

Revision der Rahmennutzungsplanung

Änderung aufgrund Einspracheverfahren (Änderungsaufgabe)

Kurzbericht



Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Änderung Baureglement	5
2.1	Gestaltungsbeirat (Art. 3).....	5
2.2	Wohn-/Gewerbezone (Art. 8).....	5
2.3	Gebiete mit guter Gesamtwirkung (Art. 11).....	5
2.4	Baumassenziffer für Hauptbauten (Art. 18).....	5
2.5	Terrainveränderungen (Art. 25, neu Art. 24).....	6
2.6	Beilage zum Baureglement.....	6
3	Zonenplan	7
3.1	Erweiterung Kernzone.....	7
3.2	Reduktion Kernzone.....	8
3.3	Erweiterung Wohn-/Gewerbezone.....	9
3.4	Erweiterung Gebiete mit guter Gesamtwirkung.....	10
3.5	Erweiterung Freihaltezone Ortsplanung innerhalb Bauzone.....	11
4	Kommunaler Richtplan	12
5	Übergeordnete Planung	12
6	Information und Mitwirkung	13
7	Erlass Gemeinderat	13
8	Öffentliche Auflage	13
9	Rechtsmittelverfahren	14
10	Fakultatives Referendum	14
11	Genehmigung	14
12	Rekursverfahren	14
13	Vollzug	14

1 Ausgangslage

Mit der laufenden Revision der Ortsplanung erfüllt die Gemeinde Widnau die kantonalen Vorgaben. Nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) per 1. Oktober 2017 haben die politischen Gemeinden 10 Jahre Zeit, um ihre kommunalen Planungsinstrumente der neuen Gesetzgebung auf Stufe Bund und Kanton anzugleichen.

Die Gemeinde Widnau ist in diesem Prozess weit fortgeschritten und im Jahr 2023 konnte die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan & Baureglement) vom 9. Februar bis 10. März 2023 öffentlich aufgelegt werden. Während der Einsprachefrist sind insgesamt 29 Einsprachen eingegangen, wobei neben der Rahmennutzungsplanung wenige indirekt Auswirkungen auf die kommunale Schutzverordnung haben. Im Jahresverlauf wurden sämtliche Einsprachen eingehend geprüft, sie wurden in der Kerngruppe behandelt und mit allen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt. Nach Abschluss der Gespräche und einer fundierten fachlichen Prüfung beantragte die Kerngruppe dem Gemeinderat, den Zonenplan in wenigen kleinräumigen Punkten anzupassen und das Baureglement im Wesentlichen hinsichtlich der Berechnung der Baumassenziffer zu redigieren. Mit der vorliegenden Änderungsaufgabe werden die vom Gemeinderat am 21. März 2024 und am 2. April 2024 in Aussicht genommenen Anpassungen vorgelegt. Nach der öffentlichen Mitwirkung zur Änderungsaufgabe im April/Mai 2024 wird der Gemeinderat über die Änderungsaufgabe entscheiden und anschliessend folgen die weiteren Verfahrensschritte:

- Öffentliche Auflage vom 11. Juni bis 10. Juli 2024 (Änderungsaufgabe)
- Fakultatives Referendum (November/Dezember 2024)
- Rekurs- und Genehmigungsverfahren (anschliessend)

Nachfolgend sind die vorgesehenen Änderungen an Zonenplan und Baureglement im Detail dokumentiert. Mit diesen Änderungen beabsichtigt der Gemeinderat einen Rückzug diverser Einsprachen zu erwirken bzw. werden einzelne Einsprachepunkte gegenstandslos.

2 Änderung Baureglement

Am Baureglement ergeben sich gegenüber der öffentlichen Auflage vom 9. Februar bis 10. März 2023 nachfolgende Änderungen.

2.1 Gestaltungsbeirat (Art. 3)

Der Gestaltungsbeirat kann gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. d des Baureglements (Stand Auflage) auch «bei weiteren Einzelfällen» zuhanden der Planungs- und Baubehörde Stellung nehmen. Dieser Aufgabenbereich wurde in einer Einsprache in Frage gestellt. Da die Definition auslegebedürftig ist und von vornherein nur wenige Einzelfälle betreffen würde, wird die Bestimmung gestrichen.

2.2 Wohn-/Gewerbezonon (Art. 8)

Im Baureglement wurde gemäss Art. 8 Abs. 2 für die Wohn-/Gewerbezone WG 17.0 ein Mindestgewerbeanteil von 85 % des Bauvolumens vorgeschrieben. Ziel des hohen Mindestgewerbeanteils war es, die Wohnnutzung im Gebiet Viscose wie bis anhin einzuschränken. Gegen diesen Artikel wurde mehrfach Einsprache erhoben. Ziel war, die bereits im rechtskräftigen Überbauungsplan enthaltene Bestimmung bezüglich Maximalwohnnutzung in den Zonenplan zu überführen. Dies war allerdings nicht möglich, weil das PGB keinen Maximalanteil, sondern nur einen Mindestanteil zulässt. Wie sich im Rahmen der weiteren Prüfung zeigte, lässt sich der Maximalanteil Wohnnutzung nicht 1:1 mit dem Mindestanteil Gewerbenutzung ersetzen, da der Wohnraum in diesem Fall nur bei gleichzeitiger Erstellung der Bauten realisiert werden kann. Die heute zulässige Nutzung der Areale ist über den rechtskräftigen Überbauungsplan Viscose West inkl. Änderung abschliessend geregelt. Diese Bestimmungen gehen bis zu einer allfälligen Aufhebung/Änderung des Überbauungsplans den Bestimmungen aus dem revidierten Baureglement vor. Daher wird auf eine Regelung des Mindestgewerbeanteils im Baureglement verzichtet.

2.3 Gebiete mit guter Gesamtwirkung (Art. 11)

Gegen Art. 11 Abs. 1 des Baureglements wurde Einsprache erhoben, wobei das Wort «Freiräume» zu streichen sei. Die beantragte Anpassung wird vorgenommen, da die Freiräume sinn-gemäss über die geforderte Einordnung in die Umgebung sowie über den Wortlaut von Art. 99 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) abgedeckt sind.

2.4 Baumassenziffer für Hauptbauten (Art. 18)

Die spezifischen Gegebenheiten in der Gemeinde Widnau machen eine Bonusregelung für Bauvolumen erforderlich. Der Grundwasserspiegel liegt sehr nahe an der Oberfläche. Weiter ist ein grosser Teil des Gemeindegebiets durch Hochwasserereignisse (z.B. durch den Rheintaler Binnenkanal) gefährdet. Diese Gegebenheiten in Kombination mit der flachen Topografie erfordern oftmals ein Anheben der Bauten über den Niveaupunkt.

Die Baumassenziffer wird im Planungs- und Baugesetz in den Artikeln 79 und 87 abschliessend geregelt. Daher kann Art. 18 Baumassenziffer aus dem Baureglement der Gemeinde Widnau gestrichen werden. Die angestrebte Bonusregelung für Tiefgaragen wird neu in der Fussnote 3 zur Regelbaumass-Tabelle im Anhang des Baureglements der Gemeinde Widnau geregelt. Im Umfang entspricht sie dem im Kanton Thurgau angewendeten Bonus.

2.5 Terrainveränderungen (Art. 25, neu Art. 24)

Aufgrund von neuen Erkenntnissen muss für Stützmauern ein Grenzabstand definiert werden. Deshalb wurde für Stützmauern bis zu 1.2 m Höhe ein Grenzabstand von 0.05 m definiert.

2.6 Beilage zum Baureglement

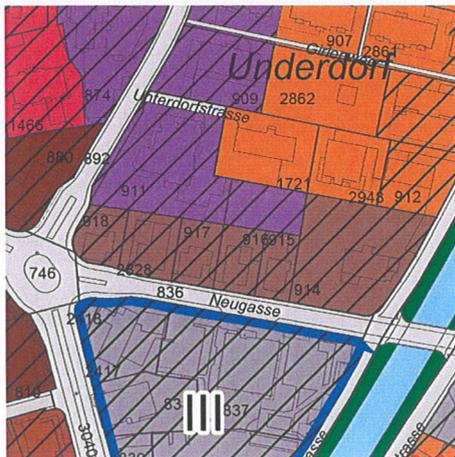
Die Beilage zum Baureglement wird entsprechend angepasst, wobei gegen diese keine Einsprache erhoben werden kann.

3 Zonenplan

3.1 Erweiterung Kernzone

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen zur Ausdehnung der Kernzone im Zentrum von Widnau ein. Sowohl für die Parzelle Nr. 879 (ehemals 876 und 879) wie auch für die Parzelle Nr. 915 wurde der Antrag auf eine Ausdehnung der Kernzone auf die ganze Parzellenfläche gestellt. Die kleinräumigen Anpassungen der Nutzungszone an die Parzellengrenze ist aus fachlicher Sicht sinnvoll und sind im Einklang mit dem kommunalen Richtplan und der Siedlungsstrategie der Gemeinde Widnau.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe



Ausschnitt ZP
Aufgabe / ZP Än-
derung

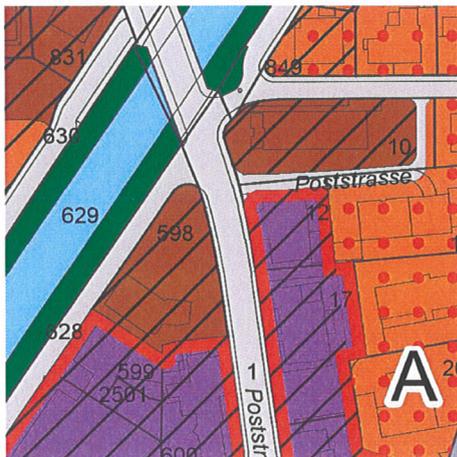
ERR Raumplaner
AG (04.2024)

3.2 Reduktion Kernzone

Die Parzellen Nrn. 10 und 598 an der Poststrasse südlich des Rheintaler Binnenkanals waren als Kernzone K 17.0 vorgesehen. Mit der Anhebung der maximal zulässigen Gesamthöhe sollte die planerische Möglichkeit geschaffen werden, eine «Torwirkung» zu erzielen. Die südlich angrenzenden Parzellen wurden von der ehemaligen Dorfkernzone DK3 der Wohn-/Gewerbezone WG 14.0 ohne Baumassenziffer zugewiesen. Aufgrund verschiedener Einsprachen und Anträge wurde dieses Vorhaben überdacht und entschieden, die «Torwirkung» aufzugeben. Die Parzellen Nrn. 10 und 598 werden der Wohn-/Gewerbezone WG 14.0 ohne Baumassenziffer zugewiesen. Dies aus folgenden Gründen:

- Der Binnenkanal markiert aus ortsplanerischer wie auch ortsbaulicher Sicht die Grenze zwischen dem Zentrumsgebiet (Kernzone) und der funktionalen Achse Post-/Diepoldsauerstrasse.
- Die Idee eines Eingangstors durch die Aufzoning von zwei Parzellen südlich des Binnenkanals verunklart die orts- und städtebauliche Situation. Die Torwirkung kann – bei einem entsprechend überzeugenden Projekt – mit dem Instrument des Sondernutzungsplans umgesetzt werden.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe



Ausschnitt ZP
Aufgabe / ZP Än-
derung

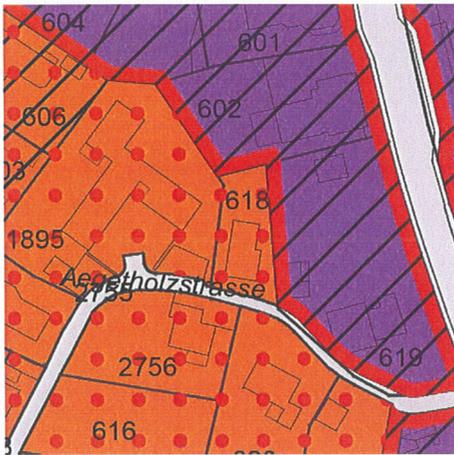
ERR Raumplaner
AG (04.2024)

3.3 Erweiterung Wohn-/Gewerbezone

3.3.1 Parzelle Nr. 618

Die Zonenabgrenzung auf der Parzelle Nr. 618 wird minimal korrigiert, um eine bessere Bebaubarkeit zusammen mit der Parzelle Nr. 602 zu ermöglichen.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe



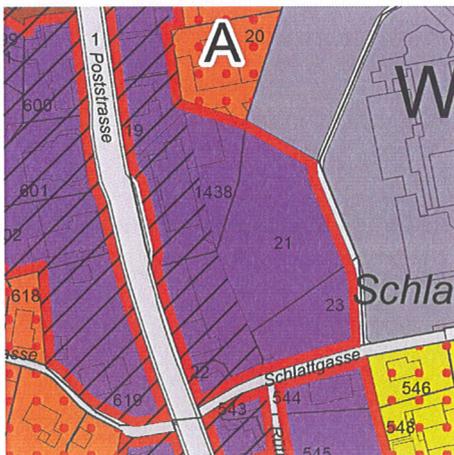
Ausschnitt ZP Auflage / ZP Änderung

ERR Raumplaner AG (04.2024)

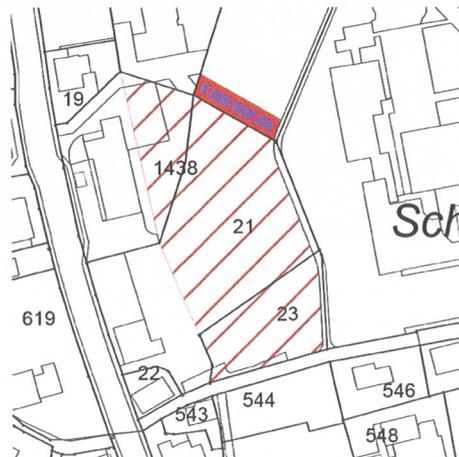
3.3.2 Parzelle Nr. 21

Als Resultat einer Einspracheverhandlung tritt die Politische Gemeinde von Parzelle Nr. 1962 eine Teilfläche an Parzelle Nr. 21 ab. Die abgetretene Fläche wird der Zone WG 14.0 ohne Baumassenziffer sowie dem Gebiet mit guter Gesamtwirkung gemäss Art. 11 BauR zugewiesen. Im Gegenzug übernimmt die Politische Gemeinde jene Teilfläche von Parzelle Nr. 1973, Büchel, die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe



Ausschnitt ZP Auflage / ZP Änderung

ERR Raumplaner AG (04.2024)

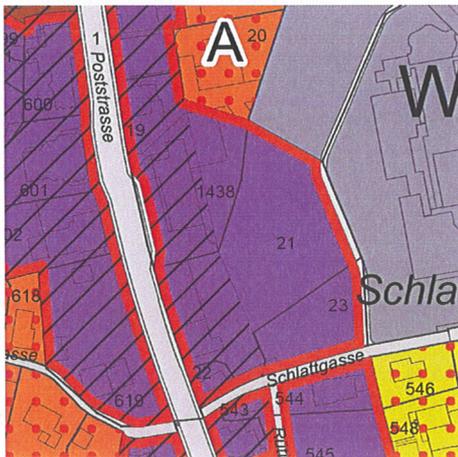
3.4 Erweiterung Gebiete mit guter Gesamtwirkung

3.4.1 Parzelle Nrn. 21, 23 und 1438

Gemäss Stand der öffentlichen Auflage per 31. Januar 2023 war die gesamte Parzelle Nr. 23 sowie die östliche Teilfläche der Parzelle Nr. 21 in der Schutzverordnung dem Ortsbildschutzgebiet OB 03 zugewiesen. Die in diesem Gebiet städtebaulich deutlich stärker in Erscheinung tretenden Baubereiche entlang der Poststrasse sind hingegen dem Gebiet mit guter Gesamtwirkung zugewiesen.

Neu sollen die dahinterliegenden Baubereiche (sowie neu die östliche Restfläche der Parzelle Nr. 1438) einheitlich dem Gebiet mit guter Gesamtwirkung zugewiesen werden. Im Gegenzug werden die Parzellen Nrn. 21 und 23 aus dem Ortsbildschutzgebiet OB 03 entlassen.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe



Ausschnitt ZP
Aufgabe / ZP Änderung

ERR Raumplaner
AG (04.2024)

3.4.2 Parzelle Nrn. 690 und 692

Die Parzellen Nrn. 690 und 692 sollen gesamtheitlich überbaut werden. Im Einverständnis mit der Eigentümerin werden beide Parzellen dem Gebiet mit guter Gesamtwirkung zugeordnet.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe



Ausschnitt ZP Auflage / ZP Änderung

ERR Raumplaner AG (04.2024)

3.5 Erweiterung Freihaltezone Ortsplanung innerhalb Bauzone

Die Grünbereiche respektive Grünstreifen gemäss den rechtskräftigen Überbauungsplänen Visvose West inklusive 2. Änderung sowie Überbauungsplan Unterletten inklusive Änderungen 1-3 sollen im Zonenplan der Freihaltezone Ortsplanung innerhalb Bauzone (FiB O) zugewiesen werden. Dies betrifft die Hecken, Feld- und Ufergehölze (HFUG 37-39) gemäss revidierter Schutzverordnung. Ergänzend dazu soll das Naturobjekt HFUG 40 ebenfalls der FiB O zugewiesen werden.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe

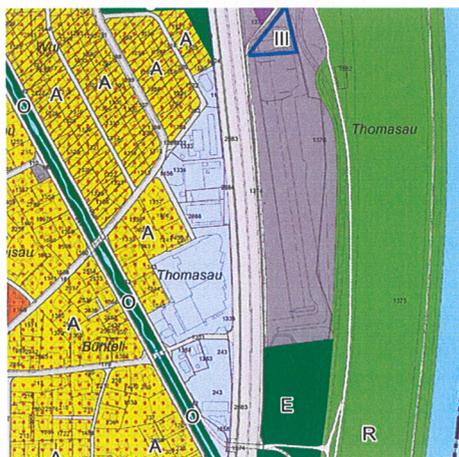


Ausschnitt ZP Auflage / ZP Änderung

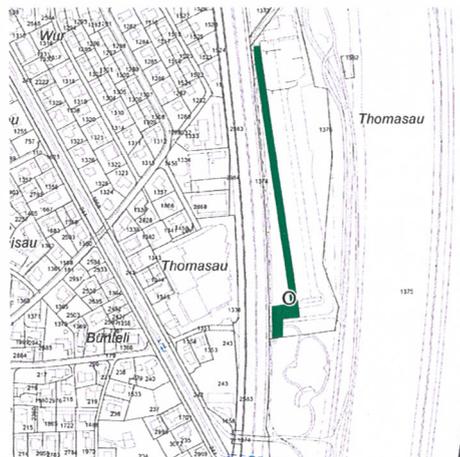
ERR Raumplaner AG (04.2024)

Das westlich des Schiessstands gelegene Naturobjekt HFUG 41 soll ebenfalls einer FiB O zugewiesen werden. Auf eine Umzonung im südlichen Bereich von HFUG 41 wird verzichtet, da dieser Teil des Grünstreifens bereits der Freihaltezone Erholungs-, Sport- und Parkanlagen (FiB E) zugewiesen ist.

Ausschnitt Zonenplan Auflage



Ausschnitt Zonenplan Änderungsaufgabe

Ausschnitt ZP
Auflage / ZP Än-
derungERR Raumplaner
AG (04.2024)

Mit diesen angestrebten Umzonungen sind die darin enthaltenen Naturobjekte zusätzlich gesichert.

4 Kommunalen Richtplan

Aufgrund der Änderungsaufgabe der Rahmennutzungsplanung sowie der kommunalen Schutzverordnung ist eine erste Überarbeitung des kommunalen Richtplans erforderlich. Die öffentliche Bekanntmachung zur 1. Nachführung des kommunalen Richtplans hat zeitgleich zur Änderungsaufgabe der Rahmennutzungsplanung beziehungsweise der Schutzverordnung stattgefunden.

5 Übergeordnete Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen werden keine übergeordneten Planungen von Bund und Kanton tangiert.

6 Information und Mitwirkung

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; RPG) sowie nach Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Widnau wurde wie folgt sichergestellt:

- Die öffentliche Mitwirkung hat vom 10. April bis 09. Mai 2024 stattgefunden. In dieser Zeit konnten schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden.
- Über die anstehende Mitwirkung wurde auf der elektronischen Plattform des Kantons, im öffentlichen Anschlagkasten beim Gemeindehaus, auf der Website der Gemeinde Widnau und im Ortsplanungs-Wiki informiert.
- Sämtliche Unterlagen wurden auf der Website der Gemeinde Widnau und im Ortsplanungs-Wiki aufgeschaltet.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen sechs Eingaben ein. Der Gemeinderat bedankt sich für die erhaltenen Stellungnahmen. Sämtliche Eingaben beziehen sich auf Einsprachen aus der Erstaufgabe im Jahr 2023. Die Inhalte der Eingaben sind unterschiedlich. Während zwei die Änderungen befürworten, bezieht sich eine nicht auf die Änderungsaufgabe und von dreien wird an der Einsprache festgehalten. Die Einspracheentscheide des Gemeinderates werden den Einsprechenden nach der öffentlichen Auflage zugestellt.

7 Erlass Gemeinderat

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

8 Öffentliche Auflage

Die Änderungsaufgabe wurde vom 11. Juni bis 10. Juli 2024 durchgeführt.

9 Rechtsmittelverfahren

Gegen die Änderungen der Rahmennutzungsplanung ist eine Einsprache eingegangen. Nach der geführten Einspracheverhandlung wurde die Einsprache zurückgezogen.

10 Fakultatives Referendum

Die Rahmennutzungsplanung wird vom 7. November bis 16. Dezember 2024 dem fakultativen Referendum nach Art. 36 PBG und Art. 13 ff der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Widnau unterstellt. Das Referendum **wird / wird 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**