



PROJEKT NR. 129.3.011

ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT

PLANUNGSBERICHT

16. AUGUST 2024

MITWIRKUNG



Titelbild: Drohnenbild Mosnang

Quelle: Gemeinde Mosnang | Februar 2025

INGRESS

Plandarstellung sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
1.1	ANLASS	5
1.2	AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG	5
2	FORMELLE ASPEKTE	5
2.1	EINORDNUNG DER KOMMUNALEN NUTZUNGSPLANUNG IN DIE RAUMPLANUNG	5
2.2	STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS IN DER ORTSPLANUNG	6
2.3	PLANUNGSPROZESS UND VORGEHEN	6
2.4	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV	7
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE KONZEPTE	7
3.1	RAUMPLANUNGSGESETZ (RPG)	7
3.2	RAUMKONZEPT ST.GALLEN	7
3.3	RAUMKONZEPT TOGGENBURG	8
3.4	KANTONALER RICHTPLAN	8
4	ZONENPLAN	9
4.1	ALLGEMEINE HINWEISE ZUR DARSTELLUNG	9
4.2	ANPASSUNG ZONENKATALOG AN DIE TERMINOLOGIE DES PBG	10
4.3	ZONENPLANÄNDERUNGEN - ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET	10
4.4	ZONENPLANÄNDERUNGEN - FREIHALTEZONEN	12
4.5	ZONENPLANÄNDERUNGEN - AUFZONUNGEN	12
4.6	ZONENPLANÄNDERUNGEN - UMZONUNGEN	14
4.7	ZONENPLANÄNDERUNGEN - AUSZONUNGEN	18
4.8	ZONENPLANÄNDERUNGEN - EINZONUNGEN	31
4.9	ZONENPLANÄNDERUNGEN - ZONENÜBERLAGERUNGEN UND WEITERE FESTLEGUNGEN	33
4.10	WALDFESTSTELLUNGEN UND WALDABSTAND	35
4.11	GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ	36
5	BAUREGLEMENT	36
5.1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	37
5.2	RAUMPLANUNG	37
5.3	NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	38
5.4	GEBÜHREN	40
5.5	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	40
6	NACHWEISE	41
6.1	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMPLANUNG	41
6.2	VORGABEN BUND	42
6.3	VORGABEN KANTONALE RICHTPLANUNG	43
7	INFORMATION UND MITWIRKUNG	46



8	KANTONALE VORPRÜFUNG	46
9	ERLASS UND GENEHMIGUNG	46
10	BEILAGEN	46
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	47
	TABELLENVERZEICHNIS	49



1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS

Im März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) gutgeheissen. Das RPG sieht vor, dass die Siedlungsentwicklung in Zukunft vermehrt nach innen gerichtet sein soll und somit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Damit sind die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden deutlich gestiegen. Es gilt nun, auf allen politischen Ebenen die entsprechenden Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Auf Grundlage des neuen Raumplanungsgesetzes hat der Kanton St. Gallen den kantonalen Richtplan (Teil Siedlung) überarbeitet. Dieser wurde am 01. November 2017 mit der Genehmigung des Bundesrats in Kraft gesetzt. Zeitgleich mit dem neuen Richtplan hat der Kanton St. Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) mit zugehöriger Verordnung (PBV) in Kraft gesetzt. Am 01.10.2022 folgten ein zweiter und am 01.03.2023 ein dritter Nachtrag zum PBG. Mit dem neuen PBG inklusive der jüngsten Nachträge, werden verschiedene Baubegriffe und Messweisen sowie Verfahrensabläufe neu definiert und geregelt. Das neue Recht ist zum Teil direkt anwendbar, doch erfordern gerade die neuen Baubegriffe und Messweisen eine Umsetzung im kommunalen Recht beziehungsweise den kommunalen Planungsinstrumenten. Die St.Galler Gemeinden haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung (01. Oktober 2017) zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen.

1.2 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die kommunalen Planungsinstrumente an die neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst werden. Konkret haben die Gemeinden die Aufgabe, neben der haushälterischen Bodennutzung und der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen, die Siedlungsentwicklung nach innen aufzuzeigen. Das RPG fordert dabei eine Anpassung der ausgeschiedenen Bauzonen auf die zu erwartende Nachfrage innerhalb eines Planungshorizonts von 15 Jahren. Gemäss kantonalem Richtplan weist die Gemeinde Mosnang zu viel Bauzone auf und ist deshalb dazu verpflichtet, diese zu reduzieren.

Aufgrund dieser Voraussetzung hat die Gemeinde 2022 ein Arbeitsprogramm Auszonungen erarbeitet und anhand nachvollziehbarer Kriterien mögliche Auszonungsgebiete bezeichnet. Um vorgreifenden Handlungen vorzubeugen, wurden für die ermittelten potenziellen Auszonungsgebiete, Planungszonen erlassen. Parallel dazu hat der Gemeinderat mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ein Grundlagenpapier mit Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Darauf aufbauend wurde die Überarbeitung des kommunalen Richtplans an die Hand genommen und damit die Entwicklungsziele für die kommenden 25 Jahre behördenverbindlich festgelegt. Als letzten Schritt ist nun der Rahmennutzungsplan bestehend aus Zonenplan und Baureglement sowie die kommunale Schutzverordnung zu überarbeiten und auf die übergeordneten und kommunalen Planungsziele abzustimmen.

2 FORMELLE ASPEKTE

2.1 EINORDNUNG DER KOMMUNALEN NUTZUNGSPLANUNG IN DIE RAUMPLANUNG

Der Bund erfüllt mit dem Aufstellen von Grundsätzen vor allem strategische Aufgaben. Er fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und erarbeitet Grundlagen. Die Hauptverantwortung der Raumplanung liegt gemäss Bundesverfassung jedoch bei den Kantonen. Der kantonale Richtplan koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten auf die angestrebte Raumordnung hin. Die Gemeinde setzt ihre beabsichtigte räumliche Entwicklung unter



Berücksichtigung der Vorgaben von Bund und Kanton im Rahmen ihrer kommunalen Raumplanung stufengerecht um. Generell haben die Planungen der unteren Stufe (Gemeinden) denjenigen der oberen Stufen (Kanton und Bund) zu entsprechen. Die kommunale Nutzungsplanung umfasst die operativen und allgemeinverbindlichen Instrumente auf Gemeindeebene. Dazu gehören der Rahmennutzungsplan bestehend aus Zonenplan und Baureglement, die kommunale Schutzverordnung, der Gemeindestrassenplan sowie etwaige Sondernutzungspläne.

Tab. 1: Einordnung der kommunalen Nutzungsplanung in die Raumplanung

	POLITISCHE VORGABE	BEHÖRDENVERBINDLICHE FESTSETZUNG	ALLGEMEINVERBINDLICHE FESTSETZUNG
Bund	Nationale Konzepte	Nationale Sachpläne	Nationale Festsetzungen
Kanton	Raumkonzept SG	Kantonaler Richtplan	Kantonale Festsetzungen
Gemeinde	Konzept der räumlichen Entwicklung	Kommunaler Richtplan	Kommunale Nutzungsplanung

2.2 STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS IN DER ORTSPLANUNG

Der Rahmennutzungsplan ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung. Er enthält allgemeinverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren. Bestandteile der Rahmennutzungsplanung sind der Zonenplan und das Baureglement.

Tab. 2: Stellung der Rahmennutzungsplanung

	KONZEPTE	RICHTPLAN	NUTZUNGSPLAN	BAUPROJEKT
Funktion	Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15 - 25 Jahre)	mittelfristig (10 - 15 Jahre)	kurzfristig
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf	massgerecht

2.3 PLANUNGSPROZESS UND VORGEHEN

Als Grundlage für die Revision des Rahmennutzungsplans hat die Gemeinde Mosnang 2022 ein «Aussonnungskonzept» und eine „Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen (IE-Strategie)“ erarbeitet. Auf dieser Basis hat sie weiter ihre kommunale Richtplanung überarbeitet und konsolidiert. Für die Revisionsarbeiten an Zonenplan und Baureglement wurde der Gemeinderat durch eine eingesetzte Projektgruppe mit Vertretern aus dem Gemeinderat, der Gemeindekanzlei, der Baurechtsberaterin factum advocatur und dem Raumplanungsbüro ERR AG begleitet. Die Überarbeitung des Strassenplans erfolgte durch den Gemeindeingenieur in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung.



Abb. 1: Planungsprozess und Vorgehen

Quelle: Eigene Darstellung | Stand Februar 2025



2.4 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen. Zudem wird aufgezeigt, wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Darüber hinaus legt die Gemeinde im Planungsbericht dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren und einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE KONZEPTE

3.1 RAUMPLANUNGSGESETZ (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft. Die RPG-Revision ist Antwort auf die anhaltende Zersiedelung der letzten Jahrzehnte. Neben der allgemeinen Pflicht zur häuslicher Bodennutzung schreibt das RPG mit Art.15 vor, dass die ausgeschiedenen Bauzonen maximal dem voraussichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen dürfen. Zu grosse Bauzonen müssen demnach verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

3.2 RAUMKONZEPT ST.GALLEN

Das Raumkonzept Kanton St.Gallen (RKSG) zeigt eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St.Gallen. Es ist der strategische Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und es fördert die Zusammenarbeit über räumliche, sektorielle und institutionelle Grenzen hinweg.

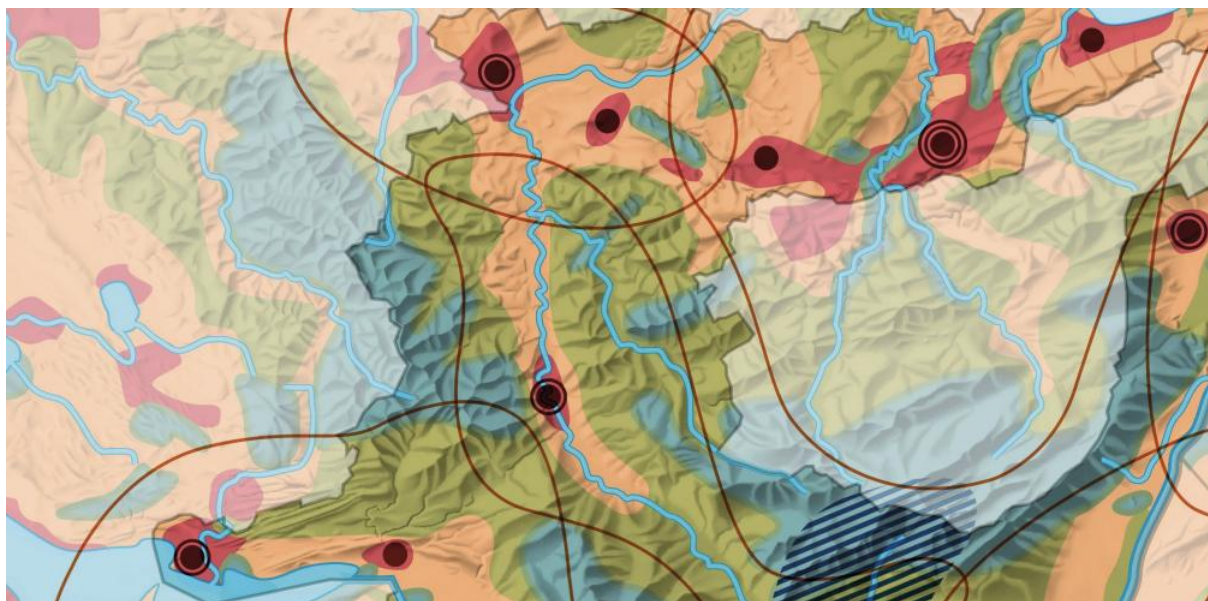


Abb. 2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG | August 2013



Die Gemeinde Mosnang ist nach RKSG der «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugeordnet. Teile des Gemeindegebiets liegen zudem im Bereich «Kultur- und Agrarlandschaften» und «Naturlandschaften». In Gemeinden, welche dem Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugeordnet werden, sieht das RKSG folgenden Handlungsbedarf vor:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren; prüfen von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten
- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern, Bedürfnisse von Naherholung und Landwirtschaft abstimmen.
- Wald als gliederndes Landschaftselement, als Rohstofflieferant und als Erholungsraum erhalten und aufwerten

3.3 RAUMKONZEPT TOGGENBURG

Die Gemeinde Mosnang liegt im siedlungs- sowie landschaftsgeprägten Kulturraum. Der Hauptort Mosnang und die Aussendörfer Dreien und Mühlrüti liegen zudem an der Nebenachse, welche das Tösstal mit dem Toggenburg verbindet. Das Dorf Mosnang ist als Ort mit Grundversorgung definiert.

3.4 KANTONALER RICHTPLAN

Aufgrund der Vorgaben aus dem revidierten RPG sind die Kantone verpflichtet, den Gemeinden quantitative Vorgaben bezüglich der Grösse des Siedlungsgebiets zu machen. Dazu hat der Kanton St.Gallen für jede Gemeinde die Nutzungsreserven in der heutigen Bauzone (Wohn- und Mischzone) berechnet, diese dem erwarteten Bevölkerungszuwachs gegenübergestellt und daraus die nötige Grösse des Siedlungsgebiets abgeleitet. Die daraus resultierenden Kennzahlen sind für jede Gemeinde in einem eigenen Gemeindeporträt zusammengefasst.



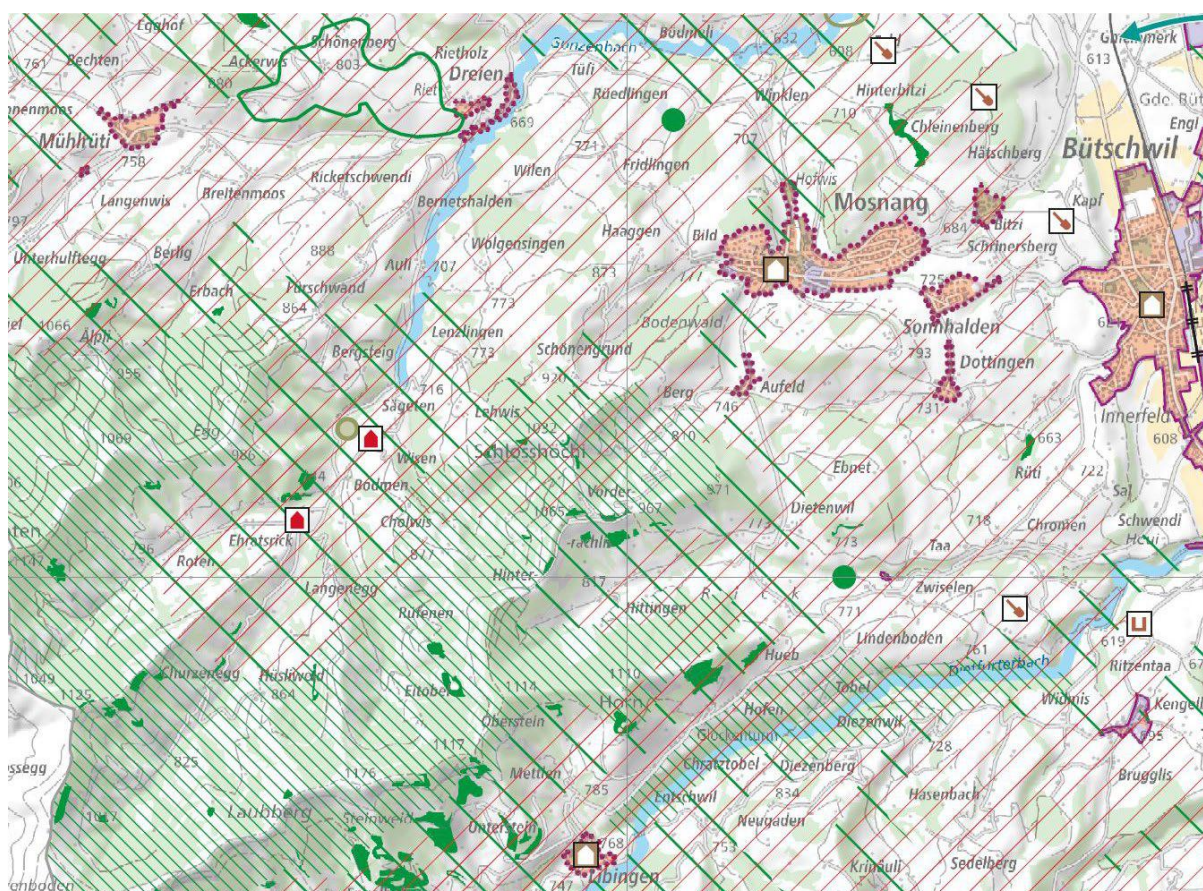


Abb. 3: Richtplan Kanton St.Gallen

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

Mosnang ist im kantonalen Richtplan als Gemeinde mit überdimensionierten Bauzonen aufgeführt und muss den Auszonungsprozess starten. Für die Gemeinde Mosnang, welche sich im Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» befindet, ist eine Mediandichte (Erwartungsdichte) von 43 E/ha festgelegt. In der bebauten Bauzone geht der Kanton von einer Kapazität von 80 Einwohnern und einer Zonenfläche von 46.2 ha aus. Die Nutzungsreserven der unbebauten Bauzone ergeben sich aus der unbebauten Zonenfläche (4.3 ha) multipliziert mit der Erwartungsdichte (43 E/ha). Dies ergibt eine Kapazität von 184 Einwohnern. Die Gesamtkapazität in der bebauten und unbebauten Bauzone beträgt somit 265 Einwohner, was einem Kapazitätsindex von - 8.9% entspricht. Der vom Kanton definierte Bevölkerungszuwachs bis 2040, welcher gemäss dem Modell Siedlungsgebietsdimensionierung errechnet wurde, beträgt in Mosnang 121 Einwohner. Da die Gesamtkapazität von 265 Einwohner deutlich höher liegt als das erwartete Bevölkerungswachstum von 121 Personen, muss die Gemeinde Mosnang seine Bauzone (Misch- und Wohnzone) um 1.1 ha reduzieren.

4 ZONENPLAN

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

Verschiedentlich sind seit der letzten Gesamtüberarbeitung des Rahmennutzungsplans Änderungen mittels Teilzonenplänen vorgenommen worden. Diese werden mit der vorliegenden Gesamtrevision nachgeführt. Zeitgleich zur Revision der Rahmennutzungsplanung erfolgt eine Überarbeitung des kommunalen Strassenplans. Gemäss kantonalen Weisung sind die National- und Kantonsstrassen sowie die Gemeindestrassen 1. - 3. Klasse im



Zonenplan als Verkehrsfläche auszuweisen. Das minimale Geodatenmodell des Bundes verlangt dabei eine Differenzierung von Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Im revidierten Zonenplan werden die Verkehrsflächen entsprechend zugewiesen und dargestellt.

Neben den planerisch begründeten Zonenanpassungen werden zahlreiche kleinere Anpassungen und Arrondierungen vorgenommen. Einerseits sind diese durch die verwendeten Datengrundlagen begründet, andererseits kommt es aufgrund des überarbeiteten Gemeindestrassenplans zu geringfügigen Zonenbereinigungen. Die auf diese Weise erfolgten Anpassungen sind im Änderungsplan zur Zonenplanrevision ersichtlich, werden im vorliegenden Bericht aber nicht im Detail abgehandelt.

4.2 ANPASSUNG ZONENKATALOG AN DIE TERMINOLOGIE DES PBG

Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse somit nicht mehr vorgegeben werden kann, werden die einzelnen Nutzungszonen über die geltende maximale Gesamthöhe definiert und benannt (z.B. W12, W15). Bestimmte Zonentypen wie die Grünzone, die Industrie und Gewerbe-Industriezone werden im neuen PBG nicht mehr geführt und müssen in eine andere Zone überführt respektive umbenannt werden. Ebenfalls entfällt die Kategorie übriges Gemeindegebiet UeG. Alle im übrigen Gemeindegebiet liegenden Flächen müssen einer Zone gemäss PBG zugewiesen werden. Die kommunalen Nutzungszonen werden mit der Zonenplanrevision an die neue Gesetzgebung angepasst. Die Zonenbezeichnungen ändern sich dabei wie Folgt:

Tab. 3: Anpassung Zonenbezeichnung

BEZEICHNUNG RECHTSKRÄFTIGES BAUREGLEMENT	BEZEICHNUNG NEUES BAUREGLEMENT
WE - Wohnzone	W11 - Wohnzone
W2 - Wohnzone	W12 - Wohnzone
---	W15 - Wohnzone
WG2 - Wohn- und Gewerbezone	WG12 - Wohn- / Gewerbezone
WG3 - Wohn- und Gewerbezone	WG15 - Wohn- / Gewerbezone
GI A/B - Gewerbe-Industriezone	A16 - Arbeitszone
K2 A/B - Kernzone	K12 - Kernzone
K3 - Kernzone	K15 - Kernzone
OE - Zone für öffentlich Bauten und Anlagen	ÖBA - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / ÖBA aB - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone
---	WL - Weilerzone
IE R - Intensiverholungszone Reiten	IE R - Intensiverholungszone Reiten
---	IE G - Intensiverholungszone Gastronomie
G - Grünzone (GF / GN)	FiB - Freihaltezone innerhalb Bauzone / FaB - Freihaltezone ausserhalb Bauzone
L - Landwirtschaftszone	L - Landwirtschaftszone
UeG - Übriges Gemeindegebiet	---

4.3 ZONENPLANÄNDERUNGEN - ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET

Das übrige Gemeindegebiet ist eine Kategorie aus dem alten Baugesetz. Beim ÜeG handelt es sich nicht um Bauzonen im eigentlichen Sinne und umfasste vor allem Gebiete, die für eine spätere bauliche Entwicklung oder eine noch unbestimmte Nutzung vorgesehen waren. Das PBG sieht – mit Ausnahme von unproduktiven Flächen (Hochgebirge, Fels und Geröllhalden) – kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im neuen Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. In Mosnang betrifft dies die Parzellen Nr. 474 und 478 im Gebiet Stampfe, Parzelle Nr. 453 westlich der Wohnzone Nettenberg und die Parzellen Nr. 518 und 198 im Unterdorf.



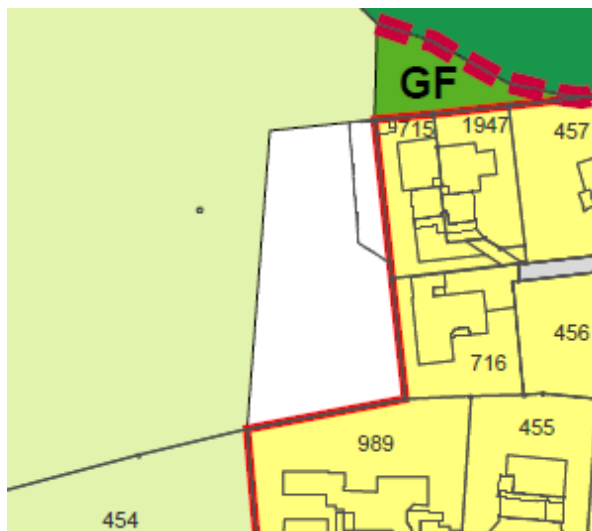


Abb. 4: Parz. Nr. 453 Nettenberg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

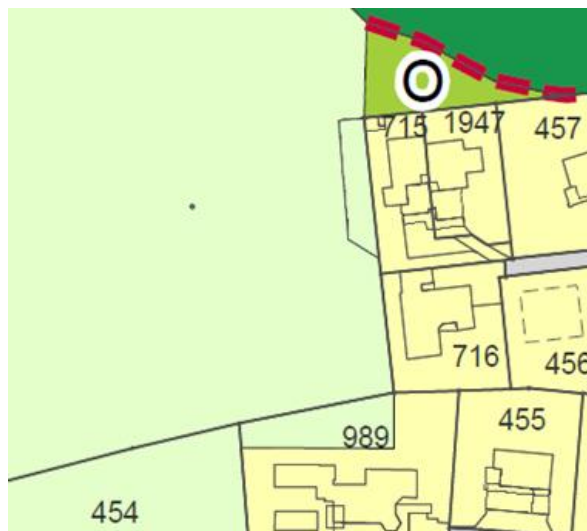


Abb. 5: Parz. Nr. 453 Nettenberg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

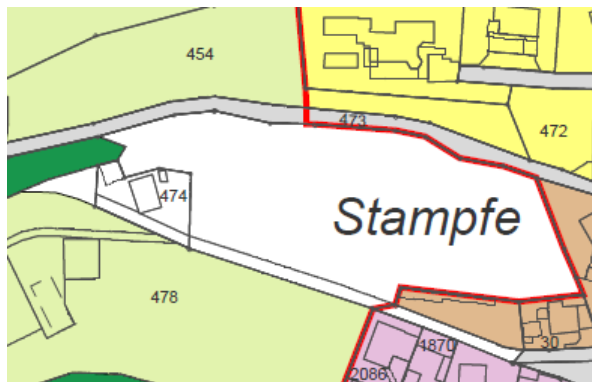


Abb. 6: Parz. Nr. 474/478 Stampfe rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

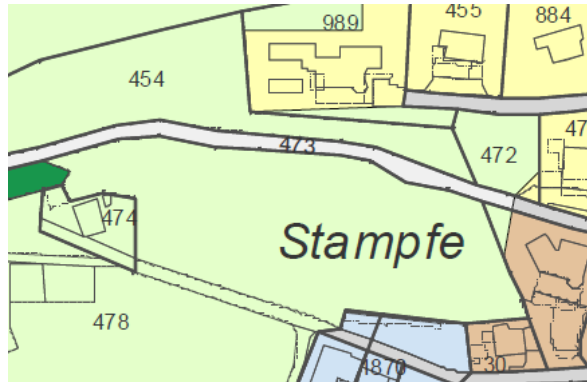


Abb. 7: Parz. Nr. 474/478 Stampfe Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

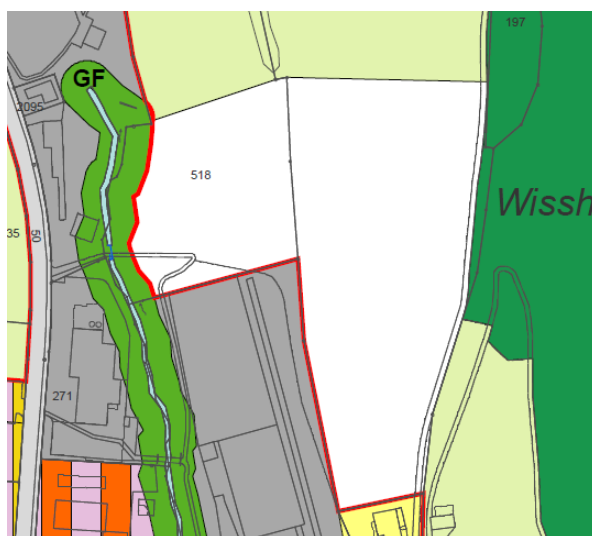


Abb. 8: Parz. Nrn. 518/198 Unterdorf rechtskräftiger Zonenplan



Abb. 9: Parz. Nrn. 518/198 Unterdorf Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024



Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

4.4 ZONENPLANÄNDERUNGEN - FREIHALTEZONEN

Grünzonen werden neu nach den Anforderungen des PBG und des kantonalen Datenmodells als Freihaltezonen innerhalb/ausserhalb Bauzone mit zusätzlicher Zweckzuweisung bezeichnet. Freihaltezonen innerhalb FiB und Freihaltezonen ausserhalb FaB weisen entweder die Zweckbezeichnung O für Ortsplanung oder NH für Natur- und Landschaftsschutz auf. Die Freihaltezonen mit Zweckbezeichnung Natur- und Heimatschutz entsprechen dabei den Naturschutzgebieten gemäss Schutzverordnung. Diese wird derzeit überarbeitet. Allfällige Anpassungen der Schutzzonen werden in den Zonenplan übernommen, sobald die revidierte Schutzverordnung in Rechtskraft getreten ist.

4.5 ZONENPLANÄNDERUNGEN - AUFZONUNGEN

Mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, werden in zentralen und gut erschlossenen Lagen, Aufzonungen vorgenommen. Dabei wird die Zonierung und damit die zulässigen baulichen Möglichkeiten erhöht. Mit der möglichen Mehrausnutzung geht eine höhere potenzielle Nutzungsdichte einher. Aufzonungen von Wohn- und Mischzonen sind somit kapazitätsrelevant.



AUFZONUNG W11 -> W12



Abb. 10: Parz. Nrn 352/37/38 Stampfen rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 11: Parz. Nrn 352/37/38 Stampfen Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

AUFZONUNG W12 -> W15



Abb. 12: Parz. Nrn. 320/520/343/344/345/346/711/712/713/855/853/106/107 Grütli rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

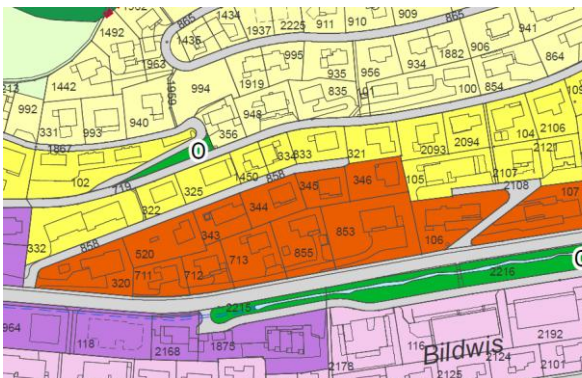


Abb. 13: Parz. Nrn. 320/520/343/344/345/346/711/712/713/855/853/106/107 Grütli Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

AUFZONUNG K12 -> K14



Abb. 14: Parz. Nr. 48 Unterdorf rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

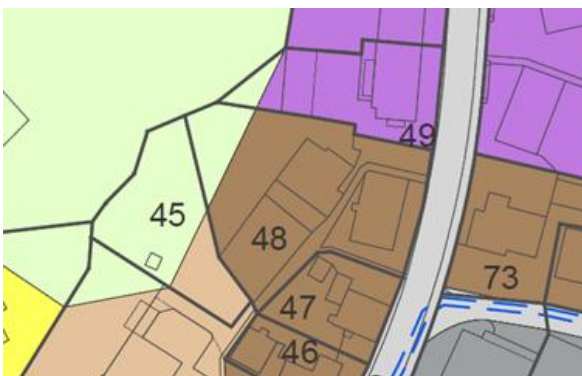


Abb. 15: Parz. Nr. 48 Unterdorf Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024



4.6 ZONENPLANÄNDERUNGEN - UMZONUNGEN

Von Umzonung wird gesprochen, wenn die beabsichtigte neue Zonierung eine Änderung der zulässigen Nutzung mit sich bringt. Da im Hauptort Mosnang grosse Flächen als Arbeitszone ausgewiesen sind, wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft, ob sich in einigen dieser Gebiete eine Umzonung in Wohn- / Gewerbezonan anbietet. Im Rahmen der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurden so Gebiete ermittelt, die hinsichtlich ihrer Zonierung überdacht werden müssen. Einerseits handelt es sich um Gebiete, welche im heutigen Bestand zonen- oder umgebungsfremde Bauten aufweisen, andererseits um Gebiete, in welchen eine Nutzungsänderung als sinnvoll erachtet wird. In einem Fall ist zudem eine Umzonung von der Kern- in die Arbeitszone vorgesehen, um damit die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes zu ermöglichen.

UMZONUNG ARBEITSGEBIET SONNHALDENSTRASSE

Tab. 4: Umzonung Arbeitsgebiet Sonnhaldenstrasse

Parzelle(n) Nr(n).	80 / 86 / 905 / 917	Fläche (m ²)	5'093
Zone rechtskräftig	GI A	Zone neu	WG

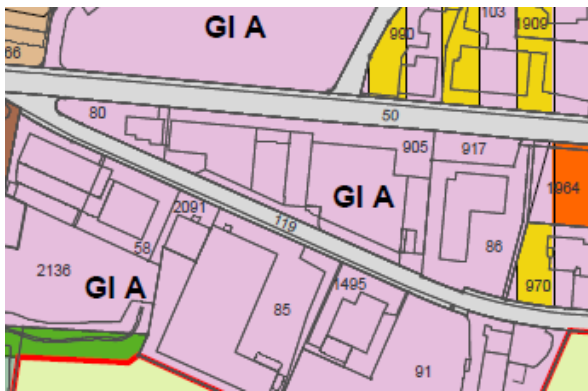


Abb. 16: Arbeitsgebiet Sonnhaldenstrasse rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 17: Arbeitsgebiet Sonnhaldenstrasse Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

Tab. 5: Umzonung Arbeitsgebiet Sonnhaldenstrasse

	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÖV-Güteklasse	D	

INTERESSENSABWÄGUNG:

Im Rahmen der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen wurden verschiedene Gebiete identifiziert, welche sich für eine Umzonung eignen. Im betrachteten Gebiet wird eine Umzonung von der Arbeitszone in eine Wohn- / Gewerbezone als sinnvoll erachtet, da dieses ein hohes Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial aufweist und bereits heute Wohn- und Mischnutzungen aufweist. Zur Förderung der Gewerbeentwicklung in der Gemeinde, wird für das Umzonungsgebiet ein Mindestgewerbeanteil von 30% der Geschossfläche festgelegt (Kapitel 4.6.1).



Tab. 6: Umzonung Arbeitsgebiet ehemaliges Filtextareal

Parzelle(n) Nr(n).	78	Fläche (m²)	11'026
Zone rechtskräftig	GI A	Zone neu	WG

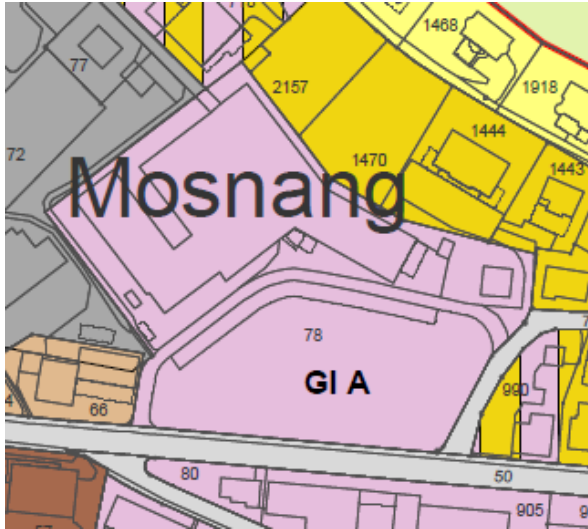


Abb. 18: Arbeitsgebiet ehemaliges Filtextareal rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

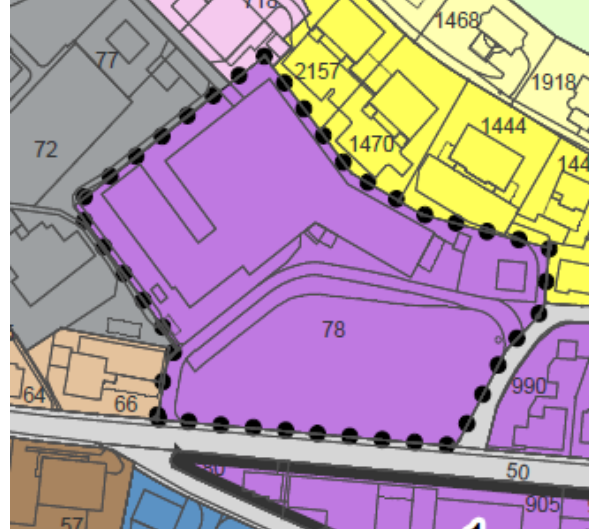


Abb. 19: Arbeitsgebiet ehemaliges Filtextareal Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

Tab. 7: Umzonung Arbeitsgebiet ehemaliges Filtextareal

	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN
Naturgefahren		X
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan	X	
ÖV-Güteklasse		D

INTERESSENSABWÄGUNG:

Die Umzonung des ehemaligen Filtextareals erfolgt abgestützt auf den kommunalen Richtplan. Der Gemeinderat legt darin die generellen Entwicklungsabsichten und planerischen Rahmenbedingungen sowie qualitätssichernde Massnahmen fest. So soll gemäss Richtplanbeschluss S 3.1.1 mittels einer Testplanung oder anhand ortsbaulicher Studien, mögliche künftige Nutzungen geprüft werden. Optional ist auf dieser Basis ein Varianzverfahren durchzuführen. Gemäss Richtplanbeschluss V 1.1.3 ist im Zuge der Planungsarbeiten zu überprüfen, ob die Arealentwicklung einen negativen Einfluss auf den Verkehrsfluss in den umliegenden Quartieren mit sich bringt. Wird die Verkehrsqualität als kritisch eingestuft, sind entsprechende Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzepte zu erstellen. Mit Beschluss V 2.2.3 soll eine zusätzliche Veloverbindung realisiert werden. Ausserdem sind nach Richtplanbeschluss I 2.1.1 die Bedürfnisse der Primarschule und des Kindergartens Mosnang zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen. Um den vielfältigen Ansprüchen an das zentral gelegene Gebiet Rechnung zu tragen und eine hohe Qualität sicherstellen zu können, wird das Entwicklungsgebiet mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt.



UMZONUNG ARBEITSGEBIET OBERHÄNSLI

Tab. 8: Umzonung Arbeitsgebiet Oberhänsli

Parzelle(n) Nr(n).	871	Fläche (m ²)	1'002
Zone rechtskräftig	K2 A	Zone neu	A

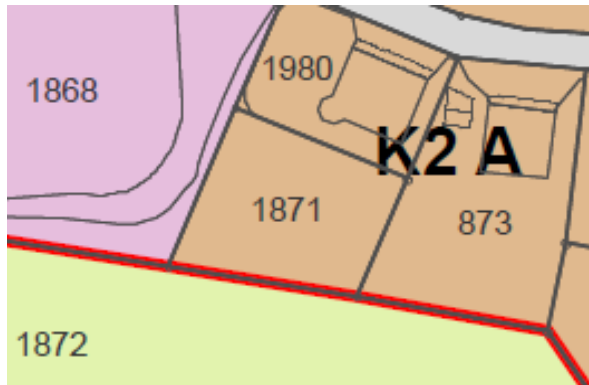


Abb. 20: Arbeitsgebiet Oberhänsli rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

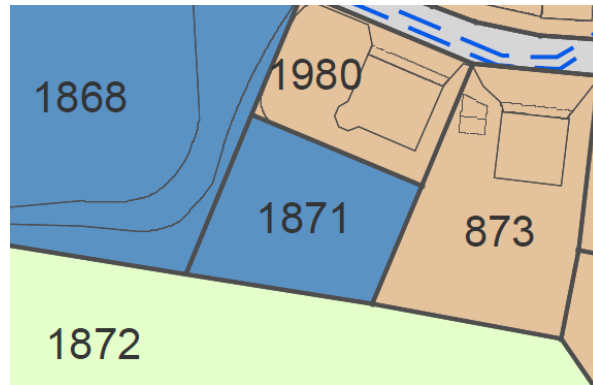


Abb. 21: Arbeitsgebiet Oberhänsli Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

Tab. 9: Umzonung Arbeitsgebiet Oberhänsli

	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN
Naturgefahren		X
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÖV-Güteklasse		D

INTERESSENSABWÄGUNG:

Das Grundstück wird heute als Lagerfläche genutzt und ist an das Betriebsareal der Oberhänsli AG angeschlossen. Die Erschliessung erfolgt über Parzelle Nr. 1868 und ist somit nicht unabhängig gewährleistet. Mit der Umzonung wird die Grundlage für eine Betriebserweiterung geschaffen. Ein entsprechendes Baugesuch liegt bereits vor.

WEILERZONE

Mit Art. 33 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. In nicht mehr oder nur teilweise landwirtschaftlich genutzten Weilern sollen dadurch Erweiterungs- und Umbauten oder Nutzungsänderungen zugelassen werden.

Das Gemeindegebiet von Mosnang zeigt sich aufgrund seiner Topografie und kulturhistorischen Entwicklung als ausgeprägte Streusiedlungslandschaft mit zahlreichen Weilern und Einzelgehöften. Um in Gestaltungsfragen ausserhalb der Bauzone mitbestimmen zu können, hat der Gemeinderat im kommunalen Richtplan die Ausscheidung von Weilerzonen beschlossen. Neben den im kantonalen Richtplan bereits aufgeführten Weilern Ehratsrick und Wisen, wurde die Aufnahme weiterer Kleinsiedlungen in die Weilerzone geprüft. Anhand der im Koordinationsblatt S 51 des kantonalen Richtplans aufgeführten Kriterien wurden diese überprüft, wobei sich die Kleinsiedlungen Fridlingen, Bennenmoos, Bechten und untere Hulftegg als potenzielle Weiler herausgestellt haben. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung zum kommunalen Richtplan wurde die Aufnahme der Weiler Ehratsrick, Wisen, Fridlingen,



Bennenmoos und untere Hulftegg bestätigt. Nicht aufgenommen werden kann hingegen die Kleinsiedlung Bechten.

Tab. 10: Kriterien für die Weilerzone

	GEBÄUDE SIND ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHEN URSPRUNGS	KLARE RÄUMLICHE ZÄSUR ZUR BAUZONE DER NÄCHSTEN SIEDLUNG	ALS GESCHLOSSENE EINHEIT IN ERSCHEINUNG TRETENDE BAUGRUPPE	MINDESTENS FÜNF GANZJÄHRIG BEWOHNTE GEBÄUDE	VORHANDENSEIN EINER GENÜGENDEN ERSCHLISSUNG
Ehratsrick	✓	✓	(X)	(X)	✓
Wisen	✓	✓	X	✓	✓
Hofen-Libingen	X	✓	X	✓	✓
Fridlingen-Dreien	✓	✓	(✓)	(✓)	✓
Riet-Dreien	✓	X	✓	X	✓
Brunnen-Dreien	✓	✓	X	X	✓
Fürschwand-Mühlrüti	X	✓	X	✓	✓
Bechten-Mühlrüti	✓	✓	✓	✓	✓
Bennenmoos-Mühlrüti	✓	✓	✓	✓	✓
Untere Hulftegg-Mühlrüti	✓	✓	✓	✓	✓
Winklen-Mosnang	X	✓	✓	X	✓

Im Rahmen von Art. 20 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) legt die politische Gemeinde die zulässigen Nutzungen im Baureglement entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen fest. Im Baureglement werden Bau-masse für Weilerzonen analog der Landwirtschaftszone festgelegt. Alle Bauvorhaben in Weilerzonen brauchen zudem die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

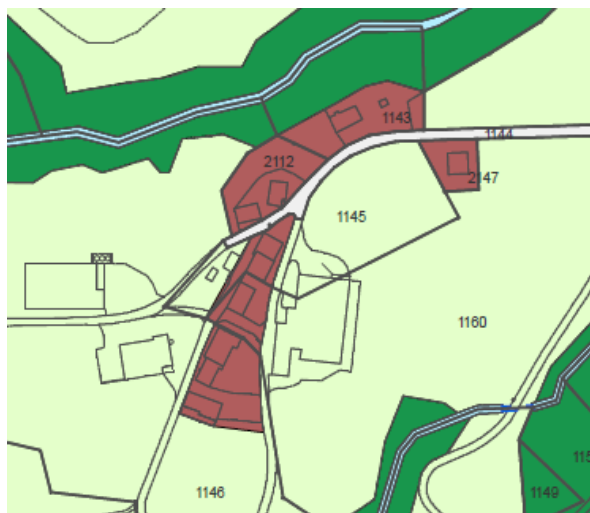


Abb. 22: Ausscheidung Weilerzone Ehratsrick
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024



Abb. 23: Ausscheidung Weilerzone Wisen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024





Abb. 24: Ausscheidung Weilerzone Fridlingen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024



Abb. 25: Ausscheidung Weilerzone Bennenmoos
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024



Abb. 26: Ausscheidung Weilerzone Untere Hulftegg
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

4.7 ZONENPLANÄNDERUNGEN - AUSZONUNGEN

Die Gemeinde Mosnang ist gemäss Gemeindeportrait eine Auszonungsgemeinde. Sie hat aufgrund zu grosser Baulandreserven mindestens 1.1 ha Bauland auszuzonen, das heisst von der Bauzone in die Nichtbauzone (Landwirtschaftszone L oder die Freihaltezone FiB / FaB) zu überführen. Die Auszonungsflächen basieren mehrheitlich auf dem 2022 erarbeiteten Arbeitsprogramm Auszonungen. Über die gemäss Arbeitsprogramm Auszonungen ausgewiesenen potenziellen Auszonungsgebiete von hoher Eignung wurden Planungszone erlassen, um vorgreifenden Planungen vorzubeugen. Ausserdem hat der Gemeinderat im revidierten kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten, dass diese im Zuge der Zonenplanrevision auszuzonen sind.

Für die im Rahmen des Arbeitsprogramms Auszonungen erfolgte Ermittlung potenzieller Auszonungsflächen in Wohn- und Mischzonen wurden folgende Kriterien herangezogen:

1. Keine rechtskräftige Baubewilligung:

Für alle Flächen, für welche eine Auszonung vorgesehen ist, soll aus Gründen der Rechtssicherheit und im Sinne des Treu und Glaubens keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen. Auch Flächen, für welche bereits



fortgeschrittene Planungen vorliegen und bereits entsprechende Gespräche mit der Gemeinde stattfanden, wurden berücksichtigt.

2. Unbebaute Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets:

Potenzielle Auszonungsflächen weisen eine Randlage auf oder grenzen an eine Nicht-bauzone. Potenzielle Auszonungsflächen an peripheren Lagen werden bei der Auszonung höher priorisiert. Die aktuelle Nutzung entspricht überwiegend der Nutzung einer Landwirtschaftszone. Gartennutzungen oder Abstellflächen können nicht oder nur im Zusammenhang mit der gesamten Überbauung (z.B. bei Inselbauzonen) in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

3. Grösse:

Neben dem Anteil des angrenzenden Nichtbaugebietes ist auch die Flächengrösse mit zu berücksichtigen. Möglichst grosse, zusammenhängende Flächen sind zu priorisieren.

4. Nicht oder unzureichend erschlossene Flächen:

Die Erschliessung von unerschlossenen Bauzonen bedeuten wesentliche Infrastrukturkosten für die Gemeinde. Dahingegen sollen bereits geleistete Erschliessungskosten nicht umsonst getätigt worden sein. Potenzielle Auszonungsflächen in peripher gelegenen Gebieten sollen in Bezug zur Auszonung höher priorisiert werden als potenzielle Auszonungsflächen in zentral gelegenen Gebieten.

5. Schwierig oder faktisch unmöglich zu überbauende Flächen:

Bei diesen Flächen ist davon auszugehen, dass sie z.B. aufgrund von Naturgefahren, Waldabstand, Gewässerabstand, erhöhter Lärmbelastung etc. auch in naher Zukunft nicht überbaut oder nur mit erheblich erhöhtem Aufwand überbaut werden können.

6. Eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung ist möglich:

Auch wenn die Auszonungen höchstwahrscheinlich mit bisher eher ungewohnten Bauzonenabgrenzungen einhergehen werden, so ist doch weiterhin auf eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung zu achten.

WOHNZONE WE UND KERNZONE K2 A -> LANDWIRTSCHAFTSZONE

Am westlichen Ortseingang zum Dorf Mosnang wird die Bauzone an den heutigen Baubestand und die topografischen Verhältnisse angepasst. Dafür werden Teilflächen der Parzellen Nrn. 989, 454, 472, 989 und 354 in die Landwirtschaftszone entlassen. Aufgrund der steilen Hanglage sind die betroffenen Flächen nur bedingt für eine Bebauung geeignet, weshalb bisher auch kein Interesse an einer Bebauung bekundet wurde.



Abb. 27: Parz. Nrn. 989/454/472/354 Mosnang, Stampfe rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

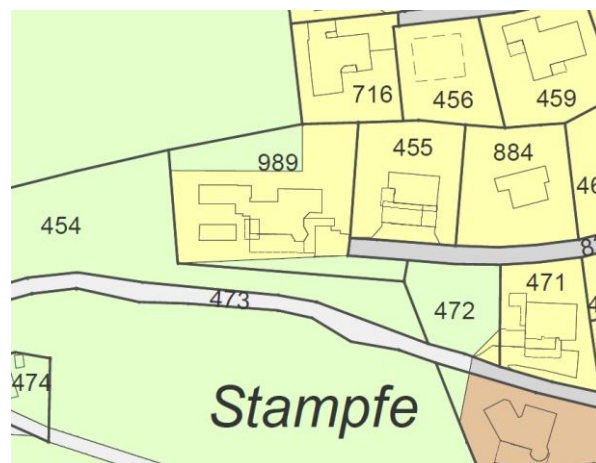


Abb. 28: Parz. Nrn. 989/454/472/354 Mosnang, Stampfe Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024



KERNZONE W2, K2 A UND WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Gebiet Bärenwiese wird die Bauzone den topografischen Gegebenheiten und die bestehende Bebauung angepasst. Teilflächen der Parzellen Nrn. 38, 44, 45, 48 und 49 werden dafür in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im Gegenzug wird die in der Bauzone verbleibende Fläche von Parzelle Nr. 48 in die Kernzone K 15 aufgezont. Damit werden Entwicklungen auf die gut Erschlossenen und zentral gelegenen Bautiefen gelenkt.

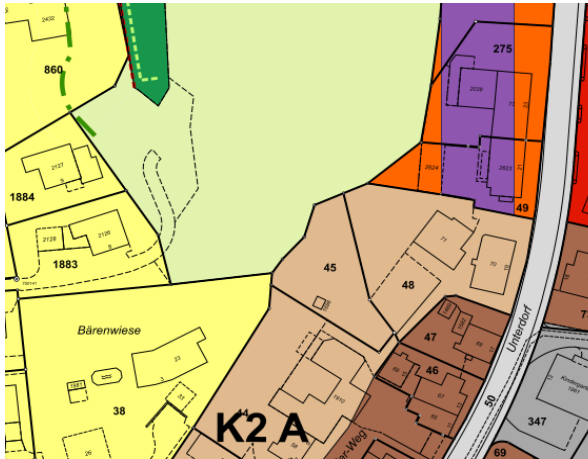


Abb. 29: Parz. Nrn. 38/44/45/48/49 Mosnang, Bärenwiese rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

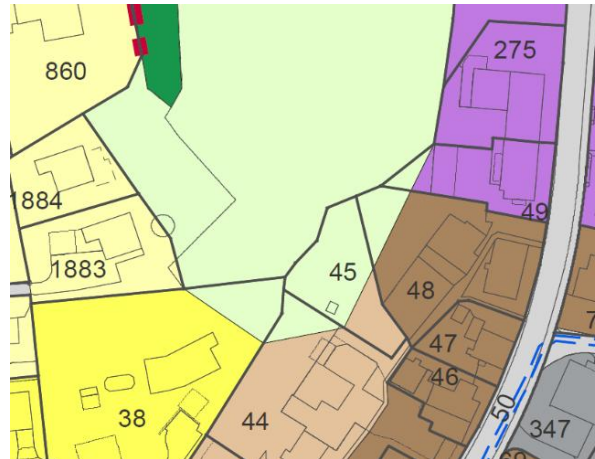


Abb. 30: Parz. Nrn. 38/44/45/48/49 Mosnang, Bärenwiese Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Am südlichen Ortseingang zum Dorf Mosnang wird die Bauzongrenze auf den heutigen Baubestand angepasst. Da sich für die Parzelle Nr. 2197 keine Entwicklungsabsichten zeigten, wird diese von der Wohn- / Gewerbezone in die Landwirtschaftszone entlassen.

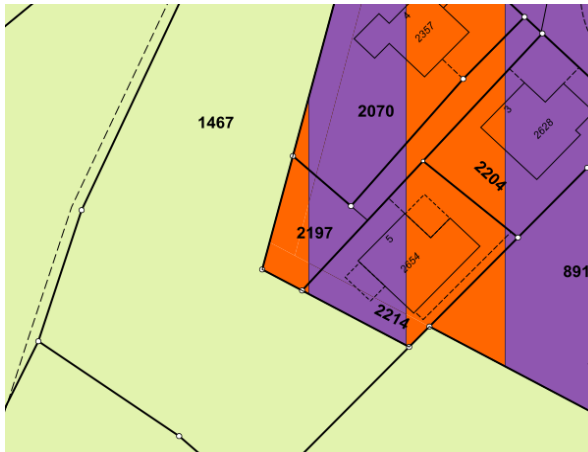


Abb. 31: Parz. Nr. 2197 Mosnang, Bodenweg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

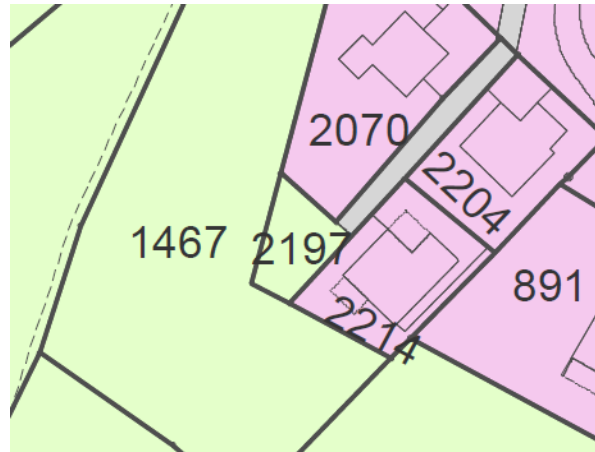


Abb. 32: Parz. Nr. 2197 Mosnang, Bodenweg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHNZONE WE -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Eine minimale Auszontung wird im Wohngebiet westlich des Oberstufenschulhauses vorgenommen. Die Bauzongrenze wird dabei auf die Neuhofstrasse angepasst und der schmale Streifen Bauland östlich der



Neuhofstrasse von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Einschränkungen für die betroffenen Parzellen Nrn. 92 und 2119 ergeben sich dadurch keine.



Abb. 33: Parz. Nrn. 92/2119 Mosnang, Neuhofstrasse rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 34: Parz. Nrn. 92/2119 Mosnang, Neuhofstrasse Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHNZONE WE -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

In der Siedlung Sonnenrain wird der nördliche Siedlungsrand angepasst und Teilflächen der Parzellen Nrn. 992 und 2213 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der steilen Topografie und der südlichen Strassenanbindung macht es Sinn, die bauliche Entwicklung auf den südlichen Bereich der beiden Parzellen zu lenken. Die Parzelle Nr. 2213 ist bereits bebaut und die Bebaubarkeit der gut erschlossenen Parzelle Nr. 992 bleibt gewährleistet.



Abb. 35: Parz. Nrn. 2213/992 Mosnang, Sonnenrain rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

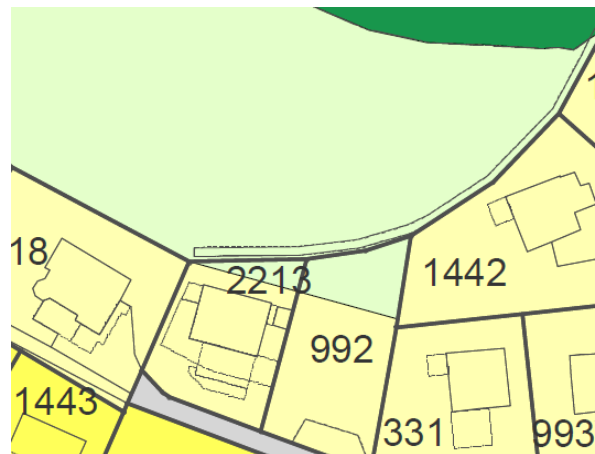


Abb. 36: Parz. Nrn. 2213/992 Mosnang, Sonnenrain Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHNZONE WE -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Am östlichen Siedlungsrand von Mosnang wird die Bauzone reduziert. Das Gebiet weist eine lückenhafte Bebauung mit entsprechendem Entwicklungspotenzial auf. Mit der neuen Bauzonenabgrenzung werden realistische Baueinheiten geschaffen und ein klarer Siedlungsrand definiert. Dabei wurde darauf geachtet, dass die betroffenen Parzellen weiterhin bebaubar bleiben. Um die Bebaubarkeit der Parzelle 843 sicherzustellen, ist im rechtskräftigen Zonenplan ein reduzierter Waldstand gegenüber dem angrenzenden Waldstück festgelegt. Da Baulinien zur



Reduktion der ordentlichen Waldabstände nicht mehr direkt im Zonenplan festgelegt werden können, ist dafür ein Sondernutzungsplan vonnöten. Als Basis für einen entsprechenden Baulinienplan, muss eine statische Waldgrenze vorliegen. Da das Waldstück mit der Bauzonenanpassung nicht mehr unmittelbar an die Bauzone grenzt, muss ein Perimeter für statische Waldgrenzen ausserhalb der Bauzone festgelegt werden (siehe Kapitel 4.10 Waldfeststellungen und Waldabstand). Die innerhalb des Waldabstands liegenden Auszonungsflächen können nicht als kapazitätsrelevante Auszonungen angerechnet werden.



Abb. 37: Parz. Nrn. 924/340/843/124 Mosnang, Chürzi rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

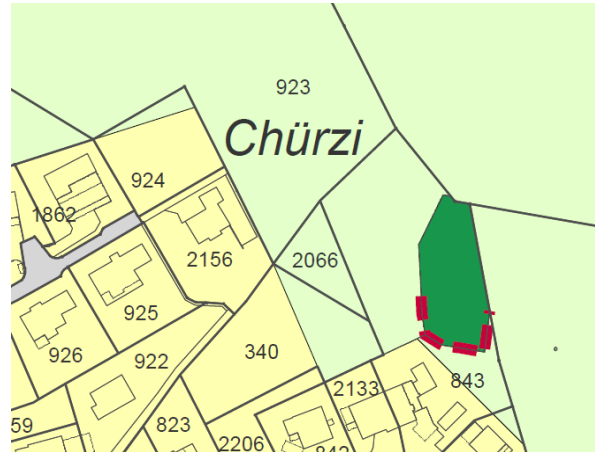


Abb. 38: Parz. Nrn. 924/340/843/124 Mosnang, Chürzi Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG3 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Zuge der Zonenplanrevision wird die gesamte Parzelle Nr. 2215 von der Mischzone in die Freihaltezone innerhalb Bauzone ausgezont. Da die Fläche vollständig im Gewässerabstand zum Bitzibach liegt, kann die Auszonungsfläche nicht als kapazitätsrelevante Auszonung angerechnet werden.



Abb. 39: Parz. Nr. 2215 Mosnang, Bildwis rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 40: Parz. Nr. 2215 Mosnang, Bildwis Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB

Im Zuge der Zonenplanrevision wird der überwiegende Teil von Parzelle Nr. 2216 von der Mischzone in die Freihaltezone innerhalb Bauzone ausgezont. Der Untere Bildwisweg wird der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Da



die Fläche mehrheitlich im Waldabstand liegt, kann die Auszonungsfläche nicht als kapazitätsrelevante Auszonung angerechnet werden.

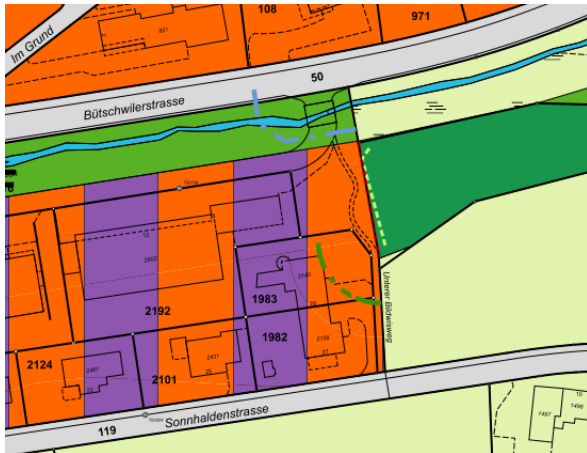


Abb. 41: Parz. Nr. 2216 Mosnang, Bildwis rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

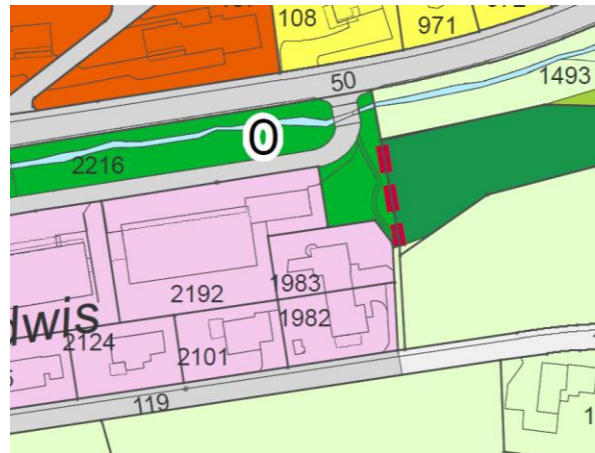


Abb. 42: Parz. Nr. 2216 Mosnang, Bildwis Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ARBEITZZONE GI A -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

In dem südlich der Sonnhaldenstrasse gelegenen Arbeitsgebiet wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 91 von der Arbeitszone (GI A) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Da die südliche Teilfläche von Parzelle Nr. 91 von der Freihaltezone für Wintersport (Fue WS) überlagert wird, ist diese nicht bebaubar. Die Fläche ist im heutigen Zustand unbebaut und unbefestigt und wird bereits landwirtschaftlich bewirtschaftet.

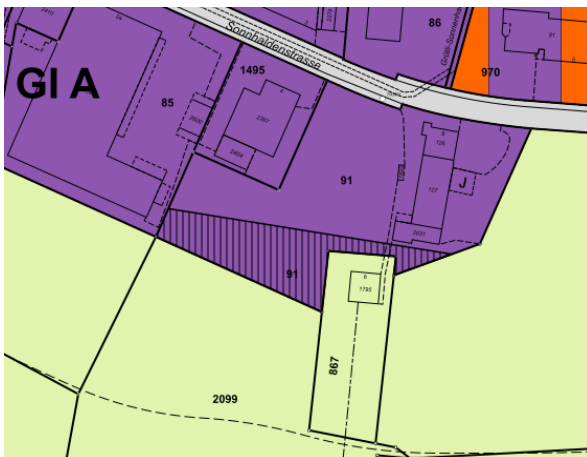


Abb. 43: Parz. Nr. 91 Mosnang, Bildwis rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

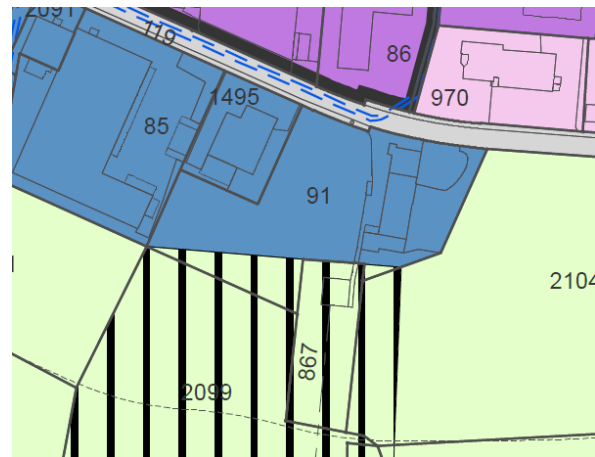


Abb. 44: Parz. Nr. 91 Mosnang, Bildwis Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

In Sonnhalden wird die westliche Bauzonengrenze angepasst und eine Teilfläche der Parzelle Nr. 847 von der Wohn- / Gewerbezone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit wird der Siedlungsrand homogenisiert und eine klare Trennung zwischen Bauland und Landwirtschaftszone geschaffen.



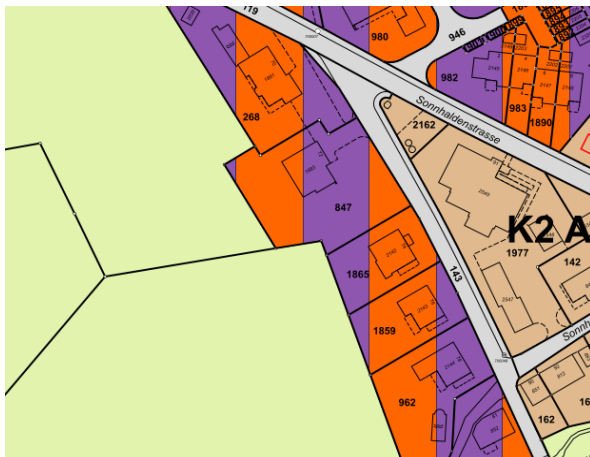


Abb. 45: Parz. Nr. 91 Mosnang, Sonnhalden rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

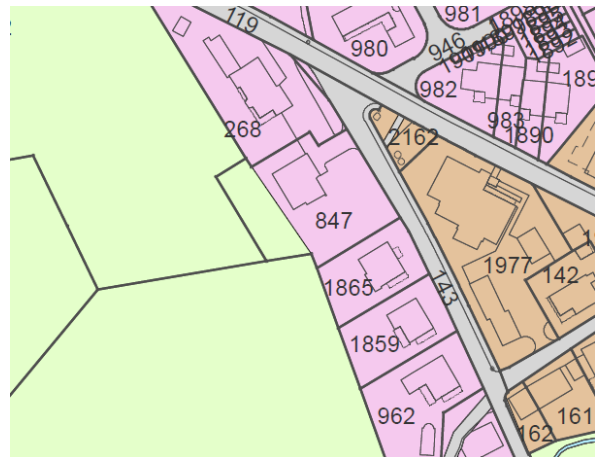


Abb. 46: Parz. Nr. 91 Mosnang, Sonnhalden Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB

Im Norden des Ortsteils Sonnhalden grenzt die Bauzone an ein Waldstück. Der Waldrand ist mittels statischer Waldgrenze definiert. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der mangelnden Erschliessung und der aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands eingeschränkten Bebaubarkeit, wird die Parzelle Nr. 938 von der Wohn- / Gewerbezone in die Freihaltezone innerhalb Bauzone überführt. Die innerhalb des Waldabstands liegenden Teilflächen können nicht als kapazitätsrelevante Auszonung angerechnet werden.

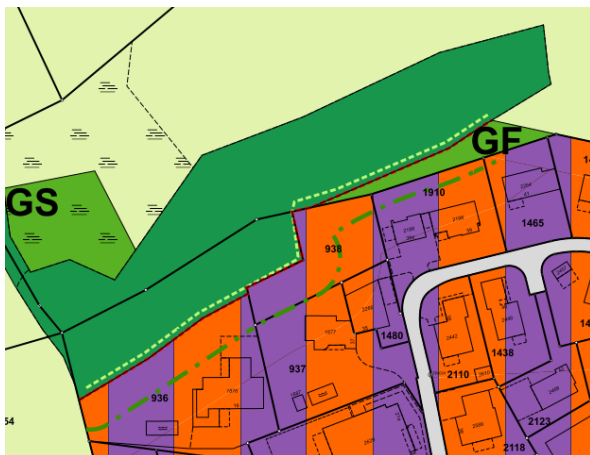


Abb. 47: Parz. Nr. 938 Mosnang, Sonnhalden rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

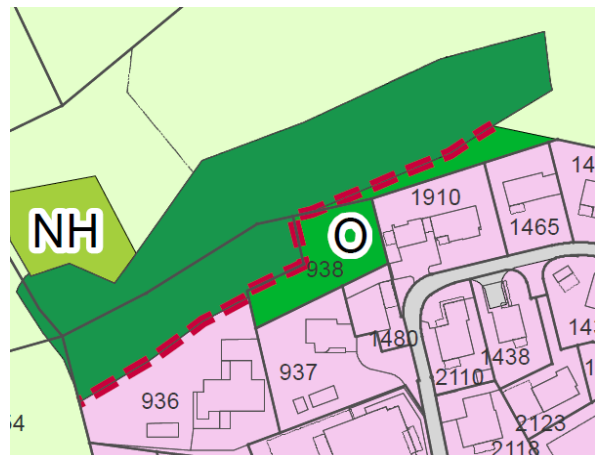


Abb. 48: Parz. Nr. 938 Mosnang, Sonnhalden Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L / FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB

Am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sonnhalden wird die Bauzonenabgrenzung und damit der Siedlungsrand neu definiert. Die Bauzone wird auf Parzelle Nr. 144 an die bestehende Bebauung angepasst. Die eingezonten Teilflächen der Parzellen Nrn. 134 und 135 werden aufgrund ihrer Randlage und der fehlenden Baureife in die Landwirtschaftszone entlassen und die unbebaute Parzelle Nr. 140 in eine Freihaltezone innerhalb Bauzone umgezont.





Abb. 49: Parz. Nrn. 144/140/134/135 Mosnang, Sonnhalden rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 50: Parz. Nrn. 144/140/134/135 Mosnang, Sonnhalden Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 B -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Ortsteil Dottingen wird die südöstliche Bauzonengrenze an die bestehende Bebauung angepasst. Teile der Parzellen Nrn. 840, 1948 und 171 sowie die gesamte Parzelle Nr. 177 werden von der Kernzone in die Landwirtschaftszone ausgezont.

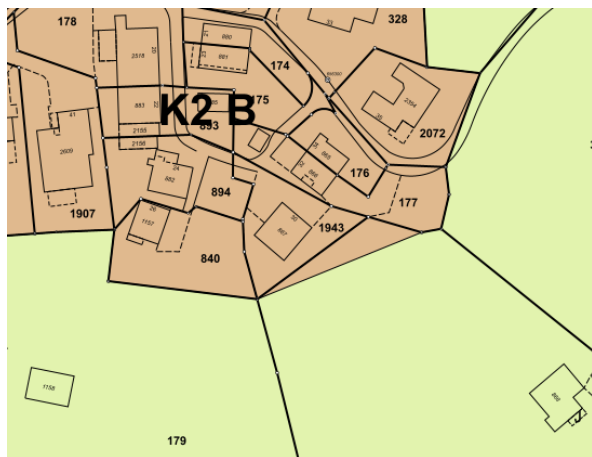


Abb. 51: Parz. Nrn. 171/177/840/1943 Mosnang, Dottingen rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

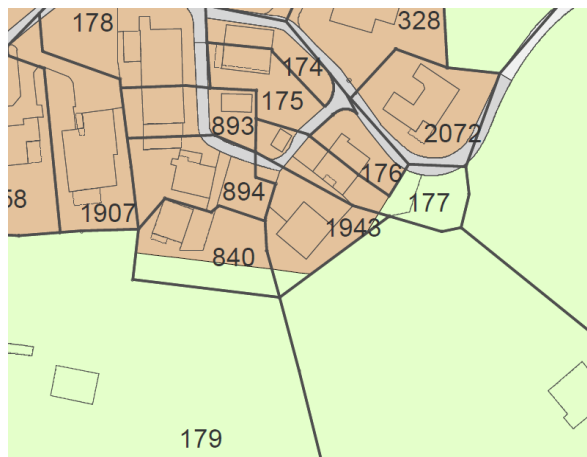


Abb. 52: Parz. Nrn. 171/177/840/1943 Mosnang, Dottingen Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Ortsteil Aufeld wird die Bauzone an die bestehende Bebauung angepasst. Aufgrund der mangelnden Erschliessung und Bebaubarkeit der zur Wohn- / Gewerbezone zugewiesenen Teilfläche auf Parzelle Nr. 300, wird diese gänzlich in die Landwirtschaftszone ausgezont.



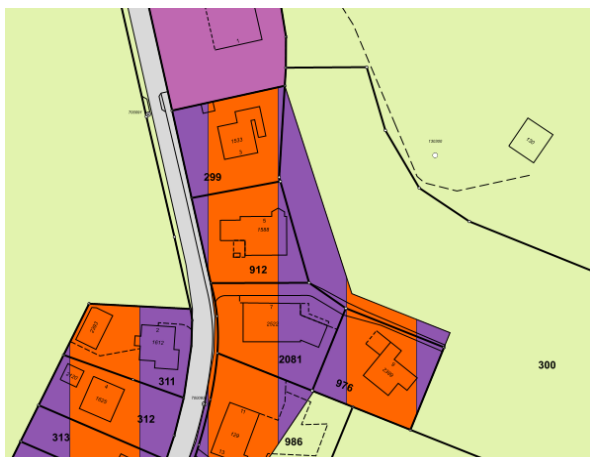


Abb. 53: Parz. Nr. 300 Mosnang, Aufeld rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

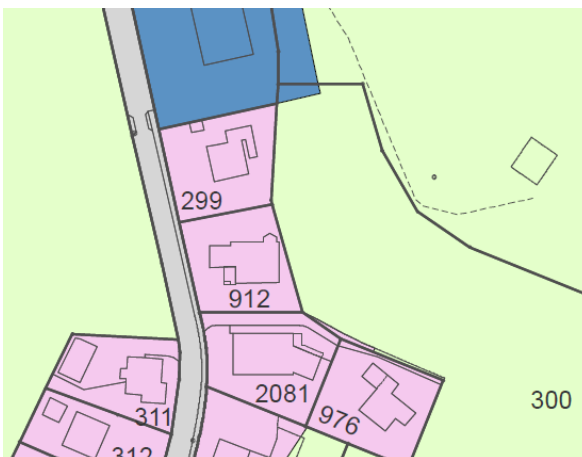


Abb. 54: Parz. Nr. 300 Mosnang, Aufeld Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 A -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Beim nordwestlichen Ortseingang des Aussendorfes Mühlrüti wird die Bauzonenabgrenzung geringfügig verschoben und an die bestehende Bebauung auf Parzelle Nr. 755 angepasst. Dafür wird eine Teilfläche von Parzelle Nr. 755 von der Kernzone in die Landwirtschaftszone entlassen. Für den dort situierten Werkhof besteht derzeit kein Erweiterungsbedarf.



Abb. 55: Parz. Nr. 755 Mühlrüti rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 56: Parz. Nr. 755 Mühlrüti Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 B -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Auch die südwestliche Bauzonenengrenze des Aussendorfes Mühlrüti wird geringfügig angepasst und Teilflächen der Parzellen Nrn. 750 / 1916 / 1917 von der Kernzone K2 B in die Landwirtschaftszone entlassen. Die Bauzonenanpassung berücksichtigt die bestehende Bebauung auf den Parzellen Nrn. 1916 und 1917. Die teilweise bebaute Teilfläche von Parzelle Nr. 750 wird zusammengefasst und der Kernzone K15 zugewiesen. Die verbleibende Bauzonenfläche lässt eine Bebaubarkeit des dort situierten Restaurants zu.





Abb. 57: Parz. Nrn. 1916/1917/750 Mühlrüti rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 58: Parz. Nrn. 1916/1917/750 Mühlrüti Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 A -> FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB O

Das in Mühlrüti östlich der Kirche St. Josef gelegene rund 167m² grosse Wiesenfläche wird von der Kernzone K2 A in die Freihaltezone innerhalb Bauzone ausgezont. Entlang des Kirchwegs verbleibt eine kleine Teilfläche aufgrund des dort situierten Parkplatzes in der Kernzone.

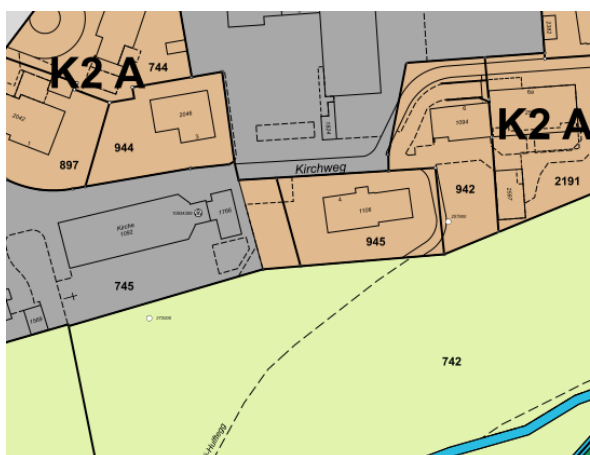


Abb. 59: Parz. Nr. 745 Mühlrüti rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

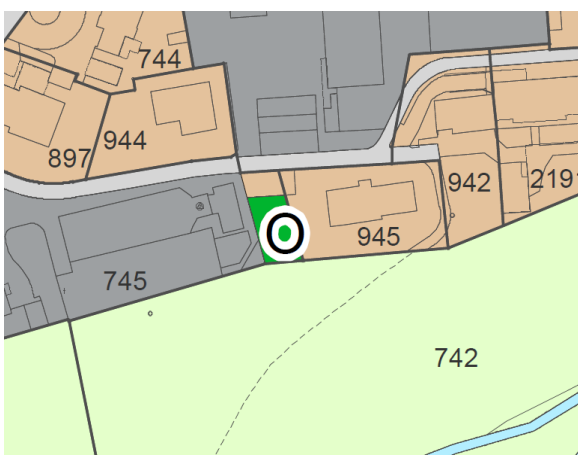


Abb. 60: Parz. Nr. 745 Mühlrüti Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHNZONE EINFAMILIENHAUS WE -> FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB O

In Mühlrüti werden die zwischen dem Entenbach und der Kantonsstrasse gelegenen Teilflächen der Parzellen Nrn. 1460, 1461, 1462, 2166, 2167, 2143 von der Wohnzone WE in die Freihaltezone innerhalb Bauzone FiB mit Zweckbezeichnung Ortsplanung umgezont. Aufgrund der eingeschränkten Erschliessungsmöglichkeiten und des festzulegenden Gewässerraums ist eine künftige Überbauung dieser Flächen ausgeschlossen. Da mit dem neuen Bau- und Planungsgesetz die Ausnützungsziffer entfällt und die Gemeinde auch keine Baumassenziffer einführt, besteht keine Notwendigkeit, die Flächen in der Bauzone zu belassen.



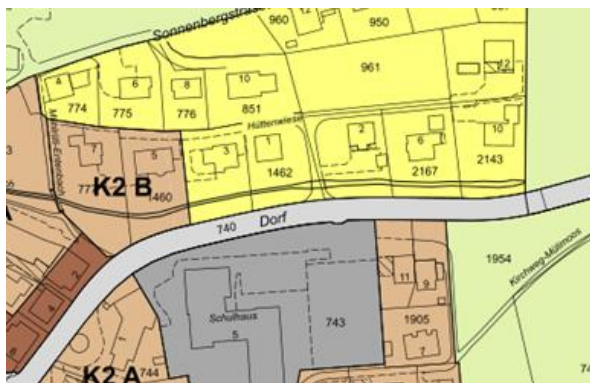


Abb. 61: Parz. Nr. 1871 rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

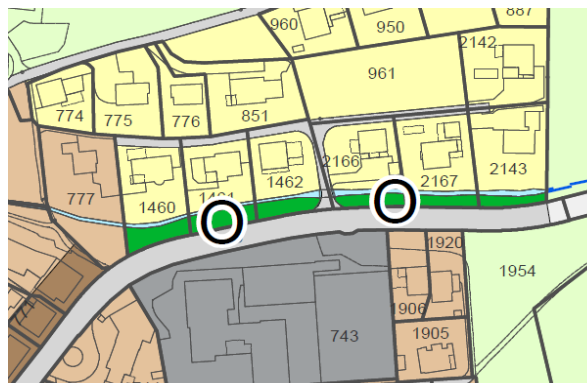


Abb. 62: Parz. Nr. 1871 Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Dorf Dreien wird der westliche Siedlungsrand an die Obere Rietstrasse angepasst. Ein schmaler Streifen der Parzelle Nr. 1446 wird entsprechend der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine weitere Bauzonenanpassung wird auf der Parzelle Nr. 2182 vorgenommen und die Bauzone auf eine realistische und flächeneffiziente Teilfläche zur Bebauung reduziert.



Abb. 63: Parz. Nrn. 1446/2182 Dreien rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 64: Parz. Nrn. 1446/2182 Dreien Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> FREIHALTEZONE INNERHALB BAUZONE FIB

Da sich bislang kein Bedarf an einer baulichen Entwicklung abzeichnete, wird die an der Hauptstrasse in Dreien gelegene und der Wohn- / Gewerbezone zugewiesene Teilfläche der Parzelle Nr. 658 in eine Freihaltezone innerhalb Bauzone umgezont.





Abb. 65: Parz. Nr. 658 Dreien rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

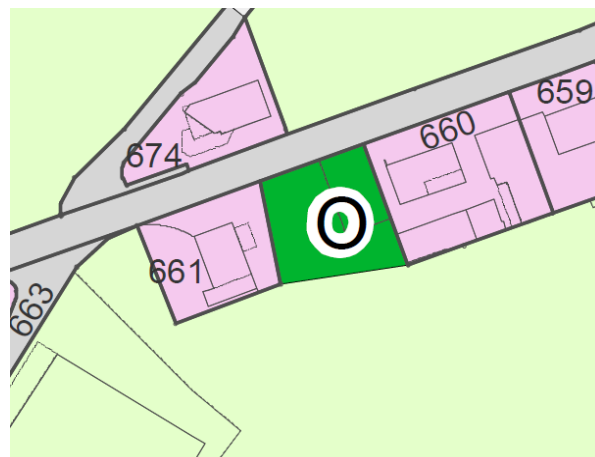


Abb. 66: Parz. Nr. 658 Dreien Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Eine grossflächige Auszonung wird in Dreien westlich der Hauptstrasse und der Müselbachstrasse vorgenommen. Die Bauzone wird dabei an die bestehende Bebauung angepasst und überschüssige beziehungsweise nicht genutzte Bauzone der Parzelle Nr. 676 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Auf Parzelle Nr. 2183 werden die bestockten Uferbereiche entlang des Grenzbachs in die Freihaltezone umgezont. Der schmale Streifen Wohn- / Gewerbezone entlang der Müselbachstrasse wird weiterhin als Parkplatz genutzt.



Abb. 67: Parz. Nr. 676 Dreien rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024



Abb. 68: Parz. Nr. 676 Dreien Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

WOHN- / GEWERBEZONE WG2 -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Weiter nördlich der Müselbachstrasse wird die Bauzone der Parzellen Nrn. 619 und 620 geringfügig verkleinert und an die bestehende Bebauung angepasst. Aufgrund der Siedlungsrandlage und weil sich für die Flächen keine Entwicklungsinteressen zeigen, ist eine Reduktion der Bauzone angezeigt.





Abb. 69: Parz. Nrn. 619/620 Dreien rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

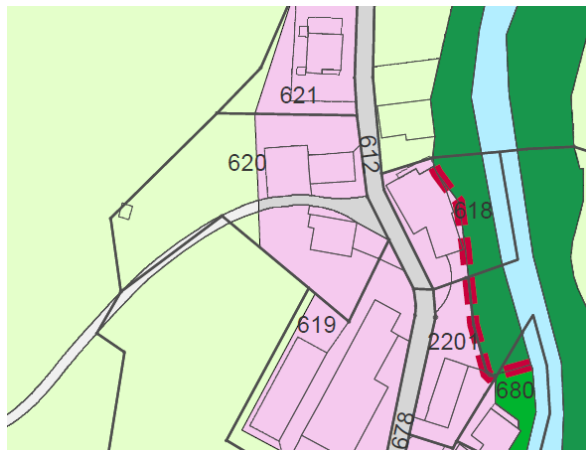


Abb. 70: Parz. Nrn. 619/620 Dreien Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 B -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Im Gebiet Oberdorf im Aussendorf Libingen wird die Parzelle Nr. 387 und der ausparzellierte Weg von Nr. 362 von der Kernzone K2 B in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Parzelle weist gemäss kantonalen Gefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Hangrutschungen auf und ist daher nur bedingt für eine Bebauung geeignet.

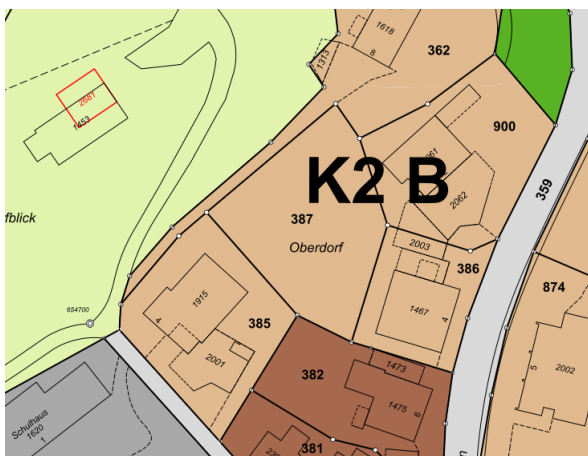


Abb. 71: Parz. Nrn. 362/387 Libingen rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

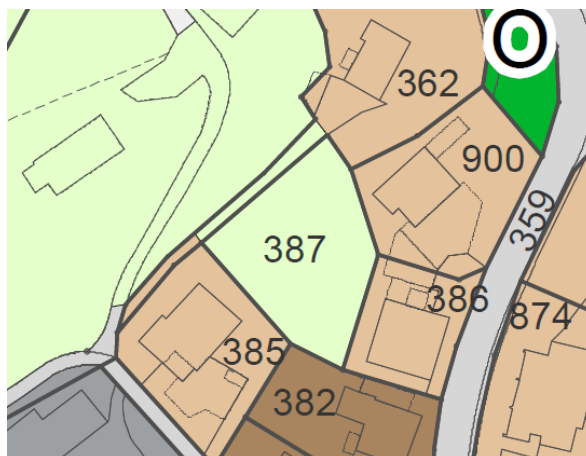


Abb. 72: Parz. Nrn. 362/387 Libingen Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 B -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Am nordwestlichen Siedlungsrand von Libingen wird die noch unbebaute Fläche auf Parzelle Nr. 899 von der Kernzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Da gemäss kantonalen Gefahrenkarte in diesem Bereich eine erhebliche Gefahr durch Hangrutschungen besteht, ist eine Bebauung ausgeschlossen.



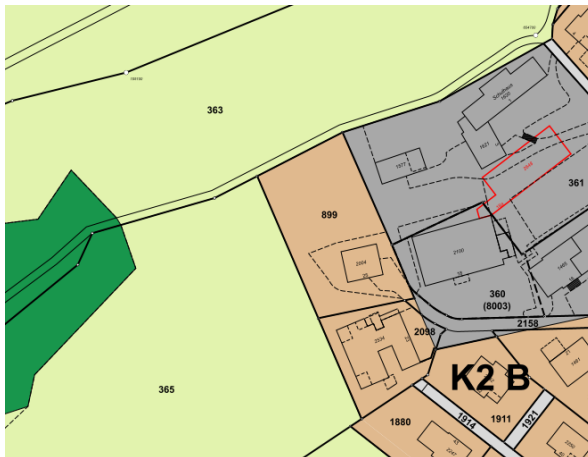


Abb. 73: Parz. Nr. 899 Libingen rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

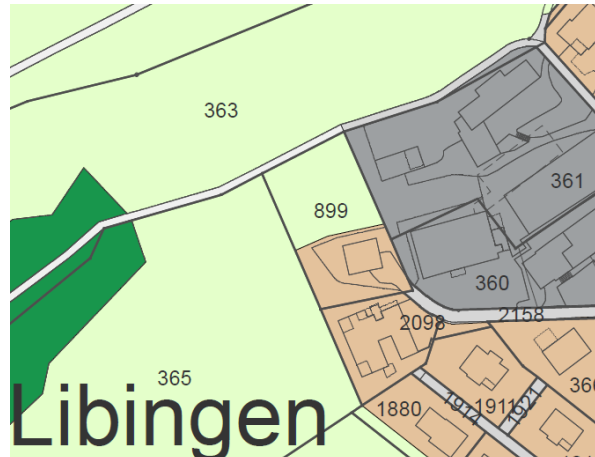


Abb. 74: Parz. Nr. 899 Libingen Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

KERNZONE K2 B -> LANDWIRTSCHAFTSZONE L

Am südwestlichen Orteingang von Libingen wird die Bauzone auf den Parzellen Nrn. 1880 und 1913 sowie der kleine Spickel auf Parzelle Nr. 368 von der Kernzone K2 B in die Landwirtschaftszone entlassen. Damit wird ein klarer Siedlungsrand geschaffen und die Bauzone auf die bestehende Bebauung angepasst.

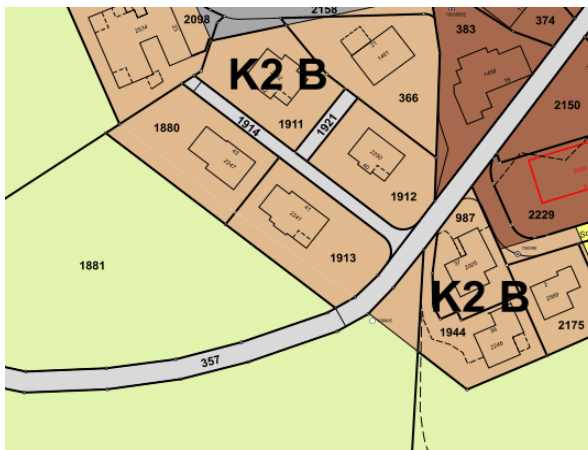


Abb. 75: Parz. Nrn. 1880/1913/368 Libingen rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

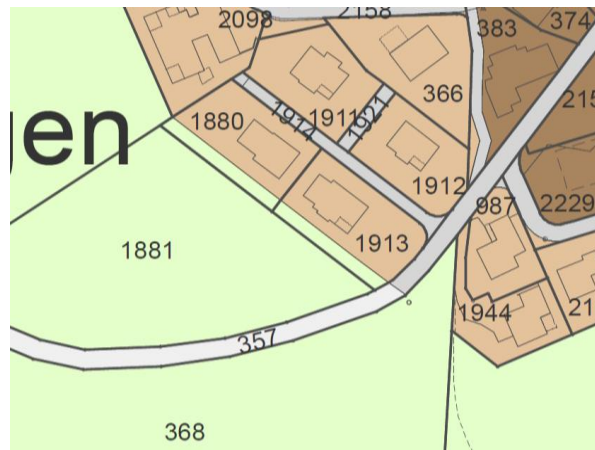


Abb. 76: Parz. Nrn. 1880/1913/368 Libingen Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

4.8 ZONENPLANÄNDERUNGEN - EINZONUNGEN

Gemäss Richtplanbeschluss S 3.5.4 ist in den Gebieten Hulftegg (Gasthaus Hulftegg) und Chrüzegg (Berggasthaus Chrüzegg) gestützt auf Art. 17 PBG eine Einzonung der dortigen Tourismus- und Gastronomiebetriebe in eine Intensiverholungszone zu prüfen. Mit vorliegender Zonenplanrevision werden die beiden Gastronomiebetriebe der Intensiverholungszone Gastronomie (IE G) zugewiesen. Die Zonenabgrenzung erfolgt anhand der heutigen Eigentums- respektive Nutzungsverhältnissen. Die Intensiverholungszone ist nicht als eine Bauzone im engeren Sinne zu verstehen, vielmehr soll damit ein begrenzter Möglichkeitsraum geschaffen werden, innerhalb dessen sich die beliebten Ausflugsziele zeitgemäss entwickeln können. Im Baureglement wird für die IE G eine maximale Gesamthöhe von 15.0 m, ein kleiner Grenzabstand von 3.0 m und ein grundstücksinterner



Gebäudeabstand von 4.0 m festgelegt. Bauliche Massnahmen unterliegen ausserdem den Bestimmungen für das Bauen ausserhalb Bauzone (BaB) und bedürfen der Zustimmung der kantonalen Stellen.

EINZONUNG INTENSIVERHOLUNGSZONE HULFTEGG

Tab. 11: Einzonung Intensiverholungszone Hulftegg

Parzelle(n) Nr(n).	1301 / 1321 / 1473	Fläche (m ²)	6'218
Zone rechtskräftig	L	Zone neu	IE G



Abb. 77: Intensiverholungszone Hulftegg rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

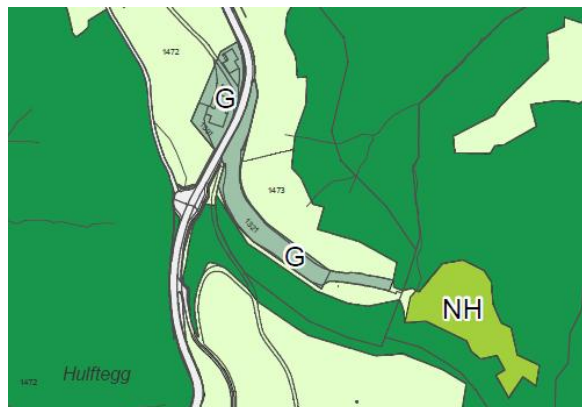


Abb. 78: Intensiverholungszone Hulftegg Zonenplanänderungen
Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

Tab. 12: Einzonung Intensiverholungszone Hulftegg

	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN
Naturgefahren	Keine Beurteilung	Keine Beurteilung -
Schutz	X	
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald	X	
Sondernutzungsplan		X
ÖV-Gütekategorie	Bushaltestelle vorhanden	

INTERESSENABWÄGUNG:

Mit der Ausscheidung der Intensiverholungszone, sollen Möglichkeiten für eine zeitgemässe Entwicklung des dortigen Gastronomie- und Hotelbetriebs geboten werden. Das Gasthaus Hulftegg liegt an einem historischen Verkehrsweg von regionaler Bedeutung und ist ein beliebtes Ausflugsziel. Gleichzeitig liegt die Einzonungsfläche im Landschaftsschutzgebiet Hörnlibergland (BLN 1420) und in unmittelbarer Nähe zum Lebensraumkerngebiet. Bauliche Massnahmen sind somit eng mit den Schutzziele gemäss Landschaftsschutzgebiet Hörnlibergland (BLN 1420) respektive den Bestimmungen für Lebensraum-Kerngebiete abzustimmen.



EINZONUNG INTENSIVERHOLUNGSZONE CHRÜZEGG

Tab. 13: Einzonung Intensiverholungszone Chrüzegg

Parzelle(n) Nr(n).	1837	Fläche (m ²)	1'002
Zone rechtskräftig	L	Zone neu	IE G

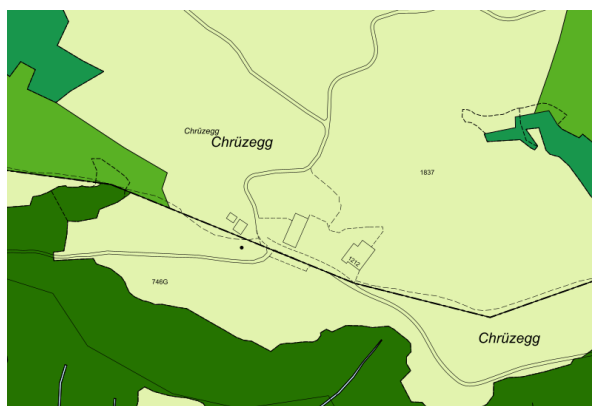


Abb. 79: Intensiverholungszone Chrüzegg rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

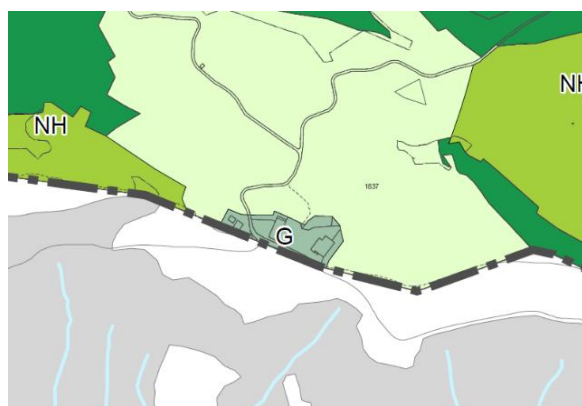


Abb. 80: Intensiverholungszone Chrüzegg Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

Tab. 14: Einzonung Intensiverholungszone Chrüzegg

	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN
Naturgefahren		X
Schutz	X	
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÖV-Güteklasse		

INTERESSENABWÄGUNG:

Die Intensiverholungszone im Gebiet Chrüzegg dient dem Zweck der Instandhaltung und zeitgemässen Erneuerung des standortgebundenen Alpbetriebs und der dazugehörigen Berggastronomie. Die Einzonungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Hörnlibergland (BLN 1420) und zudem im Lebensraumkerngebiet und ist daher besonders sensibel. Bauliche Massnahmen und deren potenziellen Auswirkungen sind eng mit den Schutzziele gemäss Landschaftsschutzgebiet respektive den Bestimmungen für Lebensraum-Kerngebiete abzustimmen.

4.9 ZONENPLANÄNDERUNGEN - ZONENÜBERLAGERUNGEN UND WEITERE FESTLEGUNGEN

Mit der Zonenplanrevision werden ebenfalls Zonenüberlagerungen eingeführt. Diese bewirken über die Grundnutzungszone hinaus zusätzliche Nutzungsbestimmungen. Die bestehenden Überlagerungen bezüglich Lärmschutz wurden beibehalten und wo nötig ergänzt.

4.9.1 SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Nach Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG können Gemeinden das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom vorgängigen Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse dies erfordert.



Im Zuge der Zonenplanrevision wird das ehemalige Filtextareal mit einer solchen SNP-Pflicht überlagert. Der auszuarbeitende Sondernutzungsplan bezweckt eine optimale Erschliessung und Parkierung, eine haushälterische Bodennutzung und eine hochwertige Arealentwicklung unter Einbezug der Raumbedürfnisse von Kindergarten und Primarschule. Ausserdem zu prüfen ist die Vorschreibung eines Mindestanteils an Gewerbeflächen und eine nachhaltige Energieversorgung durch einen Wärmeverbund.

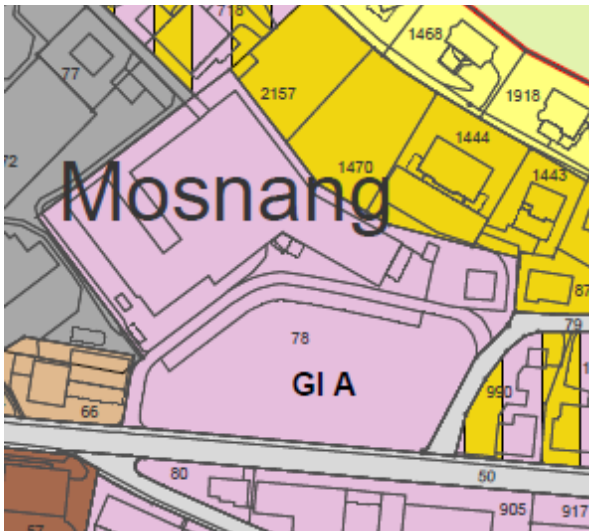


Abb. 81: Sondernutzungsplanpflicht Parz. Nr. 78 rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

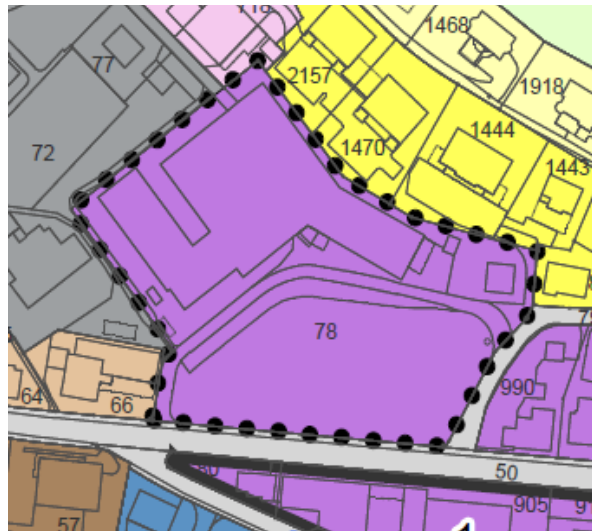


Abb. 82: Sondernutzungsplanpflicht Parz. Nr. 78 Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

4.9.2 MINDESTGEWERBEANTEIL

Mit der Zonenplanrevision werden im Ortsteil Mosnang zwei bedeutende Arbeitsgebiete in Wohn- / Gewerbezo-
 nen umgezont. Um genügend Kapazitäten für eine Gewerbeentwicklung sicherzustellen und eine reine Wohnnut-
 zung auszuschliessen, wird für die Umzonung südlich der Bütschwilstrasse überlagernd ein Mindestgewerbean-
 teil von 30% der Geschossfläche festgelegt. Die Festlegung von Mindestgewerbeanteilen stützt sich auf Art. 7 lit.b
 sowie Art. 13 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes.

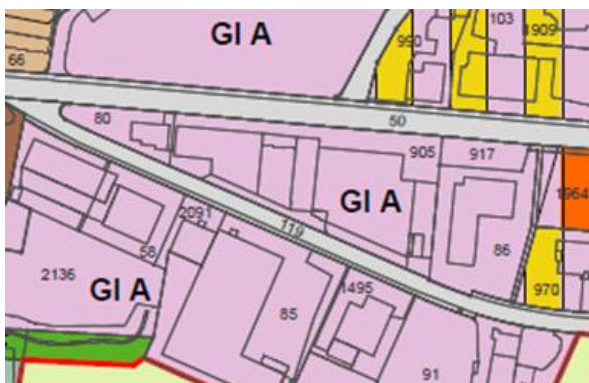


Abb. 83: Mindestgewerbeanteil Parz. Nrn. 80, 905, 917 und 86 rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

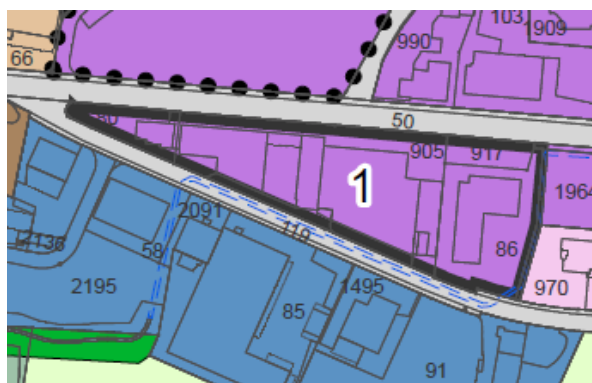


Abb. 84: Mindestgewerbeanteil Parz. Nrn. 80, 905, 917 und 86 Zonenplanänderungen
 Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

4.9.3 FREIHALTEZONE FÜR WINTERSPORT

Im Zuge der Überarbeitung des kommunalen Richtplans hat sich der Gemeinderat für den Erhalt der Lifтанlage
 Hochwacht an der Sonnhaldenstrasse 6 ausgesprochen. Für den Wintersport an Schneereichen Wintertagen, wird



das Abfahrtsgebiet am Wupplisberg, südlich des Ortsteils Mosnang, als Freihaltezone für Wintersport Fue WS ausgeschieden werden. In Ergänzung zum saisonalen Skibetrieb prüft die Gemeinde ausserdem die Möglichkeit, ein entsprechendes Sommerangebot anzubieten.

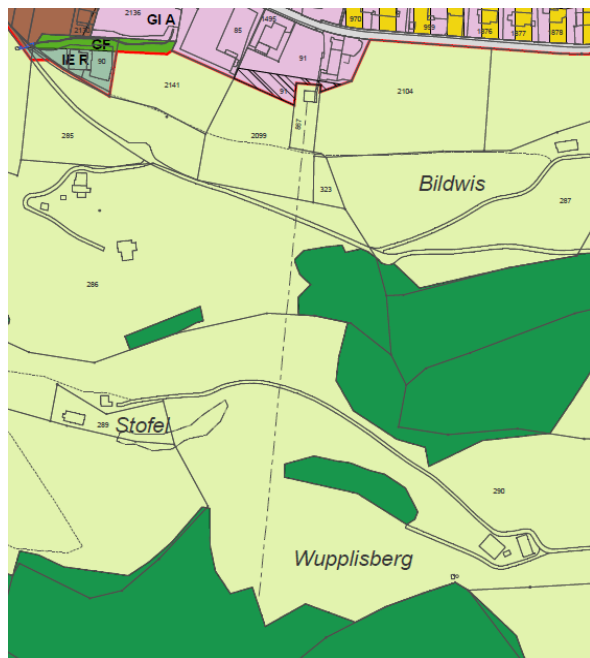


Abb. 85: Parz. Nr. 91 Bildwis rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: www.geoportal.ch | August 2024

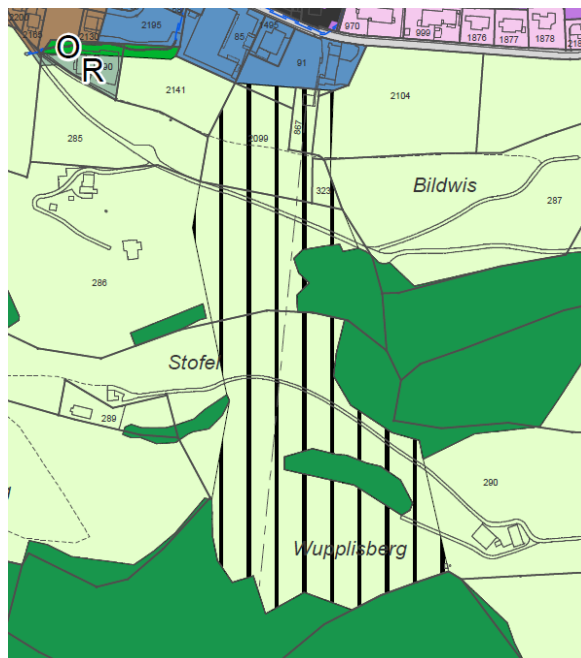


Abb. 86: Parz. Nr. 91 Bildwis Zonenplanänderungen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

4.10 WALDFESTSTELLUNGEN UND WALDABSTAND

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG), Stand 1. Januar 2022, ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in Gebieten, in denen Bauzonen an Waldgebiete grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, eine Waldfeststellung vorzunehmen. Waldgrenzen, die bereits nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplänen als Hinweis eingetragen. Im Zuge der Zonenplanrevision ist sicherzustellen, dass die rechtskräftigen Waldfeststellungspläne korrekt übertragen werden.

Waldgrenzen sind naturgemäss dynamisch und werden daher regelmässig nachgeführt. Die periodische Nachführung der Waldränder erfolgte zuletzt im Rahmen der PNF 2017. Die Daten der amtlichen Vermessung wurden entsprechend aktualisiert. Erwartungsgemäss haben sich die Waldgebiete gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan geringfügig verändert. Aufgrund der aktualisierten Datengrundlage und der vorgenommenen Zonenplanänderungen sind verschiedentlich Anpassungen respektive zusätzliche Waldfeststellungen erforderlich. Die angepassten und neuen Waldfeststellungen gemäss Waldfeststellungsplan vom 16.08.2024 werden vom Kantonsforstamt verifiziert und erlassen. Nach Art. 11 Waldgesetz sind die Waldfeststellungspläne analog den Nutzungsplänen der öffentlichen Auflage zu unterstellen. Das Verfahren erfolgt koordiniert mit der Revision der Rahmennutzungsplanung.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind in zahlreichen Fällen reduzierte Waldabstände mittels Baulinien festgelegt. Diese können nach neuer Rechtslage nicht mehr direkt über den Zonenplan gesichert werden. Aus diesem Grund sollen diese koordiniert mit der Zonenplanrevision mittels Sondernutzungsplan festgelegt werden.

Ohne anderweitige Bestimmung, beträgt nach Art. 91 WaG der Waldabstand ab Stockgrenze 5 Meter für Strassen, 2 Meter für leicht befestigte Naturstrassen ohne Terrainveränderung und 15 Meter für alle übrigen Bauten und Anlagen. Nach Art. 91 Abs. 2 WaG können in Nutzungsplänen abweichende Abstände festgelegt werden, wenn die



Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen nach Abs. 1 Bst. c dieser Bestimmung, beträgt 10 Meter.

In allen Fällen, wo im rechtskräftigen Zonenplan Waldabstandlinien bestehen, werden diese mittels Sondernutzungsplan gesichert. Der ordentliche Waldabstand von 15m wird in diesen Bereichen auf 10m reduziert. Geringfügige Anpassungen aufgrund veränderter Waldgrenzen bleiben vorbehalten. Der entsprechende Sondernutzungsplan Waldabstände vom 16.08.2024 mit Ausschnitten sämtlicher Waldabstandlinien, wird durch den Gemeinderat erlassen und ist der öffentlichen Auflage zu unterstellen. Das Verfahren erfolgt koordiniert mit der Revision der Rahmennutzungsplanung.

4.11 GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Der vorliegende Zonenplan zeigt hinweisend die offenen und eingedolten Gewässer in der Gemeinde auf (Datengrundlage: AV-Daten). Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz (GSchG) verlangt, dass entlang sämtlicher Fließgewässer und Seen sogenannte Gewässerräume ausgeschieden werden. Der Gewässerraum dient der langfristigen Sicherung des Raumbedarfs und der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Der Kanton St.Gallen hat diese Aufgabe im neuen PBG an die Gemeinden delegiert und bestimmt, dass die Gewässerräumauscheidung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen hat. Die Festlegung hat analog der Umsetzung der Rahmennutzungsplanung innert zehn Jahren nach der Inkraftsetzung des Planungs- und Baugesetzes zu erfolgen (bis 1. Oktober 2027). Der Gemeinderat hat beschlossen, die Gewässerräume in einem separaten Verfahren mittels Sondernutzungsplänen festzulegen und zu sichern.

Der Kanton St.Gallen bezeichnet nach Art. 19 GSchG respektive Art. 20 GSchG bestimmte Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen. Grundwasserschutzzonen wurden im der kommunalen Zonenplan bislang als Grünzonen dargestellt. Im neuen Zonenplan werden diese neu als Schutzzonen ausserhalb Bauzone G (Gewässerschutz) bezeichnet. Die übernommenen Schutzzonen entsprechen den Grundwasserschutzzonen S1 und S2 der kantonalen Gewässerschutzkarte.

5 BAUREGLEMENT

Die Einführung des PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG eingeführt. Zudem entfällt eine Vielzahl bisheriger Bestimmungen, die fortan durch das PBG direkt geregelt werden (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Andere Regelungen sind im Baureglement nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Im Allgemeinen hat sich der Umfang des Baureglements dadurch massgeblich reduziert, was sich auch am vereinfachten Aufbau des revidierten Baureglements zeigt.

Tab. 15: Gliederung Baureglement alt und neu

BISHERIGES BAUREGLEMENT	REVIDIERTES BAUREGLEMENT
Allgemeine Bestimmungen	Allgemeine Bestimmungen
Ortsplanung	Raumplanung
Projektierung	---
Regelbauvorschriften	Nutzungs- und Bauvorschriften
Baubewilligung	---
Bauausführung	---
---	Gebühren
Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen



5.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

In den allgemeinen Bestimmungen werden Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im kommunalen Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Der Geltungsbereich des Baureglements umfasst das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Mosnang. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde. Bezüglich der Zuständigkeiten werden gegenüber dem alten Baureglement neu die Aufgaben der Bauverwaltung detaillierter aufgeführt. Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren (inkl. Auflagen nach Art. 147 PBG). In ihren Zuständigkeitsbereich fallen insbesondere die Beratung von Bauwilligen und Planern, die Prüfung von Baugesuchen, die Durchführung von Baubewilligungsverfahren, Entscheidung über nachlaufende Bewilligungen, die Erhebung von Kostenvorschüssen, der Vollzug der Gemeinderats- und Baukommissionsbeschlüsse und die Baukontrolle und -aufsicht. Verfügungen der Bauverwaltung können an den Gemeinderat weitergezogen werden. Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung sind befugt, im Bedarfsfall Fachleute beizuziehen.

5.2 RAUMPLANUNG

Das Kapitel Raumplanung beinhaltet die kommunalen Planungsmittel, Bestimmungen bezüglich der nach Art. 34 PBG geforderten Informations- und Mitwirkungspflicht, die neue Zoneneinteilung nach PBG sowie zonenspezifische Regelungen.

5.2.1 ZONEINTEILUNG UND ZONENVORSCHRIFTEN

Das Gemeindegebiet ist flächendeckend in die Zonenarten gemäss Art. 12ff. PBG eingeteilt. Den Bauzonen zugeordnet sind: Wohnzonen (W), Wohn- / Gewerbezone (WG), Arbeitszonen (A), Kernzonen (K), Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) sowie die Intensiverholungszone (I) und Freihaltezone innerhalb der Bauzone (FiB). Als Nichtbauzonen gelten: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA, Art. 18 PBG), Weilerzone (WL, Art. 20 PBG), Intensiverholungszone Gastronomie (IE G, Art. 17 PBG), Freihaltezone ausserhalb der Bauzone (FaB), Landwirtschaftszonen (L, Art. 21 PBG) sowie Schutzzonen ausserhalb der Bauzone (SaB, Art. 22 PBG). Mit der Zonenplanrevision entfällt die Zonenart Übriges Gemeindegebiet.

Für folgende Zonenarten werden gestützt auf das PBG besondere Bestimmungen erlassen:

ART. 6 KERNZONEN (K)

Die Gemeinde erlässt gestützt auf Art. 15 Abs. 2 PBG besondere Gestaltungsvorschriften für die Kernzone. Nach Art. 6 BauR sind in Kernzone Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung. Zudem ist der Abbruch eines Gebäudes in der Kernzone nur zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder wenn eine dauernde oder vorübergehende Freihaltung des Grundstücks mit dem Ortsbild vereinbar ist.

ART. 7 INTENSIVERHOLUNGSZONEN (IE)

Gestützt auf Art. 17 PBG werden in Art. 7 des revidierten Baureglements die Zweckbezeichnungen für die Intensiverholungszone definiert. Aus dem alten Baureglement wird die Intensiverholungszone «Reiten» übernommen und neu Intensiverholungszone Reitsport (IE R) genannt. Diese Zone ist für Bauten und Anlagen des Reitsports oder damit verbundene Nebennutzungen bestimmt. Zusätzlich wird die Intensiverholungszone Gastronomie (IE G) eingeführt. Diese ist für Bauten und Anlagen im Gastronomie-, Beherbergungs- und Naherholungsbereich sowie damit verbundene Nebennutzungen bestimmt. In der IE G Chrüzegg ist auch der Alpbetrieb zonenkonform.

ART. 8 LANDWIRTSCHAFTSZONEN (L)

Für die ausgeschiedenen Landwirtschaftszonen nach Art. 21 PBG legt das revidierte Baureglement in Art. 8 fest, dass auf Hauptbauten in der Landwirtschaftszone keine Flachdächer zulässig sind. Zudem wird festgehalten, dass Siloanlagen die Gesamthöhe nach Art. 15 dieses Reglements nicht übersteigen dürfen.



ART. 9 FREIHALTEZONEN (FAB S) NACH ART. 21. PBG

Neben den Freihaltezonen zum Zweck der Ortsplanung oder des Natur- und Heimatschutzes, führt die Gemeinde Mosnang zusätzlich eine überlagernde Freihaltezone Wintersport (FaB WS) ein. In Art. 9 wird für diese bestimmt, dass Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und Terrainveränderungen, die den Wintersport behindern, nicht gestattet sind. Bau- und planungsrechtlich zulässige Bauten können an geeigneten Lagen bewilligt werden.

5.3 NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

Der Abschnitt Nutzungs- und Bauvorschriften umfasst Vorschriften über Masse, Abstände und Anordnung von Bauten und Anlagen. Ferner enthält der Abschnitt Vorgaben über Gestaltung, Ausstattung und Qualität von baulichen Massnahmen. Erläuternde Skizzen sowie Auszüge aus dem Planungs- und Baugesetz, sind in der Beilage zum Baureglement enthalten.

In Art. 10 wird für Ausfahrten und Vorplätze festgelegt, dass das Gefälle auf einer Länge von 2.0 m ab Fahrbahn- oder Trottoirgrenze, höchstens 3 % betragen darf. Für überdeckte Tiefgarageneinfahrten wird das zulässige Gefälle auf maximal 18% erhöht.

Art. 11 bezüglich Entsorgungseinrichtungen legt fest, dass die Baubehörde bei Wohnbauten sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die Bereitstellung von notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen kann. Die Entsorgungssammelstellen, in der Regel Unterflurcontainer, müssen für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein.

In Art. 12 Abstellplätze (MIV, Fahrräder und Motorfahräder) werden kleinere Anpassungen vorgenommen. Der Bedarf an Abstellplätzen für Mehrfamilienhäuser wird nicht mehr über die Geschossfläche definiert und beträgt neu 1.5 Abstellplätze pro Wohnung plus ein Besucherparkplatz je fünf Wohnungen. Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze wie bisher nach der VSS-Norm SN 40 281 (Ausgabe 2019). Einschränkend wird festgehalten, dass Zufahrten und Garagenvorplätze nicht als Abstellflächen für Motorfahrzeuge angerechnet werden können. Weiterhin ist es möglich, für nicht erstellte Abstellplätze eine Ersatzabgabe einzufordern. Diese wird pauschal auf CHF 8'000.- je fehlendem Abstellplatz festgesetzt. Neben der Festlegung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird neu auch der Bedarf an Fahrrad- und Motorfahradabstellplätzen im Baureglement vorgeschrieben. Der diesbezügliche Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm SN 40 065.

Zur Berechnung der nach Art. 12 Abs.1 Bst. c erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen bei anderen Nutzungen, wird mit Artikel Art. 13 der Begriff Geschossfläche eingeführt. Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf nicht mehr anhand der anrechenbaren Geschossfläche berechnet werden. Die neue Begriffsbestimmung orientiert sich neu an der Bruttogeschossfläche nach VSS-Norm für die Parkplatz Angebotsberechnung (SN 40 281). Der Geschossfläche angerechnet werden innerhalb der Betriebseinheiten liegende Flächen wie Betriebsräume, Nebenräume, Verkehrsflächen, zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte. Ausserhalb der Betriebseinheiten liegende Flächen wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lager- und Garagenräume, werden nicht hinzugerechnet.

Betreffend der Erstellungspflicht für Kinderspielplätze wird deren Mindestfläche neu nicht mehr über die anrechenbaren Wohngeschossfläche der entsprechenden Überbauung berechnet. Neu wird pro Wohnung eine Pauschale von mindestens 20 m² für Spiel- und Begegnungsbereiche vorgeschrieben. Diese sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen von Kindern verschiedener Altersstufen sowie der weiteren Bewohnerschaft entsprechen. Analog der Ersatzabgabe für nichterstellte Abstellplätze, wird eine Ersatzabgabe für zu klein dimensionierte Spiel- und Begegnungsbereiche festgelegt. Diese beträgt CHF 300.- je fehlendem m².

5.3.1 MASSANGABEN UND ABSTÄNDE FÜR HAUPTBAUTEN

Die Massangaben und Abstände für Hauptbauten werden in Art. 15 respektive der dazugehörigen Regelbaumassstabelle festgelegt. Mit der Einführung des neuen PBG haben sich die regulativen Möglichkeiten massgeblich verändert. Einige der bis anhin gekannten Begriffe und Masse werden durch die neue Gesetzesgrundlage nicht mehr gestützt und müssen anderweitig geregelt werden. Als zentrales Regelbaumass entfällt die Ausnützungsziffer, die Verhältniszahl zwischen anrechenbarer Geschossfläche und anrechenbarer Grundstücksfläche. Gleichzeitig



entfällt der Begriff der Geschossigkeit, sodass Gebäude nurmehr über ihre Länge-, Breite- und Höhe definiert werden können. Die bestehenden Geschossdefinitionen von Unter-, Voll- und Dachgeschoss werden damit ebenfalls hinfällig.

Hinsichtlich Grenzabstände hat sich die Gesetzeslage insofern verändert, als dass es neu im Ermessen der Gemeinden liegt, ob ein grosser Grenzabstand festgelegt wird oder nicht. In der Gemeinde Mosnang ist in den Wohnzonen weiterhin ein kleiner und ein grosser Grenzabstand einzuhalten. Der grosse Grenzabstand fällt gegenüber dem alten Baureglement etwas kleiner aus und ist nach Art. 17 auf die am meisten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite einzuhalten. Die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände zu gleichen Teilen ist zulässig, wenn ein Gebäude zwei oder mehrere annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist. In der Arbeitszone und in der Intensiverholungszone Reiten gilt gegenüber Grundstücken in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen ein erhöhter Grenzabstand. Werden Hauptbauten als Grenzbauten mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, so gilt nach Art. 16 die geschlossene Bauweise unter Einhaltung der Gebäudelänge. Wird eine Baute trotz vertraglicher Regelung des Grenzbaurechts nicht auf die Grenze gestellt, hat sie den Gebäudeabstand einzuhalten. Der Gebäudeabstand entspricht nach Art. 93 PBG der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bezüglich der Höhenregelung wird mit dem PBG der Begriff der Gesamthöhe eingeführt. Sie entspricht der vormaligen Firshöhe und ist als Pflichtmass zwingend festzulegen. Weiterhin gilt es die Gebäudehöhe einzuhalten. Als zusätzliches Höhenmass wird im neuen Baureglement die talseitige Fassadenhöhe eingeführt. Diese ist als Höhe zwischen dem massgebenden (gestalteten) Terrain und der Dachoberkante definiert. Bei talseitig giebelständigen Bauten erhöht sich die talseitige Fassadenhöhe um die effektive Mehrhöhe des Giebfeldes, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt. Bei talseitig traufständigen Satteldächern erhöht sich für Dachaufbauten (bzw. Fassadenabschnitte) die Fassadenhöhe um 3.0 m.

Als Ersatz für die Dachgeschossregelungen kennt das neue PBG das sogenannte «Winkelmass für den Dachraum». Das Winkelmass sowie der Bruchteil der Fassade, auf dem vom Winkelmass abgewichen werden kann, ist in der Regelbaumassstabelle definiert. Beispiele möglicher Dach- und Attikageschosse sind in der Beilage zum Baureglement abgebildet.

Neben der neuen Höhen- und Dachraumbestimmungen, werden auch die Gebäudelänge und -breite neu geregelt. Für Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen sowie die Intensiverholungszone Reiten, Land- und Weilerzonen, ist eine maximale Gebäudelänge festgelegt. Zur Ermittlung der Gebäudebreite wird von einer maximalen Gebäudgrundfläche (Fixwert je Zone) ausgegangen. Die Gebäudebreite wird als Verhältnis zwischen der maximalen Gebäudgrundfläche und der projektierten Gebäudelänge (pGL) berechnet.

Gegenüber Strassen und -wegen ist der Strassenabstand einzuhalten. In Art. 18 werden diese für Kantonsstrassen, Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse sowie Gemeindewegen vorgeschrieben. Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor. Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber Kantonsstrassen den gemäss Art. 104 StrG vorgeschriebenen Abstand von 0.09 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe. Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen haben gegenüber Gemeindestrassen einen Abstand von 0.30 m und eine maximale Höhe von 1.80 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe. Für Lebhäge, Zierbäume und Sträucher gilt gegenüber Gemeindestrassen und -wegen ein Abstand von 0.60 m und eine maximale Höhe von 1.80 m, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe. Der Strassenabstand wird ab der Strassengrundstücksgrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, wird ab Strassen- bzw. Wegrand gemessen.

Abweichende Abstandsregelungen gelten ebenfalls für Vorbauten und Dachvorsprünge. Nach Art. 21 dürfen Vorbauten auf zwei Drittel der Fassadenlänge und Dachvorsprünge auf der ganzen Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten, sofern der gemäss Art. 4 Abs. 2 StrV geforderte Mindestabstand von 1.5 m eingehalten werden kann. Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern dürfen nicht unterschritten werden.

Neben den Regelbaumassen und -abständen für Hauptbauten, enthält das Baureglement abweichende Bestimmungen für Klein- und Anbauten sowie geringfügige Kleinbauten. Als Klein- und Anbauten gelten nach Art. 19 Bauten bis 50 m² Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.5 und Gesamthöhe: von 4.5 m. Für Klein- und Anbauten an Hanglage, die bergseitig zu erschliessen sind, werden in Abhängigkeit von der Hangneigung



Zuschläge bis zu 1.5 m auf die Gebäude- und Gesamthöhe gewährt. Als geringfügige Kleinbauten gelten nach Art. 20 nicht dem Aufenthalt von Personen dienende Bauten, mit einer maximalen Grundfläche von 10 m², einer Gebäudehöhe von 2.5 m und einer Gesamthöhe von 4.5 m. Für Klein- und Anbauten sowie geringfügigen Kleinbauten gelten nach Art. 19 Art. 20 reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben brandschutzrechtliche Bestimmungen. Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten oder geringfügigen Kleinbauten über die Parzellengrenze, gelten die aufgeführten Masse je Grundstück.

Das maximal zulässige Mass für Abgrabungen für Bauten ist in der Regelbaumasstabelle gemäss Art. 15 dieses Reglements festgelegt. Auffüllungen sind dem massgebenden Terrain anzupassen. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 sind zu sichern. Die dafür nötigen Stützkonstruktionen sind ab einer Höhe von 1.8 m aufzugliedern und je 1.8 m Höhe mit einer Staffelung von mindestens 0.5 m Breite auszuführen. Der Grenzabstand für Stützkonstruktionen und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt mindestens 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Stützkonstruktionen und Böschungen bis an die Grenze erstellt werden.

Bezüglich der Umgebungsgestaltung wird in Art. 23 bestimmt, dass bei der Bepflanzung keine, gemäss Anhang zur Freisetzungsverordnung, gelisteten invasiven Neophyten eingesetzt werden dürfen. Nach Art. 24 sind ausserdem Flachdächer von Hauptbauten ab einer Dachfläche von über 50 m², sofern sie nicht als Terrasse dienen oder für Solaranlagen genutzt werden, zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Bezüglich Sicherheitsanforderungen wird in Art. 25 auf die Feuerschutzvorschriften gemäss Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) verwiesen. Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen gemäss SIA 358 wegleitend. Zuletzt wird festgelegt, dass in Bereichen, in denen von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, Schneefangvorrichtungen anzubringen oder andere zweckmässige Sicherheitsmassnahmen zu treffen sind.

Zur Eindämmung unnötiger Lichtemissionen wird in Art. 26 die diesbezügliche Empfehlung des BAFU zitiert. Entsprechend sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird. Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind Lichtquellen im Aussenraum grundsätzlich einzuschränken oder abzuschalten. Die Baubehörde kann eingeschränkte Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsstärken festlegen sowie die Ausrichtung von Lichtquellen begrenzen. Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen sowie grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen sind bewilligungspflichtig.

5.4 GEBÜHREN

Der vorletzte Abschnitt des revidierten Baureglements beinhaltet gestützt auf Art. 54 und Art. 160 PBG sowie Art. 94 ff. der Verwaltungsgebührenverordnung (VGV) und des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT), Bestimmungen über die Erhebung von Gebühren für bestimmte Verwaltungsaufgaben des Gemeinderats beziehungsweise der Bauverwaltung. Der Gemeinderat und die Bauverwaltung können insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben: Erlass von Sondernutzungs- und Strassenplänen, baupolizeiliche Bewilligungen und Verfügungen, für Beratungen, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä sowie für Bewilligungen von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen. Die Höhe der Gebühren wird durch den Gemeinderat respektive die Bauverwaltung erlassen und ist nach der Verwaltungsgebührenordnung zu bemessen. Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

5.5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Zuletzt werden in Art. 28 und 29 das Inkrafttreten, die Übergangsbestimmungen und die Aufhebung des bisherigen Rechts geregelt. Das neue Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt im Anschluss den Vollzugsbeginn. Die zum Vollzugszeitpunkt hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Anwendung des alten Rechts auf das gesamte Baugesuch, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist. Das Baureglement vom 18.



Dezember 2008 wird aufgehoben. Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos. Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung des Gemeinderates innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

6 NACHWEISE

Gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) ist die Gemeinde Mosnang als erlassende Behörde dazu verpflichtet, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Die Gemeinde hat insbesondere darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

6.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMPLANUNG

Die im Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht berücksichtigt. Insbesondere Art. 1 Abs. 2 bis RPG wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen.

RPG, ART. 1 ZIELE

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- a) die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- a^{bis}) die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- b) kompakte Siedlungen zu schaffen;
- b^{bis}) die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c) das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- d) die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
- e) die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;
- f) die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

RPG, ART. 3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze.

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:



- a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b) Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c) See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e) die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis}) Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b) Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d) günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

⁴ Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- a) regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c) nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

6.2 VORGABEN BUND

6.2.1 ISOS

Im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) ist Mosnang als Ortsbild von kantonaler Bedeutung eingestuft. In der rechtskräftigen Schutzverordnung der Gemeinde Mosnang sind neben dem Ortskern von Mosnang zudem der Ortsteil Dottingen und die Ortskerne der Aussendörfer Mühlrüti und Libingen als Ortsbildschutzgebiete bezeichnet. Die im kommunalen Richtplan Teil Siedlung & Landschaft bezeichneten Ortsbildschutzgebiete basieren derzeit noch auf dem in Arbeit befindlichen Revisionsentwurf zur kommunalen Schutzverordnung. Doch steht in den historischen Ortskernen nicht nur der Ortsbildschutz im Vordergrund, sondern sollen entlang der zentralen Hauptverkehrsachsen auch qualitätsvolle ortsbauliche Akzente zur Förderung der Aufenthaltsqualität und Frequentierung gesetzt werden. In diesem Zusammenhang soll auch ein neuer Dorfplatz für den Hauptort Mosnang gefunden werden.

Neben den Ortsbildschutzgebieten sind auch archäologisch bedeutsame Gebiete grundeigentümergebunden zu sichern. Der Kanton und die Gemeinden sind gesetzlich dazu verpflichtet, archäologische Stätten von besonderem kulturellem Zeugniswert als archäologische Denkmäler und damit als Schutzgegenstände zu schützen und zu erhalten. Im Gemeindegebiet betrifft dies die Umgebung von Burg Schlattberg/Waldegg und von Burg Rachlis, die Kath. Pfarrkirche St.Georg und Theodul sowie das ehemalige Kloster und Pfarrkirche St.Gallus. Im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) ist Mosnang als Ortsbild von kantonaler Bedeutung eingestuft. In der rechtskräftigen Schutzverordnung der Gemeinde Mosnang sind neben dem



Ortskern von Mosnang zudem der Ortsteil Dottingen und die Ortskerne der Aussendörfer Mühlrüti und Libingen als Ortsbildschutzgebiete bezeichnet.

6.2.2 BUNDESINVENTAR DER LANDSCHAFTEN UND NATURDENKMÄLER VON NATIONALER BEDEUTUNG

Die Planungsgrundlagen des Bundes sind in den kantonalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden. Die Konsultation der Sachpläne und Konzepte des Bundes zur Vorbereitung der kommunalen Richtplanung hat ergeben, dass diese keinen direkten Einfluss auf die Gemeinde Mosnang und das von ihr verwaltete Gemeindegebiet haben. Hingegen liegt die Gemeinde gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Gebiet zweier BLN-Gebiete, dem Hörnli-Bergland (BLN 1420) und der Thurlandschaft zwischen Lichtensteig und Schwarzenbach (BLN 1414).

6.3 VORGABEN KANTONALE RICHTPLANUNG

6.3.1 NACHWEIS BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Der Kanton St. Gallen ist gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes RPG dazu verpflichtet, quantitative Vorgaben zu den Baugebieten in Bezug auf die Gemeindegrösse festzulegen. Der Kanton St.Gallen hat für jede Gemeinde ein Gemeindeportrait erstellt, welches basierend auf einheitlichen Kennwerten, die mögliche Entwicklungen des Siedlungsgebiets vorgibt. Die vorliegenden Zahlen wurden anhand der Erhebung der Flächenpotentialanalyse (Raum+) und den Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen berechnet.

Gemäss dem Gemeindeporträt des Kantons St.Gallen (vom 17. August 2017, AREG) liegt der zu erwartende Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Mosnang bis 2040 bei 121 Personen. Die Gemeindedichte liegt mit 35 E/ha deutlich unter der kantonalen Erwartungsdichte (Mediandichte) von 43 E/ha. Der vom Kanton verwendete Stand des Raum+ weist in der Gemeinde Mosnang in der Wohn- und Mischzone eine unbebaute Zonenfläche von 4.3 ha aus. Aufgrund der zu hohen Kapazität in der bebauten und unbebauten Bauzone, hat die Gemeinde Mosnang die Aufgabe, das Siedlungsgebiet (Wohn- und Mischzonen) um 1.1 ha zu reduzieren.



Region: Toggenburg
Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	2814
Beschäftigte 2014:	1093
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	-3.3 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	121

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	1607
Beschäftigte 2014:	474
Zonenfläche bebaut [ha]:	46.2
Zonenfläche unbebaut [ha]:	4.3
davon Aussenreserven ³ [ha]:	1.3
Gemeindedichte [E/ha]:	35
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	80
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	184
Kapazität total [E]:	265
Kapazitätsindex:	-8.9 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.37
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	-1.1



Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	38
Zonenfläche bebaut [ha]:	3.1
Zonenfläche unbebaut [ha]:	0.5
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)

Abb. 87: Gemeindeportrait
 Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG | August 2017

Mit der Zonenplanrevision werden entsprechend dem Richtplanbeschluss S 3.4.1 die angezeigten Auszonungen vorgenommen. Insgesamt kann dadurch eine Fläche von rund 1.2 ha aus der Bauzone herausgelöst und in die Landwirtschaftszone oder in Freihaltezonen ausgezont werden. Die Auszonungen sind in Kapitel 4.7 des vorliegenden Berichts einzeln beschrieben und begründet. Die vorgenommenen Auszonungen von Wohn- und Mischzonen in den Ortsteilen Mosnang inklusive Sonnhalden, Dottingen und Aufeld sowie den Aussendörfern Mühlrüti, Dreien und Libingen, ergeben in Summe eine Fläche von 12'187 m². Die vom Kanton geforderte Auszonungsfläche von 1.1 ha wird damit erreicht und die Bauzonenreserven sind an den voraussichtlichen Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre angepasst. Zusätzlich werden Wohn- und Mischzonen ausgezont, welche sich im Gewässer- oder



Waldabstand befinden. Da diese nicht überbaut werden können, werden sie nicht den kapazitätsrelevanten Auszonungen angerechnet. Mit der Ortsplanungsrevision kann der Kapazitätsindex von -8.9 % auf -7.1 % erhöht werden.

6.3.2 INNENENTWICKLUNG

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. In der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sind fundierte Analysen zur Einwohnerdichten, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Dar-aus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze festgelegt worden.

Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür kann von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht werden. Vordergründig sollen jedoch Gespräche mit den entsprechenden Grundeigentümern zur Entwicklung von Potentialgebieten geführt werden.

6.3.3 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Das Planungs- und Baugesetz (Art. 11 PBG) schreibt den Gemeinden das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor. Es hält fest, welche Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden.

Die Erschliessungspflicht umfasst neben den Verkehrsanlagen, die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen (Art. 19 RPG). Es wird unterschieden zwischen kurzfristig (<5 Jahre), mittelfristig (5-15 Jahre) und langfristig (>15 Jahre).

Das Raum+ macht zu allen unbebauten Flächen eine Aussage zum Erschliessungsstand. Bei der Gemeinde Mosnang ist lediglich eine Fläche als unerschlossen eingestuft. Dabei handelt es sich um die Parzelle Nr. 340 im Gebiet Chürzi. Für diese Parzelle sind gemäss Aussage der Grundeigentümerschaft bereits Planungen für eine Überbauung im Gange. Entsprechend wird das Gebiet bezüglich der Erschliessung als kurzfristig eingestuft. Eine Erschliessung erfolgt gemäss erster Planungen über die Parzelle Nr. 2206. Teile der Parzelle Nr. 340 sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont werden. Die zu erschliessende Restfläche beläuft sich auf rund 1'100 m².



Abb. 88: Auszug Erschliessungsstand

Quelle: www.raumplus.ethz.ch | September 2024



7 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung der Gemeinde Mosnang wird laufend über das gemeindeeigene Publikationsformat über den Stand der Ortsplanungsrevision unterrichtet.

Die nach Art.4 RPG respektive Art.34 PBG verlangte Mitwirkung der Bevölkerung erfolgt parallel zur Vorprüfung. Dabei hat die Gemeinde vor eine Informationsveranstaltung durchzuführen und die Ortsplanungsrevisionsunterlagen der Bevölkerung zur Vernehmlassung zu unterbreiten.

8 KANTONALE VORPRÜFUNG

Zonenplan und Baureglement werden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG zur Vorprüfung eingereicht.

9 ERLASS UND GENEHMIGUNG

Zonenplan und Baureglement werden vom Gemeinderat erlassen und vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt. Der Gemeinderat bestimmt im Anschluss den Vollzugsbeginn

10 BEILAGEN

- B1 GEMEINDEPORTRAIT, AREG VOM 17. AUGUST 2017**
- B2 FLÄCHENBILANZ ZONENPLAN / FLÄCHEN EIN-, UM- UND AUSZONUNGEN VOM 16. AUGUST 2024**
- B3 BAUZONENDIMENSIONIERUNG VOM 16. AUGUST 2024**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Drohnenbild Mosnang.....	2
Abb. 1: Planungsprozess und Vorgehen.....	6
Abb. 2: Raumkonzept Kanton St.Gallen.....	7
Abb. 3: Richtplan Kanton St.Gallen.....	9
Abb. 4: Parz. Nr. 453 Nettenberg rechtskräftiger Zonenplan.....	11
Abb. 5: Parz. Nr. 453 Nettenberg Zonenplanänderungen.....	11
Abb. 6: Parz. Nr. 474/478 Stampfe rechtskräftiger Zonenplan.....	11
Abb. 7: Parz. Nr. 474/478 Stampfe Zonenplanänderungen.....	11
Abb. 8: Parz. Nrn. 518/198 Unterdorf rechtskräftiger Zonenplan.....	11
Abb. 9: Parz. Nrn. 518/198 Unterdorf Zonenplanänderungen.....	11
Abb. 10: Parz. Nrn 352/37/38 Stampfen rechtskräftiger Zonenplan.....	13
Abb. 11: Parz. Nrn 352/37/38 Stampfen Zonenplanänderungen.....	13
Abb. 12: Parz. Nrn.320/520/343/344/345/346/711/712/713/855/853/106/107Grütli rechtskräftiger Zonenplan.....	13
Abb. 13: Parz. Nrn. 320/520/343/344/345/346/711/712/ 713/855/853/106/107 Grütli Zonenplanänderungen.....	13
Abb. 14: Parz. Nr. 48 Unterdorf rechtskräftiger Zonenplan.....	13
Abb. 15: Parz. Nr. 48 Unterdorf Zonenplanänderungen.....	13
Abb. 16: Arbeitsgebiet Sonnenhaldenstrasse rechtskräftiger Zonenplan.....	14
Abb. 17: Arbeitsgebiet Sonnenhaldenstrasse Zonenplanänderungen.....	14
Abb. 18: Arbeitsgebiet ehemaliges Filtexareal rechtskräftiger Zonenplan.....	15
Abb. 19: Arbeitsgebiet ehemaliges Filtexareal Zonenplanänderungen.....	15
Abb. 20: Arbeitsgebiet Oberhänkli rechtskräftiger Zonenplan.....	16
Abb. 21: Arbeitsgebiet Oberhänkli Zonenplanänderungen.....	16
Abb. 22: Ausscheidung Weilerzone Ehratsrick.....	17
Abb. 23: Ausscheidung Weilerzone Wisen.....	17
Abb. 24: Ausscheidung Weilerzone Fridlingen.....	18
Abb. 25: Ausscheidung Weilerzone Bennenmoos.....	18
Abb. 26: Ausscheidung Weilerzone Untere Hulftegg.....	18
Abb. 27: Parz. Nrn. 989/454/472/354 Mosnang, Stampfe rechtskräftiger Zonenplan.....	19
Abb. 28: Parz. Nrn. 989/454/472/354 Mosnang, Stampfe Zonenplanänderungen.....	19
Abb. 29: Parz. Nrn. 38/44/45/48/49 Mosnang, Bärenwiese rechtskräftiger Zonenplan.....	20
Abb. 30: Parz. Nrn. 38/44/45/48/49 Mosnang, Bärenwiese Zonenplanänderungen.....	20
Abb. 31: Parz. Nr. 2197 Mosnang, Bodenweg rechtskräftiger Zonenplan.....	20
Abb. 32: Parz. Nr. 2197 Mosnang, Bodenweg Zonenplanänderungen.....	20
Abb. 33: Parz. Nrn. 92/2119 Mosnang, Neuhofstrasse rechtskräftiger Zonenplan.....	21
Abb. 34: Parz. Nrn. 92/2119 Mosnang, Neuhofstrasse Zonenplanänderungen.....	21
Abb. 35: Parz. Nrn. 2213/992 Mosnang, Sonnenrain rechtskräftiger Zonenplan.....	21



Abb. 36: Parz. Nrn. 2213/992 Mosnang, Sonnenrain Zonenplanänderungen	21
Abb. 37: Parz. Nrn. 924/340/843/124 Mosnang, Chürzi rechtskräftiger Zonenplan	22
Abb. 38: Parz. Nrn. 924/340/843/124 Mosnang, Chürzi Zonenplanänderungen	22
Abb. 39: Parz. Nr. 2215 Mosnang, Bildwis rechtskräftiger Zonenplan	22
Abb. 40: Parz. Nr. 2215 Mosnang, Bildwis Zonenplanänderungen.....	22
Abb. 41: Parz. Nr. 2216 Mosnang, Bildwis rechtskräftiger Zonenplan	23
Abb. 42: Parz. Nr. 2216 Mosnang, Bildwis Zonenplanänderungen.....	23
Abb. 43: Parz. Nr. 91 Mosnang, Bildwis rechtskräftiger Zonenplan	23
Abb. 44: Parz. Nr. 91 Mosnang, Bildwis Zonenplanänderungen.....	23
Abb. 45: Parz. Nr. 91 Mosnang, Sonnhalden rechtskräftiger Zonenplan	24
Abb. 46: Parz. Nr. 91 Mosnang, Sonnhalden Zonenplanänderungen	24
Abb. 47: Parz. Nr. 938 Mosnang, Sonnhalden rechtskräftiger Zonenplan	24
Abb. 48: Parz. Nr. 938 Mosnang, Sonnhalden Zonenplanänderungen	24
Abb. 49: Parz. Nrn. 144/140/134/135 Mosnang, Sonnhalden rechtskräftiger Zonenplan.....	25
Abb. 50: Parz. Nrn. 144/140/134/135 Mosnang, Sonnhalden Zonenplanänderungen	25
Abb. 51: Parz. Nrn. 171/177/840/1943 Mosnang, Dottingen rechtskräftiger Zonenplan	25
Abb. 52: Parz. Nrn. 171/177/840/1943 Mosnang, Dottingen Zonenplanänderungen.....	25
Abb. 53: Parz. Nr. 300 Mosnang, Aufeld rechtskräftiger Zonenplan	26
Abb. 54: Parz. Nr. 300 Mosnang, Aufeld Zonenplanänderungen.....	26
Abb. 55: Parz. Nr. 755 Mühlrüti rechtskräftiger Zonenplan	26
Abb. 56: Parz. Nr. 755 Mühlrüti Zonenplanänderungen	26
Abb. 57: Parz. Nrn. 1916/1917/750 Mühlrüti rechtskräftiger Zonenplan	27
Abb. 58: Parz. Nrn. 1916/1917/750 Mühlrüti Zonenplanänderungen	27
Abb. 59: Parz. Nr. 745 Mühlrüti rechtskräftiger Zonenplan	27
Abb. 60: Parz. Nr. 745 Mühlrüti Zonenplanänderungen	27
Abb. 61: Parz. Nr. 1871 rechtskräftiger Zonenplan	28
Abb. 62: Parz. Nr. 1871 Zonenplanänderungen.....	28
Abb. 63: Parz. Nrn. 1446/2182 Dreien rechtskräftiger Zonenplan.....	28
Abb. 64: Parz. Nrn. 1446/2182 Dreien Zonenplanänderungen	28
Abb. 65: Parz. Nr. 658 Dreien rechtskräftiger Zonenplan.....	29
Abb. 66: Parz. Nr. 658 Dreien Zonenplanänderungen	29
Abb. 67: Parz. Nr. 676 Dreien rechtskräftiger Zonenplan.....	29
Abb. 68: Parz. Nr. 676 Dreien Zonenplanänderungen	29
Abb. 69: Parz. Nrn. 619/620 Dreien rechtskräftiger Zonenplan.....	30
Abb. 70: Parz. Nrn. 619/620 Dreien Zonenplanänderungen	30
Abb. 71: Parz. Nrn. 362/387 Libingen rechtskräftiger Zonenplan	30
Abb. 72: Parz. Nrn. 362/387 Libingen Zonenplanänderungen.....	30
Abb. 73: Parz. Nr. 899 Libingen rechtskräftiger Zonenplan	31



Abb. 74: Parz. Nr. 899 Libingen Zonenplanänderungen.....	31
Abb. 75: Parz. Nrn. 1880/1913/368 Libingen rechtskräftiger Zonenplan	31
Abb. 76: Parz. Nrn. 1880/1913/368 Libingen Zonenplanänderungen.....	31
Abb. 77: Intensiverholungszone Hulftegg rechtskräftiger Zonenplan	32
Abb. 78: Intensiverholungszone Hulftegg Zonenplanänderungen.....	32
Abb. 79: Intensiverholungszone Chrüzegg rechtskräftiger Zonenplan	33
Abb. 80: Intensiverholungszone Chrüzegg Zonenplanänderungen	33
Abb. 81: Sondernutzungsplanpflicht Parz. Nr. 78 rechtskräftiger Zonenplan.....	34
Abb. 82: Sondernutzungsplanpflicht Parz. Nr. 78 Zonenplanänderungen	34
Abb. 83: Mindestgewerbeanteil Parz. Nrn. 80, 905, 917 und 86 rechtskräftiger Zonenplan	34
Abb. 84: Mindestgewerbeanteil Parz. Nrn. 80, 905, 917 und 86 Zonenplanänderungen.....	34
Abb. 85: Parz. Nr. 91 Bildwis rechtskräftiger Zonenplan	35
Abb. 86: Parz. Nr. 91 Bildwis Zonenplanänderungen	35
Abb. 87: Gemeindeportrait.....	44
Abb. 88: Auszug Erschliessungsstand.....	45

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Einordnung der kommunalen Nutzungsplanung in die Raumplanung	6
Tab. 2: Stellung der Rahmennutzungsplanung	6
Tab. 3: Anpassung Zonenbezeichnung.....	10
Tab. 4: Umzonung Arbeitsgebiet Sonnhaldenstrasse	14
Tab. 5: Umzonung Arbeitsgebiet Sonnhaldenstrasse	14
Tab. 6: Umzonung Arbeitsgebiet ehemaliges Filtexareal.....	15
Tab. 7: Umzonung Arbeitsgebiet ehemaliges Filtexareal.....	15
Tab. 8: Umzonung Arbeitsgebiet Oberhänsli	16
Tab. 9: Umzonung Arbeitsgebiet Oberhänsli	16
Tab. 10: Kriterien für die Weilerzone	17
Tab. 11: Einzonung Intensiverholungszone Hulftegg.....	32
Tab. 12: Einzonung Intensiverholungszone Hulftegg.....	32
Tab. 13: Einzonung Intensiverholungszone Chrüzegg	33
Tab. 14: Einzonung Intensiverholungszone Chrüzegg	33
Tab. 15: Gliederung Baureglement alt und neu.....	36

