



Planungsbericht

19. Dezember 2016

Gemeinde Eggersriet

Richtplan



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
1.2	Planungsgegenstand	3
2	Organisation	4
2.1	Planungsorganisation	4
2.2	Planungsablauf	4
2.3	Information und Mitwirkung	5
3	Grundlagen	6
3.1	Planungsgrundlagen	6
4	Planungsgrundsätze	7
4.1	Leitbild der Gemeinde Eggersriet	7
4.2	Bewohnerumfrage	8
5	Richtplaninhalt	10
5.1	Nutzung	10
5.2	Gestaltung	10
5.3	Schutz	15
5.4	Verkehr	16
5.5	Infrastruktur	17
5.6	Umwelt	17
5.7	Eigentum	19
6	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	21
6.1	Bund	21
6.2	Kanton St. Gallen	23
7	Vorprüfung und Vernehmlassung	25
7.1	Hinweis	25
Anhang		28
A1	Tabelle Bestimmung Potentialgebiete	29
Beilage		33
Impressum		34

1 Ausgangslage

1.1 Situation

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

- Kommunalem Richtplan vom 23. Juni 1993
- Zonenplanung vom 23. Juni 1993, inkl. div. Teilzonenpläne
- Baureglement vom 17. Dezember 2015
- Schutzverordnung vom 21. Dezember 2009

Die Ortsplanungsinstrumente sind am Ende der vorgesehenen Lebensdauer angelangt. Damit sind die Voraussetzungen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG für eine Revision der Ortsplanung gegeben.

Planungsrechtliche Veränderung

Die Schweizer Bevölkerung hat im März 2013 die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes deutlich angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Entwicklung primär innerhalb und zweitrangig ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes stattfinden soll. Gestützt auf diesem Grundsatz werden nun auch die kantonalen Gesetze und Planungsinstrumente (PBG und kantonaler Richtplan) angepasst.

1.2 Planungsgegenstand

Der Gemeinderat möchte in einer ersten Phase die kommunale Richtplanung überarbeiten und auf die geänderten Verhältnisse und die aktuellen Ziele und Grundsätze der Raumplanung ausrichten.

Die Anpassung der Instrumente der Nutzungsplanung soll erst in einer zweiten Phase angegangen werden.

2 Organisation

2.1 Planungsorganisation

Die kommunale Richtplanung wurde unter der politischen und strategischen Führung des Gemeinderates entwickelt sowie vom Raumplaner beratend unterstützt. Die Richtplaninhalte wurden jeweils vom Planungsausschuss (Gemeindepräsident und Bausekretariat) vorberaten.

2.2 Planungsablauf

Die vorliegende Planung erfolgte gemäss der nachfolgend aufgelisteten Chronologie:

Phase Vorbereitung

Die Phase Vorbereitung dient der Projektplanung. Sie umfasste folgende Arbeiten:

- Frühjahr 2016 Auftragsdefinition

Phase Strategie

Die Phase Strategie diente der Erarbeitung der Entwicklungsstrategie. Sie umfasste folgende Arbeitsschritte:

- März 2016 Projektplanung Strategiephase
- April 2016 Situationsanalyse

Phase Richtplanung

Die Phase Richtplanung diente der materiellen Erarbeitung der Richtplanung. Sie umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Mai – Juli 16 Entwicklung Richtplanung inkl. Beratung
- Juni 16 Bevölkerungsbefragung zum Thema «Innenentwicklung»
- August 16 Umfrage Baulanderhältlichkeit
- August 16 Schlusslesung des Gemeinderates zur Richtplanung
- August 16 Überarbeitung der Richtplanung
- September 16 Verabschiedung der Richtplanung durch den Gemeinderat zur Vorprüfung
- Dezember 16 Bereinigung der Richtplaninhalte aufgrund der Vorprüfungsergebnisse
- Dezember 16 Beschluss Richtplanung durch den Gemeinderat

Vorprüfung / Vernehmlassung

- Aug. – Dez. 16 Kantonale Vorprüfung
- 27. Okt. 16 Informationsveranstaltung für Bevölkerung
- Okt. – Nov. 16 Vernehmlassung

2.3 Information und Mitwirkung

Grundsatz

Der Information und Mitwirkung ist namentlich in der Raumplanung ein grosser Stellenwert einzuräumen. Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt in Art. 4 von den Planungsbehörden den frühzeitigen Miteinbezug der betroffenen Bevölkerung.

Information und Mitwirkung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz kennt kein offizielles Verfahren zur Festsetzung der kommunalen Richtplanung. Die Information und Mitwirkung gemäss Art. 34 Abs. 2 PBG wurde wie folgt sichergestellt:

- Bekanntgabe der anstehenden Revision der Ortsplanung im ortsüblichen Publikationsmedium «Mitteilungsblatt»;
- Durchführung Umfrage «Innenentwicklung»;
- Durchführung Umfrage «Baulanderhältlichkeit»;
- Vernehmlassung | öffentliche Bekanntmachung.

3 Grundlagen

3.1 Planungsgrundlagen

3.1.1 Übergeordnete Grundlagen

Allgemein

- Kantonaler Richtplan St. Gallen inkl. Gemeindeportrait mit Festlegung des Siedlungsgebietes; Gesamtüberarbeitung Teil Siedlung (Stand: Vernehmlassung 2016)
- Planungs- und Baugesetz (PBG) St. Gallen 2016
- Gemeindeporträt, Oktober 2014

3.1.2 Themenspezifische Grundlagen

Siedlung

- Kommunalen Richtplan Eggersriet, Juni 1993
- Gefahrenkarte, Kanton St. Gallen

Verkehr

- Gemeindestrassenplan (Teilgebiet Eggersriet / Grub)
- BGK St. Gallerstrasse / Heidenerstrasse (in Bearbeitung)

Schutz

- Schutzverordnung Eggersriet, genehmigt am 21. Dezember 2009
- Kantonales Geotopinventar 2003
- Zusammenstellung der archäologischen Gebiete
- Bundesinventare gemäss eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)
- Bundesinventare (ISOS, IVS)
- Ortsbildinventar Eggersriet 2005

Umwelt

- Massnahmenkonzept Naturgefahren; Beschluss des Gemeinderates vom 7. Januar 2016

4 Planungsgrundsätze

4.1 Leitbild der Gemeinde Eggersriet

Im Jahr 2006 hat der Gemeinderat die für die Gemeinde Eggersriet definierten Schwerpunktthemen analysiert und dazu Leitsätze formuliert. Die raumwirksamen Leitsätze wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Entwicklung der Gemeinde

Eggersriet-Grub sorgt für gesunde Strukturen und erhält den natürlichen Lebensraum.

- Wir schaffen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Entwicklung und qualitatives Wohnen.
- Wir betreiben aktive Bodenpolitik und berücksichtigen dabei die Nachfrage und die vorhandenen Strukturen.
- Wir entsprechen mit einer aktiven und regionalen sowie interkommunalen Zusammenarbeit den Bedürfnissen und Anliegen der Gemeinde.
- Wir fördern die Identifikation der Bevölkerung mit Eggersriet und Grub.

Wirtschaft und Landwirtschaft

Eggersriet-Grub fördert das einheimische Gewerbe und ortsansässige Unternehmen im Rahmen der Möglichkeiten.

- Wir fördern die aktive Zusammenarbeit mit dem Gewerbe.
- Wir leisten mit sinnvollen und gezielten Massnahmen einen Beitrag zur Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft.
- Wir setzen uns ein für die Erhaltung von lokalen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Verkehr

Eggersriet-Grub ist durch den Individual- und öffentlichen Verkehr zweckmässig erschlossen.

- Wir fördern den öffentlichen Verkehr durch Optimierung der Anschlüsse.
- Wir optimieren das Strassennetz in Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen.
- Wir stellen einen bedürfnisgerechten Ausbau und Unterhalt für die Gemeindestrassen sicher.
- Wir treffen geeignete Massnahmen für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Infrastruktur

Eggersriet-Grub erhält die bestehende Infrastruktur in ihrem Wert und baut diese bedarfsgerecht aus.

- Wir sorgen für die Werterhaltung der gemeindeeigenen Liegenschaften und Anlagen.
- Wir sorgen für den Ausbau und Unterhalt der Versorgungsnetze.

Umwelt

Eggersriet-Grub trägt der Natur und der Umwelt Sorge, handelt vernetzt und fördert eine nachhaltige Entwicklung.

- Wir stellen den Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung sicher.
- Wir unterstützen ökologisch ausgerichtete Projektvorhaben.
- Wir stellen eine ökonomische und ökologische Ver- und Entsorgung sicher.

Freizeit und Kultur

Eggersriet-Grub verfügt über ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot für alle Altersgruppen.

- Wir unterstützen das Freizeit- und Kulturangebot.
- Wir halten die Gemeindespielplätze und Wanderwege instand.

4.2 Bewohnerumfrage

Allgemeines

Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde mit der Umfrage im Juni 2016 in Erfahrung bringen. 51 Bewohnerinnen und Bewohner haben daran teilgenommen.

Erkenntnisse

In Eggersriet hat das Wohnen im Einfamilienhaus einen hohen Stellenwert. Man fühlt sich sicher und schätzt die ruhige Wohnlage.

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

Die Umfrage zeigte aber auch, dass der Umzug in eine andere Wohnung für viele nicht unmittelbar in Frage kommt. Ist das ungenügende Angebot dafür verantwortlich? Hier sind noch Fragen zu klären. Die genaue Analyse zeigt: Die Umfrageteilnehmer sind sich bewusst, dass Alternativen zum Einfamilienhaus im Lichte der nötigen Innenentwicklung nötig sind, können für sich persönlich aber einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine Wohnung noch nicht vorstellen. Dieses Ergebnis erstaunt nicht: Die einleitend dargelegten Qualitäten wie Ruhe, Privatheit und Sicherheit werden durch das Einfamilienhaus offenbar ideal abgedeckt. Erst eine eingeschränkte Vitalität im Alter setzt neue Prioritäten, die gegen das Einfamilienhaus sprechen.

Fazit

Was heisst das für Eggersriet:

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

5 Richtplaninhalt

5.1 Nutzung

5.1.1 Allgemein

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche bei Einzonungen zu beachten sind.

Siedlungsgebiet und Landschaftsraum

Beschränkung der Siedlungsentwicklung basierend auf der Raumplanungs-
gesetzgebung mit Fokus auf:

- Nutzung innerer Reserven;
- Freihaltung siedlungsgliedernder Grünräume von Überbauung;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung, um die Planungssicherheit zu erhöhen;
- Anpassung der Zonierung an die tatsächliche Nutzung.

5.2 Gestaltung

5.2.1 Siedlung

Die besondere Qualität des Wohnens in der Gemeinde Eggersriet wird durch den engen Bezug zur Landschaft mit ihren unterschiedlichen Facetten bestimmt.

In den letzten Jahrzehnten kam es jedoch zu einer vermehrten Zersiedelung des Gemeindegebiets. Es besteht die Gefahr, dass die Siedlungen ihre ortstypische Eigenart und wichtige siedlungsinterne Gliederungselemente verlieren. Oftmals überwiegt die Präsenz des Verkehrs die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Der Richtplan basiert daher auf folgenden Prämissen:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bestand;
- Aufwertung der innerörtlichen Strassenräume mit Reduktion der verkehrlichen Prägung hin zum Aufenthalts- und Kommunikationsort;
- Ausformulierung der Ortseingänge und der neuen Siedlungsränder mit Integration der bestehenden Bauten.

5.2.2 Innenentwicklungsgebiete

Problemstellung

Gemäss der Arealstatistik der Schweiz wird nach wie vor zu viel Kulturland zu Siedlungsfläche. Trotz Anstrengungen zur haushälterischen Bodennutzung ist die Siedlungsfläche in den letzten Jahrzehnten stärker gewachsen als die Bevölkerung. Pro Kopf werden heute rund 400 m² Siedlungsfläche beansprucht – Tendenz steigend. Einer der Hauptgründe dafür ist die ungebrochene Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner mit 4 m² alle 10 Jahre.

Ortsplanung der Gemeinden

In Zusammenarbeit mit dem Kanton sind die Gemeinden federführend, den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. Das meist gehörte Schlagwort heisst «Siedlungsentwicklung nach innen, Innenentwicklung». Innenentwicklung hat dabei mehrere Facetten und die Intensivierung der Dichte ist nur ein Aspekt unter vielen.

Stossrichtungen der Innenentwicklung

Veredeln

Diese Strategie zielt darauf ab, bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Dies durch höhere Wohnungsbelegungen (z. B. in unternutzten, älteren EFH-Gebieten) oder andere Nutzergruppen (z. B. in attraktiv sanierten Altbauten).

Ergänzen

Diese Strategie zielt darauf ab, «Baulücken» zu nutzen oder im Einzelfall auch einzelne unternutzte Grundstücke durch Ersatzbauten haushälterischer zu nutzen. Dies alles geschieht aber unter der Prämisse, dass die bestehende Gebietsstruktur und der Charakter erhalten bleiben. Dies schliesst nicht aus, dass dabei auch einzelne Akzente gesetzt werden können (nutzungsmässig oder architektonisch).

Umstrukturieren

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

Vorgehen

Gebietseinteilung

Ziel ist es, mit einer guten Gebietseinteilung zweckmässige Betrachtungsgebiete zu erhalten, in welchen das Potenzial für die Innenentwicklung beurteilt wird. Dabei wurden in den Wohn- und Wohn- / Gewerbe-zonen für die Gebietseinteilung folgende Elemente berücksichtigt:

- Erschliessungsstruktur (gebietstrennende resp. -verbindende Strassen / Wege);
- topographische Kammerung;
- Körnigkeit und Heterogenität der Bauten (Dimensionierung);
- Nutzungsstruktur (hergeleitet aufgrund Zonenplan);
- Bauperioden.

Abb. 1 Übersicht Betrachtungsgebiete, Eggersriet



Abb. 2 Übersicht Betrachtungsgebiete, Grub SG



Gebietsanalyse und Bestimmung Potenzialgebiete

Für jedes Betrachtungsgebiet wurde eine aussagekräftige Gebietsanalyse erstellt, welche die Themen Einwohnerdichte, Altersstruktur der Bewohner, Gebäudesubstanz und Nutzungsreserven darstellt.

Die Gebiete wurden nach Auswahlkriterien wie folgt beurteilt:

Dichte / Reserve

Zur Beurteilung des Kriteriums wurden folgende Sachverhalte beurteilt:

- Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung;
- Unternutzung: Dichterreserven, die der nicht konsumierten, zusätzlich zulässigen Nutzung entsprechen;
- Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche;
- Baulücken: Baulücken sind keine Dichterreserven einer unternützten Parzelle, sondern Flächen, die keiner Nutzung respektive nur einer Übergangsnutzung zugewiesen sind.

Hinweise auf ein Innentwicklungspotenzial geben insbesondere:

- Baulücken;
- Unternutzung (Unternutzungen von über 25 % werden als relevant betrachtet);
- tiefe Einwohnerdichte im Hinblick auf das zonenkonforme Dichtemass.

Gebäudesubstanz

Zur Beurteilung des Kriteriums wurden folgende Sachverhalte beurteilt:

- Alter der Bausubstanz;
- Unterhaltsmassnahmen;
- Zustand.

Hinweise auf ein Innentwicklungspotenzial geben insbesondere:

- Gebäude, bei denen in den letzten rund 20 Jahren keine werterhaltende Unterhalte gemacht wurden. Bei diesen ist davon auszugehen, dass nächstens solche notwendig werden. Es besteht insbesondere die Chance für Veredelungs- oder Ergänzungsmassnahmen. Sind über 40 Jahre keine werterhaltenden Massnahmen gemacht worden, kann sich die Frage stellen, ob in einen Neubau investiert werden soll, anstelle in Unterhaltsmassnahmen.
- Gebäude, die aufgrund ihrer Dimension nicht mehr den heutigen Wohnstandards entsprechen.

Bevölkerungsstruktur

Zur Beurteilung des Kriteriums wurde die Altersstruktur beurteilt. Hinweise auf ein Innentwicklungspotenzial gibt insbesondere ein hoher Anteil an älteren Menschen in Einfamilienhausgebieten und dergleichen. Einfamilienhäuser

oder entsprechende Wohnungen entsprechen in der Regel nicht mehr den Bedürfnissen von älteren Menschen. Hier besteht die Chance zu einem Generationenwechsel.

Beurteilung der Betrachtungsgebiete

Die Betrachtungsgebiete sind entsprechend der vorgehenden Kriterien auf der Basis der Gebietsanalysen (vgl. Tabelle im Anhang A1) beurteilt worden. Es wurde wie folgt bewertet:

- + Hinweise auf ein Potenzial sind vorhanden.
- +/- Hinweise auf ein Potenzial sind teilweise vorhanden, genügen jedoch nicht, um eine Innenentwicklung per se zu rechtfertigen.
- Hinweise auf ein Potenzial sind nicht vorhanden resp. zu vernachlässigen.

Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial

Aufgrund dieser Analysen wurden die folgenden Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial ausgeschieden und in den Richtplan aufgenommen (vgl. Kap. GS 4):

- Gebiet Wiesen (E5);
- Gebiet Obermühle (E10/11)
- Gebiet Sonder (E24)

Wichtige Freiräume

Im Rahmen der Analyse der Innenentwicklungsgebiete wurde klar, dass für eine erfolgreiche Innenentwicklung insbesondere in den Ortskernen von Eggersriet und Grub ein sorgfältiger Umgang mit dem Bestand entscheidend ist. So werden wichtige Grün- und Freiräume in den Ortskernen, namentlich die Pfarrwiesen bei den Kirchen bewusst freigehalten und mit der Zuweisung zur Freihaltezone grundeigentümergebunden gesichert.

Im Rahmen der Strassenraumgestaltung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Staatsstrasse sind diese wichtigen Grün- und Freiräume entlang der Strassenräume zu berücksichtigen.

5.2.3 Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die umliegenden Wälder, die Freiflächen und Aussichtsflächen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen ein. Das Kulturland ist geprägt von Wies- und Weideland. Die Bachläufe sind zum Teil bereits in den Siedlungskörper integriert und hochwertig gestaltet. Jedoch besteht noch durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen die Möglichkeit, Vernetzungsfunktionen zu stärken.

5.3 Schutz

5.3.1 Allgemein

Der Sachbereich Schutz bildet die Grundlage der kommunalen Schutzverordnung. Generell wurden die Inhalte der bestehenden Schutzverordnung 2009 übernommen. Eine detaillierte Untersuchung der Schutzgebiete und -objekte war deshalb nicht nötig.

5.3.2 Schutz Kultur

Der Schutz im Bereich Kultur umfasst:

- Ortsbildschutzgebiete
- Archäologieschutzgebiete
- Einzelobjekte und Ensembles

Ortsbildschutzgebiete

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

Gemäss Bundesinventar (ISOS) und kantonalem Richtplan sind drei Ortsbilder auf dem Gemeindegebiet von Eggersriet als schützenswerte Ortsbilder von nationaler (Fürschwendi) und kantonaler Bedeutung (Grub und Unterbilchen) ausgewiesen.

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

Eingriffe in die im kantonalen Richtplan bezeichneten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung dürfen nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

Die bisherigen Ortsbildschutzgebiete (Büel, Eggersriet, Fürschwendi, Grub, Unterau und Unterbilchen) werden im Richtplan unverändert übernommen.

Sie sind in der Nutzungsplanung mit geeigneten Schutzmassnahmen (Erhaltung der Substanz) eigentümerverbindlich zu sichern.

Kulturobjekte

Im Rahmen der Überprüfung der Schutzverordnung werden sämtliche Kulturobjekte und Ortsbilder nach kantonaler und kommunaler Bedeutung unterschieden. Die Kantonale Denkmalpflege empfiehlt basierend auf dem Ortsbildinventar 23 Objekte für eine Einstufung von kantonaler Bedeutung zu prüfen.

Archäologieschutzgebiete

Die Archäologieschutzgebiete wurden gemäss Inventarisierung der Abteilung Kantonsarchäologie in den Richtplan aufgenommen.

5.3.3 Schutz Natur und Landschaft

Der Schutz im Bereich Natur und Landschaft umfasst:

- Landschaftsschutzgebiete
- Aussichtspunkte und -lagen
- Kuppenschutzgebiete
- Naturschutzgebiete mit Puffergebieten
- Naturobjekte (Bäume, Baumreihen, Hecken)
- Geotope

Die bezeichneten Schutzgegenstände entsprechen den mit bisheriger Schutzverordnung geschützten Gebieten und Objekten.

5.4 Verkehr

5.4.1 Allgemein

Der Sachbereich Verkehr legt in den Themengruppen «Öffentlicher Verkehr – ÖV», «Motorisierter Verkehr – MIV» und «Langsamverkehr – LV» in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse fest, was namentlich auf folgenden Stossrichtungen basiert:

- Nicht notwendige MIV-Fahrten vermeiden oder vermindern;
- MIV auf umweltverträgliche Verkehrsmittel verlagern;
- Übrigen MIV siedlungsverträglich bewältigen.

Dabei geht es nicht darum, die unterschiedlichen Verkehrsträger gegeneinander auszuspielen, sondern vielmehr um den wesensgerechten Einsatz der Verkehrsträger. Nach dem Prinzip der Koexistenz ist auf ein rücksichtsvolles Neben- und Miteinander von Autos, Bussen, Lastwagen, Velos und Fussgängern hinzuwirken.

5.4.2 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr ist prioritär zu fördern. Dies geschieht mit folgenden Massnahmen:

- Aufwertung von Bushaltestellen (Gestaltung und Sicherheit);
- Verzicht auf periphere Bauentwicklung.

5.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Zuweisung der Strassenhierarchien gemäss Schweizer Normen VSS bildet die Grundlage für die Festlegung der Strassen und Wege der Gemeinde. Die Einzelmassnahmen umfassen insbesondere:

- Festlegung und Sicherung der Erschliessung neuer Entwicklungsgebiete;
- Bezeichnung der Gebiete mit Potenzial für Niedrigtempo;
- Strassenraumgestaltung im Zentrumsbereich.

5.4.4 Langsamverkehr

Im Vordergrund steht die Erhöhung der Attraktivität und der Sicherheit des Langsamverkehrs. Dies geschieht namentlich mit folgenden Einzelmassnahmen:

- Die Festlegung / Sicherung der Erschliessung neuer Entwicklungsgebiete speziell für den Langsamverkehr;
- Behebung von Schwachstellen in Quer- und Längsrichtung.

5.5 Infrastruktur

In infrastruktureller Hinsicht wurde nur ein geringer Handlungsbedarf festgestellt. Der Sachbereich Infrastruktur enthält, neben den unten aufgeführten Festsetzungen, das bestehende Angebot der Gemeinde Eggersriet an öffentlichen Einrichtungen.

- Standortwechsel der Primarschule Grub SG;
- Verlegung und Neubau Primarschule Eggersriet;
- Zentrumsentwicklung Eggersriet (Konzentration der publikumsintensiven Nutzungen).

5.6 Umwelt

5.6.1 Energie

Ein möglicher Standort für eine Biogaskleinanlage besteht im Gebiet Würzwalen. Dieser Standort soll geprüft werden.

5.6.2 Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete von Eggersriet sind mit Gefährdungen überlagert. Der Nordhang oberhalb Grub SG liegt hauptsächlich im Gebiet mit mittlerer Gefährdung durch Rutschungen. Ein sehr kleiner Teil innerhalb der Siedlungsgebiete ist erheblich gefährdet. Dies betrifft insbesondere die Bachläufe. Ein Massnahmenkonzept liegt vor.

Die Gefährdungen wurden bei der Bestimmung von Entwicklungsflächen berücksichtigt. Geplante Neueinzonungen sind in kleinem Masse von geringer Gefährdung oder von Restgefährdung überlagert. Allfällige Empfehlungen zu Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

In der Revision der Nutzungsplanung sind die Gefahrengebiete dann auch als Hinweis in den Zonenplan zu übernehmen sowie entsprechende Bestimmungen zu den Gefährdungsstufen im Baureglement zu erlassen.

5.7 Eigentum

5.7.1 Baulanderhältlichkeit

Um eine Gemeindeentwicklung zu ermöglichen, ist die Gemeinde Eggersriet auf ein zweckmässiges Angebot an baulich nutzbaren Bauzonenflächen angewiesen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden darum sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer angeschrieben, die über unbebautes Bauland verfügen. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonenflächen.

Soweit diese Grundstücke in der Bauzone verbleiben sollen, ist deren Erhältlichkeit und Bebaubarkeit im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern. Allenfalls ist die Entlassung aus der Bauzone zu prüfen.

Abb. 3 Baulanderhältlichkeit, Eggersriet

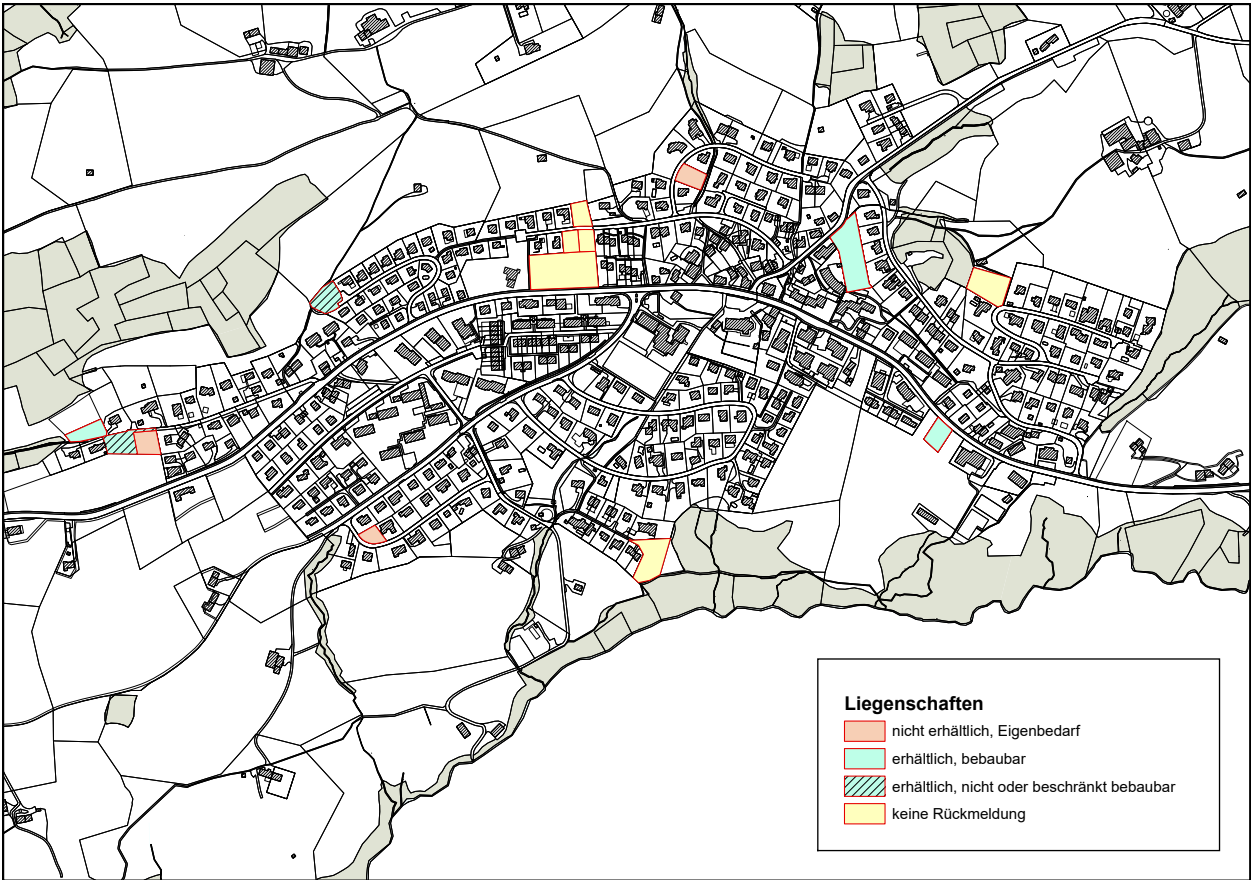
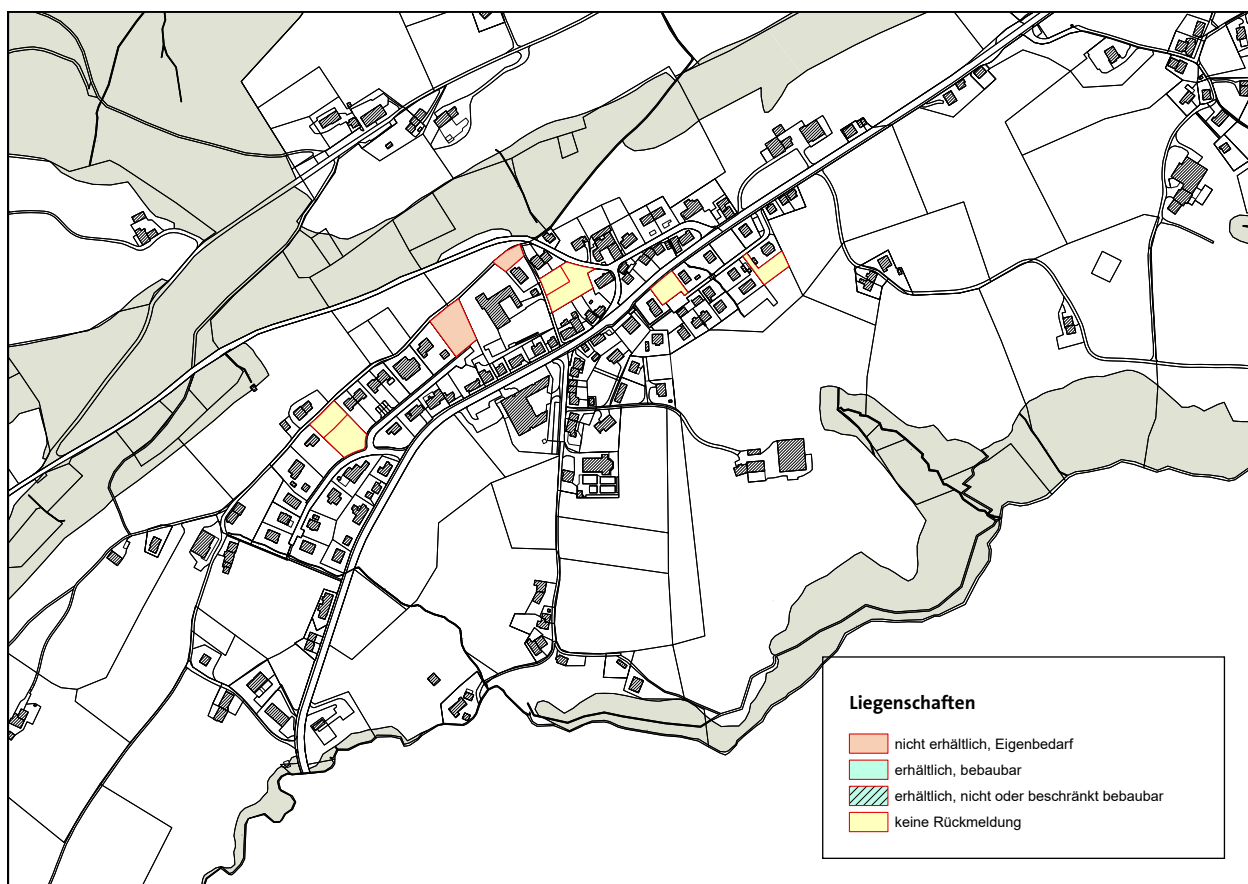


Abb. 4 Baulanderhältlichkeit, Grub SG



6 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

6.1 Bund

6.1.1 Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen – bei allfälligen Handlungsspielräumen sind die Interessen gemäss Art. 3 RPV gegeneinander abzuwägen.

Ziele nach Art. 1 RPG

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Der Umfang der Bauzonen wurde auf den tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Planungshorizonte (Zonenplan 10 – 15 Jahre, Richtplan 15 – 25 Jahre) ausgerichtet.
- Die Erhältlichkeit des Baulands wird vertraglich gesichert.
- Die Siedlungsentwicklung ist gegen innen gelenkt.

Ordnung der Besiedlung

- Das Baugebiet ist vom Nichtbaugebiet getrennt.
- Siedlungstrennung und -gliederung.
 - Erhalt und Aufwertung der gliedernden Landschaftselemente wie Bachläufe und Waldabstände (vgl. N 10 | GL 1).

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Die Gewässer werden aufgewertet (vgl. GL 1).
- Die geschützten Natur- und Landschaftsgebiete bleiben erhalten (vgl. SL 1 | SN 1).
- Die Hecken, Feld- und Ufergehölze und Bäume bleiben geschützt (vgl. SN 2).

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

- Die bestehenden Konflikte zwischen Wohnen und störendem Gewerbe werden durch Umstrukturierungen minimiert.
- Der Verkehr wird siedlungsverträglicher (Niedrigtempo-Gebiete, Strassenumgestaltungen) bewältigt.
- Mit den Entwicklungsgebieten im Osten (Wohnen) und Westen (Arbeiten) von Eggersriet wird eine massvolle Siedlungserweiterung angestrebt.

Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis

Die zusammenhängenden Landwirtschaftsgebiete bleiben, durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Bestand, weitestgehend erhalten.

Grundsätze nach Art. 3 RPG

Schonung der Landschaft

- vgl. auch obiges Kapitel
- Mit einer entsprechenden Zonierung und den Vorgaben an die Gestaltung des Siedlungsrandes wird ein harmonischer Übergang zwischen Landschaft

und Siedlung angestrebt. Die Dörfer und Weiler bleiben in ihrem Charakter erhalten.

- Die Aufwertung der Bachräume ist vorgesehen. Die Zugänglichkeit soll in Rücksicht auf die Schutzinteressen angemessen berücksichtigt werden.
- Die naturnahen Landschaften bleiben erhalten und sollen durch ein zweckmässiges Wegenetz für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden.
- Die Wälder bleiben in ihrem Umfang erhalten.

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen | Siedlungsbegrenzung

- Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind soweit beeinflussbar zweckmässig zugeordnet.
- Die Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial sind bezeichnet.
- Durch die umfassende Umgestaltung von verkehrsorientierten Strassen (vgl. GS 1.1.1) und die Umsetzung von Niedrigtempogebieten (vgl. V 3.2) werden die gefahrenen Geschwindigkeiten und damit die negativen Auswirkungen des Verkehrs nachhaltig minimiert.
- Das übergeordnete und kommunale Fuss- und Velowegnetz wird durch Behebung einiger Schwachstellen attraktiver und dichter (vgl. V 4.2).
- Die Geschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen im Dorfkern konzentriert werden (vgl. I 2.1). Die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln ist gegeben. Zudem soll der Strassenraum im Zentrum mit der Umgestaltung für den Langsamverkehr attraktiver werden.
- Die wertvollen Grünflächen innerhalb der Siedlung bleiben erhalten.

Sachgerechte Standorte für «öffentliche» Bauten und Anlagen»

Für neue Infrastrukturen sind zweckmässige Standorte gesichert. Diese bestehenden Gebiete für die öffentliche Nutzung werden zudem gut in das kommunale Langsamverkehrsnetz integriert.

6.1.2 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Natur- und Heimatschutzgesetz

Dem Schutz des Ortsbildes wird bei der Siedlungsentwicklung nach innen angemessen Rechnung getragen.

Gewässerschutzgesetz

Gewässerschutzbereiche werden mit den Richtplangebieten keine tangiert.

Lärmschutzverordnung

Es erfolgen Ausscheidungen von empfindlichen Neubaugebieten (Wohnzone) im näheren Umfeld von Immissionsträgern (Staatsstrasse). Beim Richtplange-

biet N 2.2.1 sind Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu prüfen.

6.2 Kanton St. Gallen

6.2.1 Planungs- und Baugesetz

Rechtskräftiges Planungs- und Baugesetz (Stand 01.01.2015)

Zu den in Art. 5 Abs. 2 geforderten Inhalten wurden Aussagen im Richtplan gemacht.

Neues Planungs- und Baugesetz (Referendumsvorlage 2016)

- Die Vorgaben des kantonalen Richtplans wurden berücksichtigt.
- Das Massnahmenkonzept Naturgefahren wurde vom Gemeinderat am 7. Januar 2016 beschlossen.

6.2.2 Kantonaler Richtplan

Teil Siedlung (Stand: Vernehmlassung 2016)

Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen)

Gemäss dem Gemeindeporträt von Eggersriet vom 24.10.2014 hat die Gemeinde die Möglichkeit, eine zusätzliche Fläche von 1.4 ha dem Siedlungsgebiet bis zum Zeithorizont von 2040 zuzuweisen. Die Flächen der im Richtplan ausgeschiedenen langfristigen Entwicklungsfläche ist demgegenüber grösser ausgeschieden. Damit soll eine gewisse Flexibilität gewahrt werden. Die effektive Fläche der Einzonung darf die kantonalen Flächenvorgaben jedoch nicht überschreiten.

Weiler (S 2.16)

Im kantonalen Richtplan wird die Kleinsiedlung Unterbilchen als Weiler bezeichnet. Der Gemeinderat beantragt diese Kleinsiedlung in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Die entsprechenden Nachweise werden mit der Ortsplanung erbracht (vgl. Beilage B1).

Teil Natur und Landschaft

Vorranggebiet Natur und Landschaft (V 31)

Folgende Vorranggebiete Natur und Landschaft sind im kantonalen Richtplan aufgeführt und umfassend im Sachbereich Schutz integriert:

- Landschaftsschutzgebiet Höchi-Fünfländerblick-Landegg
- Geotop Goldachdurchbruch «Martinstobel»
- Geotop Seelaffe «Unterbilchen»

Lebensraumverbund (V 32)

Eggersriet ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund eingetragen. Mit der Revitalisierung von Gewässern (GL 1) und der Freihaltung wichtiger Grünflächen (N 7) werden den Vorgaben nach einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen.

Naturgefahren (V 41)

vgl. Kap. 6.2.1 «neues Planungs- und Baugesetz»

Teil Verkehr

Gesamtverkehr (VI 11)

Der kommunale Richtplan basiert auf den Zielsetzungen der nachhaltigen Mobilität und berücksichtigt dies auch bei der Siedlungsplanung bzw. -entwicklung.

Strassen inkl. Langsamverkehr (VI 21)

Der Langsamverkehr wird als Teil der nachhaltigen Mobilität gefördert. Nebst der Schliessung von Netzlücken sind Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit festgelegt.

7 Vorprüfung und Vernehmlassung

7.1 Hinweis

Im Kapitel« Vorprüfung und Vernehmlassung» wird detailliert auf die Rückmeldungen der kantonalen Ämter im Rahmen der Vorprüfung vom 21. Dezember 2016 sowie auf die Eingaben aus der Vernehmlassung vom 27. Oktober bis 20. November 2016 eingegangen. Dabei wird bei jeder Eingabe die Begründung für die Massnahme der Gemeinde dargelegt.

Gemeinde Eggersriet – Revision Richtplanung | Vernehmlassung | Auswertung

Vernehmlassung vom 27. Oktober bis 20. November 2016

Nr.	Gegenstand / Geschäft	Eingaben Vernehmlassung Hinweise	Beurteilung
Diverse Themen / Gebiete			
1		– Baureglement und Richtplan sollen aufeinander abgestimmt werden (Bsp. Bauvorhaben Sonnenstrasse); – Zonen WE und W2 sollen besser differenziert werden; – Es sollen flankierende Massnahmen in BauR für geregelte Nachverdichtung erlassen werden.	Im Hinblick auf die neue Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) sind mögliche Massnahmen diesbezüglich denkbar. Im Richtplan wird die EFH-Struktur mit der Bestimmung «Einfamilienhausgebiete» (GS 5) gesichert.
2		– In den RP-Karten fehlen die Haltestellen Oestran und Ebene;	Die neuen Standorte der Haltestellen sowie die erwähnte Wanderwegverbindung werden im Richtplan nachgeführt.
3		– Der Streckenabschnitt St. Gallerstr. zwischen Ober- und Unterebni ist ein anerkannter Wanderweg. Auf den Ausbau des «Blumenwegs» hinter der Überbauung ist zu verzichten, da damit die Wohnqualität wesentlich beeinträchtigt würde (Lärm, Abfall, Schäden an Liegenschaften durch Schneeräumung, Hangwasser, Lichtemissionen); Die Schlafzimmer und Nasszellen liegen nur ca 2 m von Weg entfernt. Der derzeitige Ausbaustandard genügt, Alternativen sind vorhanden, die privaten Interessen überwiegen den öffentlichen Interessen.	Der Blumenweg ist gegenwärtig ein Gemeindeweg 1. Klasse. Die Gemeinde erwägt eine Rückstufung zu einem Gemeindeweg 2. Klasse. Es ist nicht geplant, den Weg auszubauen. Eventuell könnte eine geschlossene Bepflanzung (Ligusterhecke) das Problem entschärfen.
4		– Die Wanderwegverbindung entlang des Waldes in Stockwies soll wieder belebt werden (derzeit wird über die Wiese gelaufen); – Verbindung Stockwies – Büel ist nicht mehr vorhanden. – Die Schule soll saniert und nicht abgerissen werden (finanzielle und persönliche Gründe).	Die neue Wanderwegverbindung zur geplanten Hängebrücke soll verlängert werden und entlang des Waldrandes bis zur Gemeindestrasse führen. Die Änderung wird im Richtplan aufgenommen.
5		– Im Richtplan keine Angaben über die Aufhebung der Familiengärten. Ersatz sollte im Bericht in Betracht gezogen werden.	Über die Zukunft der Schulanlage Eggersriet berät zur Zeit der Schulrat. Es wird sich zeigen, ob der Schulbetrieb weiterhin am bestehenden Standort bleibt oder nicht. Mit dem aktuellen Eintrag im Richtplan wird eine mögliche Umsiedlung der Schule lediglich berücksichtigt und nicht definitiv bestimmt.
6		– Entlang der Mühlbachstrasse fehlen öffentliche Parkplätze. Es wird widerrechtlich parkiert (Langzeitparkieren). Die Parkplatzerstellung soll im BauR geregelt werden. Verkehrsberuhigung in Quartieren (Tempo-30-Zonen) sollen forciert werden; – Landwirtschaftlicher Verkehr im Siedlungsgebiet hat negative Folgen (Lärm, Verkehrssicherheit); – Windenergie – Kretenschutz?	Die Erstellung von privaten Autoabstellflächen wird heute schon im Baureglement vorgeschrieben. Die Bebauungen an der Mühlbachstrasse (70-er Jahre) verfügen über zu wenig private Parkplätze. Es ist daher an der Gemeinde, Kontrollen in diesem Gebiet durchzuführen und feilbare Verkehrsteilnehmer zu büssen. Für die Erstellung von Niedrigtempogebieten können Quartiere jederzeit einen Antrag bei der Gemeinde stellen. Die öffentlichen Strassen stehen gemäss Strassengesetz Jedermann zur Verfügung. Dazu gehören auch landwirtschaftliche Fahrzeuge.
7		– Der Sonderweg ist nicht beleuchtet und der Winterdienst ist ungenügend. Im Winter herrscht auf dem eigenen Weg Rutschgefahr, da die Trittflächen nicht optimal sind.	Anlagen zur Erzeugung von Windenergie unterstehen grundsätzlich nicht der kommunalen Bewilligungsbehörde. Es ist nicht vorgesehen, auf der «Höchi» solche Anlagen zu errichten. Diese Thematik wird im Richtplantext ergänzt.
Entwicklungsgebiet Oberweid			Der Weg wird aus Rücksicht der Anwohner nicht beleuchtet.
8		– Eine gesunde und qualitativ hochstehende Innenentwicklung wird begrüsst; – Die Erschliessung Oberweid über Mühlbach- und Säntisstrasse ist fragwürdig (Beeinträchtigung der Lebensqualität, Säntisstrasse zu schmal), direkte Erschliessung ab St. Gallerstrasse ist zwingend; – Bedarf für Wohnungen in der Oberweid ist nicht nachgewiesen. Umsiedlung älterer Bewohner in neues Quartier ist nicht realistisch; – Innenentwicklung gegenüber Neueinzonungen vorziehen.	Das geplante Bebauungskonzept in der Oberweid wird über die St. Gallerstrasse (1/3), über die Mühlbachstrasse (1/3) sowie über die Säntisstrasse (1/3) erschlossen. Der Verkehr wird somit gleichmässig verteilt. Zudem sind sämtliche Erschliessungstrassen für die vorgesehenen Verkehrsmengen ausreichend dimensioniert. Auch der Bedarf an den Wohnungen ist gross. Es liegen bereits jetzt fünf Anfragen vor.
9		– Erschliessung Oberweid ist nicht ersichtlich (verbindliche Festlegung im Richtplan, Mehrbelastung Säntis- und Mühlbachstrasse kann nicht abgeschätzt werden); – Im Richtplan keine Angaben über die Aufhebung der Familiengärten. Ersatz sollte im Bericht in Betracht gezogen werden.	Im Richtplantext wird erwähnt, dass die Erschliessung des Entwicklungsgebiets Oberweid über die Säntis- und Mühlbachstrasse erfolgt. Zusätzlich wird 1/3 der Wohnungen über die St. Gallerstrasse erschlossen. In der Richtplankarte wird die vorgesehene Erschliessung ergänzt, der Richtplantext korrigiert. Die Gemeinde Eggersriet verfügt über ausreichend Flächen für Familiengärten. Sofern der Bedarf nach diesen Flächen vorhanden ist, wird von der Gemeinde ein geeigneter Ersatzstandort bereitgestellt.
10		– Grundlagen sind ungenügend (Zusammensetzung Bevölkerung, Bedürfnisse für Infrastruktur etc.); – Kurzfristige Erweiterung der Bauzone (Oberweid) ist nicht nachvollziehbar (Grundlagen zur Beurteilung der Zweckmässigkeit fehlen; unbebaute Wohn- und Mischzonen vorhanden, Umzonung ZoBA in WZ, Innenverdichtung, Oberweid im Eigentum der Gemeinde rechtfertigt Umzonung nicht). – Richtungspfeile der zwei Typen der Erschliessung fehlen in den Plänen (nur Fussgängerverbindung ist eingetragen). Verbindliche Festlegung der Erschliessung ist unabdingbar / Information zur Erschliessung Oberweid ist ungenügend (Mehrbelastung der Säntis- und Mühlbachstrasse nicht abschätzbar, fehlende Angaben zum gefährlosen Überqueren der Staatsstrasse).	Die besagten Grundlagen liegen der Gemeinde vor. Sie wurden aus Gründen des Datenschutzs allerdings nicht publiziert.

Gemeinde Eggersriet – Revision Richtplanung | Vorprüfung AREG | Auswertung

Vorprüfungsbericht vom 21. Dezember 2016			
Nr.	Gegenstand / Geschäft	Hinweise Vorprüfung durch AREG	Beurteilung
2 Planungsbericht			
2.4	Haushälterische Nutzung des Bodens	Die Bebauung des Arealis im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer überdurchschnittlichen Siedlungsqualität ist mittels Sondernutzungsplanung zu regeln.	Die Anmerkung wird im Richtplantext ergänzt.
2.7	Naturgefahren	«Naturgefahren behoben» gilt grundsätzlich erst als behoben, wenn die Massnahmen umgesetzt sind. Dementsprechend ist auf der Abbildung 6 im Richtplantext die Legende zu berichtigen.	Die Legende in Abbildung 6 (Richtplantext S. 82) wird korrigiert (neu: Massnahmen geplant).
2.9	Lärmschutz	Eine allfällige Zonierung ist nur möglich, wenn bestehende Gebäude der nötigen Lärmschutzmassnahmen sichergestellt sind. Einer Einzonung im Gebiet Oberweid (N 2.2.1) kann erst zugestimmt werden, wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Projekt mit entsprechenden Nachweis vorliegt.	Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 807 (Bereich entlang Staatsstrasse) wird nicht der Bauzone zugewiesen.
2.9	Lärmschutz	Die geplante Einzonung im Gebiet N 2.2.1 und N 2.3.1 in reine Wohnzonen widersprechen den festgesetzten Zielen, die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung möglichst zu verschonen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Um dieser Lärmvorbelastung durch die Kantonsstrasse zu begegnen, wird beabsichtigt auf der besagten Strasse mit entsprechender Strassenraumgestaltung siedlungsverträgliche Geschwindigkeiten zu begünstigen und gleichzeitig die Emissionen der Strasse zu reduzieren.
3 Richtplankarte			
	Darstellung	– Lokalnamen auf Karten darstellen; – Grundwasserschutzzonen (S1, S2 und S3) darstellen; – Schiessanlagen inkl. Schiessrichtung darstellen; – Hochspannungsfreileitungen darstellen; – Kantonsstrassen vom Niedrigtempogebiet vollständig ausnehmen; – Schutzverordnung (archäologisches Schutzgebiet ASO 1) darstellen; – Gewässer Überprüfung und mit GN10-Karte abgleichen.	Die erwähnten Punkte werden in den entsprechenden Richtplankarten ergänzt resp. korrigiert.
4 Massnahmen / Koordinationsblätter			
4.1	Massnahmen Nutzung	– Landegg: Basis für die Umzonung / Umnutzung ist ein dem Ort angemessenes Überbauungskonzept; – Arbeitsgebiet: haushälterische Bodennutzung ist auch bei Gewerbe- und Industriebetrieben anzustreben; – Gebiet für öffentliche Nutzung: Eine Prüfung der Fläche in Zusammenhang mit der Schulaumplanung ist zwingend notwendig; – Die Kleinsiedlung Unterbilchen ist im Kantonalen Richtplan als Weiler bezeichnet. Die Zielsetzung im Richtplantext ist dementsprechend anzupassen; – Bereinigung Zonenabgrenzung: Im Bauregl. ist ein minimaler Abstand zur Zonenangrenze vorzusehen.	Sämtliche Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und im Richtplantext in den entsprechenden Kapiteln ergänzt.
4.2	Massnahmen Gestaltung	– Im Rahmen der Strassenraumgestaltung sind auch die Anordnung und Gestaltung der Bushaltestellen zu überprüfen; – Innenentwicklung: Die Auseinandersetzung mit den Ortskernen ist zu vertiefen, insbesondere die bauliche Entwicklung bzw. ein sorgfältiger Umgang mit dem Bestand sind entscheidend.	– Die Anordnung und Gestaltung der Bushaltestellen werden im Zusammenhang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept überprüft. – Der sorgfältige Umgang mit den Ortskernen resp. dem Bestand wird im Planungsbericht im Kapitel 5.2 Gestaltung erläutert und berücksichtigt.
4.4	Massnahmen Schutz Kultur	– ISOS: Eine detaillierte und nachvollziehbare Berücksichtigung des ISOS sowie eine umfassende Interessenabwägung sind im Richtplan zu dokumentieren.	– Mit den Ortsbildschutzzonen werden die Anliegen des ISOS eigentümerverbindlich gesichert und zweckmässig berücksichtigt. Im Planungsbericht wird zudem der kantonale Auftrag erläutert.
4.5	Massnahmen Schutz Landschaft	– Kulturobjekte: Die Anzahl der ausgewiesenen Kulturobjekte von kantonomer Bedeutung ist im kantonalen Vergleich zu hoch. 23 Objekte sind für eine Einstufung von kantonomer Bedeutung zu prüfen. – Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist nicht zweckmässig und widerspricht der kantonalen Zielsetzung.	– Die Zuweisung der Schutzobjekte wird aufgrund des Vorschlags der kant. Denkmalpflege angepasst. Auf die Aufhebung der Landschaftsschutzzone wird verzichtet.
4.6	Massnahmen Schutz Natur	Die Schutzverordnung im Bereich des Goldachtobels ist noch immer pendente.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.
4.7	Massnahmen Verkehr	– Entwicklungsgebiete: Bei den Entwicklungsgebieten sind die Richtungspfeile der Erschliessung zu ergänzen; – Bushaltestelle Grub: Der Realisierungszeitpunkt muss kurzfristig sein; – Niedrigtempo-Gebiet: Das Niedrigtempogebiet ist so anzupassen, dass das Kantonsstrassengebiet ausgenommen ist.	Die Anmerkungen werden im Richtplantext resp. in den Richtplankarten ausnahmslos ergänzt.
4.9	Massnahmen Umwelt	– LV-Spangen: Die Erläuterungen der Langsamverkehrsverbindungen sind noch zu spezifizieren. – Haldelbach / Dorfbach: Aus Sicht des TBA führt nur ein Ausbau der Bachläufe zu einem nachhaltigen Schutz;	– Das konsolidierte Naturgefahrenkonzept der Gemeinde sieht keinen Ausbau der Bachläufe vor. Es wird daher auf Rückhaltevolumen gesetzt.
5 Weileranalyse Unterbilchen			
		– Bodenverbesserungsmassnahmen: Es ist von Bodenstabilisierungsmassnahmen zu sprechen. – Die Beschränkung der Weilerzone auf die alte Siedlung ist zweckmässig. Die Gartenanlagen der Parz. 747 ist einer Grün- bzw. Freihaltezone zuzuweisen. Fraglich ist zudem die Zuweisung des Landwirtschaftsbetriebes (Parz. 36) sowie das Gebäude (Assek. 460)	– Der Begriff Bodenverbesserungsmassnahme wird korrigiert. – Die Gartenanlage der Parz. 747 soll der Freihaltezone zugewiesen werden. – Das Ökonomiegebäude des Landwirtschaftsbetriebs der Parz. 36 wird nicht der Weilerzone zugewiesen.

Anhang

Gemeinde Eggersriet
Richtplan
Planungsbericht

A1 Tabelle Bestimmung Potenzialgebiete

A1 Tabelle Bestimmung Potentialgebiete

Auswahl potentielle Innenentwicklungsgebiete		Kriterien					Nr.
Potential	Begründung	Gebäudesubstanz (+ = alte Gebäudesubstanz) – neue / alte Bausubstanz – renovierte Bausubstanz	Dichte / Reserven (+ = Gebiet ist unternutzt) – Dichtemass – Unternutzung – Einwohnerdichte – Baulücken	Bevölkerungsstruktur (+ = Gebiet ist überaltert) – Altersstruktur – Ortsansässigkeit	Lage (+ = Gebiet liegt zentral) – Zentralität – Erschliessungssituation	Hinweise	
x: nein ✓: ja	– ausschlaggebende Argumente – Fazit						
✗	Aufgrund der peripheren Lage des Gebietes und der intakten Bausubstanz bietet das Betrachtungsgebiet wenig Entwicklungspotenzial.	+ / –	+	+ / –	–	E1	
✗	Peripher, Bausubstanz intakt, vereinzelt saniert, unternutzt, niedrige Dichte	+ / –	+	+	+ / –	E2	
✗	Peripher, Bausubstanz intakt, vereinzelt saniert, unternutzt, niedrige Dichte	+ / –	+	–	–	E3	
✗	Alte Gebäudesubstanz, zentrale Lage, hohe Dichte	+	–	+ / –	+	E4	
✓	wenig Entwicklungspotenzial vorhanden Empfehlung: Umstrukturieren	+	+	–	+ / –	E5	
✗	Peripher, alte und neue Bausubstanz, eher unternutzt, eher junge Bewohner wenig Entwicklungspotenzial vorhanden	+ / –	+ / –	+	–	E6	
✗	Neues Einfamilienhausquartier mit kaum Entwicklungsmöglichkeiten mit Ausnahme einiger Baulücken	–	+ / –	–	+ / –	E7	
✗	Alte Gebäudesubstanz EFH mit vereinzelt Gewerbe, zentrale Lage, eher niedrige Dichte wenig Entwicklungspotenzial vorhanden	+ / –	–	+	+	E8	
✗	Neues MFH- / EFH-Quartier, sehr hohe Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	–	–	–	+	E9	
✓	Ältere Gebäudesubstanz EFH, starke Unternutzung, ideales Wohnquartier Empfehlung: Umstrukturieren	+	+	+	+ / –	E10	

Auswahl potentielle Innenentwicklungsgebiete		Kriterien				Nr.
Potential	Begründung	Gebäudesubstanz (+ =alte Gebäudesubstanz)	Dichte / Reserven (+ =Gebiet ist unternutzt)	Bevölkerungsstruktur (+ =Gebiet ist überaltert)	Lage (+ =Gebiet liegt zentral)	
✓	Mehrheitlich ältere Gebäudesubstanz EFH, starke Unternutzung Empfehlung: Umstrukturieren	+	+	+/-	+	E11
✗	Periphere Lage, Gebäudesubstanz der EFH intakt, vereinzelte Neubauten kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	+/-	-	-	E12
✗	Gebäudesubstanz der EFH intakt, vereinzelte Neubauten kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	+	-	+	E13
✗	Gebäudesubstanz der Reihen-EFH intakt, einige Neubauten kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	+/-	-	+	E14
✗	Gebäudesubstanz der EFH intakt, einige Neubauten, eher niedrige Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	+/-	+/-	+	E15
✗	Alte Gebäudesubstanz (Dorfkern) kaum Entwicklungspotenzial vorhanden	+	-	-	+	E16
✗	Intakte Gebäudesubstanz (neue, sanierte MFH), hohe Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	-	+/-	+	E17
✗	Intakte Gebäudesubstanz (MFH), hohe Dichte kaum Entwicklungspotenzial vorhanden	-	-	+	+	E18
✗	Alte Gebäudesubstanz (Dorfkern), niedrige Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	+	-	-	+	E19
✗	Gebäudesubstanz der EFH intakt, einige saniert kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	-	+	+	E20
✗	Periphere Lage, Gebäudesubstanz der EFH intakt, einige saniert kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	+	+	-	E21

Auswahl potentielle Innenentwicklungsgebiete		Kriterien				Nr.
Potential	Begründung	Gebäudesubstanz (+ = alte Gebäudesubstanz)	Dichte / Reserven (+ = Gebiet ist unternutzt)	Bevölkerungsstruktur (+ = Gebiet ist überaltert)	Lage (+ = Gebiet liegt zentral)	
X	Neubaubereich (MFH), hohe Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	-	-	+	E22
X	Gebäudesubstanz der EFH intakt, einige saniert, hohe Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	-	-	+	+/-	E23
✓	Ältere Gebäudesubstanz EFH, stark unternutzt Empfehlung: Umstrukturieren	+	+	+	+/-	E24
X	Gewerbegebiet kein Entwicklungspotenzial vorhanden					E25
X	Gebäudesubstanz der EFH intakt, einige saniert, eher niedrige Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	+/-	+	-	-	E26

Auswahl potentielle Innenentwicklungsgebiete		Kriterien				Nr.
Potential	Begründung	Gebäudesubstanz (+ = alte Gebäudesubstanz)	Dichte / Reserven (+ = Gebiet ist unternutzt)	Bevölkerungsstruktur (+ = Gebiet ist überaltert)	Lage (+ = Gebiet liegt zentral)	
X	Neuere Einfamilienhausquartier mit kaum Entwicklungsmöglichkeiten mit Ausnahme einiger Baulücken.	—	+	+	—	G1
X	Alte Gebäudesubstanz EFH mit vereinzelt Gewerbe, zentrale Lage, eher niedrige Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	+ / —	+ / —	—	—	G2
X	Neues MFH- / EFH-Quartier, sehr hohe Dichte kein Entwicklungspotenzial vorhanden	+	—	+ / —	+	G3
X	Ältere Gebäudesubstanz EFH, starke Unternutzung, ideales Wohnquartier	+	—	+ / —	+	G4
X	Mehrheitlich ältere Gebäudesubstanz EFH, starke Unternutzung	+	+	—	+	G5
X	Periphere Lage, Gebäudesubstanz der EFH intakt, vereinzelt Neubauten kein Entwicklungspotenzial vorhanden	—	—	—	—	G6
X	Gebäudesubstanz der EFH intakt, vereinzelt Neubauten kein Entwicklungspotenzial vorhanden	+	—	+	+	G7

Beilage

Gemeinde Eggersriet

Richtplan

Planungsbericht

B1 Weileranalyse Unterbilchen

Strittmatter Partner AG, Januar 2017

Impressum

Gemeinde Eggersriet

Richtplan

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Christian Svec

BSc FH in Raumplanung

405/009/400/01/PB_170316.docx