

Gesamtrevision der Ortsplanung

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung läuft bis 18. Mai 2024. Nach den Rahmenbedingungen zur Ortsplanung im ersten «aktuell» wird in dieser Ausgabe der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) erläutert. Gleichzeitig haben die Gemeinden die Pflicht, die Gewässerraumausscheidung vorzunehmen sowie Siedlung und Verkehr abzustimmen und auch den Strassenplan nachzuführen.

Rahmennutzungsplan

Der Rahmennutzungsplan gibt die Grundordnung sowie die Regelbauweise für die mögliche Bebauung in der Gemeinde vor. Es werden damit die Art, das Mass und die Intensität der Nutzung von Grundstücken grundeigentümerverbindlich festgelegt. Geplante Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zu erstellen, für Abweichungen dient ein orts- und objektbezogener Sondernutzungsplan. Mit den gesetzlichen Vorgaben von Bund (RPG) und Kanton (PBG) ist eine übergeordnete Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen zu definieren: In Wattwil ist die Innenentwicklung primär im Talboden vorgesehen, da sich dort Quartiere und Areale infolge vorhandener Erschliessung sowie der bestehenden Strukturen am besten dafür eignen. Die Hanglagen eignen sich nur sekundär dazu, aber der Spielraum der Regelbauweise soll mit einer Einordnungspflicht berücksichtigt werden. Für die Dörfer Krinau und Ricken sind keine spezifischen Innenentwicklungsmassnahmen vorgesehen.

Zonenplan

Im Zonenplan – Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren – werden die Gebiete in verschiedene Zonen unterteilt. Dabei werden Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz festgelegt. Der Zonenplan enthält eigentümer- und allgemeinverbindliche Festsetzungen, die parzellenscharf sind. Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) wird zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen unterschieden.

Der neue Zonenplan sieht u.a. folgende Veränderungen vor:

- Neue Zonenbezeichnungen
- Grünzonen werden neu als Freihaltezonen bezeichnet. Für die Freihaltezonen werden dieselben Bestimmungen wie für die Landwirtschaftszone angewendet.
- Unterteilung in Industrie- sowie Gewerbe-/Industriezonen ist nicht mehr vorgesehen. Entsprechend werden diese in die Arbeitszonen überführt.
- Wegfall der Zone «Übriges Gemeindegebiet» und Überführung in die Landwirtschaftszone

Mitwirkungsfrist bis 18. Mai 2024

Die Unterlagen sind auf www.wattwil.ch aufgeschaltet und können auch im Foyer der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Während der Mitwirkung können dem Gemeinderat Wattwil, Grüenastrasse 7, 9630 Wattwil, schriftliche Eingaben und Anträge eingereicht werden.



[hier mehr](#) ↗

Termin für Bürgergespräche

Montag, 25. März 2024	17.00 - 20.00 Uhr
Mittwoch, 27. März 2024	14.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag, 4. April 2024	14.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag, 25. April 2024	17.00 - 20.00 Uhr

Für die Teilnahme und die Vereinbarung eines Zeitfensters ist eine Anmeldung bei der Abteilung Bau und Planung per Mail (bauverwaltung@wattwil.ch) oder per Telefon (071 987 55 29) erforderlich.

Eine weitere Neuerung ist, dass die Gewässerräume im Zonenplan als «Schutzzone Gewässerraum» festgelegt werden. Es wird zwischen Gewässerräumen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden. In der bestehenden Ortsplanung gibt es ausserhalb keine und innerhalb unterschiedliche Festlegungen mit Grünzonen oder Gewässerlinienplänen. Im Gewässerraum gilt grundsätzlich ein Nutzungsverbot.



Mit der neuen Darstellung als Schutzzone ist die Einschränkung durch den Gewässerraum direkt im Zonenplan zu erkennen. Der Gewässerraum der Thur wird zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Erkenntnisse der fünften Projektüberarbeitung vorliegen, definitiv festgelegt. Der Gemeinderat empfiehlt die Lösung mit der Schutzzone, weil damit die ohnehin bestehende Nutzungseinschränkung unmittelbar im Zonenplan ablesbar wird. Indem die Ausnützungsziffer aufgehoben wird, verlieren die Grundstücke somit auch keine Bebauungsmöglichkeit. Im gleichen Muster wird der Waldabstand erkennbar als Freihaltezone zugewiesen. Dieser entspricht dem reduzierten Waldabstand von zehn Metern ab der Stockgrenze, welcher als Minimalabstand in jedem Fall eingehalten werden muss.

Baureglement

Normen, Baubewilligungsverfahren, Begriffsbestimmungen sind neu im PBG geregelt und müssen im Baureglement nicht mehr erwähnt werden. Dadurch wird der Umfang des Baureglements stark reduziert.

Das Baureglement ergänzt den Zonenplan und legt damit die zulässigen Masse und Abstände fest (grosser und kleiner Grenzabstand, Gebäudelänge, -höhe, -breite, Masse für Terrainveränderungen sowie Abstände für Stützmauern und Böschungen). Mit entsprechenden Skizzen werden die Bauvorschriften in einer Beilage dargestellt.

Das Baureglement umfasst folgende wesentliche Neuerungen:

- Verzicht auf eine Dichteziffer: Wegfall der Ausnützung- (AZ) und keine Baumassenziffer
- Regelung der Dichte mit Grenzabständen und Gebäudemasse
- Abschaffung der Geschossregelung, Vorgabe durch Gesamthöhe
- Verzicht auf Wohnhygieneregulungen (bspw. Ausrichtung der Wohnräume)
- Für neue Sondernutzungspläne fakultatives Referendum möglich
- Einschränkung in den Gestaltungsvorschriften
- Ökologische Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und die Neophytenprävention

Für hochwertig gestaltete Bauten und Anlagen sind im Baureglement Anreize vorgesehen, indem Zuschläge bei der Gebäudehöhe oder -länge oder eine Reduktion des Gebäudeabstandes zwischen Hauptbauten derselben Überbauung gewährt werden können.

Mit dem neuen Rahmennutzungsplan wird ein höheres Mass an Möglichkeiten geschaffen. Der Freiheitsgrad für Eigentümerschaften und Bauwillige bei der Nutzung der Grundstücke wird erhöht. Dies dient unmittelbar der geforderten Innenentwicklung. Der Druck auf eine Erweiterung der Bauzone in Landwirtschaftsland wird reduziert.