

Kanton St. Gallen
Gemeinde Weesen



Stand Mitwirkung



Revision Rahmennutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 15.11.2022

suisse 

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60 · 8050 Zürich · Telefon +41 (0)58 310 57 70
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Monika Rüsi, Lena Hausding

Auftraggeber: Gemeinde Weesen
Hauptstrasse 15
8872 Weesen
www.weesen.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\28 SG\58 Weesen\11 Ortsplanungsrevision\13
Nutzungsplan\Zonenplan\20 Entwurf\Ber\Ber_V01.docx

Änderungsverzeichnis

| Datum | Projektstand |
|--------------|---------------------|
| 15.11.2022 | Entwurf |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 1 |
| 1.1 | Anlass | 1 |
| 1.2 | Ziel | 1 |
| 1.3 | Übergangsbestimmungen PBG | 1 |
| 1.4 | Übergeordnete Festsetzungen und Ziele | 2 |
| 1.4.1 | Ziele RPG/RPV | 2 |
| 1.4.2 | ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) | 2 |
| 1.5 | Ziele kantonalen Richtplan | 4 |
| 1.5.1 | Raumkonzept | 4 |
| 1.5.2 | Siedlung | 5 |
| 1.5.3 | Natur und Landschaft | 5 |
| 1.5.4 | Verkehr | 6 |
| 1.5.5 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 1.6 | Ziele Regionalplanung Zürichsee Linth – Vision 2025 | 7 |
| 2 | Planungsablauf | 8 |
| 2.1 | Planungsstand und Vorgehen | 8 |
| 2.2 | Zusammensetzung der Planungskommission und Begleitgruppe | 9 |
| 2.3 | Planungskoordination und -abstimmung | 10 |
| 3 | Grundlagen | 10 |
| 3.1 | Rechtskräftige Planungsinstrumente | 10 |
| 3.2 | IVHB | 10 |
| 3.3 | PBG | 10 |
| 3.4 | Abstimmung Siedlung und Verkehr | 11 |
| 3.5 | Schutzverordnung Landschaft | 11 |
| 3.6 | Schutzverordnung Siedlung | 12 |
| 4 | Gemeindeentwicklung | 13 |
| 4.1 | Bevölkerungsentwicklung | 13 |
| 4.2 | Beschäftigtenentwicklung | 14 |
| 4.3 | Stand der Erschliessung und Nutzungsreserven | 15 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3.1 | Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet (Innenentwicklung) | 15 |
| 4.3.2 | Stand der Erschliessung | 17 |
| 4.4 | Einwohnerkapazität | 19 |
| 5 | Ziele des kommunalen Richtplans | 20 |
| 5.1 | Lokalklima | 20 |
| 5.2 | Siedlung | 20 |
| 5.3 | Landschaft | 21 |
| 5.4 | Verkehr | 22 |
| 6 | Überprüfung von Sondernutzungsplänen | 23 |
| 6.1 | Überbauungsplan Wismet | 23 |
| 6.2 | Überbauungsplan Mariahalden | 23 |
| 7 | Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement | 24 |
| 7.1 | Allgemeine Bestimmungen | 24 |
| 7.2 | Raumplanung | 24 |
| 7.2.1 | Bauzonen nach PBG | 25 |
| 7.3 | Nutzungs- und Bauvorschriften | 28 |
| 7.3.1 | Erschliessung und Ausstattung | 28 |
| 7.3.2 | Erstellung von Bauten und Anlagen | 29 |
| 7.3.3 | Einordnung und Gestaltung | 32 |
| 7.4 | Bau- und Hygienevorschriften | 32 |
| 7.5 | Gebühren | 32 |
| 7.6 | Schlussbestimmungen | 33 |
| 8 | Erläuterungen zu den Zonenplänen | 34 |
| 8.1 | Zonenplan Siedlung | 34 |
| 8.1.1 | Umzonungen zu Gunsten der Innenentwicklung | 34 |
| 8.1.1.1 | Umzonungen Nr. 1 bis 9 | 35 |
| 8.1.1.2 | Umzonung Nr. 10 und Nr. 11, Gebiet Moos | 36 |
| 8.1.1.3 | Umzonung Nr. 13, Gebiet Biäsche West | 37 |
| 8.1.1.4 | Umzonung Nr. 14, Gebiet Trottengüetli | 38 |
| 8.1.1.5 | Umzonung Nr. 16, Strickhof | 39 |
| 8.1.1.6 | Umzonung Nr. 17, Gebiet Chlostermoos Gärtnerei | 40 |
| 8.1.1.7 | Umzonung Nr. 18 und 39, Gebiet Chlostermoos Reservefläche für Sport und Freizeit | 41 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 8.1.1.8 | Umzonung Nrn. 25 und 154, Hirschenguet | 42 |
| 8.1.1.9 | Umzonung Nr. 34 Gebiet Mariahalden | 43 |
| 8.1.1.10 | Umzonung Nr. 35 Gebiet Mariahalden | 44 |
| 8.1.1.11 | Umzonung Nr. 32 und 38 Gebiet Seepromenade | 45 |
| 8.1.1.12 | Umzonung Nr. 49, Speerplatz | 46 |
| 8.1.1.13 | Umzonung Nr. 157 und 158 Gebiet Kirchgasse | 47 |
| 8.1.2 | Weitere Umzonungen | 48 |
| 8.1.2.1 | Umzonung von Wald in Landwirtschaftszone | 48 |
| 9 | Bauzonenkapazität revidierter Zonenplan | 48 |
| 9.1 | Kapazität unbebaute Bauzone | 49 |
| 9.1.1 | Wohn- und Mischzone | 49 |
| 9.1.2 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 50 |
| 9.1.3 | Arbeitszone | 50 |
| 9.2 | Kapazität durch Innenentwicklung | 50 |
| 9.2.1 | Wohn- und Mischzone | 50 |
| 10 | Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV | 51 |
| 10.1 | Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung | 51 |
| 10.2 | Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung | 52 |
| 10.3 | Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes | 52 |
| 10.4 | Bundesinventare | 53 |
| 10.5 | Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012) | 55 |
| 10.6 | Landschaftskonzept Schweiz (Fassung vom 27.05.2020) | 55 |
| 10.7 | Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes | 56 |
| 10.8 | Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung | 56 |
| 10.8.1 | Luft | 56 |
| 10.8.2 | Lärm | 56 |
| 10.8.3 | Nichtionisierende Strahlen | 56 |
| 10.8.4 | Abfall | 57 |
| 10.8.5 | Belastete Standorte (Altlasten) | 57 |
| 10.8.6 | Archäologische Fundstellen | 57 |
| 10.8.7 | Gewässerschutz | 57 |
| 10.8.8 | Übrige Themen des Bundesrechts | 57 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 10.9 | Klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Massnahmen zum Klimaschutz | 58 |
| 11 | Berücksichtigung der Mitwirkung | 59 |
| 11.1 | Auswertung der Mitwirkungseingaben | 59 |
| 11.2 | Anpassungen aufgrund der Mitwirkung | 59 |
| 12 | Berücksichtigung der Vorprüfung | 59 |
| 12.1 | Vorprüfungsbericht AREG | 59 |
| 12.2 | Mitbericht Denkmalpflege und Archäologie | 59 |
| 13 | Öffentlichen Auflage | 59 |
| 13.1 | Zonenplan | 59 |
| 13.2 | Baureglement | 59 |
| 14 | Weiteres Rechtsverfahren | 59 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | ISOS, bearbeitet durch Bruno Huber, Architekturbüro Bruno Huber, Weesen | 3 |
| Abb. 2 | Auszug Raumkonzept Kanton St. Gallen vom November 2017 | 5 |
| Abb. 3 | Diagramm Projektorganisation | 9 |
| Abb. 4 | Ständige Wohnbevölkerung Weesen, Quelle: stada2.sg.ch, Bundesamt für Statistik, ESPOP/STATPOP (ab 2010) | 13 |
| Abb. 5 | Altersstruktur in Weesen 2011–2021, Quelle: stada2.sg.ch, Bundesamt für Statistik, ESPOP/STATPOP (ab 2010) | 14 |
| Abb. 6 | Beschäftigtenentwicklung in Weesen (Vollzeitäquivalente) 2011–2020 Quelle: Quelle: stada2.sg.ch, Bundesamt für Statistik STATENT (Datenstand 27.10.2022) | 14 |
| Abb. 7 | Reserven in überbautem und nicht überbautem Gebiet (Quelle: Professur für Raumentwicklung ETH und Amt für Raumentwicklung und Verkehr Obwalden) | 15 |
| Abb. 8 | Überblick über die unüberbauten Parzellen der Gemeinde Weesen Raum ⁺ und Erläuterung (Stand Oktober 2021) | 16 |
| Abb. 9 | Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell, Veränderung der unbebauten Flächen seit 2017 (Stand Oktober 2022) | 18 |
| Abb. 10 | Auszug aus dem Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017 | 19 |
| Abb. 12 | Innenentwicklungsstrategien, Quelle der Abbildungen: suisseplan 2021 | 34 |
| Abb. 13 | Vorgehen bei verschiedenen Vorhaben in der Ortsplanung, Kanton St. Gallen | 48 |
| Abb. 14 | Aufnahmeplan ISOS Weesen (2. Fassung, September 2006) | 53 |
| Abb. 15 | Historische Verkehrswege Schweiz (IVS), www.geoportal.ch, 04.10.2021 | 54 |
| Abb. 16 | Kataster der belasteten Standorte, www.geoportal.ch, 05.10.2021 | 57 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| Tab. 1 | Bauzonenübersicht gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017, Quelle Kanton St. Gallen Baudepartement - AREG | 17 |
| Tab. 2 | Bauzonenübersicht gemäss Zonenplanänderungen und Raum ⁺ vom 28. Oktober 2022, Quelle Kanton St. Gallen Baudepartement - AREG | 18 |

Anhangverzeichnis

Anhang A:

Liste aller von Umzonungen tangierten Flächen

Anhang B:

Bauzonenkapazitätsberechnung Gemeinde Weesen SG

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Aufgrund der Veränderungen auf Bundesebene (Raumplanungsgesetz (RPG), Raumplanungsverordnung (RPV)) und auf kantonaler Ebene (Richtplan, Planungs- und Baugesetz (PBG)) sowie der neuen Herausforderungen im Bereich Umweltschutz (wie Naturgefahren und klimaanangepasste Siedlungsentwicklung) ist eine Aktualisierung der Instrumente der Ortsplanung angezeigt. Gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG (vgl. Art. 175) müssen die Zonenpläne und Baureglemente innert zehn Jahren ab Vollzugsbeginn des Planungs- und Baugesetzes resp. bis 1. Oktober 2027 an das neue Recht angepasst werden.

Mit der Aktualisierung der kommunalen Richtplanung, welche zurzeit noch durch das AREG vorgeprüft und voraussichtlich im Frühjahr 2023 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen zur Kenntnis genommen wird, sind die längerfristige räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft sowie damit verbundene Infrastrukturausbauten festgehalten und aufeinander abgestimmt. Die kommunale Richtplanung bildet die konzeptionelle und inhaltliche Grundlage zur vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung.

1.2 Ziel

Mit der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung werden der Zonenplan und das Baureglement unter Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne der raumplanerischen Ziele der Gemeinde Weesen revidiert. Dabei soll der geänderten kantonalen Gesetzgebung Rechnung getragen und die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Innenentwicklung auf das Wachstum der nächsten 15 Jahre abgestimmt werden. Im Zuge der vorliegenden Revision sollen zudem die im Gemeindestrassenplan festgelegten Strassenflächen als Verkehrsflächen in die Nutzungsplanung überführt werden und die Schutzbestimmungen der Kernzone basierend auf der ebenfalls revidierten Schutzverordnung aktualisiert werden. Diese Festlegungen ziehen verschiedene Bereinigungen und Anpassungen des Zonenplans mit sich.

1.3 Übergangsbestimmungen PBG

Gemäss PBG gelten für die Rahmennutzungsplanung folgende Übergangsbestimmungen:

- Die Gemeinden haben ab dem 1. Oktober 2017 zehn Jahre Zeit, um Baureglement und Zonenplan an das neue Recht anzupassen.
- Bis zu einer Revision bzw. bis zu einer Anpassung der kommunalen Rechtsgrundlage an das kantonale PBG bleiben der Zonenplan und das Baureglement unverändert rechtskräftig.

- Solange Gemeinden ihre Rahmennutzungsplanung nicht an das neue kantonale Recht angepasst haben, gilt für Baugesuche ihr altes Baureglement. Einige Artikel des PBG sind direkt anwendbar¹ ohne Revision der Rahmennutzungsplanung.

1.4 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

1.4.1 Ziele RPG/RPV

Das Raumplanungsgesetz (vom 22. Juni 1979, Stand 1. Januar 2019) und die dazugehörige Raumplanungsverordnung (vom 28. Juni 2000, Stand 1. Juli 2022) bilden die Grundlage für raumwirksame Tätigkeiten und legen die allgemein gültigen Ziele der Raumplanung dar.

Gemäss RPG verfolgen Bund, Kantone und Gemeinden insbesondere die Bestrebungen:

- den Boden haushälterisch zu nutzen und Baugebiet von Nichtbaugebiet zu trennen;
- die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen;
- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken;
- die für die Nutzung erneuerbarer Energien geeigneten Gebiete und Gewässerstrecken zu bezeichnen;
- kompakte Siedlungen zu schaffen.

1.4.2 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Das Siedlungsgebiet von Weesen (inkl. einem Teil der Hanglagen ausserhalb der Bauzone) ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS eingetragen. Die Erhaltungsziele sind differenziert erläutert und im Städtli sowie in der Umgebung der Pfarrkirche St. Martin am höchsten gewichtet.

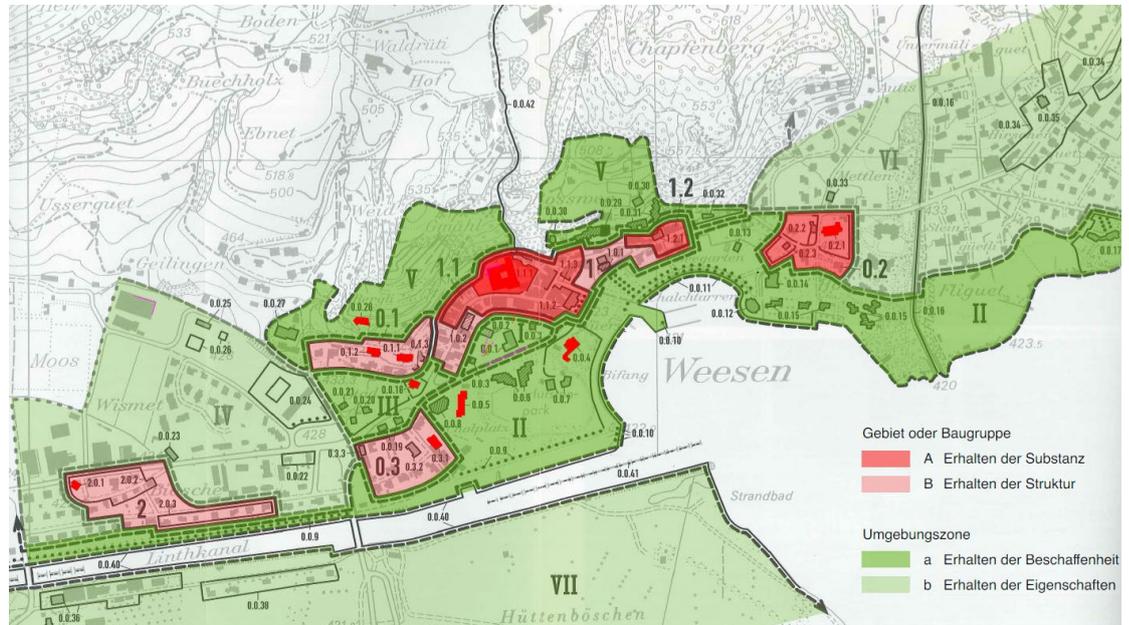
Mit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti ZH (BGE 135 II 209) wurde festgehalten, dass die Bundesinventare auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen sind. Der kantonale Richtplan St. Gallen verpflichtet die Gemeindebehörden, das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben (Bauvorhaben, Sachplanungen, Nutzungs- und Schutzplanung, Erlasse, Verfügungen, Genehmigungen, Rekursentscheide, finanzielle Beiträge usw.) als Entscheidungsgrundlage beizuziehen. Die darin festgelegten Erhaltungsziele sind in der Interessensabwägung zu berücksichtigen.

Das heisst, die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Interessenabwägung bei der Richt- und Nutzungsplanung die raumwirksamen Ziele ihrer geplanten Entwicklung auf mögliche Zielkonflikte mit den Erhaltungszielen des ISOS und dem Kantonsinventars zu überprüfen. Gemäss

¹ https://www.sg.ch/recht/planungs-bau-umweltrecht/Planungs_und_Baugesetz/Gesetz_Materialien/ueberblick-ueber-die-anwendbarkeit-der-bestimmungen-des-pbg.html

Informationsblatt der Denkmalpflege hat der Ortsbildschutz zum Ziel, die topographischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten der schützenswerten Ortsbilder bei der künftigen Entwicklung zu erhalten sowie eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

Abb. 1 ISOS, bearbeitet durch Bruno Huber, Architekturbüro Bruno Huber, Weesen



In Weesen sind der historische Ortskern Nr. 1.1, das Ensemble am östlichen Zipfel des Städtchens Nr. 1.2 und die Umgebung der Katholischen Pfarrkirche St. Martin Nr. 0.2 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) im ISOS festgelegt. Für die Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A sollen Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden.

Mit Erhaltungsziel B (Erhaltung der Struktur) sind der westlichste Teil des Städtli (im ISOS als Vorstadtbereich bezeichnet, Nr. 0.1) mit der Heiligkreuzkirche auf Bühl und die reformierte Kirche, das Aussenquartier Biäsche (Nr. 2) und das Wohnquartier Rosengarten mit Schulhaus (Nr. 0.3) im ISOS festgelegt. Für diese Gebiete oder Baugruppen mit dem Erhaltungsziel B sind die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und wesentliche Elemente und Merkmale der Struktur integral zu erhalten.

Die römischen Zahlen stellen die Umgebungszone und Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel a (Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) dar. Für das Ortsbild sind wesentliche Vegetationen und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Im Rahmen der Interessenabwägung in der Ortsplanung ist das Erhaltungsziel zu berücksichtigen.

1.5 Ziele kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan vom 15. Januar 2003 (Stand August 2022) des Kantons St. Gallen legt mit dem dazugehörigen Raumkonzept die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons St. Gallen fest und zeigt die zur Verwirklichung der angestrebten räumlichen Ordnung erforderlichen Tätigkeiten auf.

1.5.1 Raumkonzept

Der südliche Teil des Weesener Gemeindegebietes ist dem Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen zugewiesen. In diesem sind insbesondere die Zersiedelung durch eine klare Abgrenzung zwischen den Dorfstrukturen und der Kulturlandschaft einzudämmen, eine konzentrierte Siedlungsentwicklung an verkehrlich gut erschlossenen Standorten zu ermöglichen, regionale öV-Angebote auszubauen, die Anbindung an Zentren zu optimieren und die Dorfkerne aufzuwerten. Gemäss Koordinationsblatt S11 beträgt die Mediandichte für diesen Raumtyp 43 Einwohner:innen pro Hektar (E/ha).

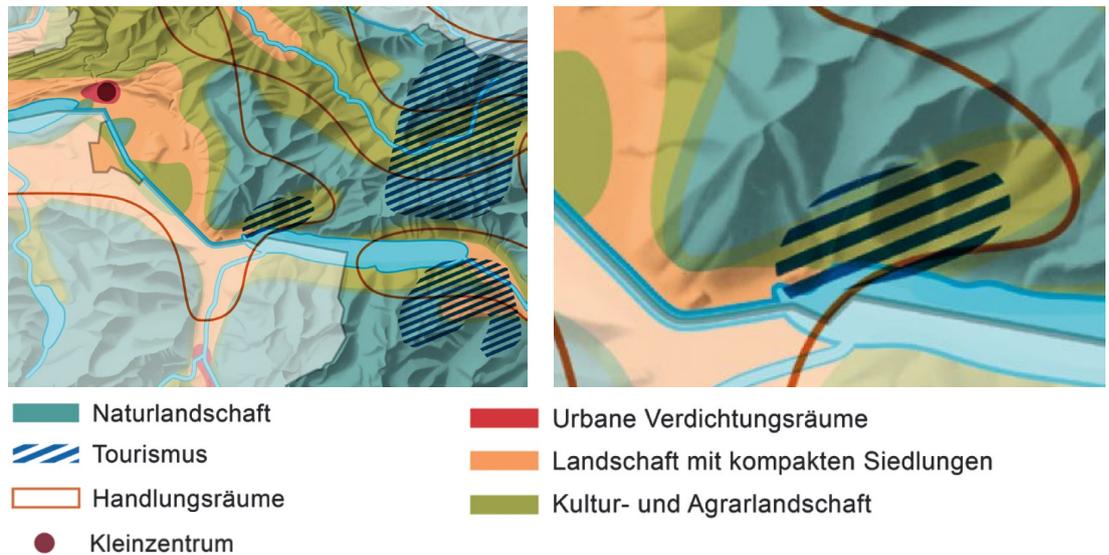
Die Gebiete nördlich und östlich des Siedlungsgebiets sind dem Raumtyp Kultur- und Agrarlandschaft zugeteilt. In diesem Bereich ist auf eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft zu achten, sind touristische Potenziale stärker in Wert zu setzen und ist ein allfälliger infrastruktureller Ausbau landschaftsverträglich zu gestalten. Des Weiteren ist die verkehrliche Erschliessung sicherzustellen und die Anbindung an Klein- und Regionalzentren zu optimieren.

Das Speermassiv stellt eine Naturlandschaft dar, welche naturbelassen bleiben soll und die vorhandenen Nutzungen sind landschafts- und naturverträglich zu gestalten. Amden und Weesen bilden eine Tourismusregion. In dieser Region sind die vorhandenen Nutzungen ebenfalls landschaftsverträglich zu gestalten und touristisch stärker in Wert zu setzen. Des Weiteren ist die bestehende Gebäudesubstanz zu erneuern und landschaftsverträglich zu entwickeln sowie die öffentliche Verkehrserschliessung auszubauen.

Das Linthgebiet bildet einen Handlungsraum, in welchem:

- die Innenentwicklung an durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen erfolgen soll;
- eine überkommunale Abstimmung von Wohn- und Arbeitszonen gemäss dem Regionalplan ZürichseeLinth zu erfolgen hat;
- das öV-Netz gefördert werden soll;
- die Naherholungsgebiete gezielt genutzt und Nutzungskonflikte zwischen Erholung und Schutz der Natur aktiv gelöst werden sollen;
- Naturlandschaften untereinander und mit den Kulturlandschaften vernetzt und Eingriffe klein gehalten werden.

Abb. 2 Auszug Raumkonzept Kanton St. Gallen vom November 2017



1.5.2 Siedlung

Der überarbeitete Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wurde im November 2017 vom Bundesrat genehmigt. Der Richtplan legt die Ausdehnung des Siedlungsgebietes fest. Sollte eine Gemeinde die Absicht zur Einzonung haben, so ist vorgängig aufzuzeigen, dass die Potenziale innerhalb der Bauzone genutzt werden (Innenentwicklung). Anschliessend muss die Gemeinde mit dem Bauzonendimensionierungstool gegenüber dem Kanton nachweisen, dass die Kapazitäten der Gemeinde unter Berücksichtigung der vorgegebenen Innenentwicklung in den nächsten 15 Jahren ausgeschöpft werden.

Durch den in der Richtplankarte eingetragenen siedlungsgliedernden Freiraum soll der Korridor für Fauna und Flora freigehalten und die Erkennbarkeit der Siedlungsräume Ziegelbrücke und Weesen erhalten bleiben. Der Dorfkern von Weesen ist als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung im Richtplan eingetragen. Nördlich des Siedlungsgebietes von Weesen erstreckt sich in Richtung Amden ein traditionelles Streusiedlungsgebiet, in welchem die Dauerbesiedlung erhalten werden soll. Des Weiteren weist der Richtplan einige schützenswerte archäologisch Fundstellen auf dem Gemeindegebiet auf.

1.5.3 Natur und Landschaft

Die Bezeichnung von Vorranggebieten Natur und Landschaft dient dem Schutz wertvoller Kulturlandschaften und schützenswerter Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese betreffen Naturschutzgebiete, Lebensräume bedrohter Arten, Lebensräume Gewässer/Auen, Landschaftsschutzgebiete und Geotope. Die Schutzgebiete umfassen in Weesen flächendeckend die Hanglagen mit dem Lebensraum für bedrohte Arten und dem Landschaftsschutzgebiet Höf-Schwarzberg-Hinterberg. Dieses Teilgebiet von Weesen ist ebenfalls im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) mit der Bezeichnung Speer-Churfürsten-Alvier (Nr. 1613) eingetragen. Zudem liegen punktuell Standorte für Trockenwiesen und -weiden und die Nummulitenkalk-Klippe «Gufler» am Hang des Federispitzes. Neben den bezeichneten Objekten sorgen die Gemeinden für den Schutz der Naturschutzgebiete und Geotope von lokaler Bedeutung.

Der Wildtierkorridor «Biberlikopf» westlich des Siedlungsgebietes (GL6) soll den Austausch zwischen Populationen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten ermöglichen. Diesem Wildtierkorridor kommt nationale Bedeutung zu, weshalb er im Sachplan Verkehr – Teil Infrastruktur Strasse eingetragen ist. Darin bzw. im Objektblatt 1.9 Glarus Nord ist die Wildtierquerung über die N3 Linth festgesetzt. Die Gemeinden haben bei der Erfüllung ihrer Aufgaben diesen Wildtierkorridor zu berücksichtigen und beeinträchtigte Korridore sind bei jeder sich bietenden Gelegenheit durch geeignete Massnahmen aufzuwerten.

Der Walensee und die Linth bilden einen Erholungsraum für den Menschen und zugleich einen wichtigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. In der Seeuferplanung Walensee von 1999 wurden Massnahmen festgelegt, welche von den Gemeinden umzusetzen sind. Insbesondere dem Bachdelta des Flibaches kommt besondere Bedeutung zu. Entlang der Linth wurde 2003 das Entwicklungskonzept Linthebene (EKL) erarbeitet, welches vorrangig den Hochwasserschutz und die Entwässerung der Linthebene behandelt. Die Gemeinden sind mit der Umsetzung und Koordination der darin definierten Massnahmen beauftragt.

Im Sinne der Schonung von wertvollem Kulturland und einer ausreichenden Versorgungsbasis bezeichnet der kantonale Richtplan Fruchtfolgeflächen.

1.5.4 Verkehr

Der kantonale Richtplan verlangt eine Förderung des Langsamverkehrs und die Verbesserung der Schnittstellen zwischen Individualverkehr und öffentlichen Verkehr (Park an Ride, Bike and Ride). Im kantonalen Richtplantext sind Grundsätze definiert, welche in den kommunalen Planungen zur Anwendung kommen sollen. Dem LV-Portal (Langsamverkehr) des Tiefbauamtes Kanton St. Gallen können Vorschläge für Massnahmen für den Rad- und Fusswegeverkehr sowie deren Priorisierung entnommen, von den Gemeinden geprüft und allenfalls umgesetzt werden. Im Richtplan sind keine Aus-/Umbauprojekte in den Bereichen Strasse oder öffentlichen Verkehr enthalten.

Der kantonale Richtplan definiert eine Raumtypisierung aus Verkehrssicht. Weesen ist den Typen ländlicher Raum und Tourismusraum zugewiesen. Darin werden folgende Ziele formuliert:

Ländlicher Raum:

- Öffentlicher Verkehr als Grundversorgung anbieten.
- Bauentwicklung aufgrund der schlechten Voraussetzungen für den öffentlichen Verkehr auf ein für die bestehende Strasseninfrastruktur verträgliches Mass beschränken.

Tourismusgebiete

- Stärkung des öffentlichen Verkehrs im Freizeitverkehr.
- Anbieten attraktiver Verbindungen von dicht besiedelten Räumen (Ballungsräume) zu touristischen Orten.

1.5.5 Ver- und Entsorgung

Das Gemeindegebiet Weesen ist gemäss kantonalen Richtplanung dem Einzugsgebiet KVA Niederurnen (GL) zugeordnet. Für die bestehenden Übertragungsleitungen sind keine Anpassungen geplant. Im Bereich Wasserversorgung sind regionale Verbundsysteme anzustreben. Das

Leitbild 2000 für die Wasserversorgung zeigt, welche Verbundsysteme zur Erhöhung der Versorgungssicherheit ausgebaut oder ergänzt werden sollen. In der Übersichtskarte «Schwerpunktvorhaben Leitbild Wasserversorgung» ist langfristig der Zusammenschluss von Niederurnen, Weesen und Amden vorgesehen.

1.6 Ziele Regionalplanung Zürichsee Linth – Vision 2025

Der Regionalplan dient hauptsächlich dazu, den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die geordnete Besiedlung der Region zu steuern, die Zielsetzung der Region in Bezug auf die räumliche Entwicklung darzulegen, die Forderungen an den Kanton sowie die Aufgaben der Gemeinden aufzuzeigen und den Stand der Abstimmung der wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons und der Region festzuhalten.

Am 3. März 2015 hat der Regierungsrat des Kantons St. Gallen den revidierten Regionalplan 2014 der Region Zürichsee Linth genehmigt. Die Regionalplanung ist bei der Abstimmung der kommunalen Planungen zu berücksichtigen. Die kommunale Richtplanung Weesen (Stand Vorprüfung 18.01.2022) wurde mit den Zielen des Regionalplans abgestimmt. Die ortsspezifischen Ziele und Vorgaben des Regionalplans für die Gemeinde Weesen sind im Planungsbericht der kommunalen Richtplanung erläutert.

2 Planungsablauf

2.1 Planungsstand und Vorgehen

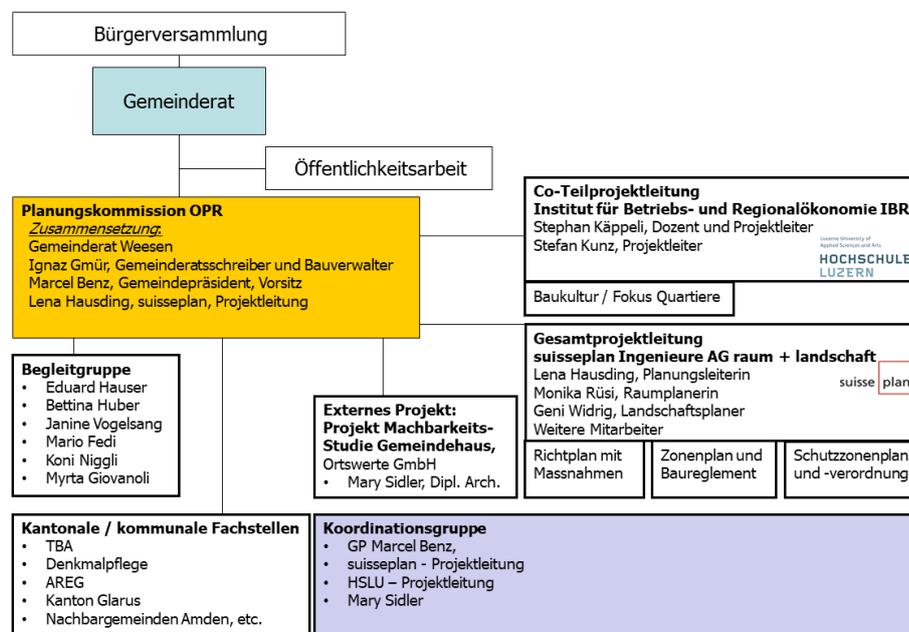
Der bisherige Planungsablauf sieht wie folgt aus:

| Entwurfsphase | |
|--------------------------------|---|
| April 2019 | Auftragserteilung von der Gemeinde Weesen an die suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft |
| Mai 2019 | Klausursitzung Gemeinderat, Vorstellung der Erkenntnisse aus der Analyse |
| Oktober 2019 | Bevölkerungsforum zur Erarbeitung des Leibildes Weesen |
| März bis September 2020 | Konzept Fokus Quartiere der HSLU |
| Seit November 2020 | Entwurf Schutzverordnung Landschaft |
| April 2021 | Mitwirkung der Bevölkerung zu Räumlichem Entwicklungskonzept |
| Seit Mai 2020 | Machbarkeitsstudie Gemeindehaus |
| Juni 2020 bis September 2020 | Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept; Quartieranalysen und Zielformulierungen |
| Dezember 2020 bis Februar 2021 | Vorbereitung E-Mitwirkung für das Räumliche Entwicklungskonzept |
| März 2021 bis April 2021 | E-Mitwirkung zu Räumlichem Entwicklungskonzept Weesen |
| Kommunale Richtplanung | |
| April 2021 bis September 2021 | Entwurf kommunaler Richtplan |
| anschliessend | Verabschiedung des Richtplanentwurfs vom Gemeinderat zur Mitwirkung |
| November bis Dezember 2021 | Mitwirkung der Bevölkerung Möglichkeit Eingabe von Anregungen und Vorschlägen oder Einwendungen |
| Januar 2022 | Auswertung und Anpassung aufgrund Mitwirkung zum kommunalen Richtplan |
| Februar 2022 | Eingabe des Kommunalen Richtplans zur Vorprüfung an Kanton (AREG) |
| <i>ausstehend</i> | <i>Einarbeitung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des RTEK (Räumliches Tourismusedwicklungskonzept)</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>Allfällige Anpassungen Kommunale Richtplanung</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>Erlass Gemeinderat Kommunale Richtplanung und öffentliche Bekanntmachung</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>Kenntnisnahme Kommunale Richtplanung durch AREG</i> |
| Zonenplan und Baureglement | |
| März bis November 2022 | Entwurf Zonenplan und Baureglement (ohne Kernzone) |
| <i>ausstehend</i> | <i>Mitwirkung der Bevölkerung zum Zonenplan und Baureglement</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>Vorprüfung Zonenplan und Baureglement</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>öffentliche Auflage Zonenplan und Baureglement</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>Fakultatives Referendum gemäss Art. 37 PBG</i> |
| <i>ausstehend</i> | <i>Genehmigung und Rekursfrist</i> |

2.2 Zusammensetzung der Planungskommission und Begleitgruppe

Die Gemeinde Weesen hat mit Schreiben vom 30. April 2019 die suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft mit der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision beauftragt. In der Ortsplanungsrevision wird das Räumliche Entwicklungskonzept entworfen und die Richt-, Nutzungs- sowie Schutzzonenplanung an die neuen Gegebenheiten sowie die geplante räumliche Entwicklung angepasst. Als Teilprojekt in die Ortsplanungsrevision eingebunden ist das Projekt „Fokus-Quartier“ der Hochschule Luzern (HSLU), welches parallel zum Räumlichen Entwicklungskonzept erarbeitet wurde und Inputs für die Richt- und Zonenplanung liefert. Zudem wurde mit der HSLU vorab bereits das Politische Leitbild erarbeitet. Ein weiteres Projekt, welches Einfluss auf die Zonenplanung hat, ist die Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Weesen von M. Sidler, Ortswerte GmbH.

Abb. 3 Diagramm Projektorganisation



Die Gesamtprojektleitung und Koordination der Teilprojekte liegt bei der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft. Das im 2021 im Entwurf erstellte räumliche Tourismusentwicklungskonzept (RTEK) der Quant AG wird ebenfalls berücksichtigt. In der Planungskommission (PK), welche aus Vertretern der Gemeinde und der suisseplan besteht, erfolgt die Vorberatung aller raumplanerischen Fragestellungen, welche an der Begleitgruppensitzung (BG) mit den Vertretern der Bevölkerung gespiegelt werden. An den Sitzungen mit der Begleitgruppe werden aktiv Inputs und Rückmeldungen abgeholt. Je nach Thema oder Stand der Arbeiten, nahmen an den Planungskommissions- oder Begleitgruppensitzungen Vertreter der Hochschule Luzern (HSLU), der Nachbargemeinden oder weitere Fachpersonen teil. Der erweiterte Einbezug der Bevölkerung erfolgte über Workshops mit der Bevölkerung (Bevölkerungsforum;). Politische Entscheidungsinstanz ist der Gemeinderat. Er fasst die Beschlüsse; er setzt die PK, die BG wie auch deren Vorsitzenden ein und wird regelmässig vom Vorsitzenden der PK informiert.

2.3 Planungskoordination und -abstimmung

Die angrenzenden Gemeinden Schänis, Amden und Glarus Nord (GL) sowie die Region ZürichseeLinth, werden in den Mitwirkungsprozess der Rahmennutzungsplanung miteinbezogen. Im Rahmen der Richtplanung ergaben themenbezogene Sitzungen und Rückmeldungen aus der Mitwirkung bereits gemeinsame Synergien bei der Abstimmung von Planungen. Es wird weiterhin eine bestmögliche Planungskoordination und -abstimmung unter den Gemeinden und innerhalb der Region angestrebt.

3 Grundlagen

3.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Nachstehend werden die rechtskräftigen Planungsinstrumente aufgelistet:

- Kommunalen Richtplan Stand Vorprüfung vom Februar 2022
- Entwicklungskonzept Linthebene (EKL) vom 20. Dezember 2007
- Regionalplanung Zürichsee Linth - Vision 2025 vom 25. September 2014
- Zonenplan Gemeinde Weesen vom 15. März 2013
- Baureglement Gemeinde Weesen vom 10. Januar 1995 mit Nachträgen vom 5. September 2001 und 15. März 2013
- Sondernutzungspläne auf dem Weesener Gemeindegebiet und Ergebnis «Prüfung der Sondernutzungspläne» vom September 2017
- Schutzverordnung Gemeinde Weesen vom 26. März 1997 mit Änderungen vom 28. Juni 2010
- Schutzplan Gemeinde Weesen vom 26. März 1997
- Massnahmenkonzept Naturgefahren Gemeinde Weesen vom 27. Mai 2013
- Leitbild Weesen von 13. Januar 2020 (GR-Beschluss)

3.2 IVHB

Der Kanton St. Gallen ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe nicht beigetreten. Allerdings wurden verschiedene Begrifflichkeiten und Definitionen der IVHB in das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen übernommen.

3.3 PBG

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen wurde einer Totalüberarbeitung unterzogen und trat am 1. Oktober 2017 in Kraft. Es umfasst sämtliche aus der Bauherrensicht relevanten kantonalen Bestimmungen und regelt somit nebst der Raumplanung und dem Baupolizeirecht auch den Natur- und Heimatschutz und die Vorschriften zur Koordination des Baubewilligungsverfahrens.

Das neue PBG zielt darauf ab, die Regelungen zum Bauen im Kanton St. Gallen so einfach wie möglich und so geregelt wie nötig zu halten und strebt eine möglichst einheitliche Regelung auf kommunaler Stufe an. Zu diesem Zweck werden ein Grossteil der Bestimmungen abschliessend im PBG geregelt und der Spielraum der Gemeinden klar aufgezeigt. Seit der Inkraftsetzung sind zwei Nachträge erfolgt, welche in der vorliegenden Rahmennutzungsplanung berücksichtigt sind.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung ist mit dem Verkehr abzustimmen. Der öffentliche Verkehr gilt als Rückgrat für die Siedlungsentwicklung (Folgen der Innenentwicklung für den Verkehr und die Planungsprozesse, ASTRA-Bericht Forschungsprojekt SVI 2015/003). Die Siedlungsentwicklung soll in Gebieten mit guter öV-Erschliessung gefördert werden. Die Parkraumpolitik soll als Steuerungsinstrument genutzt und die räumlichen/örtlichen Verhältnisse dabei berücksichtigt werden (im Rahmen der VSS-Norm 640 281). Die Strassenräume sind als Siedlungsräume zu verstehen, dabei sind verkehrliche, städtebauliche und freiraumplanerische Anforderungen zu berücksichtigen. Der Fussverkehr ist als Fundament der Mobilität zu verstehen. Darum sind attraktive, sichere, zusammenhängende und dichte Fusswegnetze zu fördern. Der Veloverkehr ist im Alltag und in der Freizeit gemäss der kantonalen und kommunalen Velonetzplanung (Schwachstellenanalyse Rad, Tiefbauamt St. Gallen) und -parkierung (Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten, Tiefbauamt St. Gallen 2015) zu fördern.

Die Gemeinde hat sich in ihrem Leitbild zum Ziel gesetzt, das bestehende Gesamtverkehrskonzept umzusetzen und zu ergänzen. Es sollen attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr in der Gemeinde und für das touristische Angebot geschaffen werden. Weiter möchte sie eine gute Erreichbarkeit der regionalen und übergeordneten Zentren mit dem Langsamverkehr, dem öffentlichen Verkehr (öV) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) schaffen. Zu diesem Zweck fördert sie u.a. eine attraktive Verbindung zum Bahnhof Ziegelbrücke insbesondere mit dem Langsamverkehr und dem öV. Die Ziele bezüglich des Verkehrs wurden im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes und der kommunalen Richtplanung ausführlich analysiert und mit der Bevölkerung gespiegelt.

Mit den Richtplanmassnahmen „Verkehr“ sollen die Quartiere und das Städtli vom Parkplatzsuchverkehr entlastet werden (vgl. Ziff. 5.4). Die Gemeinde möchte das Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Ziegelbrück- und Hauptstrasse überarbeiten, um auf die aktuellen Bedürfnisse zu reagieren und die neuen Ziele gemäss Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. die Ziele der kantonalen und kommunalen Richtplanung umzusetzen.

3.5 Schutzverordnung Landschaft

Die rechtskräftige Schutzverordnung inkl. Schutzplan wurde im Jahr 1997 vom Regierungsrat genehmigt. Seither haben sich die Anforderungen für die Schutzverordnung verändert. Die rechtskräftige Schutzverordnung wie auch der dazu gehörige Schutzplan genügen diesen veränderten Ansprüchen nicht mehr. Im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird auch das Schutzverordnungs-Reglement und der Schutzverordnungs-Plan (Teil Landschaft) überprüft und überarbeitet (Stand: Mitwirkung Gemeinde). Die rechtskräftige Schutzverordnung und der Schutzverordnungs-Plan werden zurzeit überarbeitet und in ein

zeitgemässes und den aktuellen Anforderungen entsprechendes Planungsinstrument überführt. Es werden die rechtskräftigen Schutzzonen und Naturobjekte, potentielle Schutzobjekte von übergeordneten Inventaren, bestehenden Planungen, GAÖL-Verträgen und Biodiversitätsförderflächen geprüft. Die Resultate werden in einem Inventarplan und Objektblättern festgehalten. Es resultiert ein revidiertes Schutzverordnungs-Reglement, ein revidierter Schutzverordnungs-Plan und ein Planungsbericht. Als Nebenprodukt der Feldaufnahmen wurden zufällig beobachtete invasive Neophyten im Gemeindegebiet aufgenommen und in einem Übersichtsplan festgehalten.

3.6 Schutzverordnung Siedlung

Die Gemeinde Weesen hat eine abschliessende, grundeigentümergebundene Schutzverordnung gemäss Verfahren nach Art. 121 PBG zu erstellen. Gemäss kantonalem Richtplan St. Gallen ist die Gemeinde verpflichtet die national und kantonale bedeutenden Ortsbilder parzellenscharf und grundeigentümergebunden bis 2023 festzulegen. Der kantonale Leitplan Denkmalpflege und Archäologie, Amt für Kultur dat. 2018, präzisiert die Vorgaben und die Umsetzung.

Die Schutzverordnung über die Kulturgüter der Gemeinde Weesen stammt aus den Jahren 1994/97 und wurde im Jahr 2015 letztmals aktualisiert. Im Rahmen der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird auch das Schutzverordnungs-Reglement und der Schutzverordnungs-Plan (Teil Siedlung) überprüft und überarbeitet (Stand: Entwurf). Die vorliegende Beschreibungstiefe als «Liste» genügt den heutigen kantonalen Vorgaben nicht mehr. Die Objekte werden in einem Inventar (Hinweisinventar) mit einer angepassten Würdigung versehen. Der Betrachtungszeitraum in Inventar und gültiger Schutzverordnung wird insbesondere auf die Moderne und die frühe Nachkriegsmoderne ausgedehnt, die bisher nicht systematisch berücksichtigt wurde. Die Erarbeitung des Hinweisinventars erfolgte durch die Firma IBID GmbH. Die Erarbeitung der Schutzverordnung inkl. Schutzplan erfolgte durch die suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft.

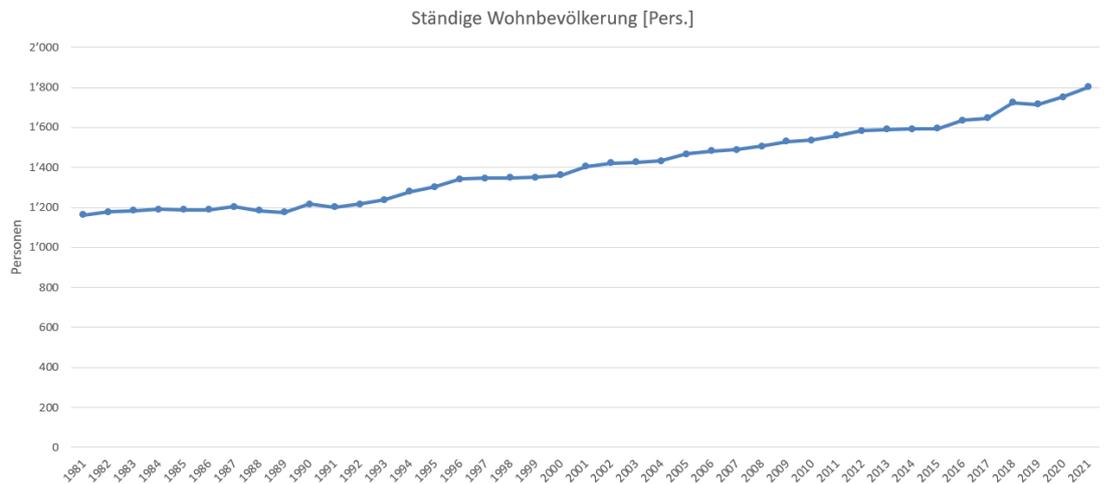
4 Gemeindeentwicklung

Folgend werden die wichtigsten Kennzahlen zur bisherigen und zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Weesen dargelegt.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Weesen ist ab den 1990er Jahren kontinuierlich gewachsen. Zwischen 1981 und 2021 wuchs die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Weesen um rund 54 % von 1'163 Personen auf 1'802 Personen, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1 % entspricht. In den achtziger Jahren stagnierte das Wachstum. Zwischen den Jahren 2013 bis 2021 wuchs die Bevölkerung stärker, mit einem Wachstum von 13.0 %.

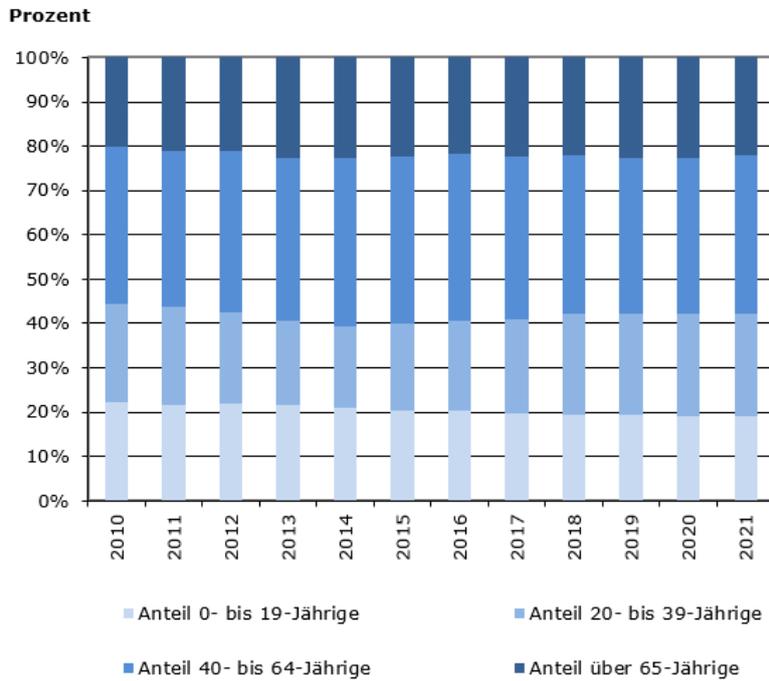
Abb. 4 Ständige Wohnbevölkerung Weesen, Quelle: stada2.sg.ch, Bundesamt für Statistik, ESPOP/STATPOP (ab 2010)



Für die Gemeinde Weesen wird gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017 ein Bevölkerungszuwachs von 289 Personen bis 2040 erwartet (ca. 13 Personen pro Jahr). Wobei bis Ende 2021 die Bevölkerung bereits um 167 Einwohner:innen auf 1802 Einwohner:innen zugenommen hat. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs von 2020 bis 2040 beträgt somit rechnerisch nach Annahme Kanton noch 122 Einwohner:innen (289 E – 118 E).

Die Altersstruktur in Weesen hat sich zwischen 2011 und 2021 nur wenig verändert. Der Anteil der unter 20-Jähriger ist leicht gesunken von 22 % auf 19 %. Der Anteil 20- bis 39-Jähriger ist leicht gestiegen von 22 % auf 23 %. Der Anteil der über 40-Jährigen ist um 3 % von 55 % auf 58 % angestiegen.

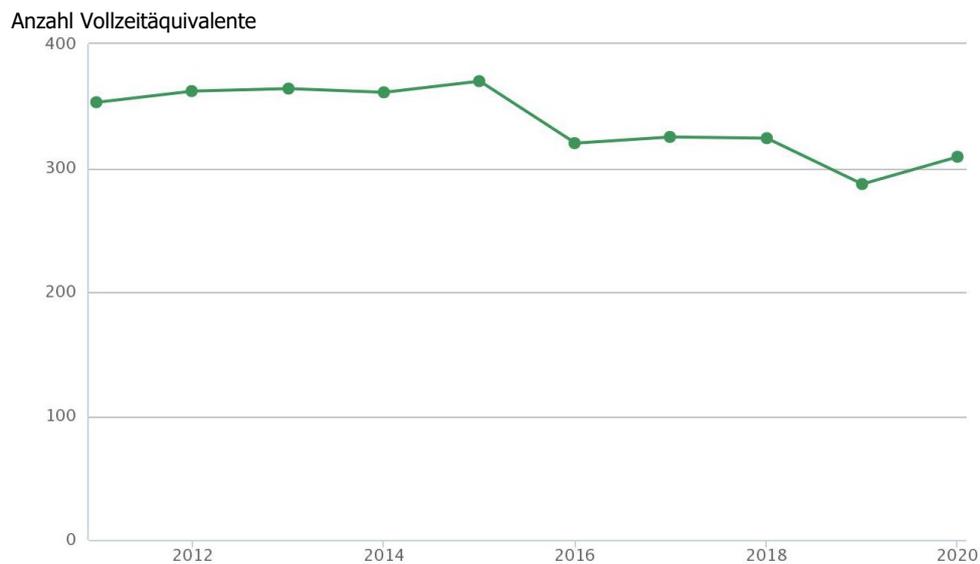
Abb. 5 Altersstruktur in Weesen 2011–2021, Quelle: stada2.sg.ch, Bundesamt für Statistik, ESPOP/STATPOP (ab 2010)



4.2 Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten) in der Gemeinde Weesen lag in den vergangenen Jahren zwischen 300 und 350 und ist tendenziell sinkend.

Abb. 6 Beschäftigtenentwicklung in Weesen (Vollzeitäquivalente) 2011–2020 Quelle: stada2.sg.ch, Bundesamt für Statistik STATENT (Datenstand 27.10.2022)

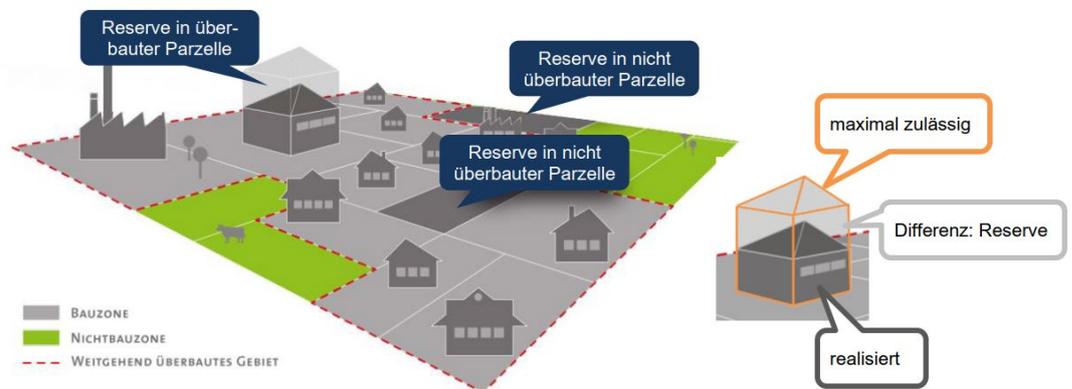


4.3 Stand der Erschliessung und Nutzungsreserven

4.3.1 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet (Innenentwicklung)

Die Plattform «Raum+» verschafft einen Überblick über die aktuellen Nutzungsreserven der Gemeinde Weesen. Die Flächen werden nach Innenentwicklungspotenzialen, Baulücken und Aussenreserven unterschieden. Zudem werden pro Fläche Zusatzattribute wie Planungsstand, zeitliche Verfügbarkeit und eine Gesamtbeurteilung erfasst.

Abb. 7 Reserven in überbautem und nicht überbautem Gebiet (Quelle: Professur für Raumentwicklung ETH und Amt für Raumentwicklung und Verkehr Obwalden)



 Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale sind grössere Flächen innerhalb des Siedlungskörpers (> 2'000 m²). Sie können sowohl bebaut wie auch unbebaut sein.

 Baulücken

Baulücken sind eingezonte, aber noch nicht überbaute Einzelparzellen, welche in der Regel baureife aufweisen. Die Flächen sind grösser als 200 m² und kleiner als 2'000 m².

 Aussenreserven

Aussenreserven sind grössere unüberbaute Flächen am Siedlungsrand bzw. liegen so, dass sie nicht als Teil des Siedlungskörpers wahrgenommen werden und doch rechtskräftige Bauzone sind. Die Flächen sind grösser als 2'000 m².

Abb. 8 Überblick über die unüberbauten Parzellen der Gemeinde Weesen Raum⁺ und Erläuterung (Stand Oktober 2021)



4.3.2 Stand der Erschliessung

Das Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017 umfasst die Bauzonenfläche der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen insgesamt 44.9 ha, wovon 4.3 ha bzw. knapp 10 % unbebaut waren (vgl. Tab. 1) Tab. 1 Bauzonenübersicht gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017. Von 4.3 ha unbebauter Bauzone sind 1.7 ha als Aussenreserven (Gebiet Moos) ausgewiesen. Bei Aussenreserven handelt es sich um Bauzonenflächen, welche grösser als 0.2 ha sind und angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper liegen. Im Gemeindeporträt werden die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht berücksichtigt.

Die unbebauten Bauzonenflächen Stand 28. Oktober 2022 umfassen insgesamt rund 3.0 ha (vgl. Tab. 2). Dies entspricht gemäss Gemeindeportrait rund 6.6 % der gesamten Zonenfläche der Wohn- und Mischzonen. Die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden dabei nicht berücksichtigt.

Der Kanton erstellt seit 2013 für jede Gemeinde ein Gemeindeporträt, aus welchem der so genannte Kapazitätsindex und die zulässige Entwicklung/Erweiterung des Siedlungsgebiets, auf Grundlage der Bauzonenkapazität und der erwarteten Bevölkerungszunahme, im kantonalen Richtplanhorizont (bis 2040) hervorgehen. Die Flächenangaben im Gemeindeporträt basieren auf den Daten des „Raum+“. Das Onlinetool „Raum+“ bietet eine Übersicht der Bauzonen und Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen der Gemeinde und dient dazu die Bauzonenkapazität zu berechnen (vgl. Abb. 9). Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation analysiert zurzeit die Resultate der «Raum+»-Erhebung 2021 und überprüft gemäss dem St. Galler Richtplan (Koordinationsblatt S11) das Modell zur Siedlungsgebiets- und Bauzonenendimensionierung. Vorderhand werden die Zahlen im Onlinetool deshalb auf dem Stand 2017 belassen. Somit dienen für den Planungshorizont der vorliegenden Revision noch die Nutzungsreserven (Bestand der unbebauten Flächen) aus dem Jahr 2017 als Berechnungsbasis. Die zwischenzeitlich überbauten Flächen werden nicht mehr als Baulandreserven geführt. Durch Umzonungen aus der ÖBA und Arrondierungen hat die Fläche der Wohn- und Mischzone um 0.4 ha und die Fläche der Arbeitszonen um 0.3 ha zugenommen Nicht klassierte Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets gelten somit auch nicht mehr als übriges Gemeindegebiet und zählen, auch wenn sie im Zonenplan grau markiert sind, als Bauzone.

Tab. 1 Bauzonenübersicht gemäss Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017, Quelle Kanton St. Gallen Baudepartement - AREG

| | Bauzone | | | | davon Aussenreserven |
|---------------------|---------|---------|----------|-------|-------------------------|
| | Total | bebaut | unbebaut | | |
| Wohn- und Mischzone | 41.9 ha | 37.6 ha | 4.3 ha | 10.3% | 1.7 ha |
| Arbeitszone | 3.0 ha | 3.0 ha | 0.0 ha | 0.0% | 0.0 ha |
| Total | 44.9 ha | 40.6 ha | 4.3 ha | 9.6% | 1.7 ha |

Tab. 2 Bauzonenübersicht gemäss Zonenplanänderungen und Raum⁺ vom 28. Oktober 2022, Quelle Kanton St. Gallen Bau-
departement - AREG

| | Total | bebaut | unbebaut | | davon Aussenreserven |
|---------------------|---------|---------|----------|------|-------------------------|
| Wohn- und Mischzone | 42.3 ha | 39.4 ha | 2.9 ha | 6.9% | 1.7 ha |
| Arbeitszone | 3.3 ha | 3.3 ha | 0.0 ha | 0.0% | 0.0 ha |
| Total | 45.6 ha | 42.7 ha | 2.9 ha | 6.4% | 1.7 ha |

In der folgenden Tabelle sind die Zonenplanflächen gemäss rechtsgültigen Zonenplan von 2013 und die Zonenplanflächen nach Überführung in das neue kantonale Datenmodell Nutzungsplanung gemäss vorliegender Revision aufgezeigt. Aus den Flächen der unüberbauten Bauzonen und dem relevanten Dichtewert gemäss Raum⁺ errechnen sich die Zonenplanreserven.

Abb. 9 Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell, Veränderung der un-
bebauten Flächen seit 2017 (Stand Oktober 2022)

| | Grundlagedaten | Zonenplanentwurf | |
|----------|--|---|-------------------------------|
| Zonentyp | Bestand Unbebaute Fläche in m ² | Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ² | Relevanter Dichtewert E/ha |
| K3 | 490 | -490 | 54 |
| W2 | 21'434 | -21434 | 44 |
| W2a | 5'546 | -5546 | 39 |
| W3 | 5'348 | -5348 | 87 |
| WG2 | 4'134 | -4134 | 62 |
| WG3 | 6'090 | -6090 | 46 |
| K*16 | 0 | 491 | 75 |
| W*11 | 0 | 22726 | 43 |
| W*13.5 | 0 | 3007 | 82 |
| WG*13.5 | 0 | 13559 | 45 |

4.4 Einwohnerkapazität

Abb. 10 Auszug aus dem Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017

| | | | |
|---|-------|---|-------|
| Gemeindedichte [E/ha]: | 39 | Bevölkerung 2016: | 1620 |
| Mediandichte im Raumtyp [E/ha]: | 43 | Beschäftigte 2014: | 551 |
| Kapazität bebaute Flächen [E]: | 74 | Bevölkerungsentwicklung 2006-2016: | 8.8 % |
| Kapazität unbebaute Flächen [E]: | 186 | erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung | 289 |
| Kapazität total [E]: | 259 | | |
| Kapazitätsindex: | 2.0 % | | |
| Flächenstufe ⁴ [ha]: | 0.34 | | |
| Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung | 1.4 | | |

Aus den Angaben gemäss dem Stand der Erschliessung bzw. aus der Fläche der bebauten Wohn- und Mischzonen (vgl. Ziff. 4.3.1) und der tatsächlichen Anzahl darin wohnender Einwohner:innen lässt sich die Gemeindedichte (E/ha) berechnen. Diese lag in der Gemeinde Weesen per August 2017 bei 39 Einwohner:innen pro Hektare (Gemeindeporträt Weesen vom 17. August 2017) und damit leicht unter der Mediandichte von 43 Einwohner:innen pro Hektare (vgl. Ziff. 1.5.1). Dies bedeutet, dass die bestehende Dichte dem zugewiesenen Raumtyp bzw. den Zieldichten des Kantons bis im 2040 angeglichen werden müsste bzw. eine höhere Dichte angestrebt werden sollte. Dabei kann die Dichte in einigen Bauzonen oder Gebieten wesentlich höher sein als in anderen.

Die ungenutzte Kapazität in bebauten Flächen wird definiert als Kapazität für zusätzliche Einwohner:innen in der bebauten Wohn- und Mischzone. Diese ergibt sich in der überbauten Bauzone aus dem angenommenen Prozentsatz für die Innenentwicklungspotenziale gemäss Koordinationsblatt S11 des kantonalen Richtplans. Gemäss dem Koordinationsblatt S11 sollen bis ins Jahr 2040 insgesamt 5 % mehr Einwohner:innen in den bebauten Bauzonen Platz finden, dies entspricht in Weesen insgesamt 74 Einwohner:innen zum Stand Bevölkerung 2016 innerhalb Wohn- und Mischzonen.

Für die Berechnung der Kapazität in den unbebauten Bauzonenflächen wird angenommen, dass die unbebauten Zonenflächen (vgl. Ziff. 4.3.1) mit den im Raum⁺ für die neuen Wohn- und Mischzonen gemäss PBG vorgeschlagenen Dichten, überbaut werden und somit insgesamt 205 Einwohner:innen generieren.

Folglich wird mit der vorliegenden Revision mit einer Kapazität von 305 Personen in der bereits eingezonten Bauzone gerechnet, was gegenüber der Berechnung von 2017 einer Zunahme von 6 Personen entspricht (vgl. Abb. 10).

Seit Anfang 2017 bis Ende 2021 hat die Bevölkerung von Weesen von 1'620 Einwohner:innen um 182 Einwohner:innen auf 1'802 Einwohner:innen zugenommen, wobei nicht zwischen Einwohner:innen innerhalb und ausserhalb Bauzonen unterschieden wird. Dies bedeutet, dass sich die Bauzonenkapazität in der rechtsgültigen Bauzone, ohne die vorliegende Revision, verringert hat und deutlich weniger als 259 Einwohner:innen (vgl. Abb. 10 «Kapazität total [E]»)

umfasst. Mit den nun beabsichtigten Um- und Aufzonungen kann die Kapazität wieder erhöht werden.

Der Kapazitätsindex zeigt an, wie gross der erwartete Bevölkerungszuwachs im Verhältnis zur Bauzonenkapazität ist. Der erwartete Bevölkerungszuwachs gemäss Modell Siedlungsdimensionierung des Kantons beträgt 289 Einwohner:innen (vgl. Ziff.4.1) bis ins Jahr 2040. Für Weesen wird demzufolge für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 1'900 Einwohner:innen auf dem gesamten Gemeindegebiet prognostiziert. Rund 150 Einwohner:innen wohnen ausserhalb der Bauzone. Die rechtskräftige Bauzone bietet Platz für total 1'729 Einwohner:innen, was 77 zusätzlichen Einwohner:innen zum Bevölkerungsstand Ende 2021 innerhalb Bauzone entspricht.

Folglich fehlen rein rechnerisch bis 2040 Bauzonenflächen für rund 20 bis 30 Einwohner:innen resp. liegt der Kapazitätsindex im positiven Bereich bei 2.0 %. Mit den beabsichtigten Umzonungen der unüberbauten Flächen, die seit 2017 um 0.4 ha abgenommen haben, kann im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan eine zusätzliche Einwohnerkapazität von 12 Einwohner:innen geschaffen werden, die kurzfristig zur Verfügung steht. Mit den beabsichtigten Umzonungen kann eine zusätzliche Kapazität in bereits bebauten Bauzonen von 123 Einwohner:innen geschaffen werden, die mittel bis langfristig zur Verfügung stehen (vgl. Anhang B). Das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 kann mit den in der Zonenplanrevision beabsichtigten Innenentwicklungsmassnahmen in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden.

5 Ziele des kommunalen Richtplans

5.1 Lokalklima

Mit dem Klimawandel hat das Anliegen, Siedlungen möglichst grün und mit unversiegelten Flächen zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, eine zentrale Bedeutung erhalten.

Die Gemeinde Weesen weist generell ein mildes Klima auf. Grund dafür ist die geschützte Lage am Walensee am Sonnenhang des Federispitzes und des Mattstocks. Der Kanton St. Gallen stellt noch keine Klimakarten auf Gemeindeebene zur Verfügung. Jedoch ist bekannt, dass Weesen von den Kaltluftströmen in der Nacht, ausgehend von den Bergen und in Richtung Walensee fliessend, profitieren kann.

Durch die Förderung und Pflege bestehender und neuer Grünflächen können die Wärmeinselleffekte innerhalb der Siedlung verringert werden. In der Richtplanung wurden für die Handlungsebenen Grundstücke, öffentlicher Raum und Gebäude Massnahmen für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung definiert, welche in Zonenplan und Baureglement mit grundeigentümerverbindlichen Vorgaben umgesetzt werden.

5.2 Siedlung

Die künftige Entwicklung der Gemeinde Weesen im Bereich Siedlung unterscheidet zwischen den öffentlich bzw. touristisch genutzten Räumen und den eher privat genutzten

Wohngebieten mit unterschiedlicher Dichte. Neben der Linth- und Seepromenade soll das Städtli in unterschiedlichen Funktionen gestärkt werden. Gleichzeitig basiert die Siedlungsentwicklung in seiner Dichte auf dem Städtebaulichen Leitbild und den im Richtplan definierten Innenentwicklungsgebieten. Ziel ist die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen und Besucher:innen von Weesen. Alle Massnahmen der Siedlung stehen in einem engen Kontext zu den Massnahmen Verkehr, welche separat abgehandelt sind.

Die wichtigsten Massnahmen im Bereich Siedlung sind:

- Stärkung des Städtlis (Massnahmenblatt S1.1),
- Gestaltung des „Marktplatzes“ (Massnahmenblatt S1.2) und der Seepromenade (Massnahmenblatt S1.3) und die Verbindung bis zum See,
- Standortwahl und Entwicklung des Gemeindehauses in Zusammenhang mit den Interessen des öffentlichen Raums und den Themen des Verkehrs,
- Innenentwicklung – speziell im Westen, im Gebiet Moos (Massnahmenblatt S2.1) und in weiteren Innenentwicklungsgebieten (Massnahmenblätter 2.3 bis 2.4) sowie eine Entwicklung mit stark durchgrünter Bebauungsstruktur (Massnahmenblatt S. 2.5),
- Eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Massnahmenblatt S1.5) und der Schutz vor Naturgefahren (Massnahmenblatt S4)

5.3 Landschaft

Das laufende Vernetzungsprojekt sowie das Landschaftsqualitätsprojekt und die Umsetzung der jeweiligen Massnahmen werden weitergeführt.

Die öffentlichen und privaten Grünräume sollen auch zukünftig neben der Bebauung das Siedlungs- und Landschaftsbild prägen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die stark durchgrünte Bebauung um das Seebecken erhalten bleiben, der Parkplatz am Seebecken aufgehoben und als Freifläche umgenutzt sowie die Aussenräume bei grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen möglichst grosszügig, attraktiv und ökologisch gestaltet werden.

Wo immer möglich, soll der Grünraum entlang den Gewässern unter Berücksichtigung des Schutzes vor Hochwasser als Erholungsraum genutzt und als Grünraum mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden. Die Förderung der Biodiversität ist der Bevölkerung mit geeigneten Massnahmen näher zu bringen (z.B. Informationsveranstaltungen, Umwelttage, Broschüren usw.) und soll auf dem gesamten Gemeindegebiet gestärkt werden.

Bestehende Grünraumachsen und oberirdische Gewässer werden erhalten, gefördert und wo möglich, ergänzt (Massnahmenblätter L2, L3, L4, L5). Die bestehenden Badeplätze (L6) sollen weiterhin beliebte Erholungsorte für die Weesener Bevölkerung sowie Besucher:innen bleiben.

Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Streusiedlungsgebiete (rote Schraffur) auf dem Gemeindegebiet von Weesen sind mit ihren Bauten ausserhalb der Bauzone identitätsstiftend und daher zu erhalten (Massnahmenblatt L1). Die bestehende Bausubstanz soll gepflegt und zeitgemäss und landschaftsverträglich genutzt werden.

Die öffentlichen Freiflächen an der Seepromenade können zukünftig mit dem neu gestalteten Markplatz vielfältig genutzt werden. Massnahmen betreffend Seepromenade (S1.3) und Markplatz (S1.2) sind im Kapitel Siedlung definiert.

5.4 Verkehr

Mit den im kommunalen Richtplan vorgesehenen Massnahmen wird die Hauptstrasse insbesondere am Wochenende vom Verkehr entlastet, indem am Ortseingang von Weesen (auf Glarner Boden) mehr Parkplätze erstellt werden. Besucher werden künftig mit einem Shuttlebus von den am Ortsrand liegenden Parkplätzen ins Ortszentrum gefahren. Weesen wird durch neu gestaltete Velowege und Temporeduktionen sicherer für Velofahrende und Zu-Fuss-Gehende.

Mit den Massnahmen „Verkehr“ sollen die Quartiere und das Städtli vom Parkplatzsuchverkehr entlastet werden. Durch die geplante Begegnungszone auf der Hauptstrasse besteht die Chance das historische Städtli mit tourismusnahen Dienstleistungen und den Erholungsräumen See- und Linthpromenade zu verbinden. Die Kantonsstrassen sollen mittels ergänzendem Verkehrskonzept sicherer für Velofahrende und Zu-Fuss-Gehende werden. Quartierinterne Fusswege abseits der Hauptverkehrsachsen ermöglichen direkte Verbindungen innerhalb der Gemeinde. Das Radwegnetz in der Biäsche, an der Kreuzung Ziegelbrück- /Hauptstrasse (Kreisel) sowie entlang der Hauptstrasse soll durch Verkehrsmassnahmen lückenlos und sicher befahrbar werden. Der Ortseingang Weesen von Amden kommend soll mit Gestaltungsmassnahmen besser erkennbar werden.

6 Überprüfung von Sondernutzungsplänen

Die 2017 durch suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft durchgeführte Überprüfung der rechtsgültigen Sondernutzungspläne, wurde unter Berücksichtigung der aktuellen übergeordneten und kommunalen Vorgaben erneut überprüft. Die rechtsgültigen Sondernutzungspläne

- Überbauungsplan Kurfürstenpark, genehmigt 2. Mai 1983;
- Überbauungsplan Linthstrasse, genehmigt 23. November 2015;
- Gestaltungsplan Haus am See, genehmigt 4. Dezember 1985;
- Überbauungsplan Baulinienplan 1 und 2, genehmigt 5. September 2001;
- Baulinienplan Flistrasse, genehmigt 25.07.1946
- Baulinienplan Geilingenbach/Maag, genehmigt 13. August 2013 mit Anpassung 2022

sind für die Rechtssicherheit weiterhin erforderlich und bleiben unverändert gültig.

6.1 Überbauungsplan Wismet

Der Perimeter des Überbauungsplans Wismet ist vollständig gemäss dem Zweck des Überbauungsplans überbaut und erschlossen. Durch den revidierten Zonenplan und des revidierte Baureglement werden keine bestehenden Bauten rechtswidrig. Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten im Perimeter werden durch die revidierte Rahmennutzungsplanung nicht beeinträchtigt. Der Überbauungsplan Wismet aus dem Jahr 1983 wird aufgehoben.

6.2 Überbauungsplan Mariahalden

Der Überbauungsplan Mariahalden aus dem Jahr 1980 wird aufgehoben und in eine Schwerpunktzone mit Sondernutzungsplanpflicht umgezont. Die Nutzungsart, Kapazität und Abstände werden mit den Zonenbestimmungen und der Gestaltungsplanpflicht definiert. Aus der Überprüfung 2017 ging hervor, dass die Aufhebung und Festlegung von Vorschriften zum Ortsbildschutz erforderlich sind (Schutzverordnung oder Baureglement) und die Wegführung auf Stufe Richtplan oder in Erschliessungsplanung zu sichern seien.

7 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird das rechtsgültige Baureglement der neuen Gesetzgebung, dem PBG, angepasst und auf die neuen raumplanerischen Ziele ausgerichtet. Folgend werden die relevanten Änderungen aufgezeigt und erläutert. Unveränderte Artikel oder selbsterklärende Artikel werden nicht detailliert erläutert.

Das neue Baureglement gliedert sich in:

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Raumplanung
3. Nutzungs- und Bauvorschriften
4. Gebühren
5. Schlussbestimmungen

7.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Zuständigkeit

Die Gemeinde ist in der Kompetenzaufteilung des baupolizeilichen Rechts zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung oder anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Die Gemeinde Weesen übernimmt die Kompetenzaufteilung des bisher geltenden Rechts. Der Gemeinderat ist die Planungs- und Baubehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Der Gemeinderat kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren. Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission und deren Aufgaben und Zuständigkeiten bestimmen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf Fachleute beiziehen.

7.2 Raumplanung

Art. 4 Information und Mitwirkung

Die Gemeinde sorgt dafür, dass der Kreis der Bevölkerung, der in Planungsvorgänge einzubeziehen ist und der Umfang der Mitwirkung auf die Bedeutung des Vorhabens und die Auswirkungen des Planerlasses abgestimmt sind.

Art. 5 Zonenzuteilung

Unter Art. 5 sind alle im Zonenplan der Gemeinde Weesen enthaltenen Zonenarten unterteilt in Bauzonen, Nichtbauzonen und überlagernde Zonen aufgeführt. In Bezug auf die verschiedenen Zonenarten, wurden mit der Einführung des neuen PBGs verschiedenste Änderungen zu Gunsten einer innerkantonalen Harmonisierung vorgenommen. Neu werden die Nutzungszonen nicht mehr nach ihrer Geschossigkeit differenziert – diese Unterteilung existiert gemäss neuem Recht nicht mehr – sondern nach ihrer maximal zulässigen Gesamthöhe. Die bisherigen Kürzel, welche aus einer Kombination zwischen Zonenart und Geschossigkeit bestanden (bspw. W1, W2, W3), werden durch eine Kombination zwischen Zonenart und Gesamthöhe abgelöst (bspw. W11a, W13.5, WG13.5).

Übriges Gemeindegebiet:

Die ehemalige Zonenart «übriges Gemeindegebiet» existiert unter neuem Recht nicht mehr. Diese Zonenart ist im Rahmen der Revision somit aufzuheben und in andere Nichtbauzonen, wie beispielsweise die Landwirtschaftszone, die Freihaltezone oder die Freihaltezone innerhalb der Bauzone, zu unterteilen. Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets gelten somit auch nicht mehr als übriges Gemeindegebiet und zählen, auch wenn sie im Zonenplan grau markiert sind, als Bauzone.

7.2.1 Bauzonen nach PBG

Wohnzonen

Die Wohnzone W2 entspricht in der vorliegenden Revision der neuen Wohnzone W11c, die Wohnzone W2a der neuen Wohnzone W11a, für die Wohnzonen W2 an Hanglage wird eine neue Wohnzone W11b mit spezifischen, an die Hanglage angepassten Vorschriften eingeführt. Die Wohnzone W3 entspricht in der vorliegenden Revision der neuen Wohnzone W13.5.

Art. 6 Wohnzonen

Das PBG bietet in seiner neuen Fassung die Möglichkeit nicht standortgebundene Antennenanlagen in der Wohnzone auszuschliessen. Von dieser Möglichkeit wird in der vorliegenden Revision Gebrauch gemacht.

Gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG, kann die Gemeinde für konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Um entsprechend dem Massnahmenblatt S1.5 des kommunalen Richtplans die Siedlungsentwicklung betreffend die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen werden mit Art. 6 Abs. 2 BauR Vorgaben für Baumpflanzungen und im Abs. 3 zur extensiven Begrünung von Flachdächern eingeführt. Diese Anforderungen müssen erst bei einem Neubau oder wesentlichen Umbauten bzw. bei Dachsanierungen erfüllt werden.

Art. 7 Wohnzone 11a

Auf der Grundlage von Art. 99 Abs. 2 PBG und mit dem Ziel der Umsetzung der der Massnahmenblätter S1 Identitätsstiftendes Ortsbild und Siedlungsgestaltung und S1.5 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung des kommunalen Richtplans, werden mit Art. 7 Abs. 1 + 2 BauR die Einpassung von Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gefordert und die Vorgaben für die Erhaltung ortsbildwesentlicher Vegetation und der Umgebungsgestaltung eingeführt. Gemäss Absatz 3 sind zudem die Vorgaben in den Umgebungsschutzgebieten nach kommunalen Schutzplans (Stand Entwurf) berücksichtigt worden.

Kernzonen

Die Kernzone K3 wird umbenannt in die Kernzone K16.

Art. 8 Kernzone

Gemäss altem Baureglement haben sich Bauten und Anlagen innerhalb der Kernzone gut in das Ortsbild einzufügen. Diese Bestimmung wurde umformuliert und unter Abs. 1 übernommen. Unter Abs. 2 wird darauf verwiesen, dass in Kernzonen, welche sich im Ortsbildschutzgebiet befinden, die in der Schutzverordnung enthaltenen Bestimmungen gelten. Neu sind in der

geschlossenen Bauweise der Zugang bzw. die Adressierung von der Seite «Im Städtli» zu gewährleisten. Rückwärtige Eingänge sind nur noch als untergeordnete Zugänge zulässig.

Wohn- / und Gewerbebezonen

Die Wohn-Gewerbe-Zone WG2 wird aufgrund von in dieser Revision vorgesehenen Um- bzw. Aufzonungen mit der Wohn- und Gewerbezone 13.5 ersetzt. Die Wohn-Gewerbe-Zonen WG3 entspricht in der vorliegenden Revision neu der Wohn- / und Gewerbezone 13.5.

Art. 9 Wohn-/Gewerbezone

Gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG, kann die Gemeinde für konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Um entsprechend dem Massnahmenblatt S1.5 des kommunalen Richtplans die Siedlungsentwicklung betreffend die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen werden mit Art. 9 Abs. 1 BauR Vorgaben für Baumpflanzungen und im Abs. 2 zur extensiven Begrünung von Flachdächern eingeführt. Diese Anforderungen müssen erst bei einem Neubau oder wesentlichen Umbauten bzw. bei Dachsanierungen erfüllt werden.

Schwerpunktzone Mariahalden

Die Schwerpunktzone Mariahalden (SPZ) wird neu eingeführt mit gebietsspezifischen Bestimmungen zum genannten Gebiet in Verbindung mit der unbefristeten Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplans.

Art. 10 Schwerpunktzone Mariahalden

Die komplexe Eigentümerstruktur des aufzuhebenden Überbauungsplans Mariahalden (vgl. 6.2) und die für das Ortsbild wichtige und zentrale Lage erfordern die Festlegung der Schwerpunktzone. In der Schwerpunktzone sind bei einer Überbauung die Bestimmungen des Art. 14 Sondernutzungspläne einzuhalten.

Arbeitszonen

Die ehemalige Gewerbe-Industrie-Zone GI entspricht in der vorliegenden Revision neu der Arbeitszone A15.0. Zudem wird die neue Arbeitszone A11.0 eingeführt.

Art. 11 Arbeitszonen

Auf der Grundlage von Art. 99 Abs. 2 PBG und um entsprechend dem Massnahmenblatt S1.5 des kommunalen Richtplans die Siedlungsentwicklung betreffend die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen werden mit Art. 11 Abs. 1 BauR Vorgaben für Baumpflanzungen und im Abs. 2 zur extensiven Begrünung von Flachdächern eingeführt. Zusätzlich kann dadurch die Gestaltung der Arbeitszonen noch weiter verbessert werden.

Freihaltezone innerhalb der Bauzone

Die Freihaltezone innerhalb der Bauzone wird neu eingeführt. Die Freihaltezone innerhalb Bauzone werden unterschieden in Ortsplanung, Sport und Freizeit sowie Natur- und Heimatschutz. Mit ihr werden die ehemaligen Grünzonen E (Sport-, Park- und Erholung innerhalb Bauzone) und Fi (Freihaltung innerhalb Bauzone) abgelöst. Die Grünzone E wird überführt in die Freihaltezone Sport und Freizeit und die Grünzone Fi wird überführt in die Freihaltezone Ortsplanung.

Art. 12 Freihaltezone innerhalb und ausserhalb Bauzone Sport und Freizeit

In der Freihaltezone innerhalb und ausserhalb Bauzone Sport und Freizeit sind nur dem Zonenzweck dienende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen möglich.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zoneneinteilung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird unverändert übernommen.

Art. 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG, kann die Gemeinde für konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Pflicht zur Einordnung wird im Artikel 13 für öffentliche Bauten gefordert.

Art. 14 Sondernutzungspläne

Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind die unter Abs. 1 aufgelisteten Gesichtspunkte a bis k wegleitend. Folgend wird der Zweck der einzelnen Gesichtspunkte erläutert:

- a) Mit der Evaluation mittels eines Variantenstudiums, eines Studienauftrags oder Wettbewerbs oder dem Einbezug der Städtebaukommission des Kantons wird die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Richtprojekts gesichert.
- b) Eine gute Einfügung der Überbauung in die bestehende Umgebung und städtebauliche Situation, ist hinsichtlich einer höheren baulichen Nutzung unabdingbar. Die Umgebung darf durch die höhere bauliche Nutzung nicht negativ beeinträchtigt werden.
- c) Überbauungen mit höherer baulicher Nutzung sollen sich in ihrer architektonischen Qualität merklich von Regelbauten abheben. Der Wohnhygiene und dem Wohnkomfort ist trotz der höheren Ausnutzung Rechnung zu tragen.
- d) Übermässige Terrainabgrabungen und Terrainaufschüttungen zur Realisierung der höheren baulichen Nutzung sind zu vermeiden. Das Siedlungsbild darf aufgrund von Terrainveränderungen nicht negativ geprägt werden.
- e) Überbauungen mit höherer baulicher Nutzung sollen sicher und attraktiv durch den Fuss- und Veloverkehr erschlossen werden. Eine gute Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr, kann dazu beitragen, das Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.
- f) Grossangelegte oberirdische Abstellflächen für Motorfahrzeuge prägen das Siedlungsbild negativ und sind zu vermeiden.
- g) Eine attraktiv begrünte Aussenanlage wirkt sich nicht nur positiv auf die Ökologie aus, sondern wird auch auf das Wohlbefinden von Bewohner:innen und Nachbar:innen. Des Weiteren wird das Siedlungsbild nachhaltig aufgewertet.
- h) Versiegelte Flächen führen zu mehr Oberflächenwasser, welches abgeführt werden muss und wirken sich negativ auf die Hitzeentwicklung, das Siedlungsbild und die Ökologie aus. Sie sind dementsprechend möglichst klein zu halten.

- i) Eine zweckmässige Etappierung ermöglicht die geregelte Bebauung von grösseren Grundstücken.
- j) Trotz einer höheren baulichen Nutzung sollen genügend Frei- und Erholungsflächen für Anwohnern vorhanden sein.
- k) Zentrale Entsorgungssammelstellen sind hinsichtlich Fläche und Arbeitsaufwand effizient.

Weitere Zonen:

Zu den folgend beschriebenen Zonen, die im Art. 5 aufgelistet und im Zonenplan dargestellt sind, ist keine weitere detaillierte Vorgabe im Baureglement gemacht. Die Zweckbestimmung dieser Zonen ist im PBG bereits geregelt. Folgende Erläuterungen dazu:

Landwirtschaftszone

Die Zoneneinteilung der Landwirtschaftszone wird unverändert übernommen.

Schutzzone Gewässerschutz

Die Schutzzone Gewässerschutz ausserhalb Bauzone (SaBG) wird neu eingeführt. Sie löst die ehemalige Grünzone G (Grundwasserschutz ausserhalb Bauzone) ab.

Freihaltezone ausserhalb der Bauzone

Die Grünzone N wird überführt in die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz.

Überlagernde Zone BauG bestehende Nutzungsart «Geschlossene Bauweise»

Die geschlossene Bauweise, welche bisher in einem Ergänzungsplan zum Zonenplan grundigentümergebunden festgelegt war, wird als überlagernde Zonenart unverändert übernommen.

7.3 Nutzungs- und Bauvorschriften

7.3.1 Erschliessung und Ausstattung

Art. 15 Ausfahrten und Vorplätze

Bei Zufahrten wird neu nicht mehr zwischen Zufahrten für Einzelgaragen und Zufahrten zu Sammelgaragen unterschieden. Neu gilt für alle Arten von Zufahrten ein maximales Gefälle von 15 %.

Unter Abs. 2 wird für das Erstellen/Planen von Grundstückszufahrten und Sichtzonen neu auf die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) verwiesen.

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Mindestanzahl an zu erstellenden Abstellplätzen wird leicht gesenkt. Bei Einfamilienhäusern wird nur noch ein Pflichtparkplatz und bei Mehrfamilienhäusern ein Pflichtparkplatz pro 100 m² Wohnfläche, mindestens aber pro Wohnung, gefordert. Hinzu kommen bei Mehrfamilienhäusern 0.2 Abstellplätze pro Wohnung für Besucher. Die Ersatzabgabe unter Abs. 2 von Fr. 5'000.- bleibt unverändert. Für nicht aufgelistete Nutzungen wird unter Abs. 1 lit. c neu auf

die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) verwiesen. Dies entspricht der Prüfungs- und Bewilligungspraxis der vergangenen Jahre.

Art. 17 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder

In der rechtsgültigen Fassung des Baureglements wurden die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder unter den Bau- und Hygienevorschriften abgehandelt. Die Einführung dieses gesonderten Artikels dient unter anderem der Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und soll die Gleichberechtigung der Verkehrsmittel fördern. Die Ermittlung der zu bereitstellenden Abstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm SN (6)40 065. Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt Fr. 400.-. Diese Regelung bezieht sich nur auf Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser sind von der Regelung ausgenommen, da auf Vorplätzen und in Garagen von Einfamilienhäusern genügend Abstellfläche vorhanden ist.

Art. 18 Spiel – und Begegnungsbereiche

Gemäss Art. 72 PBG kann die Gemeinde für Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern, angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche fordern. Dieser Möglichkeit wird mit der Einführung dieses Artikels nachgekommen. Insbesondere bei grösseren Bauten sollen so genügend Aufenthaltsflächen im Freien sichergestellt werden. Die Anforderungen an Spiel- und Begegnungsbereiche sind unter Art. 18 Abs. 1, 2 und Abs. 3 rev. BauR aufgeführt. Bei Nichterstellung wird eine reglementarisch noch festzulegende Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG fällig.

Art. 19 Geschossfläche

Da die Ausnützungsziffer im rechtsgültigen PBG nicht mehr existiert, kann der Bedarf an Abstellplätzen, die Grösse von Spiel- und Begegnungsbereichen etc. nicht mehr von der anrechenbaren Geschossfläche abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurde hierfür eine eigene Definition für die massgebliche Geschossfläche eingeführt.

Art. 20 Entsorgungseinrichtungen

Land ist gemäss Art. 67 PBG erschlossen, wenn unter anderem die Entsorgung sichergestellt ist. Die Gemeinde Weesen strebt in Zukunft ein flächendeckendes Entsorgungssystem mit Halb-/Unterflurcontainern an. Mittels dieser Regelung wird sichergestellt, dass die nötigen Flächen für die Entsorgung auf dem privaten Grund bereitgestellt werden müssen.

7.3.2 Erstellung von Bauten und Anlagen

Das neue PBG vereinheitlicht die Definition von Baubegriffen und Messweisen im ganzen Kanton. Den Gemeinden steht diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr zu. Davon betroffen sind unter anderem folgende Baubegriffe und Messweisen:

- Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe
- Gebäudelänge und -breite
- Klein-, An- und Vorbauten sowie Dachvorsprünge
- Niveaupunkt und massgebendes Terrain

Um über diese Begrifflichkeiten und Messweisen eine Übersicht zu erhalten, wird dem Baureglement ein Auszug der massgebenden Vorschriften und die entsprechenden Skizzen beigelegt.

Die bisherigen Vorschriften zur Wohnhygiene wie beispielsweise zur Belichtung und Besonnung oder zur Raumaufteilung sind im neuen PBG nicht geregelt. Sie wurden deshalb im Baureglement aufgenommen.

Art. 21 Regelbauweise

Die zulässigen Masse und Abstände für Hauptbauten sind analog zu der Tabelle unter Art. 7 im rechtsgültigen Baureglement, neu in der **Regelbautabelle im Anhang 1** des Baureglements festgelegt.

Das neue PBG begrenzt den Spielraum zur Festlegung von Bauvorschriften abschliessend auf die Aufzählung von Art. 79 und Art. 80 PBG. Somit kann die Ausnützungsziffer, die maximale Geschosshöhe und der Mehrlängenzuschlag künftig nicht mehr im Baureglement der Gemeinde geregelt werden. Diese Bauvorschriften sind dementsprechend auch nicht mehr in der Regelbautabelle aufgeführt.

Für den **Grenzabstand** innerhalb der Zone wurde, verglichen mit der bisherigen Regelbautabelle, eine separate Spalte angelegt. Die maximal zulässigen **Gesamthöhen** (entspricht der «alten» Firsthöhe) und die maximale **Gebäudehöhen** wurden, bis auf die Bestimmungen zur OeBA und Kernzone, gemäss dem bisherigen Baureglement festgelegt.

Nach Art. 85 PBG wird der Gebäudeteil über der maximalen Gebäudehöhe neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern als **Dachraum**. Dieser Dachraum wird mit einem Winkelmass gegenüber der maximalen Gebäudehöhe definiert, welches mindestens auf zwei Gebäudeseiten festgelegt werden muss. Der festzulegende Bruchteil je Fassadenabschnitt zeigt auf, welche Ausdehnung **Dachaufbauten** haben dürfen und bis zu welchem Anteil sie bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Das Winkelmass von 45° wurde von der bisherigen Regelung übernommen und ist auf den beiden Längsseiten einer Baute einzuhalten. Der Bruchteil je Fassadenabschnitt (im rg. BauR als Dachaufbauten bezeichnet) wurde von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{1}{2}$ erhöht. Im Anhang des Baureglements sind Skizzen aufgeführt, welche mögliche Ausgestaltungsvarianten des Dachraums (Flach- und Satteldach) aufzeigen.

Die mit Art. 86 PBG eingeführte **Fassadenhöhe** soll die Problematik einer nicht ausreichenden Gebäudehöhe bei Bauten in Hanglage beheben und so das Bauen in Hanglage attraktiver machen. Die Fassadenhöhe wird **talseitig** in der Regelbautabelle für die Wohnzone **W11b**, welche die Gebiete Autis und Baumgarten umfasst, eingeführt. Mit der Regelung unter Abs. 2 der Regelbautabelle wird sichergestellt, dass Bauten mit Satteldächern, welche mit ihrem Giebel in Richtung Talseite orientiert sind, durch die Regelung nicht benachteiligt werden.

Für die neu eingeführte Wohnzone W11a wird aufgrund der zu erhaltenden lockeren Struktur eine maximale **Gebäuelänge** von 20 m festgelegt. In der OeBA wird keine Gebäuelänge festgelegt. In den übrigen Wohn-, Wohn- und Gewerbe- und Arbeitszonen wurde die Gebäuelänge gemäss rechtsgültigem Baureglement übernommen.

Für die reinen Wohnzonen, die Spezialzone Mariahalden und die Arbeitszone A11 wurden **Gebäudebreiten** festgelegt, um die bestehenden Bebauungsstruktur für den nächsten Planungshorizont zu sichern.

Im Baureglement ist gemäss Art. 97 PBG das Mass der **Abgrabungen**, welche unter dem massgebenden (gewachsenen) Terrain liegen, festzulegen. Aufgrund der Hanglage in den Wohnzonen W11b und SPZ Mariahalden wurden die maximal zulässigen Abgrabungen mit 1.5

m definiert und bei allen weiteren Zonen mit 1.0 m festgelegt. Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge und Zufahrten sind gemäss Art. 97 PBG von dem definierten Mass ausgenommen.

Auf Grundlage des Art. 87a PBG wird die **Grünflächenziffer** eingeführt und in die Tabelle der Regelbauweise aufgenommen. Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Für die Wohn-, Wohn-Gewerbe-Zone, die Kernzone und die Spezialzone Mariahalden sind die Grünflächenziffern, also die Anteile der nicht versiegelten Flächen in der Tabelle zur Regelbauweise festgehalten.

Art. 22 Grenzabstand

Um Klarheit zu schaffen wird unter diesem Artikel aufgeführt, dass der Strassenabstand gegenüber öffentlichen Strassen den Grenzabständen vorgeht. Zudem wird der Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile festgelegt, um unvorhergesehene, nicht mit dem Nachbar abgestimmte grenzüberschreitende Bauteile (z.B. Spundwände) zu vermeiden.

Art. 23 Abstände von öffentlichen Strassen und Wegen

Die Abstände von Strassen und Wegen wurden gemäss rechtsgültigem Baureglement übernommen. Die Strassenabstände von Kantonsstrassen sind im Strassengesetz definiert.

Art. 24 Attikageschosse

Attikageschosse sind nur in den Arbeitszonen oder im Rahmen von Sondernutzungsplänen zulässig. Deren Masse sind in der Tabelle zur Regelbauweise festgelegt.

Art. 25 Kleinbauten und Anbauten

Die Definition von Klein- und Anbauten wird im kantonalen Recht abschliessend geregelt. Sache der Gemeinde ist lediglich die Festlegung der Masse. Diese wurden abgesehen von der maximalen Grundfläche und maximalen Gebäudelänge aus dem bisherigen Baureglement übernommen.

Art. 26 Geringfügige Kleinbauten

Für geringfügige Kleinbauten, mit bis zu einer Grundfläche von 10 m², sollen neu verringerte Grenz- und Gebäudeabstände möglich sein. Die zulässigen Masse werden unter Art. 26 dargestellt.

Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Definition von Vorbauten und Dachvorsprüngen wird im kantonalen Recht abschliessend geregelt. Sache der Gemeinde ist lediglich die Festlegung der Masse. Diese wurden aus dem bisherigen Baureglement übernommen.

Art. 28 Dachform, Dachgestaltung

Die Schrägdachpflicht wurde auf die Wohn-/Gewerbebezonen ausgeweitet, um das Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Abweichende Dachformen sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes möglich. Zudem ist die Hauptfirstrichtung neu parallel zur Gebäudelänge

auszurichten, um die ortstypische Bauweise erhalten zu können. Das Maximalmass für das Rahmenlicht liegender Dachfenster wurde auf 2 m² vergrössert.

Art. 29 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

Die Regelung für die Abstände von Böschungen und Stützkonstruktionen wurden an die revidierten Vorschriften des EG-ZGB² über Grenzabstände von Einfriedungen nach Art. 97 bis EG-ZGB angepasst und präzisiert. Ziel der präzisierten Bestimmung ist es, den natürlichen Terrainverlauf trotz Bebauung auch in Zukunft erkennen zu können und so das Landschaftsbild zu bewahren. Im Anhang des Baureglement befinden sich Skizzen dazu.

Art. 29 Sicherheitsanforderungen

Mit den Sicherheitsanforderungen werden die wesentlichen Anforderungen an die Sicherheit von Personen, Tieren und Sachen aufgezeigt.

7.3.3 Einordnung und Gestaltung

Art. 30 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung der Umgebung sollen einer naturnahen und standortgemässen Vegetation entsprechen und somit die lokale Biodiversität fördern. Vorplätze und Abstellplätze sind, im Sinne der Ökologie und um unnötiges Abführen von Oberflächenwasser zu verhindern, wasserdurchlässig auszuführen. Invasive Neophyten, welche die einheimische Flora verdrängen und Schottergärten sind verboten. Es ist ein Umgebungsplan zu erstellen. Im Umgebungsplan muss die Art der Beschattung und Retention/Entwässerung aufgezeigt werden und wie sie mit einer ökologisch wertvollen und klimaresilienten Bepflanzung umgesetzt wird.

Art. 32 Lichtemissionen

Übermässige und nicht sachgemässe Beleuchtung schadet dem Naturraum. Lichtquellen haben sich nach der Empfehlung des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu richten. Im Art. 32 Baureglement wird aufgezeigt, welche Lichtquellen aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Mensch bewilligungspflichtig sind.

7.4 Bau- und Hygienevorschriften

Art. 33 Mindestanforderungen

Die Mindestanforderungen an Bau und Hygiene, die nicht durch die gängigen Normen abgedeckt sind, werden mit Art. 33 vorgeschrieben. Sie sind weitgehend aus dem rechtsgültigen Baureglement übernommen.

7.5 Gebühren

Art. 34 Gebühren

Unter Art. 34 wird die Zuständigkeit für die Erhebung von Gebühren durch die verschiedenen Behörden für ihre Tätigkeiten und Amtshandlungen aufgezeigt. Die Gebühren sind im Rahmen

² Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG-ZGB); sGS 911.1

der kantonalen Gebührenverordnung zu bemessen und basieren auf dem Gesetz der Verwaltungsrechtspflege, auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung sowie Art. 54 PBG.

7.6 Schlussbestimmungen

Art. 31 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

Alle Baugesuche welche bei Vollzugsbeginn/Genehmigung dieses Reglements hängig sind, werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 32 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten des neuen Baureglements wird das rechtsgültige Baureglement vom 15. März 2013 sowie der dazugehörige Zonenplan und die Teilzonenpläne aufgehoben. Des Weiteren werden einige Überbauungs- und Sondernutzungspläne gemäss Kap. 6 aufgehoben.

Allfällige im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bezüglich Ausnützungsziffer werden infolge der Aufhebung der Ausnützungsziffer gegenstandslos.

8 Erläuterungen zu den Zonenplänen

Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen wurde auch das Geodatenmodell der kommunalen Nutzungsplanung aktualisiert und an die überarbeiteten Vorgaben der neuen Gesetzgebung angepasst. Infolge dessen, wurden die von der Revision betroffenen Zonenpläne entsprechend dem neuen Datenmodell erarbeitet. Das neue Datenmodell sieht nebst verschiedenster Bezeichnungsänderungen von Zonen auch eine neue Farbgebung vor.

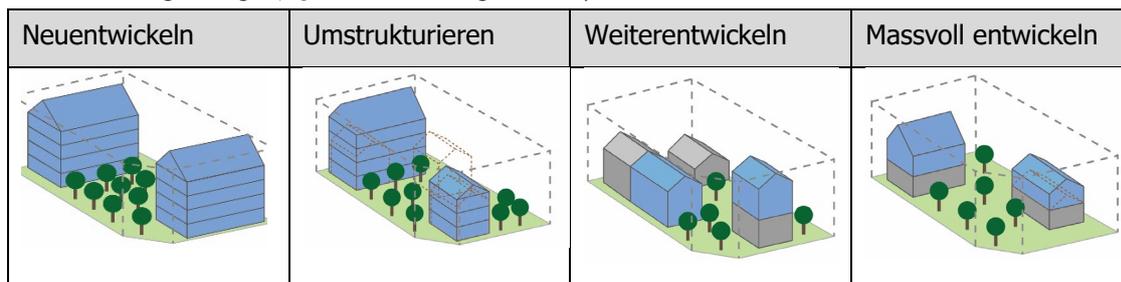
Die Daten der revidierten Nutzungsplanung werden abschliessend, wie auch bereits der Gemeindestrassenplan, in das Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) überführt. Der ÖREB dient dazu, Informationen zu den grundeigentümergehörigen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen einzelner Grundstücke leicht verfügbar zu machen. Folgend werden die Änderungen am revidierten Zonenplan erläutert.

8.1 Zonenplan Siedlung

8.1.1 Umzonungen zu Gunsten der Innenentwicklung

In der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung, hat sich die Gemeinde Weesen aktiv mit der durch den Kanton geforderten Innenentwicklung auseinandergesetzt. Mittels einer Quartiersanalyse wurde das Gemeindegebiet auf vorhandene Innenentwicklungspotenziale untersucht und diese in einem Räumlichen Entwicklungskonzept mit Innenentwicklungsstrategie zusammengefasst. Der kommunale Richtplan scheidet auf Grundlage dieser Dokumente geeignete Innenentwicklungsgebiete aus und gibt einen Zeithorizont für deren Mobilisierung an.

Abb. 11 Innenentwicklungsstrategien, Quelle der Abbildungen: suisseplan 2021



In den Innenentwicklungsgebieten gilt es, die planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten auf einen Innenentwicklungspfad auszurichten. Durch Umzonungen werden zusätzliche Kapazitäten im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen, welche für Teilersatz und Neubauten genutzt werden können. Die städtebaulichen Grundmuster werden trotz Schaffung einer höheren Dichte beibehalten. Folgend werden die auf Grundlage des kommunalen Richtplans durchgeführten Umzonungen aufgezeigt.

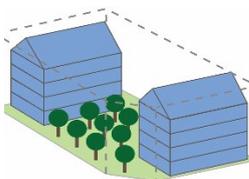
8.1.1.1 Umzonungen Nr. 1 bis 9

Bei den Umzonungen Nr. 1 bis 9 handelt es sich um Flächen, die bisher als übriges Gemeindegebiet zониert waren. Die Flächen werden je nach Lage entweder der Landwirtschaftszone oder der Waldfläche zugewiesen.

8.1.1.2 Umzonung Nr. 10 und Nr. 11, Gebiet Moos

Die bereits der Bauzone zugewiesene und bis heute noch unbebaute Fläche im Gebiet Moos soll gemäss kommunalem Richtplan im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert und in einer dichten Bauweise mit grosszügigen und ökologisch wertvollen Grün- und Freiräumen bebaut werden. Der kommunale Richtplan definiert die gebietsspezifischen Entwicklungsziele. Durch die Bebauung der unbebauten Parzelle im Gebiet Moos kann mit den Umzonungen Wohnraum für ca. 110 Einwohner:innen geschaffen werden. Dieser Berechnung liegt eine anzustrebende Dichte von 87 E/ha als Durchschnittswert der Zone WG13.5 zugrunde, vgl. Tabelle Regelbauweise im Anhang des Baureglementes.

Strategie Neuentwickeln:

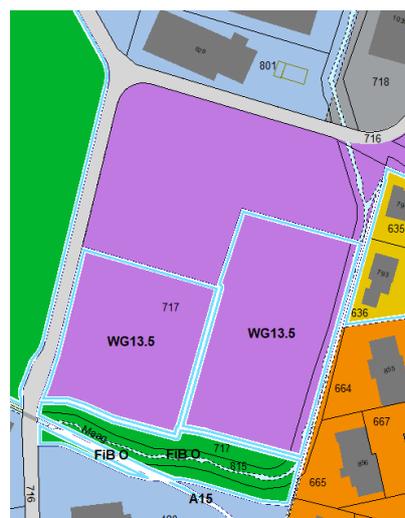


| Umzonung Nr. 10 und 11 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Moos | |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Prz. Nr. | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| 717 | WG2 | 3'217 | WG13.5 | 3'217 |
| 717 | W3 | 4'213 | WG13.5 | 4'213 |
| | | | | |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



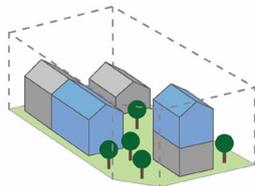
Erwägungen:

Es soll attraktiver Wohnraum mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung durch den Siedlungsraum entstehen. Die Baulandreserve soll mobilisiert werden. Die Schliessung der Baulücke soll durch Grundeigentümergegespräche sowie die Abgabe von Grundstücken im Baurecht.

8.1.1.3 Umzonung Nr. 13, Gebiet Biäsche West

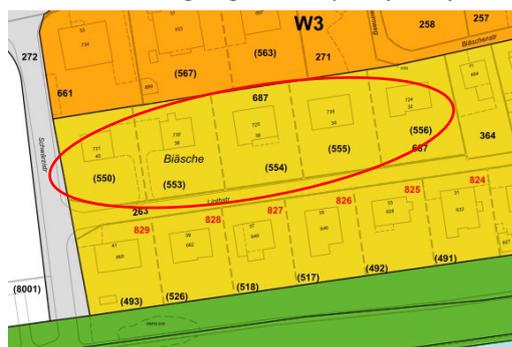
Das Gebiet Biäsche West soll sich im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen künftig als Wohnschwerpunkt weiterentwickeln. Es soll attraktiver Wohnraum mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung des Siedlungsraums entstehen. Aufgrund ihrer Lage und Erschliessungsgüte sowie der in der Quartieranalyse erkannten ungenutzten Potenziale, eignet sich das Gebiet für die beabsichtigte Aufzonung. Unter der Weiterentwicklung der bestehenden Baustrukturen im Sinne der Innenentwicklung wird eine leicht dichtere Bebauung ermöglicht. Dies kann beispielsweise durch Aufstockungen, Anbauten oder allenfalls auch Ersatzbauten mit ähnlichem Fussabdruck des Gebäudes wie bestehend erfolgen. Auf der umzuzonenden Fläche können künftig höhere Bauten als in der heutigen W2 erstellt werden. Die Grünflächenziffer sichert den Anteil der Bodenflächen, welche natürlich oder bepflanzt und nicht versiegelt sind.

Strategie Weiterentwickeln:



| | | | | |
|--|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Umzonung Nr. 13 | | Zonenplan: | Zonenplan Änderung | |
| | | Ortsteil: | Biäsche West | |
| Prz Nr. 687 (550, 553, 554,555, 556) | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| | W2 | 3'855 | W13.5 | 3'855 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



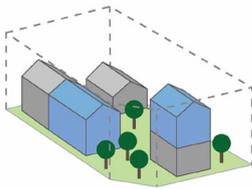
Erwägungen:

Innere Reserven auf unternutzten Parzellen sollen mobilisiert werden. Die bessere Ausnutzung soll durch Grundeigentümergegespräche sowie die Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder den Kauf durch die Gemeinde gefördert werden.

8.1.1.4 Umzonung Nr. 14, Gebiet Trottengüetli

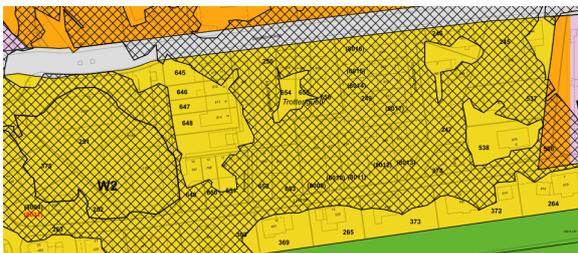
Das Gebiet Trottengüetli soll sich im Sinne der Innenentwicklung mit einer leicht dichteren Bebauung weiterentwickeln. Es soll attraktiver Wohnraum mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung des Siedlungsraums entstehen. Aufgrund seiner Lage und Erschliessungsgüte sowie der in der Quartieranalyse erkannten ungenutzten Potenziale, eignet sich das Gebiet für die beabsichtigte Aufzoning. Unter der Weiterentwicklung der bestehenden Baustrukturen im Sinne der Innenentwicklung wird eine leicht dichtere Bebauung ermöglicht. Dies kann beispielsweise durch Aufstockungen, Anbauten oder allenfalls auch Ersatzbauten mit ähnlichem Fussabdruck des Gebäudes wie bestehend erfolgen. Auf der umzuzonenden Fläche können künftig höhere Bauten als in der heutigen W2 erstellt werden. Die Grünflächenziffer sichert den Anteil der Bodenflächen, welche natürlich oder bepflanzt und nicht versiegelt sind.

Strategie Weiterentwickeln:



| | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Umzonung Nr. 14 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Trottengüetli | |
| Prz Nr. vgl. Liste Anhang A | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| | W2 | 15'762 | W13.5 | 15'762 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

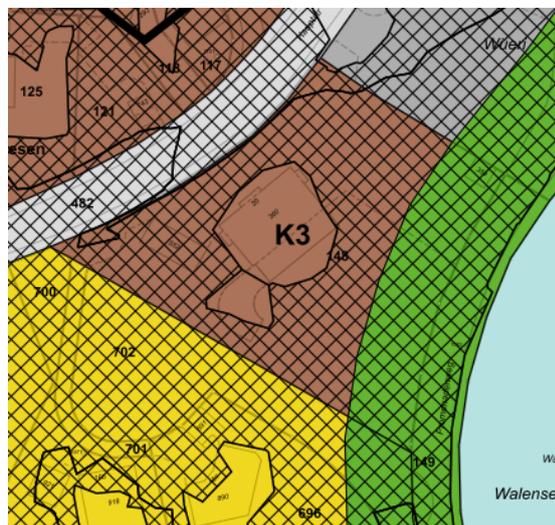
Innere Reserven auf unternutzten Parzellen sollen mobilisiert werden. Die bessere Ausnutzung soll durch Grundeigentümergegespräche sowie die Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder den Kauf durch die Gemeinde gefördert werden.

8.1.1.5 Umzonung Nr. 16, Strickhof

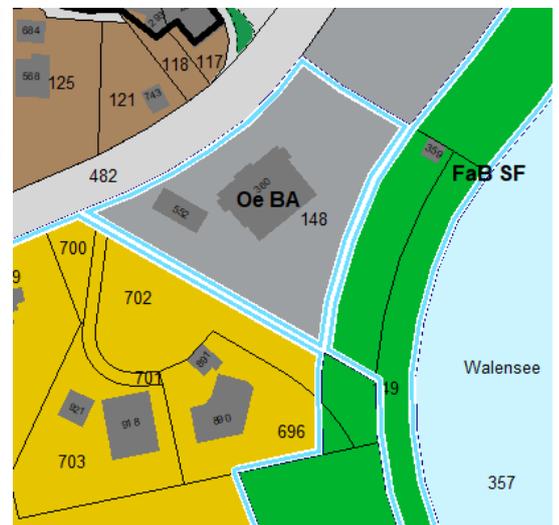
Die PN 148 des Strickhofs wird von K3 in die OeBA umgezont. Entsprechend der aktuellen Nutzung als Hauswirtschaftsschule und für öffentliche Veranstaltungen am Seebecken soll die Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont werden.

| | | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|--|-----------------------|
| Umzonung Nr. 16 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Seebecken, Strickhof | |
| Prz Nr. 148 | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| | K3 | 3'112 | OeBA | 3'112 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

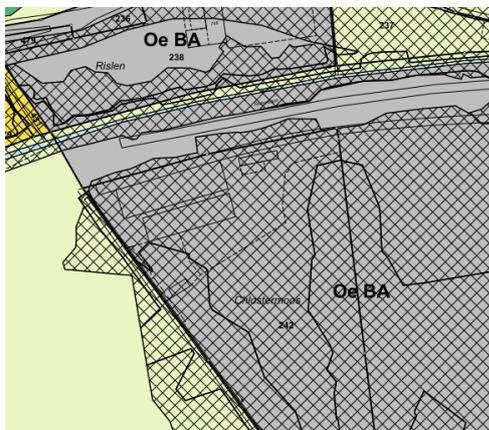
Die aktuelle Nutzung durch den Kanton Zürich mit der Hauswirtschaftsschule entspricht einer öffentlichen Nutzung. Zudem ist die Lage und die Nutzung der direkt am See liegenden Parzelle für das öffentliche Interesse und die Gemeinde Weesen massgeblich.

8.1.1.6 Umzonung Nr. 17, Gebiet Klostermoos Gärtnerei

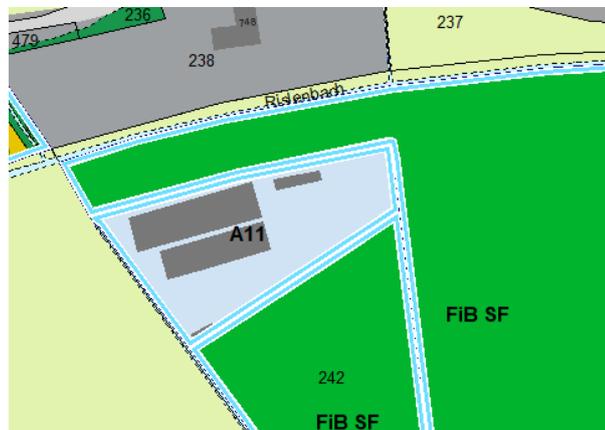
Ein Teil der PN 242 wird von ÖBA in die Arbeitszone A11 umgezont. Entsprechend der aktuellen Nutzung durch eine ortsansässige Gärtnerei soll die Parzelle in die Arbeitszone umgezont werden. Die Gesamthöhe ist der bestehenden Bebauung angepasst und erlaubt verglichen zur Arbeitszone A15 deutlich niedrigere Bauten, respektive in der gleichen Höhe wie in der benachbarten W11c. Die Abgrenzung der Arbeitszone wurde nach Osten so gewählt, dass sich der Gärtnereibetrieb mit einem zweiten Gewächshaus in gleicher Dimension weiterentwickeln kann. Die nördliche und westliche Zonengrenze bildet die Parzellengrenze der PN 242. Die südliche Abgrenzung wurde aufgrund der bestehenden Bebauung und Bodenbedeckung gemäss amtlicher Vermessung festgelegt.

| | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Umzonung Nr. 17 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Klostermoos |
| Prz Nr. | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf |
| | Zone | Fläche m ² | Zone Fläche m ² |
| | 242 | ÖBA 2'559 | A11 2'559 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

Der bestehende Gärtnereibetrieb, ehemals Gärtnerei des Klosters, soll sich innerhalb der Parzelle PN 242 weiterentwickeln können. Die Grundnutzung soll der bestehenden Nutzung entsprechen.

8.1.1.7 Umzoning Nr. 18 und 39, Gebiet Chlostermoos Reservefläche für Sport und Freizeit

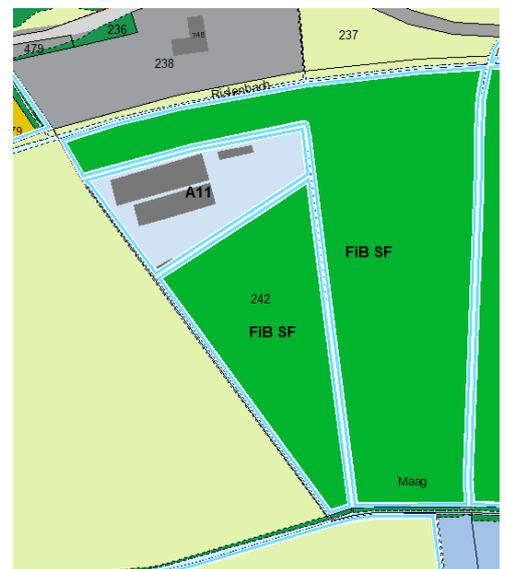
Teilflächen der PN 818 und PN 242 werden von OeBA in Freihaltezone innerhalb Bauzone Sport und Freizeit umgezont. Die Teilfläche der PN 818 wird aktuell als Wiese landwirtschaftliche genutzt. Die Gemeinde Weesen hat aktuell keinen Bedarf für zusätzliche Bauten in der OeBA an dieser Lage. Die Flächen werden mit der Absicht umgezont, Flächen für Sport und Freizeit zu sichern. Die nördliche Zonengrenze bildet der Rislenbach. Die Festlegung des Gewässerraumes des Rislenbaches als überlagernde Zone ist noch ausstehend.

| Umzoning Nr. 18 und 39 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Chlostermoos |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Prz Nrn. | Rechtsgültiger Zonenplan | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Zone | Fläche m ² |
| 242 | ÖBA | FIB SF | 4'595 |
| 818 | ÖBA | FIB SF | 11'035 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



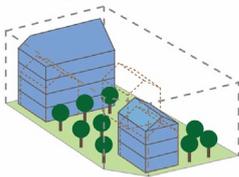
Erwägungen:

Die Gemeinde Weesen hat aktuell keinen Bedarf für zusätzliche Bauten in der OeBA an dieser Lage. Die Flächen werden mit der Absicht umgezont, Flächen für Sport und Freizeit zu sichern. Die nördliche Zonengrenze bildet der Rislenbach.

8.1.1.8 Umzonung Nrn. 25 und 154, Hirschenguet

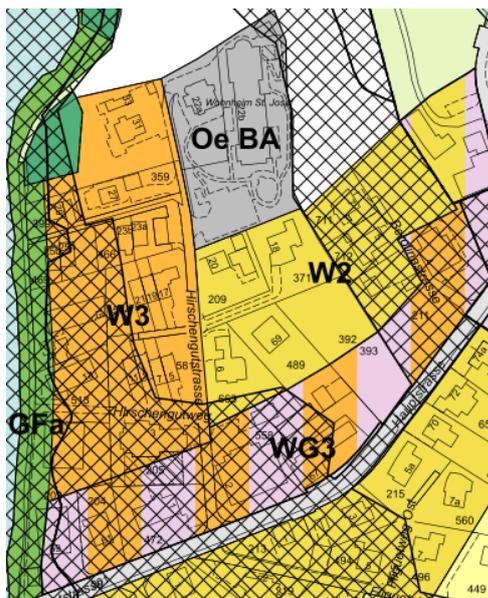
Das Gebiet Hirschenguet soll sich, im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, im nördlicheren Teilbereich künftig als Wohnschwerpunkt weiterentwickeln. Das Gebiet Hirschenguet ist im rechtsgültigen Zonenplan drei verschiedenen Grundnutzungen zugewiesen. In dem genannten Teilbereich soll attraktiver Wohnraum mit guter Aussenraumgestaltung für Begegnungen und die ökologische Vernetzung des Siedlungsraums entstehen. In der Teilfläche der heutigen W2 mit zweigeschossiger Bebauung werden infolge der Revision höher Bauten möglich sein. Im südlichen Teil sind weiterhin gemischte Nutzungen möglich. Aufgrund seiner Lage und Erschliessungsgüte sowie der in der Quartieranalyse erkannten ungenutzten Potenziale, eignet sich das Gebiet für die beabsichtigte Auf- und Umzonung. Die Umstrukturierung ermöglicht die Weiterentwicklung der bestehenden Bastrukturen im Sinne der Innenentwicklung.

Strategie Umstrukturieren:

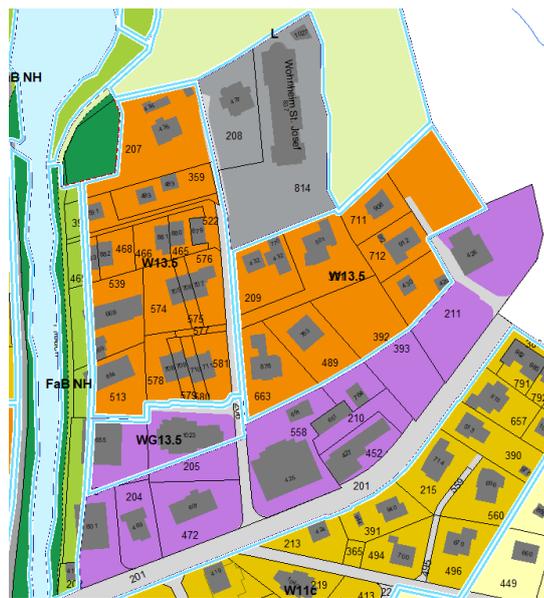


| | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Umzonung Nr. 25 und 154 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Hirschenguet |
| Prz Nr. vgl. Liste im Anhang | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf |
| | Zone | Fläche m ² | Zone |
| | W2 | 7'983 | W13.5 |
| | W3 | 1'896 | WG13.5 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

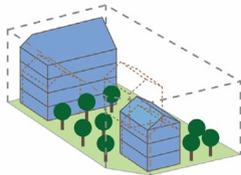
Innere Reserven auf unternutzten Parzellen sollen mobilisiert werden. Die bessere Ausnutzung soll durch Grundeigentümergegespräche sowie die Abgabe von Grundstücken im Baurecht oder den Kauf durch die Gemeinde gefördert werden.

8.1.1.9 Umzonung Nr. 34 Gebiet Mariahalden

Im Gebiet Mariahalden soll mit der Umzonung in die Schwerpunktzone eine Umstrukturierung ermöglicht werden. Der bestehende Sondernutzungsplan Mariahalden wird zukünftig nach neuem PBG ersetzt. Dabei soll das Gebiet mittels Sondernutzungsplan mit einer qualitativ hochwertigen Neuordnung der Gebäude sowie einer Durchgrünung ins Ortsbild eingepasst sein. Dabei ist besonderes die topographische Lage sowie die Fernwirkung für das gesamte Siedlungsgebiet zu berücksichtigen und eine entsprechend gute Lösung aufzuzeigen.

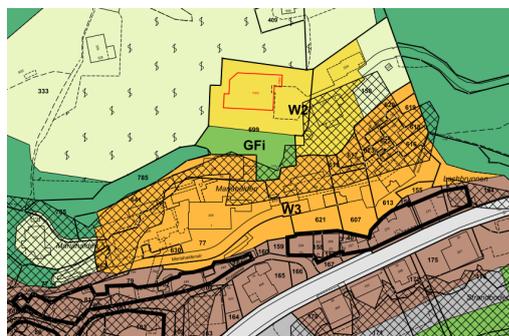
Der kommunale Richtplan definiert die gebietsspezifischen Entwicklungsziele. Aufgrund der topographischen Lage (steil und felsig) kann der vorgegebene Dichtewert von 87 E/ha des Raumtyps gemäss Raum+ künftig kaum erreicht werden. Deshalb wird der Wert für die künftige Kapazität der dichteren Überbauung von 87 E/ha auf 70 E/ha reduziert.

Strategie Umstrukturieren:

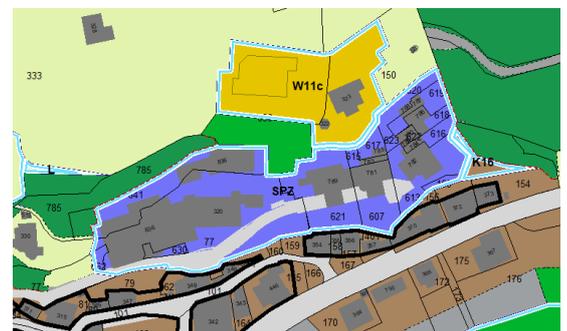


| | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Umzonung Nr. 34 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Mariahalden |
| Prz Nrn. vgl. Liste Anhang A | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf |
| | Zone | Fläche m ² | Zone |
| | W3 | 6'658 | SPZ |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

Bereits die Überprüfung der Überbauungspläne im Jahr 2017 hat ergeben, dass der Überbauungsplan Mariahalden aufgehoben und ein neuer Sondernutzungsplan festgelegt werden soll. Mit der neuen Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht via Schwerpunktzone sollen der Ortsbildschutz, die Einpassung der Bauten, die Gestaltung der Freiräume, die Wegeführung und die Erschliessungsplanung gesichert werden.

8.1.1.10 Umzonung Nr. 35 Gebiet Mariahalden

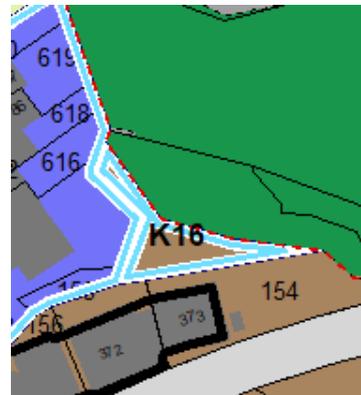
Die Teilfläche der PN 154 ist topographisch der Kernzone K16 zuzuteilen. Die Umzonung erfolgt im Sinne einer Arrondierung.

| | | |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Umzonung Nr. 35 | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Mariahalden |
| Prz Nrn. | Rechtsgültiger Zonenplan | Zonenplanentwurf |
| | Zone | Zone |
| | Fläche m ² | Fläche m ² |
| 154 | W3 | K16 |
| | 214 | 214 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

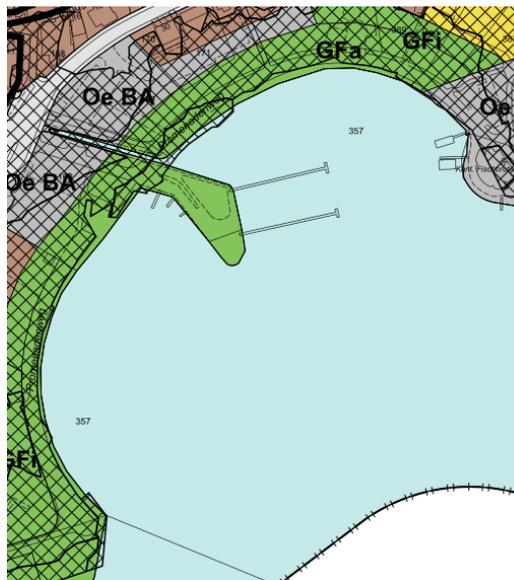
Bereits die Überprüfung der Überbauungspläne im Jahr 2017 hat ergeben, dass der Überbauungsplan Mariahalden aufgehoben und ein neuer Sondernutzungsplan festgelegt werden soll. Mit der neuen Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht via Schwerpunktzone sollen der Ortsbildschutz, die Wegeführung und die Erschliessungsplanung gesichert werden.

8.1.1.11 Umzonung Nr. 32 und 38 Gebiet Seepromenade

Bei den Umzonungen Nr. 32 und 38 handelt es sich um Flächen, die bisher als Grünzone Freihaltung innerhalb und ausserhalb Bauzone zoniert waren. Diese Flächen, rund um das Hafenbecken werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung in die Zone Freihaltung innerhalb oder ausserhalb Bauzone Sport und Freizeit umgezont. Mit der Umzonung sind auch Nutzungen, welche dem Sport, der Freizeit, respektive der Allgemeinheit dienen, möglich.

| | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Umzonung Nr. 32 und 38 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Seepromenade | |
| Prz Nrn. 49, 168 181 | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| | G Fi | 4'801 | FaB SF | 4'801 |
| | G Fa | 6'032 | FaB SF | 6'032 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

Die Umzonung erfolgt gemäss den neuen Zonen und entsprechend der aktuellen Nutzungen.

8.1.1.12 Umzonung Nr. 49, Speerplatz

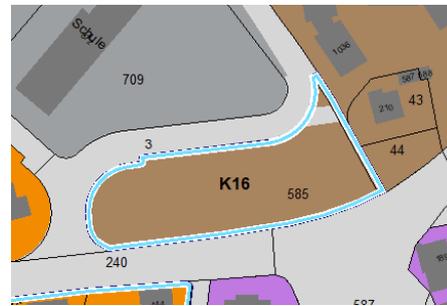
Die PN 585 wird von ÖBA in die K16 umgezont. Die Gemeinde Weesen beabsichtigt die aktuell als oberirdischer Parkplatz genutzte Fläche einer Nutzung zur Förderung der Zentrumsentwicklung zuzuführen.

| | | | | |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Umzonung Nr. 49 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Speerplatz | |
| Prz Nr. 585 | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| | ÖBA | 2'412 | K16 | 2'412 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



Ausschnitt Entwurf



Erwägungen:

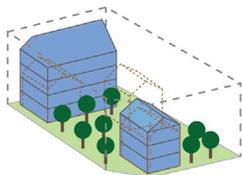
Mit der Umzonung des Speerplatzes sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche an verkehrsgünstiger Lage flexibler werden.

8.1.1.13 Umzonung Nr. 157 und 158 Gebiet Kirchgasse

Im Gebiet Kirchgasse soll mit der Umzonung eine Umstrukturierung ermöglicht werden. Unter der Weiterentwicklung der bestehenden Baustrukturen im Sinne der Innenentwicklung wird eine leichte dichtere Bebauung ermöglicht. Nach der Umzonung sind höhere und längere Gebäude zulässig, vgl. Masse im Anhang 1 im Baureglement.

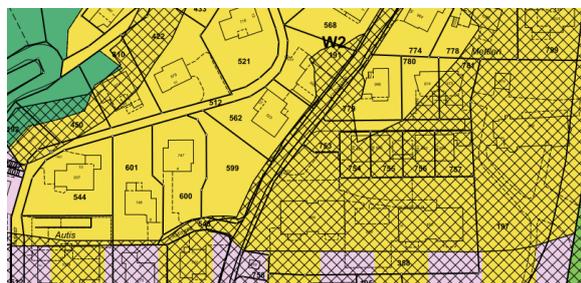
Der kommunale Richtplan definiert die gebietsspezifischen Entwicklungsziele. Durch die Neubebauung der Liegenschaft Paradiesli und die Erhöhung der Dichte kann mit den Umzonungen Wohnraum für ca. 10 zusätzliche Einwohner:innen geschaffen werden. Dieser Berechnung liegt eine anzustrebende Dichte von 62 E/ha als Durchschnittswert der Zone WG13.5 zugrunde.

Strategie Umstrukturieren:



| | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Umzonung Nr. 157 und 158 | | Zonenplan: Ortsteil: | Zonenplan Änderung Kirchgasse | |
| Prz Nrn. 358 vgl. Liste Anhang A | Rechtsgültiger Zonenplan | | Zonenplanentwurf | |
| | Zone | Fläche m ² | Zone | Fläche m ² |
| | WG2 | 723 | W13.5 | 723 |
| | W2 | 14'230 | W13.5 | 14'230 |

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (ÖREB)



8.1.2 Weitere Umzonungen

8.1.2.1 Umzonung von Wald in Landwirtschaftszone

Aufgrund der veränderten Waldfläche wurden die Abgrenzungen zwischen den Waldflächen und der Landwirtschaftszone entsprechend dem Stand der amtlichen Vermessung vom 21. März 2022 angepasst. Diese Umzonungen sind im Zonenplan ganzes Gemeindegebiet – Änderungen ersichtlich. Die betroffenen Parzellen sind im Anhang A aufgelistet.

9 Bauzonenkapazität revidierter Zonenplan

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonenkapazität erfolgen, wie bereits zuvor erläutert (vgl. Ziff. 4.3 bis 4.4), nach dem St. Galler Modell zur Bauzonendimensionierung.

Das St. Galler Modell fokussiert sich bei der Bedarfsermittlung auf die Wohn- und Mischzonen. Für Arbeitszonen wird keine Bedarfsberechnung durchgeführt. Die Gemeinde Weesen ist gemäss kantonalem Richtplan kein strategischer Arbeitsplatzstandort. Den ansässigen Betrieben wird mit den beabsichtigten Umzonungen (vgl. Ziff. 8.1.1) die Weiterentwicklung in der bestehenden Bauzone ermöglicht.

Gemäss der technischen Anleitung zur Bauzonendimensionierung sind die verschiedenen Vorhaben bei einer Gesamtrevision des Zonenplans unterschiedlich zu behandeln, respektive zu berücksichtigen bei der Bauzonendimensionierung.

Abb. 12 Vorgehen bei verschiedenen Vorhaben in der Ortsplanung, Kanton St. Gallen

| Vorhaben | Eingabe im Onlinetool | Berücksichtigung bei Kapazität |
|--|--|--|
| Neueinzonung von Wohn- und Mischzonen | Eingabe der Veränderung der unbebauten Fläche oder Eingabe der neuen Gesamtfläche unbebaut, pro Zonentyp | Ja |
| Auf- / Abzonung innerhalb der Wohn- und Mischzonung | Müssen nicht eingegeben werden | Nein (erst beim nächsten Ortsplanungsverfahren bzw. bei der nächsten Aktualisierung der Grundlagedaten) |
| Umzonung von Arbeitszone oder ÖBA-Zone in Wohn- oder Mischzone | Eingabe als neue unbebaute Fläche im entsprechenden Zonentyp | Ja |
| Auszonung von unbebauten Wohn- und Mischzonen | Eingabe der Veränderung der unbebauten Fläche oder Eingabe der neuen Gesamtfläche unbebaut, pro Zonentyp | Ja |
| Einführung neuer Zonentyp | Eingabe der neuen Gesamtfläche unbebaut, pro Zonentyp | Ja |
| Zusätzliche Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen | Eingabe als zusätzliche Kapazität in Anzahl Personen (fakultativ) | Ja |

Der Kanton St. Gallen prognostiziert gemäss Gemeindeporträt 2017 (vgl. 4.4) für die Gemeinde Weesen in den nächsten 15 Jahren ein Wachstum von rund 289 Personen.

9.1 Kapazität unbebaute Bauzone

Durch die vorliegende Revision des Zonenplans entsteht in der Gemeinde Weesen insgesamt eine zusätzliche Kapazität für 205 Bewohner:innen in der unbebauten Bauzone.

9.1.1 Wohn- und Mischzone

Es werden keine Neueinzonungen vorgenommen. Durch Umzonungen beträgt der Neubestand der unbebauten Fläche mit der vorliegenden Revision 42'195 m². Folgende Kapazitäten liegen durch bereits bestehende, unbebaute Bauzonenreserven Flächen vor:

| Zonenart | | Bestand unbebaute Fläche | Flächenver- änderung Nachführung Raum ⁺ /Zonen- planentwurf | Relevanter Dichtewert gemäss Raum ⁺ | Kapazität auf unbe- bauten Flä- chen |
|--------------|------------|--------------------------------|--|---|---|
| bisher | neu | m ² | m ² | Einwohner pro ha | Einwohner |
| K3 | K16 | 490 | -490 | 54 | 0 |
| W2 | W11 | 21'434 | -21'434 | 44 | 0 |
| W2a | W11a | 5'546 | -5'546 | 39 | 0 |
| W3 | W13.5 | 5'348 | -5'348 | 87 | 0 |
| WG2 | WG13.5 | 4'134 | -4'134 | 62 | 0 |
| WG3 | WG13.5 | 6'090 | -6090 | 45 | 0 |
| W2 | W11 a, b+c | | 22'726 | 43 | 98 |
| K3 | K16 | | 2'903 | 75 | 22 |
| W3 | W13.5 | | 3'007 | 82 | 25 |
| WG3 | WG13.5 | | 13'559 | 45 | 61 |
| Total | | 43'817 | -1'272 | | 205 |

Massnahmen zur Mobilisierung von unbebauten Flächen

Wie bereits mittels kommunalem Richtplanblatt S2 (Siedlungsentwicklung nach innen) festgelegt, soll die Nutzung von nicht überbautem Bauland künftig durch eine aktive Mobilisierung gefördert werden. Der Baulandhortung soll mittels Grundeigentümergegesprächen entgegenge wirkt werden. Falls eine Überbauung dennoch nicht zu Stande kommt, behält es sich die Gemeinde vor, nach Ablauf der Frist für eine Überbauung von Ihrem Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG Gebrauch zu machen.

9.1.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Erweiterungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind möglich, müssen jedoch gemäss Richtplanbeschluss S 41 den regionalen Bedürfnissen entsprechen, gut erreichbar sein und keine nachteiligen Auswirkungen mit sich ziehen. In der vorliegenden Revision ist keine Erweiterung vorgesehen.

9.1.3 Arbeitszone

Im Verfahren der Ortsplanungsrevision können neue Arbeitszonen zur Erweiterung bestehender Betriebe bezeichnet werden, insofern deren Bedarf ausgewiesen ist.

Infolge des positiv vom Gemeinderat beurteilten Umzonungsgesuchs vom Betrieb «Blumen Strub» wird die Fläche im Gebiet Chlostermoos, wie unter Ziff. 8.1.1.7 erläutert, der aktuellen Nutzung angepasst und in Arbeitszone umgezont.

9.2 Kapazität durch Innenentwicklung

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass sie über Nutzungsreserven in der bestehenden Bauzone verfügt. Zudem ist aufzuzeigen, mit welchen mobilisierenden Massnahmen und in welcher Zeitfolge die Flächen einer Überbauung zugeführt werden sollen.

Die Grundsatz Überlegungen zur Innenentwicklung wurden bereits mit der Innenentwicklungsstrategie und darauf aufbauend in der kommunalen Richtplanung getätigt. Es wurden gebietspezifische Anforderungen und Massnahmen zur Innenentwicklung festgelegt, welche in die vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt wurden (siehe auch Ziff. 8.1.1).

9.2.1 Wohn- und Mischzone

Mit den Umzonungen in den Gebieten Moos, Biäsche West, Trottengüetli, Hirschenguët und Kirchgasse werden vorhandene Potentiale für die Innenentwicklung mobilisiert.

| Gebiet/ Umzonung | Fläche (ha) | Dichtewert bisher (E/ha) | Theor. Ka- pazität bis- her (Ein- wohner) | Dichtewert neu (E/ha) | Theor. Ka- pazität neu (Einwoh- ner) | Differenz Kapazität bisher/neu | Zone bisher | Zone neu |
|---------------------|-------------|--------------------------------|--|--------------------------|---|--------------------------------------|-------------|----------|
| Biäsche West | 3'855 | 43 | 17 | 45 | 17 | 1 | W2 | W13.5 |
| Trotten- güetli | 15'762 | 44 | 69 | 46 | 73 | 3 | W2 | W13.5 |
| Hirschen- guët | 7983 | 48 | 38 | 87 | 69 | 31 | W2 | W13.5 |
| Hirschen- guët | 1896 | 48 | 9 | 46 | 9 | 0 | W3 | WG13.5 |
| Kirchgasse | 723 | 38 | 3 | 62 | 4 | 2 | WG2 | W13.5 |
| Kirchgasse | 14230 | 38 | 54 | 62 | 88 | 34 | W2 | W13.5 |
| Moos | 3217 | 46 | 15 | 62 | 20 | 5 | WG2 | WG13.5 |
| Moos | 4213 | 87 | 37 | 62 | 26 | -11 | W3 | WG13.5 |

10 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

10.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

| | |
|--|--|
| Art. 1 Abs. 1 | haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet |
| Mit der Innenentwicklungsstrategie bzw. deren Umsetzung mittels der vorliegenden Revision wird eine haushälterische Bodennutzung angestrebt. Für die Siedlungserweiterungsgebiete stellt der kantonale Richtplan mit der Mindestdichte Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden. | |
| Art. 1 Abs. 2 a | natürliche Lebensgrundlagen schützen |
| Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die Vorlage nicht beeinträchtigt. | |
| Art. 1 Abs. 2 a bis | Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität |
| Mittels Mobilisierung verschiedener Innenentwicklungsgebiete und qualitätssichernder Verfahren (Schwerpunktzone verbunden mit Sondernutzungsplanpflicht) wird eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. | |
| Art. 1 Abs. 2 b | kompakte Siedlungen schaffen |
| Die Innenentwicklungsmassnahmen dienen der Schaffung kompakter Siedlungen. Es werden keine Siedlungserweiterungen vorgenommen. | |
| Art. 1 Abs. 2 b bis | räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten |
| Den bestehenden Betrieben wird durch Umzonungen und entsprechende Zonenbestimmungen die Erweiterung in der bestehenden Bauzone ermöglicht. | |
| Art. 1 Abs. 2 c | Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft |
| Durch die Vorlage wird insbesondere der Wohnstandort Weesen gestärkt. | |

Planungsgrundsätze Landschaft

| | |
|--|---|
| Art. 3 Abs. 2 a | Kulturland erhalten |
| Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. | |
| Art. 3 Abs. 2 b | Einordnung in die Landschaft |
| Mit Vorschriften zur Begrünung in der Siedlung und einer harmonischen Dachlandschaft mit erweiterter Schrägdachpflicht wird die Einordnung in die Landschaft verbessert. | |
| Art. 3 Abs. 2 c | Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer |
| Die bestehenden Uferzugänge bleiben erhalten. | |
| Art. 3 Abs. 2 d | Freihaltung naturnaher Erholungsräume |
| Die naturnahen Erholungsräume werden durch die Vorlage gesichert. | |
| Art. 3 Abs. 2 e | Erhaltung der Waldfunktionen |
| Die Funktion der Wälder wird nicht beeinträchtigt. | |

Planungsgrundsätze Siedlung

| | |
|---|--|
| Art. 3 Abs. 3 a | zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten |
| Bei der Bestimmung von Innenentwicklungs- und Siedlungserweiterungsgebieten wurde auf einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr geachtet. Die Gemeinde strebt eine klare Trennung von Wohn-/Mischgebieten und Industrie-/Gewerbegebieten an. Die in dieser Vorlage enthaltenen Umzonungen entsprechen diesem Grundsatz. | |

| | |
|--|--|
| Art. 3 Abs. 3 a^{bis} | Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung |
| Mittels Mobilisierung verschiedener Innenentwicklungsgebiete und der Schwerpunktzonen Marihalden in Verbindung mit Sondernutzungsplanpflicht wird eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Wie bereits im kommunalen Richtplan verankert, wird die Gemeinde aktiv auf die Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken zugehen und mit Gesprächen deren Mobilisierung fordern. | |
| Art. 3 Abs. 3 b | Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen |
| Bei den geplanten Umzonungen wurde darauf geachtet, dass keine schädlichen Einwirkungen entstehen. | |
| Art. 3 Abs. 3 c | Rad- und Fusswege |
| Die notwendigen Verbindungen wurden im kommunalen Richtplan gesichert. | |
| Art. 3 Abs. 3 d | günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen |
| Die Siedlungsentwicklung findet grösstenteils im bereits bebauten und somit erschlossenen Gebiet statt. | |
| Art. 3 Abs. 3 e | Durchgrünung |
| Durch die Vorlage wird die Durchgrünung der Siedlung mittels Sicherung von Grünflächen und Massnahmen zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Bepflanzung und ökologischen Vernetzung gefördert. | |

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

| | |
|---|---|
| Art. 3 Abs. 4 a | regionale Bedürfnisse berücksichtigen |
| Die regionalen Bedürfnisse wurden berücksichtigt. | |
| Art. 3 Abs. 4 b | Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen |
| Die öffentlichen Bauten und Anlagen sind mit der Erreichbarkeit durch alle Verkehrsträger abgestimmt. | |
| Art. 3 Abs. 4 c | nachteilige Auswirkungen vermeiden |
| Es sind keine nachteiligen Auswirkungen bekannt. | |

10.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die Mitwirkung ist ausstehend.

10.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Folgende Konzepte und Sachpläne sind zurzeit in Kraft oder in Bearbeitung:

| | |
|-----------------------------------|--|
| In Umsetzung | Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) |
| | Landschaftskonzept Schweiz (LKS) |
| | Sachplan Verkehr |
| | Versorgung Hartgestein |
| | Strasse |
| | Schiene (SIS) |
| | Luftfahrt (SIL) |
| | Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) |
| | Sachplan Geologisches Tiefenlager |
| | Sachplan Militär |
| | Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK) |
| | in Bearbeitung |
| Sachplan Geologisches Tiefenlager | |

10.4 Bundesinventare

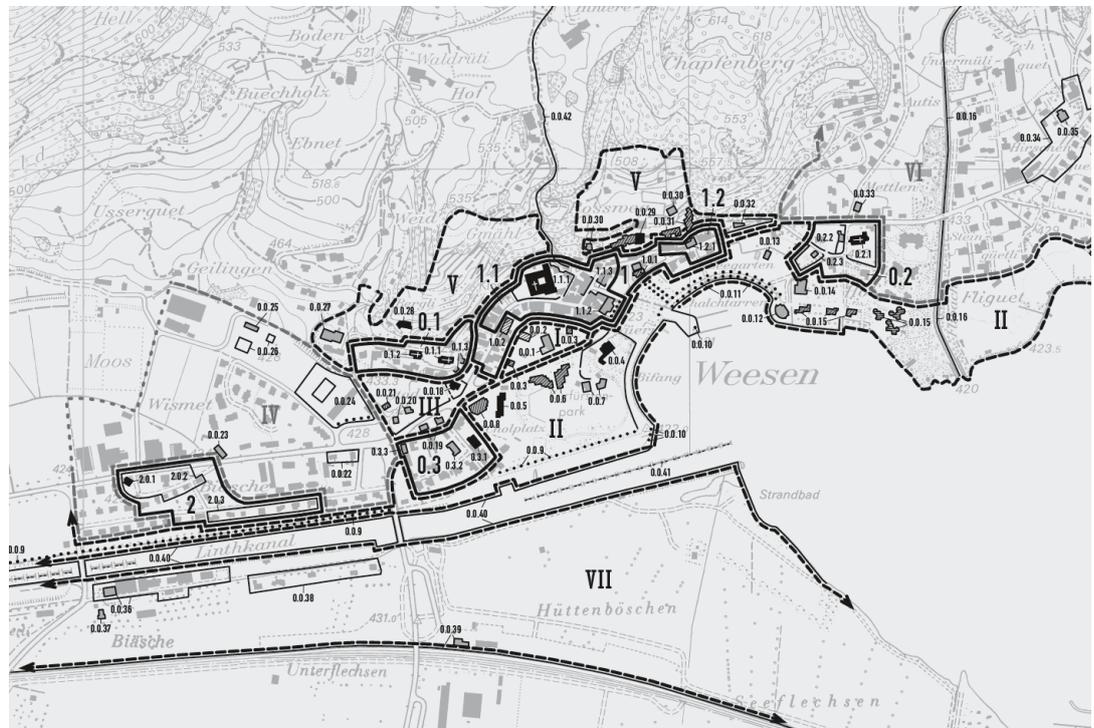
Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Städtchen (1) windet sich entlang des Bergfusses und schliesst den kompakten und dicht bebauten historischen Ortskern mit Klosteranlage (1.1) ein. Der Kernbereich, welcher dem Erhaltungsziel A zugewiesen ist, wirkt auch heute noch als intakte Einheit und verleiht dem Ort seine Identität. Das Städtchen umfasst verschiedenste schützenswerte Einzelelemente und Baugruppen, welche zu einer lebendigen kleinstädtischen Ganzheit beitragen und möglichst zu erhalten sind.

Abb. 13 Aufnahmeplan ISOS Weesen (2. Fassung, September 2006)



Das Aussenquartier Biäsche (2) im Westen der Gemeinde Weesen weist mit seinen regelmässig gereihten Wohnhäusern trotz jüngeren Baualters eine Schutzwürdigkeit auf und ist daher dem Erhaltungsziel B zugewiesen.

Die Umgebungsrichtung II, welche sich entlang des Uferbeckens des Walensees erstreckt und als wichtiger Ortsvordergrund und als Erholungsraum dient, sowie der im Hintergrund steil ansteigende Berghang sind die wichtigsten Umgebungen der historischen Bebauung von Weesen.

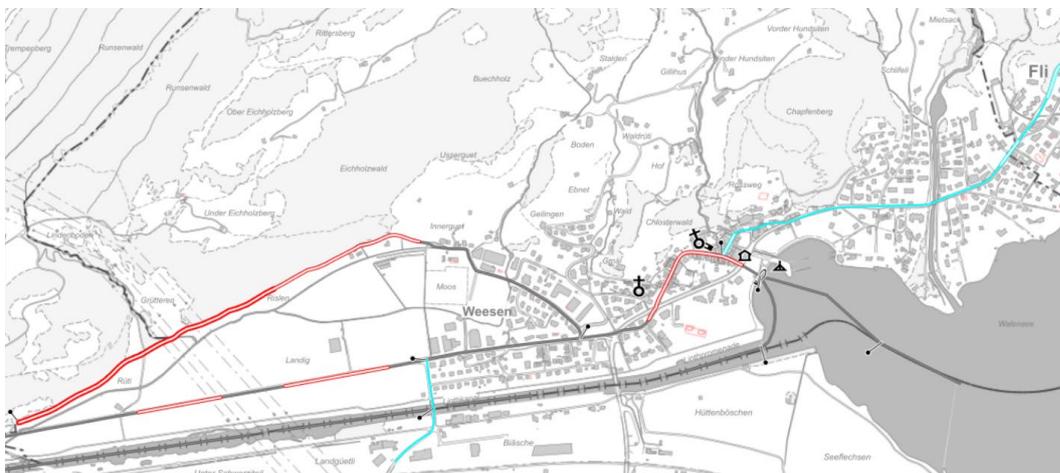
Im Richtplan wurde das ISOS bei der Ausscheidung der Innenentwicklungsgebiete berücksichtigt. Die Schutzverordnung der Gemeinde Weesen stammt aus dem Jahr 1997 und ist somit in die Jahre gekommen. Um den im ISOS definierten Schutzziele und Empfehlungen Rechnung zu tragen und die Schutzverordnung an neue Gegebenheiten anzupassen, wird diese einer Revision unterzogen (vgl. 3.6) und wird mit der Zonenplanung abgestimmt.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Innerhalb des Gemeindegebietes von Weesen sind Verkehrswege im Sinne des IVS von nationaler und regionaler Bedeutung sowie einige Wegbegleiter eingetragen:

- SG 10.1.3: Biberlichopf – Weesen, Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit viel Substanz und mit Substanz
- SG 10.2: Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz
- SG 303: (Weesen –) Biäsche - Näfels/GL, Lokale Bedeutung, historischer Verlauf
- SG 200.2: Fahrstrasse von 1882, Lokale Bedeutung, historischer Verlauf

Abb. 14 Historische Verkehrswege Schweiz (IVS), www.geoportal.ch, 04.10.2021



Nationale Bedeutung

Lokale Bedeutung

 Nationale Bedeutung, Historischer Verlauf mit Substanz
 Nationale Bedeutung, Historischer Verlauf mit viel Substanz

 Historischer Verlauf

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Nördlich des Ortskerns erstreckt sich das BLN-Gebiet Speer-Churfürsten-Alvier (Nr. 1613). In der rechtsgültigen Schutzverordnung wird der Schutzwürdigkeit des Objekts nicht vollumfänglich Rechnung getragen. Mit der Revision der Schutzverordnung soll die Umsetzung der Schutzwürdigkeit überprüft und angepasst werden.

10.5 Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen vermag. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass es keine Neuzonungen gibt. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell Raum für die Naherholung bieten soll.

Die Ortsplanungsrevision Weesen entspricht den Zielen und Strategien des Raumkonzeptes Schweiz. Es wird besonders der Siedlungsbegrenzung Rechnung getragen, indem auf Neuzonungen verzichtet und die qualitativ hochstehende flexible Überbauung noch unüberbauter Flächen gefördert wird.

10.6 Landschaftskonzept Schweiz (Fassung vom 27.05.2020)

Den Zielen des Landschaftskonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist in Ziel 4 «Eingriffe sorgfältig und qualitätsorientiert ausführen» festgehalten, dass Bauten und Anlagen der Landschaft Rechnung tragen und der Boden haushälterisch genutzt wird. Zudem soll die Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Lebensräume minimiert werden.

Unter Ziel 6 «Hochwertige Lebensräume sichern und vernetzen» werden der Erhalt, die Aufwertung und Vernetzung der natürlichen und naturnahen Lebensräume festgesetzt. Dies wird insbesondere durch die gesicherten Wildtierkorridore erreicht.

Allgemeine Landschaftsqualitätsziele

| | |
|----------------|--|
| Ziel 8 | Städtische Landschaften: Qualitätsorientiert verdichten, Grünräume sichern Die Vorlage baut auf die Innenentwicklung. Bestehende Grünräume im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand werden gesichert. |
| Ziel 9 | Periurbane Landschaften: vor weiterer Zersiedlung schützen, Siedlungsränder gestalten Es sind bereits Massnahmen zur Sicherung eines qualitätsvollen Übergangs von Baugebiet zu Nichtbaugelände in der Umsetzung. Es wird keine Siedlungserweiterung vorgenommen. |
| Ziel 10 | Ländlich geprägte Landschaften: standortangepasster Nutzung Priorität einräumen Die Streusiedlungsgebiete werden erhalten. |
| Ziel 11 | Hochalpine Landschaften: Natürlichkeit erhalten Nicht relevant |
| Ziel 12 | Hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Landschaften: Kulturland erhalten und ökologisch aufwerten Nicht relevant. Die ökologische Vernetzung und somit Aufwertung wird mit Massnahmen im kommunalen Richtplan gesichert. |
| Ziel 13 | Tourismusgeprägte Landschaften: landschaftliche und baukulturelle Qualitäten sichern und aufwerten Das Ortsbild von nationaler Bedeutung und die Erholungsgebiete entlang des Walensees sind mit der vorliegenden Revision gesichert. Die Basis für eine beabsichtigte Aufwertung wurde gelegt. |
| Ziel 14 | Herausragende Landschaften: regionalen Landschaftscharakter aufwerten |

Die Rebflächen sind mit der vorliegenden Revision gesichert.

Die Ortsplanungsrevision Weesen entspricht den Zielen und Strategien des Landschaftskonzeptes Schweiz.

10.7 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

Im kommunalen Richtplan und in der Rahmennutzungsplanung wurden die Ziele des kantonalen Richtplans berücksichtigt. Bei Unstimmigkeiten sind Anpassungen begründet und teils beantragt, um die Abstimmung sicher zu stellen. Unter 1.5 sind die für Weesen relevanten Ziele des kantonalen Richtplans erläutert.

Die Ziele des Regionalplanes Region ZürichseeLinth wurden in den kommunalen Richtplan und in der Rahmennutzungsplanung integriert bzw. berücksichtigt. Die Region wurde in der Mitwirkung angehört.

10.8 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

10.8.1 Luft

Zur Förderung der Luftreinhaltung wurde der Pflichtbedarf an Parkplätzen reduziert. Weitere Massnahmen wurden nicht getroffen.

10.8.2 Lärm

Insbesondere bei den Neuentwicklungs- und Umstrukturierungsgebieten muss das Thema Lärm noch ausführlich behandelt bzw. nachgewiesen werden. Die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung müssen eingehalten werden und deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren muss nachgewiesen werden, mit welchen Massnahmen die Grenzwerte eingehalten werden können. Objektbezogene Massnahmen sind grundsätzlich möglich, um die Grenzwerte einzuhalten.

10.8.3 Nichtionisierende Strahlen

Das Siedlungsgebiet ist nicht von nichtionisierenden Strahlen betroffen.

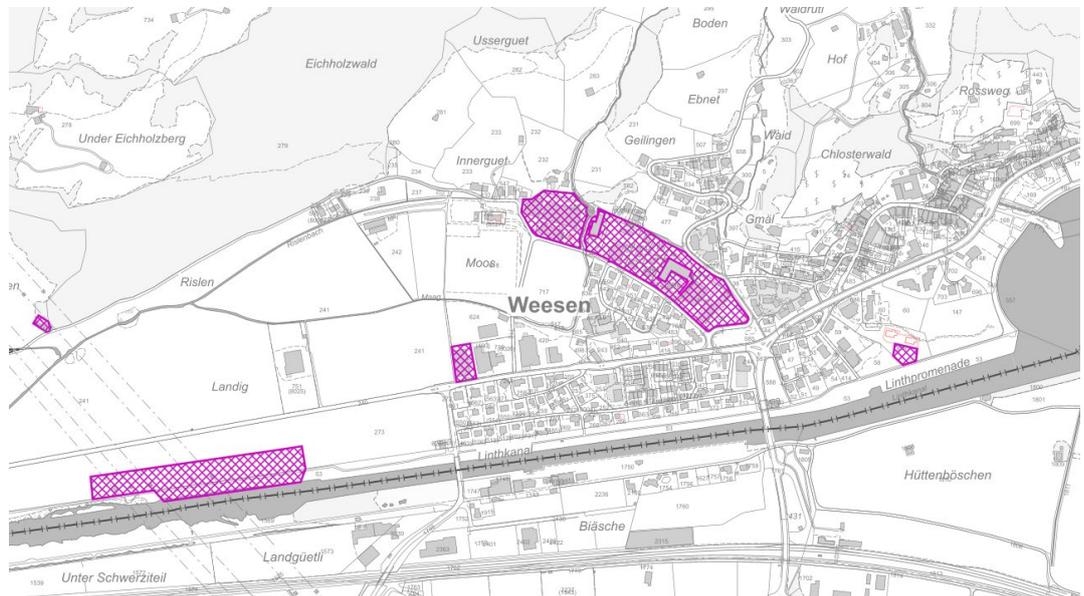
10.8.4 Abfall

Als Richtplanmassnahme ist ein Konzept für zentrale Standorte der Kehricht- und Grüngut-sammelstellen definiert. Dieses dient der Gemeinde als Grundlage für das weitere Vorgehen bezüglich effizienterer Abfallentsorgung.

10.8.5 Belastete Standorte (Altlasten)

Auf dem Gemeindegebiet Weesen sind einige belastete Standorte eingetragen. Bei den belasteten Standorten innerhalb des Siedlungsgebiets sind im Rahmen von Baugesuchen die notwendigen Massnahmen zu treffen.

Abb. 15 Kataster der belasteten Standorte, www.geoportal.ch, 05.10.2021



10.8.6 Archäologische Fundstellen

Die archäologischen Fundstellen sollen mit der nächsten Revision der Schutzverordnung Teil Natur und Landschaft, ausreichend geschützt und erhalten werden. Der kantonale Richtplanbeschluss S33 soll damit umgesetzt werden.

10.8.7 Gewässerschutz

Die notwendigen Nachweise zum Gewässerschutz sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

10.8.8 Übrige Themen des Bundesrechts

Die Themen Fruchtfolgefleichen, Wald, Jagd, Fischerei, Erschütterungen und Störfallvorsorge werden von der Rahmennutzungsplanung nicht beeinträchtigt.

10.9 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung und Massnahmen zum Klimaschutz

Mit dem Klimawandel hat das Anliegen, Siedlungen möglichst grün mit unversiegelten Flächen zu gestalten und dafür zu sorgen, dass das Regenwasser vor Ort versickert und im Boden gespeichert bleibt, eine zentrale Bedeutung erhalten. Art. 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) verlangt die Sicherung der natürlichen Funktion des Wasserkreislaufs und Art. 7 das Versickernlassen des von bebauten und befestigten Flächen abfliessenden, nicht verschmutzten Regenabwassers.

Ergänzend zu den Bestimmungen auf Bundesebene werden im Baureglement mit den Artikeln zu den Wohn-, Wohn- und Gewerbe- und Arbeitszonen sowie in Art. 31 zur Umgebungsgestaltung geeignete Bepflanzung, Retention und Versickern des Regenabwassers von Dächern und anderen versiegelten Flächen vorgeschrieben. Über die bestehende Gesetzgebung hinaus wird vorgeschrieben, dass für ein ausgeglichenes Mikroklima pro Flächeneinheit schattenspendende Bäume in die Gestaltung zu integrieren sind (vgl. Ziff. 7).

Im Umgebungsplan muss neu die Art der Beschattung und Retention/Entwässerung aufgezeigt werden und wie sie mit einer ökologisch wertvollen und klimaresilienten Bepflanzung umgesetzt wird. Zudem muss bei der Umgebungsgestaltung eine naturnahe und standortgemässe Vegetation mit Hecken, Blumenwiesen oder einheimischen Bäumen umgesetzt werden. Beim Pflanz- und Saatgut ist auf regionale Herkunft zu achten.

Die übergeordneten Grünräume und bestehende Grünstrukturen in den Quartieren werden vernetzt. In sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten wird dies mit Grünflächen, klimaresilienter Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen umgesetzt. Die Beschattung wird mit Bepflanzung optimiert. Der Anteil von versiegelten Flächen ist zu minimieren und jener von wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Flächen zu maximieren, es ist der Nachweis einer gesamthaften Lösung und deren Finanzierung für die Siedlungsentwässerung und insbesondere die Versickerung und/oder Retention des nicht verschmutzten Abwassers zu erbringen. Zudem wurde eine zonenspezifische Grünflächenziffer eingeführt.

11 Berücksichtigung der Mitwirkung

11.1 Auswertung der Mitwirkungseingaben

11.2 Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

12 Berücksichtigung der Vorprüfung

12.1 Vorprüfungsbericht AREG

12.2 Mitbericht Denkmalpflege und Archäologie

13 Öffentlichen Auflage

13.1 Zonenplan

13.2 Baureglement

14 Weiteres Rechtsverfahren

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Lena Hausding und Monika Rüsi

Anhang A

Liste aller von Umzonungen tangierten Flächen

| Parzellen Nr. | Fläche Liegenschaft | Zone neu | GDE_BEZ | Zone bisher | Nr. Umzonung | Totalfläche Umzonung |
|---------------|------------------------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-------------------------|
| 510 | 1'452 L | L | Landwirtschaftszone | üG | 5 | 19'673 |
| 509 | 1'058 L | L | Landwirtschaftszone | üG | 5 | |
| 336 | 1'911 L | L | Landwirtschaftszone | üG | 5 | |
| 643 | 644 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | 12'359 |
| 639 | 661 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 637 | 688 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 644 | 628 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 761 | 648 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 598 | 733 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 763 | 671 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 764 | 629 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 638 | 692 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 762 | 649 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 451 | 502 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 436 | 637 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 748 | 568 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 742 | 536 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 463 | 642 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 423 | 438 W11c | W11c | W11c | W2 | 12 | |
| 656 | 457 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | 15'762 |
| 245 | 993 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 654 | 291 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 653 | 316 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 652 | 224 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 650 | 170 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 649 | 298 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 648 | 302 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 647 | 219 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 646 | 219 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 538 | 651 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 537 | 698 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 378 | 253 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 250 | 1'391 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 249 | 3'315 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 247 | 1'039 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 246 | 324 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 655 | 241 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 651 | 339 W13.5 | W13.5 | W13.5 | W2 | 14 | |
| 230 | 581 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | 20'262 |
| 770 | 432 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 370 | 615 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 628 | 363 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 627 | 371 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 531 | 557 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 698 | 401 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 697 | 655 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 524 | 465 W11b | W11b | W11b | W2 | 15 | |

| Parzellen Nr. | Fläche Liegenschaft | Zone neu | GDE_BEZ | Zone bisher | Nr. Umzonung | Totalfläche Umzonung |
|---------------|------------------------|----------|---------|-------------|-----------------|-------------------------|
| 752 | 755 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 723 | 307 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 722 | 366 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 721 | 367 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 690 | 357 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 689 | 1'407 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 604 | 718 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 299 | 907 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 634 | 872 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 536 | 557 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 477 | 4'091 | W11b | W11b | W2 | 15 | |
| 564 | 604 | W11c | W11c | W2 | 19 | 18'748 |
| 480 | 854 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 791 | 328 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 793 | 328 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 386 | 258 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 608 | 723 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 220 | 279 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 559 | 75 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 495 | 90 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 496 | 752 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 494 | 589 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 413 | 667 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 390 | 797 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 365 | 95 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 219 | 690 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 215 | 763 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 213 | 542 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 657 | 605 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 715 | 362 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 706 | 242 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 705 | 248 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 704 | 2'374 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 611 | 1'220 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 610 | 727 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 609 | 598 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 595 | 726 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 560 | 738 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 391 | 673 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 792 | 194 | W11c | W11c | W2 | 19 | |
| 432 | 494 | W11c | W11c | W2 | 20 | 2'343 |
| 541 | 504 | W11c | W11c | W2 | 20 | |
| 421 | 381 | W11c | W11c | W2 | 20 | |
| 373 | 696 | W11c | W11c | W2 | 21 | 20'578 |
| 265 | 484 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 266 | 500 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 267 | 500 | W11c | W11c | W2 | 21 | |

| Parzellen Nr. | Fläche Liegenschaft | Zone neu | GDE_BEZ | Zone bisher | Nr. Umzonung | Totalfläche Umzonung |
|---------------|------------------------|----------|---------|-------------|-----------------|-------------------------|
| 268 | 608 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 269 | 951 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 262 | 689 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 364 | 534 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 256 | 404 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 261 | 445 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 363 | 699 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 369 | 499 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 259 | 699 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 253 | 708 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 375 | 601 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 372 | 803 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 264 | 685 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 252 | 808 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 270 | 4'860 | W11c | W11c | W2 | 21 | |
| 795 | 1'025 | W11a | W11a | W2a | 23 | 45'053 |
| 594 | 1'257 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 794 | 1'417 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 612 | 783 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 746 | 435 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 744 | 979 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 743 | 998 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 660 | 33 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 659 | 1'038 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 596 | 1'334 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 532 | 727 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 481 | 474 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 464 | 686 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 449 | 884 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 418 | 885 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 417 | 941 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 811 | 811 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 410 | 958 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 395 | 599 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 394 | 1'427 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 218 | 886 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 217 | 729 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 216 | 281 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 745 | 999 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 221 | 777 | W11a | W11a | W2a | 23 | |
| 478 | 401 | W11c | W11c | W2 | 24 | 1'941 |
| 429 | 576 | W11c | W11c | W2 | 24 | |
| 505 | 146 | W11c | W11c | W2 | 24 | |
| 431 | 172 | W11c | W11c | W2 | 24 | |
| 434 | 232 | W11b | W11b | W2 | 27 | 7'883 |
| 424 | 600 | W11b | W11b | W2 | 27 | |
| 412 | 312 | W11b | W11b | W2 | 27 | |

| Parzellen Nr. | Fläche Liegenschaft | Zone neu | GDE_BEZ | Zone bisher | Nr. Umzonung | Totalfläche Umzonung |
|---------------|------------------------|----------|-----------------|-------------|-----------------|-------------------------|
| 590 | 650 | W11b | W11b | W2 | 27 | |
| 523 | 721 | W11b | W11b | W2 | 27 | |
| 786 | 800 | FiB SF | FiB SF | G | 29 | 22'480 |
| 773 | 618 | W11c | W11c | W2 | 30 | 23'009 |
| 557 | 703 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 775 | 698 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 433 | 554 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 806 | 449 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 776 | 635 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 778 | 748 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 521 | 831 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 520 | 547 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 782 | 767 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 198 | 895 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 568 | 692 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 799 | 748 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 499 | 685 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 774 | 584 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 199 | 1'445 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 772 | 636 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 777 | 463 | W11c | W11c | W2 | 30 | |
| 630 | 69 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | 6'658 |
| 607 | 498 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 621 | 871 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 623 | 73 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 622 | 9 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 619 | 202 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 617 | 126 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 615 | 73 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 613 | 636 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 618 | 143 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 662 | 53 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 620 | 240 | SPZ | SPZ Mariahalden | W3 | 34 | |
| 602 | 645 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | 8'222 |
| 759 | 287 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 597 | 714 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 196 | 352 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 195 | 380 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 758 | 116 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 377 | 725 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 194 | 278 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 808 | 19 | WG13.5 | WG13.5 | WG2 | 37 | |
| 149 | 1'893 | FaB SF | FaB SF | G | 38 | 6'032 |
| 185 | 673 | W11c | W11c | W2 | 40 | 34'438 |
| 385 | 789 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 179 | 1'110 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 603 | 1'428 | W11c | W11c | W2 | 40 | |

| Parzellen Nr. | Fläche Liegenschaft | Zone neu | GDE_BEZ | Zone bisher | Nr. Umzonung | Totalfläche Umzonung |
|---------------|------------------------|----------|--------------------------|-------------|-----------------|-------------------------|
| 184 | 831 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 671 | 942 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 688 | 286 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 681 | 468 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 680 | 207 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 679 | 140 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 676 | 308 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 674 | 447 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 673 | 460 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 672 | 342 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 669 | 862 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 444 | 360 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 668 | 805 | W11c | W11c | W2 | 40 | |
| 149 | 1'893 | FaB NH | Freihaltezone Natur- u G | | 41 | 56'105 |
| 368 | 36 | FaB NH | Freihaltezone Natur- u G | | 44 | 19'655 |
| 400 | 166 | FaB NH | Freihaltezone Natur- u G | | 44 | |
| 202 | 141 | FaB NH | Freihaltezone Natur- u G | | 45 | 2'906 |
| 703 | 1'339 | W11c | W11c | W2 | 48 | 22'722 |
| 700 | 219 | W11c | W11c | W2 | 48 | |
| 701 | 196 | W11c | W11c | W2 | 48 | |
| 585 | 2'325 | K16 | K16 | ÖBA | 49 | 2'412 |
| 581 | 429 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | 8'692 |
| 579 | 176 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 577 | 69 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 468 | 337 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 466 | 336 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 465 | 255 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 580 | 176 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 578 | 449 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 576 | 469 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 575 | 183 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 574 | 564 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 359 | 653 | W13.5 | W13.5 | W3 | 153 | |
| 392 | 950 | W13.5 | W13.5 | W2 | 154 | 7'983 |
| 371 | 1'232 | W13.5 | W13.5 | W2 | 154 | |
| 209 | 857 | W13.5 | W13.5 | W2 | 154 | |
| 711 | 592 | W13.5 | W13.5 | W2 | 154 | |
| 663 | 999 | W13.5 | W13.5 | W2 | 154 | |
| 600 | 755 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | 14'230 |
| 601 | 793 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 754 | 216 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 757 | 267 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 543 | 146 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 191 | 551 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 562 | 664 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 779 | 553 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 753 | 367 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |

| Parzellen Nr. | Fläche Liegenschaft | Zone neu | GDE_BEZ | Zone bisher | Nr. Umzonung | Totalfläche Umzonung |
|---------------|------------------------|----------|---------|-------------|-----------------|-------------------------|
| 780 | 360 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 781 | 326 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 599 | 740 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 755 | 225 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 544 | 832 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |
| 756 | 225 | W13.5 | W13.5 | W2 | 157 | |

Anhang B

Bauzonenkapazitätsberechnung Gemeinde Weesen SG

Bauzonenkapazitätsberechnung Gemeinde Weesen SG

Baulücken schliessen

| Bestand | Neu | Bestand | | Neu | | | | |
|------------------------------|------------|---------------|---------------|------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Zonentyp | Zonentyp | Unbebau | Kontrolle | Dichtewert | Zusätzliche Einw | Unbebaute Fläch | Dichtewert Zone | Zusätzliche Einwohner |
| K3 | K16 | 490 | 491 | 43 | 2 | 2'903 | 75 | 22 |
| W2 | W11 * | 21'434 | 21'546 | 35 | 75 | 22'726 | 43 | 98 |
| W2a | | 5'546 | 8'873 | 34 | 19 | | 43 | 0 |
| W3 | W13.5 | 5'348 | | 82 | 44 | 3'007 | 82 | 25 |
| WG2 | aufgehoben | 4'134 | | 62 | 26 | | 62 | 0 |
| WG3 | WG13.5 | 6'090 | 12'907 | 46 | 28 | 13'559 | 45 | 61 |
| Summe | | <u>43'042</u> | <u>43'817</u> | | <u>193</u> | <u>42'195</u> | | <u>205</u> |
| Mittlerweile überbaut | | | | | | <u>4'034</u> | | |
| Kontrollsumme | | | | | | 46'229 | | |
| Veränderung Unbebaute Fläche | | | | | | -1'622 | | |

Gemäss Beschluss des kantonalen Richtplans muss die Gemeinde Weesen bis ins Jahr 2040 in bereits bebauten Bauzonen eine zusätzliche Einwohnerkapazitäten in Höhe von 2% (30 Einwohner) bereitstellen. Diese geforderten 2% werden in der Berechnung in die kurz- und langfristige Innenentwicklung integriert. Erkennbar ist, dass die beabsichtigte Innenentwicklung die geforderten Kapazitäten von 2% bereitstellen kann.

Innenentwicklung durch Um- und Aufzonungen

Kurzfristig bereitzustellen (innerhalb der nächsten 15 Jahre)

| Gebietsname | Bestand | | | Künftig | | |
|------------------------------|-------------|-----------|------------------------|-------------------|------------|-----------------------|
| | Fläche (m2) | Einwohner | Einwohnerdichte (E/ha) | Zieldichte (E/ha) | Einwohner | Zusätzliche Einwohner |
| Moos WG2 in WG3 | 3'200 | | 20 | 62 | 45 | 14 |
| Moos W3 in WG3 | 4'100 | | 20 | 49 | 45 | 18 |
| Moos WG3 | 5'400 | | 25 | 46 | 45 | 24 |
| Biäsche West W2 in W13.5 | 3'855 | | 13 | 35 | 82 | 32 |
| Trottengüetli W2 in W13.5 | 15'762 | | 55 | 35 | 82 | 129 |
| Hirschenguët W2 in W13.5 | 7'983 | | 28 | 35 | 82 | 65 |
| Hirschenguët W3 in WG13.5 | 1'896 | | 16 | 82 | 45 | 9 |
| Speerplatz | 2'412 | | 0 | 0 | 75 | 18 |
| Summe | 44'608 | | <u>177</u> | | <u>310</u> | <u>133</u> |
| Summe ohne unbebaute Flächen | 27'789 | | 112 | | 235 | 123 |