sargans verbindet

Revision Ortsplanung
Teil zweite Mitwirkung

Planungsbericht

27. Mai 2026

2. Mitwirkung

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Hona Berisha
BSc FH in Raumplanung

4.3296.002.330.03:
Ber_OP-
Sargans_260527_zweiteMitwirkung.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum **2**

1 Bewilligung **4**
1.1 Vorprüfung 4
1.2 Mitwirkung 4

1 Bewilligung

1.1 Vorprüfung

Die Auswertung der kantonalen Vorprüfung ist Teil des Mitwirkungsberichts. Die Anpassungen aus der Auswertung sind in der Überarbeitung des Zonenplans und Baureglement miteingeflossen.

1.2 Mitwirkung

1.2.1 Allgemeines

Instrumente aus der Ortsplanungsrevision wurden abschnittsweise, nach jedem Meilenstein der Bevölkerung zur Information und Mitwirkung unterstellt.

Im Sinne einer regionalen Abstimmung wurden die umliegenden Gemeinden ebenfalls zur Stellungnahme gebeten.

1.2.2 Strategie Innenentwicklung & Raumkonzept

Die erste Phase, die Strategie zur Innenentwicklung und das Raumkonzept, wurden am 8. September 2020 an einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung vorgestellt. Anschliessend wurde mittels einer Online-Umfrage ein Stimmungsbild zu den Instrumenten aus der Bevölkerung abgeholt. Dabei konnten Anregungen, Stellungnahmen und Fragen zu den Instrumenten deponiert werden und ein allgemeines Wohlbefinden zum Thema der Innenentwicklung abgefragt werden. Die Planungen wurden dementsprechend angepasst. Die Rückmeldung zu den Stellungnahmen erfolgte über das separate Dokument «Online – Umfrage Innenentwicklung und Raumkonzept» vom 20. November 2020.

1.2.3 Richtplan

Im Anschluss der Informationsveranstaltung zur Richtplanung wurde die Planung vom 22. August bis am 30. September 2022 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Zudem wurden an zwei Tagen (4. Juli und 17. August 2022) Kontaktsunden angeboten. Während dieser Zeit konnten sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung äussern. Jede Person, mit Rückmeldung zum Richtplan, wurde von der Gemeinde separat per Brief über die Auswertung des Eingangs informiert.

Nicht richtplanrelevante Themen wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Zonenplan & Baureglement

Erste Mitwirkung

An vier Anlässen in vier verschiedenen Quartieren wurde Ende Oktober-Anfangs November 2023 der Entwurf des Zonenplans und Baureglements der Bevölkerung von Sargans durchgeführt. Nach einer Einführung in die Instrumente sowie Fragerunde, konnten sich die Teilnehmenden in Gruppen austauschen und Bemerkungen auf Plänen notieren.

Im Anschluss der Veranstaltungen wurde sämtliche Unterlagen vom 20. November bis am 22. Dezember 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Während dieser Zeit konnten sich die Bevölkerung zum Entwurf des Zonenplans und Baureglement äussern.

In Bezug auf das Ergebnis auf die Mitwirkung kann auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen werden.

Zweite Mitwirkung

Nach der Auswertung der Mitwirkung sowie Vorprüfung zum Zonenplan, Baureglement, Richtplan sowie Innenentwicklungsstrategie wurden die Unterlangen gemäss den Rückmeldungen angepasst. Nachfolgend werden die Änderungen zur ersten Mitwirkung erläutert.

Zonenplan

Der Zonenplan hat aufgrund der Rückmeldungen des Kantons aus der Vorprüfung und Mitwirkung nur geringe Änderungen im Vergleich zur ersten Mitwirkung erfahren. Die Änderungen im Zonenplan wurden im Richtplan sinngemäss übernommen.

Arealentwicklung Malerva

Das Gebiet Malerva wurde bereits im Raumkonzept und anschliessend im Richtplan als wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinde evaluiert. Um eine an die Situation angepasste Entwicklung zu ermöglichen, wurde das gesamte Areal der Schwerpunktzone zugewiesen. Ursprünglich war vorgesehen, das heutige Gewerbegebiet Malerva in das Gebiet Vilder Feld zu verlagern. Die freigewordene Fläche im Gebiet Malerva sollte in eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil umstrukturiert werden. Gleichzeitig sollten die bestehenden Belastungen, die mit der heutigen Nutzung einhergehen (Lärm-, Staub- sowie Verkehrsbelastung), siedlungsverträglich gestaltet werden.

Inzwischen wurden mehrere Gespräche mit den Grundeigentümern und dem Kanton geführt sowie neue Ansätze geprüft. Aufgrund der Vorbehalte des Amts für Raumentwicklung wird derzeit von einer Verlagerung ins Vilder Feld abgesehen. Zudem wurde eine Konzentration des heutigen Betriebs auf einen Teilbereich des bestehenden Areals geprüft.

Diese Lösung würde die Emissionen jedoch auch in den kommenden 15 Jahren nicht wesentlich reduzieren. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde, den Betrieb vollständig aus dem Gebiet Malerva in das Gebiet Tiefriet-Nord (zwischen Rheinaustrasse und Bahngleis) zu verlagern. Damit wird das Areal Malerva langfristig von emissionsintensiven Nutzungen entlastet und einer neuen, quartierverträglichen Entwicklung zugeführt. Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist die Verlagerung der bestehenden Konzession (Verladeanlage/Anschlussgleis) von Malerva nach Tiefriet-Nord grundsätzlich umsetzbar. Die bestehende Nutzungsbeschränkung «Konzession Gesteinsabbau Gonzen» wird entsprechend ebenfalls in das Gebiet Tiefriet-Nord verlagert.

Zur Sicherung dieses Ersatzstandorts für die Bauschutt-Recycling-Anlage im Gebiet Tiefriet-Nord wird eine zweckgebundene Einzonung mit einer spezifischen Nutzungsbestimmung für Bauschutt-Recycling gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG (bestimmte Nutzungsart) umgesetzt.

Umlagerung von Arbeitszonen

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat seine Praxis in Bezug auf die Umstrukturierung von Arbeitszonen wie folgt präzisiert: Vormalige Arbeitsgebiete, die künftig zweckmässiger zu einer Wohn-, Misch- oder Kernzone (WMK) umstrukturiert werden, können ohne konkreten Bedarfsnachweis an einer anderen, raumplanerisch geeigneten Stelle kompensiert werden. In einer ersten Etappe betrifft dies ca. 2.8 ha der Gebiete Stoggbrüel und Grossfeld sowie kurzfristig ca. 2.5 ha der Gewerbe-/Industriezone des Gebiets Malerva. Auf dieser neuen Grundlage werden die Arbeitsgebiete Grossfeld und Stoggbrüel in das Gebiet Tiefriet entlang der Langgrabenstrasse verlagert, ebenso ein Teil aus Malerva in das Gebiet Tiefriet Nord.

Weitere Änderungen

Neben einzelnen Parzellen mit angepasster Zonierung werden für die zweite Mitwirkung folgende flächigen Änderungen vorgenommen:

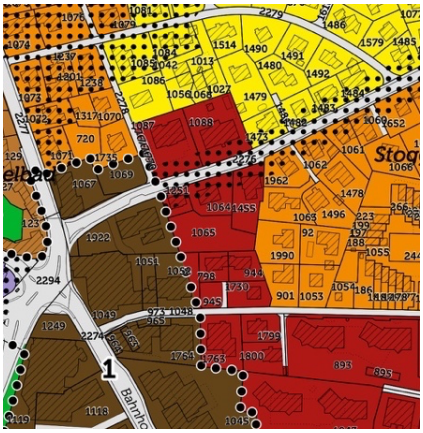
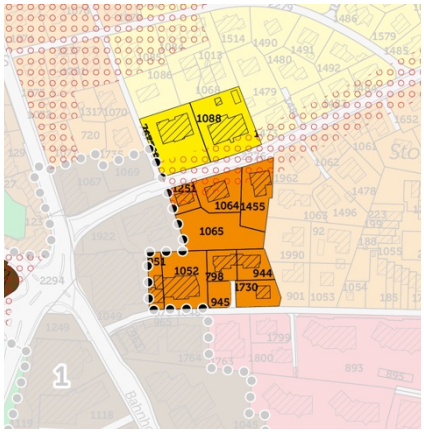
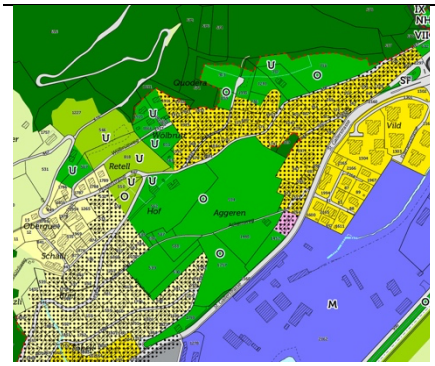
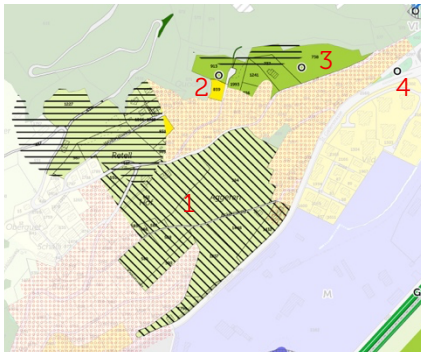
- Streichung des Einordnungsgebots:
  Der Zonenplan der ersten Mitwirkung enthält flächige Einordnungsgebote. Das Einordnungsgebot soll zukünftig über die Schutzverordnung festgelegt werden.
- Freihaltezone Natur- und Heimatschutz (Schutzverordnung):
  Über die Schutzverordnung geschützte Flächen werden nicht im Zonenplan nochmals aufgenommen. Ein «doppelter» Schutz wird dadurch vermieden. Die Naturschutzflächen aus der Schutzverordnung werden lediglich als überlagernde Hinweisflächen dargestellt.
- Die Systematik der Freihaltezone wurde wie folgt verfeinert:
  - Freihaltezone «Ortsplanung»

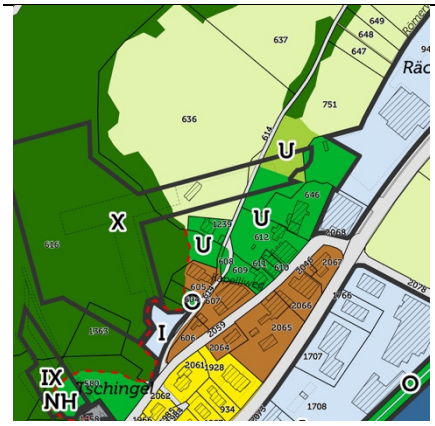
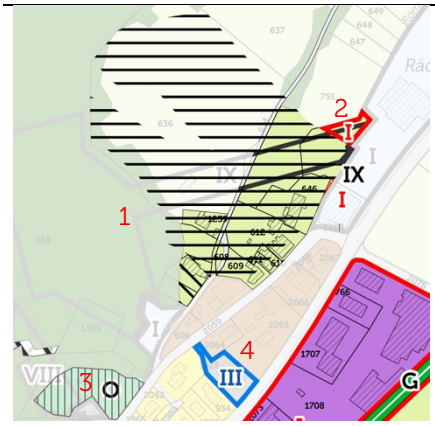
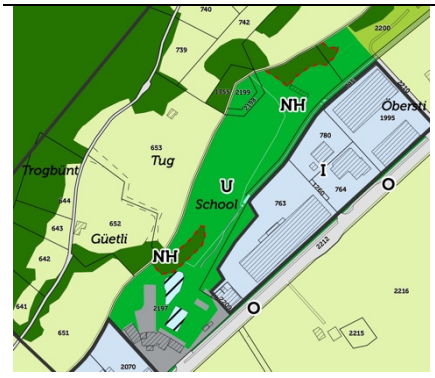
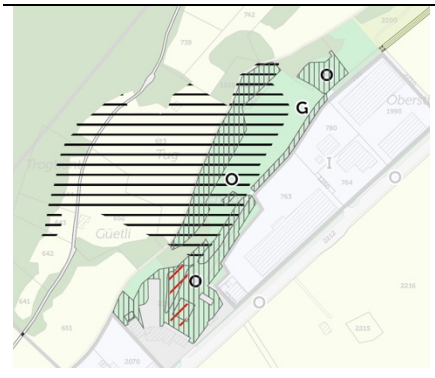
Sie dient der Freihaltung von Grünflächen und der Gliederung des Siedlungskörpers. Diese Flächen sollen dauerhaft von einer Überbauung freigehalten werden.

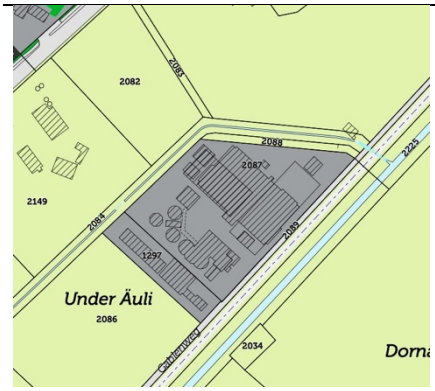
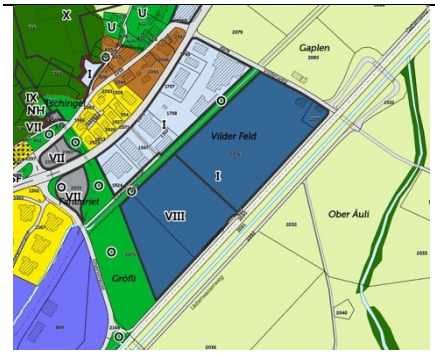
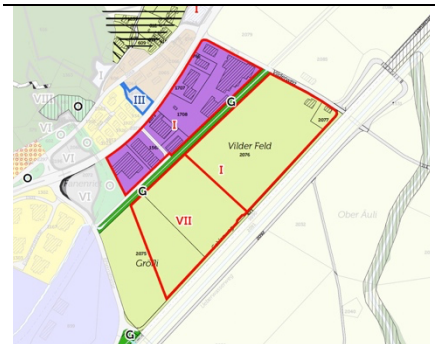
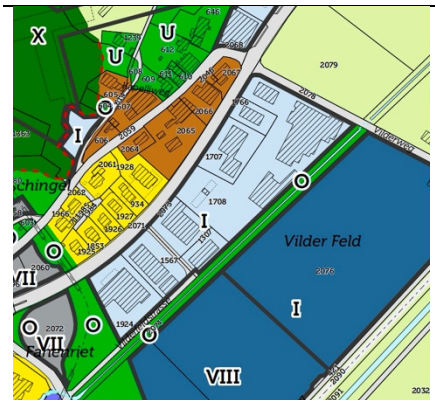
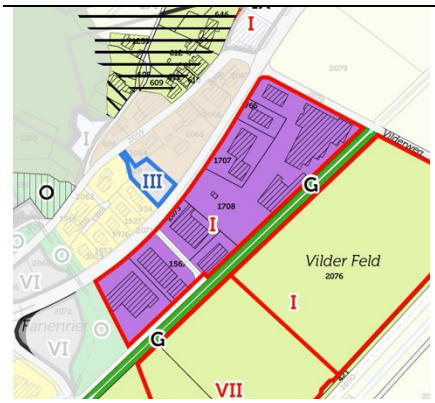
- Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten»
  An verschiedenen Standorten in Sargans bestehen Grünflächen, die als Schrebergärten bzw. Pflanzgärten genutzt werden. Diese dienen der Naherholung und sollen erhalten bleiben.
- Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Denkmal»
  Sie bezweckt den langfristigen Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von Sargans sowie den Schutz historischer Kulturobjekte und ihrer Umgebung. Umfasst werden der Schlosshügel mit Schloss und Spleekapelle, der historische Stadtgarten unterhalb des Städtlis sowie der römische Gutshof im Osten.
- Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Naturschutz»
  Unbebaute Flächen, die vorwiegend dem Naturschutz dienen, werden dieser Zone zugewiesen. Einzelne Flächen in der Baschär-Äuli sowie der verlagerte Amphibienstandort im Gebiet School werden so der Bebauung und der herkömmlichen Landwirtschaft vorenthalten.
- Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässer»
  Gewässer und ihre Uferbereiche leisten einen wesentlichen Beitrag zum Mikroklima. Im Baugebiet werden daher sämtliche Flächen innerhalb von Gewässerparzellen dieser Zone zugewiesen. Ausserhalb der Bauzone bleiben die Festlegungen unverändert.
- Freihaltezone «Umweltschutz»
  Am Hangfuss des Gonzens sind mehrere Gebiete erheblich sturzgefährdet. Um das Risikopotential nicht weiter zu erhöhen, werden diese Flächen mit einer Freihaltezone «Umweltschutz» überlagert, welche weitere Bautätigkeiten ausschliesst.

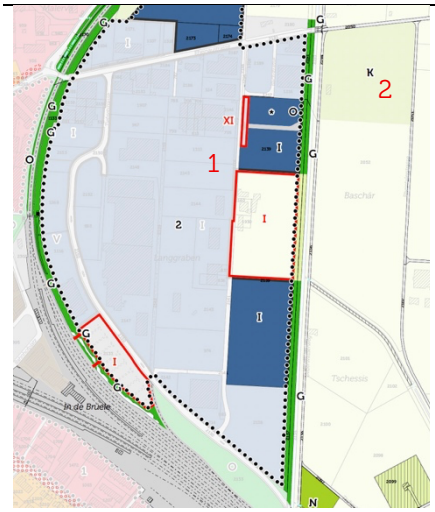
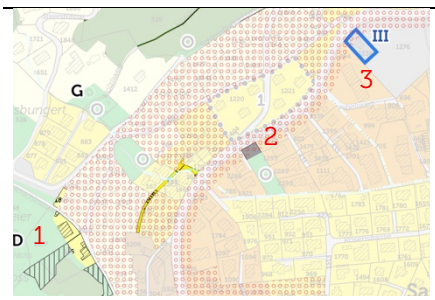
– Umgang mit Naturgefahren:
  Am Hangfuss des Gonzens sind mehrere Gebiete erheblich naturgefährdet (rote Gefahr). Gebiete mit ungünstigem Kosten-/Nutzenverhältnis werden der Landwirtschaftszone zugewiesen und mit einer Freihaltezone «Umweltschutz» überlagert. Wo Schutzmassnahmen geplant sind, wird die Bautätigkeit in der betroffenen Zone bis zu deren Umsetzung eingeschränkt.
– Darstellung:
  Die Farbe der Wohnzone 17.6 ist etwas heller und jene der Wohn- und Gewerbezone 14.8 ist dunkler. Es handelt sich bei beiden Änderungen nur um eine Änderung in der Darstellung der Zone und nicht um eine materielle Änderung.

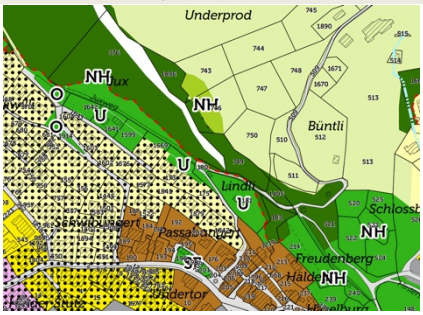
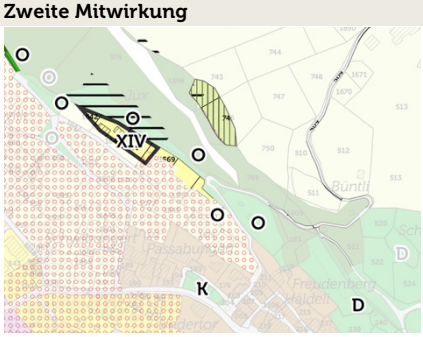
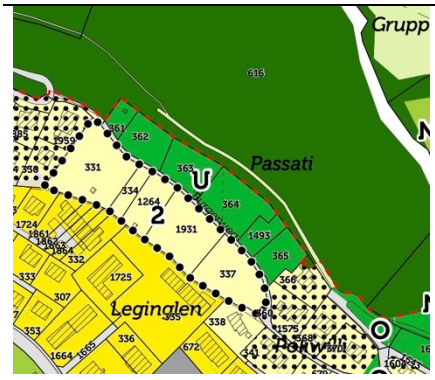
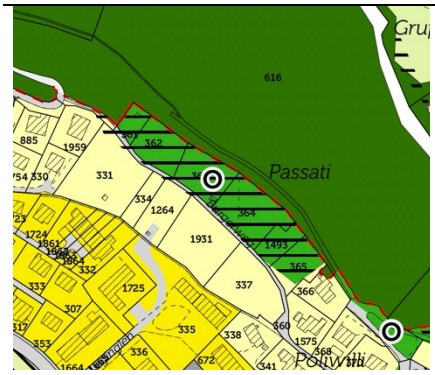
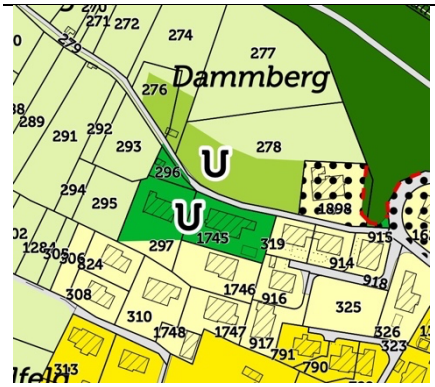
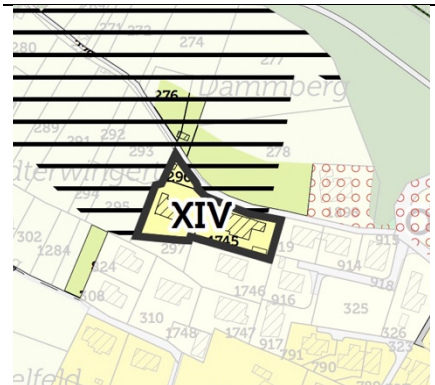
Der zweiten Mitwirkung werden folgende gebietsweise Änderungen unterstellt:

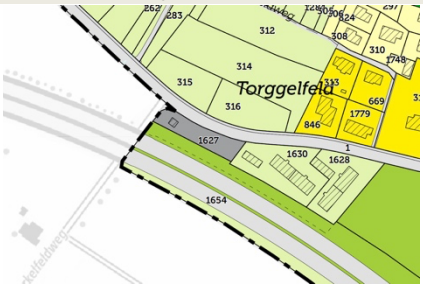
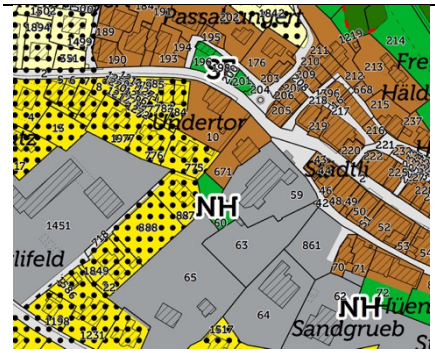
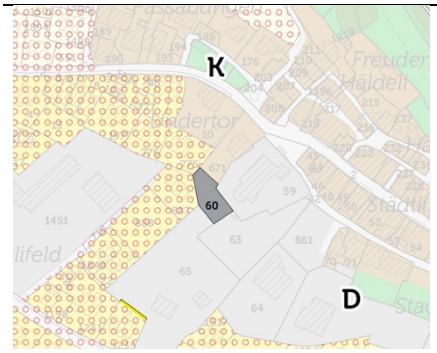
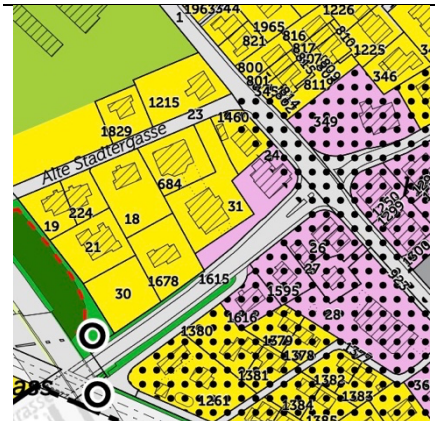
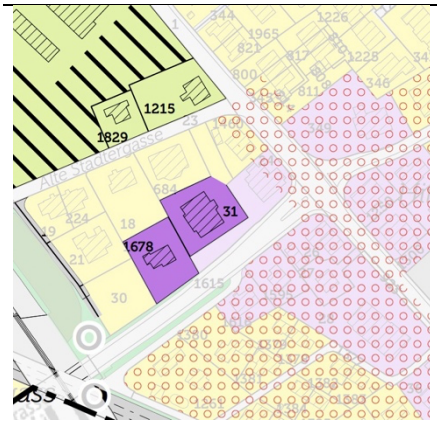
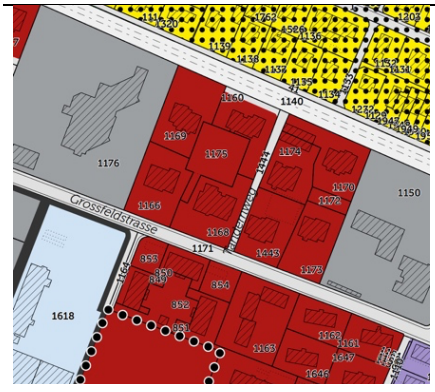
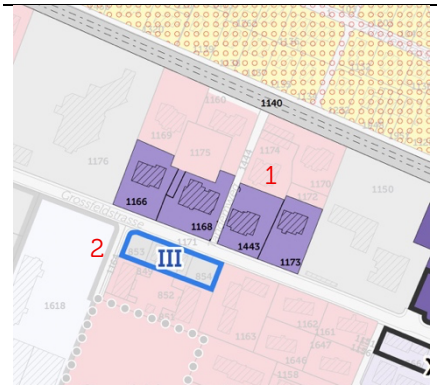
Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Änderungen werden aufgrund der Rückmeldungen aus der ersten Mitwirkung verworfen. Die vorgeschlagene Dichte sei zu hoch im Vergleich zum Bestand. Die Zonierung wird auf die heutige bestehende Zonierung angepasst.
		1.) Der weitgehend unbebaute Zwischenraum zwischen den beiden Siedlungskörpern entlang der St. Gallerstrasse wirkt als Landschaftszunge und gliedert die Siedlung. Dieser Landschaftsraum ist weiterhin von einer Überbauung freizuhalten. Der nördliche Teilbereich ist von einer erheblichen Sturzgefährdung betroffen. Im Süden befinden sich ortsbildprägende Rebflächen. Aus diesem Grund wird die gesamte Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen und die beiden Teilflächen mit einer Freihaltezone Umweltschutz (im Norden) beziehungsweise Ortsplanung (im Süden) überlagert. 2.) Im Gebiet Quodera wurde eine Waldfeststellung ausserhalb der Bauzone aufgenommen. Die Freihaltung der Fläche wird dadurch gesichert. Die Waldfeststellung wird im separaten Waldfeststellungsplan festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 859 kann der Waldabstand reduziert werden, wodurch die Parzelle wieder bebaubar ist und somit in der Wohnzone belassen werden kann. 3.) Die Freihaltefläche Quodera wird aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung in «ausserhalb der Bauzone» geändert. 4.) Die Fläche zwischen der St. Gallerstrasse und Vild wird neu der Freihaltezone «Ortsplanung»

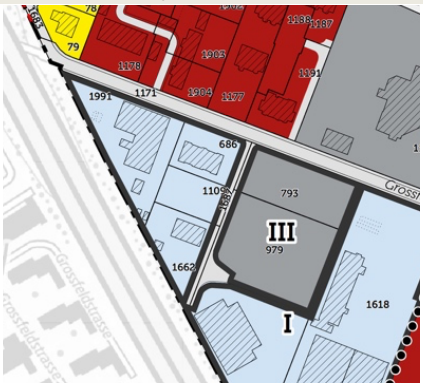
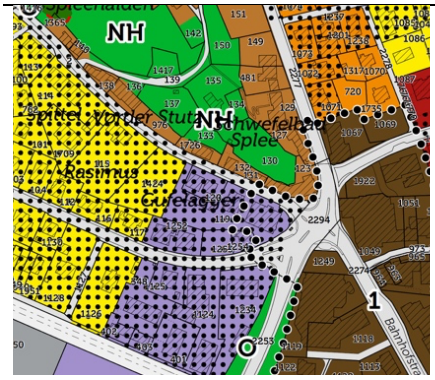
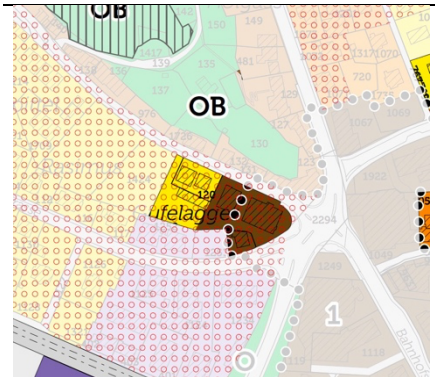
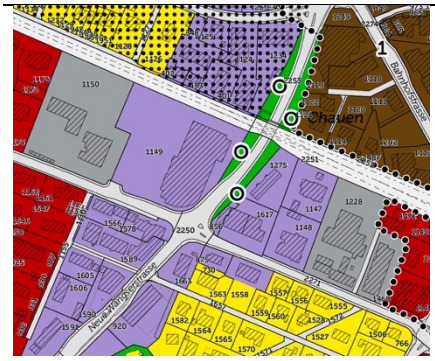
Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		zugewiesen. Eine Freizeitnutzung erscheint aufgrund der heutigen Nutzung und der örtlichen Gegebenheiten (angrenzende Strassen, Parzellenform) nicht zielführend.
		1.) Gebiete mit erheblicher Naturgefährdung werden der Landwirtschaftszone zugewiesen und mittels Freihaltezone «Umweltschutz» überlagert (siehe Bemerkungen anfangs zum Thema «Umgang mit Naturgefahren»). 2.) Der Zugang zur bestimmten Nutzungsart (links: X und rechts: IX) wurde an den neuen Zonenverlauf angepasst. Der Verlauf der Arbeitszone und somit auch der Nutzungsbeschränkung I wurde an der tatsächlichen Gegebenheit (Topografie, Mauer) geringfügig angepasst. 3.) Der Zonenzweck der Freihaltezone wurde von Natur- und Heimatschutz auf Ortsplanung geändert. Es handelt sich um den Waldabstand. Die Naturschutzfläche wird als Hinweis überlagernd dargestellt. 4.) Mit der Umzonung der Parzelle 1928 von der WG2 in eine Wohnzone W 11.2 gilt neu die Empfindlichkeitsstufe ES II. Da deren Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, wird die ES gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV auf ES III hochgestuft.
		Die bereits über die Schutzverordnung geschützten Naturschutzflächen werden im Zonenplan nicht wieder einer Freihaltezone mit Natur- und Heimatschutz zugeführt. Dadurch wird eine doppelte Schutzregelung in zwei verschiedenen Instrumenten (Zonenplan / Schutzverordnung) verhindert. Die Flächen im Gebiet School sollen weiterhin freigehalten werden. Daher werden diese künftig der Freihaltezone mit Zweck «Ortsplanung» zugewiesen. Die Flächen aus der Schutzverordnung werden lediglich hinweisend als Schraffur dargestellt. Der Uferbereich des Gewässers wird der Freihaltezone «Gewässer» zugewiesen. Von Naturgefahren betroffene Flächen werden

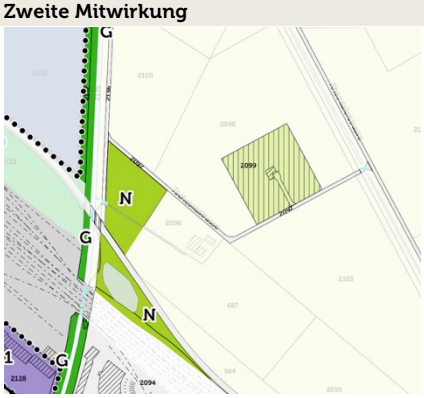
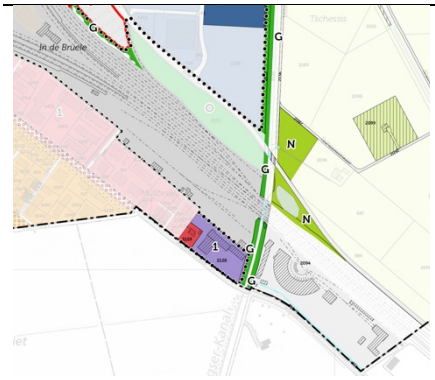
Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		zusätzlich mit einer überlagernden Freihaltezone «Umweltschutz» dargestellt.
		Gemäss kantonaler Auskunft sind solche ausserhalb des Siedlungsgebiets liegende Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) als ausserhalb der Bauzone zu bezeichnen. Zudem ist bei solchen ZöBA-Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets deren konkrete Nutzung zwingend zu spezifizieren. Dadurch soll eine spätere «Fremdnutzung» der Zone nach einer allfälligen Betriebseinstellung der Abwasserreinigungsanlage verhindert werden.
		Im Gebiet Vilder Feld wird von einer Einzonung in eine Arbeitszone abgesehen. Siehe vorherige Bemerkungen unter dem Kapitel «Arealentwicklung Malerva».
		Das heutige Wohn-/Gewerbegebiet entlang der St. Gallerstrasse sollte in Anlehnung an die geplante Arbeitszone im Vilder Feld sowie die bestehende Gewerbenutzung ebenfalls der Arbeitszone zugewiesen werden. Von einer Arbeitszone im Vilder Feld wird inzwischen abgesehen (siehe Kapitel «Arealentwicklung Malerva»). Inzwischen wurden verschiedene Massnahmen umgesetzt oder eingeleitet, die die Wohnqualität des Areals verbessern. Dazu zählen insbesondere die Renaturierung des Äuligrabens, Baugesuche mit überwiegender Wohnnutzung im östlichen Teilbereich, die Altlastensanierung sowie ein Grüngürtel entlang der St. Gallerstrasse. Ebenfalls zur Wohnqualität beigetragen hat das abgeschlossene Strassenbauprojekt an der St. Gallerstrasse (Kreisel beim ECO-Hof und Umbau der Bushaltestelle), das die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr verbessert und den Lärm reduziert hat.

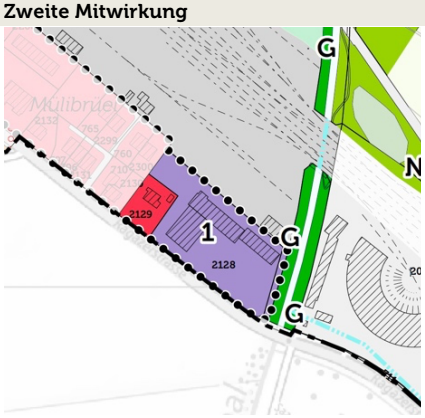
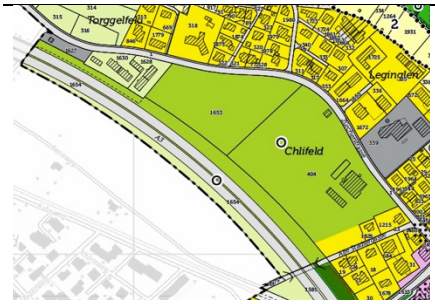
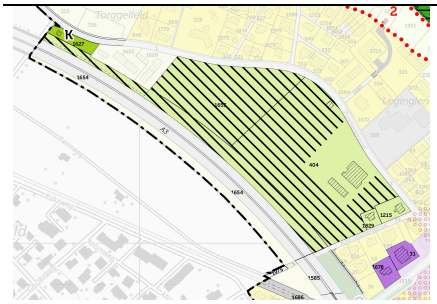
Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Das Arbeitsgebiet zwischen der Bahnlinie und der Rheinaustrasse wird mit einer Nutzungsbestimmung eingezont, um die Arbeitsnutzung aus dem Gebiet Malerva zu verlagern. Die nördlichen Restflächen werden in eine Freihaltezone «Ortsplanung» umgezont. Vgl. die Ausführungen im Kapitel «Arealentwicklung Malerva».
		1.) Zwischen der Langgrabenstrasse und dem Vilters-Wangser-Kanal wird ein weiteres Arbeitsgebiet eingezont, um Arbeitsnutzungen aus dem Siedlungsgebiet aufzunehmen, die dort in Wohnnutzung umstrukturiert werden. Die Nutzungsbestimmung XI bezüglich Parkierungsfläche wurde mit dem Teilzonenplan Bachstrasse aufgehoben. Vgl. die Ausführungen im Kapitel «Arealentwicklung Malerva». 2.) Die Obst- und Pflanzanlage an der Rheinaustrasse verbleibt in der Freihaltezone, wird jedoch neu als Freihaltezone Sport und Freizeit «Kleingärten» definiert. 3.) Über das gesamte Gebiet wird eine Sondernutzungsplanpflicht gelegt, um die Erschliessungsräume für das gesamte Areal zu sichern.
		1.) Aus der ersten Mitwirkung wurde beantragt, die Parzellen der Wohnzone zu belassen. Der ortsbauliche Zusammenhang zum historischen Kern dieser beider Parzellen ist hier weniger bedeutend. 2.) Aus der ersten Mitwirkung wurde beantragt, die Parkplätze entlang der Strasse der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuführen. 3.) Mit der Umzonung der Parzelle 1258 von der WG3 in eine Wohnzone W 14.8 gilt neu die Empfindlichkeitsstufe ES II. Da deren Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, wird die ES gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV auf ES III hochgestuft.

Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Das Gebiet zwischen dem Passatiweg und dem Wald ist derzeit durch Sturzgefahr gefährdet. Eine Schutzmassnahme am Hang hebt die Gefährdung auf. Das Gebiet verbleibt daher in der Wohnzone; die Nutzung wird jedoch mittels einer Nutzungsbestimmung an die Umsetzung der Schutzmassnahme gebunden. Wo keine Gefährdung vorliegt und die Freihaltung weiterverfolgt werden soll (z.B. entlang des Waldes), wird der Zweck der Freihaltezone auf «Ortsplanung» (O) geändert. Der Schlosshügel wird im Zweck weiter definiert (vgl. vorherigen Beschrieb der Systematik der Freihaltezonen).
		Die unbebaute Fläche zwischen Burgerweg und Wald ist erheblich sturzgefährdet. Da die Fläche entlang des Waldes freigehalten werden soll, wird die Grundnutzung in die Freihaltezone Ortsplanung geändert; die Gefahrenbelastung wird mittels überlagernder Freihaltezone Umweltschutz dargestellt. Die Sondernutzungsplanpflicht über das südlich angrenzende Gebiet wird gestrichen, da dieses bereits bebaut ist.
		Das Gebiet südlich des Talidwegs ist derzeit durch erhebliche Sturzgefahr gefährdet. Eine Schutzmassnahme am Hang hebt die Gefährdung auf. Das Gebiet verbleibt daher in der Wohnzone; die Nutzung wird jedoch mittels einer Nutzungsbestimmung an die Umsetzung der Schutzmassnahme gebunden. Das Gebiet nördlich des Talidwegs ist derzeit dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet; gemäss Weisung des AREG werden diese Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 306 befindet sich am Siedlungsrand, ist nur ca. 8.70 m breit und wird als Rebfläche genutzt. Sie wird daher ausgezont.

Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Gemäss Rückmeldung aus dem Vorprüfungsbericht sowie aufgrund der derzeitigen Nutzung als private Nutzungsgärten wird die Fläche in eine Freihaltezone «Sport und Freizeit Kleingärten» umgezont. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 109 PBG.
		Aus der ersten Mitwirkung wurde beantragt, diese Parzelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen.
		Aus der ersten Mitwirkung wurde beantragt, die beiden Parzellen in die Wohn-/Gewerbezone WG2 umzuzonen.
		1.) Aufgrund bestehender gewerblicher Nutzung wird die erste Bautiefe der Wohn-/Gewerbezone zugewiesen. 2.) Mit der Umzonung der Parzellen 853, 850 und 854 von der WG4 in eine Wohnzone W 17.6 gilt neu die Empfindlichkeitsstufe ES II. Da deren Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, wird die ES gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV auf ES III hochgestuft.

Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Bei der betroffenen Parzelle Nr. 1109 handelt es sich um eine Baulücke nahe des Oberstufenzentrums. Um die absehbaren steigenden Schülerzahlen mit entsprechenden Schulräumen aufzufangen, wird die Fläche der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen zugewiesen.
		Das Zentrum von Sargans soll gestärkt werden. Dafür soll die Kernzone am Schwefelbadplatz westlich erhalten bleiben. Die daran angrenzenden Parzellen bilden weniger Teil des Zentrums und sollen daher dem Wohnen vorbehalten bleiben.
		Die Parzelle des heutigen Manors sowie die Parzellen östlich der Neuen Wangserstrasse sind heute in einer viergeschossigen Kernzone. Aufgrund der Lage (im Zentrum, hervorragende Erschliessung) ist eine Innenentwicklung an dieser Lage zukünftig sinnvoll. Die Gebiete werden dafür in eine WG 20.4 umgezont. Um die Kreuzung soll weiterhin Gewerbe angesiedelt sein und den Raum beleben. Dafür wird eine Nutzungsbestimmung definiert, welche eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorschreibt.

Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Im Gegensatz zum Stand aus der ersten Mitwirkung werden die Grundwasserschutzzonen nicht mehr im Zonenplan als Freihaltezonen NH dargestellt. Diese sind bereits über das Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung geschützt. Es werden lediglich die Naturschutzflächen aus der Schutzverordnung als Schraffur hinweisend im Zonenplan ergänzt. Östlich vom Vilters-Wangser-Kanal werden neue Freihaltezonen Natur- und Heimatschutz «Naturschutz» aufgenommen.
		Neue Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Naturschutz» entlang Bach beziehungsweise Waldstück.
		Es wird auf eine Umzonung der heutigen SBB-Bahnfläche (Verkehrsfläche) in eine Schwerpunktzone verzichtet. Die SBB meldet in der ersten Mitwirkung, dass das Areal wird bis 2050 bahnbetrieblich benötigt wird und somit keine Entwicklungsabsicht besteht.

Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung	Begründung
		Es wird auf eine Umzonung der heutigen SBB-Bahnfläche (Verkehrsfläche) in eine Schwerpunktzone verzichtet. Die SBB meldet in der ersten Mitwirkung, dass das Areal wird bis 2050 bahnbetrieblich benötigt wird und somit keine Entwicklungsabsicht besteht. Die Parzelle 2128 wird in eine Wohn- / Gewerbezone WG4 belassen. Die Parzelle 2129 wird analog der daran westlich angrenzenden Wohnzone in eine viergeschossige Wohnzone zugewiesen.
		Das grosszügige Gebiet Chlifeld wird landwirtschaftlich genutzt. Es soll jedoch längerfristig von einer Überbauung freigehalten werden. Analog den Flächen im Gebiet Aggeren soll auch hier die Grundnutzung landwirtschaftlich bleiben und durch eine Freihaltezone der Ortsplanung überlagert werden.
		Die Parzellen Nr. 1215, 1829 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 404 sollen gemäss erster Mitwirkung eingezont werden. Die Parzellen Nr. 1215 und 404 sind heute der Landwirtschaftszone und die Parzelle Nr. 1829 dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Für die Einzonung sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten. Diese werden jedoch deutlich überschritten, weshalb keine Einzonung möglich ist. Die Flächen werden daher wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Baureglement

Nachfolgend werden nur wesentliche Änderungen aufgeführt. Anpassungen in der Formulierung oder Verortung werden nicht kommentiert.

Tab. 1 Übersicht Änderung Baureglement

Artikel gem. überarbeite BauR	**Begründung (vgl. auch Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)**
Art. 2 Zuständigkeit	Abs. 3: Bereinigung von Doppelnennung (Bst. d und e). Abs. 4 wurde teilweise gestrichen: Der Beizung einer externen Fachpersonen soll nicht nur auf die vier aufgeführten Fälle beschränkt werden.
Art. 3 Bruttogeschossfläche	Die Definition der BGF wurde gemäss dem Wortlaut der SIA 416 übernommen. Es handelt sich um eine bekannte und bewährte Formulierung. Auf eine abweichende Formulierung wurde verzichtet.
Art. 4 Bestimmte Nutzungsart	Abs. 1: Die Beschränkung «nur für vor Ort produzierte Ware» wurde gestrichen. Dies würde das Gewerbe zu stark einschränken. Abs. 4: Für das Fahrsicherheitszentrum wurde die Bestimmung aus Art. 4 (Bestimmte Nutzungsart) in die Zonendefinition der Intensiverholungszone verschoben. Abs. 7: Konzession Gesteinsabbau Gonzen wurde im Rahmen der Gesamtentwicklung des Areal Malerva gestrichen. Abs. 9: In diesem Gebiet wird zukünftig keine Produktion mehr angestrebt. Die bestehenden unterirdischen Produktionsflächen sollen künftig auf die Lagerung hochsensibler Güter beschränkt werden, insbesondere kleine sensible technische Komponenten oder Daten o.ä. Abs. 10: Die Vorschrift wurde auf Anregung des AREG präzisiert. Abs. 11: Die bestehende Nutzungsbestimmung regelte den Parkplatzbedarf für das gegenüberliegende Brockenhaus. Die Parkplätze wurden in den Ausbau der Bus Ostschweiz AG in die Planung aufgenommen. Der Teilzonenplan und Teilstrassenplan wurden von September bis Oktober 2025 öffentlich aufgelegt. Abs. 12: Der bestehende Betrieb Käppeli im Gebiet Malerva soll in das Gebiet Tiefriet Nord verlagert werden (siehe vorherige Begründung und Kapitel «Arealentwicklung Malerva»). Dafür ist eine Einzonung des Areals Tiefriet Nord notwendig. Um die Einzonung an die Verlagerung des bestehenden Betriebs zu koppeln, wird die Einzonung mit der entsprechenden Nutzungsbeschränkung überlagert. Abs. 13: Die neue Nutzungsbestimmung um die Castelskreuzung sichert einen minimalen Gewerbeanteil im Erdgeschoss der Wohn- und Gewerbenutzung. Abs. 14: Gebiete, die von einer erheblichen Sturzgefährdung betroffen sind, sollen in der Bauzone verbleiben, sofern eine wirkungsvolle Schutzmassnahme geplant ist und die Absicht besteht, diese auf Basis einer positiven Kosten-Nutzen-Analyse umzusetzen. Jegliche weitere bauliche Aktivität in diesen Gebieten wird jedoch an die vorgängige Erstellung der Schutzmassnahme geknüpft.
Alt Art. 7 Wohn-/Gewerbezonen	Die Bestimmung wurde neu als Fussnote Nr. 10 in der Regelbautabelle verschoben.
Art. 7 Kernzone | Allgemein	Abs. 1 wurde gestrichen, da der Inhalt bereits in Art. 9 Kernzone B aufgeführt ist.
Art. 8 Kernzone | Kernzone A (Entwicklung)	Lit. b: Die Bestimmung, dass die Bauten an den minimalen Strassenabstand zu stellen sind, wird gestrichen.

Art. 9 Kernzone | Kernzone B (Städtli)	Abs. 2: Im Städtli ist die Erschliessung gegeben und kann aufgrund der Platzverhältnisse sowie des Ortsbildschutzes nicht ausgeweitet werden. Neue Nutzungen sind daher zwingend mit der bestehenden Erschliessung zu vereinen.
Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Neue Vorschrift: Die Abwasserreinigungsanlage befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss Auskunft des AREG soll dieser Standort an die Nutzung als ARA gekoppelt werden. Eine anderwärtige Nutzung dieser Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets soll nicht zulässig sein. Auf Hinweis des AREG wird somit für die ARA eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone ergänzt.
Art. 11 Freihaltezone	Neue Vorschrift. Siehe Erläuterung anfangs des Kapitels «weitere Änderungen».
Art. 12 Intensiverholungszone Fahrsicherheitszentrum	Die nähere Nutzung der Intensiverholungszone wurde bislang mittels einer Nutzungsüberlagerung definiert. Auf Anregung des AREG wurde die Intensiverholungszone über die Zonendefinition in einem eigenen Artikel definiert. Es wurde lediglich die Pflicht eines Sondernutzungsplan ergänzt.
Art. 13 Schwerpunktzone	Die Schwerpunktzone Lokremise ist nicht mehr vorgesehen. Die SBB sieht bis 2050 keine Entwicklung in diesem Gebiet vor. Die Zonenvorschrift für das Gebiet Malerva wurde gesamthaft überarbeitet. Die Zonenvorschrift regelt neu die wichtigsten Entwicklungsabsichten für das Areal auf Stufe Zonenplan. Die Entwicklungsabsichten sind somit direkt mit der Schwerpunktzone geknüpft. Weitere Ausführungen siehe oben «weitere Änderungen».
Art. 14 Besondere Bauweise	Der erste Abschnitt der Vorschrift wurde gestrichen, da diese Bestimmung zum Sondernutzungsplan bereits über das kantonale Planungs- und Baugesetz geregelt ist und keine Wiederholung auf kommunaler Stufe zulässig ist.
Art. 15 Grundstückszufahrt und Abstellplätze für Personenwagen	Abs. 2: Die Beschränkung der Parkfelder entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse entfällt, da die Anzahl bereits über die Anstosslänge von Autoabstellplätzen auf maximal 8 m begrenzt wird. Abs. 3: Die Bestimmung wurde aufgrund der Rückmeldung des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation gestrichen.
Art. 19 Abstellplätze für Personenwagen | Ersatzabgabe	Abs. 2: Die Bestimmungen zur Ersatzabgabe wurden in Art. 44 in einem eigenen Artikel geregelt.
Art. 21 Spiel- und Begegnungsbereiche	Abs. 4: Die Bestimmungen zur Ersatzabgabe wurden in Art. 44 in einem eigenen Artikel geregelt.
Art. 22 Niveaupunkt	Das PBG erlaubt eine separate Bestimmung des Niveaupunkts für zusammengebaute Gebäude oder Gebäudeteile. Dies ist insbesondere bei Hanglagen vorteilhaft, da die Höhen der einzelnen Baukörper flexibel an das Gelände angepasst werden können. Das kommunale Baureglement sieht dafür eine Auswahl vor: Der Niveaupunkt kann entweder für jeden Baukörper einzeln oder gemeinsam für den gesamten Bau festgelegt werden. Somit kann auch besser auf spezielle Baukörper reagiert werden.
Art. 23 Massgebendes Terrain	Die Bestimmung wurde ergänzt, um eine Einordnung der Bauten im Strassenraum zu gewährleisten. Dafür ist die Anordnung des Zugangsgeschosses elementar.
Art. 24 Tabelle der Regelbauweise	Fusszeile 1: Die Pflicht zur Begrünung der halben Abstandfläche wird gelöscht. Gemäss Auskunft vom AREG fehlt es dafür an einer Rechtsgrundlage. Fusszeile 3: Die Vorschrift wurde vereinfacht. Fusszeile 5: Die neue Vorschrift berücksichtigt Gebäudeformen, für die die Dichteregelung über die Gebäudebreite und Gebäudelänge (und Höhe) verhindernd ist. Darunter fallen beispielsweise Gebäude in «L»-Form. Fusszeile 7: Die Bestimmung wurde für das bessere Verständnis umformuliert. Die zulässige Höhe innerhalb des Fassadenabschnitts wird von 1.5 m auf 3 m erhöht. Fusszeile 9: Die Höhe des Dachrandes wurde von dieser Bestimmung ausgenommen. Die Bestimmung beschränkt sich auf Brüstungen und Geländer.

	Fusszeile 11: Die Bestimmung wurde von Art. 7 Wohn-/Gewerbezonen als Fussnote zur Regelbauweise verschoben. Fusszeile 12: Ähnlich wie bei der Fusszeile 5, wird dieser Ergänzung Gebäudeformen (in diesem Fall zusammengesetzte Gebäude) mit den neuen Bestimmungen ermöglicht. Fusszeile 13: Diese Ergänzung berücksichtigt kleine Einfamilienhäuser in Hanglage. Bei einem Gefälle von über 10% kann die Gebäudehöhe erhöht werden. Fusszeile 14: Bei einem vollständig gewerblich genutzten Erdgeschoss soll zukünftig möglich sein, die Gebäudebreite zu verdoppeln. Dadurch soll auf die Anforderungen der gewerblichen Nutzung reagiert werden können. Streichung «talseitig» bei der Fassadenhöhe: Gemäss Art. 86 PBG bezeichnet die Fassadenhöhe den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade. Die Fassadenhöhe ist daher bei sämtlichen Fassaden einzuhalten, auch bei den dem Gefälle zugewandten Fassaden. Die Spezifizierung «talseitig» ist deshalb nicht erforderlich.
Art. 25 Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe	Die Bestimmung wurde für das bessere Verständnis umformuliert. Der Inhalt bleibt unverändert.
Art. 25 Grenzabstand	Abs. 1: Es wurde präzisiert, auf welcher Fassadenseite der grosse und der kleine Abstand gilt. Abs. 2: Gegenüber Stassen gilt der Strassenabstand. Der i.d.R. grössere Grenzabstand würde verfallen. In solchen Fällen soll neu die «wegfallende» Abstandfläche auf die anderen Gebäudefassaden verlagert werden.
Art. 27 Strassenabstand	Abstände, welche bereits über das kantonale Strassengesetz definiert werden, wurden gestrichen.
Art. 28 Kleinbauten und Anbauten	Abs. 1: Gemäss Rückmeldung des AREG kann der Gebäudeabstand nicht reduziert werden. Die Bestimmung wurde daher gelöscht. Abs. 3: An- und Kleinbauten können zusammengebaut werden. In diesem Fall würde die Bestimmung für die Baute als Ganzes gelten. Die Bestimmung ermöglicht einen Zusammenbau bei gleichbleibenden Bestimmungen pro Bauteil.
Art. 30 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	Der Artikel wurde gesamthaft überarbeitet. Er macht den Grenzabstand davon abhängig, wie weit die Baute das massgebende Terrain überragt.
Art. 31 Terrainveränderungen | Aufschüttungen	Abs. 1: Neu sind grundsätzlich Aufschüttungen dem massgebenden Terrain anzupassen. Zudem wurde die Abstandsregelung geringfügig angepasst. Neu müssen Aufschüttungen bis 1.20 m (anstatt nur bis 0.5 m) einen Grenzabstand von 0.5 m einhalten. Darüber gilt weiterhin die doppelte Mehrhöhe. Abs. 2: Die Pflicht zur Begrünung der halben Abstandfläche wird gestrichen. Gemäss Auskunft des AREG fehlt die gesetzliche Grundlage für eine solche Bestimmung.
Art. 33 Abstand gegenüber geschützten Hecken	Gemäss Auskunft des AREG fehlt die gesetzliche Grundlage für eine Heckenabstandsbestimmung im Baureglement. Eine solche Bestimmung gehört in die Schutzverordnung. Der Artikel wird daher gesamthaft aus dem Baureglement gestrichen.
Art. 34 Abstände gegenüber Zonengrenzen	Die Abstandsvorschrift gegenüber der Landwirtschaftszone wurde hinsichtlich der konkreten Nutzung präzisiert. Durch diese Präzisierung kann die Gemeinde situativ reagieren.
Art. 35 Einordnungsgebot	Die Aufzählung in Abs. 1 wurde spezifiziert. Unter anderem wurden die Entwicklungsziele gemäss Leitbildern, Konzepte und Richtplanung ergänzt.
Art. 36 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	Abs 1: Die Formulierung wurde präzisiert; Abs. 1 lit. e): wurde gestrichen, da die unterirdische Baute anders im Art. 29 definiert wurde;

	Abs. 1 lit. f): wurde gestrichen, da die Länge der Vorbauten nicht beschränkt ist; Abs. 2: Die Bestimmung bezüglich der übermässigen Beeinträchtigung gegenüber Nachbarsparzellen wurde gestrichen. Es wird grundsätzlich bei Abweichungen gem. Bst. a und Bst. b ein zusätzlicher Abstand vorgesehen.
Art. 37 Ökologischer Ausgleich | Ausgleichsziffer	Der Artikel wurde gesamthaft geändert. Für den ökologischen Ausgleich soll ein Ausgleichsfaktor von 0.5 über die gesamte anrechenbare Parzellenfläche erreicht werden. Dieser zeigt das Verhältnis zwischen ökologisch wertvollen begrünten Flächen zur gesamten Parzellenfläche.
Art. 38 Ökologischer Ausgleich | Versiegelung	Der Artikel wurde gesamthaft gestrichen. Der Artikel 35 regelt den ökologischen Nachweis neu ausgerichtet (siehe vorherige Begründung).
Art. 39 Ökologischer Ausgleich | Baumschutz	Der Artikel wurde vollständig gestrichen. Eine solche Bestimmung gehört in die Schutzverordnung und wird bei deren Überarbeitung geprüft.
Art. 40 Ökologischer Ausgleich | Neophytenprävention	Der Artikel wurde gestrichen, da diese bereits in übergeordneten Gesetzen geregelt ist (u.a. Freisetzungsverordnung).
Art. 42 Vorbescheid	Der Vorbescheid bei Vorhaben, im Einordnungsgebot und bei Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung wird neu in einem separaten Artikel geregelt.
Art. 44 Baugesuchsunterlagen	Artikel wurde gemäss Auskunft aus der kantonalen Vorprüfung auf das zukünftige digitale Baugesuchsverfahren.
Art. 45 Ersatzabgaben	Die Bestimmung wurden aus dem Artikel der Ersatzabgabe für fehelende Abstellplätze sowie Spielflächen zu einem gemeinsamen Artikel gefasst.
Art. 46 Inkrafttreten	Der Absatz 2 gilt bereits gemäss Planungs- und Baugesetz. Der Absatz 3 wurde im Artikel 44 der Ersatzabgabe verschoben.
Art. 47 Aufhebung bisherigen Rechts	Der Anhang «Schutz der Altstadt« wird ebenfalls aufgehoben, da die Bestimmungen zur Kernzone entsprechende Aussagen machen sowie konkrete Schutzinhalte in der Schutzverordnung aufgenommen werden.