

Revision Ortsplanung

Planungsbericht



17. Juli 2025

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Handlungsbedarf	4
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Beteiligte	6
1.5	Vorgehen / Prozess	6
1.6	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	7
2	Richtplan	8
2.1	Formelles	8
2.2	Siedlung	11
2.3	Freiraum und Landschaft	14
2.4	Verkehr	17
2.5	Infrastruktur	19
2.6	Öffentliche Bauten und Anlagen	20
3	Rahmennutzungsplan	21
3.1	Bestandteile, Aufbau	21
3.2	Rahmenbedingungen und gesetzlicher Auftrag	22
3.3	Entwurfsprozess	24
3.4	Ergebnisse	33
3.5	Vergleiche und Nachweise	43
4	Schutzverordnung	53
4.1	Die Schutzverordnung als Teil der Gesamtrevision	53
4.2	Vorgezogenes Verfahren	53
5	Interessenabwägung	54
5.1	Inhalt, Wesen der Interessenabwägung	54
5.2	Verhältnis zu den Zielen des Bundesgesetzes über die Raumplanung	54
5.3	Siedlungsentwicklung nach innen	55
5.4	Qualitätssicherung in der Siedlungsentwicklung	59
5.5	Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr	59
6	Kantonale Vorprüfung	60
7	Information und Mitwirkung	63
7.1	Information und Mitwirkung Richtplanung	63
7.2	Information und Mitwirkung Schutzverordnung	65
7.3	Information und Mitwirkung Zonenplan und Baureglement	65
8	Öffentliche Auflage	68
8.1	Einspracheverfahren	68

9	Änderungsauflage (1. Änderung)	68
9.1	Information und Mitwirkung zur Änderungsauflage.....	68
9.2	Erlass Gemeinderat zur Änderungsauflage.....	68
9.3	Änderungsauflage.....	68
10	Fakultatives Referendum	69
11	Genehmigung	69
12	Rekursverfahren	69
13	Vollzug	69
14	Beilagen	70

1 Einleitung

1.1 Anlass und Handlungsbedarf

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat sich am 3. März 2013 für die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ausgesprochen. Dieses sieht vor, dass die Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen zu richten ist und somit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden sind damit deutlich gestiegen. Seit der Annahme des Raumplanungsgesetzes gilt es, auf allen politischen Ebenen entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Der Kanton St. Gallen hat 2015 / 2016 den kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) überarbeitet. Dieser ist am 1. November 2017 durch den Bundesrat genehmigt worden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision setzt Widnau die Vorgaben von Bund und Kanton nun auf kommunaler Ebene um.

Zeitgleich mit der Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans (Teil Siedlung) hat der Kanton St. Gallen ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen. Mit dem PBG werden andere Baubegriffe, Messweisen und Verfahrensabläufe eingeführt und bestehende Definitionen gestrichen. Die Übergangsbestimmungen legen fest, dass Zonenpläne und Baureglemente der Gemeinden innert 10 Jahren seit Vollzugsbeginn des PBG an das neue Recht anzupassen sind.

Im Sommer 2021 wurde ein erster Nachtrag zum PBG erlassen, die Übergangsbestimmungen wurden angepasst. Zurzeit sind zwei weitere Nachträge im Kantonsrat in Beratung. Der II. Nachtrag umfasst materiell folgende Hauptthemen (Stand Botschaft und Entwurf der Regierung vom 5. Oktober 2021):

- Verbesserung der Praxistauglichkeit der Schwerpunktzone
- Legaldefinition von unterirdischen Bauten
- Vorschriften für die Infrastruktur für die Elektromobilität
- Einführung einer Grünflächenziffer, Wiedereinführung eines grossen Grenzabstands
- Ausweitung der Möglichkeiten zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen / Klärungen zur Bestandesgarantie

Mit dem III. Nachtrag wird die Zusammenarbeit zwischen dem kantonalen Amt für Kultur und den Gemeinden bei der Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzobjekten von kantonalen oder nationaler Bedeutung neu geregelt.

Für Widnau von besonderer Bedeutung ist die geplante Einführung einer Grünflächenziffer. Die Arbeiten im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zeigen, dass für die Erhaltung und Förderung genügender Freiräume in der Siedlung eine solche Ziffer unabdingbar und sehr wertvoll ist.

Die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Politischen Gemeinde Widnau sind unterschiedlich alt. Der kommunale Richtplan und der rechtskräftige Zonenplan wurden zu Beginn der 1990er Jahre erlassen; seither wurden sie mehrfach ergänzt. Das gemeinsam erarbeitete Baureglement der fünf Mittelhöndteler Gemeinden Au, Balgach, Berneck, Diepoldsau und Widnau wurde im Jahr 2007 genehmigt. Zu den kommunalen Planungsinstrumenten und Planungsgrundlagen gehört im Weiteren die Schutzverordnung, die ebenfalls aus den frühen 1990er Jahren stammt.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Aufgrund des Alters der bestehenden Instrumente, der veränderten Rahmenbedingungen sowie neuer Rechtsgrundlagen ist eine umfassende Überarbeitung aller Ortsplanungsinstrumente angezeigt. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung verfolgt der Gemeinderat Widnau das Ziel, eine nachhaltige Raumentwicklung mit einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität sicherzustellen, um damit langfristig eine lebenswerte Gemeinde zu bleiben.

Wie sich der Gemeinderat das Leben in Widnau im Jahr 2050 vorstellt und welche Herausforderungen und Veränderungen möglicherweise bis dahin zu meistern sind, hat der Gemeinderat in einer Kurzgeschichte «Röbi etc. - Widnau im Jahr 2050» festgehalten. Diese Vision war allen Beteiligten Wegweiser durch die Gesamtrevision.

Zum raumplanerischen Instrumentarium gehören die räumlichen Entwicklungsstrategien, der kommunale Richtplan, der Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan) sowie die Schutzverordnung. Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision wird die Politische Gemeinde Widnau über aufeinander abgestimmte, neue Ortsplanungsinstrumente verfügen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Folgende übergeordneten Planungen, Konzepte und Grundlagen sind bei der Ortsplanungsrevision besonders zu beachten:

- Raumkonzept Kanton St. Gallen (November 2017)
- Richtplan Kanton St. Gallen (wird jährlich aktualisiert)
- Agglomerationsprogramm Rheintal AP4 (eingereicht am 15. September 2021) mit Zukunftsbild, Mobilitätsstrategie, Vertiefungsstudien ÖV und Veloverkehr
- Landschaftskonzepte (Landschaftsentwicklungskonzept St. Galler Rheintal 2003, Landschaftsqualitätsprojekt 2015)
- Hochwasserschutzprojekt Alpenrhein - Internationale Strecke (Rhesi)
- Hochwasserschutzprojekt Rheintaler Binnenkanal (RBK)

Die für Widnau relevanten Inhalte werden im Analysebericht detailliert erläutert (Revision der Ortsplanung Widnau: Analysebericht vom 8. November 2019; Kapitel 2).

1.4 Beteiligte

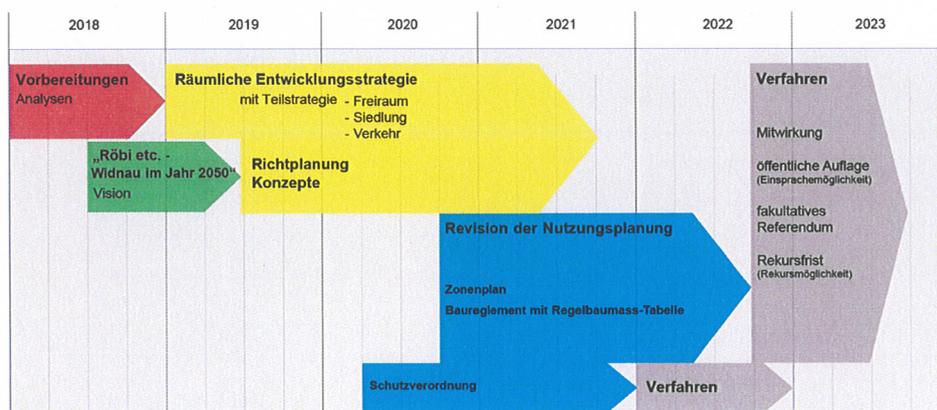
Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch eine Kerngruppe und wurde mit dem Gemeinderat phasengerecht beraten. Für ein kritisches Feedback wurde ein Fachrat aus ausgewiesenen Spezialistinnen und Spezialisten bestellt, welcher die Zwischenergebnisse aus Sicht der unterschiedlichen Disziplinen fachlich spiegelte und wertvolle Inputs zur Weiterbearbeitung gab.

Mitglieder Fachrat:

- Beat Suter; Metron AG, Brugg
- Andrea Cejka; Professorin und Institutspartnerin ILF Landschaftsarchitektur, Ostschweizer Fachhochschule OST, Rapperswil
- Dietrich Helmut; Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH, Bregenz
- Dominik Hutter; Dominik Hutter Architekten GmbH, Heerbrugg
- Robert Enz; Enz & Partner GmbH, Zürich

1.5 Vorgehen / Prozess

Die Revision der Ortsplanung wurde in einem mehrstufigen Planungsprozess mit teilweise zeitgleich laufenden Phasen erarbeitet. Der Prozess wurde 2018 gestartet.



Grobablauf Ortsplanungsrevision

Die umfassenden Analysearbeiten erfolgten zusammen mit der Entwicklung des Bildes von Widnau 2050. Die Ergebnisse dieser Startphase sind im Analysebericht (Revision der Ortsplanung Widnau: Analysebericht vom 8. November 2019) sowie in der Kurzgeschichte «Röbi etc. - Widnau im Jahr 2050» festgehalten.

Anschliessend wurde die räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. Sie setzt sich aus der Teilstrategie Freiraum, der Teilstrategie Siedlung und der Teilstrategie Verkehr zusammen (Räumliche Entwicklungsstrategie, 25. Juni 2020). Die Teilstrategien basieren auf quantitativen Analysen (GIS-Auswertungen, Raum+ etc.), auf qualitativen Bewertungen, die auf Ortsbegehungen festgestellt wurden, und der Vision «Röbi etc. - Widnau im Jahr 2050». In einem weiteren Schritt wurden - abgestimmt auf die räumliche Entwicklungsstrategie - der kommunale Richtplan, der

Zonenplan und das Baureglement sowie die Schutzverordnung erarbeitet. Diese Instrumente sind inhaltlich vollständig aufeinander abgestimmt. Um die Beratung im Gemeinderat und in der Bevölkerung zu erleichtern, wurde die Bearbeitung zeitlich gestaffelt.

Bei der «Übersetzung» der räumlichen Entwicklungsstrategie in die Planungsinstrumente waren folgende Grundüberlegungen massgebend:

- Grundsätze und Ziele, nach denen die Gemeinde auf strategischer und operativer Ebene handelt, werden im Richtplan behördenverbindlich verankert.
- Vorhaben und Projekte, die in den nächsten 10 bis 20 Jahren anzugehen sind, um die Zielsetzungen zu erreichen, werden ebenfalls im Richtplan (Richtplankarte und Richtplankartei) behördenverbindlich verankert.
- Die Rahmenbedingungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung werden direkt im Zonenplan und im Baureglement eigentümerverbindlich festgelegt.
- Die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte sowie für die Siedlungsgeschichte von Widnau relevanten Gebiete werden in der Schutzverordnung eigentümerverbindlich geregelt.

Der Richtplan umfasst die behördenverbindliche Verankerung der Ziele sowie der Planungsaufgaben der nächsten 10 bis 25 Jahre. Alle Instrumente - Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung - sind aufeinander abgestimmt.

1.6 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der kantonale Richtplan sowie die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt werden. Darüber hinaus legt die Gemeinde dar, welche Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche Massnahmen in welcher zeitlichen Abfolge ergriffen werden, um die Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Der vorliegende Bericht sowie die folgenden Dokumente dienen dieser Berichterstattung.

Titel	Datum	Inhalt
Revision der Ortsplanung; Analysebericht	8. November 2019	Übergeordnete Planungen Historische Entwicklung Ausgangslage Siedlung Ausgangslage Verkehr Ausgangslage Freiraum / Landschaft
Räumliche Entwicklungsstrategie	25. Juni 2020	Teilstrategie Freiraum Teilstrategie Siedlung Teilstrategie Verkehr
Revision Ortsplanung; Planungsbericht	Vorliegende Fassung	Richtplan Zonenplan und Baureglement
Revision Schutzverordnung; Planungsbericht	29. April 2022 / 20. Januar 2023	Planungsbericht

2 Richtplan

2.1 Formelles

2.1.1 Stellung und Bedeutung des Richtplans

Der kommunale Richtplan zeigt die angestrebte räumliche Ordnung und Struktur der Gemeinde auf, stimmt die Freiraum-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung für einen längeren Zeitraum aufeinander ab und beschreibt die erforderlichen planerischen Schritte zur Erreichung der Ziele. Dabei werden unterschiedliche Raumansprüche sichtbar, die es in Folgeplanungen bestmöglich aufeinander abzustimmen gilt. Der Richtplan dient dazu, eine hohe Transparenz der Interessen zu schaffen und Entwicklungen so zu steuern, dass sie zu einer umfassenden, hohen Lebensqualität in der Gemeinde beitragen.

Der Richtplan dient dem Gemeinderat als strategisches Führungs- und Koordinationsinstrument. Er ist für die nachgeordneten Kommissionen und Verwaltungsabteilungen verbindlich. Der zeitliche Horizont des Richtplans beträgt 15 bis 25 Jahre.

Der kommunale Richtplan ist ein flexibles und rollendes Planungsinstrument, das laufend den aktuellen Planungsständen (Planungen, Projekte etc.) und insbesondere den Zielen der Gemeinde angepasst wird. Für die laufende Bewirtschaftung des Richtplans ist der Gemeinderat zuständig.

2.1.2 Aufbau und Gliederung des Richtplans

Der kommunale Richtplan wurde vollständig neu erarbeitet. Er setzt sich zusammen aus der Richtplankarte und den Koordinationsblättern und gliedert sich in folgende Kapitel:

O	Organisation
S	Siedlung
L	Landschaft
V	Verkehr
I	Infrastruktur

Die Verbindung zwischen Richtplankarte und Koordinationsblättern erfolgt über eine durchlaufende Nummerierung der Richtplanbeschlüsse.

2.1.3 Koordinationsblätter

Die Koordinationsblätter sind - ähnlich einer Kartei - systematisch aufgebaut. Behördenverbindlich ist der blau unterlegte Richtplanbeschluss. Dieser Beschluss ist mit einem ordentlichen Gemeinderatsbeschluss vergleichbar und enthält den für die nachfolgenden Kommissionen und Verwaltungsabteilungen verbindlichen Inhalt. Die weiteren Elemente der Koordinationsblätter dienen dem Verständnis der Sachlage (Ausgangslage, Ziele und Grundlagen), zählen mögliche nächste Schritte auf (Massnahmen) und geben Auskunft über den Koordinationsstand (Zeithorizont, Verbindlichkeit, Federführung und Querverweise).

S 1 Siedlungsentwicklung nach innen

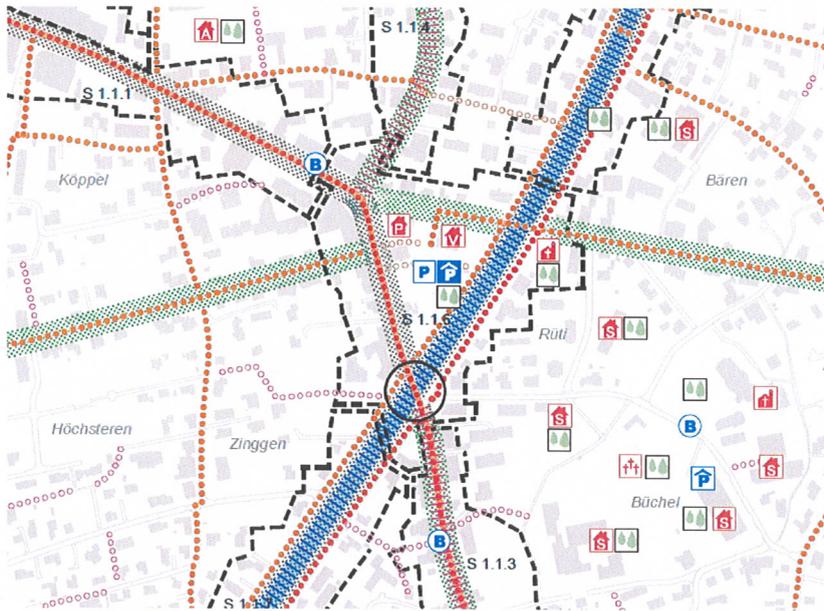
S 1.1 Fokusgebiete

<p>Ausgangslage</p> <p>Ziele</p> <p>Grundlagen</p>	<p>Widnau ist geprägt durch ein flächiges Erschliessungsnetz und ein wenig differenziertes Siedlungsbild. Es fehlen weitgehend erkennbare ortsbauliche Prinzipien, die dem Siedlungsbild Charakter verleihen und eine gute Lesbarkeit und Orientierung ermöglichen.</p> <p>Die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Widnau sieht deshalb die Schaffung von Siedlungsschwerpunkten und die Entwicklung prägender Orte mit klaren Gebietsmerkmalen vor. Die Energie der öffentlichen Hand soll in erster Linie auf die Entwicklung dieser Fokusgebiete konzentriert werden.</p> <p>Dem Siedlungsgebiet Charakter verleihen und eine bessere Lesbarkeit und Orientierung ermöglichen.</p> <p>Agglomerationsprogramm Rheintal Revision der Ortsplanung, Analysebericht Räumliche Entwicklungsstrategie</p>	<p>Information über die Sachlage</p>
<p>Richtplanbeschluss</p>	<p>S 1.1.1 Bahnhofstrasse</p> <p>Der Strassenraum der Bahnhofstrasse wurde 2009 bis 2017 nach einem gesamtheitlichen Betriebs- und Gestaltungskonzept neugestaltet. Seither präsentiert sich die Bahnhofstrasse als attraktiver Einkaufs- und Begegnungsraum. Der Zentrumscharakter soll durch die Bebauung weiter gestärkt werden.</p>	<p>Richtplanbeschluss</p>
<p>Massnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts zu folgenden Themen: <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbauliche Grundsätze der Bebauung - Regelung der Erschliessung / Parkierung • Berücksichtigung des Entwicklungskonzepts bei der Bauberatung (Abweichungen für qualitativ bessere Lösungen in begründeten Fällen möglich) 		<p>Nächste Schritte</p>
<p>Zeithorizont</p> <p>Verbindlichkeit</p> <p>Federführung</p> <p>Querverweise</p>	<p>kurzfristig</p> <p>Festsetzung</p> <p>Gemeinderat</p> <p>O1.1.5, S1.5</p>	<p>Koordinationsstand</p>

Beispiel Richtplan-Koordinationsblatt

2.1.4 Richtplankarte

Auf der Richtplankarte werden die Beschlüsse mit Raumbezug verortet. Die Beschlussnummer verbindet die Karteneinträge mit den Koordinationsblättern. Die Nummern sind auch in der Legende enthalten. Die Legende gliedert sich in die Ausgangslage und den Richtplaninhalt. Aus plangrafischen Gründen und zur besseren Lesbarkeit wird die Ausgangslage nur soweit dargestellt, als dass sie für das Verständnis der Richtplaninhalte wichtig ist. Die umfassende Darstellung bestehender Grundlagen wird heute über die verschiedenen Geoportale laufend vereinfacht.



Ausschnitt Richtplankarte

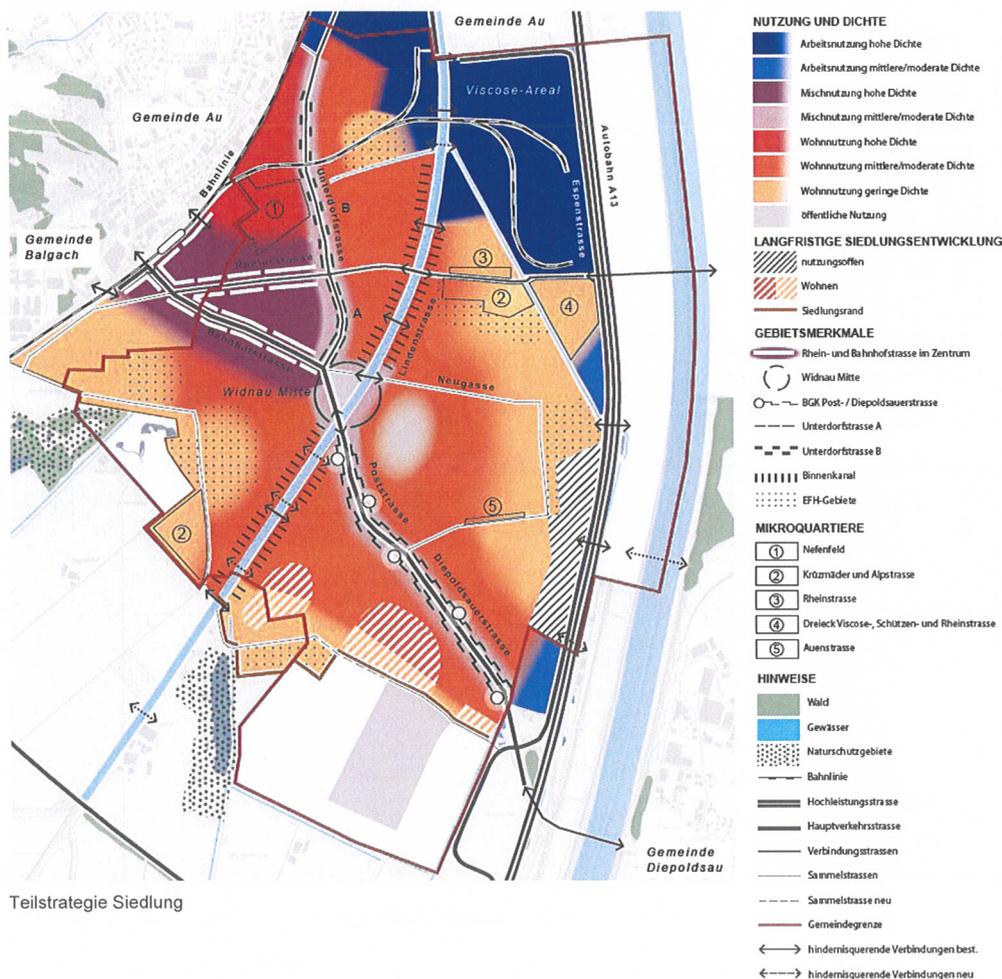
Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel Richtplankarte	
.....	V 1.2	Radfahrerverbindung übergeordnet (Korridorroute Agglo und Hauptverbindung kommunal)
.....	V 1.2	Radfahrerverbindung untergeordnet (kommunal)
.....	V 1.3	Fussgängerverbindung kommunal
ⓑ		V 1.4	Bushaltestelle
====			Nationalstrasse
====			Kantonsstrasse
		V 1.5	Strassenraumgestaltung
	○	V 1.5	Knotengestaltung
	---	V 1.5	Sammelstrasse, Lückenschliessung langfristig
P/Ⓟ	Ⓟ	V 1.5	Öffentliche Parkierungsanlage

Ausschnitt Richtplan-Legende

2.2 Siedlung

2.2.1 Umsetzung der Teilstrategie Siedlung

Die Siedlungsstrategie, welche von der Gemeinde verfolgt wird, ist umfassend in der Teilstrategie Siedlung der räumlichen Entwicklungsstrategie beschrieben. Ziel ist es, durch ortsspezifische Nutzung und Dichte, durch unterschiedliche Bebauungsmuster und besondere Gebietsmerkmale die Strukturierung der Gemeinde und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gesamthaft zu optimieren. Die Orientierung im Siedlungskörper soll durch eine bessere «Lesbarkeit» einzelner Quartiere verbessert werden. Dafür soll der unverwechselbare Charakter spezifischer Gebiete im Zuge ihrer Weiterentwicklung gestärkt werden.



Die Teilstrategie Siedlung verfolgt zwei Hauptstossrichtungen:

- Stärkung von zentralen Orten und linearen Achsen durch Verdichtung und Aufwertung des öffentlichen Raums;
- Definition von Mikroquartieren zur Erhaltung spezifischer Strukturen.

Die Grundzüge der Teilstrategie Siedlung des räumlichen Entwicklungskonzeptes werden direkt im Zonenplan und im Baureglement umgesetzt (siehe Kapitel 3 Rahmennutzungsplan). Insbesondere zur Mobilisierung der Innenentwicklungsreserven im Zentrum verfolgt der Gemeinderat eine aktive Strategie. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden verschiedene Auf- oder Umzonungen im Zentrum und entlang der Strassenachsen direkt umgesetzt. Die neuen, erweiterten Nutzungsmöglichkeiten werden als Impulsgeber für eine aktive Entwicklung der zentralen Orte verstanden. Als Aufzonung gilt die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone, zum Beispiel durch die Möglichkeit, höher bauen zu können. Eine Umzonung bezeichnet die Änderung der Nutzungszuweisung eines Grundstücks. Beispielsweise die Umwidmung von einer Mischnutzung (Wohn- und Gewerbenutzung, WG) in eine reine Wohnnutzung (W). Mit der direkten Umsetzung der Strategie in den Zonenplan und das Baureglement wird den übergeordneten Vorgaben bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushalterischem Bodenverbrauch unmittelbar Rechnung getragen. Die nach Abschluss der Ortsplanungsrevision verbleibenden Aufgaben werden in den Richtplan aufgenommen.

2.2.2 Fokusgebiete und Mikroquartiere

Die für die Gesamtentwicklung prägenden Gebiete sind im Richtplan als Fokusgebiete oder Mikroquartiere bezeichnet. Mit entsprechenden Beschlüssen werden die Anforderungen und der Umgang mit diesen Gebieten und Quartieren umschrieben. Die Absichten und Detailausagen der Teilstrategie Siedlung werden damit behördenverbindlich verankert. Bei der Entwicklung der Fokusgebiete steht das qualitative Zusammenspiel von Nutzung, Bebauung und öffentlichem Freiraum im Vordergrund.

Fokusgebiete

Ziel: Stärkung des Siedlungscharakters durch Verdichtung, vielseitige Nutzung und Aufwertung des öffentlichen Raums

- Bahnhofstrasse
- Rheinstrasse West
- Post-/Diepoldsauerstrasse
- Unterdorfstrasse
- Teilzentrum Heerbrugg
- Widnau Mitte
- Binnenkanal

Mikroquartiere

Ziel: Bewahrung der Identität und Weiterentwicklung in angemessenem Mass

- Alpstrasse
- Frauenäcker
- Krüzmäder
- Viscosodreieck

Die Fokusgebiete folgen den linearen Strassenachsen, dem Binnenkanal und umfassen den Widnauer Teil des Zentrums in Bahnhofsnähe. Dieses Gebiet weist sehr grosses Potential auf. Es wird im Rahmen eines separaten Projekts mit dem Titel «Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg» von den beiden Gemeinden Au und Widnau geplant.

Widnau Mitte soll als ortsbaulicher Abschluss der Bahnhofstrasse in Verbindung mit einem öffentlichen multifunktionalen Freiraum mit Zugang zum Binnenkanal entwickelt werden.

In den Mikroquartieren sollen deren spezifische ortsbauliche Merkmale und Identität im Zuge der baulichen Weiterentwicklung bewahrt werden und erhalten bleiben.

2.2.3 Langfristige Siedlungsentwicklung

Obwohl zurzeit kein Bedarf für eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes besteht, sind im Richtplan Aussagen zu langfristig möglichen Siedlungserweiterungen zu machen. Als Optionen für zukünftige Wohnzonen sind im Richtplan die Gebiete Übrig/Ägeten, Krummen sowie Ägetholz bezeichnet. Die Gebiete Fischerenholz und Lomen an der Espenstrasse sind ebenfalls langfristige Siedlungserweiterungsoptionen, sie werden jedoch zum heutigen Zeitpunkt bewusst noch keiner spezifischen Nutzung zugewiesen. Sie sollen den Bedarf zukünftiger Generationen abdecken.

2.2.4 Umgang mit den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Durch den Neubau des Alters- und Pflegezentrums Zehntfeld an attraktiver Zentrums- lage (Bezug Herbst 2023) werden die bisherigen Altersheim-Liegenschaften und das dazugehörige grosse Areal im Augiessen mitten in einem Wohngebiet für neue Nutzungsüberlegungen verfügbar. Das heute in der öffentlichen Zone liegende Areal wird im neuen Zonenplan dem Wohnen zugeordnet. Das Areal weist interessante Potentiale für unterschiedliche Wohnformen und für Aufwertungen des öffentlichen Raums auf, die es bei der Weiterentwicklung des Areals zu nutzen gilt.

Die Gemeinde verfügt über verschiedene, grössere Areale in der öffentlichen Zone, die zukünftig möglicherweise nicht mehr für öffentliche Zwecke gebraucht werden. Diese grossen Areale im Eigentum der Politischen Gemeinde Widnau stellen attraktive und gut erschlossene Reserveflächen für die Zukunft dar und sollen zum gegebenen Zeitpunkt umgezont werden können.

2.2.5 Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

Das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet Viscoseareal/Unterletten ist ein optimal erschlossenes und attraktives Arbeitsplatzgebiet mit überregionaler Bedeutung. Es ist im Richtplan des Kantons St. Gallen als «Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet» ausgewiesen. Die grossen noch unbebauten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Widnau und sind für die Ansiedlung innovativer Unternehmen somit langfristig gesichert.

2.3 Freiraum und Landschaft

In den vergangenen Jahren hat die Politische Gemeinde Widnau bei der Gestaltung von Grünräumen im Siedlungsgebiet grosse Anstrengungen unternommen. Dabei wurde sie durch die Gruppe Silberwiden beraten, welche die Gemeinde bei der Erstellung und Pflege ökologischer Nischen und Vernetzungen innerhalb der Siedlung unterstützt. Die ökologischen Massnahmen werden für die Bevölkerung beispielsweise durch die Kreation eines «Grünen Pfades» sichtbar gemacht. Die Entwicklung von Grün- und Freiräumen in der Siedlung wird ein grosses Thema bleiben, auch mit Blick auf den Klimawandel. Dazu sind im Richtplan Massnahmen zur Schaffung angenehmer klimatischer Bedingungen und zur Verhinderung von Hitze innerhalb des Siedlungsgebiets definiert. Da diese Massnahmen in erster Linie innerhalb der Siedlung angewandt werden, sind sie im Richtplan im Teil Siedlung (S 1.5 Anpassung an den Klimawandel) aufgelistet und beinhalten die Entsiegelung und Beschattung, die Schaffung vielfältiger Vegetationsstrukturen, den Einsatz geeigneter Oberflächenmaterialien und Wasserflächen sowie die Berücksichtigung dieser Aspekte in der Planung, bei Arealentwicklungen und in der Bauberatung. Darüber hinaus wird die umliegende Landschaft und die entsprechende Vernetzung stärker in den Fokus rücken.

Die mit gemeindeübergreifenden Grünsystemen in Verbindung stehenden Freiraumstrukturen sowie die ökologischen Nischen im Siedlungsgebiet sind sehr attraktiv und geeignet für die Erholungsnutzung. Diesbezüglich sind Ergänzungen vorgesehen, um die Qualität zu erhöhen. Das Hochwasserschutzprojekt Alpenrhein (Rhesi) und das Hochwasserschutzprojekt Rheintaler Binnenkanal (RBK) sind für Widnau grosse Chancen. Mit dem Hochwasserschutzprojekt am Binnenkanal plant die Politische Gemeinde Widnau an verschiedenen ausgewählten Stellen spezielle Ufergestaltungen mit Abgängen zum Wasser. Diese Abgänge zum Wasser sind im Richtplan verankert. Diese stellen für die Bevölkerung eine grosse Bereicherung dar. Das Generationenprojekt Hochwasserschutz Alpenrhein (Rhesi) auf der internationalen Strecke von Koblach bis zum Bodensee wird durch zahlreiche naturnahe Erholungsräume am dynamischen Gewässer für die Bevölkerung des ganzen Rheintals, aber insbesondere für die Anrainergemeinden, eine Aufwertung bringen.

2.3.1 Lineare Strukturen

Es ist vorgesehen, das bestehende ökologisch wertvolle Grün- und Gewässerraumnetz aufzuwerten. Die geplante Sanierung und Neugestaltung der Hauptverkehrsachse mit gemeindeübergreifender Bedeutung (BGK Post-/Diepoldsauerstrasse) sollen grün- und freiraumorientiert gestaltet werden, ebenso die wichtigsten Verbindungs- und Sammelstrassen innerhalb des Siedlungsgebietes. Durch eine begrünte Gestaltung sollen die Strassenräume das lineare Grünraumnetz in der Gemeinde ergänzen.

2.3.2 Öffentliche Freiräume

Nebst einer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie attraktiven Arbeitsplatzgebieten stehen auch Biodiversität und Klima im Fokus der Weiterentwicklung öffentlicher Freiraumflächen. Im Rahmen der beiden Hochwasserschutzprojekte am Binnenkanal und am Alpenrhein ergeben sich grosse Handlungsspielräume, die es zu nutzen gilt.

Um hochwertige und grosszügige Spiel- und Begegnungsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets zu fördern, sieht die Gemeinde im Baureglement eine Ersatzabgabe vor. Ziel ist es, anstelle vieler kleiner - meist etwas hilflos gestalteter Spielbereiche bei Einzelprojekten - grosszügigere und attraktivere Anlagen mit öffentlichem Charakter zu erstellen. Diese können durch die Ersatzabgaben mitfinanziert werden.

Die Knotenpunkte der Hauptstrassenachsen mit dem Binnenkanal eignen sich besonders dafür, den öffentlichen Raum mit einfachen Elementen zu beleben. An diesen Stellen sollen kleine, multifunktionale «Begegnungsorte» geschaffen werden, die Kultur, Naherholung und Erlebnis ermöglichen. Als Beispiel kann man sich eine ruhige Sitzbank mit Brunnen und Kunstfigur an der Kreuzung Rheinstrasse - Binnenkanal vorstellen.

2.3.3 Siedlungsrand

Der Siedlungsrand als Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem offenen Kulturland soll klar erkennbar sein. Dabei ist die qualitativ hochwertige Gestaltung der Aussenflächen von Grundstücken entlang des Übergangs wichtig. Je nach Situation sind unterschiedliche Gestaltungsansätze zu prüfen (Bepflanzung, Fusswegnetz etc.).

Im Richtplan verankert ist die Absicht, zusammen mit den Nachbargemeinden die beiden Natur- und Amphibienschutzgebiete Moosanger und Höchstern miteinander zu vernetzen. Dies geschieht entlang des Siedlungsrandes. Dieses Projekt wird nach der Realisation des Hochwasserschutzprojekts Binnenkanal an die Hand genommen, wobei die Traversierbarkeit des Gewässers z.B. für Amphibien mit einer entsprechenden Gestaltung des Gerinnes bereits sichergestellt wird - dies als wichtige Voraussetzung für die ökologische Vernetzung der beiden Naturschutzgebiete.

- Norden: Attraktive Siedlungsrandgestaltung als Übergang vom dicht bebauten Industriegebiet zum offenen Kulturland.
- Osten: Mit dem Hochwasserschutzprojekt Alpenrhein (Rhesi) wird zwischen dem Siedlungsgebiet bzw. der Autobahn und dem Rhein ein attraktives Naherholungsgebiet entstehen.
- Süden / Südwesten: Im Übergangsbereich der Siedlung zur Landschaft könnte - nebst der Vernetzung der beiden Naturschutzgebiete - ein «Mittelrheintaler Kulturlandpark» entstehen, der auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen auch ökologische Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Dieses Vorhaben kann nur gemeindeübergreifend konzipiert und realisiert werden.

2.3.4 Naturgefahren und Gewässerraum

Das Hochwasser von Rhein und Binnenkanal sind die Hauptgefahrenquellen für die Politische Gemeinde Widnau. Die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verpflichtet die Kantone, den Gewässerraum entlang von Bächen, Flüssen und Seen festzulegen. Damit sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung sichergestellt werden. Der Kanton St. Gallen hat die Aufgabe mit dem PBG den Gemeinden übertragen. Die Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Rheintaler Binnenkanals ist Bestandteil des Hochwasserschutzprojekts (RBK) und wird auf der ganzen Länge und in allen Anrainergemeinden - so auch in Widnau - zusammen mit dem Hochwasserschutzprojekt definiert und aufgelegt.

Die Gefahrenkarte der Politische Gemeinde Widnau ist aktualisiert. Es wird auch eine Version erstellt, welche die Gefahrenlage nach Realisierung des Hochwasserschutzprojekts RBK abbildet, um die Wirksamkeit der Schutzmassnahmen zu dokumentieren. Auch für den definitiven Gewässerraum des Alpenrheins auf der internationalen Strecke gilt: Er wird zusammen mit dem Hochwasserschutzprojekt (Rhesi) ausgeschieden und in allen Anrainergemeinden koordiniert aufgelegt.

Für die Ländernach und den Böschachkanal erfolgt die Festlegung des Gewässerraums im Rahmen von Einzelprojekten, wenn das Hochwasserschutzprojekt RBK in Rechtskraft erwachsen ist.

2.4 Verkehr

Das Richtplankapitel «Verkehr» referenziert auf den Verkehrsplan der Politischen Gemeinde Widnau, der seit den 1990er Jahren besteht. Er definiert die Grundzüge des kommunalen Strassennetzes. Der Verkehrsplan wird seit Jahren regelmässig überprüft und hat sich bis heute als tauglich und adäquat erwiesen. Der kommunale Verkehrsplan umfasst die Ebenen «motorisierter Individualverkehr» und «Langsamverkehr». Auf der Ebene «Langsamverkehr» ist das feinmaschige kommunale Fuss- und Radwegnetz festgelegt, welches in Widnau einzigartig ist und an dessen Umsetzung die Gemeinde seit fast dreissig Jahren arbeitet. Die Politische Gemeinde Widnau war in den frühen 1990er Jahren eine der ersten Gemeinden der Schweiz, die über einen systematisch erarbeiteten Verkehrsplan verfügte. Seit Jahrzehnten stützt sich die Entwicklung des Strassen- und Wegenetzes auf diesen Verkehrsplan. Nebst dem Verkehrsplan der Politischen Gemeinde Widnau wurden das Zukunftsbild der Agglomeration Rheintal sowie die Ergebnisse aus der regionalen Mobilitätsstrategie in das Richtplankapitel Verkehr miteinbezogen.

Der Modalsplit ist durch Optimierung und Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu verbessern. Eine Reduktion des hohen MIV-Anteils entspricht auch der Stossrichtung des Agglomerationsprogramm Rheintal (AP4). Die vorhandenen Lücken und Sicherheitsschwachstellen im Langsamverkehrsnetz sind sukzessiv zu schliessen bzw. zu beheben. Als Ergänzung zu den regionalen Radwegverbindungen sind zusätzliche kommunale Vorrangrouten für Velos zu entwickeln.

2.4.1 Öffentlicher Verkehr

Beim öffentlichen Verkehr sind Defizite in Betrieb, Linienführung und Fahrplanteure zu beheben. Um ein attraktives ÖV-Angebot zu erreichen, sieht das Agglomerationsprogramm Rheintal (AP4) zusätzliche Buslinien und Taktverdichtungen vor. Die Politische Gemeinde Widnau beabsichtigt für ihr Gemeindegebiet einen Ortsbusbetrieb aufzubauen, um die Feinerschliessung der Wohnquartiere und Arbeitsplatzgebiete zu verbessern. Für die Erschliessung der grossen Arbeitsplatzgebiete im Norden des Siedlungsraums Mittelrheintal ist die Linienführung für den Ortsbus grenzüberschreitend angedacht.

2.4.2 Motorisierter Individualverkehr MIV

Das Netz von Hauptverkehrs-, Verbindungs- und Sammelstrassen ist in Widnau gut ausgebaut. Als einzige Netzergänzung für die Zukunft ist die Verlängerung der Sporthallenstrasse als Sammelstrasse angedacht, sobald in diesem Gebiet die im Richtplan bezeichnete Siedlungserweiterung realisiert wird. Zur Beruhigung und Verstetigung des Verkehrs auf den Quartierstrassen werden laufend verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt. Das ästhetische Leitmotiv sind dabei die sogenannten «Widnauer Elemente». Dieses Portfolio von baulichen Verkehrsberuhigungsmassnahmen wurde speziell für Widnau entwickelt und hat sich bewährt. Es hat einen Wiedererkennungseffekt und zeigt eine klare Handschrift. Die «Widnauer Elemente» sind meist kombiniert mit Hochstamm-bäumen. Sie sind somit nicht nur funktional, sondern begrünen auch den Strassenraum und gehören zur Siedlungsgestaltung.

2.5 Infrastruktur

Die hochwertige und wirtschaftlich tragbare Infrastruktur in den Bereichen Elektrizitätsversorgung, Abwasserreinigung, Wasserversorgung, Kommunikation und Recycling ist ein grosser Standortvorteil der Politischen Gemeinde Widnau. Unterhalt und Modernisierung sollen auch in Zukunft auf hohem Niveau nachhaltig sichergestellt werden. Die Beschreibung der Ausgangslage und der Massnahmen sind im Richtplan im Kapitel I 1.1 Infrastrukturelle Herausforderungen festgehalten.

Die Kapazitäten des bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsnetzes (Wasser, Strom, Kommunikation und Kanalisation) wurden mit der beabsichtigten Zonenplanung verglichen und beurteilt. Es konnte festgestellt werden, dass die Infrastruktur so ausgelegt ist, dass sie mit systematischen Erneuerungen auch den künftigen Erfordernissen gerecht wird. Die Richtplanbeschlüsse sind allgemein gehalten und bilden die heutige, laufende Tätigkeit des Bauamts und der Technischen Betriebe ab.

Der Zweckverband Kehrrechtverwertung Rheintal (KVR) hat beschlossen, in den Gemeinden des Versorgungsgebiets - somit auch in Widnau - flächendeckend Unterflurcontainer zu erstellen (Ziel: bis Ende 2028). Der Zweckverband Abwasserwerk Rosenbergsau (AWR) hat die Planung einer zusätzlichen Reinigungsstufe für die Elimination der Mikroverunreinigungen abgeschlossen. Diese wird vom Bund subventioniert und soll bis im Jahr 2024 in Betrieb gehen.

2.6 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren durch Bodenkäufe Flächenreserven für den Ausbau und die Weiterentwicklung der öffentlichen Bauten gesichert. Dies betrifft die zentralisierten Schulanlagen Wyden, Schlatt, OGW Gässeli, die Sportanlagen Aegeten sowie Stoffel 3 und das Zentrumsareal beim Gemeindehaus «Widnau Mitte», welches mit dem geplanten Zugang zum Binnenkanal ein grosses Potential für die Zukunft darstellt.

Anfang 2022 startete das Projekt «Feuerwehr der Zukunft», an dem die Feuerwehren Mittelhaut, Au-Berneck und St. Margrethen beteiligt sind. Ziel ist, die drei Feuerwehrorganisationen zusammenzuführen, um die Gebäude-, Personal- und Geräteressourcen zu optimieren. Es ist beabsichtigt, das Feuerwehr-Depot Widnau im Areal Hutmacher zu Gunsten einer gemeinsamen baulichen Lösung aufzuheben. Langfristig ist auch der Standort des Werkhofs der Politischen Gemeinde Widnau im Hutmacher zu hinterfragen und eine Aussiedlung ins Auge zu fassen.

3 Rahmennutzungsplan

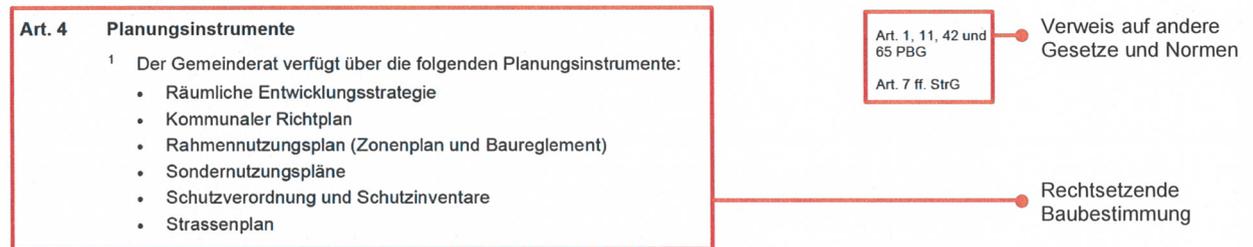
3.1 Bestandteile, Aufbau

Der Rahmennutzungsplan setzt sich zusammen aus dem Zonenplan und dem Baureglement mit Regelbaumass-Tabelle. Diese Bestandteile bilden die räumliche Grundordnung der Politischen Gemeinde Widnau ab. Zusammen schaffen sie den grundeigentümergebundenen Rahmen für die zulässige bauliche Nutzung im Gemeindegebiet.

Der Zonenplan verortet, definiert und grenzt funktional zusammenhängende Gebiete ab, das Baureglement legt Bau- und Nutzungsvorschriften fest. Zusammen gewährleisten sie eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Bebauung.

Der Zonenplan unterscheidet zwischen Festlegungen und Hinweisen. Alle Festlegungen sind rechtsverbindlich, die Hinweise dienen dem besseren Verständnis des Plans.

Das Baureglement umfasst die kommunalen Baubestimmungen. Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wird mehrheitlich verzichtet. Die Verbindung zu diesen Gesetzen sowie zu Normen erfolgt über die Randspalte. Die Randspalte ist nicht Bestandteil der Rechtsetzung.



Beispiel Baureglementsartikel

Die Regelbaumass-Tabelle enthält die Masse, Abstände, Volumen- und Flächenziffern je Zone. Die Regelbaumass-Tabelle ist rechtsetzender Bestandteil des Baureglements.

Die Beilage zum Baureglement dient zum besseren Verständnis der Definitionen, Messweisen und zur Erläuterung der Bauvorschriften. In der Beilage wird das Zusammenspiel der Definitionen des Planungs- und Baugesetzes und der Regelungen des kommunalen Baureglements abgebildet. Zudem enthält die Beilage Erläuterungen zur Auslegung von neuen Begriffen. Die Beilage ist nicht Gegenstand einer Genehmigung und/oder einer öffentlichen Auflage.

3.2 Rahmenbedingungen und gesetzlicher Auftrag

Die grosse Mehrheit der Bevölkerung hat der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 zugestimmt. Somit besteht der Auftrag, die Zersiedelung zu stoppen und die Landschaft vor ausufernden Siedlungen zu schützen. Die Nutzung der Bauzonen soll optimiert und die Bebauung intelligent verdichtet werden. Auch die kantonale Gesetzgebung verfolgt diese Zielsetzung. Dafür stellt sie den Gemeinden im Planungs- und Baugesetz (PBG) ein mehrheitlich neues und im Kanton St. Gallen noch nicht erprobtes Instrumentarium zur Verfügung. Bewährte Instrumente wie z.B. die Ausnützungsziffer oder die Geschossigkeit wurden eliminiert, andere neu eingeführt wie z.B. die Schwerpunktzone oder die Einordnungspflicht. Mit dem II. Nachtrag (in parlamentarischer Beratung) soll der zur Verfügung stehende «Werkzeugkasten» um die Grünflächenziffer ergänzt und der grosse Grenzabstand wieder ermöglicht werden. Auch entfallen mit dem PBG einige Zonentypen wie z.B. das «übrige Gemeindegebiet (UeG)». Kurz: Mit dem PBG müssen die Bauzonen umfassend neu definiert und justiert werden. Die St. Galler Gemeinden müssen folglich ihre Ortsplanungsinstrumente vollständig neu zusammenstellen und auf ihre Zielsetzungen und ihren Gemeindetyp abstimmen.

3.2.1 Zonentypen, Zonenbezeichnungen

Folgende bisherigen Zonentypen sind im neuen PBG nicht mehr vorgesehen und müssen deshalb in eine andere Zone überführt oder umbenannt werden.

Rechtskräftige Zonenbezeichnung	Neue Zonenbezeichnung
Grünzone	Freihaltezone
Dorfkernzone	Kernzone
Gewerbe-Industriezone	Arbeitszone
Industriezone	Arbeitszone
Übriges Gemeindegebiet	Landwirtschaftszone

Da das PBG keine Geschossigkeit vorgibt, werden die einzelnen Nutzungszonen über die maximale Gesamthöhe in Metern differenziert.

Rechtskräftige Zonenbezeichnung

Wohnzone
Kernzone

W3
K4

Nutzung und
Geschosszahl

Neue Zonenbezeichnung

Wohnzone
Kernzone

W 14.0
K 20.0

Nutzung und
Gesamthöhe

Die Zonenbezeichnungen sind kantonsweit im sogenannten ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) vordefiniert. In den Zonen mit dem Zusatz A wird zusätzlich zur Gesamthöhe auch eine maximale Gebäudehöhe definiert. In diesen Zonen gilt eine sogenannte Dachraumregelung. Diese Regelung wird im Kapitel 3.4.3 näher beschrieben.

Zonenplan und Baureglement umfassen folgenden Zonenkatalog:

Rechtskräftige Zonenbezeichnungen	Neue Zonenbezeichnungen
W2a	W 9.5A
W2b	W 10.5A
W3	W 10.5
W4	W 13.5A
	W 13.5
	W 16.5
WG2	WG 11.0A
WG3	WG 14.0
WG3a	WG 17.0
DK	K 14.0
K3	K 17.0
K4	K 20.0
GI a	A 17.0
GI b	A 30.0
IA	ÖBA
Oe	FiB
	FaB
G	L
L	
UeG	

3.2.2 Minimaler Regelungsbedarf nach PBG

Gemäss Art. 79 PBG muss das Baureglement zwingend die Massangaben über die Gesamthöhe, den Grenzabstand und den Gebäudeabstand in jeder Zone enthalten (Minimalmodell). Zusätzlich können Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Winkelmass (Dachraumregelung), Fassadenhöhe, Baumassenziffer und Massangaben zu Terrainveränderungen geregelt werden. Mit dem II. Nachtrag des PBG wurde dieser «Werkzeugkasten» mit der Grünflächenziffer und dem grossen Grenzabstand ergänzt.

3.2.3 Gewählter «Werkzeugkasten» für Widnau

Das Minimalmodell erachtet der Gemeinderat nicht als ausreichend, um die gewünschte ortsbauliche Qualität im urbanen Verdichtungsraum sicherzustellen. Deshalb hat er zusätzlich zum Minimalmodell die Gebäudelänge, die Gebäudehöhe und das Winkelmass (Dachraumregelung in ausgewählten Zonen), die Baumassenziffer, die Grünflächenziffer sowie das maximale Mass für Abgrabungen in die Regelbaumass-Tabelle aufgenommen.

Die neu erarbeiteten Regelbaumasse stellen eine ausgewogene Mischung zwischen Erhalt und Entwicklung sicher. Zudem sichern diverse Bestimmungen den Erhalt von genügend und gut gestalteten Freiräumen in der Siedlung. Dem Schutz vor Lichtemissionen wird mit neuen Bestimmungen im Baureglement Rechnung getragen (siehe Kapitel 3.4.4).

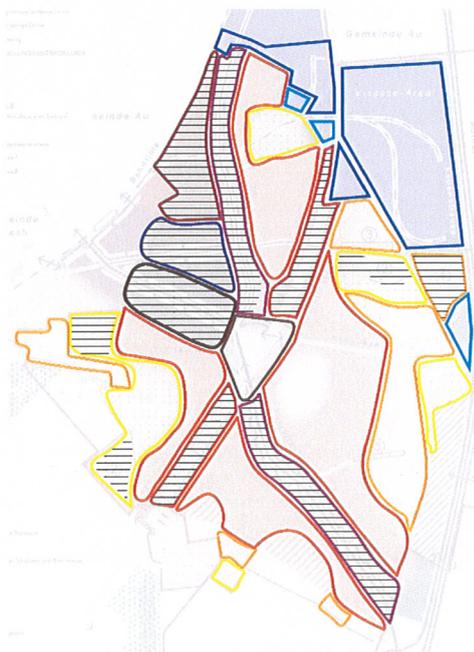
3.2.4 Anlehnung an das Musterbaureglement

Nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 hat die Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) ein Musterbaureglement erarbeitet. Dieses ist als Arbeitshilfe und Erlassgrundlage gedacht, welche die Vereinheitlichung der kommunalen Baureglemente unterstützt. Das neu erarbeitete Baureglement der Politischen Gemeinde Widnau orientiert sich an diesem Musterbaureglement sowie am bestehenden Baureglement nach altem Baugesetz.

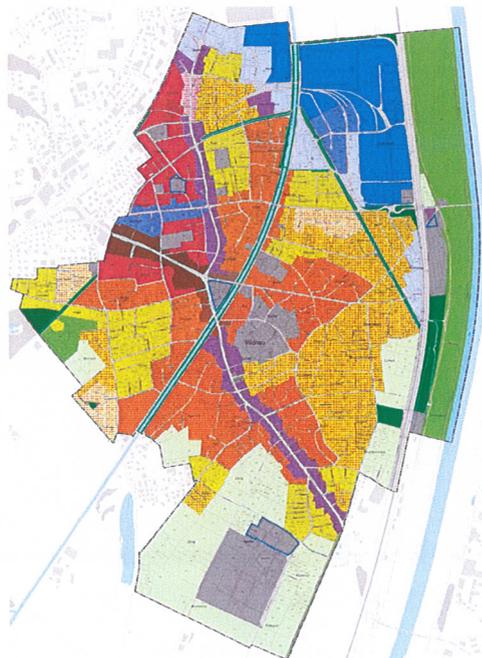
3.3 Entwurfsprozess

3.3.1 Zonenplan

Basierend auf der vom Gemeinderat erarbeiteten räumlichen Entwicklungsstrategie wurde die Zonierung vollständig neu erarbeitet.



Grobentwurf Zonenplan auf Basis der Strategie



Entwurf Zonenplan

Heerbrugg – Zentrum im Mittelrheintal

Der Fokus der Innenentwicklung wird auf den zentralen Bereich rund um den Bahnhof Heerbrugg gelegt. Das Gebiet ist optimal erschlossen (ÖV und MIV) und weist noch grosse Potenziale für die Verbesserung bestehender und für die Schaffung neuer urbaner Qualitäten auf. Als Teil davon ist die Bahnhofstrasse die belebte Zentrumsachse der Politischen Gemeinde Widnau - mehr noch, sie wird im Agglomerationsprogramm Rheintal (AP4) als «Lebensader des Mittelrheintals» bezeichnet.

Eine Besonderheit des Zentrums Heerbrugg liegt darin, dass mitten durch dichtes Siedlungsgebiet die Gemeindegrenze zwischen Widnau und Au verläuft. Somit befinden sich wesentliche Teile und insbesondere der direkte Anschluss an den Bahnhof ausserhalb des Territoriums der Politischen Gemeinde Widnau. Eine gemeinsame, gemeindeübergreifende Planung zum Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg ist gestartet.

Als Impuls für die urbane Entwicklung wird entlang der Bahnhofstrasse eine starke Kernzone (K 20.0) mit hoher Bebauungsdichte vorgeschlagen. Die zwingende Publikumsnutzung im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse stärkt konsequent die angestrebte, städtisch-urbane Qualität.

Auch die Rheinstrasse (bis zur Kreuzung mit der Unterdorfstrasse), die Gebiete zwischen Bahnlinie und Unterdorfstrasse sowie das Gebiet Feld-/Naglerstrasse sind Teil des Schwerpunkts Heerbrugg und sollen verdichtet werden. Entsprechend werden hier dichte Zonen (W 16.5 und WG 17.0) vorgeschlagen.

Die Achsen stärken und aufwerten

Die räumliche Entwicklungsstrategie sieht vor, die Verdichtung in erster Linie entlang den linearen Achsen anzuordnen. Diese Achsen sind die Post-/Diepoldsauerstrasse und die Unterdorfstrasse, welche von Südosten nach Norden durch das Siedlungsgebiet verlaufen sowie der Binnenkanal, welcher als sehr prägendes Freiraumelement die Gemeinde von Südwesten nach Norden durchquert. Die Stelle resp. der Ort, an dem sich die beiden Achsen sowie die Zentrumsachse nach Heerbrugg (Bahnhofstrasse) treffen, bilden das Gebiet «Widnau Mitte», das Herz der Gemeinde. Um die vielfältigen Funktionen der zentralen Strassenzüge rund um das Dreieck «Widnau Mitte» zu stärken, wird entlang der Neugasse und der Bahnhofstrasse eine Bautiefe den Kernzonen K 14.0 und K 17.0 zugewiesen.

Quasi am Brückenkopf - auf der südöstlichen Seite des Binnenkanals - wird ebenfalls die erste Bautiefe entlang der Poststrasse der Kernzone K 17.0 zugewiesen. Dort soll im Sinne eines Markpunktes ein Tor zum funktionalen Zentrum von Widnau entstehen können.

Die Post-/Diepoldsauerstrasse als Hauptverkehrsachse zwischen Widnau und Diepoldsau ist die Fortsetzung der «Mittelrheintaler Lebensader». Mit dem BGK (Betriebs- und Gestaltungskonzept), welches zusammen mit dem kantonalen Tiefbauamt realisiert wird und als A-Massnahme im Agglomerationsprogramm Rheintal (AP4) verankert ist, wird dieser Strassenzug gestalterisch erheblich aufgewertet und als Zubringer zum Zentrum kenntlich gemacht. Zur Stärkung der Bebauung entlang dieser Achsen (Post-/Diepoldsauerstrasse und Unterdorfstrasse) ist eine Wohn-/Gewerbezone (WG 14.0) vorgesehen. In dieser Zone können sowohl Wohnbauten wie auch gewerbliche Bauten oder Mischformen davon realisiert werden. Für den oberen Abschnitt der Poststrasse (Binnenkanal bis Kreuzung Fuchsgasse / Sonnenstrasse) wird auf

die Anwendung der Baumassenziffer verzichtet. Damit kann ein angemessener Übergang zwischen den Zonen K 17.0 und WG 14.0 gebildet werden. Die mit den neuen Regelbauvorschriften realisierbaren Volumina sind vergleichbar mit den heute geltenden Vorschriften der DK3, ermöglichen jedoch eine viergeschossige Bauweise.

Gebiete mit guter Gesamtwirkung

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Von diesem erhöhten Qualitätsanspruch soll mit der Zonenüberlagerung «Gebiete mit guter Gesamtwirkung (Art. 11 BauR)» Gebrauch gemacht werden. Folgende Gebiete werden mit der Zonenüberlagerung «Gebiet mit guter Gesamtwirkung» überlagert:

- im dichten, urbanen Gebiet (K 14.0, K 17.0, K 20.0, W 16.5, WG 17.0)
- entlang den linearen Verdichtungsachsen (WG 14.0)
- entlang dem Binnenkanal (W 13.5A, W 13.5)
- in den Fokusgebieten (unterschiedliche Zonen)

Die Zonenüberlagerung «Gebiet mit guter Gesamtwirkung» bedeutet, dass relevante Bauvorhaben durch den Gestaltungsbeirat zu beurteilen sind. Die bereits seit 10 Jahren gut funktionierende Praxis soll beibehalten werden. Die Beurteilung von Bauvorhaben stützt sich auf Konzepte, welche die vorhandenen Qualitäten und Zielsetzungen eines Gebietes festhalten.

Gebiet mit guter Gesamtwirkung

Zielsetzungen

Urbanes Zentrum

- Dichte Bebauung mit urbanem Charakter
- Vielfältige Nutzungsdurchmischung
- Hohe Aufenthaltsqualität
- Qualitätsvolle Entwicklung der Freiräume
- Erhöhter architektonischer Anspruch

Achse Post-/Diepoldsauerstrasse

- Sicherung des Strassenausbaus
 - Realisierung der geplanten Strassenraumgestaltung
 - Qualitätsvolle, strassenbegleitende Bauweise, erhöhter architektonischer Anspruch
 - Vielfältige Nutzungsdurchmischung
 - Optimierung Erschliessung, Bewältigung Lärmschutz
 - Qualitätsvolle Entwicklung der Freiräume
 - Ortsbauliches Entwicklungskonzept als Orientierungshilfe liegt vor
-

-
- | | |
|------------------------|---|
| Achse Unterdorfstrasse | <ul style="list-style-type: none">• Qualitätsvolle, strassenbegleitende Bauweise, erhöhter architektonischer Anspruch• Vielfältige Nutzungsdurchmischung• Optimierung Erschliessung, Bewältigung Lärmschutz• Qualitätsvolle Entwicklung der Freiräume• Abstimmung mit Schutzaspekten (Teilbereich)• Bestehende ortsbaulich Konzept (2002) überarbeiten |
|------------------------|---|
-

- | | |
|-------------------|--|
| Achse Binnenkanal | <ul style="list-style-type: none">• Qualitätsvolle Bebauung mit erhöhten gestalterischen Anforderungen• Ansprechende Durchgrünung• Offene Sichtbezüge zum Binnenkanal• Erhöhung der Aufenthaltsqualität u.a. durch einzelne Abgänge ans Wasser• Wo immer möglich rückwärtige Erschliessung |
|-------------------|--|
-

- | | |
|----------------|--|
| Mikroquartiere | <ul style="list-style-type: none">• Erhalt des spezifischen ortsbaulichen Charakters• Moderate Entwicklung mit Rücksicht auf den Bestand• Hohe Durchgrünung, qualitätsvolle Aussenraumgestaltung |
|----------------|--|
-

- | | |
|-----------|---|
| Augiessen | <ul style="list-style-type: none">• Qualitätsvolle Bebauung mit erhöhtem architektonischem Anspruch• Qualitätsvolle Entwicklung der Freiräume u.a. durch eine hohe Durchgrünung und eine ansprechende Aussenraumgestaltung• klimaangepasste Entwicklung |
|-----------|---|
-

Arbeitszonen

Richtung Norden befinden sich die zusammenhängenden Arbeitszonen. Die Arbeitszonen bilden einen Puffer zwischen Autobahn und den Wohnzonen. Die zulässige Gesamthöhe der Arbeitszonen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten und in Anlehnung an die bisherige Industriezone grosszügig angesetzt. Für Arbeitszonen, die an Wohn-/Gewerbezone angrenzen, gilt eine Gesamthöhe von 17.0 m, in den übrigen Arbeitszonen gilt eine Gesamthöhe von 30 m. Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz gelten Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m als Hochhäuser und erfordern ein Hochhauskonzept.

Freihaltezone

Bisherige Grünzonen werden neu als Freihaltezone bezeichnet. Dabei werden Freihaltezone innerhalb bzw. ausserhalb der Bauzone unterschieden (FiB bzw. FaB). Jede Freihaltezone erhält eine spezifische Bezeichnung. Innerhalb und ausserhalb der Bauzone gibt es die Freihaltezone Ortsplanung (FiB O bzw. FaB O), innerhalb der Bauzone die Freihaltezone Erholung, Sport und Parkanlagen (FiB E). Das Rheinvorland - bisher übriges Gemeindegebiet (UeG) - wird neu als Freihaltezone ausserhalb Bauzone «Rhein» (FaB R) bezeichnet.

Landwirtschaftszone

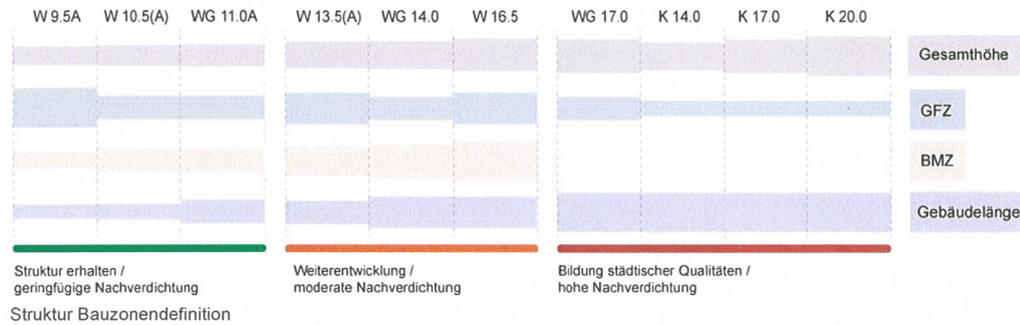
Die bisherige Zone übriges Gemeindegebiet (UeG), welche nach altem Baugesetz für Gebiete ohne bestimmte Nutzung oder für zukünftige Baugebietserweiterungen vorgesehen war, ist im PBG nicht mehr enthalten. Es entspricht nicht mehr dem heutigen Raumplanungsverständnis, zukünftige Baugebietserweiterungen bereits im Rahmennutzungsplan festzulegen. Die Gebiete für künftige Baugebietserweiterungen sind neu im Richtplan bezeichnet. Die Gebiete, die im rechtskräftigen Zonenplan als UeG bezeichnet waren, werden daher im neuen Zonenplan entweder der Landwirtschaftszone oder einer Freihaltezone zugewiesen.

3.3.2 Struktur der neuen Regelbauweise

Die Festlegung der Masse der Regelbauweise ist das Herzstück der Umsetzung der räumlichen Entwicklungsstrategie in den Rahmennutzungsplan. Diese Masse bilden den neuen rechtsverbindlichen Rahmen. Die Systematik der einzelnen Ziffern wird im Kapitel 3.4.3 und die Definition der einzelnen Zonen im Kapitel 3.4.1 beschrieben.

- Gemäss Teilstrategie Siedlung nimmt mit zunehmender Dichte die zulässige Gesamthöhe zu.
- Die Grünflächenziffer (GFZ) wird in der Zone (W 9.5A) so festgelegt, dass das bestehende grüne Erscheinungsbild der Mikroquartiere gesichert ist. Um Erweiterungen zu ermöglichen, wird die GFZ in den Zonen mit geringer Dichte (W 10.5A und W 10.5) auf einen niedrigen Wert von 0.3 festgelegt. In den dichteren Wohnzonen (W 13.5A, W 13.5 und W 16.5) wird mit einer «höheren» GFZ die oberirdische Parkierung erschwert. Da in den Gewerbebezonen (WG 11.0A, WG 14.0 und WG 17.0) mehr versiegelte Fläche für betriebliche Zwecke benötigt wird, ist eine niedrige GFZ festgelegt. In den Kernzonen (K 14.0, K 17.0, K 20.0) wird eine GFZ festgelegt, um einen Mindestanteil an Grünfläche sicherzustellen.
- Die Baumassenziffer (BMZ) nimmt mit der Gesamthöhe zu. In den Gewerbebezonen (WG 14.0 und WG 17.0) wird die BMZ - verglichen mit Wohnzonen mit ähnlicher Gesamthöhe - um +0.2 höher angesetzt. In den dichten zentralen Achsen (K 14.0, K 17.0 und K 20.0) wird auf die BMZ verzichtet, um einen grösseren baulichen Spielraum zu ermöglichen.
- Die zulässige Gebäudelänge wurde in den Zonen (W 9.5A, W 10.5A und W 10.5) so festgelegt, dass die Feinkörnigkeit der bestehenden Strukturen erhalten bleibt. In den Zonen mit moderaten oder hohen Nachverdichtungszielen nimmt die Gebäudelänge mit der Gesamthöhe zu.

Abbildung der Struktur der Definition der Regelbaumasse.



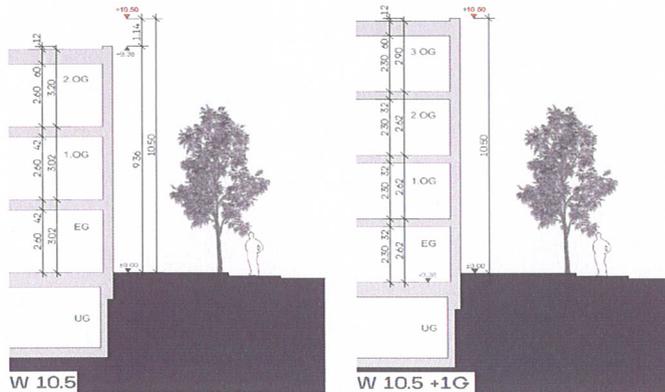
Zone	Ziel gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie
W 9.5A W 10.5A WG 11.0A	Strukturerhaltung und geringe, quartierverträgliche Nachverdichtung, Beibehaltung der Feinkörnigkeit, hoher Grünflächenanteil.
W 10.5 W 13.5A W 13.5 W 16.5 WG 14.0	Weiterentwicklung und Nachverdichtung, Übergang zwischen urbanem Kern und kleinkörnigen Gebieten sichern.
WG 17.0 K 14.0 K 17.0 K 20.0	Bildung städtischer Qualitäten entlang der zentralen Achsen im urbanen Kern. Keine Baumassenziffer (BMZ), dafür sichert die Grünflächenziffer (GFZ) den Grünflächenanteil und fördert das unterirdische Parkieren.

3.3.3 Tests zur Definition der Regelbaumasse

Um zu prüfen, ob die vorgesehenen Bauzonen bzw. die Regelbaumasse situationsgerecht sind, die räumliche Entwicklungsstrategie adäquat abbilden sowie zur Veranschaulichung der Veränderung zwischen heutiger und neuer Regelung, wurden umfangreiche und systematische Tests durchgeführt.

Gebäudehöhe/Gesamthöhe

Um die Gesamthöhe sowie die Gebäudehöhe zu bestimmen, wurde für jede Zone mittels Detailschnitt die mögliche Geschossigkeit ermittelt. Geprüft wurden Lösungen mit und ohne Sockelgeschoss sowie mit geringen und grosszügigen Geschosshöhen. Durch Tests konnten angemessene Höhenmasse (Gebäudehöhe/Gesamthöhe) ermittelt werden.



Testbeispiel: zur Bestimmung der Gebäudehöhe/Gesamthöhe

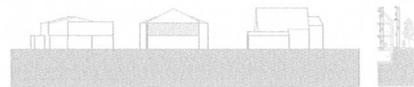
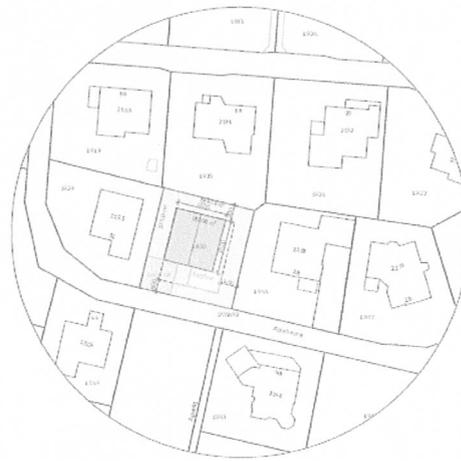
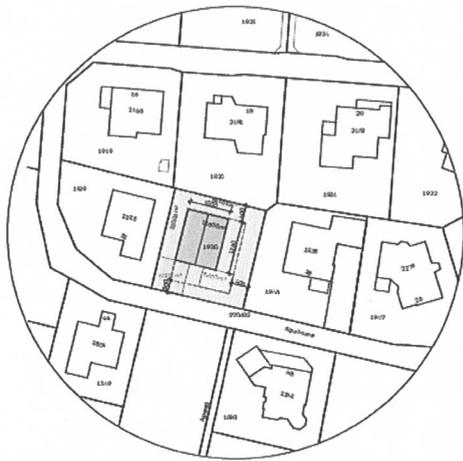
Baumassenziffer (BMZ), Gebäudelänge

Mit dem Instrument der Baumassenziffer besteht im Kanton St. Gallen noch wenig Erfahrung. Deshalb wurde in umfangreichen Tests das heute mögliche Volumen (mit Ausnutzungsziffer) dem neuen möglichen Volumen (mit Baumassenziffer) gegenübergestellt. Zudem wurden Vergleiche mit Städten und Gemeinden, welche über Erfahrung mit der BMZ verfügen, angestellt. In mehreren Rundgängen wurde so der geeignete und verträgliche Wert der Baumassenziffer pro Zone ermittelt. In den gleichen Tests wurde auch die Wirkung unterschiedlicher Gebäudelängen getestet.



Aktueller Stand nach altem Baureglement O5		Neues Baureglement 08.08.21	
Zone	W2a	Grundstücksfläche	559.09 m ²
Ausnutzungsziffer	0.45	Zone	W2a
Vollgeschosse	2+AT	Vollgeschosse	2 + AT
Gesamthöhe	-	Bruttogeschossfläche	0.45 x 559.09 m ² = 251.60
Gebäudehöhe	7.5	Gesamtgeschossfläche	251.60 m ² x 1.15 ^(B) = 289.34 m²
Firsthöhe max.	11.0	Volumen	988.80 m³
Gebäudelänge max.	30.0	<small>Sämtliche Daten von Flächen und Volumen sind reine theoretische Annahmen</small>	
Gebäudtiefe max.	-	<small>(B) 15% für Ausseiwände</small>	
Grenzabstand klein	4.0	Berechnung Baumassenziffer	
Grenzabstand gross	6.0	0.45 (Alte AZ) x 4.0 (Faktor) = 1.8	
Baumassenziffer	-	Zone	W 9.5 A
Grünflächenziffer	-	Ausnutzungsziffer	-
		Vollgeschosse	2 + A
		Gesamthöhe	9.5
		Gebäudehöhe	6.5
		Firsthöhe max.	11.0
		Gebäudelänge max.	18.0
		Gebäudtiefe max.	-
		Grenzabstand klein	4.0
		Grenzabstand gross	-
		Baumassenziffer	1.8
		Grünflächenziffer	60

Testbeispiel: zur Bestimmung der Baumassenziffer und Gebäudelänge



Variante 1: Maximum gem. aktuellem Stand W 9.5A

Vollgeschosse	2 Vollgeschosse+DO
Ausnutzungsziffer	^{A)} 304.64 m ² / 559.09 m ² = 0.54
Gesamtgeschossfläche	28 x 128.00 m ² = 358.40 m ²
Baumassenziffer	1.83
Volumen	1025.18 m ³
Grünflächenziffer	335.08 m ² = ca. 60%
Fläche versiegelt	60.00 m ²
Sitzfläche	36.00 m ²

A) Fläche für Ausnutzung -> Gesamtgeschossfläche x 0.95
 Begrenzung durch Gebäudelänge und Grünflächenziffer
 Sitzfläche 12m² pro 100m² Grünfläche

Variante 2: Maximum gem. aktuellem Stand W 9.5A ohne GZ

Vollgeschosse	2 Vollgeschosse+DO
Ausnutzungsziffer	^{A)} 371.28 m ² / 559.09 m ² = 0.66
Gesamtgeschossfläche	28 x 156.00 m ² = 436.80 m ²
Baumassenziffer	2.23
Volumen	1248.09 m ³
Grünflächenziffer	307.00 m ² = ca. 55%
Fläche versiegelt	60.00 m ²
Sitzfläche	36.00 m ²

A) Fläche für Ausnutzung -> Gesamtgeschossfläche x 0.95
 Begrenzung durch Gebäudelänge, Grünflächenziffer ohne Grünflächenziffer
 Sitzfläche 12m² pro 100m² Grünfläche

Testbeispiel: zur Bestimmung der Baumassenziffer und Gebäudelänge

Variante

Grünflächenziffer (GFZ)

Für die Festlegung der Grünflächenziffer fehlt im Kanton St. Gallen die Erfahrung und Rechtspraxis. Deshalb wurden zuerst die vorhandenen Grünflächen auf überbauten Grundstücken in verschiedenen Zonen analysiert. Aufgrund der so festgestellten Medianwerte wurde ein erster Vorschlag für das Mass der Grünflächenziffer pro Zone entwickelt. Diese Vorschläge wurden anschliessend systematisch anhand der Baugesuche der letzten Jahre überprüft und beurteilt. Zudem wurden zum Vergleich und zur Feinjustierung auch Beispiele von Gemeinden aus anderen Kantonen beigezogen (z.B. Romanshorn, Wynau, Olten, Arbon, Meikirch, Brugg, Arlesheim). Die vorgeschlagenen Werte sichern die beabsichtigte Durchgrünung. Im Kapitel 3.4.3 des vorliegenden Planungsberichtes wird die Definition der Grünflächenziffer (Art. 19 Baureglement) erläutert.



Geoportal: Orthofoto 2019

W 13.5(A) - Test 9 (vergleichbar mit W3)

Adresse	Girlenstrasse 30
Parzellen Nr.	1685
Grundstücksfläche	1368 m ²
Zone	W3
Gebäudelänge	25m
Grünflächenanteil	51% (695m ²)
Gebäudegrundfläche	20% (270m ²)
<input type="checkbox"/> Nicht anrechenbare Fläche (zuzüglich Gebäudegrundfläche)	29% (403m ²)

Testbeispiel: Berechnung der GFZ an einem bestehenden Grundstück

3.4 Ergebnisse

3.4.1 Zonenplan mit Zonendefinition

W 9.5A

Die Zone W 9.5A wurde ausschliesslich für Mikroquartiere geschaffen. Ziel ist es, die bestehende Struktur der Mikroquartiere zu erhalten, aber dennoch eine geringe Nachverdichtung zu ermöglichen (siehe räumliches Entwicklungskonzept). Daher wurde die Baumassenziffer verhältnismässig niedrig mit 1.8 festgelegt. Die Gebäudelänge beträgt maximal 18.0 m, um die Feinkörnigkeit der überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Quartiere zu erhalten. Die Grünflächenziffer von 0.5 soll das spezifische «grüne» Erscheinungsbild der Mikroquartiere mit grosszügigen Gärten und Grünflächen sichern.

W 10.5A

Die Quartiere ausserhalb des Zentrums und der Strassenachsen, welche sich heute in den Zonen W2a und W2b befinden, werden mehrheitlich in die Wohnzone W 10.5A überführt. Die Gesamthöhe liegt mit 10.5 m zwar unter der bisher geltenden Firsthöhe, für Steildächer wird jedoch ein Zuschlag von 1.5 m gewährt (siehe Kapitel 3.4.3 Dachraumregelung), sodass die neue Gesamthöhe mit den heutigen Firsthöhen vergleichbar ist. Innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen können - wie bisher - zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert werden. Mit einer Gebäudelänge von max. 22.0 m werden die Baukörper in ihrer horizontalen Ausdehnung begrenzt, um die Durchlässigkeit bzw. Körnigkeit des Siedlungsbilds zu erhalten. Mit der Baumassenziffer (BMZ) von 2.2 ist gegenüber heute eine Mehrnutzung möglich. Die Grünflächenziffer (GFZ) von 0.3 gibt Spielraum für individuelle Gartengestaltungen.

W 10.5

In dieser «Übergangs-Zone» sind Nachverdichtungen möglich. Die Gesamthöhe von 10.5 m ohne Dachraumregelung ermöglicht drei Vollgeschosse. Die BMZ von 2.6 ermöglicht auch kleinere Mehrfamilienhäuser, wobei die maximale Gebäudelänge von 26.0 m die Feinkörnigkeit der bestehenden Struktur gewährleistet. Es wird eine Verdichtung in die Höhe angestrebt. Die GFZ von 0.3 lässt genügend Raum für die erforderlichen Erschliessungseinrichtungen, gleichzeitig wird ein angemessener Grünflächenanteil in diesen typischen Wohnzonen gesichert.

W 13.5A

Die Gebiete ab der zweiten Bautiefe entlang den Achsen Post-/Diepoldsauerstrasse und entlang Binnenkanal werden der Zone W 13.5A zugewiesen. Sie löst die klassischen dreigeschossigen Wohnzone W3 mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss ab. Mit einer Gebäudelänge von 30.0 m und einer BMZ von 3.0 ist eine angemessene Nachverdichtung möglich. Eine GFZ von 0.4 lässt genügend Spielraum für die Realisierung von grösseren Baukörpern, sichert einen angemessenen Grünflächenanteil und forciert die unterirdische Parkierung.

W 13.5

In der W 13.5 sind vier Vollgeschosse möglich. Mit dieser Zone wird der Übergang zwischen dem dichten Zentrumsbereich und den Wohnzonen mit feinkörniger Bebauung gestaltet. Entlang des Binnenkanals - nördlich von «Widnau Mitte» - ist diese Zone für beide Uferseiten definiert, sodass entlang des Binnenkanals ein einheitliches Bild entstehen kann. Eine Gebäudelänge von 30.0 m und eine BMZ von 3.4 ermöglichen gegenüber heute eine deutliche Nachverdichtung. Eine GFZ von 0.4 lässt genügend Spielraum für die Realisierung von grösseren Baukörpern, sichert einen angemessenen Grünanteil und forciert die unterirdische Parkierung.

W 16.5

Die Wohnzone W 16.5 wird als starke Zentrumszone in Bahnhofsnähe ausgeschieden. Hier ist in Zukunft eine starke Nachverdichtung erwünscht. Mit der Möglichkeit, fünf Vollgeschosse zu realisieren, werden Anreize für eine urbane Transformation in diesem Zentrumsbereich geschaffen. Die GFZ von 0.4 ist so bemessen, dass die Parkierung unterirdisch erfolgen muss. Auch hier wird die Strategie des Bauens in die Höhe verfolgt. Bei guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann die benötigte Parkplatzanzahl reduziert werden, sodass auch autoarme Überbauungskonzepte möglich werden. Die ortsbauliche und konzeptionelle Anschlussfähigkeit dieses Entwicklungsgebiets auf Widnauer Boden an die Planungen der Gemeinde Au wird im gemeinsamen Projekt «Zukunftsbild Bahnhof Heerbrugg» sichergestellt.

WG 11.0A

Die Wohn-/Gewerbezone WG 11.0A wurde ausschliesslich für den noch erkennbaren, historischen Ortsteil Unterdorf gewählt. Der kurze Abschnitt ist in der Schutzverordnung als Ortsbildschutzgebiet bezeichnet, dokumentiert einen Teil der Widnauer Siedlungsgeschichte und soll erhalten bleiben. Die Zonenbestimmungen sind auf die bestehende Bebauungsstruktur massgeschneidert und sind nicht im Kontext des «Gesamtsystems» der Regelbaumass-Tabelle zu lesen. Die Masse sind tief angesetzt, sodass ein Anreiz besteht, die bestehende Bausubstanz zu bewahren und zu sanieren. Neubauten sind weiterhin möglich, sie haben sich jedoch am Bestand zu orientieren.

WG 14.0

Die Wohn-/Gewerbezone WG 14.0 wird entlang der linearen Verdichtungsachsen (Post-/Diepoldsauerstrasse und Unterdorfstrasse) festgelegt. In dieser Zone sind viergeschossige Bauten mit Wohn- und/oder Gewerbenutzung möglich. Die Gesamthöhe wurde gegenüber der entsprechenden Wohnzone um 0.5 m erhöht, damit gewerblich genutzte Erdgeschosse mit einer grösseren Raumhöhe erstellt werden können. Die GFZ ist gegenüber der entsprechenden Wohnzone reduziert, da gewerbliche Nutzungen regelmässig grössere Anlieferungs- und Umschlagsbedürfnisse aufweisen. Grundsätzlich ist in dieser Zone von unterirdischen Parkierungslösungen auszugehen.

WG 17.0

Entlang der Rheinstrasse im Zentrumsbereich bis zur Ochsenkreuzung wurde - mit Referenz auf die Kernzone entlang der Bahnhofstrasse - mit der Wohn-/Gewerbezone WG 17.0 die Möglichkeit zur Ausbildung einer weiteren dichten Achse gewählt. Hier soll ein attraktives, zentrumsnahes Wohngebiet mit vielfältiger Gewerbenutzung und städtisch-urbanen Qualitäten entstehen, welches die Zentrumsachse der Bahnhofstrasse begleitet, aber nicht konkurrenziert. Die hohe Baumassenziffer (BMZ) schafft Anreize zur Neubebauung des Gebietes. Die GFZ von 0.3 fördert das Bauen in die Höhe, sichert oberirdische Grün- und Freiflächen und erfordert Lösungen mit unterirdischen Parkieranlagen. Im Industriegebiet Uderletten orientierte man sich an der aktuellen Situation und definierte auf dieser Grundlage die Zone WG 17.0 mit einer hohen Baumassenziffer und einem hohen Gewerbeanteil.

K 14.0

Die Kernzone K 14.0 stärkt den zentralen Standort Widnau-Mitte durch die vorgeschriebene gewerbliche Erdgeschossnutzung und eignet sich für eine verträgliche Ablösung der rechtskräftigen Zonierung. Zudem wird durch die Gesamthöhe von 14 Metern ein angemessener Übergang zu den Wohnzonen in der Umgebung geschaffen. Der Grenzabstand von 3.0 m sowie der Verzicht auf die Baumassenziffer (BMZ) ermöglichen eine hohe bauliche Dichte. Eine GFZ von 0.2 garantiert an dieser Zentrumsstelle einen Mindestanteil an Grünflächen.

K 17.0

Mit der Kernzone K 17.0 wird der Zentrumsbereich von Widnau vom Kreisel Metropal bis zum Binnenkanal verlängert. Die ortsbaulich wichtige Baureihe entlang der Bahnhofstrasse bildet den Übergang zwischen der Zentrumsachse K 20.0 und der funktionalen Achse Post-/Diepoldsauerstrasse. An der Schnittstelle zwischen dem Binnenkanal und dem Beginn der Poststrasse soll mit der Kernzone K 17.0 die Möglichkeit für einen ortsbaulichen Merkmalspunkt als Tor zum urbanen Zentrum von Widnau geschaffen werden. Der Grenzabstand von 3.0 m sowie der Verzicht auf die Baumassenziffer (BMZ) ermöglichen hier eine hohe bauliche Dichte. Eine GFZ von 0.2 garantiert an dieser Zentrumsstelle einen Mindestanteil an Grünflächen.

K 20.0

Mit der Kernzone K 20.0 wird die zentrale Achse von Widnau entlang der Bahnhofstrasse als «Mittelrheintaler Lebensader» ortsbaulich definiert. Der Grenzabstand von 3.0 m sowie der Verzicht auf die Baumassenziffer (BMZ) ermöglichen hier eine hohe, bauliche Dichte. Die bereits laufende Transformation dieses Strassenzugs und die Stärkung von urbanen Qualitäten kann damit weitergeführt werden. Eine GFZ von 0.2 garantiert an dieser Zentrumsstelle einen Mindestanteil an Grünflächen.

3.4.2 Überlagerungen und Hinweise im Zonenplan

Gebiete mit guter Gesamtwirkung

Die in Kapitel 3.3.1 beschriebenen «Gebiete mit guter Gesamtwirkung» überlagert als Festlegung die Bauzonen im Zonenplan. Damit wird erkennbar, in welchen Teilen des Gemeindegebietes die Überlagerung «Gebiet mit guter Gesamtwirkung» und der Art. 11 des Baureglements zur Anwendung kommt.

Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Gebiete mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe entsprechen dem rechtskräftigen Zonenplan.

Wald / Gewässer

Die Politische Gemeinde Widnau weist ein sehr kleines Waldstück im Naturschutzgebiet Höchstern an der Grenze zu Balgach auf. Die Feststellung der Waldgrenze erfolgte am 12. November 1993. Ein kleines Waldstück auf dem Grundstück Nr.1163 mit 551 m² erfüllt gemäss Schreiben des kantonalen Forstamtes vom 8. April 2004 die Mindestfläche für die Einzonung von Wald (WA) nicht. Das Gebiet wurde deshalb im neuen Zonenplan in die Landwirtschaftszone (L) aufgenommen.

Lage und Ausdehnung der Gewässer werden aus den Daten der amtlichen Vermessung übernommen und sind im Zonenplan als Hinweis dargestellt. Zur Festlegung der Gewässerräume siehe Kapitel 2.3.4 Naturgefahren und Gewässerraum.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen korrespondieren mit dem Strassenplan der Gemeinde. Dieser wurde im Jahr 2021 öffentlich aufgelegt. Im Zonenplan werden die klassierten Strassen und Wege unterteilt in Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone.

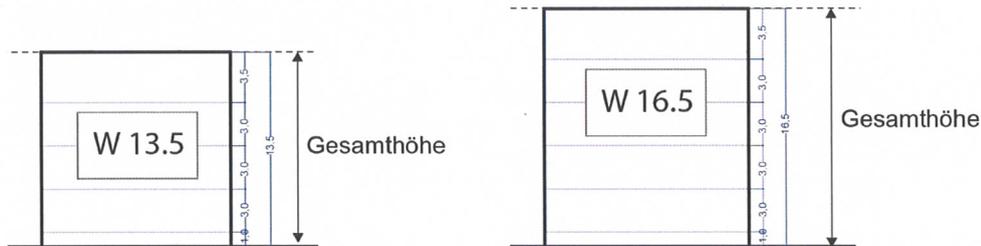
3.4.3 Neue Regelbaumass-Tabelle

Die Regelbaumasse werden mit dem Ziel einer ausgewogenen Mischung zwischen Erhalt und Entwicklung und unter Berücksichtigung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG festgelegt. Wie in Kapitel 3.3.3 erläutert, wurden die Regelbaumasse anhand von umfangreichen Analysen und Tests justiert.

In den folgenden Abschnitten werden hauptsächlich die neuen Begriffe und Messweisen des PBG sowie Unterschiede zwischen bisheriger und neuer Regelung erläutert:

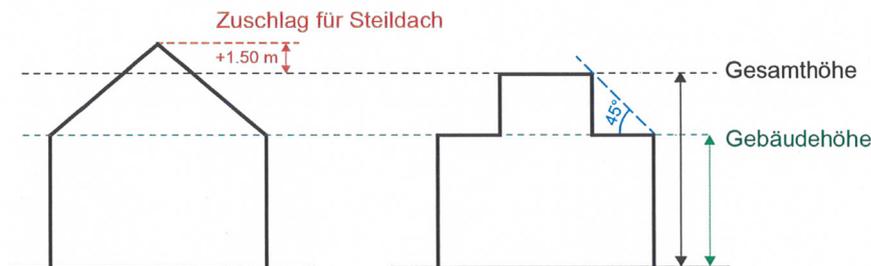
Gesamthöhe

Der bisherige Begriff «Firsthöhe» wird durch die «Gesamthöhe» abgelöst. Die Festlegung der Gesamthöhe ist nur auf Flachdachbauten ausgerichtet und so definiert, dass mit angemessenen Raumhöhen die in der jeweiligen Zone gewünschte Geschoszahl realisiert werden kann.



Gebäudehöhe und Dachraumregelung

Als Ablösung der bisher bekannten Dachgeschossregelung können nach neuem PBG Zonen mit Dachraumregelung definiert werden. Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird mit einer maximalen Gebäudehöhe und einem Winkelmass (45°) definiert. Zonen mit Dachraumregelung werden mit dem Zusatz «A» versehen (W 9.5A, W 10.5A, W 13.5A und WG 11.0A). In diesen Zonen gilt für den obersten Gebäudeabschnitt - dem Dachraum zwischen Gebäudehöhe und Gesamthöhe - ein reduziertes Volumen.



Satteldächer sowie Walmdächer erfordern eine grössere Differenz zwischen Gebäude- und Gesamthöhe als ein Flachdach. Damit dieser Dachtyp möglich bleibt, wird für Bauten mit symmetrischen und asymmetrischen Satteldächern sowie Walmdächern die Gesamthöhe um 1.5 m erhöht, um eine gute Integration von Neubauten mit Steildächern in den heutigen Bestand zu gewährleisten.

Dachaufbauten wie Gauben oder Lukarnen können auf einem Drittel des Daches erstellt werden. Dacheinschnitte sind nicht begrenzt. Brüstungen oberhalb der Gebäudehöhe dürfen diese um max. 1.2 m überschreiten. In niedrigen Zonen sind die zulässigen Höhen tiefer festgelegt. Diese Einschränkung in der Vertikalen wird durch den Zuschlag für Steildächer kompensiert.

Grenz- und Gebäudeabstand, Strassenabstand

Auf die Festlegung eines grossen Grenzabstandes wird verzichtet. Die Sicherung genügender Grünflächen zur Wahrung einer hohen Wohnqualität wird neu durch die Grünflächenziffer geregelt. Bauten können so unabhängig vom Grundriss und der Ausrichtung der Wohnräume auf dem Grundstück platziert werden. Damit vergrössern sich die Spielräume für unterschiedliche Wohnungstypen.

In Wohn-/Gewerbebezonen (WG 11.0A, WG 14.0, WG 17.0) wird der Grenzabstand von 5.0 m bzw. 4.5 m auf 4.0 m reduziert. Damit kann an den linearen Achsen - unter Berücksichtigung des Strassenabstands - dichter gebaut werden. In der Wohnzone (W 16.5) wird der Grenzabstand gegenüber der bisherigen Zone (W4) von 6.0 m auf 5.0 m reduziert. Damit wird eine dichte urbane Bebauung ermöglicht. In den Arbeitszonen wird der Grenzabstand von 5.0 m auf 4.0 m reduziert, um eine bessere Bebaubarkeit zu erreichen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Grenzabstand von 5.0 m auf 3.0 m reduziert, um eine hohe Flexibilität der Bebauungsmöglichkeit zuzulassen.

Der Gebäudeabstand wird jeweils aus der Summe der geltenden Grenzabstände errechnet. In den Arbeitszonen und in der Landwirtschaftszone kann der innerbetriebliche Gebäudeabstand bis auf 4.0 m reduziert werden.

Gebäudelänge und Verzicht auf Gebäudebreite

Die Festlegung der Gebäudelänge schränkt die maximale horizontale Ausdehnung einer Bauteile ein. Die Reduktion der Gebäudelänge im Vergleich zu den bisherigen Massen soll das Bauen in die Höhe fördern, die prägende Einzelbauweise erhalten und eine gewisse Durchlässigkeit des Siedlungskörpers gewährleisten. In den Arbeitszonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) wird keine Gebäudelänge festgelegt. Auf eine Regelung der Gebäudebreite wird im neuen Baureglement generell verzichtet.

Baumassenziffer (BMZ)

Mit der Revision des PBG wurde die Ausnützungsziffer abgeschafft. Die Politische Gemeinde Widnau ersetzt die Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer (BMZ). Die Baumassenziffer wird für die Wohnzonen (W) sowie für die Wohn-/Gewerbebezonen (WG) festgelegt. Zur Bestimmung zweckmässiger Baumassenziffer wurden detaillierte Analysen, Testplanungen und Visualisierungen erstellt (siehe Kapitel 3.3.3). Die Baumassenziffer bestimmt das oberirdisch zulässige Gebäudevolumen im Verhältnis zur Grundstücksfläche, sie nimmt parallel zur möglichen Gesamthöhe zu. In den Zonen mit den grössten Verdichtungsabsichten (K 14.0, K 17.0, K 20.0) wird auf die Baumassenziffer verzichtet. In den Wohn-/Gewerbebezonen wird im Vergleich zu den entsprechenden Wohnzonen die Baumassenziffer um 0.2 erhöht. Dies ermöglicht die Erstellung von Gewerberäumen im Erdgeschoss mit grösseren Raumhöhen.

Grünflächenziffer (GFZ)

Die Grünflächenziffer (GFZ) sichert ein Mindestmass an Grünfläche auf den Baugrundstücken. In den Mikroquartieren (W 9.5A) ist die Grünflächenziffer mit 0.5 am höchsten. Sie beschränkt den Fussabdruck von Neubauten zugunsten eines hohen Grünflächenanteils. Eine Grünflächenziffer von 0.5 bedeutet, dass die Hälfte der Grundstücksfläche natürlich belassen, bepflanzt und nicht versiegelt werden darf. Bestehende und neue Bäume mit einem Kronenansatz von

mind. 2.0 m können im Sinne eines Bonus mit 20 m² pro Baum an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Die Grünflächenziffer ist ein neues Regelmass, sie wird nur bei Neubauten angewendet. Bestehende Bauten sollen weiterhin ohne Berücksichtigung der Grünflächenziffer mit Klein- und Neubauten sowie Anlagen ergänzt werden können.

In den Wohn-/Gewerbebezonen wird die Grünflächenziffer reduziert, da mehr Erschliessungs- und Anlieferungsflächen benötigt werden. In der Kernzone wird für die Grünflächenziffer ein Wert bestimmt, der mit der erwünschten Verdichtung in diesen Zentrumsgebieten konform geht.

Abgrabungen

Abgrabungen sind künstliche Veränderungen des natürlichen, gewachsenen Geländeverlaufs. In Widnau mit ebenem Siedlungsgebiet sind grössere Abgrabungen nicht erwünscht. Es wird deshalb in allen Zonen ein vergleichsweise kleines Mass von 0.4 m festgelegt. Aufgrund der Hochwassersituation und der Grundwasserspiegellage ist davon auszugehen, dass Abgrabungen zurückhaltend angewandt werden. Hauszugänge und Hauszufahrten sind von der Abgrabungsbeschränkung ausgenommen.

3.4.4 Baureglement

Die Einführung des PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die Begriffe des PBG im Baureglement aufgenommen. Viele Bestimmungen entfallen, da diese im PBG einheitlich geregelt sind (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung und Begriffsbestimmungen). Einzelne Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da entsprechende Gesetzesgrundlagen im PBG fehlen. Der Umfang des Baureglements wird dadurch massgeblich reduziert.

In den folgenden Abschnitten werden hauptsächlich die Unterschiede zwischen bisheriger und neuer Regelung erläutert.

Gliederung, Allgemeine Bestimmungen

Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu folgender Neugliederung des Baureglements:

Rechtskräftiges Baureglement	Neues Baureglement
1. Allgemeines	1. Allgemeine Bestimmungen
2. Ortsplanung	2. Raumplanung
3. Projektierung	3. Erschliessung und Ausstattung
4. Baubewilligung	4. Erstellung von Bauten und Anlagen
5. Bauausführung	5. Verfahren und Vollzug
6. Schlussbestimmungen	6. Schlussbestimmungen
	7. Anhang

Die Aufgabenteilung und die Zuständigkeiten zwischen Gemeinderat, Bau- und Strassenkommission und Bauverwaltung werden neu geregelt. Der Gemeinderat ist künftig die Planungsbehörde im Sinn des PBG und die zuständige Behörde nach Strassengesetz. Die vom Gemeinderat eingesetzte Bau- und Strassenkommission ist die Baubehörde im Sinn des PBG, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, sowie die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 sowie 108 Abs. 2 Strassengesetz. Die Bauverwaltung ist die Baubehörde für Baugesuche im Meldeverfahren und zuständig für weitere Aufgaben.

Durch die neue Aufgabenteilung wird der Gemeinderat von operativen Arbeiten im Bauwesen entlastet und kann sich in Zukunft vermehrt strategischen Aufgaben widmen. Die Bau- und Strassenkommission fungiert neu als Bau- und Bewilligungsbehörde, ihre Rolle wird mit der Revision des Baureglements gestärkt.

Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus mindestens einem Mitglied des Gemeinderats und mindestens zwei Fachmitgliedern aus den Bereichen Raumplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie einer Vertretung der Bauverwaltung zusammen. Er unterstützt die Bau- und Strassenkommission in gestalterischen Fragen und beurteilt relevante Bauvorhaben in den festgelegten «Gebieten mit guter Gesamtwirkung» sowie in den Ortsbildschutzgebieten.

Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes ist bei Planungsvorhaben die Information und Mitwirkung der Bevölkerung sicherzustellen. Der Kreis der Bevölkerung, der im spezifischen Fall einzubeziehen ist, sowie der Umfang der Mitwirkung sind abhängig von der Tragweite des Vorhabens und von den Auswirkungen des Planerlasses. Im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung sind nebst der Bevölkerung auch die Nachbargemeinden rechtzeitig anzuhören und die Planungen aufeinander abzustimmen.

Erschliessung und Ausstattung

Die Formulierungen wurden grösstenteils vom Musterbaureglement der VSGP (siehe Kapitel 3.2.4) übernommen und auf die örtlichen Verhältnisse angepasst. Gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement wurde inhaltlich folgendes geändert oder ergänzt:

- Für Gefälle und Sichtzonen sind die entsprechenden VSS-Normen wegleitend.
- Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 100 m² Geschossfläche ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge vorzusehen (bisher pro 80 m²).
- Bei guter ÖV-Erschliessung oder Vorliegen eines Mobilitätskonzepts kann der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge reduziert werden.
- Die Ersatzabgabe bei fehlenden Abstellplätzen beträgt je Abstellplatz Fr. 15'000.-- (bisher Fr. 6'000.-- in Kernzonen, Fr. 5'000.-- in allen übrigen Zonen).
- Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für Fahrräder zu errichten, die VSS-Norm ist wegleitend.
- Für die Gestaltung von Spiel- und Begegnungsbereichen werden konkrete Anforderungen formuliert (hochwertige Gestaltung, besonnte und beschattete Bereiche, unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, vielfältige und multifunktionale Ausstattung).
- Wird von der Erstellungspflicht von Spiel- und Begegnungsbereichen befreit, sind Ersatzabgaben von Fr. 100.-- je fehlendem m² zu leisten.

Vielfach wird auf die Normen der Vereinigung der Schweizer Strassenfachleute (VSS) oder des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) verwiesen. Diese Normen werden im gesamten Baureglement als wegleitend bezeichnet. Die Verweise sind entsprechend dynamisch-direkt. Wird eine Norm geändert, gilt die neue Fassung als wegleitend.

Kleinbauten und Anbauten sowie geringfügige Kleinbauten

Die Definition von Kleinbauten und Anbauten wird neu im PBG geregelt, wobei der Begriff «Nebenbauten» durch «Kleinbauten» ersetzt wurde. Im Gegensatz zu den Anbauten dürfen Kleinbauten bewohnt sein. Die durch die Gemeinde festzulegenden Masse für Kleinbauten und Anbauten entsprechen den bisher geltenden Massen. Kleinbauten können bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze gestellt resp. mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden.

Vorbauten

Vorbauten wie Balkone und Erker haben neu den Grenz- und/oder Strassenabstand einzuhalten. Diese Bestimmung wird zugunsten des Nachbarschutzes eingeführt. Lediglich Dachvorsprünge und Vordächer geniessen ein Abstandsprivileg und können in unterschiedlichem Mass in den Grenz- resp. Strassenabstand hineinragen.

Erhalt und qualitätsvolle Gestaltung von Grünflächen

Häufig geht mit der angestrebten inneren Verdichtung ein Verlust von Grünflächen einher. Gleichberechtigt mit der inneren Verdichtung fordert das RPG auch die Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Siedlungen sind so zu gestalten, dass sie viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 4 RPG). Diesem Anspruch wird mit verschiedenen Bestimmungen Rechnung getragen:

Grünflächenziffer	Art. 19	Sichert ein minimales Mass an Grünfläche (Minimierung der Bodenversiegelung)
Spiel- und / oder Begegnungsbereiche	Art. 15	Definiert die Anforderungen an die Gestaltung und Ausrüstung von Spiel- und Begegnungsbereichen
Dachraum und Dachbegrünung	Art. 20	Verlangt die Begrünung von Flachdächern, wenn diese nicht als Terrassen genutzt werden
Unterirdische Bauten	Art. 23	Sichert eine genügende Überdeckung, sodass eine adäquate Vegetation gedeihen kann
Umgebungsgestaltung	Art. 27	Detaillierung der erforderlichen Angaben im Umgebungsplan

Terrainveränderungen

Die Regelungen für Stützmauern und Böschungen entlang von Grundstücksgrenzen wurde auf das PBG und das EG-ZGB abgestimmt. Entlang von Strassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Sicherheitsanforderungen

Das PBG sieht nicht vor, Bestimmungen zur Wohnhygiene oder andere Schutzbestimmungen in das Baureglement aufzunehmen. Dennoch sind im Bauwesen in verschiedenen Sicherheitsbereichen Normen zu beachten. Um Klarheit zu schaffen, wird im Baureglement auf die sicherheitsrelevanten Normen verwiesen (Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien, Absturzsicherung, Schneerutsch etc.).

Lichtemissionen

Zur Minimierung der Lichtverschmutzung, welche zunehmend als störend empfunden wird und sich negativ auf die Umwelt auswirkt, wird die Rechtsgrundlage für die Regelung von Beleuchtungszeiten, Beleuchtungsstärken sowie Ausrichtung von Lichtquellen geschaffen. Bei der Beurteilung solcher Anlagen, ist die entsprechende SIA-Norm wegleitend.

Gebühren

Der Gemeinderat, die Bau- und Strassenkommission sowie die Bauverwaltung können für ihre Tätigkeiten und Amtshandlungen Gebühren erheben. Ihre Zuständigkeit ist in Art. 29 BauR geregelt. Rechtliche Grundlagen dafür bilden das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), die Verwaltungsverfahrensverordnung (VRV), der Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sowie die Bestimmungen des PBG.

3.5 Vergleiche und Nachweise

3.5.1 Bevölkerungsentwicklung gemäss Gemeindeportrait

Im Rahmen der Erarbeitung des Kantonalen Richtplans erstellte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) für alle Gemeinden ein Gemeindeportrait (17. August 2017). Darin werden für jede Gemeinde die prognostizierten Einwohnerzahlen bis im Jahr 2040 und der daraus abgeleitete Siedlungsflächenbedarf ersichtlich. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Widnau liegt gemäss Gemeindeportrait bis im Jahr 2040 bei 1'842 Personen. Das Gemeindeportrait enthält zudem Kennwerte zur Einwohnerdichte. Die Einwohnerdichte von Widnau beträgt 51 Einwohner pro Hektar (E/ha) und liegt damit unter der kantonalen Erwartungsdichte von 57 E/ha für Gemeinden vom Typ «urbaner Verdichtungsraum».

Die Eckdaten gemäss Gemeindeportrait (Betrachtungshorizont 2040):

Bevölkerung (2016)	9'374 Einwohner
Einwohner in WMZ (Wohn- und Mischzonen) (2016)	9'204 Einwohner
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040	1'842 Einwohner
erwartete Bevölkerung in WMZ 2040	11'046 Einwohner
Gemeindedichte 2017	51 Einwohner / ha
Erwartungsdichte	57 Einwohner / ha
Zonenfläche unbebaut	15.2 ha
Zonenfläche bebaut	181.1 ha
Kapazität unbebaute Fläche	866 Einwohner
Kapazität bebaute Fläche	460 Einwohner
Kapazität total	1'326 Einwohner
Kapazitätsindex	5.60 %
Option / Reduktion Siedlungsgebiet	12.3 ha

Gemeindeportrait erstellt am: 17.08.2017 (Hinweis zur Nutzung ergänzt am: 12.07.2018)
 Quellen: FfS-SG STATPOP, BFS STATENT, AREG, Raum+ 2017
 Stichtag Mediendichte: 31.12.2013

Verglichen mit anderen Gemeinden desselben Raumtyps besteht innerhalb der Wohn- und Mischzonen noch grosses Potenzial. Dieses Potenzial ist zu aktivieren, bevor neue Einzonungen in Betracht gezogen werden. Mit der vorliegenden Ortsplanung wird diesem Grundsatz Rechnung getragen. Es sind - mit Ausnahme kleiner Arrondierungen - keine neuen Einzonungen in den Wohn- und Mischzonen vorgesehen. Von der theoretisch möglichen Option der Erweiterung des Siedlungsgebiets muss nicht Gebrauch gemacht werden.

3.5.2 Bauzonendimensionierung

Die Bauzonendimensionierung zeigt auf, ob die Grösse der Wohn- und Mischzonen (WMZ) dem 15-jährigen Bedarf der Gemeinde entspricht (Art. 15 RPG). Für die Berechnung der Bauzonendimensionierung stellt das AREG ein «Bauzonendimensionierungstool» zur Verfügung. Mit diesem Tool wird die Einwohnerkapazität, welche sich aus den folgenden Kapazitäten zusammensetzt, abgeschätzt:

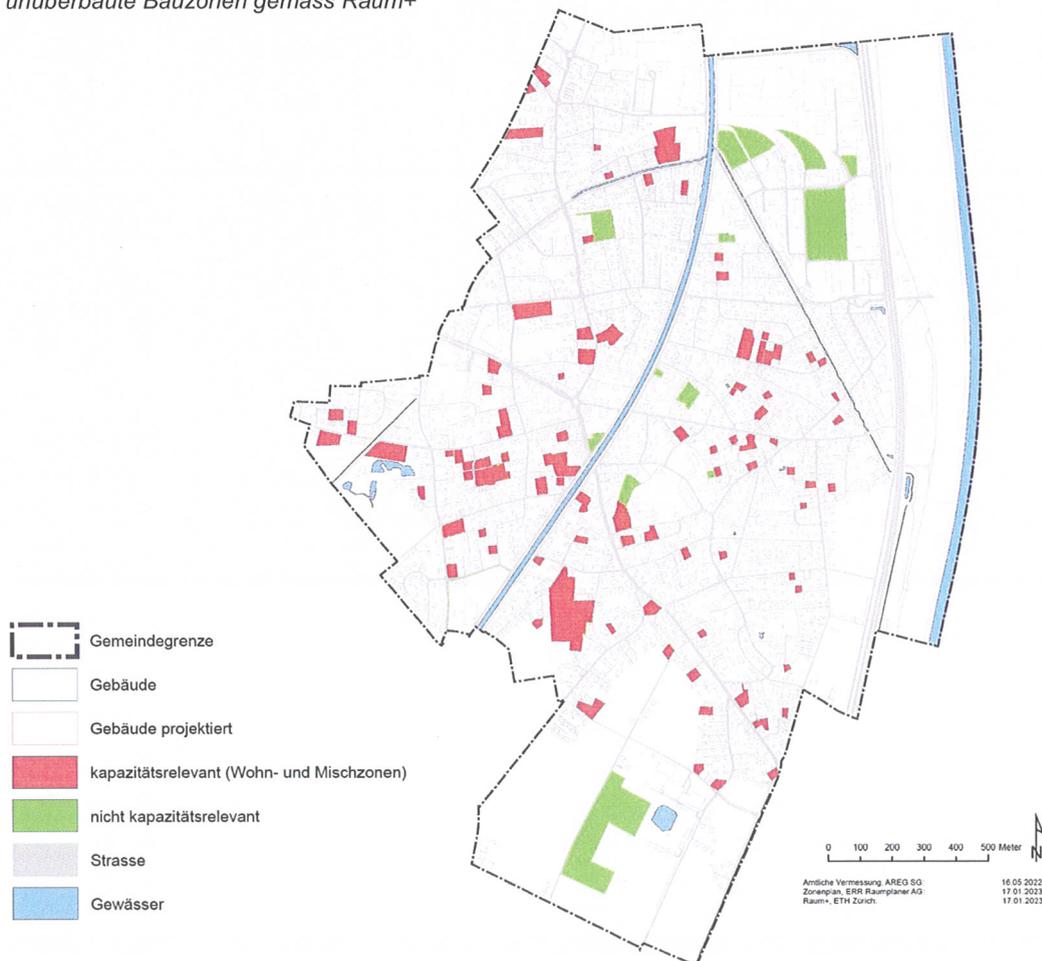
- Kapazität in den unüberbauten Bauzonen (Wohn- und Mischzonen)
- Kapazität in den überbauten Bauzonen (Wohn- und Mischzonen)
- Kapazität auf Flächen mit speziellen Potenzialen

Für die Einwohnerkapazität massgebend sind «nur» die Wohn- und Mischzonen. Zu den Mischzonen gehören die Wohn-/Gewerbezone und die Kernzone. Die übrigen Zonen (Arbeitszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezone) sind in Bezug auf die Einwohnerkapazität nicht relevant.

Kapazität unüberbaute Bauzonen

Widnau weist insgesamt 15,8 ha unüberbaute Bauzonenfläche in Wohn- und Mischzonen auf. Die Baulandreserven wurden von der Plattform Raum+ am 17.01.2023 bezogen.

unüberbaute Bauzonen gemäss Raum+



In der untenstehenden Tabelle werden die kapazitätsrelevanten Flächen der unüberbauten Bauzone des bisherigen und des neuen Zonenplans (grauer Hintergrund) miteinander verglichen. Damit ein direkter Vergleich mit den bestehenden Zonen möglich ist, werden neue Zonen teilweise zusammengezählt. Jeder Zone wird ein «Relevanter Dichtewert» gemäss Bauzonendimensionierungstool zugewiesen. Es handelt sich entweder um die bestehende Dichte in der Gemeinde Widnau (pink) oder die Mediandichte des Zonentyps (blau; kantonaler Wert pro Raumtyp). Massgebend ist der höhere Wert.

Der Vergleich gibt Aufschluss darüber, um wie viel sich die Kapazität in den unüberbauten Bauzonen insgesamt erhöht und in welchen Bauzonen sich die Erhöhung bzw. Senkung stattfindet.

Bauzonen [Wohn- oder Mischzone]		Unüberbaute Bauzone [m ²]		Relevanter Dichtewert [Einwohner pro ha]	Kapazität [Einwohner]		Änderung der Kapazität [Einwohner]
bisher*	neu**	bisher*	neu**	bisher* und neu**	bisher*	neu**	
W2a	W 9.5A	5'698	559	38	21	2	-19
W2b	W 10.5A	58'251	19'418	44	256	85	-171
W3	W 10.5 + W 13.5A	44'119	81'832	102	484	834	+350
W4	W 13.5 + W 16.5	436	19'535	151	6	294	+288
WG2	WG 11.0A	18'217	0	41	74	0	-74
WG3	WG 14.0 + WG 17.0	16'182	34'477	61	77	210	+133
DK3	K14 + K17	9'225	197	57	52	1	-51
K3	K20	1'624	1'624	68	11	11	0
Total		153'753 (15.4 ha)	157'642 (15.8 ha)		981	1'437	+456

* gemäss rechtskräftigen Zonenplan;

** gemäss neuen Zonenplanentwurf

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell;
Stand Grundlagedaten: 2021

Der Neuentwurf des Zonenplans erhöht das Innenentwicklungspotenzial des Siedlungsgebietes der Gemeinde Widnau. Die Einwohnerkapazität in der unbebauten Wohn- und Mischzone steigert sich im Vergleich zum bestehenden Zonenplan auf 1.437 EW (+456 EW). Die Erhöhung der Kapazität ist hauptsächlich auf die Zuweisung von unüberbauten Flächen in Zonen mit einer höheren Einwohnerdichte zurückzuführen. Zusätzlich wird die gesamte unbebauten Fläche um ca. 3'900 m² auf 15,8 ha aufgrund diverser kleinere Umzonungen erhöht.

Kapazität überbaute Bauzonen

Die Kapazität der bereits überbauten Bauzone wird im Berechnungstool einheitlich mit 4 % der bestehenden Einwohnerzahl in der Wohn- und Mischzone angenommen. Dieser Wert ist ein gesamtkantonaler Wert, welcher nicht verändert werden kann. Gemäss Bauzonendimensionierungstool sind dies in Widnau +382 Einwohner.

Kapazitäten in speziellen Potenzialen

Das Grundstück Augiessen (heutiges Zentrum Augiessen) gilt als «spezielles Potenzial», da es von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) der Wohnzone (W 10.5A) zugewiesen wird. Die Kapazität des Gebietes beträgt +50 Einwohner.

Gebiet mit speziellem Potential	Fläche [m ²]	Wohnzone	Relevanter Dichtewert [Einwohner pro ha]	Kapazität [Einwohner]
Augiessen (Parz. 273)	11'414	W 10.5A	44	50

Gesamtkapazität

In der nachstehenden Tabelle wird die gesamte Kapazität auf unüberbauten und überbauten Bauzonen sowie auf Flächen mit besonderen Potenzialen zusammengefasst. Um einen Vergleich zu erhalten, wurde die Gesamtkapazität sowohl für den bestehenden als auch für den neuen Zonenplan ermittelt.

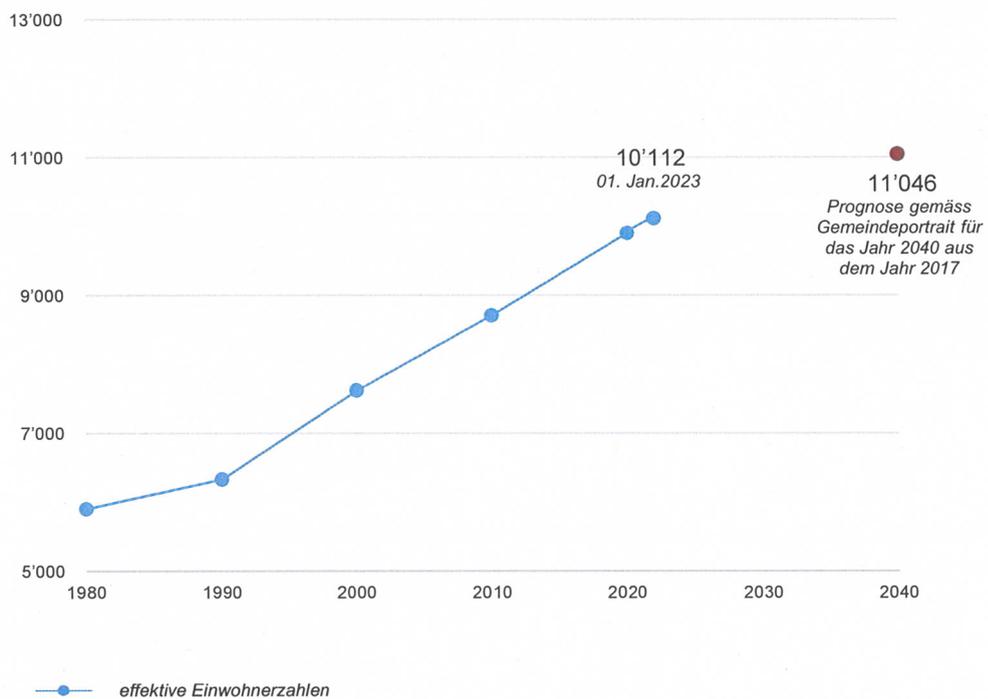
Kennwerte	rechtskräftiger Zonenplan	neuer Zonenplanentwurf	
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	981	1'437	+456
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	382	382	+/-0
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	50	+50
Einwohnerkapazität total (E)	1'364	1'869	+505
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	1'156	1'156	
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	48.70	50.22	

Sowohl der rechtskräftige Zonenplan wie auch der Zonenplanentwurf weisen eine genügende Kapazität für den erwarteten Einwohnerzuwachs von rund 1'156 Personen im 15-Jahres-Horizont vor. Bereits der rechtskräftige Zonenplan weist eine theoretische Kapazität von zusätzlichen 1'364 Einwohnern auf, im neuen Zonenplan wird diese theoretische Gesamtkapazität um ca. 500 Einwohner vergrössert. Die Erhöhung der Kapazität innerhalb der bestehenden Bauzone entspricht direkt dem fundamentalen Grundsatz der Innenentwicklung. Die Aussagekraft des theoretischen Kapazitätsmodells muss jedoch mit der effektiven Bau- und Bevölkerungsentwicklung gespiegelt und relativiert werden. Die marginalen Anpassungen aus der Änderungsaufgabe haben keine Auswirkungen auf die Gesamtkapazität des Zonenplans.

Gesamtkapazität in Relation zur Bevölkerungsentwicklung

Der neue Zonenplan weist eine Erhöhung der Kapazität um +505 Einwohnern gegenüber dem alten Zonenplan auf. Die Erhöhung der Kapazität erfolgt in den heute drei- und viergeschossigen Zonen an den zentral gelegenen Orten. Dies entspricht der anvisierten Entwicklungsstrategie und dem grundlegenden Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die 2017 erstellte Bevölkerungsprognose für Widnau geht von ca. 11'000 EW im Jahr 2040 aus. Diese Prognose liegt im Vergleich zu den tatsächlichen Verhältnissen deutlich zu tief (siehe Diagramm unten). Betrachtet man die Entwicklung der effektiven Bevölkerungszahlen seit 1980 bis 2023 stellt man fest, dass die erwartete Bevölkerungszahl bis 2040 gemäss Gemeindeportrait von 2017 nicht dem effektiven Wachstum entspricht. Die Erhöhung der Kapazität innerhalb der bestehenden Bauzone führt dazu, dass länger mit der vorhandenen Bauzonenfläche die erwartete Bevölkerungsentwicklung aufgefangen werden kann.

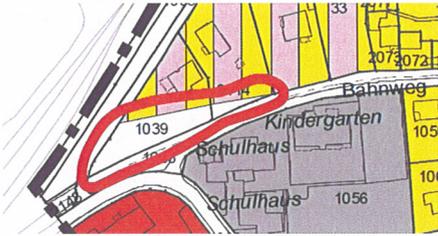
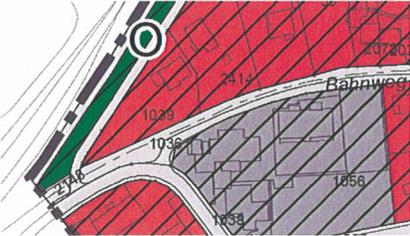


3.5.3 Übersicht über die wesentlichen Zonenplanänderungen

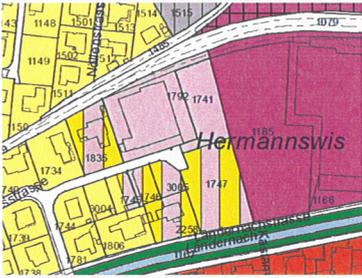
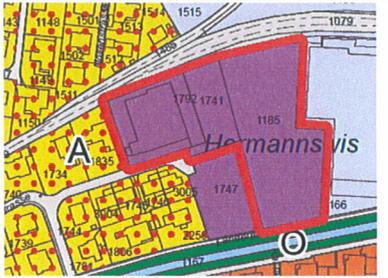
Mit der Revision des Zonenplanes nimmt das Siedlungsgebiet gesamthaft um 2.15 ha zu. Das Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus den Bauzonen (Wohn- und Mischzonen, Arbeitszonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und den Freihaltezonen innerhalb der Bauzone. Die Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind auf den folgenden Detailplänen ersichtlich. Die Flächenbilanz einschliesslich eines Planes mit Verortung ist in der Beilage zum Planungsbericht aufgeführt.

Erweiterungen und Umzonungen der Wohn- und Mischzone

Folgende **Anpassungen** im neuen Zonenplan bewirken eine **Erweiterung** der Wohn- und Mischzonen um +0,34 ha:

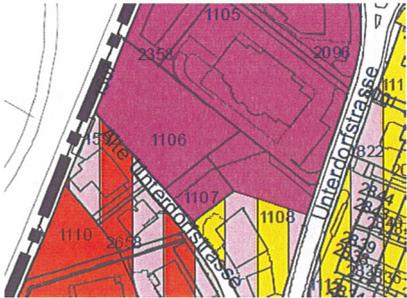
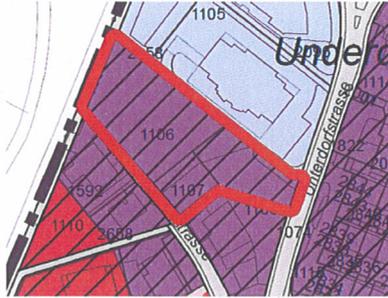
Fläche	Rechtskräftiger Zonenplan	Neuentwurf Zonenplan
0.07 ha		
	<p>Teilbereiche der Parzellen 1039 und 2414 (680 m²): Der Grundstücksteil wurde möglicherweise für eine allfällige Erweiterung der Gleisanlagen bei der letzten Revision nicht der Bauzone zugewiesen. Eine solche Erweiterung ist nicht mehr beabsichtigt. Die Zonenabgrenzung soll entlang der Grundeigentumsgrenzen verlaufen.</p>	
0.27 ha	<p>Die rechnerische Erweiterung der Wohn- und Mischzone ist auf diverse kleine Anpassungen, welche sich bei der Abstimmung von Strassenplan und Zonenplan (Verkehrsfläche) ergaben, zurückzuführen.</p>	

Folgende **Umzonungen** (insgesamt + 2.18 ha) von der Gewerbe-/ Industriezone und der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Mischzone erfolgen mit dem neuen Zonenplan:

Fläche	Rechtskräftiger Zonenplan	Neuentwurf Zonenplan
0.85 ha		

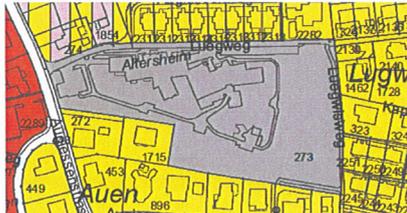
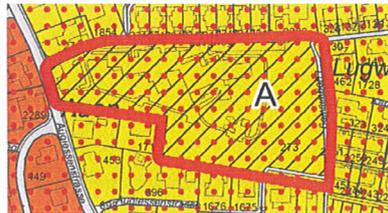
Gla in WG 14.0: Parzelle 1792, 1741
 Glb in WG 14.0: Parzelle 1185

Begründung: für eine industrielle Nutzung weist das Gebiet eine unzureichende Erschliessung auf. Die Grundstücke können nur von Westen über die Hermannswisstrasse erschlossen werden und diese Erschliessung führt durch Wohngebiet. Die Wohn-/Gewerbezone dient als Übergang zwischen der Arbeitszone und der reinen Wohnzone.

0.28 ha		
---------	---	--

Glb in WG 14.0: Parzelle 1106, 1107 und ein Teilbereich von 1108

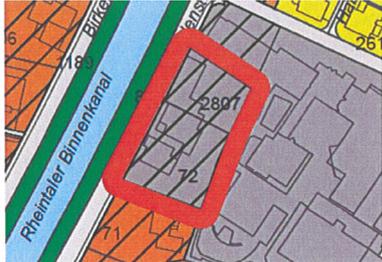
Begründung: Auf Antrag des Grundeigentümers wurde das Gebiet in die WG 14.0 umgezont (Umzonungsgesuch).

1.06 ha		
---------	---	--

Das Grundstück 273 befindet sich im Besitz der Gemeinde Widnau. Das bestehende Alterszentrum wird verlagert und die Gemeinde benötigt keine weiteren Flächen für öffentliche Einrichtungen. Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu gewährleisten, wird das Gebiet mit der Überlagerung "Gebiet mit guter Gesamtwirkung" versehen.

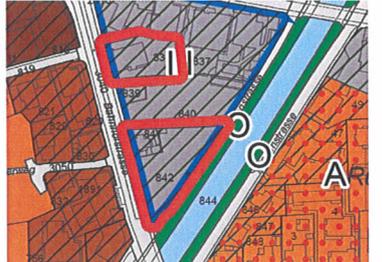
Die Umzonung des Gebietes Augiessen in die Wohnzone (W 10.5A) ist in der Kapazitätsberechnung als «speziellen Potenzial» berücksichtigt.

Folgende **Umzonungen** (insgesamt 0.44 ha) von der Wohn- und Mischzone in Arbeitszonen oder die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgen mit dem neuen Zonenplan:

Fläche	Rechtskräftiger Zonenplan	Neuentwurf Zonenplan
0.15 ha		

Die Parzellen 2807 und 72 werden in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

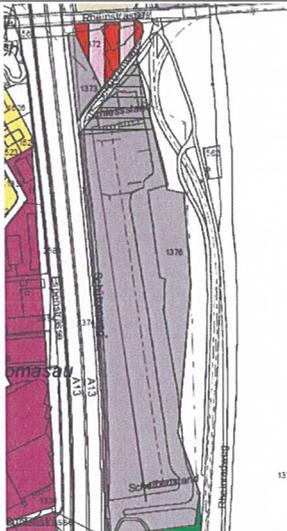
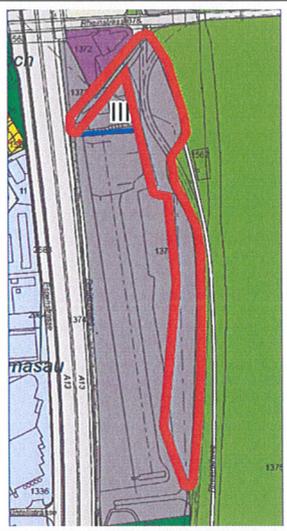
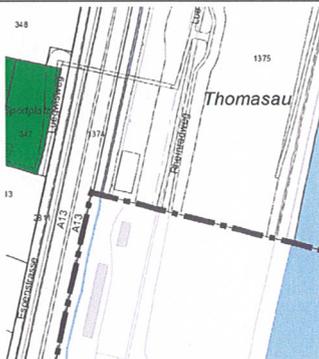
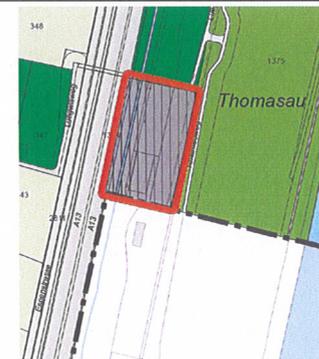
Begründung: Die politische Gemeinde konnte die Grundstücke erwerben. Sie sollen für eine künftige Erweiterung des Schulareals zur Verfügung stehen.

0.29 ha		
---------	--	---

Die Parzellen 838, 841 und 842 werden in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Das Gebiet Widnau Mitte soll als ortsbaulicher Abschluss der Bahnhofstrasse entwickelt werden. (Siehe Richtplanbeschluss S 1.1.6)

Weitere Ein- und Umzonungen

Folgende Anpassungen im neuen Zonenplan bewirken eine Erweiterung der «weiteren Bauzone» (Arbeitszonen oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) um +1.81 ha:

Fläche	Rechtskräftiger Zonenplan	Neuentwurf Zonenplan
0.7 ha		
<p>Die Abgrenzung zwischen der Freihaltezone Rhein und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde vor Ort - abgestimmt auf den vorhandenen Gleiskörper, die topografische Situation und den Wegverlauf- festgelegt.</p>		
0.63 ha		
<p>Das Gebiet wird in Abstimmung mit dem Zonenplan von Diepoldsau der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Dabei werden die bereits überbauten Flächen des Rheinunternehmens der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Aufgrund der Nähe zu Autobahn wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III im Sinne der Vorbelastung ausgeschieden</p>		
0.48 ha	<p>Die weitere rechnerische Erweiterung der «weiteren Zonen» ist auf diversen kleinen Anpassungen, welche sich bei der Abstimmung von Strassenplan und Zonenplan (Verkehrsfläche) ergeben, zurückzuführen.</p>	

3.5.4 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde plant und erschliesst die Bauzonen zeitgerecht, wenn nötig in Etappen (Art. 11 PBG). Im Sinne eines Erschliessungsprogramm legt sie fest, in welcher zeitlichen Folge allfällige Massnahmen ergriffen werden, um Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer Überbauung zuzuführen. Es ist festzuhalten, dass sämtliche Bauzonen in der Gemeinde Widnau als erschlossen gelten. Baugesuche können jederzeit erfolgen. Aufgrund der regen Bautätigkeit in der Gemeinde besteht keine Veranlassung, Massnahmen zur Verflüssigung des Baumarktes zu treffen. Im Sinne des Erschliessungsprogramms kann in den folgenden drei grösseren, unüberbauten Gebiete folgendes festhalten werden:

Bezeichnung	Zone	Fläche [m ²]	Bemerkungen
Areal Widen <i>Parz. 690 und 692</i>	W 13.5A	25'791	Rechtskräftige Bauzone, Erschliessung vorhanden; Planungshorizont liegt in der Kompetenz des Grundeigentümers; Gespräche zur Realisierung einer Wohnüberbauung laufen.
Areal Ägetholz <i>Parz. 1346, 1347, 506, 507, 2008 und 2023</i>	W 13.5A	24'063	Gemeinde-eigene Areale Realisierungszeitpunkt offen; qualitative Projektentwicklung im Richtplan verankert.
Areal Augiessen <i>Parz. 273</i>	W 10.5A	11'414	

4 Schutzverordnung

4.1 Die Schutzverordnung als Teil der Gesamtrevision

Die Politische Gemeinde Widnau verfügt über eine Schutzverordnung, die am 16. Februar 1994 in Kraft getreten ist. Die bestehende Schutzverordnung ist überholt. Ziel der Revision der Schutzverordnung ist eine Konzentration und Reduktion auf wesentliche Einzelbauten und prägnante Ensembles sowie die Erhaltung bestehender Naturwerte im bisherigen Umfang.

Die Gesamtüberarbeitung und Aktualisierung der Schutzverordnung wurde im Rahmen der umfangreichen Ortsplanungsrevision durchgeführt. Auf der Grundlage der räumlichen Entwicklungsstrategie wurden der kommunale Richtplan, der Zonenplan und das Baureglement sowie die Schutzverordnung erarbeitet. Diese Instrumente sind inhaltlich vollständig aufeinander abgestimmt.

4.2 Vorgezogenes Verfahren

Die öffentliche Mitwirkung sowie die öffentliche Auflage der Schutzverordnung wurde der Mitwirkung und dem Rechtsverfahren von Zonenplan und Baureglement zeitlich vorgezogen.

Der Hauptgrund für den gestaffelten Verfahrensablauf liegt in der längeren Prozessdauer des II. Nachtrags des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Mit der Beratung und Freigabe des Zonenplans und des Baureglements zur Mitwirkung musste die kantonsrätliche Beratung des II. Nachtrags PBG abgewartet werden. Die Schutzverordnung hingegen ist nicht vom II. Nachtrag betroffen und konnte bereits im Frühjahr 2022 öffentlich aufgelegt werden.

Inhaltlich sind die Planungsinstrumente vollständig aufeinander abgestimmt. Für den vorgezogenen Erlass der Schutzverordnung wurde ein separater Planungsbericht erstellt, welcher sämtliche Erläuterungen zur Schutzverordnung enthält.

Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, wird in diesem Bericht auf weitere Erläuterungen zur Schutzverordnung verzichtet und auf den Planungsbericht zur Schutzverordnung vom 29. April 2022 / 20. Januar 2023 / 3. September 2024 verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Auflage von Zonenplan und Baureglement konnte die Mehrheit der Einsprachen gegen die Schutzverordnung durch eine 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach Art. 41 Abs. 3 PBG erledigt werden. Die verbleibende Einsprache konnte mit der 2. Änderung der Schutzverordnung im Sommer 2024 erledigt werden.

5 Interessenabwägung

5.1 Inhalt, Wesen der Interessenabwägung

Die Interessenabwägung zeigt auf, wie die verschiedenen Interessen ermittelt, bewertet und aufeinander abgestimmt werden. Der gesamte Planungsbericht dokumentiert und begründet die Entscheidungsfindungen und Beschlüsse, welche im Zusammenhang mit den verschiedenen Planungsinstrumenten getroffen wurden. Die Erläuterungen sind nach den Instrumenten gegliedert.

Zur **Ermittlung** der Interessen wurden während des gesamten Planungsprozesses diverse Mitwirkungsmöglichkeiten angeboten. Über die Angebote, die Eingaben und deren Berücksichtigung gibt Kapitel 7 Mitwirkung detailliert Auskunft.

Die **Bewertung** und **Abstimmung verschiedener Interessen** erfolgte laufend durch die Kerngruppe und durch den Gemeinderat. Der Gesamtprozess wurde von einem unabhängigen Fachrat begleitet. Die an der Planung beteiligten sind in Kapitel 1.4 aufgeführt.

5.2 Verhältnis zu den Zielen des Bundesgesetzes über die Raumplanung

Die Ortsplanung richtet sich hauptsächlich auf folgende Ziele von Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) aus:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden, Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
- Verwirklichung einer auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft

Die Ortsplanung folgt dabei folgenden Planungsgrundsätzen entsprechend Art. 3 des RPGs:

- Schonung der Landschaft durch gute Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen
- Erhalt der Fruchtfolgeflächen sowie naturnaher Landschaften und Erholungsräume
- Gestaltung der Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung der Ausdehnung der Siedlung
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Treffen von Massnahmen zur besseren Nutzung bestehender Bauzonen und schaffen von Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

- Erhalt und Verbesserungen für den Fuss- und Radverkehr
- Schaffen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
- Schaffen von Siedlungen, die viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Diese Ziele und Planungsgrundsätze wurden während des Gesamtprozesses laufend berücksichtigt und in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Im Sinne einer Zusammenfassung werden in den folgenden Kapiteln die Kernthemen der Innenentwicklung, der Qualitätssicherung sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr vertieft.

5.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. Im Analysebericht zur Ortsplanungsrevision vom 8. November 2019 sind fundierte Analysen zu den Themen übergeordnete Planungen, historische Entwicklung, Siedlung (Struktur, Dichte und Nutzungsreserven, Zentrumsentwicklung), Verkehr sowie Freiraum / Landschaft gemacht worden. Aus der Analyse wurde für jedes Thema ein Fazit abgeleitet.

Dieses bildet die **Grundlage** für die Entwicklungsstrategien, die sich in die Teilstrategien Freiraum, Siedlung und Verkehr gliedert. Im Prozess der Ortsplanungsrevision wurden diese Entwicklungsstrategien politisch konsolidiert und der Bevölkerung präsentiert. Die **Umsetzung** dieser Strategien erfolgt sowohl auf der Ebene des kommunalen Richtplans als auch der Nutzungsplanung.

Mit der Gegenüberstellung der Einwohnerkapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Siedlungsentwicklung nach innen rechnerisch geprüft. In Widnau hat sich die Einwohnerkapazität gegenüber dem bestehenden Zonenplan um potenzielle 505 zusätzlichen Einwohnern erhöht. Diese verträgliche Kapazitätserweiterung erfolgt durch eine Nachverdichtung in den bestehenden Bauzonen sowie einer geringfügigen Erweiterung der kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen um 0.39 h. Die Erweiterungen sind im Kapitel 3.5.3 gebietsspezifisch dargestellt und in der Beilage zum Bericht (Flächenbilanz) im Einzelnen verortet.

Die Nachverdichtung findet angrenzend an das Zentrum Heerbrugg und entlang der linearen Achsen (Bahnhofstrasse, Unterdorfstrasse, Post-/ Diepoldsauerstrasse) statt. Die Tabellen in Kapitel 3.5.2 zeigen die **rechnerische** Verschiebung der unüberbauten Flächen in Zonen mit höherer Dichte. **Räumlich** veranschaulicht die kartografische Gegenüberstellung der baulichen Möglichkeiten auf Seite 58 die Siedlungsentwicklung nach innen.

5.3.1 Vergleich des rechtskräftigen mit dem neuen Zonenplanentwurf

Vergleich der Bebauungsmöglichkeiten

Die effektiven Bebauungsmöglichkeiten auf einem Grundstück hängen von verschiedenen Parametern ab. Die Darstellung der Veränderung einzelner Parameter zeigt deshalb immer nur ein beschränktes Bild. Zwar können Höhenvorschriften miteinander verglichen werden, es ist jedoch auch die Dichteziffer, die Gebäudelänge oder der Grenzabstand zu beachten. Zudem müssen für einen Vergleich der heutigen Ausnutzungsziffer mit der neuen Baumassenziffer Annahmen getroffen werden, die zu Unschärfen führen.

Mit den Abbildungen auf der folgenden Seite werden die Veränderungen grob dargestellt. Wird eine Ziffer erhöht bzw. reduziert, wird dies farblich dargestellt.

Im linken Bild wird die Höhenentwicklung von Bauten verglichen. Dabei wird zuerst eine «mittlere Höhe» für den rechtskräftigen sowie den neuen Zonenplan ermittelt. In der Darstellung links werden die beiden Werte miteinander verglichen und die Veränderung farblich dargestellt. Wird die «mittlere Höhe» grösser, ist dies orange dargestellt, wird sie kleiner, ist dies violett dargestellt. In den orange in Erscheinung tretenden Flächen kann also tendenziell höher gebaut werden als heute.

Auf dem rechten Bild werden die potenziellen **Bauvolumen** grob dargestellt. Im rechtskräftigen Zonenplan wird das potenzielle Bauvolumen massgeblich von der Ausnutzungsziffer (AZ) bestimmt, im neuen Zonenplan von der Baumassenziffer (BMZ). Diese beiden Ziffern sind nicht direkt vergleichbar, deshalb muss eine Abschätzung vorgenommen werden. Verschiedene Untersuchungen haben gezeigt, dass die Formel « $AZ \times 4 = BMZ$ » zu vergleichbaren Bauvolumen führt. Mit dieser Grobabschätzung wird es möglich, die AZ mit der zukünftigen BMZ in Vergleich zu setzen.

In den bestehenden Kern- und Dorfkernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann kein Vergleich dargestellt werden, da in diesen Zonen heute keine Ausnutzungsziffer festgelegt ist. Die Darstellung zeigt, dass in der Mehrzahl der Gebiete das mögliche Bauvolumen etwas erhöht wird. Damit wird dem Anspruch nach Innenverdichtung Rechnung getragen. Die Abbildung zeigt zudem, dass Innenentwicklungspotenziale an den gut erreichbaren, zentralen Lagen liegen.

Mittlere Höhe

Die mittlere Höhe des rechtskräftigen Zonenplans wird mit der mittleren Höhe des neuen Zonenplans verglichen und die Veränderung (in Meter) dargestellt.

Die Abbildung zeigt eine grobe Abschätzung.

$$\text{mittlere Höhe} = \text{Geb.höhe} + \frac{(\text{First-/Ges.höhe} - \text{Geb.höhe})}{2}$$

$$\text{mittlere Höhe (wenn Gebäudehöhe nicht definiert wurde)} = \text{Gesamthöhe}$$

Geb.höhe = Gebäudehöhe
Ges.höhe = Gesamthöhe

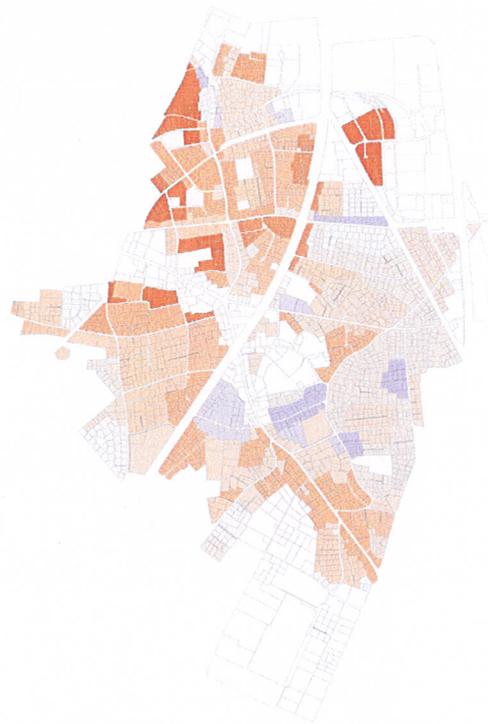
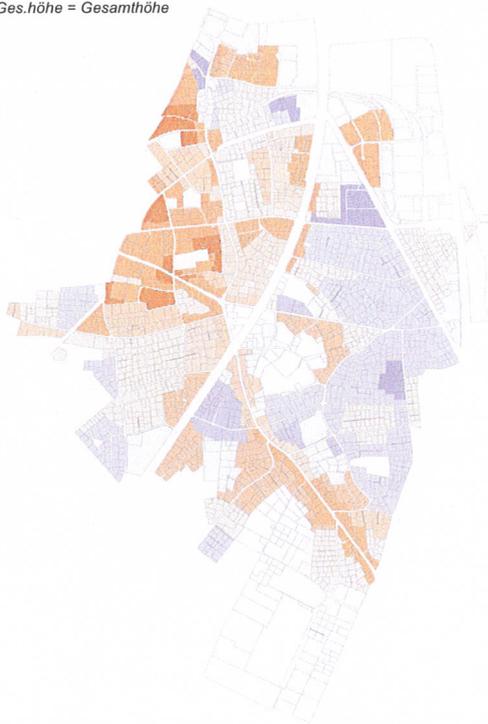
Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen (Ausnutzungsziffer x 4) des rechtskräftigen Zonenplans wird mit dem zulässigen Bauvolumen (Baumassenziffer) des neuen Zonenplans verglichen.

Die Abbildung zeigt eine grobe Abschätzung.

$$\text{zulässiges Bauvolumen (rechtskräftiger Zonenplan)} = \text{Ausnutzungsziffer} \times 4$$

$$\text{zulässiges Bauvolumen (Neuentwurf Zonenplan)} = \text{Baumassenziffer}$$

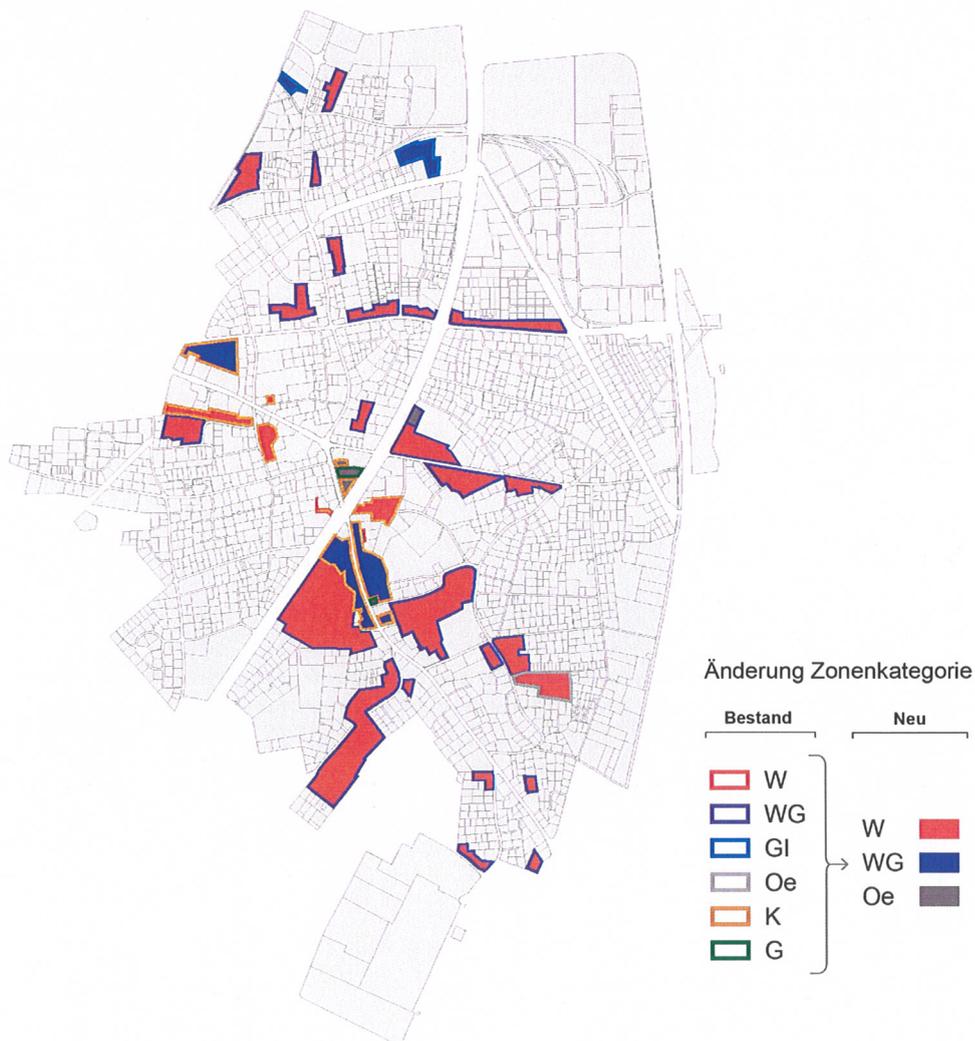


Im neuen Zonenplan nimmt die mittlere Höhe gemäss Siedlungsstrategie rund um das Zentrum Heerbrugg und entlang der linearen Achsen (Bahnhofstrasse, Unterdorfstrasse, Post-/ Diepoldsauerstrasse) zu.

Die Abschätzung ergibt in der Mehrzahl der Gebiete eine leichte Erhöhung des möglichen Bauvolumens. An den zentralen Lagen ist die Erhöhung am deutlichsten. In den heutigen Kernzonen kann kein Vergleich dargestellt werden, da im rechtskräftigen Zonenplan in diesen Zonen keine Ausnutzungsziffer festgelegt ist.

5.3.2 Änderung Zonenkategorie (Nutzung)

Um die Änderungen des Zonenplanentwurfs gegenüber heute sichtbar zu machen, werden die Zonenkategorien des rechtskräftigen Zonenplans mit denjenigen des Zonenplanentwurfs verglichen und die Veränderungen dargestellt.



Die vorgenommenen Umzonungen widerspiegeln die räumliche Entwicklungsstrategie besonders in folgenden Punkten:

- Entflechtung der Nutzungen, Trennung von Wohn- und Arbeitszonen, Schaffung ruhiger Wohngebiete (Lärmschutz), Verminderung von Nutzungskonflikten
- Elimination von kleinen «Wohn-/Gewerbebezonen-Inseln» im gesamten Siedlungsgebiet
- Konzentration und Stärkung der Mischzonen entlang der Strassenachsen mit guter ÖV-Erschliessung

5.4 Qualitätssicherung in der Siedlungsentwicklung

Um die Ziele des Raumplanungsgesetzes zu erreichen, bedarf es nebst der quantitativen Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten auch ausgleichende Qualitätssicherungsmassnahmen. Diese sind in unterschiedlicher Form in allen Instrumenten der Ortsplanung enthalten.

Über den **Richtplan** sind die Teilstrategien Siedlung, Landschaft und Verkehr behördenverbindlich verankert. Die linearen Grünstrukturen, die Landschaftsräume sowie die öffentlichen Freiräume nehmen dabei einen gleichberechtigten Stellenwert neben der baulichen und verkehrlichen Entwicklung ein. Die Richtplanung wird als rollendes Planungsinstrument mit periodischer Nachführung verankert. Dies garantiert im Sinne der Qualitätssicherung eine laufende Erfolgskontrolle.

Die **Schutzverordnung** stellt die wertvollen Kultur- und Naturgüter sicher (Ortsbildern und Kulturobjekte, Naturschutzgebiete, Uferböschungen, Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume etc.). Die Erhaltung dieser Güter mit besonderem Wert dient der kulturgeschichtlichen Verankerung und sichert eine Basisinfrastruktur der Biodiversität.

Im **Zonenplan** werden Gebiete mit guter Gesamtwirkung bezeichnet. Sie umfassen alle Mikroquartiere mit besonderer Struktur, die Fokusgebiete der Innenentwicklung sowie die Bereiche entlang der prägenden Achsen (Hauptstrassen / Binnenkanal). Der im **Baureglement** verankerte Gestaltungsbeitrag bietet die fachliche Unterstützung sowohl für die Planenden wie für die Bau- und Planungsbehörde. Die Grünflächenziffer sorgt zusammen mit den Anforderungen an Spiel- und Begegnungsflächen für die für eine hohe Wohnqualität erforderliche Durchgrünung der Siedlung. Das Verbot von Neophyten sowie eine Bestimmung zu Lichtemissionen kommen im Sinne der Biodiversität der einheimischen Flora und Fauna zugute.

5.5 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Mit der weiteren Zunahme der Bevölkerung und der Arbeitsplätze geht eine Steigerung der Mobilitätsansprüche einher. Da die Digitalisierung auch auf die Mobilität grösseren Einfluss hat (Home-Office, Coworking-Spaces etc.), sind die konkreten Auswirkungen heute nur schwer zu prognostizieren. Die durch den Zonenplan mögliche Einwohnerkapazität liegt in einem moderaten Bereich und tangiert das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrassen) nur unwesentlich. Die Innenentwicklungsbestrebungen konzentrieren sich schwergewichtig auf die Zentrumsgebiete (ausgehend vom Bahnhof Heerbrugg). Die ÖV-Erschliessung ist in diesen Gebieten sehr gut und soll dazu beitragen, dass möglicher Zusatzverkehr mehrheitlich über den öffentlichen Verkehr abgewickelt werden kann. Um den öffentlichen sowie den Langsamverkehr attraktiver zu gestalten, sind verschiedene Massnahmen vorgesehen, die im Richtplan festgehalten sind (siehe Kap. 2.4).

Die Regelungen im Baureglement zur Erschliessung und Ausstattung (Kap. 3.4.4) wurden so angepasst und ergänzt, dass weniger Abstellplätze für Motorfahrzeuge dafür mehr für Velos angeboten werden müssen. Bei guter ÖV-Erschliessung oder bei Vorliegen von Mobilitätskonzepten kann die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge reduziert werden.

Mit dem Ziel, eine bessere, attraktivere Anbindung des Siedlungsgebietes von Widnau an den Bahnhof Heerbrugg zu erreichen, ist zurzeit eine gemeindeübergreifende Studie zum Zentrumsgebiet Heerbrugg in Bearbeitung. Erste Resultate werden im Frühling / Sommer 2023 erwartet

6 Kantonale Vorprüfung

Die Revision des Rahmennutzungsplans (Richtplan, Zonenplan, Baureglement mit entsprechenden Beilagen) wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St.Gallen am 22. Februar 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist am 5. September 2022 bei der Gemeinde eingetroffen. Die Rückmeldungen werden in Hinweise und zwingende Änderungen unterteilt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden nachfolgend die zwingend zu berücksichtigenden Rückmeldungen des AREGs (Z) zu Zonenplan und Baureglement und deren Berücksichtigung in tabellarischer Form zusammengefasst.

3 Planungsbericht	
Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist zu erbringen.	In den Kapiteln 3.5 Vergleiche und Nachweise sowie in Kap. 5 Interessenabwägung des Planungsberichts wurden die geforderten Inhalte ergänzt.
Die Kapazität der bebauten Bauzone gebietsspezifisch thematisieren.	In den Kapiteln 3.5.2 und 3.5.3 des Planungsberichts werden die Bauzonekapazität sowie die gebietsspezifischen Zonenplanänderungen thematisiert. Das Kap. 5 umfasst die gesamthafte Interessenabwägung.
3.1 Bauzonendimensionierung	
Aufgrund der Kapazitätsindex sind ohne Kompensation keine Einzonungen von Wohn- und Mischzonen möglich.	In den Kapiteln 3.5.2 und 3.5.3 des Planungsberichts werden die Bauzonekapazität sowie die gebietsspezifischen Zonenplanänderungen thematisiert. Es finden keine Einzonungen in kapazitätsrelevante Zonen statt. Die Erhöhung der Gesamtfläche der kapazitätsrelevanten Zonen ergibt sich aus Umzonungen.
Flächenbilanz (Ein-, Um- und Auszonungen tabellarisch erstellen sowie plangrafisch darstellen.	In der Beilage zum Planungsbericht wurde eine Tabelle mit dazugehöriger Karte beigefügt, welche die Ein-, Um- und Auszonungen tabellarisch sowie plangrafisch aufzeigt. Im Planungsbericht in Kapitel 3.5.3 werden gebietsspezifische Zonenplanänderungen thematisiert.
Ergänzung der Dichteveränderung in der Tabelle der Bauzonendimensionierung.	Im Kapitel 3.5.2 unter dem Titel Gesamtkapazität wird die Dichteveränderung aufgezeigt. Sie steigt von heute 48.7 EW / ha auf 50.22 EW / ha.
3.2 Lärmschutz	
Erläuterung der Zonenplanänderungen der Grundstücke Nrn. 839, 840, 841 und 842 da der Planungswert durch den Betrieb der Bahnhofstrasse überschritten ist.	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiete Widnau-Mitte wurde mit einer abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufe III (LES) überlagert. Es handelt sich nicht um eine Einzonung, welche die Einhaltung des Planungswerts mit sich bringen würde, sondern um eine Umzonung innerhalb des Baugebiets
Bei geplanten Umzonungen entlang von Kantonsstrassen ist auf die Empfindlichkeitsstufe zu achten.	Die Umzonungen wurden überprüft und gegebenenfalls wurde ein abweichende Empfindlichkeitsstufe (LES III) festgelegt.

4 Zonenplan	
4.1 Allgemeine Hinweise	
Änderungen zwischen Bau-/ und Nicht-bauzone tabellarisch und plangrafisch darstellen.	Im Planungsbericht in Kapitel 3.5.3 werden die Zonenplanänderungen gebietsspezifisch erläutert. In der Beilage zum Planungsbericht wurde eine Tabelle mit dazugehöriger Karte beigefügt, welche die Ein-, Um- und Auszonungen tabellarisch sowie plangrafisch aufzeigt.
4.2 Wohn- und Mischzone	
Erläuterungen zur Umzonungsfläche übrigen Gemeindegebiet → W 16.5	Im Planungsbericht in Kapitel 3.5.3 werden die Zonenplanänderungen gebietsspezifisch erläutert. Bei der Fläche handelt es sich um einen Grundstücksteil, der möglicherweise für die Erweiterung des Industriegleises im bestehenden Zonenplan dem UeG / Verkehrsfläche zugewiesen war.
Umzonung Augiessen in der Bauzondimensionierung als spezielles Potenzial ausweisen.	Im Planungsbericht in Kapitel 3.5.3 wird die Zonenplanänderung gebietsspezifisch erläutert. Die Umzonung ist in der Tabelle der Gesamtkapazität als spezielles Potenzial (+50 Einwohnern) ausgewiesen.
4.3 Arbeitszone	
Die in der Arbeitszone A50 vorgesehene maximale Gesamthöhe von 50 m ist nicht zulässig; Gemäss Art. 104 PBG darf die zulässige Gesamthöhe 30m nicht überschreiten.	Die maximale Gesamthöhe der Arbeitszone wurde auf 30 m reduziert (neu: A 30).
Erläuterung und Aufzeigen der Umzonung gemäss Flächenbilanz vom übrigen Gemeindegebiet in die Arbeitszone.	In der Beilage zum Planungsbericht wurde eine Tabelle mit dazugehöriger Karte beigefügt, welche die Ein-, Um- und Auszonungen tabellarisch sowie plangrafisch aufzeigt. Die rechnerische Erweiterung der Arbeitszone setzt sich aus verschiedenen Kleinstflächen zusammen, die durch die Anpassung der Verkehrsflächen entstehen (v.a. entlang der Esenstrasse).
4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Der Einzonung des Grundstücks 1375 kann nur mit einer Zweckbezeichnung nach Art. 7 zugestimmt werden.	Auf eine Zweckbezeichnung wird verzichtet. Die Zonierung ist auf den rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Diepoldsau abgestimmt, welcher das Werkgelände des Rheinunternehmens der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuordnet. Im neu eingezonten Bereich können aufgrund der Lärmsituation keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden. Die Einzonung erfolgt im Hinblick auf die Realisierungsphase des Projektes Rhesi.
Überprüfung der Zonierung von Parz. 1379 aufgrund des voraussichtlich auszuscheidenden Gewässerraums	An der bestehenden Zonierung (Oe) wird festgehalten. Das Zollgebäude liegt in einem neuen Ortsbildschutzgebiet.

4.5 Kartendarstellung Zonenplan	
Diverse Anliegen zu Titelblatt und Kartendarstellung	Die Erfassung entspricht den Vorgaben des kantonalen Datenmodells. Die Wahl der grafischen Elemente erfolgte zugunsten einer guten Lesbarkeit.
Unterscheidung der Farben / Zuordnung der Freihaltezonen ist zu überprüfen.	Die Zuordnung sowie die Farbgebung wurden nochmals überprüft und angepasst.
5 Baureglement (Nummerierung der Artikel entsprechend dem Vorprüfungssexemplar vom 22. Februar 2022)	
Art. 4 Planungsinstrumente Abs. 1: Erschliessungsprogramm ergänzen	Art. 4 Abs. 1 wurde ergänzt.
Art. 9 Freihaltezonen Abs. 2: Gemäss Codeliste angeben wie bei der FaB R die Zuweisung zu den kantonalen Kategorien erfolgen soll.	Art. 10 Freihaltezonen (FiB O / FiB E / FaB O / FaB R) Die „Freihaltezone Rhein“ wurde analog der Gemeinde St. Margrethen im Datenmodell der Kategorie „Ortsplanung“ zugewiesen. Das Schaffen einer neuen Kategorie ist aufgrund des Datenmodells des Bundes nicht möglich.
Art. 15 Ver- und Entsorgungseinrichtungen Abs. 1: Die Formulierung "Bei Neubauten" ist zu präzisieren.	Neu Art. 16 Ver- und Entsorgungseinrichtungen; Die Formulierung in Abs. 1 wurde angepasst.
Art. 19 Grünflächenziffer Die Absätze 5 und 6 werden als kompliziert und wenig praxisfreundlich erachtet. Es ist zu beachten, dass die Ziffer auch auf bestehende Überbauungen Anwendung finden wird.	Neu Art. 19 Grünflächenziffer; Die Absätze 4 und 5 wurden nochmals überprüft. Die beiden Absätze präzisieren die Anwendung der Grünflächenziffer bei bereits überbauten Grundstücken. Sie ermöglichen untergeordnete Klein- und Anbauten sowie Gartenanlagen auf bereits überbauten Grundstücken.
6 Fazit und Schlussbemerkung	
Das Erschliessungsprogramm (Art. 11 PBG, Art. 32 RPV) muss mit der Zonenplanrevision erstellt werden.	Im Kapitel 3.5.4 des Planungsberichtes wurde das Erschliessungsprogramm ergänzt.
6.1 Genehmigungsunterlagen	
Anforderungen an die Genehmigungseinreichung	Werden berücksichtigt
6.2 Nachführung ÖREB-Kataster	
Anforderungen bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters	Werden berücksichtigt

7 Information und Mitwirkung

7.1 Information und Mitwirkung Richtplanung

Im Juni 2021 wurde im Fokus Nr. 3 / 2021 (Informationsblatt der politischen Gemeinde Widnau) über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert und der Richtplan vorgestellt. Im Anschluss daran fand am 30. Juni 2021 ein Expertenchat statt, da pandemiebedingt auf öffentliche Veranstaltungen verzichtet werden musste. Eingehende Fragen der Bevölkerung wurden direkt von einer Expertengruppe beantwortet. Alle Fragen und Antworten sind auf der Webseite der Gemeinde Widnau (Ortsplanungs-WIKI) einsehbar. Der Chatverlauf ist unter folgendem Weblink ersichtlich: <https://www.widnau.ch/publikationen/334754>.

Die Inputs der Mitwirkung (Wiki-Plattform und Experten-Chat) wurden ausgewertet. Viele Einträge betreffen nicht konkrete Richtplaneinträge sondern sind Fragen, die direkt beantwortet werden konnten. Die folgende Tabelle zeigt zusammengefasst die eingebrachten Anliegen sowie deren Beantwortung. Anpassungen des Richtplans aufgrund der Mitwirkung waren nicht erforderlich.

Anliegen	Antwort / Berücksichtigung
Richtplan allgemein	
Werden die Planungen mit den angrenzenden Gemeinden aufeinander abgestimmt? Die Bahngleise in Heerbrugg sind störend für die räumliche Weiterentwicklung	Selbstverständlich, die Nachbargemeinden wurden über den Richtplan in Kenntnis gesetzt. Über die Zentrumsentwicklung Heerbrugg ist ein gemeindeübergreifender Planungsprozess im Gang.
Weicht der neue Richtplan stark vom bisherigen ab?	Die Anforderungen und Herausforderungen in der Raumplanung haben sich seit der Erarbeitung des geltenden Richtplans (1991) stark gewandelt. Es war deshalb nötig, einen von Grund auf neuen Richtplan zu erarbeiten. Die beiden Richtpläne sind deshalb nicht vergleichbar.
Was heisst der Richtplan wäre nur behördenverbindlich?	Der Richtplan ist behördenverbindlich. Das heisst, die Behörden sowie die Verwaltung haben sich nach den Beschlüssen und den Einträgen der Richtplanung zu halten.
Thema Siedlung	
Gibt es Richtlinien, nach denen der Gestaltungsbeirat berät? Welche Ziele verfolgt der GR mit dem Gestaltungsbeirat?	Das Arbeiten mit Richtlinien und Konzepten wird schon seit geraumer Zeit praktiziert und soll in Zukunft noch ausgebaut werden. Der Gestaltungsbeirat hat den Auftrag, die Bauwilligen zu beraten. Ziel der Beratung ist es, die öffentlichen Interessen möglichst früh in die Projektentwicklung einfließen zu lassen. Die Beratungsaufgabe ist im Richtplan behördenverbindlich verankert (O 1.1.5)
Gibt es Bestrebungen, Zeitzeugen aus der Zeit der Industrialisierung zu erhalten?	Die Unterschutzstellung einzelner Zeitzeugen erfolgt in der Schutzverordnung.

Anliegen	Antwort / Berücksichtigung
Sind im Richtplan bereits alle Mikroquartiere abgebildet? In Mikroquartieren sollten keine Mehrfamilienhäuser erstellt werden können	Ja, im Richtplan sind alle Mikroquartiere bezeichnet. Für diese wurden Entwicklungskonzepte erarbeitet. Ziel ist es, den Charakter inkl. Bau- und Freiraumstruktur zu erhalten. Ein Verbot von Mehrfamilienhäusern ist rechtlich nicht möglich.
Wird das jetzige Altersheim verkauft oder als Reserveland behalten?	Die künftige Verwendung des Altersheims wird umfassend geprüft. Derzeit bestehen keine Pläne, dieses Grundstück zu verkaufen. Im Kapitel 1 2 des Richtplans sind die nachhaltige Sicherung genügender Entwicklungsreserven für die öffentliche Hand festgelegt.
Wie hoch werden die Häuser entlang der Hauptstrasse? Wo genau sind Verdichtungen vorgesehen?	Die Strategie sieht vor, entlang den Hauptachsen, welche gut mit dem Bus erschlossen sind, etwas höher und dichter bauen zu können als heute. Das Mass - wie hoch, wie dicht - wird im Zonenplan und im Baureglement festgelegt
Warum wird kein neues Bauland eingezont, damit Familien ein Haus bauen können?	Die Gemeinde Widnau verfügt über genügend freie Kapazitäten in bebauten und unbebauten Bauzonen. Neue Einzonungen stehen deshalb nicht zur Diskussion.
Gibt es einen Plan über die geplanten Unterflurcontainer?	Die Gemeinde verfügt über ein Konzept mit den optimalen Standorten für Unterflurcontainer. Ziel ist die Erstellung bis Ende 2028. Die Realisierung ist u.a. von den betroffenen Grundeigentümern abhängig. Die Erstellungs- und Unterhaltskosten werden vom KVR übernommen.
Müssen die Vorgaben des Richtplans zwingend übernommen werden?	Für die Überbauung eines Grundstücks sind die Bestimmungen des aktuell geltenden Zonenplans und Baureglements einzuhalten. Der Richtplan legt die öffentlichen Interessen offen. Eine bestmögliche Berücksichtigung unterstützt die Gemeinde beim Erreichen der Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung.
Thema Freiräume	
Gibt es schon Projekte betreffend die Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume?	Nein, die angedachte Funktion der Freiräume sowie die anstehenden Aufgaben sind im Richtplan im Kap. L 1.2 festgehalten.
Thema Verkehr	
Bis wann werden die geplanten neuen Velo- brücken (zwischen Widnau und Diepoldsau und Richtung Heerbrugg) realisiert?	Diese beiden Massnahmen sind im Agglomerationsprogramm enthalten. Es ist vorgesehen insbesondere die Velobrücke zeitnah umzusetzen.
Wie breit werden die geplanten Fusswege?	Die genaue Linienführung und Dimensionierung der Fusswege werden jeweils zusammen mit den Bebauungen festgelegt

Anliegen	Antwort / Berücksichtigung
Werden zukünftig Tempo30- Zonen realisiert und wo?	Die Gemeinde Widnau verfolgt seit vielen Jahren die Strategie, mit punktuellen und massgeschneiderten Massnahmen eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten, ohne signalisierte Tempo30-Zonen, zu erreichen. Die vielen Meldungen aus der Bevölkerung hat die Verantwortlichen veranlasst, die Situation neu zu beurteilen. Der Richtplan enthält jedoch keine spezifischen Festlegungen.
Div. Fragen zum Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse / Diepoldsauerstrasse	Der Lead bei der Planung liegt beim Kanton. Die Detailplanung des Vorprojektes ist im Gang. Die Gemeinde wird zeitgerecht eine Information der Anstösser und der Bevölkerung vornehmen. Eine Ergänzung des Richtplans ist nicht erforderlich.
Wann ist mit dem Ortsbus zu rechnen?	Regional sind verschiedene Optimierungen des bestehenden ÖV-Netzes in Diskussion. Widnau verfügt über ein Konzept für einen Ortsbus. Die Planungen laufen, eine Umsetzung dürfte frühestens mit dem Fahrplanwechsel 2025 erfolgen. Die notwendigen Beschlüsse sind im Richtplan im Kap. V 1.4 festgehalten.

7.2 Information und Mitwirkung Schutzverordnung

Die Mitwirkung zur Schutzverordnung wurde im Sommer 2021 durchgeführt. Der Planungsbericht zur Schutzverordnung vom 29. April 2022 / 20. Januar 2023 gibt in Kapitel 6 detailliert Auskunft über die Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten sowie die daraus resultierenden Anpassungen der Schutzverordnung. Die 1. und 2. Änderung der Schutzverordnung in den Jahren 2023 und 2024 ist in den entsprechenden Kurzberichten im Detail beschrieben.

7.3 Information und Mitwirkung Zonenplan und Baureglement

Folgende Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten wurden angeboten:

- Versand des Zonenplans an alle Haushaltungen im Rahmen des Fokus 4/ 2022 (08/2022)
- Informationsveranstaltung am 30. August 2022, Widenbaumsaal
- Ordentliches Mitwirkungsverfahren (30 Tage) vom 1. September bis 30. September 2022
- Drei individuelle Frageabende mit Vertretern der Kerngruppe und des Gemeinderats (7.9. / 8.9. / 19.9.2022)
- Veröffentlichung auf der Wiki-Plattform am 30.8.2022 mit Möglichkeit zur Diskussion. Fragen und Antworten der Diskussion sind unter folgendem Weblink ersichtlich: https://widnau.org/projekte/doku.php?id=wiki:projekt_revision_ortsplanung:revision_ortsplanung
- 2. Mitwirkung über die Änderungen gegenüber der ersten Mitwirkung vom 5. Dezember 2022 bis 16. Dezember 2022 mit Veröffentlichung auf der Wiki-Plattform

Die Eingaben der Frageabenden sowie beider Mitwirkungen wurden durch die Kerngruppe ausgewertet. Dem Gemeinderat wurden die Eingaben sowie die empfohlene Berücksichtigung im Sinne von möglichen Varianten unterbreitet. Zeitgleich erfolgten weitere juristische Abklärungen im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung. Die folgende Tabelle zeigt zusammengefasst die eingebrachten Anliegen sowie deren Berücksichtigung.

Zonenplan		
Gebiet	Anliegen	Berücksichtigung
Nöllenstrasse / Rosenaustrasse	W 10.5A anstelle W 13.5	Berücksichtigung, auf die Aufzoning wird verzichtet, das Gebiet wird der W 10.5A zugewiesen
Gebiet Her- mannswies	Gegensätzliche Anliegen betreffend die Zonierung	Entscheidung für Wohn-/Gewerbezone WG 14.0; Die gewählte Wohn-/Gewerbezone WG 14.0 sichert einerseits die Existenz der vorhandenen Gewerbebetriebe, andererseits ermöglicht es für Neubauten eine hohe Nutzungsflexibilität. Durch die Baumassen- und die Grünflächenziffer wird die mögliche Dichte auf ein quartierverträgliches Mass beschränkt.
Heutige Dorf- kernzone, Wid- nau Mitte	Keine Einschränkungen gegenüber der heutigen Zonierung ohne Ausnützungsziffer, höhere Bauweise zulassen	Die Zonierung im Bereich der bestehenden Dorfkernzone wurde nochmals überprüft und in verschiedenen Bereichen angepasst. Entlang der Post-/ Diepoldsauerstrasse wurde eine Wohn-/Gewerbezone WG 14.0 ohne Baumassenziffer ausgeschieden. Die Höhenentwicklung wurde nur zurückhaltend angepasst.
Viscose-Areal	Gegensätzliche Anliegen betreffend Zonierungen	Ablösung der bestehenden Regelung durch eine besondere Wohn-/Gewerbezone WG 17.0 mit erhöhter Baumassenziffer und einem Mindestgewerbeanteil. Die Lösung entspricht weitgehendst der bisherigen Regelung.
Thomasau	Erweiterung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Freihaltezone wird belassen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird bis zur Luegwiesbrücke erweitert. In dieser Zone sind aufgrund der Lärmimmissionen keine lärmempfindlichen Räume zulässig.
Zollgebäude Wiesenrainbrücke	Keine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Vorgeschlagene Zonierung belassen, entspricht der heute geltenden Zonierung
Quartier Hoppen- ten / Zehntfeld	Keine Erhöhung der Zonierung	Vorgeschlagene Zonierung (W 16.5, WG 17.0) belassen; die Zonierung ermöglicht eine Verdichtung in unmittelbarem Umfeld des Bahnhofs Heerbrugg mit bestmöglicher ÖV-Anbindung. Es entspricht sowohl der gesamtschweizerischen wie auch der kantonalen Raumentwicklung, solche Standorte für die Innenentwicklung zu nutzen. Der Zonenplanentwurf steht im Einklang mit den Zielen des Raumplanungsgesetzes
Gebiete mit guter Gesamtwirkung	Verkleinerung der Gebiete gewünscht; Konzentration auf Schutzgebiete	Die Gebiete mit guter Gesamtwirkung wurden sorgfältig festgelegt. Sie umfassen nebst den Ortsbildern auch alle Gebiete, in denen massgebliche Innenverdichtungspotenziale geschaffen werden. Um die gewünschte Siedlungsqualität bei erhöhter Dichte zu gewährleisten, ist eine von ausgewiesenen Fachleuten begleitete Arealentwicklung in den bezeichneten Gebieten unabdingbar.
Div. Einzelinteressen		Die Einzelinteressen wurden sorgfältig geprüft. Anpassungen am Zonenplan wurden nur dort vorgenommen, wo dies aufgrund geänderter Verhältnisse nachvollziehbar war. In Einzelbereichen wurde der Verlauf der Zonengrenzen dem bisherigen Zonenverlauf oder geltenden Sondernutzungsplänen angepasst.

Baureglement		
Art.	Anliegen	Berücksichtigung
Div. Artikel	Angleichung an das Musterbaureglement der VSGP gefordert	Die Formulierungen wurden nochmals geprüft und wo möglich an das Musterbaureglement angepasst.
Art. 3 Gestaltungsbeirat	Zusammensetzung und „Einsatzgebiet“ klären	Die Formulierungen wurden im Sinne der Eingebenden präzisiert.
Art. 8	Besondere Situationen ehem. Dorfkernzone / Viscoseareal	Für die besonderen Anliegen in den Gebieten der ehemaligen Dorfkernzone und im Viscoseareal wurde Art. 8 eingeführt.
Art. 17 Regelbaumass-Tabelle	Verzicht auf die Baumassenziffer und die Grünflächenziffer, Erhöhung der Gebäudehöhen / Gebäudebreiten	An den Regelbaumassen wird festgehalten. Das Zusammenspiel der gewählten Ziffern der Regelbauvorschriften wurde in zahlreichen Tests detailliert untersucht und festgelegt. Sie sind so festgelegt, dass sowohl die gewünschte Innenentwicklung wie auch die hohe Siedlungsqualität auch zukünftig gewährleistet sind. Für die Spezialfälle „ehemalige Dorfkernzone“ und „Viscoseareal“ wurde mit Art. 8 eine Lösung gefunden.
Art. 20 Dachbegrünung	Anrechnung der Dachbegrünung an die Grünflächenziffer	Auf die Anrechnung von Dachbegrünungen an die Grünflächenziffer wird verzichtet. Solche Begrünungen helfen zwar der Biodiversität, sie leisten jedoch keinen Beitrag zur Durchgrünung der Siedlung «auf Augenhöhe».
Art. 28 Ökologischer Ausgleich	Ersatzloser Verzicht, Zulässigkeit der Bestimmung wird in Frage gestellt	Aufgrund der juristischen Abklärungen muss auf den Artikel verzichtet werden. Die Zulässigkeit konnte nicht rechtssicher geklärt werden.

Alle Mitwirkenden (erste und zweite Mitwirkung) wurden über die Entscheide des Gemeinderats schriftlich benachrichtigt. Die Benachrichtigung enthält nebst dem konkreten Entscheid auch eine kurze Begründung über die Berücksichtigung oder Ablehnung des Anliegens.

8 Öffentliche Auflage

Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurden am 31. Januar 2023 vom Gemeinderat erlassen und vom 9. Februar bis 10. März 2023 öffentlich aufgelegt.

8.1 Einspracheverfahren

Im Rahmen der 1. Auflage sind insgesamt 29 Einsprachen eingegangen. Um ein umfassendes Verständnis für die Anliegen der Einsprecher zu erlangen, wurden Einspracheverhandlungen geführt. Aufgrund der geführten Verhandlungen konnten 15 Einsprachen abgeschrieben (teilweise aufgrund 1. Änderung, vgl. Kurzbericht zur Änderungsauflage vom 21. Mai 2024) werden, wobei die Zustimmungen der Einsprecher dem Gemeinderat vorliegen. Die verbleibenden 14 Einsprachen wurden im Gemeinderat entschieden.

9 Änderungsauflage (1. Änderung)

Durch die geführten Einspracheverhandlungen, juristischen Abklärungen und geführten Gespräche mit den zuständigen kantonalen Behörden konnten neue Erkenntnisse gewonnen werden. Diese Erkenntnisse führten zu einer Teilrevision der Rahmennutzungsplanung und machten eine Änderungsauflage erforderlich. Die Details sind dem Kurzbericht zur Änderungsauflage (1. Änderung, dat. 21. Mai 2024) zu entnehmen.

9.1 Information und Mitwirkung zur Änderungsauflage

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 10. April bis 9. Mai 2024 stattgefunden. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen sechs Eingaben ein.

9.2 Erlass Gemeinderat zur Änderungsauflage

Die 1. Änderung der Rahmennutzungsplanung wurde am 28. Mai 2024 vom Gemeinderat erlassen.

9.3 Änderungsauflage

Die Änderungsauflage wurde vom 11. Juni bis 10. Juli 2024 durchgeführt. Gegen die Änderung der Rahmennutzungsplanung wurde eine Einsprache erhoben. Nach der geführten Einspracheverhandlung wurde die Einsprache zurückgezogen.

10 Fakultatives Referendum

Die Rahmennutzungsplanung wurde vom 8. November bis 17. Dezember 2024 dem fakultativen Referendum nach Art. 36 PBG und Art. 13 ff der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Widnau unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

11 Genehmigung

Die Rahmennutzungsplanung wird am **xy. Monat 202J** vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

12 Rekursverfahren

Gegen die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung **wird Rekurs / kein Rekurs** eingelegt.

13 Vollzug

Der Gemeinderat bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs der Rahmennutzungsplanung am: **xy. Monat 202J**

14 Beilagen

- Gemeindeportrait der politischen Gemeinde Widnau, dat. 17.08.2017
- Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell, dat. 17.09.2024
- Flächenbilanz: Tabelle inkl. Plangrafischer Darstellung der Ein-, Um- und Auszonungen, dat. 17.09.2024



Amt für Raumentwicklung und Geoinformation



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

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

Siedlungsgebietsdimensionierung Wohn- und Mischzonen
Gemeindeporträt

Widnau

Region: Rheintal

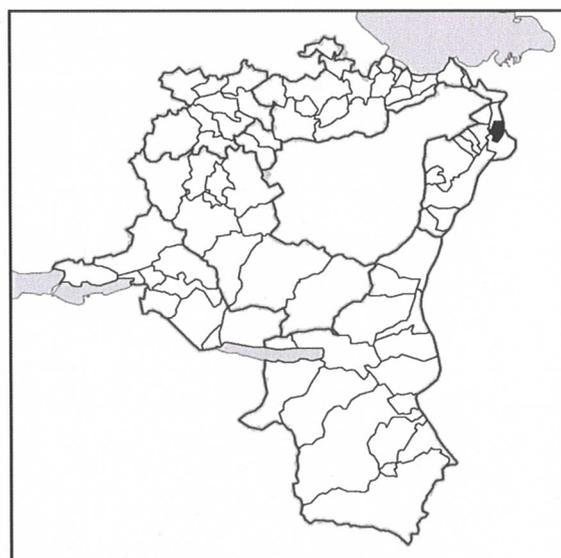
Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Urbane Verdichtungsräume, Regionalzentrum (Heerbrugg)

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	9374
Beschäftigte 2014:	4225
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	17.2 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	1842

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	9204
Beschäftigte 2014:	2263
Zonenfläche bebaut [ha]:	181.1
Zonenfläche unbebaut [ha]:	15.2
davon Aussenreserven ³ [ha]:	3.5
Gemeindedichte [E/ha]:	51
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	57
Kapazität bebaute Flächen [E]:	460
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	866
Kapazität total [E]:	1326
Kapazitätsindex:	5.6 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	1.61
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	12.3



Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	1615
Zonenfläche bebaut [ha]:	37.6
Zonenfläche unbebaut [ha]:	7.2
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.0

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum* 2017

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

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

Stichtag Mediandichte: 31.12.2013

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

Gemeinde

Gemeinde: Widnau
 Region: Rheintal
 Raumtyp gemäss Raumkonzept: Urbane Verdichtungsräume

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

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
DK3	9'225	-9028	57
K3	1'624	0	68
W2a	5'699	-5140	38
W2b	58'262	-38844	44
W3	47'545	34287	102
W4	436	19099	151
WG2	18'208	-18208	41
WG3	12'787	21940	61

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	981	1'438
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	382	382
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	50
Einwohnerkapazität total (E)	1'364	1'870
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	1'156	1'156
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	48.70	50.22
Kapazitätsindex	-2.2 %	-7.5 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2021
 Kapazitätsberechnung erstellt durch:

Gemeinde **Widnau**

Flächen Ein-, Um- und Auszonungen

Zonenplan neu (Stand fakultatives Referendum): 17. September 2024

		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																	Nichtbauzone (neuer ZP)					Total		
		Bauzone (neuer ZP)																								
		W 9,5 A	W 10,5	W 10,5 A	W 13,5	W 13,5 A	W 16,5	WG 11 A	WG 14	WG 17	K14	K17	K20	A17	A30	OE BA	FIB O	FIB E	VF IB	FaB O	FaB R	L	GW	WA	VF aB	
Zonenplan rechtskräftig	Bauzone (alter ZP)	W2a	5.43		0.99														0.35						6.77	
		W2b			4.29		4.57	0.02									0.00	0.00		1.94						10.82
		W3		1.30	9.41		3.84			0.02			0.10					0.07		0.96						15.68
		W4												0.04						0.08						0.12
		WG2		2.94	4.00	0.56	3.99	0.85												0.44						12.78
		WG3		1.00		1.00	5.58	1.62	0.20			0.06							0.15		0.21					9.83
		WG3a									3.70								0.03		0.16					3.89
		DK3					0.58						0.62					0.29			0.14					1.63
		K3						0.28			0.52			0.75							0.02					1.57
		K4						0.99			0.56										0.20					1.75
		GI a								0.35											0.04					0.39
		GI b								0.77	0.00										0.37					1.14
		IA																	0.88		1.64					2.52
		OE		0.00	1.06						0.02					0.08				0.31	0.72					2.19
		GE																0.29			0.07				0.00	0.36
		GR																		0.03			0.00			0.03
		Nichtbauzone (alter ZP)	GS																0.40		0.00	0.49				0.89
GR																				2.93				2.93		
ueG	0.05		0.02	0.05	0.02	0.02	0.14	0.02	0.02	0.00			0.01	0.34	0.11	1.33	0.87	2.58	37.83	0.00	31.85	24.60	0.01	2.00	101.85	
L																			0.04						0.04	
GW																		0.00	0.02					0.00	0.02	
WA																						0.06			0.06	
Total		0,05	9,39	6,40	15,27	11,16	12,29	0,24	1,17	4,78	0,06	0,72	0,80	0,42	0,11	2,07	2,54	2,58	45,25	3,43	31,85	24,65	0,01	0,00	2,00	177,25

	[ha]	[ha]	[ha]
Reduktion WMZ	0.10		0.00
Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)*	1.19		0.00
Reduktion Bauzone	1.28	1.28	0.00
Erweiterung WMZ	0.34		0.34
Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	1.78		1.78
Subtotal Erweiterung Bauzone	2.12	2.12	2.12
Umzonungen WMZ		59.80	
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ		2.20	
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)		0.82	
Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet		63.78	
Umzonung Verkehrsflächen		47.25	
		177.25	

- Reduktion WMZ Siedlungsrand
- Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand
- Reduktion Bauzone Siedlungsrand
- Erweiterung WMZ Siedlungsrand
- Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand
- Erweiterung Bauzone Siedlungsrand

[ha]
0.25 Flächenbilanz WMZ
0.59 Flächenbilanz Weitere Bauzone
0.84 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)
2.12 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzonen)

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

* Hier sind auch Umzonungen von Grünzonen in die Freihaltezone dargestellt. In R'Berg gibt es flächen, die bisher noch keinem Zweck gemäss BauR Nachtrag III zugewiesen wurden.

Gemeinde **Widnau**

Flächenbilanz

Zonenplan neu (Stand fakultatives Referendum): 17. September 2024

		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																						Total		
		Bauzone (neuer ZP)													Nichtbauzone (neuer ZP)											
		W 9.5 A	W 10.5	W 10.5 A	W 13.5	W 13.5 A	W 16.5	WG 11 A	WG 14	WG 17	K14	K17	K20	A17	A30	OE BA	FIB O	FIB E	VF IB	FaB O	FaB R	L	GW	WA	VF aB	
Zonenplan rechtskräftig	Bauzone (alter ZP)	W2a	7.77	5.43	14.14		0.99												0.35						28.68	
		W2b		22.34	26.54	4.29	16.28	4.57	0.02								0.00	0.00		1.94						75.98
		W3		1.80	1.30	9.41	15.52	3.84		0.02			0.10					0.07		0.96						33.00
		W4					3.85							0.04						0.08						3.97
		WG2		2.94	4.00	0.56	3.99	0.85	1.05	7.79										0.44						21.62
		WG3		1.00		1.00	5.58	1.62	0.20	4.34	2.44	0.06					0.15			0.21						16.60
		WG3a									3.70							0.03		0.16						3.89
		DK3					0.58			2.85		0.48	0.62				0.29			0.14						4.96
		K3						0.28			0.52			0.75						0.02						1.57
		K4						0.99			0.56			4.22						0.20						5.98
		GI a								0.35					1.50					0.04						1.89
		GI b								0.77	0.00				12.06					0.37						13.19
		IA														27.27		0.88		1.64						29.79
		OE		0.00	1.06					0.02					0.08		28.53	0.31		0.72						30.72
		GE															0.29		1.94					0.00		2.31
		GR																4.28		0.03			0.00			4.30
	Nichtbauzone (alter ZP)	GS																0.40		0.00	0.49					0.89
GR																			2.93						2.93	
ueG		0.05	0.02	0.05	0.02	0.02	0.14	0.02	0.02	0.00			0.01	0.34	0.11	1.33	0.87	2.58	37.83	0.00	31.85	24.60	0.01		2.00	101.85
L																			0.04			26.15				26.19
WA																		0.00		0.02			10.29		0.00	10.31
	WA																					0.06		1.13		1.19
	Total	7.82	33.53	47.09	15.27	42.97	16.14	1.29	16.15	7.22	0.54	0.72	5.02	13.98	27.38	30.59	6.82	4.52	45.25	3.43	31.85	50.80	10.30	1.13	2.00	421.83

	[ha]	[ha]	[ha]
Reduktion WMZ	0.10		0.00
Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)	1.19		0.00
Reduktion Bauzone	1.28	1.28	0.00
Erweiterung WMZ	0.34		0.34
Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	1.78		1.78
Subtotal Erweiterung Bauzone	2.12	2.12	2.12
Umzonungen WMZ		59.80	
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ		2.20	
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)		56.62	
Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet		63.78	
Umzonung Verkehrsflächen		47.25	
		233.05	

gleiche Zonierung Zonenplan rechtskräftig und Revision 244.58

	[ha]
Reduktion WMZ Siedlungsrand	0.25 Flächenbilanz WMZ
Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand	0.69 Flächenbilanz Weitere Bauzone
Reduktion Bauzone Siedlungsrand	0.84 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)
Erweiterung WMZ Siedlungsrand	
Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand	
Erweiterung Bauzone Siedlungsrand	2.12 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzonen)

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 / Freihalteflächen)

ERR Bauplaner AG
Teufener Strasse 19 | 9001 St. Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Festlegungen

Bauzonen

- | | | | |
|--|----------|---|-----|
| | W 9.5A | Wohnzone | II |
| | W 10.5A | Wohnzone | II |
| | W 10.5 | Wohnzone | II |
| | W 13.5A | Wohnzone | II |
| | W 13.5 | Wohnzone | II |
| | W 16.5 | Wohnzone | II |
| | WG 11.0A | Wohn-/Gewerbezone | III |
| | WG 14.0 | Wohn-/Gewerbezone | III |
| | WG 17.0 | Wohn-/Gewerbezone | III |
| | K 14.0 | Kernzone | III |
| | K 17.0 | Kernzone | III |
| | K 20.0 | Kernzone | III |
| | A 17.0 | Arbeitszone | III |
| | A 30.0 | Arbeitszone | IV |
| | ÖBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | II |
| | FIB | Freihaltezone innerhalb der Bauzone | II |
| | | ○ Ortsplanung | |
| | | ■ Erholungs-, Sport- und Parkanlagen | |

Nichtbauzonen

- | | | | |
|--|-----|--------------------------------------|-----|
| | L | Landwirtschaftszone | III |
| | FaB | Freihaltezone ausserhalb der Bauzone | II |
| | | ○ Ortsplanung | |
| | | R Rhein | |

Weitere Festlegungen

- | | |
|--|--|
| | Gebiete mit guter Gesamtwirkung (Art. 11 BauR) |
| | Abweichende Empfindlichkeitsstufe |
| | Aufhebung Abweichende Empfindlichkeitsstufe |
| | keine lärmempfindlichen Räume zulässig |
| | Gebiet mit abweichenden Regelbaumassen gemäss Art. 8 Abs. 1 BauR |
| | Gebiet mit abweichenden Regelbaumassen gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR |

Hinweise

- | | | |
|--|-------|-----------------------------------|
| | GW | Gewässer offen / eingedolt |
| | VF IB | Verkehrsfläche innerhalb Bauzone |
| | VF aB | Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone |

