | (Z) Art. 7: Bestimmung für die Freihaltezone Ortsplanung fehlt. | Eine Bestimmung zur Freihaltezone Ortsplanung wurde ergänzt. | BauR Art. 7 |
| 7.1 | (Z) Art. 9 Abs. 3: nach Art. 101 StrG und VSS 40 273a nicht vertretbar; Sichtzonen sind zu prüfen und dauerhaft sicherzustellen. | Abs. 3 wurde gestrichen; es gelten die Anforderungen gemäss StrG und VSS-Normen. | BauR Art. 9; PB Kap. 3.4.5 |
| 7.1 | (Z) Art. 11 Abs. 1: Unklar, wie die Parkplatzberechnung erfolgt und die Gemeinde den Mindestbedarf festlegt. | Der Absatz wurde präzisiert, die Gemeinde legt den Mindestbedarf aufgrund der Berechnung der Gesuchstellenden fest (Nutzung und Mobilitätsangebote). | BauR Art. 10 Abs. 1; PB Kap. 3.4.5 |
| 7.1 | (Z) Art. 11 Abs. 2 und 3: Begriffe «Missstand» und «Normalbedarf» sowie Ersatzabgabe präzisieren. | Die Missstand-Regel wurde gestrichen, Abs. 2 legt die Ersatzabgabe fest. | BauR Art. 10 Abs. 2 |
| 7.1 | (Z) Art. 11 Abs. 4: Massangabe fehlt (5.5 m). | Die Massangabe von 5.5 m wurde ergänzt. | BauR Art. 10 Abs. 4 |

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| 7.1 | (Z) Art. 18 Abs. 1: Präzisieren, ob mit Längsfassade die Hauptwohnseite gemeint ist. | Massgebend ist die Längsfassade (längere Fassade), nicht die Hauptwohnseite. An der Bestimmung wird festgehalten. | BauR Art. 17 Abs. 1 |
| 7.1 | (Z) Art. 18 Abs. 2: Baulinien im Sondernutzungsplan können nicht übersteuert werden und sind wegzulassen. | Die Formulierung wurde entsprechend angepasst: Eine Reduktion ist nur bis auf die Baulinie bzw. den Strassenabstand zulässig; Baulinien werden damit nicht übersteuert. | BauR Art. 17 Abs. 2 |
| 7.1 | (Z) Art. 18 Abs. 2: Reduktion auf den kleinen Grenzabstand nur bei zwei annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten möglich (Art. 92 Abs. 1bis lit. b PBG). | Die Bestimmung betrifft nicht zwei gleichwertige Hauptwohnseiten; sie wurde mit dem AREG besprochen und bleibt unverändert. | BauR Art. 17 Abs. 2 |
| 7.1 | (Z) Art. 19 Abs. 1: Strassenabstand gemäss Art. 104 StrG gilt auch für bewilligungsfreie Kleinbauten; Tabelle anpassen. | Die Tabelle wurde angepasst; bewilligungsfreie Kleinbauten wurden gestrichen. | BauR Art. 18 Abs. 1 |
| 7.1 | (Z) Art. 20 Abs. 1 lit. f: Reduktion des Gebäudeabstands nicht genehmigungsfähig und zu streichen. | Lit. f wurde gestrichen. | BauR Art. 19 Abs. 1 |
| 7.1 | (Z) Art. 21 Abs. 3: Vorschrift zu Vorbauten und Dachvorsprüngen ist kompliziert und anzupassen. | Die Formulierung wurde präzisiert und verständlicher gefasst. | BauR Art. 20 Abs. 3 |
| 7.1 | (Z) Art. 22: Bezug der Fassadenhöhe von 0.5 m präzisieren. | Die Formulierung wurde angepasst und bezieht sich neu auf Bauteile, die «mindestens 0.5 m unter dem gestalteten Terrain liegen».; im Anhang wird ein Schnitt für unterirdische Gebäude ergänzt. | BauR Art. 21, Anhang |
| 7.1 | (Z) Art. 27 Abs. 3: Übergeordnete Anforderungen der Kantonsstrasse berücksichtigen; für Strassenprojekte können keine Anforderungen abgeleitet werden. | Die betrieblichen und unterhaltsbedingten Anforderungen an die Kantonsstrassen richten sich nach dem übergeordneten Strassennetz und gehen dem Einordnungsgebot vor. Aus dem Baureglement und dem Zonenplan können keine Anforderungen an Kantonsstrassen oder kantonale Strassenbauprojekte abgeleitet werden. Vorhaben entlang von Kantonsstrassen bedürfen zudem der Zustimmung des Tiefbauamts (Art. 108 StrG). | BauR Art. 26; PB Kap. 3.4.5 |
| 7.3 | (Z) Verordnung zum ökologischen Ausgleich: Erläuterungen zur Herleitung der Faktoren und Rechenbeispiele fehlen. | Die Berechnungsfaktoren werden in einer separaten Verordnung des Stadtrats geregelt (Art. 27. Abs. 5); Erläuterungen und Rechenbeispiele werden im Planungsbericht ergänzt. | BauR Art. 27; PB Kap. 3.4.5 |
| **Mehrwertabgabe** | | | |
| 8 | (Z) Art. 5 Abs. 1bis RPG fordert zwingend einen Mehrwertausgleich bei Neueinzonungen. | Bei Neueinzonungen (z.B. Hof, Klingelburg) gilt die kantonale Mehrwertabgabe gemäss Art. 58 ff. PBG. Sie erfüllt die Mindestanforderungen von Art. 5 Abs. 1bis RPG. Für Um- und Aufzonungen mit erheblichem Planungsmehrwert strebt der Stadtrat einen angemessenen Ausgleich über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 65 PBG an, in Verbindung mit der Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Richtplan E 1, PB Kap. 3.1.8). Die Grundeigentümerschaften eingezonter Grundstücke werden frühzeitig über die Mehrwertabgabe informiert. Die Schätzungsprotokolle sind vor der Einzonung auf Aktualität zu prüfen. | PB Kap. 3.1.8, Richtplan E 1 |

| Ziffer VP | Bemerkung VP-Bericht | Umsetzung / Bemerkung Stadtrat | Verweis |
|---|---|---|---|
| **Schlussbemerkungen und Nachführung ÖREB-Kataster** | | | |
| 9 | (Z) Auflage und Referendumsverfahren von Zonenplan und Baureglement koordiniert durchführen. | Zonenplan und Baureglement werden gemeinsam aufgelegt und dem Referendum unterstellt. | PB Kap. 4.2.4 |
| 9.2 | (Z) ÖREB-Datensatz zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung liefern. | Der Datensatz wird mit der Einreichung zur Genehmigung über den kantonalen Checker an das AREG geliefert. | – |
| 9.2 | (Z) Für nicht angepasste Sondernutzungspläne vor Invollzugsetzung ein PDF der bisherigen Rahmennutzungsplanung erstellen und dem AREG zustellen. | Das PDF wird vor der Invollzugsetzung erstellt und dem AREG zugestellt. | – |

## 4.2 Mitwirkung

### 4.2.1 Allgemeines

Die Instrumente aus der Ortsplanungsrevision werden der Bevölkerung abschnittsweise, nach jedem Meilenstein zur Mitwirkung vorgelegt. Davor (oder bei weniger grossen Meilensteinen anstelle davon) wird umfassend informiert.

Im Sinne einer regionalen Konsolidierung wurden die umliegenden Gemeinden zu einer Stellungnahme eingeladen.

### 4.2.2 Strategie Innenentwicklung & Raumkonzept

Die erste Phase, die Strategie zur Innenentwicklung und das Raumkonzept, wurden am 8. Juni 2022 an einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt. Rund ein Monat später wurde bei einer Ortsbegehung mit Interessierten und bei einem anschliessenden «World-Café» die Bevölkerung in die Thematik eingeführt und ihre Beiträge wurden abgeholt. Vom 20. Juli bis 2. September 2022 konnten der Stadt über ein Online-Tool und per Mail Rückmeldungen zur Überarbeitung der Innenentwicklungsstrategie und des Raumkonzepts mitgegeben werden.

Die zwei eingegangenen Meldungen wurden durch die Stadt Rheineck ausgewertet und beantwortet.

Tab. 30 Übersicht Einwendungen zur Innenentwicklung und Raumkonzept

| Einwendung | Bemerkung/Umsetzung | Verweis |
|---|---|---|
| – Möglichst früher Einbezug bei allen relevanten ortsplanerischen Vorhaben, welche Einfluss (raumwirksam werden) auf das Grundeigentum des Rheinunternehmens haben<br>– Den Interessen des Hochwasserschutzes ist genügend Rechnung zu tragen<br>– Wir erbitten um ein frühzeitiges Gespräch mit dem zuständigen Ortsplanungsbüro und den massgebenden Vertretern der Stadt Rheineck<br><br>– | – Die Stadt Rheineck möchte mit der Mitwirkung die betroffenen Eigentümer und Institutionen (wie z.B. das Rheinunternehmen) frühzeitig in die Verfahren einbeziehen. In diesem Sinne wird der Beitrag gerne entgegengenommen.<br>– Sie sind eingeladen ihre Anliegen bei der kommenden Mitwirkung zur Richtplanung einzubringen. Eine frühzeitige Partizipation bedeutet einen grösseren Handlungsspielraum.<br>– Für den alten Rhein wird zu gegebener Zeit der Gewässerraum festgelegt werden müssen. Dies bedeutet, dass (gem. Art. 36a GSchG) auch der Hochwasserschutz und die weiteren aufgezählten Punkte berücksichtigt werden müssen.<br>– Falls Ihrerseits bereits konkretere Anliegen bestehen, welche auf Stufe Richtplan oder Zonenplan berücksichtigt werden sollten, steht die Stadt Rheineck auch vor der nächsten Mitwirkungsphase für eine Eingabe oder ein Gespräch zur Verfügung.<br>– Es bleibt darauf hinzuweisen, dass das Raumkonzept und auch die nachfolgende Richtplanung strategische Instrumente zur Gemeindeentwicklung darstellen und einen entsprechenden Detaillierungsgrad aufweisen. | 2.2.6 |

| | | |
|---|---|---|
| – Grünflächen in Rheineck sind zu klein, zu kahl oder zu niedrig bepflanzt!<br>– Abgestorbene Pflanzen / Büsche (z.B. Friedhofmauer, KiGa Kugelwis etc.) und gefällte Bäume (z.B. Spielplätze, neben ehem. Feuerwehrparkplatz, vor und neben der Post, entlang des Badi-Hages etc.) müssen ersetzt werden, am besten mehrfach.<br>– Entlang dem Rhein zw. Bahnhof und Seeclub hat es 6 einzelne Sitzbänke, nur neben einem steht ein Baum, aber auf der falschen Seite; somit sind nachmittags alle ohne Beschattung -- macht ein Spazieren + Ausruhen im Hochsommer unerträglich! Bäume auf der Uferseite werfen ihren Schatten auf den Rhein.<br>– Mehr Sitzgelegenheiten im Dorf.<br>– Wo sind Sichtschutz und Schattenspender entlang des Schwimmbades?<br>– Alleen sind nötig! aber mit richtigen Schattenspendern anstatt dieser schlanken Säulenbäumen entlang der Hauptstrassen / des Bahnhofplatzes. | – Die Themen Grünflächen, Ökologie, Aufenthaltsmöglichkeiten und Bepflanzung sind wichtige Themen, welche auch im Richtplan einen entsprechenden Stellenwert einnehmen werden. Wir nehmen Ihre Eingabe sehr gerne entgegen und hoffen, dass Sie mit deren Umsetzung im Richtplan ebenfalls zufrieden sein werden.<br>– Es bleibt darauf hinzuweisen, dass das Raumkonzept und auch die nachfolgende Richtplanung strategische Instrumente zur Gemeindeentwicklung darstellen und einen entsprechenden Detaillierungsgrad aufweisen. | 3.2.2 |

### 4.2.3 Richtplanung

Im Anschluss an die Erstellung des Raumkonzepts und der Innenentwicklungsstrategie wurde ihre Umsetzung im Richtplan aufgezeigt. Ebenso, wie die unterschiedlichen raumwirksamen Aufgaben koordiniert werden sollen. Der Richtplan wurde an einer Informationsveranstaltung sowie an zwei darauffolgenden Kontaktabenden vorgestellt. Bei diesen Gelegenheiten konnten sich Interessierte über die Planung bei den anwesenden Stadträten und Fachplanern informieren und Anregungen äussern. Während der Mitwirkungsfrist vom 6. Februar bis 7. März 2023 sind die in der Tabelle folgenden Rückmeldungen eingegangen. Aufgeführt sind lediglich jene Meldungen, welche nicht in der weiteren Planung berücksichtigt werden konnten.

Nicht-richtplanrelevante Themen wurden von der Gemeinde zusätzlich zu den hier erfassten Rückmeldungen zur Kenntnis genommen.

Tab. 31 Übersicht nicht berücksichtigter Einwendungen zur Richtplanung

| Einwendung | Bemerkung/Umsetzung | Verweis RP-Text Bericht |
|---|---|---|
| **Nutzung** | | |
| 1. Einzonung der Klingelburg in Wohngebiet höherer Dichte oder WG mittlerer Dichte<br>2. Aufhebung Schraffur Archäologieschutzgebiet<br>3. Aufhebung Waldfläche im Bereich der Klingelburg<br>4. Sollte Wald bestehen bleiben, ist zwischen der neuen Wohnzone und der Waldfläche genügend breite Freifläche (z.B. Landwirtschaft bzw. Klostergarten) vorzusehen. Damit der Waldabstand den Bau des dritten Gebäudes nicht verhindern kann.<br>5. Anpassung der historischen Verkehrswege: Aufnahme des Sandbüchelwegs<br>6. Zwingende Sanierung des Sandbüchelwegs<br>7. Unterschutzstellung der sich nördlich und südlich des Groppenbachs befindlichen Trockenmauer<br>8. Einzonung Parzellen Nrn. 898 und 957 (Hof) unter Berücksichtigung des bestehenden Projektes | 1. Einzonung in ein Wohngebiet niedriger Dichte richtet sich nach der Zonenart der Nachbarparzelle und ist von Ortsbildschutzgebiet «Substanz» überlagert (gemäss ISOS).<br>2. Archäologieschutzgebiet stammt aus Inventar der schützenswerten archäologischen Fundstellen (SAF). Es wird in die neue Schutzverordnung übernommen werden müssen.<br>3. Waldfläche entstammt den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung. Auf Nachfrage beim Forstamt wird die nördlich des Sandbüchelwegs liegende Teilfläche entfernt.<br>4. Grenzt eine Bauzone neu an Wald ist eine Waldfeststellung nötig. Zudem gilt gemäss Art. 91 Abs. 1 lit. c PBG ein Waldabstand von 15 m. In Ausnahmefällen kann dieser auf mindestens 10 m reduziert werden. Die Waldfeststellung wird zusammen mit der Zonenplanung erstellt.<br>5. Historische Verkehrswege entstammen dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), keine Festlegung der Stadt.<br>6. Wird in Zusammenhang mit der Sanierung des Groppenbachs beurteilt.<br>7. Wird in Zusammenhang mit der Revision der Schutzverordnung überprüft.<br>8. Es gilt Innen- vor Aussenentwicklung. Die Parzellen sind im kantonalen Richtplan als Gebiet ausserhalb der Bauzone definiert. Zudem würde eine bauliche Entwicklung des Gebiets einen Ausbau der Infrastrukturbauten erfordern. | 2.2.3, SK 2, SK 3.2 |
| – Aufhebung Umzonung der Parzelle Nr. 852 von WG 2 in Wohngebiet mittlerer Dichte. Auf Firsthöhe und Ausnützungsziffer der Wohngewerbezone angewiesen, weil Dach angehoben werden muss.<br>– Ausbau mit mehreren Wohnungen geplant. | – In Wohngebieten sind gemäss Art. 12 PBG nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.<br>– Bestehende Nutzungen geniessen Bestandesgarantie gemäss Art. 109 PBG.<br>– Ein Ausbau mit neuen Wohnungen ist möglich.<br>– Im Vergleich zur heutigen WG 2 würden im Wohngebiet mittlerer Dichte grössere Regelbaumasse gelten (voraussichtlich im Rahmen jener der Wohnzone 3). | N 2 |
| 1. Parzelle Nr. 393 nicht als Freihaltegebiet ausscheiden, sondern in der Wohnhone belassen.<br>2. Parzelle Nr. 345 entweder einheitlich dem Wohngebiet mittlerer Dichte oder vollständig als Zone für öffentliche | 1. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 810 ist ein Kulturobjekt. Die Parzelle Nr. 810 und seine Umgebung (Parzelle Nr. 393) wird einem Freihaltegebiet Natur- und Heimatschutz ausserhalb Bauzone zugewiesen, weil der | 2.2.3, SK 3.1, N 6 GS 1.4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Bauten und Anlagen zuordnen (Mehrwert mit dem Minderwert bei Parzelle Nr. 393 kompensieren).<br>3. In Kulturobjekt Atelier (Parzelle Nr. 393 / Assek. Nr. 680) soll eine Dauervermietung als Wochenendhäuschen im Sommer möglich bleiben.<br>4. Keine Wanderwege durchs Armenguet. | | |
| | | Kulturschutz auch auf die Umgebung des Kulturobjekts fällt. Das Kulturobjekt und seine unbebaute Landschaft, welche das Kulturobjekt als Solitärbaute in der Landschaft positioniert, sollen durch die Freihaltezone erhalten bleiben. Trotzdem gilt die Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 109 PBG.<br>2. Da die Zone seit dem letzten Zonenplan von 1995 nicht überbaut wurde, kann kein Bedarf nachgewiesen werden. Die Einzonung entspricht daher nicht Art. 15 RPG (innert 15 Jahren erschlossen und bebaut). Die Auszonung ist entschädigungslos, da eine öffentliche Zone für Private nicht direkt nutzbar ist.<br>Derzeit laufen Abklärungen mit dem AREG, ob flächengleicher Austausch zwischen Auszonung des Wohngebiets (Parzelle Nr. 810 / 393) und dem Gebiet Kugelwis (Parzelle 345 / 393) inkl. allfälliger Mehrwertabgaben möglich ist.<br>Der Kindergarten Kugelwis und dessen Aussenfläche wird in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen. Der Richtplan wird dahingegen angepasst.<br>3. Das Atelier befindet sich in einer Grünzone ausserhalb des Baugebiets mit Zweck Naturschutz sowie in der Landschaftsschutzzone gemäss der Schutzverordnung, ist aber an sich kein Schutzobjekt. Gemäss dem Art. 109 Abs. 2 PBG sind Zweckänderungen ohne Vergrösserung des umbauten Raums möglich.<br>4. Eine Einzonung des Areals wird erst im Rahmen einer späteren Ortsplanungsrevision geprüft. Sollte das Gebiet entwickelt werden, regelt ein Sondernutzungsplan die Bauweise und Gestaltung. Da die Wegverbindung im Sondernutzungsplan geregelt werden kann, wird auf den Eintrag im Richtplan verzichtet.<br>– | |
| 1. Parzelle Nr. 617 statt «Gebiet für öff. Bauten und Anlagen N5» der Nutzung «Freihaltegebiet Sport N6» zuordnen. Falls dies nicht so gesehen wird, den Werkhof und Hafen des Rheinunternehmens derselben Nutzungsfläche zuweisen (2'761'580/1'261'180, Parzelle Nr. 1, südlich von Gewässer im Bereich Ziegelhütte).<br>2. GL 1 Aufwertung Landschaft: In Schutzverordnung ist auf Nennung von Schnittterminen und Regelung des Umgangs mit Schnittgut bei Neophytenbekämpfung zu verzichten.<br>3. GL 1.1 Ökologische Vernetzung und U1 Gewässerraum: Keine Förderung weiterer Naturwerte entlang des Alten Rheins. Parzellen dafür grundsätzlich nicht zu Verfügung gestellt. Kein finanzieller Beitrag des Rheinunternehmens an aktiver Förderung weiterer Naturwerten und zusätzlicher Bestockung entlang Alten Rheins.<br>4. SN 1 Richtplantext: Zonenplan: Natur- und Heimatschutz: Im Baureglement ist festzuhalten, dass | 1. Im «Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen» sind gemäss Art. 18 Abs. 2 PBG untergeordnete private Nutzungen (wie Vereinslokale und Häfen) zulässig. In der Freihaltezone mit Zweck «Sport und Freizeit» sind lediglich Bauten und Anlagen zulässig, die diesem Zweck nicht widersprechen. Im Sinne der Rückmeldung wird die Fläche der Freihaltezone zugewiesen.<br>2. Die Schutzverordnung der Stadt Rheineck wird in einem separaten Projekt überarbeitet.<br>3. Der (Grün-)Freiraum zwischen Gleisanlagen und Altem Rhein bildet das Rückgrat des Vernetzungsnetzes (siehe Raumkonzept). Ökologische Massnahmen sind auch westlich der Autobahn vorgesehen. Entlang des Alten Rheins werden mit dem Richtplan die geschützten Hecken und Baumreihen aus der Schutzverordnung aufgeführt. Mit der Gewässerraumfestlegung der Stadt Rheineck (separat erarbeitet) müssen ökologischen Aspekte noch einmal behandelt werden. | N 5,<br>2.2.3,<br>N 6,<br>SN 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Hochwasserschutz gegenüber Schutz der Landschaft und Natur Vorrang hat. | 4. Mittels Interessenabwägung bei Bauvorhaben werden unter anderem Hochwasser- und Naturschutzinteressen gegeneinander abgewogen. Im Richtplanblatt SN 1 wird festgehalten, dass Flächen aus der rechtskräftigen Schutzverordnung in Zonenplan überführt werden. | |
| 1. Spurwechselstreifen auf Autobahn einrichten für Zwischenfälle auf der Autobahn.<br>2. Ortsbildkommission wieder einführen.<br>3. S. 3 Inhaltsverzeichnis: Beilagen (Schreibfehler?)<br>4. S. 14 Tabelle 1: Option Erweiterung Siedlungsgebiet 3.5 ha statt 4.6 ha.<br>5. Idee: S. 22: Nr. 7.1: Automat für blaue Zone einführen und Verlängerung der 1h Tickets ermöglichen / Idee: S. 22 Nr. 7.2: günstige PP am Bahnhof / Idee: S. 22 Nr. 8.1: günstige 4h-Tickets nach St. Gallen und St. Margrethen (Tarif SBB).<br>6. S. 42: Was bedeutet LV?<br>7. S. 61: Hochwassergefahr ist bei der Tunnelierung der Autobahn zu beachten.<br>8. S. 62: Vorschlag Nachtfahrverbot mit Zulassung für Zubringer im Städtli zur Verhinderung von Lärmbelastungen, Kirchenglocken dämmen.<br>9. S. 62: Energiekonzept fehlt. Es können Aussagen zur Fernwärmeversorgung der Altstadt oder Ringleitung mit Rhein- oder Seewasser für WP-Anlagen geprüft werden.<br>10. S. 62: Zur Bekämpfung der Lichtverschmutzung könnten Leuchten mit Näherungssensor (vgl. Uster) am Rheinuferweg installiert werden.<br>– | 1. Die Umleitung des Verkehrs bei Zwischenfällen auf der Autobahn liegt nicht in der Handlungskompetenz der Stadt Rheineck.<br>2. Mittlerweile hat die Stadt Rheineck eine Arbeitsgruppe «Ortsbildschutz» eingeführt. Diese berät die Baubehörde in betreffenden Fragen.<br>3. Kapitel ab 3.4 dienen als Platzhalter für die nächsten Planungsschritte und sind daher im Inhaltsverzeichnis bereits aufgelistet. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.<br>4. Die Angaben in Tabelle 1 (S. 14 des Planungsberichts) sind aus dem Gemeindeportrait vom AREG aus dem August 2017. Die Fläche «Option Erweiterung Siedlungsgebiet» wird vom Kanton als maximal zulässige überbaubare Fläche definiert und zeigt den Bedarf für das erwartete Bevölkerungswachstum für die jeweiligen Regionen/Zentren. Die Stadt hat keinen direkten Einfluss auf diese Flächen.<br>5. Die Vorschläge werden auf S. 22 des Planungsberichts aufgenommen., jedoch ist der Richtplan ein Koordinationsinstrument für Behörden auf einer höheren Flugebene.<br>6. Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr).<br>7. Mögliche Gefahren werden erst bei weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.<br>8. Gemäss Strassenlärmkataster des Kantons besteht an der Hauptstrasse keine übermässige Lärmbelastung. Bei fast allen Gebäuden kann sogar der tiefere Planungswert eingehalten werden. Die Thematik der Kirchenglocke ist nicht Bestandteil der Ortsplanung.<br>9. Die Stadt Rheineck sieht vor, in den nächsten Jahren ein Energiekonzept zu erstellen. Der Richtplan wird entsprechend angepasst.<br>10. Die Beleuchtung wurde bereits mit einer Dimmfunktion umgerüstet.<br>– | U 0 |
| – Attraktives Wohngebiet im Gebiet GS 1.5 Sonnenfeld und GS 1.6 Neumüli schaffen unter Einbezug einer Offenlegung des Neumülikanals, mit Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr und Verkehrserschliessung von der Thalerstrasse, Entlastung vom Zubringer-Verkehr | – Im Richtplantext GS 1.5 und GS 1.6 werden essenzielle Bestandteile der Sondernutzungspläne definiert.<br>– Der Neumülikanal ist ein künstlich angelegter Kanal und kein öffentliches Gewässer. Das Abzweigen von Wasser aus dem Freibach bringt ökologische Nachteile für den Freibach. Der Kanal wird durch den Geschiebeablagerungsplatz aus der Gewässersanierung Gstaldenbach-Freibach keinen Zufluss mehr haben und daher trockenliegen. | GS 1.5, GS 1.6 |

| | | |
|---|---|---|
| | – Das Gebiet Neumüli ist durch die Neumülistrasse und Neumüliweg bereits ans Fusswegnetz angeschlossen. Das Gebiet Sonnenfeld ist ebenfalls über den Neumüliweg sowie über die Asylstrasse und den Freibach an das Fuss- bzw. Velonetz angeschlossen. | |
| – Zwischennutzung von ca. 5 Jahren im Areal N 7.2 Parzelle Nr. 345, 393<br>– Idee: Aufwertung Schiffländi mit Platzgestaltung für Erholung, Aufenthalt, Tourismus (siehe Vorschlag Züst-Architekt)<br>– Aufhebung Baumreihe ab Höhe Coop entlang Lärmschutzwand<br>– Aufwertung Unterführung<br>– Innerhalb des Altstadtkerns sind lockere Baureglementsvorschriften im Bereich Parkierung zu schaffen | – Auch eine Zwischennutzung muss zonenkonform sein. Bei einer Nutzugsintensivierung (wäre hier der Fall) ist eine Baubewilligung notwendig.<br>– Die Platzgestaltung an der Schiffländi wird der Stadtrat weiterverfolgen. Vorabklärungen mit kantonalen Fachstellen und dem Rheinunternehmen folgen zu gegebener Zeit. Der Eintrag wird im Richtplan ergänzt.<br>– Die Baumreihe aus der Schutzverordnung von 1995 ist gemäss Art. 16 zu erhalten.<br>– Unterführung ist in der Schwachstellenanalyse Rad des Kantons nicht aufgelistet. Der Handlungsbedarf wird mit der Bauverwaltung analysiert.<br>– Heutiges Baureglement verlangt nach Art. 47 unabhängig von Lage und Anschluss an ÖV eine Mindestanzahl an Autoabstellplätzen. Auf Grundlage des Agglomerationsprogramms 4 prüft der Stadtrat eine Reduktion der Autoabstellplätze für Gebiete mit guter ÖV-Erschliessung. Erläuterungen und Planungsgrundlagen werden im Planungsbericht ergänzt. | Neu: I 2, 2.2.3 |
| 1. Bericht Kap. 1: In Einleitung Bezug nehmen auf lagemässige und historische Einzigartigkeit von Rheineck. Zukunft sollte nicht nur anhand einer angestrebten Bevölkerungszahl bewertet werden, sondern Raum für Visionen schaffen. Anstelle der praktizierten Verwaltungskultur wünsche ich mehr Visionen.<br>2. Kapitel 3 ist nicht abgeschlossen und Kapitel 4 fehlt vollständig.<br>3. N 0: Wieso wird wirtschaftlicher Fortschritt noch immer mit wachsender Bevölkerungszahl gleichgesetzt?<br>4. Innenentwicklung in Rheineck soll gemäss Richtplan in Randzonen stattfinden: Töber, Rietgass, Untere Strenglen, Armengut, Waisenhaus, Altensteig?<br>5. Ökologische Trittsteine innerhalb der Besiedlung sollten weiter konkretisiert werden. Stichwort: «Natur findet Stadt».<br>6. N 0.2: Spätestens für den neuen Zonenplan braucht es eine erweiterte Diskussion bezüglich der Innenentwicklung in den Randzonen.<br>7. Gestaltung Siedlung, GS 1.7: Für eine Bebauung auf der nördlich des Löwenhofs angrenzenden Wiese eine Bewilligung des Bundesamtes für Kultur (BAK) einholen, allenfalls ein Gutachten durch die ENHK/EKD.<br>8. Gestaltung Strassenraum, GS 2: Bei der neu vorgeschlagenen Klassierung der Strassen sollten mindestens | 1. Auf Einzigartigkeit von Rheineck (Historie und Entwicklung) wird im Planungsbericht ergänzend hingewiesen. Die Ortsplanungsrevision verfolgt die qualitätsvolle Entwicklung von Rheineck. Für zukunftsorientierte Entwicklung spielt das erwartete Bevölkerungswachstum eine Rolle. Das Raumkonzept bildet dazu ein «Zukunftsbild» als Grundlage für den Richtplan.<br>2. Ab Kap. 3.4 im Planungsbericht hat es Platzhalter für die nächsten Projektphasen der Ortsplanungsrevision. In Kap. 4 folgt die Auswertung der Mitwirkung und die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung. Ein entsprechender Hinweis wird im Bericht ergänzt.<br>3. Der kommunale Richtplan ist Leit- und Koordinationsinstrument für die nächsten 20 – 25 Jahre. Dazu müssen grundlegende entscheidende Daten wie der erwartete Bevölkerungszuwachs hinzugezogen werden.<br>4. Rietgass und Armenguet: Beides sind Entwicklungsgebiete zweiter Etappe, d. h. sie werden mit dieser Zonenplanrevision nicht eingezont. Entwicklungsgebiete zweiter Etappe sind nur mit Bedarfsnachweis und vollzogener Baulandmobilisierung umsetzbar.<br>Töber: Ist bereits im Richtplan 2010 zur Einzonung vorgesehen, eine attraktive Wohnlage und eine Lücke am Siedlungsrand. Bezüglich Fruchtfolgeflächen sind Kompensierungsmassnahmen erforderlich.<br>Waisenhaus/Kugelwis: Heutige Zone für öffentliche | Neu: 2.2.2, 3.3.3 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Verweise auf die Nomenklatur des Strassengesetzes gemacht werden.<br>9. Gewässerraum, U1: Ausgangslage sollte durch Ausführungen zu Gewässern und Untergrund ergänzt werden. Der Gewässerraum sollte bereits im Richtplan ausgeschieden werden.<br>– | | Bauten und Anlagen werden nicht mehr benötigt. Das Areal ist zentrumsnah, weist eine gute ÖV-Erschliessung auf und eignet sich deshalb für eine Entwicklung. Altensteig: Zweckgebundene Einzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für eine Reservoir-Erweiterung. Vorhaben ist in separatem Teilzonenplanverfahren aufgegleist.<br>5. Unter GL 1.1 «Ökologische Vernetzung» wird der Umgang mit solchen ökologischen Trittsteinen beschrieben. Ein wichtiger Hebel ist dabei das Baureglement.<br>6. Der Entwurf des Zonenplans wird bei Informationsveranstaltungen und in Kontaktstunden der Bevölkerung vorgestellt und anschliessend zur Mitwirkung freigegeben.<br>7. Siedlungserweiterung im nördlichen Teil des Gartens des Löwenhofs wird derzeit über separaten Teilzonen- und Sondernutzungsplan bearbeitet und in Ortsplanungsrevision eingepflegt. Das Vorhaben ist von kant. Stellen bereits vorgeprüft. Die kant. Denkmalpflege beurteilt die Umzonung als möglich.<br>8. Strassen werden in ihre zwei unterschiedlichen «Funktionen» kategorisiert (räumlicher Aspekt der Strassen als öffentlich nutzbarer Raum (GS 2) und technischer Aspekt als Infrastrukturanlage (V 1)). Für beide Funktionen wurden Idealprofile erstellt, welche bei weiteren Planungen zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen sind.<br>9. Kommunaler Richtplan ist ein Leit- und Koordinationsinstrument. Eine parzellenscharfe Ausscheidung der Gewässerräume wird über separate Planung im Anschluss an die Ortsplanungsrevision durchgeführt. Das Thema Gewässer wird unter anderem in den Kapiteln 2.2.2 und 2.2.5 im Planungsbericht abgehandelt.<br>– | |
| 1. Weshalb sind die Parzellen 202 und 203 im Strategieplan als Baulücken aufgeführt, obwohl die Parzelle 202 seit Jahren überbaut ist und auf der Parzelle 203 ein Parkplatz besteht?<br>2. Können unter den Festlegungen GS 1.1 folgende Inhalte für den Sondernutzungsplan aufgenommen werden?<br>– Optimierung der Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen<br>– Gebäudehöhen von Gewerbe- und Industriezone erweitern<br>– Anpassung Niveaupunkt auf Höhe von Parz. Nr. 203 (ca. 50 – 70 cm höher)<br>– Berücksichtigung der Naturgefahren (mittlere Hochwassergefährdung)<br>3. Die Parzelle wird in absehbarer Zeit überbaut. Wird somit der Erläuterungstext im Richtplanblatt GS 1.1 angepasst? | | 1. Das erwartete Bevölkerungswachstum (Planungsbericht, Kap. 2.2.1) soll innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgefangen werden. Die analysierten Innenentwicklungspotenziale sind im Strategieplan Innenentwicklung aufgeführt. Dort wird die Parzelle 202 und teilweise die Parzelle 203 in die Kategorie «Umstrukturieren» eingeteilt. Überlagert wird die Fläche von der Signatur «Baulücke» (Innenentwicklungspotenzial) aus der Erhebung «Raum+». Für den Richtplan wird aus diesen Unterlagen das «Gebiet von öffentlichem Interesse» abgeleitet.<br>2. Die Aufzählung im Richtplan ist nicht abschliessend. Aufgrund seiner angrenzenden Nutzung wird das Gebiet südlich der Bahnlinie bewusst einer tieferen Dichte als das Arbeitsgebiet nördlich der Bahnlinie zugewiesen. Genaue Gebäudemasse und weitere Regelbaumasse werden im Entwurf des Baureglements | |

| | | |
|---|---|---|
| 4. Was wird unter «Gestaltung des Übergangs zum Sportplatz» verstanden?<br>5. Was wird unter «Raumsicherung für Grünachse entlang Rorschacherstrasse» verstanden?<br>6. Was bedeutet «nicht strassenorientierte Bebauung»?<br>7. Wie sehen die Visionen der Stadt bezüglich Parzelle 202, 203, 1103 und 35 aus?<br>8. Ist die Parzelle Nr. 202 im Bereich SBB-Graben vom «Gewässer» betroffen?<br>– | ermittelt. Die Hochwassergefährdung ist im Richtplanblatt GS 1.1 aufgeführt.<br>3. Der Erläuterungstext wird auch bei einer Überbauung der Flächen nicht angepasst. Bei der Umsetzung der Massnahmen wird deren Aktualität überprüft.<br>4. Die Seite zum Sportplatz soll nicht als «unschöne» Rückseite gestaltet werden oder zur Erschliessung dienen. Übermässige Lärm und Schadstoffbelastungen sollen an dieser Stelle verhindert und gestalterische Massnahmen getroffen werden, bspw. Grünelemente.<br>5. Entlang der Rorschacherstrasse ist eine lineare Begrünung unter anderem zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsgebiets vorgesehen. Dafür sind entsprechende Freiräume zu sichern und freizuhalten (GL 1.1).<br>6. Darunter versteht sich eine von der Strasse abgewandte Orientierung der Baute, die sich bspw. mittels Ausrichtung, Fassadengestaltung, Vorbereich, Abstand, Eingang usw. von der Strasse abwendet.<br>7. Die Vision ist im Raumkonzept sowie im Richtplan (u.a. GS 1.1) abgebildet.<br>8. Die Parzelle ist gemäss Daten der amtlichen Vermessung nicht von Gewässern betroffen. Im kantonalen Gewässernetz wird die Gewässernutzung nach dem Gewässernutzungsgesetz (GN10) dargestellt. Gemäss GN10 verläuft ca. 3m südlich der Parzellengrenze, gegenüber der Bahnlinie, eine Meteorwasserleitung. Der Umgang mit diesen Tatsachen wird derzeit mit der zuständigen kant. Fachstelle abgeklärt. | |
| – Wird der Hochwasserschutz im Bereich östlich der SBB angepasst, da dieser ungenügend ist? | – Der Hochwasserschutz wird im Planungsbericht, Kapitel 2.2.5 bearbeitet. Darin werden im Massnahmenkonzept zu Naturgefahren keine raumplanerischen Massnahmen festgelegt. | 2.2.6 |
| – Können flächendeckend Tempo-30-Zonen (ausgenommen Thaler, Buhof-, Rorschacher- und Appenzellerstrasse) eingeführt werden? | – Im Richtplanblatt V 0 wird eine flächendeckende Temporeduktion durch bspw. Gestaltung und Dimensionierung angestrebt.<br>– Im Richtplanblatt V 2.3 werden Niedrigtempogebiete definiert.<br>– Die Umgestaltung der Strassenräume wird im Zuge von Sanierungen oder Neuerschliessungen umgesetzt. | V 0, V 2.3 |
| – Was bedeutet «Federführung» im Richtplanblatt zum Kaufsrecht bei den Beteiligten?<br>– Bezieht sich die Beteiligung des Stadtrates nur nach Ablauf der im Text erwähnten Fristen oder bereits nach Annahme des Richtplanes? | – Die Bezeichnung «Federführung» sagt aus, wer die entsprechende Leitung (im Sinne von Prozessanstoss sowie Prozessleitung) innehat. Es handelt sich nicht um eine inhaltliche Priorisierung der Beteiligten.<br>– Die Federführung bzw. die Beteiligung des Stadtrates gilt im gesamten Prozess. Die Umfrage zur Verfügbarkeit von unbebauten Parzellen ist bereits Bestandteil dieses Prozesses. | |

| | | |
|---|---|---|
| – Die bestehende Freihaltezone N 6.5 soll nicht nach Süden ausgedehnt werden. Die Zustimmung zum «Einlenker Hofstrasse» und «Erschliessung Säumli» hängen von der Überbaubarkeit der Parzellen Nrn. 1152 und 394 ab. | – Die Freihaltezone wird auf ihre heutige Ausdehnung zurückgenommen. Unabhängig vom kommunalen Richtplaneintrag gilt die Schutzverordnung. Darin wird das Gebiet um den Burgstock als Landschaftsschutzgebiet mit Trockenmauern aufgeführt. Zudem ist der Burgstock und sein Umschwung im Richtplan des Kantons St. Gallen als Archäologieschutzgebiet ausgeschieden. Diese Einträge gelten unabhängig vom Richt- und Zonenplan und werden daher als «Ausgangslage» dargestellt. | 2.2.3 |
| – Wird ein Wegrecht für die Einfahrt in die Parzelle Nr. 519 über die Friedhofstrasse erlassen? Dies wurde vom ehemaligen Stadtpräsidenten Hans Pfäffli versprochen. | – Wegrechte sind nicht Teil des Richtplanes.<br>– Die Gemeinde prüft einen Anschluss an die Zufahrt zum Pfarrhaus / Friedhof. | |
| – Das Grundstück Nr. 518 soll von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone umgezont werden, da das Pfarrhaus (Assek. Nr. 721) zusammen mit dem Grundstück Nr. 518 verkauft werden kann. | Der westliche Teil des Grundstücks (mit dem Pfarrhaus) wird in eine Wohnzone niedriger Dichte umgezont. Der östliche Teil mit seiner Grünanlage soll in eine Freihaltezone umgezont werden, da er aufgrund der Regelbauvorschriften (Gebäudeabstände etc.) nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet ist. | |
| – Die Parzellen Nrn. 1138 und 1087 sollen in eine Wohnzone W2H umgezont werden, da es sich um eine attraktive Wohnlage beim Spanierhof handelt. Die Parzelle Nr. 437 wurde vor längerer Zeit von der Parzelle 1138 getrennt, um das Restaurant auf der Parzelle Nr. 437 von «landwirtschaftlichem Boden» zu trennen. | – Das Landhaus (Assek. Nr. 149 und 150) ist gemäss der Schutzverordnung von 1995 als Kulturobjekt erfasst. Der Richtplan sieht daher vor, das Gebiet rund um das Kulturobjekt in ein Freihaltegebiet ausserhalb der Bauzone mit Zweck Natur- und Heimatschutz (Art. 16 PBG) umzuzonen, da sich die Bedeutung des Kulturobjekts auch über die Umgebung definiert. Es wird keine weitere Entwicklung an diesem Ort angestrebt. | 2.2.2 |
| – Zuweisung des westlichen Teils der Parzelle 115 zur WG3<br>– Zuweisung des westlichen Teils der Parzelle 122 zur Arbeitszone (inkl. Gebäude Assek. Nr. 617 und 621) | – Am gesamten Areal der Schweiz. Seidengazefabrik sowie dem Gebiet Feldmoos (inkl. Thal) besteht ein hohes Schutzinteresse. Neben geschützten Einzelbauten (Assek. Nr. 612, 622 und 610) wird beispielsweise die gesamte Freifläche im Gebiet der Schweiz. Seidengazefabrik im ISOS als Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel «a» aufgenommen. Im ISOS-Inventarblatt zum Feldmoss wird der Baugruppe und dem Freiraum im Gebiet der Schweizerischen Seidengazefabrik ebenfalls nationale Bedeutung mit dem höchsten Erhaltungsziel «A» zugemessen.<br>– Um eine mögliche sowie verträgliche Entwicklung auf dem Areal zu evaluieren beziehungsweise zu prüfen, wird zusammen mit der Grundeigentümerschaft ein separates qualitatives Verfahren aufgenommen. | |

### 4.2.4 Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

Die Revision der Ortsplanung, bestehend aus Richtplanung und Rahmennutzungsplanung, wurde am 3. Juli 2024 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Entwurf von Zonenplan und Baureglement wurde vom 25. Oktober bis am 24. November 2024 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt (1. Mitwirkung), in welcher sich die Bevölkerung zum Entwurf äussern konnte. Es beteiligten sich 11 Privatpersonen und 2 Organisationen mit rund 45 Anträgen. Der Vorprüfungsbericht des AREG ging am 18. Juli 2025 bei der Stadt Rheineck ein.

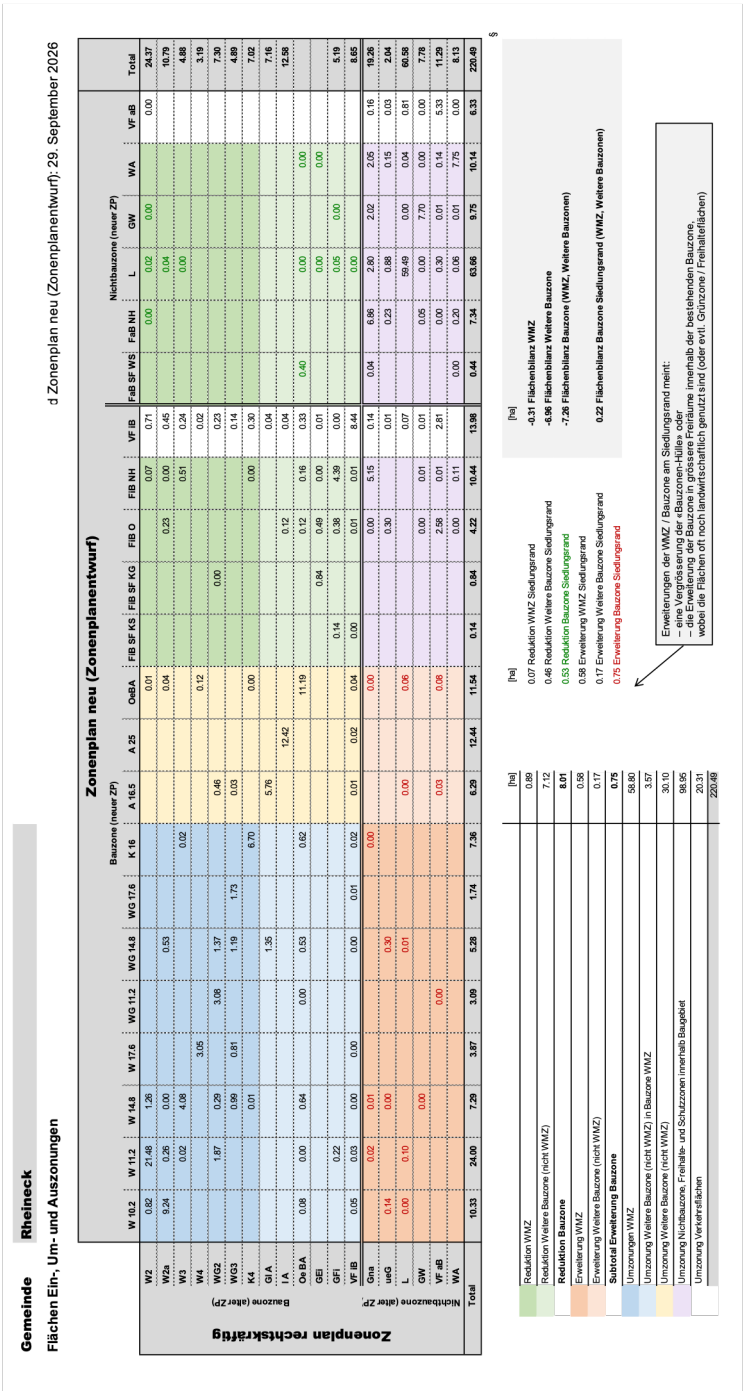
Aufgrund der Vorprüfung und der 1. Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente angepasst. Über diese Änderungen wurde vom 1. Juni bis am 11. Juli 2026 eine zweite Mitwirkung durchgeführt (2. Mitwirkung). Daran beteiligten sich sechs Privatpersonen und die Migros Ostschweiz mit rund 20 Anträgen.

Die Vorprüfung und die beiden Mitwirkungen wurden gemeinsam in einem Bericht ausgewertet (Beilage B1).

## 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

– Dieses Kapitel wird nach dem Erlass ergänzt.

# Anhang A1: Tabelle der Ein-, Um- und Auszonungen



**Gemeinde** Rheineck

**Flächen Ein-, Um- und Auszonungen**

d Zonenplan neu (Zonenplanentwurf): 29. September 2026

**Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)**

| Zonenplan rechtskräftig | | Bauzone (neuer ZP) | | | | | | | | | | | | | | | | Nichtbauzone (neuer ZP) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | W 10.2 | W 11.2 | W 14.8 | W 17.6 | WG 11.2 | WG 14.8 | WG 17.6 | K 16 | A 16.5 | A 25 | OeBA | FiB SF KS | FiB SF KG | FiB O | FiB NH | VF iB | FaB SF WS | FaB NH | L | GW | WA | VF aB | Total |
| Bauzone (alter ZP) | W2 | 0.82 | 21.48 | 1.26 | | | | | | | | 0.01 | | | | 0.07 | 0.71 | | 0.00 | 0.02 | 0.00 | | 0.00 | 24.37 |
| | W2a | 9.24 | 0.26 | 0.00 | | | 0.53 | | | | | 0.04 | | | 0.23 | 0.00 | 0.45 | | | 0.04 | | | | 10.79 |
| | W3 | | 0.02 | 4.08 | | | | | 0.02 | | | | | | | 0.51 | 0.24 | | | 0.00 | | | | 4.88 |
| | W4 | | | | 3.05 | | | | | | | 0.12 | | | | | 0.02 | | | | | | | 3.19 |
| | WG2 | | 1.87 | 0.29 | | 3.08 | 1.37 | | | 0.46 | | | | 0.00 | | | 0.23 | | | | | | | 7.30 |
| | WG3 | | | 0.00 | 0.81 | | 1.19 | 1.73 | | 0.03 | | | | | | | 0.14 | | | | | | | 4.89 |
| | K4 | | | 0.01 | | | | | 6.70 | | | 0.00 | | | | 0.00 | 0.30 | | | | | | | 7.02 |
| | GI A | | | | | | 1.35 | | | 5.76 | | | | | | | 0.04 | | | | | | | 7.16 |
| | IA | | | | | | | | | | 12.42 | | | | 0.12 | | 0.04 | | | | | | | 12.58 |
| | Oe BA | 0.08 | 0.00 | 0.64 | | 0.00 | 0.53 | | 0.82 | | | 11.19 | | | 0.12 | 0.16 | 0.33 | 0.40 | | 0.00 | | 0.00 | | |
| | GEI | | | | | | | | | | | | | 0.84 | 0.49 | 0.00 | 0.01 | | | 0.00 | | 0.00 | | 5.19 |
| | GFI | | 0.22 | | | | | | | | | | 0.14 | | 0.38 | 4.38 | 0.00 | | | 0.05 | 0.00 | | | |
| | VF iB | 0.05 | 0.03 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.01 | 0.02 | 0.01 | 0.02 | 0.04 | 0.00 | | 0.01 | 0.01 | 8.44 | | | 0.00 | | | | 8.65 |
| Nichtbauzone (alter ZP | Gna | | 0.02 | 0.01 | | | | | 0.00 | | | 0.00 | | | 0.00 | 5.15 | 0.14 | 0.04 | 6.86 | 2.80 | 2.02 | 2.05 | 0.16 | 19.26 |
| | ueG | 0.14 | | 0.00 | | | 0.30 | | | | | | | | 0.30 | | 0.01 | | 0.23 | 0.88 | | 0.15 | 0.03 | 2.04 |
| | L | 0.00 | 0.10 | | | | 0.01 | | | 0.00 | | 0.06 | | | | | 0.07 | | | 59.49 | 0.00 | 0.04 | 0.81 | 60.58 |
| | GW | | | 0.00 | | | | | | | | | | | 0.00 | 0.01 | 0.01 | | 0.05 | 0.00 | 7.70 | 0.00 | 0.00 | 7.78 |
| | VF aB | | | | | 0.00 | | | | 0.03 | | 0.08 | | | 2.56 | 0.01 | 2.81 | | 0.00 | 0.30 | 0.01 | 0.14 | 5.33 | 11.29 |
| | WA | | | | | | | | | | | | | | 0.00 | 0.11 | | | 0.00 | 0.20 | 0.06 | 0.01 | 7.75 | 0.00 | 8.13 |
| | Total | 10.33 | 24.00 | 7.29 | 3.87 | 3.09 | 5.28 | 1.74 | 7.36 | 6.29 | 12.44 | 11.54 | 0.14 | 0.84 | 4.22 | 10.44 | 13.98 | 0.44 | 7.34 | 63.66 | 9.75 | 10.14 | 6.33 | 220.49 |

| | [ha] |
|---|---|
| Reduktion WMZ | 0.86 |
| Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ) | 7.12 |
| **Reduktion Bauzone** | **8.01** |
| Erweiterung WMZ | 0.58 |
| Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ) | 0.17 |
| **Subtotal Erweiterung Bauzone** | **0.75** |
| Umzonungen WMZ | 58.80 |
| Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ | 3.57 |
| Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) | 30.10 |
| Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet | 98.95 |
| Umzonung Verkehrsflächen | 20.31 |
| | 220.49 |

| | [ha] |
|---|---|
| 0.07 Reduktion WMZ Siedlungsrand | **-0.31 Flächenbilanz WMZ** |
| 0.46 Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand | **-6.96 Flächenbilanz Weitere Bauzone** |
| 0.53 Reduktion Bauzone Siedlungsrand | **-7.26 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)** |
| 0.58 Erweiterung WMZ Siedlungsrand | |
| 0.17 Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand | **0.22 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzonen)** |
| 0.75 Erweiterung Bauzone Siedlungsrand | |

Erweiterungen der WMZ / Bauzone am Siedlungsrand meint:
– eine Vergrösserung der «Bauzonen-Hülle» oder
– die Erweiterung der Bauzone in grössere Freiräume innerhalb der bestehenden Bauzone,
wobei die Flächen oft noch landwirtschaftlich genutzt sind (oder evtl. Grünzone / Freihaltefläche)

# Beilage

**B1 Auswertungsbericht Mitwirkung & Vorprüfung**
**B2 Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell**