

Kommunaler Richtplan Wildhaus-Alt St. Johann

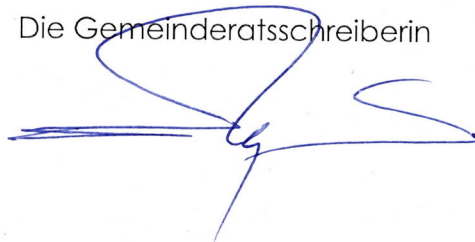
Richtplanbeschlüsse

Vom Gemeinderat zur Mitwirkung verabschiedet am: 13. Februar 2024

Der Gemeindepräsident



Die Gemeinderatsschreiberin



Öffentliche Mitwirkung vom: 9. März 2024

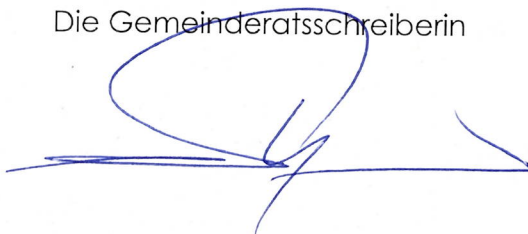
bis am: 7. April 2024

Vom Gemeinderat erlassen am: 25. März 2025

Der Gemeindepräsident



Die Gemeinderatsschreiberin



Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zur Kenntnis genommen am:

Der Amtsleiter



27. MRZ. 2026

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

Kontaktperson

Rolf Züllig, Gemeindepräsident
+41 58 228 71 10
rolf.zuellig@wildhaus-altstjohann.ch

Erstellung

Oktober – Dezember 2022, Februar 2024, März 2025

Bearbeitungsstand

März 2025

2_Wildhaus_Alt_St_Johann_Komm_Richtplan_Erlass_Gemeinderat_25.03.25

Inhalt

E	Einleitung	1
E 1	Anlass	1
E 2	Zweck, Inhalt und Erarbeitung	1
E 3	Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten	2
E 4	Aufbau	2
S	Siedlung	4
S 1	Konzept räumliche Entwicklung	4
S 2	Bauzonendimensionierung / Siedlungsentwicklung nach innen	6
S 2.1	Reduktion Wohn- und Mischzonen	8
S 2.2	Baulandmobilisierung	10
S 2.3	Monitoring/Controlling-System	11
S 3	Generelle und quartierbezogene Nutzungsfestlegungen	12
S 3.1	Anpassung der kommunalen Nutzungspläne	12
S 3.2	Etappierung	13
S 3.3	Kerngebiete	14
S 3.4	Wohngebiete	18
S 3.5	Wohn-Gewerbegebiete	26
S 3.6	Arbeitsgebiete	30
S 3.7	Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen	35
S 3.8	Intensiverholungsgebiete	38
S 3.9	Freihaltegebiete	39
S 4	Siedlungsqualität	40
S 4.1	Ortsbild- und Kulturgüterschutz	40
S 4.2	Qualität von Aussen- und öffentlichen Räumen	41
S 4.3	Sondernutzungsplanung	43
S 4.4	Leitfaden «Bauentwurf im ländlichen Raum»	44
W	Wirtschaft und Tourismus im speziellen	45
W 1	Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes	45
W 2	Räumliches Tourismusedwicklungskonzept Klang Toggenburg	45
W 2.1	Klanghaus und Klangcampus, Schwendi	46
W 2.2	Klangweg	48
W 2.3	Klangzentrum / Erlebnisraum, Lisighaus	49
W 2.4	REKA-Dorf, Lisighaus	49
W 2.5	Illfiosbahn / Berghaus – Hotel, Unterwasser	50
W 2.6	Klangschmiede, Alt St. Johann	51
W 3	Weitere touristische Zielsetzungen	52
W 3.1	Gondelbahn Munzenriet - Oberdorf	53
W 3.2	Gamplützbahn / Panorama- und Gamplützentrum	54

W 3.3	Erhalt Beherbergungsangebote	56
W 3.4	Gebiet Hotel Acker, Lisighaus	56
W 3.5	Gebiet Camping Schafbergblick, Wildhaus	57
L	Landschaft und Umwelt	58
L 1	Landwirtschaftsgebiet	58
L 2	Natur- und Landschaftsschutz	58
L 2.1	Ökologische Aufwertungen	59
L 3	Gewässer	61
L 3.1	Gewässerraum	61
L 3.2	Gewässeraufwertungen	61
L 4	Naturgefahren	63
L 4.1	Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren	63
V	Verkehr	64
V 1	Öffentlicher Verkehr	65
V 1.1	On Demand-Busservice Toggenburg	65
V 1.2	ÖV-Erschliessung Gebiet Schwendi	65
V 1.3	Linienführung Postauto Wattwil – Buchs	66
V 2	Langsamverkehr	67
V 2.1	Fuss- und Velowegnetz	67
V 2.2	Mountainbike-Netz	68
V 3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	68
V 3.1	Umbau Dorfplatz, Wildhaus	68
V 3.2	Tempo 30-Zonen	69
V 3.3	Ruhender Verkehr	69
V 3.4	Sicherung der Erschliessung	70
I	Infrastruktur und übrige Nutzungen	72
I 1	Soziale und technische Infrastrukturen	72
I 1.1	Alters- und Pflegeheim Schellenriemen, Unterwasser	72
I 2	Energiestadt Region Obertoggenburg	73

E Einleitung

E 1 Anlass

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) von 2014 haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen massgeblich verändert: Die Gemeinden werden zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet. Im Vordergrund steht das Schaffen von Siedlungen mit einer optimierten baulichen Dichte, dies unter Beibehaltung oder Bildung neuer räumlicher Qualitäten. Das RPG definiert dabei klare Ziele und Vorgaben zur Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie zu einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse.

Der Kanton St. Gallen hat auf der Grundlage des revidierten RPG den kantonalen Richtplan Teil Siedlung überarbeitet (Genehmigung durch Bundesrat am 1. November 2017) und das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen (Inkrafttreten am 1. Oktober 2017). Die Gemeinden sind gefordert, ihre Richt- und Nutzungsplanung innert 10 Jahren nach Inkrafttreten des PBG (d.h. bis Ende September 2027) nach neuem Recht gesamthaft zu überarbeiten. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann zudem angewiesen, die Wohn-, Kern und Mischzonen um 13.2 ha zu reduzieren. Weiter verlangt der kantonale Richtplan von den Gemeinden einen «Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen» (inkl. Baulandmobilisierungsmassnahmen), der Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision ist.

Die rechtskräftigen kommunalen Richtpläne stammen von 2007 (Wildhaus, mit Änderungen 2008 und 2009) bzw. 1990 (Alt St. Johann) und somit aus der Zeit vor der Gemeindefusion.

Die Ortsplanung der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann entspricht somit nicht mehr den revidierten gesetzlichen Anforderungen und ist entsprechend zu ergänzen und anzupassen. Der kommunale Richtplan wird dabei gemäss aktuellen Vorgaben neu erarbeitet. Gemäss kantonalem Richtplan bzw. gemäss PBG besteht folgender Handlungsbedarf:

- Erarbeitung Strategie Innenentwicklung
- Erarbeitung kommunaler Richtplan
- Anpassung Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement)

Die ebenfalls nötige Anpassung der Schutzverordnung (Frist von 15 Jahren nach Inkrafttreten PBG) erfolgt separat zur Anpassung von Zonenplan und Baureglement.

E 2 Zweck, Inhalt und Erarbeitung

Gemäss Art. 5 PBG stimmt die politische Gemeinde im kommunalen Richtplan insbesondere Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet für

einen längeren Zeitraum aufeinander ab. Der kommunale Richtplan ist für die Gemeinde als Planungsträgerin damit ein zentrales strategisches Führungs- und Koordinationsinstrument, das die angestrebte räumliche Entwicklung für die nächsten 25 Jahre aufzeigt.

Der Richtplan hat eine strategische, koordinierende Funktion und ist sachlich breit angelegt. Die Richtplanaussagen beschränken sich auf wesentliche, konzeptionelle raumrelevante Aspekte. Um den Ermessens- und Handlungsspielraum auf Umsetzungsebene zu wahren, wird auf zu detaillierte Aussagen verzichtet.

Wie in Art. 34 PBG festgehalten, muss der Gemeinderat bei der Erarbeitung des kommunalen Richtplans für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung sorgen. Der Gemeinderat erlässt den kommunalen Richtplan nach Anhörung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und übermittelt den erlassenen Richtplan anschliessend dem AREG zur Kenntnisnahme.

E 3 Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten (Gemeinde, Region)

Der kommunale Richtplan ist für Behörden wegleitend, hat jedoch keine direkte eigentümerverbindliche Wirkung. Der kommunale Richtplan ist Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Als Basis für den kommunalen Richtplan dienen insbesondere die «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» sowie weitere kommunale Vorarbeiten und Planungen z.B. zum Alters- und Pflegeheim am Standort Schellenriemen in Unterwasser, zur Verkehrssicherheit von Schulwegen oder zum Umbau des Dorfplatzes Wildhaus.

Weiter berücksichtigt der kommunale Richtplan auch die relevanten übergeordneten Planungen: v.a. die Vorgaben des kantonalen Richtplans, die Toggenburg Tourismus Strategie 2025, das Raumkonzept Toggenburg und das räumliche Tourismusedwicklungskonzept Klang Toggenburg.

E 4 Aufbau

Der kommunale Richtplan Wildhaus-Alt St. Johann besteht aus

- Richtplankarten und Richtplantext (wegleitend)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (erläuternd)

Der Richtplan ist gegliedert in die Sachbereiche Siedlung, Tourismus, Landschaft und Umwelt, Verkehr, Infrastruktur und übrige Nutzungen. Der Richtplantext enthält die Richtplangeschäfte bzw. Handlungsfelder mit jeweiliger Erwähnung von Ausgangslage, Zielsetzung, Richtplanbeschluss sowie von allfälligen Massnahmen, Grundlagen und Verweisen. Wegleitend ist jeweils der grau hinterlegte Richtplanbeschluss mit Angabe von Koordinationsstand (KS) und Umsetzungshorizont (UH).

Koordinationsstand (KS)

- Ausgangslage (**A**): bestehende Inhalte / Grundlagen.
- Vororientierung (**V**): Fragestellung samt möglicher Lösungsstrategie sind genauer zu bestimmen, bevor eine räumliche Koordination mit anderen Sachbereichen geklärt werden kann.
- Zwischenergebnis (**Z**): Fragestellung und mögliche Lösungsstrategie sind bestimmt, die zu treffenden Massnahmen jedoch noch zu klären und räumlich zu koordinieren.
- Festsetzung (**F**): Fragestellung, Lösungsstrategie und vorgesehene Massnahmen sind bestimmt und räumlich koordiniert. Die Koordination nachgeordneter Planungen und Entscheide ist gesichert und eine grobe Machbarkeit nachgewiesen.

Zeithorizont (ZH)

- Kurzfristig (**K**): innerhalb von 5 Jahren nach Beschluss kommunaler Richtplan
- Mittelfristig (**M**): innerhalb von 5 – 15 Jahren nach Beschluss kommunaler Richtplan
- Langfristig (**L**): innerhalb von 5 – 25 Jahren nach Beschluss kommunaler Richtplan
- Daueraufgabe (**D**)

S Siedlung

S 1 Konzept räumliche Entwicklung

Ausgangslage Aufgrund der erwähnten eidgenössischen und kantonalen Vorgaben hat die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann eine «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» erarbeitet. Die Strategie definiert in einem räumlichen Entwicklungskonzept langfristige Zielsetzungen, die im kommunalen Richtplan umzusetzen sind. Nachfolgend aufgeführt sind übergeordnete Leitziele, die in den einzelnen Richtplankapiteln konkretisiert und in der späteren Nutzungsplanungsrevision berücksichtigt werden.

Zielsetzung

Generell

- Wildhaus-Alt St. Johann ist eine attraktive Wohn- und Tourismusgemeinde mit einem starken lokalen Gewerbe. Die Gemeinde zeichnet sich durch hohe Natur- und Landschaftsqualitäten aus.

Bevölkerung und Beschäftigung

- Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für ein moderates Bevölkerungswachstum.
- Primär wird das angestrebte Wachstum innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen realisiert. Bestehende Potenziale in Form von Baulücken, Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten werden konsequent genutzt.
- Zusätzlich werden im Bereich Wohnen und Arbeiten mittel- und längerfristige Entwicklungsoptionen gesichert.

Siedlung

- Jedes Dorf verfügt über ein angemessenes Angebot an verfügbarem Bauland an geeigneter Lage. Insbesondere an zentralen Lagen wird eine höhere bauliche Dichte angestrebt (Mehrfamilienhäuser).
- Für Ansässige und Neuzuzüger steht an gut erschlossenen Lagen geeigneter, hochwertiger Wohnraum zur Verfügung.
- Die gemäss kantonalen Vorgaben notwendige Reduktion der Bauzonen erfolgt nach einheitlichen Kriterien (Lage, Erschliessung, Eignung). An zentralen Lagen erfolgt keine Rückzonung, sondern wird eine höhere bauliche Dichte eingefordert und werden Massnahmen zur Baulandmobilisierung ergriffen.
- Künftige Entwicklungsschwerpunkte für Erstwohnungen konzentrieren sich auf gut erschlossene Lagen entlang der Hauptachsen bzw. in Nähe der Dorfzentren von Wildhaus, Unterwasser und Alt St. Johann.

Landschaften und Ortsbilder

- Die Natur- und landschaftlichen Qualitäten mit Gebirgslandschaften, Streusiedlungsgebieten und Gewässern tragen massgeblich zur Wohnqualität sowie zur touristischen Attraktivität der

- Gemeinde bei. Diese Qualitäten werden erhalten und gefördert.
- Die offene Flusslandschaft Thur wird vor einer Überbauung freigehalten.
 - Wertvolle Strukturen und erhaltenswerte Substanz der historischen Siedlungsgebiete werden erhalten. Erneuerungen und Anpassungen an die Wohnbedürfnisse bleiben gewährleistet.

Tourismusdestination

- Die Gemeinde stärkt ihre Position als Destination für Naherholung sowie ganzjährigen Aufenthaltstourismus (mit Übernachtung).
- Bestehende Beherbergungsstandorte werden gesichert und Rahmenbedingungen für ihre Weiterentwicklung geschaffen. Nicht mehr benötigte, ehemalige Hotelstandorte werden bei Bedarf und Eignung als Wohnungsstandorte entwickelt.
- Bestehende touristische Infrastrukturen werden erneuert und in Richtung Schlechtwetterangebote bzw. Ganzjahrestourismus ergänzt.

Gewerbe

- Für ansässige Gewerbebetriebe werden Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung geschaffen.
- Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe verbleibt innerhalb der Kern- bzw. Mischzone und trägt zur Belebung der Dörfer bei.
- Emissionsträchtige Betriebe werden in reinen Arbeitszonen angesiedelt.

Verkehr

- Das bestehende ÖV-Angebot soll in Bezug auf Fahrplandichte und Wartezeiten verbessert werden.
- Das Gebiet Schwendi mit Klangcampus / Klanghaus wird mit dem ÖV erschlossen.

Erst- und Zweitwohnsitze

- Die Dorfkerne sollen hauptsächlich den ständigen Bewohnern zur Verfügung stehen, um die Belebung in den Dorfzentren zu erhalten.
- Die Umnutzung von bisherigen (altrechtlichen) Erst- zu Zweitwohnungen soll zu keiner Verdrängung der ständigen Wohnbevölkerung führen und ist nötigenfalls einzuschränken (z.B. mit «Erstwohnungszone»).

S 1	Konzept räumliche Entwicklung	KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde berücksichtigt die genannten Zielsetzungen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung.	F	K

- Massnahmen
- Anpassung Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan)
 - Anpassung Schutzverordnung

- Sondernutzungsplanungen
- Grundlage - Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

S 2 Bauzonendimensionierung / Siedlungsentwicklung nach innen

Ausgangslage Der Kanton St. Gallen rechnet für Wildhaus-Alt St. Johann 2017 – 2032 mit einem Bevölkerungswachstum von 67 EW. Im Vergleich bieten die Wohn- und Mischzonen gemäss Gemeindeporträt (erstellt vom kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG) Kapazitätsreserven für zusätzliche 599 Einwohner (EW):

- Unbebaute Flächen: Reserven in sämtlichen Dörfern für insgesamt 518 EW.
- Überbaute Flächen: Über gesamtes Gemeindegebiet verteilte Reserven in unternutzten Parzellen für total 81 EW.

Hinzu kommen weitere Reserven bzw. Potentiale:

- Einfamilienhäuser (EFH): über 140 EFH mit 1 – 2 Personen (ü65) belegt, EFH oft mit Sanierungsbedarf.
- Höhere bauliche Dichten: Potential v.a. an zentrumsnahen Lagen.

In Bezug auf das Innenentwicklungspotential wird auf den hohen Zweitwohnungsanteil von rund 64 % (Stand: 31. März 2022) hingewiesen. Aufgrund der Bundesgesetzgebung ist die Weiterentwicklung von Zweitwohnungen und damit die Nutzung von Reserven eingeschränkt. Typische Zweitwohnungsgebiete eignen sich damit nur bedingt für eine bauliche Verdichtung.

Gemäss kantonalem Richtplan ist Wildhaus-Alt St. Johann eine Auszonungsgemeinde und verfügt über überdimensionierte Bauzonen (Wohn- und Mischzonen). Das kantonale Gemeindeporträt hält einen Auszonungsbedarf von 13.2 ha fest. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann will die Auszonungen der gesamthaften Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) vorziehen.

Um die nach den Auszonungen verbleibenden Reserven zu nutzen, sind gemäss kantonomer Wegleitung «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» vier gebietsbezogene Strategieansätze möglich:

- **«Bewahren»:** Mit Erhalt, Pflege und Aufwertung von vorhandenen Strukturen bzw. von wertvoller historischer Substanz. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung soll ermöglicht werden.
- **«Aufwerten»:** weitgehender Erhalt von vorhandenen Baustrukturen mit moderater Weiterentwicklung in Form von punktuellen baulichen Ergänzungen.
- **«Weiterentwickeln»:** Dichtere bauliche, gleichzeitig qualitativ hochwertige Nutzung mit Weiterentwicklung, Teilersatz und Neuerstellung von Baustrukturen.
- **«Umstrukturieren»:** Dichtere bauliche Nutzung durch Neunutzung

eines Areals und Schaffung von gänzlich neuen Strukturen.

Zur Umsetzung der Innenentwicklung muss die Gemeinde formelle wie informelle Massnahmen ergreifen.

- Zielsetzung
- Die Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) werden gemäss kantonalen Vorgabe reduziert.
 - Es wird eine konsequente, qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt.
 - Bauland (Wohnen und Arbeiten) wird effizient und qualitativ genutzt, bestehende Reserven bei Bedarf mobilisiert und zulässige Dichten ausgeschöpft.
 - An geeigneten, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen wird eine erhöhte bauliche Dichte angestrebt.
 - Bauzonenverlagerungen tragen dazu bei, dass an gut erschlossenen Lagen Bauzonenreserven zur Verfügung stehen.
 - Der Generationenwechsel in Einfamilienhäusern wird nach Möglichkeit unterstützt.

	S 2 Siedlungsentwicklung nach innen	KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde berücksichtigt die Zielsetzungen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung.	F	D
	Die Gemeinde nimmt die gemäss kantonalen Vorgaben nötigen Auszonungen vor.	F	K
	Die Gemeinde setzt die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen über die folgenden formellen Instrumente um: <ul style="list-style-type: none"> - Um-/Aufzonungen - Landumlegungen - Sondernutzungsplanung - Baureglement - Formelle Baulandmobilisierungsmassnahmen (verwaltungsrechtliche Verträge, Überbauungsfrist, gesetzliches Kaufrecht) 	F	D
	Die Gemeinde setzt die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen über die folgenden informellen Instrumente um: <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlichkeits-/Informationsarbeit - Grundeigentümergegespräche - Qualitätssichernde Verfahren 	F	D
	Für Gebiete mit Innenentwicklungspotential werden die Strategieansätze «Umstrukturieren», «Weiterentwickeln», «Aufwerten» bzw. «Bewahren» festgelegt.	F	K

Bei Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsgebieten werden erhöhte bzw. hohe bauliche Dichten angestrebt.	F	M
Für Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsgebieten werden spezifische formelle und informelle Massnahmen festgelegt. Die Gemeinde ergreift u.a. gebietsbezogene nutzungsplanerische Massnahmen (Um- / Aufzonungen), legt Sondernutzungsplanpflichten und bei Bedarf den Einsatz qualitätssichernder Verfahren fest.	F	K
Im Baureglement wird für Neu- und Ersatzbauten die Sicherstellung einer baulichen Mindestnutzung vorgesehen.	Z	K

Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">- Auszonungen (vgl. Folgekapitel)- Formelle und informelle Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. Kapitel S 2.2)- Weitere formelle Massnahmen (Um-/Aufzonungen, Landumlegungen, Sondernutzungsplanungen, Anpassung Baureglement)- Weitere informelle Massnahmen (Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)
Grundlage	<ul style="list-style-type: none">- Kantonaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)- Gemeindeporträt Wildhaus-Alt St. Johann (erstellt durch Kanton St. Gallen / AREG)- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
Verweise	S 2.1 S 2.2 S 3 S 4

S 2.1 Reduktion Wohn- und Mischzonen

Ausgangslage Wildhaus-Alt St. Johann ist gemäss kantonalem Richtplan St. Gallen eine Gemeinde, die ihre Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) verkleinern muss. Die Gemeinde muss gemäss Gemeindeporträt Auszonungen von insgesamt 13.2 ha vornehmen. In einem ersten Schritt muss die Gemeinde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein Arbeitsprogramm vorlegen, das die Auszonungsflächen definiert, deren Sicherung und den Auszonungsprozess aufzeigt. In einem zweiten Schritt folgt die Umsetzung des Arbeitsprogramms. Der Kanton übernimmt allfällige Entschädigungen für Auszonungen.

Die gemäss kantonalen Vorgaben erforderliche Reduktion der Bauzonen erfolgt nach einheitlichen Kriterien (Lage, Erschliessung, Eignung). An zentralen Lagen erfolgt keine Rückzonung, sondern wird eine höhere bauliche Dichte eingefordert. Der Gemeinderat beschloss in der Revision der Ortsplanung ein zweistufiges Vorgehen:

- 1. Schritt: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, kommunaler Richtplan und Teilzonenplan Auszonung
- 2. Schritt: Gesamtrevision Zonenplan und Baureglement

Im Rahmen des ersten Schritts erfolgen insbesondere jene Auszonungen, die sich an den Auszonungsbedarf anrechnen lassen. Bei einigen verbleibenden kleinen und peripheren Siedlungsfractionen wird im zweiten Schritt (d.h. im Rahmen der Gesamtrevision) eine Auszonung von Kleinbauzonen zu prüfen sein.

Nach erfolgtem ersten Schritt sind gemäss kantonalem Richtplan Bauzonenverlagerungen grundsätzlich wieder zulässig. Bei Bauzonenverlagerungen sind dieselben Bedingungen wie bei Einzonungen zu erfüllen:

- Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden.
- Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind zu berücksichtigen.
- In der neuen Zone muss mindestens die Mediandichte der Zone angestrebt werden.
- Einzonungen bedürfen einer angemessenen ÖV-Erschliessung (Güteklasse D; Halbstundentakt zu Hauptverkehrszeiten).
- Verfügbarkeit muss sichergestellt sein.

- Zielsetzung
- Die Auszonungen werden gemäss einheitlichen Kriterien (Lage ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; keine rechtskräftige Baubewilligung; fehlende bzw. unzureichende Erschliessung; eingeschränkte bzw. fehlende Eignung zur Bebauung; Ermöglichung sinnvoller Bauzonenabgrenzung) vorgenommen.
 - An zentralen, gut erschlossenen Lagen werden bei verbleibenden Bauzonenreserven höhere bauliche Dichten eingefordert.

	S 2.1 Reduktion Wohn- und Mischzonen	KS	ZH
Beschluss	In einem Arbeitsprogramm Auszonungen legt die Gemeinde gemäss einheitlichen Kriterien Gebiete fest, die zur Reduktion der Bauzonen bzw. des Siedlungsgebiets vorgesehen sind. Es werden folgende Kriterien für Auszonungen angewandt: Lage ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, keine rechtskräftige Baubewilligung, fehlende bzw. unzureichende Erschliessung, eingeschränkte bzw. fehlende Eignung zur Bebauung und Ermöglichung sinnvoller Bauzonenabgrenzung.	F	K
	Die Gemeinde nimmt die gemäss kantonalen Vorgaben bzw. die gemäss Arbeitsprogramm Auszonungen vorgesehenen Auszonungen vor.	F	K

Die Gemeinde prüft im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung weitergehende Auszonungen von nicht bundesrechtskonformen, peripheren Kleinbauzonen.	F	K
--	---	---

An zentralen, gut erschlossenen Lagen werden höhere bauliche Dichten angestrebt.	F	D
--	---	---

Massnahmen - Teilzonenplan Auszonung
- Ggf. Aufzonungen

Grundlage - Kantonaler Richtplan

S 2.2 Baulandmobilisierung

Ausgangslage Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht diverse formelle Instrumente zur Mobilisierung von bestehendem und von neu eingezontem Bauland vor, so in:

- Art. 8 und 9: Bestimmungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit sowie zu gesetzlichem Kaufrecht der Gemeinde
- Art. 23ff.: Sondernutzungsplan z.B. zur Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, zur Sicherung der Erschliessung oder – unter gewissen Voraussetzungen – zur Zulassung einer höheren baulichen Nutzung
- Art. 46ff.: Landumlegung zur zweckmässigen Überbauung eines Gebiets mit ungünstiger Parzellarstruktur
- Art. 65: Vertragsraumordnung (namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht in-nerst Frist überbaut wird)

Die Gemeinde verfolgt eine nachfrageorientierte, bedarfsgerechte Baulandmobilisierung, die v.a. auf Erstwohnungen ausgerichtet ist. Informelle Massnahmen unterstützen diese Zielsetzung.

Zielsetzung - In jedem Dorf wird die Verfügbarkeit von bestehendem sowie von neu eingezontem Bauland gesichert.
- In erster Linie wird dies erreicht über Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergegespräche und freiwilligen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern.
- Falls der erwünschte Mobilisierungseffekt nicht eintrifft, ergreift die Gemeinde bei ausgewiesenem Bedarf weitergehende, im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgesehene Schritte (Ansetzen Überbauungsfrist, Nachfrist, Ausübung Kaufrecht) bzw. prüft alternativ Auszonungen.

S 2.2 Baulandmobilisierung		KS	ZH
Beschluss	Die Baulandmobilisierung wird in erster Linie über Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümerge-spräche und vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern angestrebt.	F	D
	Bei der Baulandmobilisierung wird jedes Dorf separat betrachtet. Es wird sichergestellt, dass in jedem Dorf verfügbares Bauland besteht.	F	D
	Bei gegebenem Bedarf ergreift die Gemeinde weitergehende gesetzlich vorgesehene Schritte (Ansetzen Überbauungsfrist, Nachfrist, Ausübung gesetzliches Kaufrecht) bzw. prüft alternativ Auszonungen.	F	D
	Bei der Baulandmobilisierung kommt den Umstrukturierungs- und Weiterentwicklungsgebieten eine höhere Priorität zu. Diese Gebiete werden im Richtplan entsprechend festgelegt.	F	D
	Auf- und Umzonungen von erheblicher Bedeutung sind an Bedingungen zu Überbauungsfristen geknüpft, die in Verträgen mit der Grundeigentümerschaft festgehalten werden.	F	D

- Massnahmen
- Informelle Massnahmen (Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümerge-spräche)
 - Formelle Massnahmen (verwaltungsrechtliche Verträge mit Grundeigentümerschaft, Verfügung Überbauungsfristen, Ausübung gesetzliches Kaufrecht)

- Grundlage
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

S 2.3 Monitoring/Controlling-System

Ausgangslage Die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie ist eine Daueraufgabe. Massnahmenumsetzung und Zielerreichung sind periodisch zu überprüfen, um bei Bedarf Korrekturmassnahmen einleiten zu können.

- Zielsetzung
- Massnahmenumsetzung und Zielerreichung werden periodisch überprüft.
 - Die Überprüfung ist Grundlage zur Einleitung von Korrekturmassnahmen.

S 2.3 Monitoring/Controlling-System		KS	ZH
Beschluss	Mit einem Monitoring/Controlling-System überprüft die Gemeinde periodisch den Stand der Massnahmenums-	F	D

etzung sowie die Erreichung der strategischen Ziele und ergreift bei Bedarf Korrekturmassnahmen.

Massnahmen - Errichtung eines Monitoring-/Controlling-Systems

S 3 Generelle und quartierbezogene Nutzungsfestlegungen

S 3.1 Anpassung der kommunalen Nutzungspläne

Ausgangslage Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Grundlagen für die grundeigentümerverbindliche Rahmennutzungsplanung verändert, so im Bereich der Zonenbezeichnungen sowie im Bereich der Bauvorschriften für Bauten und Bauteile. Zonenplan und Baureglement sind entsprechend anzupassen und auf das kantonale PBG abzustimmen.

Im Bereich der Bauvorschriften sind gemäss Art. 79 PBG (Stand: II. Nachtrag mit Erlass durch Kantonsrat vom 15. Juni 2022) für jede Zone im Minimum folgende Regelungen festzulegen:

- Gesamthöhe
- Grenzabstand

Das Baureglement kann gemäss PBG fakultativ weitere Massangaben enthalten:

- Gebäudelänge und -breite
- Gebäudehöhe und Winkelmass für Dachraum
- Fassadenhöhe
- Baumassenziffer
- Grünflächenziffer
- Terrainveränderungen
- Gebäudeabstand

Die Regelung der Massangaben ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Gebiete und Nutzungen festzulegen und gegebenenfalls mit weitergehenden Festsetzungen zur Qualitätssicherung zu ergänzen. Dazu dienen beispielsweise die Sondernutzungsplanpflicht nach Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG, Schutzzonen nach Art. 22 PBG oder Gebiete mit Einordnungsvorgaben nach Art. 99 Abs. 2 PBG.

Weiter ist es gemäss eidgenössischem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) möglich, bisherige sogenannt altrechtliche Erst- neu zu Zweitwohnungen umzunutzen. Gemäss übergeordneten Zielsetzungen soll eine solche Umnutzung nicht zu einer Verdrängung der ständigen Wohnbevölkerung führen. Das ZWG sieht vor, dass Kantone und Gemeinden bei Bedarf Massnahmen ergreifen, um solche unerwünschten Entwicklungen zu verhindern.

- Zielsetzung
- Zonenplan und Baureglement entsprechen den neuen Grundlagen gemäss PBG.
 - Die kommunalen Nutzungspläne (Zonenplan, Baureglement, Sondernutzungsplan und Schutzverordnung) berücksichtigen die bestehenden Bau-, Erschliessungs- und Freiraumstrukturen und ermöglichen zweckmässige Gebietsentwicklungen.
 - Auf die Einführung einer Baumassen- oder Grünflächenziffer wird verzichtet. Die Festlegung anderer fakultativer Massangaben (z.B. Gebäudelänge, grosser / kleiner Grenzabstand) wird geprüft.
 - Die Entwicklung bei der Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen wird laufend beobachtet. Bei unerwünschten Entwicklungen werden entsprechende Gegenmassnahmen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes geprüft.

S 3.1 Anpassung der kommunalen Nutzungspläne		KS	ZH
Beschluss	Zonenplan und Baureglement werden entsprechend den neuen Grundlagen gemäss PBG angepasst und berücksichtigen dabei die bestehenden Bau-, Erschliessungs- und Freiraumstrukturen.	F	K
	Die Anpassung der Schutzverordnung erfolgt soweit nötig und separat zur Anpassung von Zonenplan und Baureglement.	F	K
	Auf die Einführung einer Baumassen- oder Grünflächenziffer wird verzichtet. Die Festlegung anderer fakultativer Massangaben wird geprüft.	Z	K
	Die Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen wird laufend beobachtet. Bei unerwünschten Entwicklungen werden entsprechende Gegenmassnahmen im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes geprüft.	Z	D

- Massnahmen
- Anpassung Zonenplan und Baureglement
 - Anpassung Schutzverordnung

- Grundlage
- Planungs- und Baugesetz (PBG)

- Verweise
- S 4

S 3.2 Etappierung

- Ausgangslage
- Das Bevölkerungswachstum der nächsten 15 – 25 Jahre soll innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgenommen werden, allenfalls begleitet durch Auf- und Umzonungen und Bauzonenverlagerungen. Im Bereich Arbeiten besteht voraussichtlich sowohl innerhalb der nächsten 15 Jahre wie auch für das darüberhinausgehende, längerfristige Wirtschaftswachstum (Horizont von 25 Jahren) Bedarf

an Bauzonenerweiterungen.

- Zielsetzung
- Ein-, Um- und Aufzonungen sind je nach Nutzung und Bedarf einer ersten Etappe (15 Jahre) oder einer zweiten Etappe (25 Jahre) zugeteilt.

S 3.2 Etappierung

KS

ZH

Beschluss

Die räumliche Entwicklung erfolgt etappiert und unterscheidet zwischen einer 1. Etappe (Zonenplanhorizont von 15 Jahren) und einer 2. Etappe (Richtplanhorizont von 25 Jahren).

F

K - L

Massnahmen

- Zonenplan

S 3.3 Kerngebiete

Ausgangslage

Das Kerngebiet von Wildhaus-Alt St. Johann umfasst v.a. die historischen Dorfkerne von Wildhaus, Lisighaus, Unterwasser und Alt St. Johann. Für diese Dörfer sind in der rechtskräftigen Schutzverordnung Ortsbildschutzgebiete festgelegt.

Die Kerngebiete dienen dem Erhalt der historisch gewachsenen Strukturen sowie dem Erhalt bzw. der Schaffung von Gebieten mit zentrumsbildender Funktion. Zulässig sind in Kerngebieten öffentliche Gebäude, Wohnhäuser sowie gewerbliche Bauten (insbesondere Gaststätten und andere Dienstleistungsbetriebe), sofern sie sich gut in das Ortsbild einfügen und nur mässige Emissionen entstehen.

Der bisherige, beizubehaltende Fokus in den Kerngebieten liegt beim Erhalt der wertvollen historischen Identifikationsmerkmale, bei der Einfügung ins Ortsbild sowie bei der zweckmässigen, qualitätsvollen Erneuerung und Weiterentwicklung.

Zielsetzung

- Die Kerngebiete werden in ihren Identifikationsmerkmalen (Erscheinungsbild, Form) erhalten und zweckmässig erneuert.
- Die i.R. der Schutzverordnung festgelegten Ortsbildschutzgebiete werden überprüft.
- Die Kerngebiete werden in ihrer zentrumsbildenden Funktion gestärkt. Insbesondere in Wildhaus, Unterwasser und Alt St. Johann erfüllt das Kerngebiet eine zentrumsbildende Funktion und umfasst nebst Wohnnutzungen insbesondere Nutzungen im Bereich Versorgung, Einkauf, Dienstleistungen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen.
- Die Nutzungsreserven in den Kerngebieten werden mobilisiert.

S 3.3.1 Gebiet Tanzhus/Zentrum, Wildhaus

Ausgangslage	Das Gebiet befindet sich an zentraler Lage, grenzt an die Kernzone an und ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen. Auf Parz. Nr. 127W befindet sich eine geschützte Einzelbaute (Tanzhus). Das teilweise unbebaute Areal ist grösstenteils ohne öffentliche Nutzungen und es besteht kein entsprechender Bedarf. Damit besteht Potential, die Bauzonenreserven an zentraler Lage längerfristig für Wohnen mit erhöhter baulicher Dichte zu nutzen, dies unter Rücksichtnahme auf Schutzobjekt und Ortsbild.
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> - Kurz- und mittelfristig verbleibt das Gebiet in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und wird damit als Bauzonenreserve im Siedlungsgebiet gehalten. - Längerfristig wird eine Zuweisung zur Kernzone geprüft und bei gegebenem Bedarf eine hochwertige, ortsbaulich verträgliche bzw. gut eingefügte Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte angestrebt.

S 3.3.1 Umstrukturierungs-Gebiet Tanzhus/Zentrum, Wildhaus		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet Tanzhus/Zentrum wird als mögliches langfristiges Umstrukturierungs-Gebiet für Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.	V	L
	Das Gebiet verbleibt mittelfristig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und damit als Reservegebiet im Siedlungsgebiet.	F	K - M
	Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet langfristig der Kernzone mit erhöhter Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.	V	L
	Eine mögliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts sowie unter Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt Tanzhus und das Ortsbild.	V	L
	Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland sowie zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Umzonung).		

Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Baulandmobilisierungsmassnahmen (verwaltungsrechtliche Verträge, vgl. S 2.2) - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren wie Bebauungs- und Erschliessungskonzept) - Formelle Massnahmen (Umzonungen)
Verweise	S 2 S 2.2

S 3.3.2 Gebiet Hotel Sternen, Unterwasser

Ausgangslage Das Gebiet befindet sich an zentraler Lage in Unterwasser, ist der Kern-, Wohn- und Kurzzone zugewiesen und wird teils für das Gastgewerbe (Hotel Sternen) bzw. weiter gewerblich genutzt. Das Areal ist zu einem bedeutenden Teil unbebaut und weist grosse Nutzungsreserven auf. Die Gemeinde beabsichtigt, hinter dem Hotel Sternen das neue Alters- / Pflegeheim zu erstellen und das Areal entsprechend der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Aufgrund der Dringlichkeit wird dieses Vorhaben der Gesamtrevisi- on der Ortsplanung vorgezogen.

Zielsetzung

- Für das Areal wird ein attraktiver Nutzungsmix aus Alters- / Pflegeheim, Wohnen und Gewerbe (v.a. Beherbergung) angestrebt.
- Im Bereich der öffentlichen Nutzungen erfolgen Bebauung und Erschliessung nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer effizienten Nutzung sowie einer guten Einfügung der Bauten in die Umgebung.

S 3.3.2 Umstrukturierungs-Gebiet Hotel Sternen, Unterwasser		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet Hotel Sternen in Unterwasser wird als Umstrukturierungsgebiet für öffentliche, Wohn- und Dienstleistungs- bzw. Gewerbenutzungen von hoher Dichte festgelegt.	F	K - L
	Das Teilgebiet mit öffentlichen Nutzungen wird aus der Wohn-, Misch- und Zentrumszone ausgezont und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.	F	K
	Das Teilgebiet mit öffentlichen Nutzungen wird nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und in Koordination mit den angrenzenden Nutzungen entwickelt.	F	K - M
	Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland sowie zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle	F	D

Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Um-zonung).

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (Umzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren)

Verweise § 2 § 2.2 § 3.7.3

§ 3.3.3 Gebiet Dorfstrasse, Unterwasser

Ausgangslage Im zentral gelegenen, der Wohn-Gewerbezone zugewiesenen Areal besteht eine beengte Platzsituation mit Nutzungen für Gewerbe (v.a. Holzbau), Camping und Wohnen (teilweise alter Dorfkern). Die Umlegung des Thurverlaufs eröffnete neue Nutzungsmöglichkeiten. Es besteht das Potential, den Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen zu klären und neu abzustimmen (mit Festlegung von Arbeits- und Kernzonen).

- Zielsetzung
- Der bestehende Nutzungsmix aus Gewerbe / Wohnen wird überprüft und weiterentwickelt.
 - Das Gebiet wird entsprechend der Arbeits- bzw. der Kernzone zugewiesen.
 - Auf Grundlage eines Gesamtkonzepts wird eine qualitätsvolle Bebauung sowie eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sichergestellt.

§ 3.3.3 Umstrukturierungs-Gebiet Dorfstrasse, Unterwasser

KS

ZH

Beschluss Das Gebiet Dorfstrasse in Unterwasser wird als Umstrukturierungs-Gebiet für Wohn- und gewerbliche Nutzungen mit erhöhter Dichte festgelegt.

F

K, M

Das Gebiet wird auf Grundlage eines Gesamtkonzepts der Arbeits- bzw. der Kernzone zugewiesen und unter Sicherstellung einer effizienten Bebauung und Erschliessung weiterentwickelt.

Z

M, L

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland sowie zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Umzonung).

F

D

Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) - Formelle Massnahmen (Umzonung) - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren)
Verweise	S 2 S 2.2

S 3.4 Wohngebiete

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann hat vielfältige Wohngebiete mit verschiedenen Lagequalitäten und baulichen Dichten. Es überwiegen Einfamilienhausgebiete. In Wildhaus bestehen auch Wohngebiete von höherer baulicher Dichte.

In den Wohngebieten der gesamten Gemeinde sind sowohl in nicht überbauten als auch in überbauten Parzellen bedeutende Kapazitätsreserven vorhanden. Ein bedeutender Teil des Gebäudebestandes in den Wohngebieten weist eine ältere Bausubstanz und damit Erneuerungsbedarf auf. Gemeindeweit sind über 140 Einfamilienhäuser von 1 – 2 Personen im Pensionierungsalter bewohnt.

Die Gemeinde weist einen hohen Zweitwohnungsanteil von rund 64 % auf (Stand: 31. März 2022). Aufgrund der Bundesgesetzgebung ist die Weiterentwicklung von Zweitwohnungen und damit die Nutzung von Kapazitätsreserven in diesen Gebieten eingeschränkt.

- Zielsetzung**
- Kapazitätsreserven nicht überbauter und überbauter Parzellen werden genutzt, prioritär an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen.
 - Die anstehende Siedlungserneuerung und der gleichzeitig stattfindende Generationenwechsel werden vorab bei Erstwohnungen als Chance für höhere bauliche Dichten genutzt.
 - Im Baureglement werden die Voraussetzungen für eine erhöhte bauliche Dichte geschaffen.
 - Wohngebiete mit hoher Wohnqualität (v.a. Einfamilienhausquartiere) bleiben in ihren Strukturen erhalten bzw. werden punktuell ergänzt und bei Bedarf erneuert.

	KS	ZH
S 3.4 Wohngebiete		
Beschluss	F	K, M
An Zentrums- / Erstwohnlagen werden geeignete zentrale, gut mit dem ÖV erschlossene Gebiete als Weiterentwicklungs- bzw. Umstrukturierungsgebiete für Wohnnutzung von erhöhter / hoher Dichte festgelegt. Unter Berücksichtigung der Wohnqualität wird eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte geprüft.		
Die übrigen Wohngebiete werden als Aufwertungsgebiete mit dem Ziel festgelegt, die vorhandenen Bau-	F	K, M

strukturen weitgehend zu erhalten bzw. in Form von punktuellen baulichen Ergänzungen moderat weiterzuentwickeln.		
Die Gemeinde ergreift in den Aufwertungsgebieten geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland sowie zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand.	F	D
Im Vordergrund stehen in Aufwertungsgebieten Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) sowie informelle Massnahmen (Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergegespräche).	F	D

Massnahmen	- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) - Informelle Massnahmen (Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergegespräche)
Grundlage	- Kantonaies Planungs- und Baugesetz (PBG)
Verweise	S 2 S 2.2

S 3.4.1 Gebiet Tanzhaus / Dörflistrasse, Wildhaus

Ausgangslage	Das Gebiet befindet sich an attraktiver Lage nahe beim Dorfzentrum, ist der Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen und zu einem bedeutenden Teil unbebaut. Das Areal bietet Potential für zentrumsnahe Erstwohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte.
Zielsetzung	- Die Nutzungsreserven werden effizient für hochwertiges Wohnen mit erhöhter Dichte genutzt. - Die zulässige bauliche Dichte wird erhöht.

S 3.4.1 Weiterentwicklungs-Gebiet Tanzhaus / Dörflistrasse, Wildhaus		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.	F	K, M
	Zur optimalen Nutzung der Bauzonenreserve wird eine Aufzonung vorgenommen.	F	K, M
	Das Gebiet wird nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) entwickelt.	F	K, M
	Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland sowie zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle	F	D

Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Auf-zonung).

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (Aufzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.4.2 Gebiet Müsli, Wildhaus

Ausgangslage Die grosse Bauzonenreserve befindet sich attraktiver Wohnlage in Fussdistanz zum Dorfzentrum und ist der Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen. Das Areal bietet Potential zur Ergänzung der beste-henden Siedlungsstrukturen mit einer qualitätsvollen Bebauung von leicht erhöhter baulicher Dichte (Erstwohnungsnutzung).

- Zielsetzung
- Das Gebiet wird für effizient für hochwertiges Wohnen von leicht erhöhter Dichte genutzt.
 - Bebauung und Erschliessung erfolgen nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer effizienten Nutzung, einer qualitäts-vollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen und einer guten Einfügung in die Landschaft / Umgebung.
 - Je nach Gesamtkonzept wird eine teilweise Auszonung in Be-tracht gezogen.

S 3.4.2 Weiterentwicklungs-Gebiet Müsli, Wildhaus

KS

ZH

Beschluss

Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit leicht erhöhter Dichte festgelegt.

F

K, M

Das Gebiet wird projektbezogen nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht entwickelt.

F

K, M

Je nach Gesamtkonzept wird eine teilweise Auszonung in Betracht gezogen.

Z

K, M

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Bau-landmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (ggf. Auszonung, Sondernutzungsplanung).

F

D

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - formelle Massnahmen (ggf. Auszonung, Sondernutzungsplanung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitäts-sichernde Verfahren)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.4.3 Gebiet Riethalde, Wildhaus

Ausgangslage Dieses Gebiet ist der Wohnzone zugewiesen und unbebaut. Das Gebiet bietet Potential für eine effiziente Erstwohnnutzung von mittlerer baulicher Dichte.

- Zielsetzung
- Die Bauzonenreserven werden effizient für Wohnen mit mittlerer Dichte genutzt.

S 3.4.3 Weiterentwicklungs-Gebiet Riethalde, Wildhaus		KS	ZH
--	--	-----------	-----------

Beschluss	Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit mittlerer Dichte festgelegt.	F	K, M
-----------	--	---	------

	Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche).	F	D
--	--	---	---

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.4.4 Gebiet Dorf, Wildhaus

Ausgangslage Das beim Dorfkern gelegene Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, weist jedoch nur eine reduzierte öffentliche Nutzung als Schneedepot auf. Früher wurde es für Viehschauen genutzt. Das Gebiet bietet mittelfristig Potential für Erstwohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte.

- Zielsetzung
- Mittelfristig wird eine Zuweisung zur Wohnzone geprüft.
 - Bei gegebenem Bedarf wird eine hochwertige Wohnnutzung von erhöhter Dichte angestrebt.
 - Auf Grundlage eines Gesamtkonzepts wird eine qualitätsvolle Bebauung sowie eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sichergestellt.

S 3.4.4 Umstrukturierungs-Gebiet Dorf, Wildhaus		KS	ZH
--	--	-----------	-----------

Beschluss	Das Gebiet wird als Umstrukturierungs-Gebiet für	V	M
-----------	--	---	---

Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.		
Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet mittelfristig der Wohnzone mit erhöhter Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.	V	M
Eine mögliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts.	V	M
Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), formelle Massnahmen (ggf. Umzonung) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren).	V	M

Massnahmen - Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (ggf. Umzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.4.5 Gebiet Tanzhus, Wildhaus

Ausgangslage Das Areal mit Landwirtschaftsbetrieb ist heute dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugewiesen, wird landwirtschaftlich genutzt und befindet sich an zentraler Lage in Fussdistanz zum Dorfzentrum. Es ist gut mit motorisiertem Individualverkehrs (MIV) und ausreichend mit dem öffentlichen Verkehrs (öV) erschlossen. Das attraktiv gelegene Gebiet bietet längerfristig Potential für qualitätsvolle Erstwohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte und effizienter Erschliessung.

Zielsetzung - Längerfristig wird eine Zuweisung zur Wohnzone geprüft und bei gegebenem Bedarf eine hochwertige Wohnnutzung von erhöhter Dichte angestrebt.
 - Auf Grundlage eines Gesamtkonzepts wird eine qualitätsvolle Bebauung sowie eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sichergestellt.

S 3.4.5 Entwicklungs-Gebiet Tanzhus, Wildhaus		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Entwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.	V	L
	Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet längerfris-	V	L

fig der Wohnzone mit erhöhter Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.

Das Gebiet wird nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht entwickelt.

V L

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung).

V L

- Massnahmen
- Erweiterung Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
 - Baulandmobilisierungsmassnahmen (verwaltungsrechtliche Verträge, vgl. S 2.2)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren wie Bebauungs- und Erschliessungskonzept)
 - Formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.4.6 Gebiet Ahornstrasse, Lisighaus

Ausgangslage Das zwischen den Dorfkernen Wildhaus und Lisighaus gelegene Gebiet ist der Wohnzone von grösstenteils mittlerer bzw. teils erhöhter zulässiger baulicher Dichte zugewiesen (W2 bzw. W3) und enthält v.a. Zweitwohnungen. Die grösstenteils ältere Bausubstanz weist Erneuerungsbedarf auf. Zahlreiche Parzellen sind unternutzt. Es besteht Potential, den Gebäudepark zu erneuern und das gesamte Gebiet für Wohnen mit einer leicht erhöhten baulichen Dichte zu nutzen.

- Zielsetzung
- Der ältere Gebäudepark wird erneuert.
 - Das Gebiet wird im Rahmen der Zweitwohnungsgesetzgebung effizient für qualitativvolles Wohnen von leicht erhöhter Dichte genutzt.

S 3.4.6 Weiterentwicklungs-Gebiet Ahornstrasse, Lisighaus

KS ZH

Beschluss Das Zweitwohnungsgebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit mittlerer / erhöhter Dichte festgelegt.

F K, M

Mit der Möglichkeit einer leicht höheren baulichen Nutzung werden Anreize geschaffen, auch vermehrt

Erstwohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche) und formelle Massnahmen (ggf. Aufzonung).	F	D
---	---	---

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (Aufzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise § 2 § 2.2

§ 3.4.7 Gebiet Grund, Lisighaus

Ausgangslage Dieses Gebiet ist der Wohnzone zugewiesen und unbebaut. Es bietet Potential für eine effiziente Erstwohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte.

Zielsetzung - Die Bauzonenreserven werden effizient für Wohnen mit erhöhter Dichte genutzt.

§ 3.4.7 Weiterentwicklungs-Gebiet Grund, Lisighaus	KS	ZH
---	-----------	-----------

Beschluss	Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.	F	K, M
-----------	---	---	------

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche).	F	D
--	---	---

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise § 2 § 2.2

§ 3.4.8 Gebiet Rotenbrunnenstrasse, Unterwasser

Ausgangslage Dieses Gebiet ist grösstenteils der Wohnzone, teils der Mischzone zugewiesen und unbebaut. Es bietet Potential für Erstwohnnutzung von mittlerer baulicher Dichte bzw. ist alternativ eine potentielle Auszonungsfläche.

Zielsetzung - Die Bauzonenreserven werden für Wohnen mit mittlerer Dichte genutzt.

S 3.4.8 Weiterentwicklungs-Gebiet Rotenbrunnenstrasse, Unterwasser		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit mittlerer Dichte festgelegt.	F	K, M
	Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche).	F	D

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.4.9 Gebiet Mühlestrasse / Thur, Alt St. Johann

Ausgangslage Das Areal ist heute dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen, gut erschlossen und befindet sich in Fussdistanz zum Dorfzentrum. Es ist gut mit motorisiertem Individualverkehrs (MIV) und ausreichend mit dem öffentlichen Verkehrs (öV) erschlossen. Das Gebiet bietet längerfristig Potential für qualitätsvolle Erstwohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte, effizienter Erschliessung und sorgfältiger Einfügung in die Thur-Landschaft.

- Zielsetzung
- Längerfristig wird eine Zuweisung zur Wohnzone geprüft und bei gegebenem Bedarf eine hochwertige Wohnnutzung von erhöhter baulicher Dichte angestrebt.
 - Auf Grundlage eines Gesamtkonzepts wird eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Bodennutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Thur-Landschaft sichergestellt.

S 3.4.9 Entwicklungs-Gebiet Mühlestrasse / Thur, Alt St. Johann		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Entwicklungs-Gebiet für Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.	V	L
	Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet längerfristig der Wohnzone mit erhöhter Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.	V	L
	Das Gebiet wird nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht entwickelt.	V	L

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung).

- Massnahmen
- Erweiterung Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
 - Baulandmobilisierungsmassnahmen (verwaltungsrechtliche Verträge, vgl. S 2.2)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren wie Bebauungs- und Erschliessungskonzept)
 - Formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.5 Wohn-Gewerbegebiete

Ausgangslage Die Wohn-Gewerbegebiete der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verteilen sich auf die gesamte Gemeinde. Die Mischgebiete sind von unterschiedlicher Nutzung und Dichte, teils überwiegt die Wohn-, teils die Arbeitsnutzung. Wohn-Gewerbegebiete bieten einen geringeren Schutz vor Lärmimmissionen als Wohngebiete, wodurch Nutzungskonflikte drohen. In Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung ist das Gewerbe nach Möglichkeit in Richtung emissionsärmerer Nutzung zu entwickeln. In Gebieten mit überwiegender Arbeitsnutzung ist eine Zuweisung zu einem reinen Arbeitsgebiet zu prüfen.

- Zielsetzung
- Dimensionierung und Lage der Wohn-Gewerbegebiete entsprechen dem Bedarf, der tatsächlichen bzw. der beabsichtigten Nutzung und berücksichtigen mögliche Nutzungskonflikte v.a. mit Wohnen.

S 3.5 Wohn-Gewerbegebiete

KS

ZH

Beschluss Eine Neuweisung der Wohn-Gewerbegebiete zu reinen Wohn- oder Arbeitsgebieten wird geprüft aufgrund von Lage, tatsächlicher Nutzung und möglichen Nutzungskonflikten.

F

K

S 3.5.1 Gebiet Sägenboden, Wildhaus

Ausgangslage Das Gebiet befindet sich an dezentraler Lage direkt an der Kantonsstrasse und ist damit für den MIV gut erschlossen. Es ist heute der Gewerbe-Industriezone zugewiesen, wird (teils als Lagerfläche) gewerblich genutzt und enthält zudem sowohl betriebsgebundene

wie auch zonenfremde Wohnnutzung. Die Topographie (zwischen Felshügel / Gewässer) erschwert eine effiziente Nutzung. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist an diesem Standort keine Arbeitsgebietserweiterung anzustreben. Vielmehr besteht Potential für eine Zuweisung zu einer Mischzone (Wohnen und Gewerbe) gemäss effektiver Nutzung.

- Zielsetzung
- Gemäss effektiver Nutzung wird eine Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone geprüft.
 - Das Gebiet wird für effizient für Gewerbe und Wohnen mit hoher Dichte genutzt.

S 3.5.1 Weiterentwicklungs-Gebiet Sägenboden, Wildhaus **KS** **ZH**

Beschluss Das Gebiet wird als Weiterentwicklungsgebiet für Wohn-Gewerbenutzung mit hoher Dichte festgelegt. Z K, M

Gemäss effektiver Nutzung wird eine Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone geprüft und ggf. vorgenommen. Z K, M

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland und zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche) und formelle Massnahmen (ggf. Umzonung). F D

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (ggf. Umzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.5.2 Gebiete Schönau, Lisighaus

Ausgangslage Diese Gebiete sind der Wohn-Gewerbezone (WG2) zugewiesen und unbebaut. Sie bieten Potential für eine effiziente Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung von mittlerer baulicher Dichte.

- Zielsetzung
- Die Bauzonenreserven werden effizient für Wohnen und Gewerbe mit mittlerer Dichte genutzt.

S 3.5.2 Weiterentwicklungs-Gebiete Schönau, Lisighaus **KS** **ZH**

Beschluss Die Gebiete werden als Weiterentwicklungs-Gebiete für Wohn- bzw. Gewerbenutzung mit mittlerer Dichte festgelegt. F K, M

Die Gemeinde ergreift in diesen prioritären Gebieten geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche).

F D

Massnahmen - Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
- Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.5.3 Gebiet Mühlestrasse, Alt St. Johann

Ausgangslage Das Gebiet befindet sich an gut erschlossener, zentraler Lage, ist der Wohn-Gewerbezone mit erhöhter zulässiger Dichte (WG3) zugewiesen und weist teils unternutzte Parzellen auf. Es besteht Potential für eine effiziente Nutzung für Wohnen bzw. Gewerbe mit erhöhter baulicher Dichte.

Zielsetzung - Das Gebiet wird im Bestand weiterentwickelt und effizient für Wohnen bzw. Gewerbe mit erhöhter Dichte genutzt.

S 3.5.3 Weiterentwicklungs-Gebiet Mühlestrasse, Alt St. Johann

KS ZH

Beschluss Das Gebiet wird als Weiterentwicklungsgebiet für Wohn-Gewerbenutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.

F K, M

Die Gemeinde ergreift in diesen prioritären Gebieten geeignete Massnahmen und zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche).

F D

Massnahmen - Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
- Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.5.4 Gebiet Rain, Alt St. Johann

Ausgangslage Die Bauzonenreserve ist attraktiv gelegen und der Mischzone mittlerer Dichte zugewiesen. Das Gebiet hat Potential zur Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit einer qualitätsvollen Bebauung von leicht erhöhter baulicher Dichte.

- Zielsetzung
- Das Gebiet wird für effizient für qualitativvolles Wohnen und Gewerbe von leicht erhöhter Dichte genutzt.
 - Bebauung und Erschliessung erfolgen nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer effizienten Nutzung, einer qualitätsvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen und einer guten Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

S 3.5.4 Weiterentwicklungs-Gebiet Rain, Alt St. Johann **KS** **ZH**

Beschluss Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für Wohn-Gewerbenutzung mit leicht erhöhter Dichte festgelegt. F K, M

Das Gebiet wird nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht entwickelt. F K, M

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (Sondernutzungsplanung). F D

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (Sondernutzungsplan)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.5.5 Gebiet Pfand, Alt St. Johann

Ausgangslage Das beim westlichen Dorfausgang gelegene Gebiet ist der Industrie-Gewerbezone und damit einer reinen Arbeitszone zugewiesen, wird aber auch zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht Potential zur Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone gemäss effektiver Nutzung und zur effizienten Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

- Zielsetzung
- Gemäss effektiver Nutzung wird eine Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone vorgenommen.
 - Das Gebiet wird für effizient für Gewerbe und Wohnen mit hoher baulicher Dichte genutzt.

S 3.5.5 Umstrukturierungs-Gebiet Pfand, Alt St. Johann **KS** **ZH**

Beschluss Das Gebiet wird als Umstrukturierungs-Gebiet für Wohn-Gewerbenutzung mit erhöhter Dichte festgelegt. F K, M

Gemäss effektiver Nutzung wird eine Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone vorgenommen.	F	K
---	---	---

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland und zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2), informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche) und formelle Massnahmen (Umzonung).	F	D
--	---	---

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (Umzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise § 2 § 2.2

§ 3.5.6 Gebiete Farb und Hauptstrasse, Alt St. Johann

Ausgangslage Diese Gebiete sind grösstenteils der Mischzone, zu einem kleinen Teil der ZöBA zugewiesen und teilweise unbebaut. Sie bieten Potential für Wohn- / gewerbliche Nutzung von mittlerer baulicher Dichte.

- Zielsetzung
- Die Bauzonenreserven werden für Wohnen / Gewerbe mit mittlerer bis erhöhter Dichte genutzt.

§ 3.5.6 Weiterentwicklungs-Gebiete Farb und Hauptstrasse, Alt St. Johann	KS	ZH
---	-----------	-----------

Beschluss	Das Gebiet wird als Umstrukturierungs-Gebiet für Wohn- und gewerbliche Nutzung mit mittlerer Dichte festgelegt.	F	K, M
-----------	---	---	------

Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Mobilisierung von nicht überbautem Bauland. Im Vordergrund stehen Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2) und informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche).	F	D
--	---	---

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise § 2 § 2.2

§ 3.6 Arbeitsgebiete

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt v.a. in Alt St. Johann / Starckenbach über reine Arbeitsgebiete. Die Arbeitsgebiete in Alt St. Johann, Horb sowie in Vorder Starckenbach sind zu einem be-

deutenden Teil überbaut, verfügen allerdings noch über gewisse Bauzonenreserven für betriebliche Erweiterungen. Beim Arbeitsgebiet Hinder Starchenbach besteht aufgrund nicht zonenkonformer Lager-/Abstellplätze die Notwendigkeit einer Neuordnung des Arbeitsgebiets.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen oder regionaler Bedeutung. Damit steht der allfällige Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf von ortsansässigen Betrieben im Vordergrund.

Entsprechend ist gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen das Ziel, den ortsansässigen Gewerbebetrieben Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu schaffen. Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe soll innerhalb der Kern- bzw. Mischzonen verbleiben und zur Belebung der Dörfer beitragen. Emissionsträchtige Betriebe sollen hingegen in reinen Arbeitszonen angesiedelt werden. Mögliche Konflikte mit Wohn- und Mischnutzungen in Bezug auf Lärm, Luft, Verkehr und Bauvolumen gilt es zu vermeiden.

Um den Bedarf an Arbeitsgebieten abzudecken, werden die erwähnten Innenentwicklungsreserven im Bereich Arbeiten nicht ausreichen und gewisse Siedlungsgebietserweiterungen nötig sein. Potentielle Erweiterungsgebiete bestehen bei Horb und Starckenbach.

- Zielsetzung
- Für Erweiterung / Verlagerung von ortsansässigen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben werden die benötigten Flächen bereitgestellt.
 - Es wird eine flächensparende Bebauung und Erschliessung der Arbeitsgebiete sichergestellt.
 - Nutzungskonflikte zwischen Arbeits-, Wohn- und Mischgebieten werden vermieden bzw. reduziert.

	S 3.6 Arbeitsgebiete	KS	ZH
Beschluss	Die bestehenden Arbeitsgebiete werden unter Sicherstellung einer effizienten Bebauung und Erschliessung genutzt.	F	D
	Neue Arbeitsgebiete werden bei konkretem Bedarf sowie unter Sicherstellung einer effizienten Bebauung und Erschliessung bereitgestellt. Bei der konkreten Festlegung von Baumassen sowie Emissionstoleranz werden benachbarte Nutzungen berücksichtigt. Eine umfassende Interessenabwägung erfolgt auf Stufe Nut-	F	D

zungsplanung.

- Massnahmen
- Arbeitsflächenmanagement
 - Kantonale Richtplanverfahren (Anpassung Siedlungsgebiet)
 - Nutzungs- und Sondernutzungsplanverfahren
- Verweise
- W 1

S 3.6.1 Gebiet Hinder Starchenbach, Alt St. Johann

- Ausgangslage
- Das Arbeitsgebiet liegt an gut erschlossener Lage am westlichen Weilereingang, ist der Industrie-Gewerbezone zugewiesen und wird von einem Bauunternehmen genutzt. In der nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone bestehen nicht zonenkonforme Lager-/Abstellplätze. Es besteht die Notwendigkeit bzw. das Potential einer betriebsspezifischen Erweiterung und Neuordnung des Arbeitsgebiets. Dabei gilt zu beachten, dass sich das Gebiet im Einflussbereich einer Hochspannungsleitung befindet. Weiter ist im Rahmen der Interessenabwägung (auf Stufe Nutzungsplanung) aufzunehmen, dass das Gebiet innerhalb eines Wildtierkorridors von überregionaler Bedeutung liegt. Bei Eignung ist eine effiziente Bodennutzung sicherzustellen.
- Zielsetzung
- Bei Bedarf wird eine betriebsspezifische Arbeitsgebietserweiterung geprüft und im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt.
 - Im Rahmen der Arbeitsgebietserweiterung wird eine Neuordnung des bestehenden Arbeitsgebiets geprüft bzw. umgesetzt.
 - Bebauung und Erschliessung erfolgen nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer qualitätsvollen, dichten Bebauung, einer effizienten Erschliessung, einer sorgfältigen Einfügung in die Landschaft / Umgebung sowie der Zonenkonformität der Nutzungen.

S 3.6.1 Umstrukturierungs- / Entwicklungsgebiet Starkenbach, Alt St. Johann

KS

ZH

Beschluss	Das bestehende Arbeitsgebiet wird als Umstrukturierungsgebiet für Arbeitsnutzung mit hoher Dichte festgelegt.	F	K, M
	Für eine betriebsspezifische Erweiterung in westlicher oder nördlicher Richtung wird ein Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzung mit hoher Dichte geprüft und festgelegt.	V	K, M
	Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet der Arbeitszone mit hoher Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.	V	K, M

Die Entwicklung erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Nutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

V K, M

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Erweiterung Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
 - Formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)

Verweise S 2 S 2.2

S 3.6.2 Gebiet Vorder Starchenbach, Alt St. Johann

Ausgangslage Das Arbeitsgebiet am östlichen Eingang befindet sich an gut erschlossener Lage, ist der Industrie-Gewerbezone zugewiesen und wird von einem Holzbau- sowie einem Bauunternehmen teilweise auch für Lagerzwecke genutzt. Es verbleibt eine kleine Bauzonenreserve. Das Bauunternehmen hat Bedarf an einer betriebsspezifischen Erweiterung der Brechanlage. Es besteht Potential für eine Arbeitsgebietserweiterung entlang der Kantonsstrasse unter Sicherstellung einer effizienten Nutzung und Erschliessung. Im Rahmen der Interessenabwägung (auf Stufe Nutzungsplanung) ist aufzunehmen, dass das Gebiet innerhalb eines Wildtierkorridors von überregionaler Bedeutung liegt.

- Zielsetzung
- Bei Bedarf wird eine betriebsspezifische Arbeitsgebietserweiterung geprüft und im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt.
 - Bebauung und Erschliessung erfolgen nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer qualitätsvollen, dichten Bebauung, einer effizienten Erschliessung sowie einer sorgfältigen Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

S 3.6.2 Entwicklungs-Gebiet Vorder Starchenbach, Alt St. Johann KS ZH

Beschluss Das Gebiet wird als kurz- bis langfristiges Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzung mit hoher Dichte festgelegt. F K - L

Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet der Arbeitszone mit hoher Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest. V K - L

Die Entwicklung erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Nutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung. V K - L

planpflicht. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Nutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Erweiterung Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
 - Formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)

Verweise § 2 § 2.2

S 3.6.3 Gebiet Horb, Alt St. Johann

Ausgangslage Das Arbeitsgebiet befindet sich zwischen Alt St. Johann und Starckenbach an gut mit dem MIV erschlossener Lage, ist der Industrie-Gewerbezone zugewiesen und wird von einem Bau- sowie einem Holz-/Maschinenbau-Unternehmen teilweise auch zu Lagerzwecken genutzt. Es verbleibt eine gewisse Bauzonenreserve. Weiter von der Kantonsstrasse zurückversetzt liegt das Alters- und Pflegeheim Horb, für das ein Ersatz-/Neubau in Unterwasser vorgesehen ist. Die Fläche zwischen der bestehenden Bauzone und dem Alters- und Pflegeheim bietet Potential für eine Arbeitsgebietserweiterung an gut erschlossener Lage unter Sicherstellung einer effizienten Nutzung und Erschliessung.

- Zielsetzung
- Bei Bedarf wird eine betriebsspezifische Arbeitsgebietserweiterung geprüft und im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt.
 - Bebauung und Erschliessung erfolgen nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer qualitätsvollen, dichten Bebauung, einer effizienten Erschliessung sowie einer sorgfältigen Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

S 3.6.3 Entwicklungsgebiet Horb, Alt St. Johann

KS

ZH

Beschluss

Das Gebiet wird als kurz- bis langfristiges Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzung mit hoher Dichte festgelegt.

F

K - L

Bei ausgewiesenem Bedarf wird das Gebiet der Arbeitszone mit hoher Dichte zugewiesen. Verwaltungsrechtliche Verträge mit der Grundeigentümerschaft halten Überbauungsfristen fest.

V

K - L

Die Entwicklung erfolgt auf Basis eines Gesamtkonzepts und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Nutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

V

K - L

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Erweiterung Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan
 - Formelle Massnahmen (Einzonung, Sondernutzungsplanung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)

Verweise § 2 § 2.2

§ 3.7 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über ein umfassendes, teils erneuerungsbedürftiges Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen (z.B. Bildung, Verwaltung, Alters- und Pflegeheim, Sport-/Freizeitanlagen, Werkhof oder Feuerwehr). Die öffentlichen Bauten und Anlagen sollen erhalten, optimal ausgenutzt und bei Bedarf erneuert bzw. ausgebaut werden können. Gegenwärtig verfügt die Gemeinde über genügend Flächen und angemessene Reserven für Erweiterungen. Teils ist die Verfügbarkeit nicht gegeben. Der langfristige Bedarf für die nächsten 25 Jahre bleibt zu überprüfen (z.B. in Bezug auf Parkieranlagen).

- Zielsetzung
- Die Gemeinde verfügt an den geeigneten Standorten über bedarfsgerechte Flächen für öffentliche Nutzungen.

§ 3.7 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen	KS	ZH
---	-----------	-----------

Beschluss	Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen werden periodisch in Bezug auf Bedarf und Eignung überprüft. Gegebenenfalls werden eine Verlagerung an geeignetere Standorte oder eine Freigabe für andere Nutzungen geprüft.	F D
-----------	--	--------

- Massnahmen
- Überprüfung Bedarf und Eignung für öffentliche Bauten und Anlagen

§ 3.7.1 Gebiet Mehrzweckhalle, Wildhaus

Ausgangslage Das in der Nähe des Dorfkerns von Wildhaus gelegene Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zugewiesen und enthält umfangreiche öffentliche Nutzungen (Parkplätze Mehrzweckhalle, Entsorgungsstelle). Die Nutzungsintensivität soll (u.a. aufgrund der Naturgefahrensituation) nicht erhöht werden, sondern die bestehenden Nutzungen sollen erhalten bleiben. Es besteht Potential zur Weiterentwicklung in Koordination mit Drittprojekten (z.B. Projekt Parkieranlage Talstation Gamplüt).

- Zielsetzung
- Das Gebiet wird in der jetzigen Ausdehnung und mit den bestehenden Nutzungen erhalten sowie ggf. effizient für öffentliche Bauten und Anlagen genutzt.

- Eine Weiterentwicklung wird bei Zweckmässigkeit mit Drittprojekten (z.B. Projekt Parkierungsanlage Talstation Gamplüt) koordiniert.

S 3.7.1 Weiterentwicklungs-Gebiet Mehrzweckhalle, Wildhaus		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für öffentliche Nutzungen mit angemessener Dichte festgelegt. Die bestehenden Nutzungen werden beibehalten.	F	K, M
	Die Weiterentwicklung erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Nutzung und Erschliessung sowie eine Koordination mit relevanten Drittprojekten.	Z	K, M

- Massnahmen - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)

Verweise W 3.2

S 3.7.2 Gebiet Schulhaus / Eissportzentrum, Lisighaus

Ausgangslage Das Gebiet liegt zwischen Dorfkern Lisighaus und Talstation Thur und ist der ZöBA bzw. der heutigen Kurzzone zugewiesen. Es enthält zahlreiche öffentliche und touristische Nutzungen (Schulhaus, Eissportzentrum, Pumptrack, Tennisplätze, Parkplätze) wie auch bedeutende unbebaute Flächen. Das gesamte Gebiet dient als mittel- und langfristige Reserve für öffentliche und touristische Nutzungen und soll als Bauzone erhalten bleiben.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht keine Zonenbezeichnung Kurzzone mehr vor. Die jetzige Kurzzone ist somit einer im PBG vorgesehenen, passenden Zone zuzuweisen – im vorliegenden Fall wäre gemäss der Nutzung eine Zuweisung zur ZöBA zu prüfen.

- Zielsetzung
- Das Gebiet wird in der jetzigen Ausdehnung als mittel- und langfristige Reserve für öffentliche und touristische Infrastrukturen erhalten.
 - Bebauung und Erschliessung erfolgen nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer effizienten Nutzung, einer qualitätsvollen Ergänzung bzw. Erneuerung der bestehenden Strukturen und einer guten Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

S 3.7.2 Weiterentwicklungs-Gebiet Schulhaus / Eis-sportzentrum, Lisighaus		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Weiterentwicklungs-Gebiet für öffentliche sowie touristische Nutzungen mit hoher Dichte festgelegt.	F	K, M
	Die Weiterentwicklung erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Nutzung und Erschliessung sowie eine Koordination mit relevanten Drittprojekten.	Z	K, M

Massnahmen - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren)

Verweise W 2.3

S 3.7.3 Gebiet Au, Unterwasser

Ausgangslage Das Gebiet Au liegt an zentraler, ruhiger Lage und grenzt an die bestehende Kernzone an. Eine Fläche von 0.88 ha liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Die ZöBA-Fläche ist un bebaut und wurde früher als Winter-Campingplatz genutzt. Grundsätzlich hätte sich dieses Gebiet als Standort für das neue Alters- und Pflegeheim geeignet. Die Verfügbarkeit ist jedoch nicht gegeben: Der Grundeigentümer will das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich nutzen. Unter diesen Voraussetzungen soll die jetzige ZöBA-Fläche neu der Landwirtschaftszone zugewiesen bzw. in das Gebiet Hotel Sternen in Unterwasser verlagert werden. Aufgrund der Dringlichkeit wird dieses Vorhaben der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen.

Zielsetzung

- Die bestehende Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die ZöBA wird zwecks Erstellung des neuen Alters- und Pflegeheims in das Gebiet Hotel Sternen verlagert.
- Entsprechend erfolgt im Gebiet Hotel Sternen (Schellenriemen) eine Auszonung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) mit anschliessender Zuweisung zur ZöBA.

S 3.7.3 Reduktion Siedlungsgebiet Au, Unterwasser		KS	ZH
Beschluss	Die Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.	F	K

Massnahmen - Formelle Massnahmen (Auszonung)
- Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche)

Verweise S 2 § 3.3.2

S 3.8 Intensiverholungsgebiete

Ausgangslage Gemäss Art. 17 PBG sind Intensiverholungszone(n) bzw. -gebiete für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt. Ausdrücklich genannt werden u.a. Hotelbauten mit Nebenanlagen, Restaurants, Sporthallen, grosse Hartplätze, Camping- und Zeltplätze.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über Intensiverholungsgebiete in Zusammenhang mit (Winter-)Campingplätzen, Sportanlagen, Transportanlagen sowie Transportanlagen und Beherbergung. Bestehende Intensiverholungsgebiete sollen erhalten bleiben respektive gemäss Erholungs- bzw. touristischem Bedarf weiterentwickelt werden können.

Gemäss Bedarf sind die Intensiverholungsgebiets-Kategorien zu ergänzen, z.B. um neue touristische Angebotsflächen oder auch die bisherigen, im neuen PBG nicht mehr enthaltenen Kurzonen abzudecken. Weiter liegen verschiedene Beherbergungsbetriebe in Wohn-, Kern- oder Mischzonen. Neu ist die Zuweisung zu einer Intensiverholungszone Beherbergung zu prüfen, um die entsprechende Nutzung ortsplanerisch zu sichern.

Die touristisch übergeordneten und gebietsbezogenen Zielsetzungen sind im folgenden Kapitel zum Tourismus enthalten.

- Zielsetzung**
- Die aktuellen Intensiverholungsgebiete mit wichtigen Freizeit-, Tourismus-, Beherbergungsinfrastrukturen bleiben grundsätzlich erhalten bzw. werden gemäss Bedarf weiterentwickelt und ergänzt.
 - Die Intensiverholungsgebiets-Kategorien im Baureglement werden überprüft und bei Bedarf angepasst.
 - Bei bisherigen Kurzonen wird die Zuweisung zu einer passenden Intensiverholungszone geprüft. Wohn-, Kern- oder Mischzonen mit Beherbergungsbetrieben sollen bei Zweckmässigkeit einer Intensiverholungszone Beherbergung zugewiesen werden.

S 3.8 Intensiverholungsgebiete		KS	ZH
Beschluss	Bestehende Intensiverholungsgebiete mit wichtigen Freizeit-, Tourismus- und Beherbergungsinfrastrukturen bleiben grundsätzlich erhalten bzw. werden gemäss Bedarf weiterentwickelt.	F	K – L
	Die Intensiverholungszone(n)-Kategorien im Baureglement werden überprüft und bei Bedarf angepasst.	F	K
	Bei bisherigen Kurzonen wird die Zuweisung zu einer der Nutzung entsprechenden Intensiverholungszone geprüft.	Z	K
	Bei Wohn-, Kern- oder Mischzonen mit Beherbergungs-	Z	K

betrieben wird zur ortsplanerischen Nutzungssicherung einzelfallweise die Zuweisung zu einer Intensivverholungszone Beherbergung geprüft.

- Massnahmen
- Umzonung
 - Anpassung Baureglement

S 3.9 Freihaltegebiete

Ausgangslage Freihaltegebiete sind gemäss Art. 16 PBG Flächen, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie zur Ausübung bestimmter Sportarten nicht überbaut werden. Das PBG unterscheidet zwischen Freihaltegebieten inner- und ausserhalb des Baugebiets. An den bestehenden Freihaltegebieten wird grundsätzlich festgehalten. Wo zweckmässig sollen Redundanzen zwischen Zonenplan und Schutzverordnung (z.B. bei landwirtschaftlich genutzten Naturschutzgebieten) bzw. Gewässerschutzkarte jedoch reduziert werden.

In der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann bestehen einige Freihaltegebiete, die der Freizeitnutzung und damit auch touristischen Zwecken dienen. Solche Freihaltegebiete sollen erhalten bleiben respektive gemäss Erholungs- bzw. touristischem Bedarf weiterentwickelt werden können. Die touristisch übergeordneten und gebietsbezogenen Zielsetzungen sind im folgenden Kapitel zum Tourismus enthalten.

Das PBG sieht keine Zonenbezeichnung übriges Gemeindegebiet (ÜG) mehr vor. Das jetzige ÜG ist somit einer im PBG vorgesehenen, passenden Zone zuzuweisen.

- Zielsetzung
- Die aktuellen Freihaltegebiete bleiben grundsätzlich erhalten.
 - Unzweckmässige Redundanzen zwischen Zonenplan, Schutzverordnung und Gewässerschutzkarte sollen reduziert werden.
 - Das jetzige übrige Gemeindegebiet ist bei Eignung grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation z.B. der Verkehrsfläche oder u.U. einer Freihaltezone zuzuweisen.

S 3.9 Freihaltegebiete

KS

ZH

Beschluss

Übriges Gemeindegebiet wird bei Eignung grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation z.B. der Verkehrsfläche oder allenfalls einer Freihaltezone zugewiesen.

F

K

Unzweckmässige Redundanzen und Abhängigkeiten zwischen Zonenplan und weiteren Planungen (Schutzverordnung, Gewässerschutzkarte) sollen reduziert werden.

F

K

Massnahmen - Überprüfung übriges Gemeindegebiet
- Umzonung

Verweise L 1

S 4 Siedlungsqualität

S 4.1 Ortsbild- und Kulturgüterschutz

Ausgangslage Gemäss Art. 114 Planungs- und Baugesetz (PBG) müssen die politischen Gemeinden Massnahmen treffen, um Schutzobjekte zu schonen bzw. bei einem überwiegenden öffentlichen Interesse dauernd zu erhalten. Als Schutzobjekte im Bereich Siedlung nennt Art. 115 PBG z.B. Baudenkmäler (inkl. Ortsbilder, Baugruppen, Bauten, Anlagen), archäologische Denkmäler sowie markante Einzelbäume und Gehölze.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über zwei separate Schutzverordnungen für Wildhaus und Alt St. Johann aus der Zeit vor der Fusion im 2010. Die Schutzverordnung von Wildhaus wurde 2008 erlassen und 2012 vom Kanton genehmigt. Die Schutzverordnung von Alt St. Johann wurde 1999 erlassen und 2000 vom Kanton genehmigt. Im Bereich Siedlung bestehen für folgende Schutzkategorien besondere Vorschriften:

- Ortsbildschutzgebiete
- Kulturobjekte bzw. geschützte und erhaltenswerte Bauten
- Archäologische Schutzgebiete / Einzelobjekte

Gemäss Kreisschreiben des kantonalen Baudepartements vom 8. März 2017 besteht nach PBG kein Bedarf, eine rechtskräftige Schutzverordnung ans neue Recht anzupassen. Allenfalls resultiert eine Anpassungspflicht unmittelbar aus Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, falls sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich verändert hätten.

Für Schutzverordnungen, die nach dem 30. September 2002 genehmigt worden sind, gilt gemäss Art. 176 Abs. 2 PBG der «ex lege»-Schutz für Baudenkmäler und archäologische Denkmäler. Wenn z.B. in einem Baubewilligungs- oder Sondernutzungsplanverfahren mit einer Einsprache gerügt wird, es werde ein Schutzobjekt im Sinn des PBG beeinträchtigt, hat die zuständige Behörde unter Beizug des kantonalen Amtes für Kultur vorfrageweise die Schutzwürdigkeit des Objekts abzuklären. Dieser «ex lege»-Schutz kommt im Falle der Schutzverordnung Alt St. Johann zur Anwendung und fällt erst weg, wenn eine neue Schutzverordnung erlassen ist.

Die Schutzverordnungen sind zum geeigneten Zeitpunkt zusammenzuführen sowie anzupassen bzw. zu ergänzen.

- Zielsetzung - Die Schutzobjekte gemäss PBG werden geschont bzw. bei überwiegendem öffentlichem Interesse dauernd erhalten.

S 4.1 Ortsbild- und Kulturgüterschutz

KS

ZH

Beschluss

Die rechtskräftigen Schutzverordnungen werden separat zur Revision der Rahmennutzungsplanung zum geeigneten Zeitpunkt zu einer Schutzverordnung zusammengeführt und soweit erforderlich an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Bisherige Schutzbestimmungen im Bereich Siedlung werden grundsätzlich beibehalten.

F

K, M

- Massnahmen - Zusammenführung / Anpassung Schutzverordnung

- Grundlage - Schutzverordnung Alt St. Johann 2000
- Schutzverordnung Wildhaus 2012
- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonales Kulturerbe-gesetz (KEG)
- Kantonaler Richtplan (KRP)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Verweise S 3.1 L 2

S 4.2 Qualität von Aussen- und öffentlichen Räumen

Ausgangslage Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen legt als Ziel ein moderates Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum fest. Gemäss Strategie wird das Wachstum primär innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen realisiert. Damit Innenentwicklung von der Bevölkerung akzeptiert wird, muss die Siedlungsqualität als wesentlicher Faktor miteinbezogen werden.

Einen grossen Einfluss auf die Siedlungsqualität haben nebst den eigentlichen Bauten folgende Elemente:

- Aussenräume von Bauten / Überbauungen
- Öffentliche Räume wie Plätze (inkl. Spielplätze), Wege, Strassenraum
- Frei- und Grünräume, Gewässer
- Ortseingänge, Siedlungsränder

Die Ausgestaltung dieser Räume hat wesentliche Auswirkungen auf

- Attraktivität, Erscheinungsbild, Adress- und Identitätsbildung in der Gemeinde
- Siedlungs- und Wohnqualität
- Aufenthaltsqualität (z.B. im Strassenraum, auf öffentlichen Plät-

- zen) inkl. Sicherheitsaspekten (Verkehr)
- Funktion als Begegnungsort und Ortskernbelebung

Als besondere Herausforderung sind künftig die aufgrund des Klimawandels steigenden Temperaturen verstärkt zu berücksichtigen.

- Zielsetzung
- Die Gemeinde gewinnt durch Bereitstellung, Erhalt und Gestaltung von öffentlichem Raum (inkl. Plätze, Spielflächen, Wege, Strassenraum) an Attraktivität.
 - Der öffentliche Raum erhält eine verbesserte Aufenthaltsqualität (inkl. Sicherheitsaspekte), dient als Begegnungsort und trägt zu einer belebten Gemeinde bei.
 - Bei Innenentwicklungsvorhaben wird auf eine hochwertige Aussenraumgestaltung geachtet.
 - Klimaaspekte mit künftig höheren Temperaturen werden in den Massnahmen zu Gunsten der Siedlungs-, Wohn- und Aufenthaltsqualität berücksichtigt.
 - Wertvolle Grün- und Freiräume werden erhalten und nach Möglichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
 - Die Biodiversität im Siedlungsraum wird nach Möglichkeit gefördert.

	S 4.2 Qualität von Aussen- und öffentlichen Räumen	KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde prüft Angebot und Qualität von öffentlichen Räumen (u.a. Plätze, Wege, Strassenraum) und ergreift die erforderlichen Massnahmen, um allfällige Lücken zu decken.	F	D
	Die Gemeinde arbeitet bei Bedarf Gestaltungskonzepte aus zu Gunsten von erhöhten Siedlungs-, Wohn- und Aufenthaltsqualitäten und als Grundlage für projektbezogene Vorhaben (Plätze, Grün- und Freiräume, Wege, Strassen).	F	D
	In Innenentwicklungsgebieten und in den Ortszentren werden bestehende Arealstudien bzw. Gebietskonzepte berücksichtigt, bei Bedarf ausgearbeitet und auch bei davon tangierten Sondernutzungsplänen berücksichtigt.	F	D

- Massnahmen
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte
 - Arealstudien / Gebietskonzepte
 - Strassenbauprojekte
 - Sondernutzungsplanungen
 - Aktive Bodenpolitik
 - Bauberatung

S 4.3 Sondernutzungsplanung

Ausgangslage Gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG hat die Gemeinde bei einem besonderen öffentlichen Interesse die Möglichkeit, für bestimmte Gebiete eine Sondernutzungsplan-Pflicht festzulegen. Damit kann die Gemeinde z.B. eine besondere Bauweise, Gestaltung und Erschliessung von Bauten und Aussenräumen regeln. Nach Art. 25 PBG kann sie im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung zulassen.

Eine Sondernutzungsplanpflicht bietet ein grosses Potential für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine qualitätsvolle Innenverdichtung. Mit diesem Instrument lässt sich eine qualitativ hochwertige Bebauung bei erhöhter baulicher Dichte und effizienter Erschliessung sicherstellen. Dies gilt insbesondere für a) Gebiete der Innenentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» mit komplexen Strukturen sowie für b) Entwicklungsgebiete Wohnen und Arbeiten. Für diese Gebiete ist im Zonenplan eine Sondernutzungsplan-Pflicht mit Umschreibung des Zwecks festzulegen.

Bereits bestehende Überbauungspläne sind in Bezug auf ihre Notwendigkeit und Aktualität zu überprüfen und allenfalls anzupassen bzw. aufzuheben.

Zielsetzung - Sondernutzungspläne sichern in wichtigen, herausforderungsreichen Innenentwicklungsgebieten sowie in sämtlichen Siedlungserweiterungsgebieten Wohnen und Arbeiten (Entwicklungsgebieten) eine qualitativ hochwertige Bebauung mit erhöhter bzw. hoher Dichte, qualitätsvollen Aussenräumen und effizienter Erschliessung.

S 4.3 Sondernutzungsplanung		KS	ZH
Beschluss	Für die Gebiete mit Innenentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» sowie für die Siedlungserweiterungsgebiete (Entwicklungsgebiete) wird im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht mit Umschrieb von Zweck und Mindestinhalt festgelegt bzw. geprüft.	F	K
	Bestehende Überbauungspläne werden in Bezug auf ihre Notwendigkeit und Aktualität überprüft und bei Bedarf angepasst bzw. aufgehoben.	F	K

Massnahmen - Festlegung Sondernutzungsplanungs-Pflicht
- Überprüfung Überbauungspläne

Grundlage - Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

S 4.4 Leitfaden «Bauentwurf im ländlichen Raum»

Ausgangslage

Das Landschaftsbild des Obertoggenburgs bzw. des Thur- und Neckertals ist massgeblich durch die Bauten ausserhalb der Bauzone geprägt. Diese Bauten sind in ihrer Bauart charakteristisch und identitätsstiftend für die Region. Um die Eigenart der Kulturlandschaft im heutigen Kontext zu bewahren und weiterzuentwickeln, braucht es ein stärkeres Bewusstsein für die regionale Baukultur und die Erarbeitung sowie Umsetzung geeigneter Instrumente.

Auf Initiative der Gemeinde Nesslau entstand 2018 die Erstausgabe des Leitfadens «Bauentwurf im ländlichen Raum». Im März 2021 entschied sich der Verein Region Toggenburg zur Herausgabe einer zweiten überarbeiteten Auflage, die nebst dem Obertoggenburg auch den unteren Teil des Thurtals und das Neckertal abdeckt.

Das Ziel des praxiserprobten Leitfadens ist es, Bauherrschaft, Planer und Behörden für das Thema zu sensibilisieren und bei der Planungstätigkeit zu unterstützen. Mit richtungsweisenden Empfehlungen wird eine mit dem Landschaftsbild harmonisierende Gestaltung von architektonisch hochwertigen Bauten angestrebt, die auf die Bedürfnisse der Bauherrschaft abgestimmt sind und im Einklang mit der ortstypischen Bauweise sind.

Zielsetzung

- Die Gemeindebehörden berücksichtigen die Empfehlungen aus dem Leitfaden «Bauentwurf im ländlichen Raum» bei der Beratung und der Beurteilung von Bauprojekten.
- Damit wird die Gestaltung von architektonisch hochwertigen Bauten angestrebt, welche mit dem Landschaftsbild harmonisieren, die Bedürfnisse der Bauherrschaft berücksichtigen und im Einklang mit der ortstypischen Bauweise stehen.

Beschluss

S 4.4 Leitfaden «Bauentwurf im ländlichen Raum»	KS	ZH
Die Gemeindebehörden setzen die Empfehlungen des Leitfadens «Bauentwurf im ländlichen Raum» bei der Beratung und der Beurteilung von Bauprojekten um.	F	D

Massnahmen

- Gespräche mit Bauherren / Planern
- Beratung / Beurteilung von Bauprojekten

W Wirtschaft und Tourismus im speziellen

W 1 Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes

Ausgangslage Gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen besteht das Ziel, den ortsansässigen Gewerbebetrieben Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu schaffen (vgl. Kap. 3.6 Arbeitsgebiete). Mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe soll innerhalb der Kern- bzw. Mischzonen verbleiben und zur Belebung der Dörfer beitragen. Emissionsträchtige Betriebe sollen hingegen in reine Arbeitszonen angesiedelt werden. Mögliche Konflikte mit Wohn- und Mischnutzungen in Bezug auf Lärm, Luft, Verkehr und Bauvolumen gilt es zu vermeiden.

Um den Bedarf an Arbeitsgebieten abzudecken, werden die bestehenden Innenentwicklungsreserven im Bereich Arbeiten nicht ausreichen und gewisse Siedlungsgebietserweiterungen nötig sein. Potentielle Erweiterungsgebiete bestehen bei Horb und (für betriebsspezifische Erweiterungen) in Starckenbach.

- Zielsetzung**
- Für Erweiterung / Verlagerung von ortsansässigen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben werden die benötigten Flächen bereitgestellt.
 - Es wird eine flächensparende Bebauung und Erschliessung der Arbeitsgebiete sichergestellt.
 - Nutzungskonflikte zwischen Arbeits-, Wohn- und Mischgebieten werden vermieden bzw. reduziert.

W 1	Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes	KS	ZH
Beschluss	Über die Nutzungsplanung setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass die ortsansässigen Gewerbebetriebe über bedarfsgerechte Weiterentwicklungsmöglichkeiten verfügen.	F	D

Massnahmen - Zonenplan, Baureglement

Verweise - S 3.3, S 3.5 und S 3.6

W 2 Räumliches Tourismusedwicklungskonzept Klang Toggenburg

Ausgangslage Das räumliche Tourismusedwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg entstand 2019 – 2022 als Gemeinschaftswerk der politischen Gemeinden Wildhaus-Alt St. Johann, Nesslau, Lichtensteig und Neckertal sowie von bedeutenden Leistungsträgern aus der Region.

Das rTEK Klang Toggenburg bezweckt, die touristischen Entwicklungen im Toggenburg aufeinander abzustimmen und auf den bestehenden Stärken weiter aufzubauen. Das rTEK Klang Toggenburg hält u.a. folgende Ziele fest:

- Ausbau Alleinstellungsmerkmal «Klang» in Verbindung mit weiteren regionalen Themen
- Steigerung Logiernächte und Wertschöpfung
- Steigerung Erlebnisdichte im Toggenburg
- Ganzjährige Nutzung der touristischen Angebote und Infrastrukturen
- Schonung Natur, Landschaft und Lebensräume

Darauf aufbauend entstand 2021 der Teilbericht Raumplanung als erste Machbarkeits- und planerische Prüfung, der 2022 in Bezug auf Itios, Unterwasser, ergänzt wurde. Für Wildhaus-Alt St. Johann trägt folgendes zur Umsetzung des rTEK Klang Toggenburg bei:

- Klanghaus und Klangcampus (Schwendi)
- Klangweg
- Klangzentrum / Erlebnisraum (Lisighaus)
- Reka-Dorf / Zirkusrhythmen (Lisighaus)
- Erneuerung Itiosbahn / Berghaus – Hotel (Unterwasser)
- Klangbad (Unterwasser)
- Klangschmiede (Alt St. Johann)

Zielsetzung - Die Gemeinde schafft die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Ziele gemäss rTEK Klang Toggenburg.

W 2	rTEK Klang Toggenburg	KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde schafft die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen zur Realisierung der Zielsetzungen des rTEK. Auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen bei Bedarf umfassende Interessenabwägungen.	F	D

Massnahmen - Anpassung Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan)
 - Anpassung Schutzverordnung

Grundlage - Räumliches Tourismusentwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg
 - Teilbericht Raumplanung, rTEK Klang Toggenburg
 - Kantonale Richtplan St. Gallen

W 2.1 Klanghaus und Klangcampus, Schwendi

Ausgangslage Das Klanghaus ist das «Leuchtturmprojekt» für weitere Aktivitäten und Angebote rund um das Tourismusentwicklungskonzept Klang Toggenburg. Die Stimmbevölkerung des Kantons St. Gallen stimmte im Juni 2019 der Erstellung des Klanghauses zu. Damit trägt der Kanton zu einem grossen Teil die Erstellungskosten (Kostenbeitrag von CHF 22.3 Mio.), während der Betrieb durch Klangwelt Toggenburg bzw. über einen privaten Fonds sichergestellt wird.

Nach der Erteilung der Baubewilligung im September 2021 starteten

die Bauarbeiten im Juni 2022. Das Klanghaus soll bis Ende 2024 stehen.

Das Konzept des Klangcampus ist ein zentraler Teil des rTEK. Es umfasst im engeren Perimeter die Schwendi – eine stark gestreute Siedlung von knapp hundert Häusern westlich und östlich des Seebachs. Der Klangcampus Schwendi überschneidet sich mit dem Klangweg und umfasst auch das Klanghaus-Umfeld. Der Standort des Hotels Alpenrose ist für das Konzept aufgrund der Lage, des bestehenden Angebotes und des Entwicklungspotentials zentral. Für den Klangcampus Schwendi ist eine Angebotserweiterung vorgesehen, z.B. im Bereich Beherbergung, Gastronomie, Unterhaltung und Kurse. Als wichtiges Element entsteht an der vorderen Schwendistrasse beim Abzweiger zum Hotel Alpenrose das «Empfangshaus Peter Roth» mit Kerninfrastrukturen u.a. zur Bündelung der touristischen Angebote.

Für eine Entwicklung im Bereich des Hotels Alpenrose ist eine Zonenplananpassung (zweckmässige Zonierung: Intensiverholungszone) und ein Sondernutzungsplan zu prüfen. Aufzunehmen sind mögliche Auswirkungen auf das Klanghaus, die Erschliessung und die Besucherströme. Nördlich des Schwendihofs ist weiter die Bereitstellung eines zusätzlichen Beherbergungsangebots und damit verbunden eine mögliche Einzonung zu prüfen.

- Zielsetzung
- Das Klanghaus wird bis Ende 2024 realisiert und anschliessend konzeptionell in den Klangcampus integriert.
 - Das Konzept Klangcampus wird mit Einbindung der involvierten Partner vertieft und konsolidiert, insbesondere auch in Bezug auf den engeren Perimeter der Schwendi.
 - Die touristische Weiterentwicklung des Klangcampus Schwendi erfolgt nach einem Gesamtkonzept. Sicherzustellen sind: eine qualitätsvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen, eine gute Einfügung in die Landschaft, eine effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung) sowie die Abstimmung mit dem Klanghaus.
 - Spezifisch nördlich des Schwendihofs wird die Bereitstellung eines zusätzlichen Beherbergungsangebots geprüft und ggf. durch eine Einzonung ermöglicht.
 - Die bestehenden und geplanten Angebote des Klangcampus Schwendi werden anschliessend in Bezug auf die Kompatibilität mit der Bau- und Zonenordnung geprüft.

	W 2.1 Klanghaus und Klangcampus Schwendi	KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als touristisches Schwerpunktgebiet festgelegt und weiterentwickelt.	F	D
	Das Konzept Klang Toggenburg wird mit Einbindung der involvierten Partner insbesondere für das Gebiet	F	K

Schwendi vertieft und konsolidiert.		
Die Weiterentwicklung des Klangcampus Schwendi erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts, in Koordination mit dem Klanghaus und ggf. unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Bebauung, eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft und eine effiziente Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).	V	K - L
Der Standort Hotel Alpenrose wird einer Intensiverholungszone mit differenziertem Zonenzweck zugewiesen	V	K
Im Gebiet nördlich des Schwendihofs wird die Bereitstellung eines zusätzlichen Beherbergungsangebots geprüft und ggf. mit einer Einzonung ermöglicht.	V	K, M

- Massnahmen
- Grundeigentümergegespräche
 - Qualitätssichernde Verfahren
 - Ggf. Sondernutzungsplan
 - Umzonung, ggf. Einzonung

Verweise W 2.2 V 1.1

W 2.2 Klangweg

Ausgangslage Der Klangweg (Sellamatt – Ilfios – Schwendi – Oberdorf) ist eine bestehende, etablierte Touristenattraktion. Der Wanderweg ist mit verschiedenen Installationen bestückt. Parallel zur Erarbeitung des Klangcampus werden Aufwertungsmassnahmen und Wegführung geprüft.

- Zielsetzung
- Die Klangelemente werden erweitert und verdichtet.
 - Der Klangweg wird hindernisfrei und winterauglich weiterentwickelt.
 - Eine Klangerlebnispiste wird geprüft und ggf. realisiert.
 - Zugang und Erschliessung (z.B. mit Pferdekutsche / alternative Verkehrsformen) werden geprüft und ggf. realisiert.

W 2.2 Klangweg		KS	ZH
Beschluss	Der Klangweg wird mit zusätzlichen Klangelementen erlebnisreicher, hindernisfrei und winterauglich gestaltet und in der Zugänglichkeit verbessert.	Z	K, M
	Eine Klangerlebnispiste wird geprüft und ggf. realisiert.	V	K, M

- Massnahmen
- Projektbezogene Planung
 - Bauen ausserhalb der Bauzone (BaB)

Verweise W 2.1

W 2.3 Klangzentrum / Erlebnisraum, Lisighaus

Ausgangslage Im Raum des heutigen Sportzentrums in Lisighaus / Wildhaus soll ein multifunktionales Klangzentrum entstehen (u.a. für Büroinfrastruktur Verwaltung Klangwelt, Publikumsevents, Kongresse, Tourist-Information). Der bestehende Minigolf Eggenwäldli soll in Koordination mit dem Klangzentrum zu einem Erlebnisraum aufgewertet werden.

- Zielsetzung**
- Es wird ein Detailkonzept mit Standortklärung des Klangzentrums erarbeitet.
 - Zusammen mit einer künftigen Realisierung des Klangzentrums wird der bestehende Minigolf Eggenwäldli aufgewertet.
 - Die Gesamtentwicklung erfolgt nach einem Gesamtkonzept, mit Sicherstellung einer effizienten Bodennutzung, einer qualitätsvollen Bebauung, einer effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung) sowie in Abstimmung mit bestehenden Nutzungen.

W 2.3 Klangzentrum / Erlebnisraum, Lisighaus

KS

ZH

Beschluss

Das Gebiet wird als touristisches Schwerpunktgebiet festgelegt und weiterentwickelt.

F

D

Die Gebietsentwicklung erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts, in Koordination mit bestehenden Nutzungen und ggf. unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht. Sicherzustellen sind zudem eine qualitätsvolle Bebauung, eine effiziente Bodennutzung und eine effiziente Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).

V

K - L

Massnahmen

- Grundeigentümergegespräche
- Qualitätssichernde Verfahren
- Ggf. Sondernutzungsplan
- Umzonung, ggf. Einzonung

Verweise S 3.7.2

W 2.4 REKA-Dorf, Lisighaus

Ausgangslage Das Thema Zirkus hat im REKA-Dorf Tradition und ist bei Kindern und Familien beliebt. Es soll mit verschiedenen klanglichen Massnahmen weiterentwickelt werden. Es ist denkbar, dass das REKA-Dorf Teil des Klangcampus wird.

- Zielsetzung**
- Das bestehende Zirkus-Angebot wird mit klanglichen Elementen ergänzt.
 - Das REKA-Dorf wird evtl. in den Klangcampus eingebunden.

W 2.4 REKA-Dorf, Lisighaus

KS

ZH

Beschluss

Eine Einbindung des REKA-Dorfs in den Klangcampus wird geprüft und ggf. realisiert.

F

K, M

Massnahmen

- Gespräche mit Betreibern

W 2.5 Iltiosbahn / Berghaus – Hotel, Unterwasser

Ausgangslage

Die Toggenburg Bergbahnen AG plant die Erneuerung der Standseilbahn Unterwasser – Iltios mit gleichzeitigem Neubau der Talstation sowie der Mittelstation / des Berghauses Iltios:

- Die Talstation soll zu einem Knotenpunkt der Mobilität entwickelt und zu einem Ankunfts- und Empfangsort mit verschiedenen, integrierten Funktionen (inkl. Knotenpunkt Logistik / Versorgung, Büroräumlichkeiten, Café / Spezialitätenladen) ausgebaut werden.
- Die Bergbahn soll total erneuert und mit neuem Wagenmaterial ausgestattet werden.
- In Iltios soll das bestehende Restaurant (mit diversen Anbauten) durch ein neues, sorgfältig in die Landschaft integriertes Berghaus mit ca. 60 Zimmern ersetzt werden. Das Angebot im neuen Berghaus umfasst zudem eine spezielle Wellnessanlage (ggf. ein Klangbad) sowie Seminar- und Konzerträumlichkeiten. Standseilbahn und Luftseilbahn werden in das Gebäude integriert. Ab Iltios soll ein Shuttle-Dienst zum Klanghaus bereitstehen.

Zielsetzung

- Die Erneuerung der Standseilbahn Unterwasser – Iltios inkl. Tal- und Bergstation stärken den Spielort Unterwasser und die Achse Unterwasser – Iltios – Chäserrugg. Die Logistik für die bestehenden Berggasthäuser, die Bahnen und den Schneesport wird vereinfacht und stark verbessert.
- Unterwasser wird als Ankunftsart der Klangwelt / des Klangcampus aufgewertet und zum Zugangstor des Klanghauses.
- Die Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen erfolgt nach einem Gesamtkonzept zu Bebauung und Erschliessung. Sicherzustellen sind eine architektonisch hochwertige Ausführung der Bauten, deren sorgfältige Einfügung in die Landschaft sowie eine effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).
- Erschliessung, Parkierung und ÖV-Anbindung sind mit einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept abzustimmen (inkl. Situation in Unterwasser, Klanghaus / Klangcampus).

W 2.5 Iltiosbahn / Berghaus – Hotel, Unterwasser

KS

ZH

Beschluss

Die Iltiosbahn mit Tal- und Bergstation wird als touristisches Schwerpunktgebiet festgelegt und weiterentwickelt.

F

D

Die Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts (Nutzung, Bebauung, Erschliessung), in Abstimmung mit einem übergeordneten kommunalen Mobilitätskonzept. Sicherzustellen sind eine architektonisch hochwertige Bebauung, eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft und eine effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).

V K - L

Im Bereich der Tal- sowie der Bergstation werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geprüft und ggf. angepasst.

V K, M

- Massnahmen
- Grundeigentümergegespräche
 - Qualitätssichernde Verfahren
 - Ggf. Sondernutzungsplan
 - Ggf. Umzonungen

Verweise W 2.2 V 1.1

W 2.6 Klagschmiede, Alt St. Johann

Ausgangslage Der bestehende Betrieb der Klagschmiede soll mittelfristig ausgebaut und ergänzt werden (Erweiterungsbau, Garten). Da der bestehende Parkplatz ca. 500 m entfernt liegt, soll die Möglichkeit eines näheren Parkplatzes geprüft werden. Die Fragestellung der Erschliessung, Parkierung und Anbindung an den Thurweg und die Talstation Sellamatt sind gesamthaft in einem grösseren Perimeter zu klären.

- Zielsetzung
- Die Weiterentwicklung der Klagschmiede mit Erweiterungsbau und Gartenanlage wird konzeptionell vertieft und planerisch geprüft.
 - Auf Basis eines Gesamtkonzepts werden die Weiterentwicklung der Klagschmiede, die Neuorganisation / -gestaltung von näheren Parkierungsmöglichkeiten sowie eine Anbindung an den Thurweg und die Talstation Sellamatt angestrebt.

W 2.6 Klagschmiede, Alt St. Johann

KS ZH

Beschluss Der Ort wird als touristisches Schwerpunktgebiet festgelegt und weiterentwickelt.

F D

Die Klagschmiede wird auf Grundlage eines Gesamtkonzepts weiterentwickelt. Anzustreben sind eine qualitätsvolle bauliche Ergänzung, die Schaffung von näheren Parkierungsmöglichkeiten sowie die Anbindung an Thurweg und Talstation Sellamatt.

V K - L

Massnahmen	<ul style="list-style-type: none">- Grundeigentümergegespräche- Qualitätssichernde Verfahren- Ggf. nutzungsplanerische Massnahmen (Zonenplan, Schutzverordnung)
Verweise	V 1.1

W 3 Weitere touristische Zielsetzungen

Ausgangslage Das Raumkonzept Toggenburg verfolgt folgende touristische und damit v.a. auch für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann relevante Entwicklungsstrategie:

- Die Wertschöpfung aus Natur, Landschaft und Kultur wird abgestimmt und aktiv optimiert. Dazu pflegt die Region ihre Naturwerte und das Landschaftsbild, die landschaftliche Vielfalt, Brauchtum und Kultur und fördert den Tourismus.

Die Toggenburg Tourismus Strategie 2025 legt die Leitstrategie «Resonanz-Tourismus» fest, der dem Gast eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Region, der Natur, den Menschen, der Kultur und dem Genuss bieten soll. Die Grundwerte Natürlichkeit, Echtheit und «heile Welt» sind gemäss Strategie die optimale Ausgangslage. Die Toggenburg Tourismus Strategie 2025 legt folgende beiden strategischen Geschäftsfelder fest:

- Klangerlebnisse: Basisthema ist die gelebte Klangkultur der Toggenburger Alpen, vom einfachen Naturerlebnis bis zum speziellen Klangangebot (z.B. Klangfestival, Klangschmiede etc.).
- Naturerlebnisse: Das Toggenburg bietet im Sommer und im Winter zahlreiche Naturerlebnisse wie z.B. die Schwendiseen, der Klangweg oder der Chäserrugg.

Zudem bestehen vier Stossrichtungen (mit konkreten Zielen und Massnahmen): Beherbergung (Warme Betten), Bergbahnen (integrales Gästeerlebnis), Angebote (begeisternde Produktpalette) und Haltung (Tourismussensibilisierung).

Auf kommunaler Ebene legt die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen folgende generellen touristischen Zielsetzungen fest:

- Die Gemeinde stärkt ihre Position als Destination für Naherholung sowie ganzjährigen Aufenthaltstourismus (mit Übernachtung).
- Bestehende Beherbergungsstandorte werden gesichert und Rahmenbedingungen für ihre Weiterentwicklung geschaffen. Zwecks Querfinanzierung sollen Zweitwohnungen im Rahmen der Bundesgesetzgebung (Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG) ermöglicht werden.
- Nicht mehr benötigte, ehemalige Hotelstandorte werden bei Bedarf und Eignung als Wohnungsstandorte entwickelt. An zentralen Lagen erfolgt eine Förderung von Erstwohnungen. Die Erstellung von Zweitwohnungen im Sinne von Art. 8 Abs. 4 ZWG wird

nicht ausgeschlossen, kann jedoch von an Bedingungen geknüpft werden (z.B. gleichzeitige Erstellung von Erstwohnungen).

- Touristische Infrastrukturen werden erneuert und in Richtung Schlechtwetterangebote bzw. Ganzjahrestourismus ergänzt.

- Zielsetzung
- Die touristischen Zielsetzungen aus Raumkonzept, Toggenburg Tourismus Strategie 2025 und Strategie Siedlungsentwicklung nach innen werden in der Nutzungsplanung berücksichtigt.

W 3 Touristische Zielsetzungen

KS

ZH

Beschluss

Die Gemeinde berücksichtigt übergeordnete und kommunale touristische Zielsetzungen im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung. Auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen bei Bedarf umfassende Interessenabwägungen.

F

K

- Massnahmen
- Anpassung Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan)

- Grundlage
- Raumkonzept Toggenburg
 - Toggenburg Tourismus Strategie 2025
 - Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

W 3.1 Gondelbahn Munzenriet - Oberdorf

Ausgangslage Die Bergbahnen Wildhaus AG fokussieren und positionieren sich mit «Wildhaus 2.0» auf das Segment der Familien und Beginner. Mit Investitionen von 12-Millionen konnten 2020 entsprechende Projekte realisiert und mittlerweile erfolgreich im Markt platziert werden. Das Unternehmen will diese Entwicklung mit Ersatz- und / oder Neuinvestitionen kraftvoll fortschreiben und im Sommer- wie im Wintertourismus bestehen.

Als Bedarf erkannt und als grosser Entwicklungsschritt gesehen wird eine neue Zubringerbahn vom Tal bis ins Oberdorf. Die neue Talstation soll bei den bestehenden Parkplätzen im Munzenriet liegen, direkt an MIV und ÖV angebunden sein und auch Büroräumlichkeiten sowie Dienstgebäude enthalten. Eine solche Gondelbahn würde die bestehende, nicht direkt für MIV und ÖV zugängliche Sesselbahn an der Thur vollumfänglich ersetzen.

Eine komfortable Gondelbahn mit komplett neuer Linienführung bietet nebst der direkten MIV-Erschliessung und ÖV-Anbindung weitere Vorteile:

- Ermöglichung von Abend- und Nachtfahrten in Einklang mit Restaurationskonzept
- Erschliessung von neuen Potentialen für die schneefreie Zeit
- Betrieb des Wintersportgebiets je nach Schneelage ab Mittelsta-

tion Oberdorf

Zur Bestimmung des genauen Talstation-Standorts und der Trasseführung sind vertiefte Abklärungen und Planungsschritte nötig.

- Zielsetzung
- Eine neue Zubringerbahn zwischen Munzenriet und Oberdorf wird geprüft und ggf. realisiert.
 - Die Realisierung der Zubringerbahn erfolgt nach einem Gesamtkonzept zu Bebauung und Erschliessung. Sicherzustellen sind eine qualitätsvolle Ausführung der Bauten, deren sorgfältige Einfügung in die Landschaft sowie eine effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).
 - Erschliessung, Parkierung und ÖV-Anbindung sind mit einem ganzheitlichen Mobilitätskonzept abzustimmen (inkl. Situation Klanghaus / Klangcampus).

W 3.1 Zubringerbahn Munzenriet – Oberdorf		KS	ZH
Beschluss	Als Ersatz für die bestehende Sesselbahn Lisighaus – Oberdorf wird als Zubringer eine neue Gondelbahn geprüft bzw. angestrebt.	V	M, L
	Die Neuerstellung der Zubringerbahn zum Oberdorf erfolgt auf Grundlage eines Gesamtkonzepts (Nutzung, Bebauung, Erschliessung), in Abstimmung mit einem übergeordneten kommunalen Mobilitätskonzept. Sicherzustellen sind insbesondere eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft und eine effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).	V	M, L
	Im Bereich der neuen Talstation werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geprüft und ggf. angepasst.	V	M, L

- Massnahmen
- Grundeigentümergegespräche
 - Qualitätssichernde Verfahren
 - Ggf. Sondernutzungsplan
 - Ggf. Umzonungen

Verweise V 1.1

W 3.2 Gamplütbahn / Panorama- und Gamplützentrum

Ausgangslage Die Gamplüt Koller AG ist Eigentümerin der Gamplüt Bergbahn sowie des Hotels Panorama Gamplüt Zentrum und plant folgende Entwicklungen:

- Neugestaltung Areal Talstation Gamplütbahn: Die bei der Talstation verfügbaren Parkplätze reichen für das Gästeaufkommen nicht aus. An Spizentagen sind die öffentlichen Parkplätze Chu-

chitobel ebenfalls belegt. Bei der Talstation soll deshalb ein überdachtes, zweigeschossiges Parkhaus entstehen. Zudem soll die Talstation an den öffentlichen Verkehr angebunden werden.

- Überbauung Wis (Panorama- und Gamplützentrum): Das heutige Panorama- und Gamplützentrum besteht aus vier Gebäuden (Hotel, Gruppen- / Seminarhäuser, Personalhaus) mit über 130 Gästebetten. Vorgesehen ist die ergänzende Erstellung von
 - a) einer Mehrzweckhalle mit Nebenbau und Gästezimmern und
 - b) behindertengerechten Alterswohnungen

Weiter wurde die Gebietserschliessung Fros projektbezogen geprüft, u.a. aufgrund von Beeinträchtigungen des BLN-Gebiets Nr. 1612 aber nicht weiterverfolgt.

Für die Neugestaltung des Areal Talstation Gamplütbahn sowie für die Überbauung Wis ist die Erstellung eines Sondernutzungsplans vorgesehen.

Die Überbauung Wis lässt sich im Grundsatz im Rahmen der bestehenden Nutzungsplanung realisieren und bedarf grundsätzlich keines Eintrags im kommunalen Richtplan. Die Neugestaltung des Areal Talstation Gamplütbahn macht eine nutzungsplanerische Anpassung notwendig und wird im Richtplan aufgenommen.

- Zielsetzung
- Die Erstellung eines Parkhauses bei der Talstation Gamplütbahn verbessert die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und erhöht die Verkehrssicherheit.
 - Die Neuorganisation der Parkierung erfolgt im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Parkierungsanlagen bei der Talstation wie auch am Standort Chuchitobel und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht.
 - Gleichzeitig soll eine ÖV-Anbindung der Talstation geprüft und ggf. realisiert werden.

	W 3.2 Gamplütbahn/Panorama- und Gamplützentrum	KS	ZH
Beschluss	Bei der Talstation Gamplütbahn wird die Erstellung eines Parkhauses geprüft und angestrebt.	Z	M
	Die Neuorganisation der Parkierung erfolgt auf Grundlage eines Parkierungskonzepts, das die Talstation wie auch die öffentlichen Parkplätze Chuchitobel umfasst. Es wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Sicherzustellen sind insbesondere eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft und eine effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).	Z	M, L
	Im Bereich der Talstation Gamplütbahn werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen geprüft und ggf. angepasst.	Z	M, L

- Massnahmen
- Grundeigentümergegespräche
 - Sondernutzungsplan
 - Qualitätssichernde Verfahren
 - Ggf. Umzonungen

W 3.3 Erhalt Beherbergungsangebote

Ausgangslage Verschiedene bestehende Beherbergungsangebote (z.B. Hotel Hirschen, Galluszentrum, Bodenweidli) liegen in Wohn-, Kern- oder Mischzonen und damit nicht in zweckentsprechenden Zonen. Neu ist die Zuweisung zu einer Intensiverholungszone Beherbergung zu prüfen, um die entsprechende Nutzung ortsplanerisch zu sichern.

- Zielsetzung**
- Wohn-, Kern- oder Mischzonen mit Beherbergungsbetrieben sollen bei Zweckmässigkeit einer Intensiverholungszone Beherbergung zugewiesen werden.

W 3.3 Erhalt Beherbergungsangebote		KS	ZH
Beschluss	Bei Wohn-, Kern- oder Mischzonen mit Beherbergungsbetrieben wird zur ortsplanerischen Nutzungssicherung die Zuweisung zu einer Intensiverholungszone Beherbergung geprüft.	Z	K

- Massnahmen
- Grundeigentümergegespräche
 - Umzonung

W 3.4 Gebiet Hotel Acker, Lisighaus

Ausgangslage Die seit 2001 brachliegende Liegenschaft Hotel Acker befindet sich an zentraler, gut erschlossener Lage im Lisighaus.

Es bestehen folgende künftigen Nutzungspotentiale:

- Erneuerungspotential für eine Anlage mit Hotelleriebetrieb und Erst- / Zweitwohnungen
- Erstwohnungen von erhöhter baulicher Dichte

- Zielsetzung**
- Das Gebiet wird künftig genutzt a) für eine erneuerte Anlage mit Hotelleriebetrieb und ggf. Erst- / Zweitwohnungen oder b) als Standort für Wohnen mit erhöhter baulicher Dichte.

W 3.4 Umstrukturierungsgebiet Hotel Acker, Lisighaus		KS	ZH
Beschluss	Das Gebiet wird als Umstrukturierungs-Gebiet entweder für einen Beherbergungsbetrieb oder für Wohnnutzung mit erhöhter Dichte festgelegt.	F	K, M
	Die brachliegenden Liegenschaften sind zurückzubauen, wenn keine Weiternutzung sichergestellt werden	F	K

kann.		
Eine Weiterentwicklung des Gebiets erfolgt nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschließung).	V	K - L
Die Gemeinde ergreift in diesem prioritären Gebiet geeignete Massnahmen zur Nutzung von Kapazitätsreserven im Bestand. Im Vordergrund stehen informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren) und formelle Massnahmen (ggf. Rückbauverfügung, Umzonung).	V	K - L

- Massnahmen
- Baulandmobilisierungsmassnahmen (vgl. S 2.2)
 - Formelle Massnahmen (ggf. Rückbauverfügung, Umzonung)
 - Informelle Massnahmen (Grundeigentümergegespräche, qualitätssichernde Verfahren, ggf. Sondernutzungsplanpflicht)

Verweise § 2 § 2.2

W 3.5 Gebiet Camping Schafbergblick, Wildhaus

Ausgangslage Das Gebiet grenzt an den bestehenden Camping Schafbergblick an, ist der Wohnzone mittlerer Dichte zugewiesen und unbebaut. Für das Gebiet bestehen keine Bebauungsabsichten. Damit ergibt sich das Potential, die unbebaute Fläche der Intensiverholungszone Camping zuzuweisen und damit zur Erweiterung des Campings Schafbergblick zu nutzen.

- Zielsetzung
- Die Bauzonenreserve wird der Intensiverholungszone Camping zugewiesen und bei Bedarf als Camping-Erweiterung genutzt.

W 3.5 Umstrukturierungsgebiet Camping Schafbergblick, Wildhaus	KS	ZH
Beschluss	F	K, M

- Massnahmen
- Grundeigentümergegespräche, Umzonung

L Landschaft und Umwelt

L 1 Landwirtschaftsgebiet

Ausgangslage Landwirtschaftsgebiet dient gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung von Landschaft und Erholungsraum sowie dem ökologischen Ausgleich. Das Landwirtschaftsgebiet umfasst alle Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen bzw. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Landwirtschaftsgebiet soll möglichst zusammenhängend erhalten werden.

Das PBG sieht keine Zonenbezeichnung übriges Gemeindegebiet mehr vor. Das jetzige ÜG ist somit einer im PBG vorgesehenen, passenden Zone zuzuweisen.

Zielsetzung - Das jetzige übrige Gemeindegebiet ist bei Eignung grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation z.B. der Verkehrsfläche oder u.U. einer Freihalte- oder Schutzzone zuzuweisen.

L 1	Landwirtschaftsgebiet	KS	ZH
Beschluss	Übriges Gemeindegebiet wird bei Eignung grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation z.B. der Verkehrsfläche oder allenfalls einer Freihalte- oder Schutzzone zugewiesen.	F	K

Massnahmen - Überprüfung übriges Gemeindegebiet
- Umzonung

Grundlage - Art. 16 PBG

Verweise S 3.9

L 2 Natur- und Landschaftsschutz

Ausgangslage Gemäss Art. 114 Planungs- und Baugesetz (PBG) müssen die politischen Gemeinden Massnahmen treffen, um Schutzobjekte zu schonen bzw. bei einem überwiegenen öffentlichen Interesse dauernd zu erhalten. Als Schutzobjekte im Bereich Natur und Landschaft nennt Art. 115 PBG z.B. wertvolle Landschaften, Naturdenkmäler, Lebensräume von schutzwürdigen Tieren und Pflanzen oder markante Einzelbäume und Gehölze.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über zwei separate Schutzverordnungen für Wildhaus und Alt St. Johann aus der Zeit vor der Fusion im 2010. Die Schutzverordnung von Wildhaus wurde 2008 erlassen und 2012 vom Kanton genehmigt. Die Schutzverordnung von Alt St. Johann wurde 1999 erlassen und 2000 vom Kanton genehmigt. Im Bereich Natur- und Landschaftsschutz bestehen je

nach Schutzverordnung für folgende Schutzkategorien besondere Vorschriften:

- Kultur- / Landschaftsschutzgebiete
- Geotopschutzgebiete / Geotopeinzelobjekte
- Lebensräume (Gewässer, Kern- und Schongebiete)
- Wildruhezonen bzw. Waldbiotope, Wald- und Wildschutzgebiet, naturnaher Waldrand
- Moorlandschaften
- Naturschutzgebiete, spezielle Biotop
- Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze, Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen

Gemäss Kreisschreiben des kantonalen Baudepartements vom 8. März 2017 besteht nach PBG kein Bedarf, eine rechtskräftige Schutzverordnung ans neue Recht anzupassen. Allenfalls resultiert eine Anpassungspflicht unmittelbar aus Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, falls sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich verändert hätten.

Die Schutzverordnungen sind zum geeigneten Zeitpunkt zusammenzuführen sowie anzupassen bzw. zu ergänzen.

- Zielsetzung - Die Schutzobjekte gemäss PBG werden geschont bzw. bei überwiegendem öffentlichem Interesse dauernd erhalten.

L 2	Natur- und Landschaftsschutz	KS	ZH
Beschluss	Die rechtskräftigen Schutzverordnungen werden separat zur Revision der Rahmennutzungsplanung zum geeigneten Zeitpunkt zu einer Schutzverordnung zusammengeführt und soweit erforderlich an die übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Bisherige Schutzbestimmungen im Bereich Natur und Landschaft werden grundsätzlich beibehalten.	F	M

- Massnahmen - Zusammenführung / Anpassung Schutzverordnung

- Grundlage - Schutzverordnung Alt St. Johann 2000
 - Schutzverordnung Wildhaus 2012
 - Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)
 - Biodiversitätskonzept Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

- Verweise S 4.1

L 2.1 Ökologische Aufwertungen

- Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über eine besonders vielfältige und ökologisch wertvolle Landschaft. Umrahmt von den zwei Gebirgszügen mit den Säntispitz und den Churfirten finden sich zahlreiche natürliche Lebensräume wie Magerwiesen und Fels-

fluren im alpinen Bereich, als auch typische kulturhistorisch geprägte Landschaften am Talboden und den Hängen wie die Streureieder, Moorseen, Magerweiden und die zahlreichen Hecken-, Feld- und Ufergehölze, die Lebensraum für viele gefährdete Pflanzen- und Tierarten bieten. Besonders auffällig sind die vielen Trockensteinmauern und Lesesteinhaufen ausserhalb des Siedlungsgebietes.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist sich dieser Natur- und Kulturwerte bewusst. So ist vorgesehen, die beiden bereits in die Jahre gekommenen Schutzverordnungen der Vorgängergemeinden zu einer revidierten Schutzverordnung zusammenzufassen und damit die Grundlage für den Schutz wertvoller Natur- und Kulturwerte zu schaffen.

In der Gemeinde werden ökologische Aufwertungen auf verschiedenen Ebenen vorangetrieben:

- Vernetzungs- und Landschaftsqualitätsprojekte: Landwirtschaftsbetriebe erhalten finanzielle und administrative Unterstützung bei der Umsetzung von Vernetzungs- und Landschaftsqualitätsprojekten. So fördert das Landschaftsqualitätsprojekt Obertoggenburg unter anderem den Erhalt von Strukturen wie Lebhäg und Trockensteinmauern.
- Kommunale Projekte: Die Gemeinde fördert zudem eigenständig ökologische Aufwertungen wie die Sanierung und Pflege von Trockensteinmauern, die Schaffung von Rückzugsräumen für Vögel und Kleinsäuger oder die Aufwertung von Flachmooren.
- Ökologisches Flächenmanagement: Die Gemeinde engagiert sich für ein ökologisches Flächenmanagement des öffentlichen Raums. Künftig sollen alle bestehenden oder neuen Grünflächen gemäss Biodiversitätskonzept der Gemeinde (in Bearbeitung) umgewandelt bzw. angelegt werden.

- Zielsetzung - Die Unterstützung von ökologischen Aufwertungen wird weitergeführt und erfolgt künftig gemäss Biodiversitätskonzept (in Bearbeitung).

L 2.1 Ökologische Aufwertungen		KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann unterstützt und fördert ökologische Aufwertungen und trägt damit zum Erhalt von wertvollen Natur- und Kulturwerte bei.	F	D

- Massnahmen - Weiterführung eigener Fördermassnahmen

- Grundlage - Biodiversitätskonzept (in Bearbeitung)

L 3 Gewässer

L 3.1 Gewässerraum

- Ausgangslage** Das 2009 revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG) verlangte u.a. die Ausscheidung von Gewässerräumen bis Ende 2018. Der Gewässerraum (GWR) entspricht dem minimalen Raumbedarf von Gewässern, um die natürlichen Funktionen des Gewässers, den Hochwasserschutz (inkl. gesicherter Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt) und die Gewässernutzung zu gewährleisten.
- Die Gemeinden im Kanton St. Gallen sind gemäss Art. 90 PBG dazu verpflichtet, den GWR grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung festzulegen. In der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann wird die Ausscheidung der GWR bedarfsorientiert vorgenommen. Priorität haben Gebiete mit Bauvorhaben, die eine GWR-Ausscheidung voraussetzen. Erste GWR-Ausscheidungen sind bereits erfolgt.
- Zielsetzung**
- Die GWR in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann sind über zweckmässige Abschnitte mit Sondernutzungsplanungen festgelegt.
 - Die GWR-Ausscheidung erfolgt etappiert und bedarfsorientiert, mit Priorität für Gebiete mit anstehenden Bauvorhaben.

L 3.1 Gewässerraum		KS	ZH
Beschluss	Die Festlegung der Gewässerräume nach Art. 36a GSchG erfolgt etappiert mit Priorität für Gebiete mit anstehenden Bauvorhaben.	F	K
	Die Gemeinde stellt sicher, dass die Festlegung der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebiets spätestens mit der Gesamtrevision von Zonenplan und Baureglement erfolgt.	F	K
	Die Gemeinde stellt sicher, dass die Festlegung der restlichen Gewässerräume bis 2026 und damit innert gesetzter kantonaler Frist erfolgt.	F	K

- Massnahmen**
- Wasserbauliche Grundlagenstudien
 - Sondernutzungsplanungen
- Grundlage**
- Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG)
 - Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

L 3.2 Gewässeraufwertungen

- Ausgangslage** Die Gewässer der Schweiz sind über weite Strecken korrigiert, verbaut, überdeckt oder eingedolt. Gemäss dem 2009 revidierten

Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind die Kantone verpflichtet, Revitalisierungen strategisch zu planen und umzusetzen. Von solchen Gewässeraufwertungen profitieren Biodiversität, Naherholung und Hochwasserschutz – und schlussendlich die Attraktivität einer Gemeinde.

Während die Aufwertung von grösseren Fließgewässern und Auenbereichen in der kantonalen Verantwortung liegt, sind die Gemeinden im Falle der Aufwertung von Kleingewässern zuständig. Die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons hat in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann an folgenden Orten Aufwertungspotential festgestellt:

- Simmi (Gebiet Sägenboden, Wildhaus)
- Thur (Abschnitt Alt St. Johann bis Steinbruch, Starkenbach)
- Leistbach (Abschnitt bei Säss, Starkenbach)

Im Bereich von Siedlungsgebiet können Gewässeraufwertungen auch zu attraktiven Grün-, Frei- und Erholungsräumen und damit zu einem Attraktivitätsgewinn der angrenzenden Gebiete beitragen. Indem sie Anreize für Investitionen schaffen, können Revitalisierungen insbesondere auch Prozesse der Innenentwicklung unterstützen.

- Zielsetzung
- Gewässeraufwertungen tragen bei zu einer verbesserten Biodiversität, zu qualitätsvollen Naherholungsmöglichkeiten und attraktiveren Siedlungsgebieten.
 - Bei Gewässeraufwertungen am Siedlungsrand werden ortsbauliche Überlegungen mitberücksichtigt.

L 3.2 Gewässeraufwertungen		KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde prüft die Machbarkeit von Gewässeraufwertungen zu Gunsten von Biodiversität, Naherholung und Siedlungsqualität. Dabei werden Projektfinanzierungsmöglichkeiten durch Kanton und Bund berücksichtigt.	F	K
	Gewässeraufwertungen im Bereich von Siedlungsgebiet berücksichtigen ortsbauliche Überlegungen und begünstigen die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen.	F	D

- Massnahmen
- Machbarkeitsstudien
 - Aufwertungsprojekte

- Grundlage
- Gewässerschutzgesetz des Bundes (GSchG)
 - Strategische Revitalisierungsplanung des Kantons

L 4 Naturgefahren

L 4.1 Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren

Ausgangslage Die Gefahrenkarte des Kantons zeigt die Gefährdungen aufgrund der Naturgefahren Hochwasser / Murgang, Rutschungen, Sturz und Lawinen. In der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann zeigt die Gefahrenkarte einige Gebiete mit geringer (gelb), zahlreiche Gebiete mit mittlerer Gefahrenstufe (blau) und einige Gebiete mit hoher Gefahrenstufe (rot)]. Die Gefahren betreffen v.a. Hochwasser (Überschwemmungen, Ufererosion), Rutschungen, Stein- und Blockschlag sowie Lawinen.

2017 erarbeitete die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ein Massnahmenkonzept Naturgefahren. Im Bereich der raumplanerischen Massnahmen werden bei verschiedenen Gebieten Auszonungen bzw. die Festlegung von Freihaltegebieten vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Auszonungen wurden mit dem Auszonungsprogramm abgeglichen: Beeriboden Ost (Starkenbach), Gluris und Schuelwis (Alt St. Johann). Die bestehende Parkierungsanlage im Gebiet Früeweid (Unterwasser) soll erhalten bleiben.

- Zielsetzung**
- Mit geeigneten Massnahmen schützt die Gemeinde gefährdete Personen und Objekte vor den festgestellten Naturgefahren.
 - Bei eingezonten überbauten Flächen in Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung bleibt zu prüfen, ob sich die Risiken mit geeigneten Massnahmen beheben lassen bzw. ob die Eignung für den Verbleib in der Bauzone gegeben ist.

L 4.1 Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren		KS	ZH
--	--	-----------	-----------

Beschluss	Das Auszonungsprogramm wird unter Berücksichtigung der Naturgefahren erarbeitet. Die vorgeschlagenen Freihaltegebiete gemäss Massnahmenkonzept sind von Bauten und Anlagen freizuhalten und nutzungsplanerisch umzusetzen.	F	K
	Die Naturgefahren werden bei der Festlegung von Entwicklungs- wie auch Innenentwicklungsgebieten berücksichtigt.	F	K
	Die Gemeinde setzt das Massnahmenkonzept Naturgefahren mit Einzelmassnahmen und Gewässerprojekten um.	F	M

- Massnahmen**
- Festlegung in Nutzungsplanung
 - Einzelmassnahmen / Wasserbauprojekte

- Grundlage**
- Massnahmenkonzept Naturgefahren 2017
 - Pilot Einsatzplanung Naturgefahren Wildhaus–Alt St. Johann

V Verkehr

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann gehört gemäss Raumkonzept im kantonalem Richtplan zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. «Tourismusgebiet». Für diese Raumtypen werden im Bereich Verkehr folgende strategische Kernaussagen festgehalten:

- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren,
- Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen.

Auf regionaler Ebene werden im Rahmen eines «Runden Tisches Mobilität» Herausforderungen, Lösungsansätze und Massnahmen im Bereich Verkehr diskutiert. Beteiligt sind u.a. die beiden Gemeinden Nesslau und Wildhaus-Alt St. Johann, Vertreter von Bergbahnen, Transportunternehmen, Kanton und Region. Die besprochenen Bereiche sind u.a.:

- Verbesserung Anbindung mit öffentlichem Verkehr (Themen: Linieneinführung Postauto 790; Ansteuerung Talstation Toggenburg Bergbahnen)
- «Nachhaltiges Mobilitätsökosystem Nesslau/Toggenburg» (Themen: On Demand-Rufbus oder Ruf taxi; Sharingangebote Car, Cargo Bike, Bike etc.; Mitfahrservice und -bänkli; Lieferdienst, Umschlagbox, Hubs)
- Optimierung Erschliessung / Parkierung (Themen: Erschliessungskonzept Klangcampus mit ersten Massnahmen zu Signalisation / Parkierungsinformationssystem sowie zu alternativen Angeboten wie Mitfahrbänkli, Shuttle-Bus, eBike etc.)

Mit dem Projekt «Nachhaltiges Mobilitätsökosystem Nesslau/Toggenburg» werden in Nesslau und Wildhaus-Alt St. Johann verschiedene neue Mobilitätsangebote angesiedelt und zusammengeführt. Projektziel ist es, eine verbesserte Erschliessung des gesamten Siedlungsgebiets zu erreichen, den öffentlichen Verkehr zu stärken bzw. den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Als wichtiges Pilotprojekt ist ein On Demand-Busservice Toggenburg vorgesehen (vgl. Kap. V 1.1).

Die kommunale Strategie Siedlungsentwicklung nach innen fordert in Bezug auf Verkehr, die Verkehrsinfrastruktur mit folgenden Zielsetzungen zu verbessern und zu erweitern:

- Das bestehende ÖV-Angebot soll in Bezug auf Fahrplandichte und Wartezeiten verbessert werden.
- Das Gebiet Schwendi mit Klangcampus/Klanghaus wird mit dem ÖV erschlossen.

Zielsetzung - In der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann erhöht sich der Anteil von Langsamverkehr (LV) und öffentlichem Verkehr (ÖV) am gesamten Verkehrsaufkommen.
- Die ÖV-Erschliessung und die die kommunalen Entwicklungsziele

(v.a. in Bezug auf Wohnen, Arbeiten, Tourismus) werden möglichst gut aufeinander abgestimmt.

- Die Erschliessungsqualitäten beim motorisierten Individualverkehr (MIV) bleiben auf hohem Niveau erhalten und verbessern sich beim Langsamverkehr (LV) und öffentlichen Verkehr (ÖV).
- Die Erschliessungsgüte beim ÖV verbessert sich dank höherer Fahrplandichte (Linie Toggenburg – Buchs SG) bzw. dank ÖV-Erschliessung der Schwendi.
- Die Erschliessung mit MIV, ÖV und LV wird auf Grundlage eines kommunalen Mobilitätskonzepts optimiert. Das Mobilitätskonzept behandelt insbesondere die Erschliessung von Klanghaus und weiteren Spielorten von Klang Toggenburg (inkl. ÖV-Anbindung, Parkierung).

V 1 Öffentlicher Verkehr

V 1.1 On Demand-Busservice Toggenburg

Ausgangslage Das Projekt «Nachhaltiges Mobilitätsökosystem Nesslau/Toggenburg» sieht ein Pilotprojekt zu On Demand-Busservices vor, das in zwei Gebieten Wildhaus-Alt St. Johann bzw. Nesslau realisiert wird. Mobilitätshub ist für beide Gebiete Nesslau. Die erste Pilotphase soll für das Gebiet Wildhaus-Alt St. Johann (mit einer Direktverbindung zum Bahnhof Nesslau) ab Sommer 2023 starten. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann unterstützt dieses Vorhaben.

Zielsetzung - Das Pilotprojekt «On Demand-Busservice Toggenburg» wird während drei Jahren durchgeführt und bei Erfolg in den Regelbetrieb übergeführt.

V 1.1 On Demand-Busservice Toggenburg	KS	ZH
Beschluss	F	K

Massnahmen - Gespräche mit relevanten Akteuren (u.a. Koordinationsstelle für nachhaltige Mobilität, Kanton, Buslinienbetreiber)

Grundlage - Grundlagenpapier Mobilitätsökosystem Nesslau / Region Toggenburg

V 1.2 ÖV-Erschliessung Gebiet Schwendi

Ausgangslage Das Gebiet Schwendi mit dem neuen Klanghaus und weiteren Klangcampus-Angeboten ist mit ÖV zu erschliessen. Dazu ist auf der Linie Unterwasser – Klanghaus/Klangcampus – Lisighaus – Wildhaus ein Rufbus bzw. ein On Demand-Busservice einzurichten. Es ist zu prüfen, ob diese Transportleistung in Kombination mit bestehenden

Angeboten (Schule, Skibus) erbracht werden kann.

Zur Erschliessung des Gebiets Schwendi tragen insbesondere auch die beiden Zubringerbahnen ab Unterwasser nach Itios bzw. ab Lisighaus nach Oberdorf bei. Itios und Oberdorf sollen mit Shuttle-diensten mit dem Gebiet Schwendi verbunden werden (sogenannte Horizontalverbindungen).

- Zielsetzung
- Die Erschliessung des Gebiets Schwendi wird über ÖV, die Bergbahnen (mit Querverbindungen z.B. mit Shuttlediensten) und den MIV sichergestellt.
 - Als Grundlage dient ein kommunales Mobilitätskonzept zu Erschliessung, das die übergeordnete Erschliessung wichtiger Orte mit MIV, ÖV und LV regelt.

V 1.2 ÖV-Erschliessung Gebiet Schwendi		KS	ZH
Beschluss	Die Erschliessung des Gebiets Schwendi mit ÖV (Rufbus), den Bergbahnen (mit Querverbindungen) und MIV wird sichergestellt bzw. optimiert.	F	K

- Massnahmen
- Gespräche mit relevanten Akteuren (u.a. mögliche Buslinienbetreiber)

- Grundlage
- Austausch i.R. «Runder Tisch Mobilität»

V 1.3 Linienführung Postauto Wattwil – Buchs

Ausgangslage Die Linienführung der Postautolinie 790 soll die Talstation der Itiosbahn erschliessen. Der Kanton prüft zudem eine Trennung der Linie 790 in zwei Äste (Wattwil – Wildhaus und Unterwasser – Buchs). Diese Trennung würde zwischen Unterwasser und Wildhaus einen 15-Minutentakt ermöglichen.

- Zielsetzung
- Die ÖV-Anbindung auf der Haupt- / Talachse verbessert sich dank optimierten Linienführungen und kürzeren Wartezeiten.

V 1.3 Linienführung Postauto Wattwil – Buchs		KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde setzt sich bei den zuständigen Stellen ein für eine optimierte ÖV-Anbindung auf der Haupt- / Talachse.	F	K, M

- Massnahmen
- Gespräche mit relevanten Akteuren (u.a. Kanton, Buslinienbetreiber)

V 2 Langsamverkehr

V 2.1 Fuss- und Velowegnetz

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über ein umfangreiches Fuss- und Velowegnetz, das allerdings Lücken und Schwachstellen aufweist. Um Fuss- und Velowegverbindungen attraktiver zu gestalten und den Langsamverkehr zu fördern, ist grundsätzlich folgendes notwendig:

- Direkte, zusammenhängende, sichere und hindernisfreie Wegnetze
- Erschliessung von Dörfern, wichtigen Wohngebieten, Infrastrukturen (Schulen, öffentliche Verwaltung, ÖV-Haltestellen, Kirchen, Einkaufs- und Dienstleistungsangebot) und Erholungsgebieten / Freiräumen
- Sicherstellung genügend gedeckter Abstellplätze für Fahrräder

Von Seite Kanton besteht eine Schwachstellenanalyse Rad, die v.a. entlang der Hauptverkehrsachse (Kantonsstrasse) eine fehlende Radverkehrsanlage und damit Handlungsbedarf feststellt. Eine wichtige Schwachstelle befindet sich beim Steinbruch – Ortsanfang Starkenbach.

- Zielsetzung**
- Die Dörfer und ihre Wohngebiete, wichtige Einrichtungen (wie Schulen, öffentliche Verwaltung, ÖV-Haltestellen, Kirchen, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote) sowie Erholungsgebiete und Freiräume sind für die Fussgänger und Velofahrer sicher, direkt und hindernisfrei zu erreichen.
 - An wichtigen ÖV-Haltestellen werden Veloabstellplätze bereitgestellt.
 - Die Schwachstellen des Fuss- und Velowegnetzes werden behoben und bestehende Lücken geschlossen.

V 2.1 Fuss- und Velowegnetz		KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde fördert den Langsamverkehr mit attraktiven und sicheren Wegverbindungen v.a. im Siedlungsgebiet. Sie behebt Schwachstellen im Fuss- und Velowegnetz mit Priorität bei der Schulwegsicherheit.	F	D
	Die Gemeinde stellt bei wichtigen öffentlichen Einrichtungen (inkl. ÖV-Haltestellen) ausreichend gedeckte Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung.	F	K - M

- Massnahmen**
- Strassenbau- und Infrastrukturprojekte
 - Signalisationsmassnahmen
 - Machbarkeitsstudien

Grundlage - Kantonale Schwachstellenanalyse Rad

V 2.2 Mountainbike-Netz

Ausgangslage Das Mountainbiken hat in den letzten Jahren auch dank den E-Mountainbikes nochmals stark an Popularität gewonnen und ist heute ein Breitensport. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt über mehrere Mountainbike-Routen von kantonaler / regionaler Bedeutung. Es besteht Potenzial, das bestehende Wegnetz zu ergänzen sowie zusammenhängend und attraktiv zu gestalten.

- Zielsetzung**
- Das Mountainbike-Wegnetz wird erhalten, weiterentwickelt und zusammenhängend sowie attraktiv gestaltet.
 - Es werden v.a. bestehende Strassen und Wege als zusätzliche Mountainbike-Routen geprüft.

V 2.2 Mountainbike-Netz

KS

ZH

Beschluss Die Gemeinde setzt geeignete Rahmenbedingungen für ein zusammenhängendes und attraktives Mountainbike-Netz zu Gunsten von Naherholung und Tourismus.

F

D

- Massnahmen**
- Koordination mit relevanten Akteuren und Anbietern

V 3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

V 3.1 Umbau Dorfplatz, Wildhaus

Ausgangslage Der Dorfplatz ist eine öffentliche Parkfläche mit 34 Parkplätzen. Er ist wichtiger Knotenpunkt für kommunale und kantonale Strassen, Rad- wie auch Wanderwege und Teil des Schulwegs vieler Kinder. Die Verkehrssicherheit ist eingeschränkt (unübersichtliches Verkehrsregime mit Einlenkern der Schönenbodenstrasse und Dörflistrasse).

Ein Konzept sah als Lösungsansatz folgendes vor:

- Zusammenlegung der beiden Einlenker Schönenbodenstrasse und Dörflistrasse und
- Temporeduktion dank Radiusveränderung und Redimensionierung der Fahrbahnbreite

Der Kredit zum vorgeschlagenen Konzept wurde von der Bürgerschaft 2022 abgelehnt. Das weitere Vorgehen bleibt zu klären.

- Zielsetzung**
- Die Verkehrssicherheit beim Dorfplatz wird für sämtliche Anspruchsgruppen verbessert. Die Massnahmen werden geklärt.

V 3.1 Umbau Dorfplatz, Wildhaus

KS

ZH

Beschluss Die Verkehrssicherheit beim Dorfplatz wird in Verbindung mit einer Platzumgestaltung verbessert.

Z

K, M

- Massnahmen - Erarbeitung Konzept
- Grundlage - Grundlagen-/Machbarkeitsstudien
- Infrastruktur-/Bauprojekt

V 3.2 Tempo 30-Zonen

- Ausgangslage Die Schulanlagen der Gemeinde liegen in den Dörfern Wildhaus, Unterwasser und Alt St. Johann und weisen teilweise bedeutende Verkehrsaufkommen und entsprechende Sicherheitsdefizite auf. Ein verkehrstechnisches Gutachten empfiehlt entsprechende Tempo-30-Zonen in Unterwasser und Alt St. Johann. Weitere Tempo-30-Zonen sind Gemeindeweit zu prüfen.
- Zielsetzung - Die Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr auf regionalen Radrouten und gleichzeitig auf Schulwegen wird verbessert.
- Im ganzen Gemeindegebiet werden Tempo-30-Zonen geprüft und realisiert, mit spezieller Beachtung von Strassen mit hoher Schülderdichte und erhöhtem Verkehrsaufkommen.

V 3.2 Tempo 30-Zonen

KS

ZH

Beschluss

Gemeindeweit werden Tempo-30-Zonen geprüft und umgesetzt, unter spezieller Beachtung von Strassen mit hoher Schülderdichte und erhöhtem Verkehrsaufkommen.

F

K, M

- Massnahmen - Ggf. zusätzliche Verkehrstechnische Gutachten
- Strassenpolizeiliche Massnahmen

V 3.3 Ruhender Verkehr

- Ausgangslage Gemeindeweit bestehen umfangreiche bestehende Parkieranlagen und sind teilweise neue Vorhaben geplant (z.B. Gampflüt).
- Zielsetzung - Das Angebot bzw. die Weiterentwicklung der Parkieranlagen wird auf Grundlage eines Gesamtkonzepts Parkierung überprüft und optimiert.
- Im Baureglement wird geprüft, ob die Pflichtparkplätze unter gewissen Voraussetzungen (z.B. Mehrfachnutzung von Abstellplätzen, Mobilitätskonzept, in Ortsbildschutzgebieten mit Gestaltungsvorschriften) reduziert werden können.

V 3.3 Ruhender Verkehr

KS

ZH

Beschluss

Das Angebot an Parkieranlagen wird auf Grundlage eines Gesamtkonzepts und in Abstimmung mit ÖV und LV überprüft und optimiert.

F

K, M

Im kommunalen Baureglement werden die Pflichten zur Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge überprüft und nach Möglichkeit unter gewissen Voraussetzungen reduziert.	Z	K
---	---	---

- Massnahmen
- Gesamtkonzept Parkierung
 - Baureglements-Anpassung

V 3.4 Sicherung der Erschliessung

Ausgangslage Der Gemeindestrassenplan unterscheidet in Bezug auf das Eigentum zwischen National-, Kantons- und Gemeindestrassen. In verkehrsplanerischer Hinsicht werden nach VSS-Normen folgende Strassentypen unterschieden:

- Hauptverkehrsstrasse (HVS)
- Verbindungsstrasse (VS)
- Sammelstrasse (SS)
- Erschliessungsstrasse (ES)

Dank Anschluss an Kantonsstrassen profitiert die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann heute über eine gute übergeordnete Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Aus dieser Sicht besteht kein Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung oder zum Ausbau der Strasseninfrastruktur. Diese übergeordnete Erschliessungsqualität ist zu halten.

Gemäss Art. 11 PBG gewährleistet die Gemeinde eine zeitgerechte, wenn nötig etappierte Erschliessung der Bauzonen. Dies umfasst insbesondere auch die Erschliessung für den MIV. Die Gemeinde erlässt zu diesem Zweck ein Erschliessungsprogramm. In Bezug auf die MIV-Erschliessung besteht künftiger Handlungsbedarf bei den Siedlungsgebietserweiterungen für Arbeiten. Um deren Erschliessung sicherzustellen, sind im Richtplan Optionen eingezeichnet.

- Zielsetzung
- Das Strassennetz bleibt im bestehenden Umfang bestehen, ein Ausbau wird nicht angestrebt.
 - Künftige Neubaugebiete (Arbeiten) werden optimal an das Strassennetz angeschlossen und Korridore für Erschliessungsstrassen werden gesichert.

V 3.4 Sicherung der Erschliessung

KS

ZH

Beschluss

Die Erschliessung von Entwicklungsgebieten (Siedlungsgebietserweiterungen) wird mit Richtungspfeilen angedeutet. Die Erschliessungsrichtung ist nur wegleitend und wird bei Überbauungsabsicht im Detail geprüft und festgelegt.

Z

K - L

Im Rahmen der Revision von Zonenplan und Baureg-

F

K

lement wird das bestehende Strassennetz (inkl. Klassierungen) überprüft und bei Bedarf angepasst.

Massnahmen - Erstellung bzw. Anpassung Erschliessungsprogramm

I Infrastruktur und übrige Nutzungen

I 1 Soziale und technische Infrastrukturen

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verfügt grundsätzlich über eine gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen im Bereich Bildung, Gesundheitswesen (Alters- und Pflegeheim, Spitex), Erholung und Sport sowie Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Abwasser).

Für die angestrebte Entwicklung ist sicherzustellen, dass die notwendigen sozialen und technischen Infrastrukturen auch künftig bereitstehen. Dabei bestehen Herausforderungen z.B. in Bezug auf den laufenden demographischen Wandel oder den kommunalen Finanzhaushalt.

- Zielsetzung**
- Die gute Versorgung an sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen ist langfristig zu sichern und auf die angestrebte künftige Entwicklung auszurichten.
 - Die Gemeinde ergreift frühzeitig Massnahmen als Antwort auf bevorstehende Herausforderungen und ergreift bestehende Gemeindeentwicklungspotentiale.
 - Bei Investitionsentscheiden ist den Auswirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt Rechnung zu tragen.

I 1.1 Alters- und Pflegeheim Schellenriemen, Unterwasser

Ausgangslage Die Gemeinde betreibt in Alt St. Johann seit vielen Jahren ein eigenes Alters- und Pflegeheim «Im Horb» und in Wildhaus seit 2015 das Angebot für Wohnen im Alter «Im Bellevue». Die beiden Liegenschaften mit insgesamt Platz für 34 Bewohnerinnen und Bewohner sind voll ausgelastet. Die bestehenden Gebäudestrukturen und -einrichtungen können heutige betriebliche und bauliche Anforderungen nicht mehr erfüllen. An den bestehenden Standorten bestehen jedoch keine geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Gemeinderat hat sich deshalb für einen Neubau am zentral gelegenen Standort Schellenriemen in Unterwasser ausgesprochen. Das Areal wird entsprechend der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Aufgrund der Dringlichkeit wird dieses Vorhaben der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen.

- Zielsetzung**
- Ein neues Alters- und Pflegeheim (mit betreutem Wohnen) bietet Seniorinnen und Senioren am zentralen Standort Schellenriemen (Unterwasser) zeitgemässe Wohn- und Pflegeangebote.

I 1.1 Alters- und Pflegeheim Schellenriemen, Unterwasser

KS

ZH

Beschluss

Das neue Alters- und Pflegeheim bietet am Standort Schellenriemen (Unterwasser) zeitgemässe Wohn- und

Z

M

Pflegeangebote.

Massnahmen - Realisierung Alters- und Pflegeheim am Standort Schellenriemen (Unterwasser)

Verweise S 3.3.2

I 2 Energiestadt Region Obertoggenburg

Ausgangslage Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann bildet zusammen mit den Gemeinden Ebnat-Kappel und Nesslau seit 2014 die Energiestadt Region Obertoggenburg. Mit diesem Label werden Gemeinden ausgezeichnet, die sich kontinuierlich für eine effiziente Nutzung von Energie, den Klimaschutz und erneuerbare Energien sowie umweltverträgliche Mobilität einsetzen. Dafür erhält sie vom Trägerverein Energiestadt alle vier Jahre das Label verliehen. Die energiepolitischen Massnahmen zielen somit in Richtung erneuerbare Energien und auf die Reduktion des Energieverbrauchs.

Zielsetzung - Bis ins Jahr 2034 ist das Tal unabhängig von Energieimporten, also energieautark.
 - Bis ins Jahr 2059 ist die 2000-Watt-Gesellschaft erreicht.
 - Jede Gemeinde leistet einen nachhaltigen Beitrag zur selbstbewussten Entwicklung der Talschaft.

I 2	Energiestadt Region Obertoggenburg	KS	ZH
Beschluss	Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann unterstützt in ihrem Handlungsbereich die Zielsetzungen der Energiestadt Region Obertoggenburg.	F	D
	Neu erstellte oder erneuerte öffentliche Bauten und Anlagen erfüllen erhöhte energetische Anforderungen und nutzen erneuerbare Energien.	F	D
	Bei Sondernutzungsplanungen, Wettbewerben oder Landverkäufen der Gemeinde werden erhöhte energetische Anforderungen und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien eingefordert.	F	D

Massnahmen - Öffentlichkeitsarbeit
 - Information über Förderprogramme (inkl. von Bund und Kantonen)
 - Bauherrenberatung

Grundlagen - Regionales Energiekonzept 2030
 - St. Galler Energiekonzept 2021 – 2030
 - Kantonale Strategie zur Anpassung an den Klimawandel

