

Ortsplanung Wildhaus-Alt St. Johann

Arbeitsprogramm Auszonungen

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Inhalt und Zweck der Planung	5
2	Planerische Grundlagen	6
2.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	6
2.2	Raumkonzept St.Gallen (RKSG)	6
2.3	Raumkonzept Toggenburg	6
2.4	Kantonaler Richtplan	7
3	Planerische Umsetzung	8
3.1	Berechnung der Auszonungsflächen	8
3.2	Festlegung der potentiellen Auszonungsflächen	9
3.2.1	Grundsätze	9
3.2.2	Potentielle Auszonungsflächen	10
3.2.3	Entwicklungsgebiete	10
3.3	Sicherung der Auszonungsflächen	10
4	Mitwirkung	11
5	Vernehmlassung Kanton	11
6	Anhang	11

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann liegt zwischen den Churfürsten und dem Säntismassiv im oberen Toggenburg. Seit der Fusion der beiden Gemeinden Wildhaus und Alt St. Johann am 1. Januar 2010 gehört sie mit 87,53 km² flächenmässig zu den grössten Gemeinden des Kantons St.Gallen. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Wildhaus, Unterwasser, Alt St. Johann und Starkenbach.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann stellt im oberen Toggenburg einen wichtigen Schwerpunkt im Bereich Erholung, Sport und Tourismus dar (siehe auch Raumkonzept Toggenburg). Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sollen nicht nur innerhalb der Ortsteile, sondern auch an touristisch wichtigen Lagen, wie zum Beispiel im Gebiet Schwendi, angestrebt werden. Mit dem zukünftigen Klanghaus am Schwendisee kann die Gemeinde ihr touristisches und kulturelles Angebot erweitern und stärken.

Eine Besonderheit in der touristisch stark geprägten Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann stellt die hohe Zahl an Zweitwohnungen dar. An der Gesamtzahl aller Wohnungen (3'089) beträgt der Zweitwohnungsanteil rund 63 % (Stand 31.12.2018¹).

Ende 2018 zählte Wildhaus-Alt St. Johann eine ständige Wohnbevölkerung von 2'626 Einwohnern (Stand 31.12.2018, BFS). Gegenüber der Bevölkerungszahl von 2016 gemäss Gemeindeportrait bedeutet dies eine Bevölkerungszunahme von rund 15 Personen. Der erwartete Bevölkerungszuwachs bis 2040 beträgt gemäss dem Modell Siedlungsgebietsdimensionierung 118 Personen.

Bei der Betrachtung der Einwohnerzahlen aber auch bei der Einwohnerdichte ist der Zweitwohnungsanteil nicht zu unterschätzen. Gemäss Gemeindeportrait beträgt die Einwohnerdichte in der Wohn- und Mischzone rund 16 E/ha und ist damit im Vergleich zum St.Galler Schnitt unterdurchschnittlich. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Nutzer der Zweitwohnungen nicht in die Erhebung der Einwohnerdichte einfließen. Trotzdem sind diese Bauzonenflächen besetzt und bebaut. Mit der Einstufung zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet» müsste die Gemeinde eine Mediandichte von 29 E/ha aufweisen. Eine Erhöhung der bestehenden Einwohnerdichte wird jedoch aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils und den vorhandenen Baulücken, welche zum Teil durch die Grundeigentümer blockiert werden, wesentlich erschwert.

¹ gemäss Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil des Bundesamts für Raumentwicklung

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016	2'611
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2016	0.5 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040	118

Kennzahlen Gemeindepotrait Wildhaus-Alt St. Johann, Stand 17.08.2017 (mit Ergänzung am 12.07.2018)

Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016	1'622
Beschäftigte 2014	745
Gemeindedichte E/ha	16

1.2 Anlass der Planung

Das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), die darauf basierende Revision des kantonalen Richtplans (Teil Siedlung) sowie das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) bringen grössere Veränderungen für die Ortsplanung der Gemeinden mit sich. Seit der Inkraftsetzung des PBG am 1. Oktober 2017 haben die Gemeinden zehn Jahre Zeit, die Ortsplanung an die übergeordneten Rechtsgrundlagen anzupassen.

Nebst der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Trennung von Bau- und Nichtbau-gebiet gilt es die Siedlungsentwicklung zukünftig nach innen zu lenken. Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven haben diese zu verkleinern. Dabei sind sowohl natürliche Gegebenheiten wie auch Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft zu beachten.

Gemäss kantonalem Richtplan ist Wildhaus-Alt St. Johann eine Gemeinde, die ihre Bauzonen verkleinern muss. Innerhalb eines Jahres seit der Genehmigung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (1. November 2017) müssen sämtliche betroffene Gemeinden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein entsprechendes Arbeitsprogramm zur Auszonung von Bauland vorlegen. Innerhalb von vier Jahren ist dieses umzusetzen.

1.3 Inhalt und Zweck der Planung

Das vorliegende Arbeitsprogramm definiert die Auszonungsflächen, zeigt auf wie diese gesichert werden können und wie der Auszonungsprozess gestaltet wird.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte RPG in Kraft. Die RPG Revision wirkt in erster Linie der Zersiedlung entgegen. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden. Das RPG schreibt vor, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben und das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan festzulegen ist.

2.2 Raumkonzept St.Gallen (RKSG)

In Abstimmung auf die Anforderungen gemäss RPG setzt das RKSG strategische Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung des Kantons St. Gallen in den nächsten 10 bis 20 Jahren. Das RKSG definiert unterschiedliche Raumtypen und strategische Überlegungen dazu. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist dem Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet» zugewiesen. Zu diesem Raumtyp werden im RKSG folgende strategische Kernaussagen gemacht:

- Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft;
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen;
- Verkehrstechnische Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren;
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten;

Dem Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet» wird ein Anteil von 2% (d.h. 1'700 Personen) am erwarteten Gesamtbevölkerungszuwachs von 85'000 Personen des Kantons St. Gallen bis ins Jahr 2040 zugestanden (siehe kantonaler Richtplan, Siedlungsgebiet S11, S. 2).

Das RKSG bildete die Grundlage für die Überarbeitung des kantonalen Richtplans.

2.3 Raumkonzept Toggenburg

Ein bedeutender Teil der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann wird dem siedlungsprägenden Kulturraum zugeordnet, welcher durch Dörfer und die Streusiedlung geprägt ist. Eine Innverdichtung wird innerhalb der Ortsteile angestrebt und die Streusiedlung ist zu pflegen und zeitgemäss zu erneuern.

Wildhaus-Alt St. Johann nimmt mit den drei touristischen Orten Alt St. Johann, Unterwasser und Wildhaus sowie den touristischen Schwerpunkten (Intensivtourismus / touristische Attraktionen) innerhalb des Toggenburgs eine wichtige Funktion als Tourismusort ein. Um den Tourismus auch künftig zu fördern, soll die Hauptverkehrsachse vom Rheintal nach Wildhaus

ausgebaut und die touristischen Grossinfrastrukturanlagen, wie etwa die Bergbahnen modernisiert werden.

2.4 Kantonaler Richtplan

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

Region: Toggenburg

Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Kultur- und Agrarlandschaft, Tourismusgebiet

Kennwerte Gemeinde:

Bevölkerung 2016:	2611
Beschäftigte 2014:	1545
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	0.5 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	118

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	1622
Beschäftigte 2014:	745
Zonenfläche bebaut [ha]:	104.4
Zonenfläche unbebaut [ha]:	17.9
davon Aussenreserven ³ [ha]:	7.8
Gemeindedichte [E/ha]:	16
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	29
Kapazität bebaute Flächen [E]:	81
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	518
Kapazität total [E]:	599
Kapazitätsindex:	-29.7 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.56
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	-13.2



Ausschnitt Gemeindeportrait Wildhaus-Alt St. Johann, Stand 17.08.2017 (mit Ergänzung am 12.07.2018)

Quelle: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG

Kennwerte Arbeitszonen:

Beschäftigte 2014:	70
Zonenfläche bebaut [ha]:	6.9
Zonenfläche unbebaut [ha]:	0.0
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.0

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum* 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

3 Planerische Umsetzung

3.1 Berechnung der Auszonungsflächen

Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen soll gemäss kantonalem Richtplan nicht überschritten werden. Für die Bewertung, welche Gemeinden überdimensioniert sind, wurde der Kapazitätsindex entwickelt. Bei allen Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner -6% ist das Siedlungsgebiet für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 25 Jahre überdimensioniert und die betroffenen Gemeinden müssen auszonieren. Mittels Auszonungen soll der Kapazitätsindex der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann von -29.7% auf mindestens -6% erhöht werden.

Gemäss Gemeindeporträt sind die Bauzonen (Wohn- und Mischzone) in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann um 13.2 ha zu reduzieren. Die Berechnung, die zu diesem Resultat führte, wurde anhand der Erhebung der Flächenpotentialanalyse (Raum+) durchgeführt. Der dafür vom Kanton verwendete Stand des Raum+ aus dem Jahr 2017 weist in der Wohn- und Mischzone eine unbebaute Zonenfläche von 17.9 ha aus.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann steht hierbei vor einer schwierigen Aufgabe: Nicht nur muss die Gemeinde 13.2 ha Wohn- und Mischzone auszonieren, sondern sind 9.5 ha als Baulücken innerhalb dieser Zonen definiert. Dieses Bauland liegt vorwiegend innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes und eignet sich deswegen grösstenteils nicht für eine Auszonung.



Prinzipalskizze der Flächenkategorien Raum+

Quelle: Raum+, ETH Zürich

3.2 Festlegung der potentiellen Auszonungsflächen

3.2.1 Grundsätze

Gemäss kantonalem Richtplan müssen die Wohn- und Mischzonen um 13.2 ha reduziert werden. Aufgrund dessen wurden nachfolgende Kriterien (nicht kumulativ) zur Festlegung potentieller Auszonungsflächen in den Wohn- und Mischzonen definiert und angewendet:

A) Unbebaute Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets:

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

B) Keine rechtskräftige Baubewilligung:

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

C) Nicht oder unzureichend erschlossene Flächen:

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

Neben der Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist auch die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als wichtiges Kriterium zu werten. Flächen, welche schlecht bis gar nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind, werden bei der Auszonung höher priorisiert. Hierbei ist in Wildhaus-Alt St. Johann die vom Bund erstellte ÖV-Gütekategorie, welche auf der Distanz gemäss Luftlinie basiert, anders zu werten. Bauzonen, welche an guter Lage (z.B. entlang Kantonsstrassen) aber knapp ausserhalb der ÖV-Gütekategorie liegen, sind in ihrer Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besser zu werten als Bauzonen, die zwar noch in der ÖV-Gütekategorie liegen aber aufgrund der tatsächlichen Gehdistanz eine weitere Entfernung zur Haltestelle aufweisen.

D) Schwierig oder faktisch unmöglich zu überbauende Flächen:

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

E) Eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung ist möglich:

Auch wenn die Auszonungen höchstwahrscheinlich mit bisher eher ungewohnten Bauzonenabgrenzungen einhergehen werden, so ist doch weiterhin auf eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung zu achten. Die definitive Zonenabgrenzung wird erst im Rahmen der Zonenplanrevision festgelegt.

3.2.2 Potentielle Auszonungsflächen

Die potentiellen Auszonungsflächen innerhalb der Wohn- und Mischzone umfassen eine Fläche von rund 14.73 ha und sind in der Tabelle im Anhang aufgelistet sowie in den Plänen «Arbeitsplan Auszonungsprogramm Ausschnitt Wildhaus» und «Arbeitsplan Auszonungsprogramm Ausschnitt Alt St. Johann» abgebildet.

Die potentiellen Auszonungsflächen zeigen nicht die definitiven Auszonungsflächen und auch nicht die definitive Zonenabgrenzung. Erst in der grundeigentümergehörigen Umsetzung im Rahmen der Zonenplanrevision wird die genaue Zonenabgrenzung festgelegt.

3.2.3 Entwicklungsgebiete

Dadurch, dass in Wildhaus-Alt St. Johann mit 13.2 ha eine grosse Fläche auszuzonen ist, sind die Entwicklungsgebiete gemäss rechtskräftigem Richtplan nicht mehr zeitgemäss. Eine Überarbeitung der Entwicklungsgebiete ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision anzugehen.

3.3 Sicherung der Auszonungsflächen

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann hat im Jahr 2017 ihre Ortsplanungsrevision wieder aufgenommen. Die im vorliegenden Arbeitsprogramm festgehaltenen potentiellen Auszonungsflächen werden mittels dem kommunalen Richtplan behördenverbindlich und mit der Umsetzung im Zonenplan grundeigentümergehörig umgesetzt.

Bis zur Umsetzung in der Richt- und Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein internes Konzept zur «Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten und Ergänzungen von Strassenerschliessungen bei überdimensionierter Bauzone» ausgearbeitet (vom Gemeinderat beschlossen am 14.03.2019).

Dieses Konzept kommt bei Baugesuchseingaben von Neubauten jedoch nicht bei Umbauten und Erweiterungsbauten zur Anwendung. Das Konzept empfiehlt den Erlass einer Planungszone für alle im gemeindeinternen Auszonungskonzept verzeichneten Grundstücke zu prüfen. Als Alternative dazu kann eine Planungszone auch im Einzelfall, d.h. bei Eingang eines Baugesuchs, jedoch spätestens innert 3 Monaten (Art. 45 PBG) erlassen werden. Dieses Vorgehen zeichnet sich durch weniger Transparenz und dem Risiko der Entschädigungspflicht für die Planungskosten des Baugesuchstellers aus.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 12. März 2020 beschlossen, dass die Festlegung einer Planungszone im Einzelfall, das heisst innerhalb von 3 Monaten nach Eingang eines Baugesuchs auf einer potentiellen Auszonungsfläche, erfolgen soll. Mit einer vorgängigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer kann die Transparenz gewährleistet werden.

4 Mitwirkung

Die Bevölkerung wird vor Erlass der Planungszone über den Stand der Planung informiert.

5 Vernehmlassung Kanton

Das Arbeitsprogramm Auszonungen wurde am 28. November 2019 dem AREG vorgestellt und besprochen.

Das Arbeitsprogramm Auszonungen wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Vernehmlassung eingereicht.

6 Anhang

- Arbeitsplan Auszonungsprogramm, Ausschnitt Wildhaus, dat. 30.03.2020
- Arbeitsplan Auszonungsprogramm, Ausschnitt Alt St. Johann, dat. 30.03.2020