

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Revision Ortsplanung

Öffentliche Änderungsauflage

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann
Gemeindeverwaltung
CH-9656 Alt St. Johann

Kontaktperson

Thomas Diezig, Gemeindepräsident
+41 58 228 71 23
Thomas.Diezig@wildhaus-altstjohann.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Martin Lippuner
+41 81 258 34 76
m.lippuner@stauffer-studach.ch

Denis Steckler
+41 81 258 34 45
d.steckler@stauffer-studach.ch

Erstellung

Februar – April 2025, September – Oktober 2025, Februar 2026, April/Mai 2026,
Juni – August 2026

Bearbeitungsstand

31. August 2026

Inhalt

1	Anlass	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsprozess	1
1.3	Ziele und Inhalte der Planungsmittel	2
1.4	Aufbau des Planungs- und Mitwirkungsberichts	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Organisation des Planungsträgers	4
2.2	Phase 1: Strategie, Richtplan, Teilrevision Auszonungen	5
2.3	Phase 2: Nutzungsplanung	7
3	Übergeordnete Grundlagen und Nachweise	18
3.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	18
3.2	Kantonalplanung	19
4	Kommunale Vorarbeiten und Planungen	23
4.1	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	23
4.2	Kommunaler Richtplan	24
5	Koordination mit weiteren Planungen	32
5.1	Massnahmenkonzept Naturgefahren	32
5.2	Gewässerraum	32
5.3	Gemeindestrassenplan	32
5.4	Waldfläche, Waldfeststellungsverfahren	32
5.5	Erschliessungsprogramm	33
6	Auszonungen	34
6.1	Festlegung der Auszonungsflächen	34
6.2	Umfang der Auszonungsflächen	35
7	Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen	36
7.1	Informelle Baulandmobilisierungsmassnahmen	36
7.2	Um- und Aufzonungen	36
7.3	Verwaltungsrechtliche Verträge bei Einzonungen	36
7.4	Sondernutzungsplanungen	37
7.5	Anpassungen des Baureglements	37
8	Nutzungsplanung	38
8.1	Allgemeines	38
8.2	Zonenbezeichnungen und Bestimmte Nutzungsarten	39
8.3	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	41
8.4	Arbeitszonen	46
8.5	Intensiverholungszone	62
8.6	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	80
9	Baureglement	90
9.1	Allgemeine Bestimmungen – Zuständigkeit (Art. 1, 2 BauR)	91
9.2	Raumplanung (Art. 3 – 13 BauR)	91
9.3	Nutzungs- und Bauvorschriften	95
9.4	Schlussbestimmungen	97

Anhang

Anhang 1 Übersicht «Flächen Ein-, Um- und Auszonungen»

Anhang 2 Auszonungsflächen anrechenbar / nicht anrechenbar

Anhang 3 Waldfeststellung (Verfahren und Auflistung)

Anhang 4 Auswertung Vorprüfung

Beilagen

Beilage 1 Arbeitsgebiet Horb: Bedarfsnachweis und Konzept

Beilage 2 Arbeitsgebiet Vorder Starchenbach: Konzept

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) von 2014 massgeblich verändert: Sie verpflichten die Gemeinden zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen. 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 Grundlage des revidierten RPG den kantonalen Richtplan Teil Siedlung überarbeitet (vom Bundesrat genehmigt am 1. November 2017) und das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen (in Kraft getreten 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) gesamthaft zu überarbeiten. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann zudem angewiesen, die Wohn-, Kern und Mischzonen (WMZ) 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. Gemäss kantonalem Richtplan bzw. gemäss PBG besteht folgender Handlungsbedarf:

- Erarbeitung Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
- Erarbeitung kommunaler Richtplan
- Erarbeitung Arbeitsprogramm Auszonungen WMZ
- Anpassung Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement)

1.2 Planungsprozess

Diese Überarbeitung der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen:

- Phase 1: In einem ersten Schritt erarbeitete die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann das Arbeitsprogramm Auszonungen bzw. die Teilrevision WMZ-Auszonungen sowie die Instrumente Strategie

Siedlungsentwicklung nach innen und kommunaler Richtplan. Die Gemeinde unterbreitete diese Unterlagen zuerst dem Kanton zur Anhörung / Vorprüfung (Berichte des Kantons vom 5. Dezember 2023) und führte anschliessend vom 9. März bis 7. April 2024 die öffentliche Mitwirkung durch. Im Sinne der Rechtssicherheit und aufgrund weit fortgeschrittener Arbeiten an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung entschied der Gemeinderat dann, die Teilrevision Auszonungen in die anstehende Gesamtrevision von Zonenplan und Baureglement zu integrieren. Am 25. März 2025 erliess der Gemeinderat die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sowie den kommunalen Richtplan und schloss damit Phase 1 ab.

- Phase 2: Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Richtplaninhalte wie auch die Vornahme der Auszonungen erfolgt mit der Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). An den Auszonungsflächen, die bereits in Phase 1 mit der Teilrevision Auszonungen bezeichnet wurden, wird dabei grundsätzlich festgehalten.

Die Zusammenführung der rechtskräftigen Schutzverordnungen zu einer Schutzverordnung sowie deren Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung erfolgt erst nach Anpassung von Zonenplan und Baureglement.

1.3 Ziele und Inhalte der Planungsmittel

Mit vorliegender Revision Nutzungsplanung werden die Inhalte der kommunalen Planungsinstrumente (Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, kommunaler Richtplan) mit einem Planungshorizont von 15 Jahren grundeigentümergebunden umgesetzt. Damit werden Baureglement und Zonenplan kompatibel mit den übergeordneten Vorgaben (RPG, kantonaler Richtplan, kantonales Planungs- und Baugesetz).

Die zugrundeliegenden kommunalen Planungsinstrumente haben folgenden Zweck:

- Die **Strategie Siedlungsentwicklung nach innen** analysiert die Potenziale der Innenentwicklung, hält die angestrebte längerfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde fest und identifiziert die Schwerepunktegebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Der **kommunale Richtplan** konkretisiert die Inhalte der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und deckt zudem weitere Themen ab. Gemäss Art. 5 PBG dient der Richtplan der Gemeinde dazu, Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung sowie

den geplanten Infrastrukturausbau in ihrem Gebiet für einen längeren Zeitraum aufeinander abzustimmen. Somit ist der kommunale Richtplan für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann als Planungsträgerin ein zentrales strategisches Führungs- und Koordinationsinstrument, das die angestrebte räumliche Entwicklung für die nächsten 25 Jahre aufzeigt.

Die gemäss übergeordneter Gesetzgebung notwendigen **WMZ-Auszonungen** sind in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wie auch im kommunalen Richtplan berücksichtigt. Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Baureglement, Zonenplan) nimmt die erforderliche WMZ-Reduktion nach jenen einheitlichen Kriterien vor, die bereits in der vorgeprüften Teilrevision Auszonungen angewandt wurden und die in diesem Planungs- und Mitwirkungsbericht erneut festgehalten sind. Berücksichtigt werden dabei auch die strategischen räumlichen Entwicklungsziele der Gemeinde (vgl. Kap. 6).

1.4 Aufbau des Planungs- und Mitwirkungsberichts

Der vorliegende Planungs- und Mitwirkungsbericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV). Grundsätzlich beschränkt sich der Bericht dabei auf Informationen, die über die Inhalte der kommunalen Planungsinstrumente (Baureglement, Zonenplan, Richtplan, Strategie Siedlungsentwicklung nach innen) hinausgehen bzw. diese in wesentlichen Punkten erläutern. Grundlagen und Analysen, die insbesondere in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen enthalten sind, werden in diesem Bericht nicht wiederholt. Der Bericht hat folgenden Grobaufbau:

- Die Kapitel 2 – 5 beleuchten Entstehung und Rahmen für die erarbeiteten Planungsinstrumente (Organisationsform, Verfahren, Vorgaben und Vorarbeiten, Koordination mit weiteren Planungen).
- Die Kapitel 6 – 9 erläutern wesentliche Stossrichtungen und Inhalte von Zonenplan und Baureglement. Kapitel 6 geht einleitend speziell auf die notwendige Reduktion der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ein, während Kapitel 7 die darüber hinaus geforderte Siedlungsentwicklung nach Innen umreisst.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Organisation des Planungsträgers

Für die Überarbeitung der Ortsplanung setzte die Gemeinde eine Arbeitsgruppe mit folgenden Mitgliedern ein:

- Gemeindepräsident (ab 1. Januar 2024 Thomas Diezig, bis 31. Dezember 2023 Rolf Züllig)
- Gemeinderatskanzlei (Edith Meyer)
- Bauverwaltung (ab 1. Januar 2024 Jakob Giezendanner, bis 31. Dezember 2023 Thomas Diezig)
- Raumplanung (Stauffer & Studach Raumentwicklung mit Dominik Rüegg, Martin Lippuner und Denis Steckler)

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung mit der fachlichen Bearbeitung der Ortsplanungsrevision.

Zudem wurde für die Phase 1 (vgl. Kap. 1.2) eine Begleitgruppe eingesetzt, um die von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Inhalte zu prüfen, zu konsolidieren und breit abzustützen. Die Begleitgruppe bestand aus acht Vertretern der Bereiche Tourismus, Landwirtschaft, Hotellerie/Beherbergung, Gewerbe, Naturschutz, Zweitwohnungsbesitzer und der Ortsgemeinden Wildhaus und Alt St. Johann.

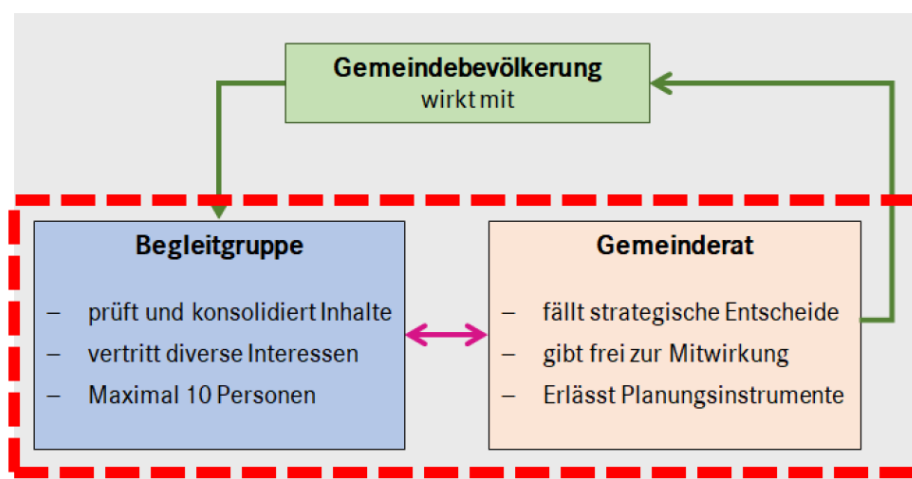


Abbildung 1: Organisationsform Ortsplanungsprozess (Begleitgruppe in Phase 1)

2.2 Phase 1: Strategie, Richtplan, Teilrevision Auszonungen

2.2.1 Ablauf / Termine

Termine / Zeitbedarf	Position
April – Juni 2020	Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG zum Arbeitsprogramm Auszonungen
Sept. 2021 – Dez. 2022	Erarbeitung der Planungsmittel: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (SEI), Kommunaler Richtplan (KRP) und Teilrevision Auszonungen Besprechungen in Arbeitsgruppe, Gemein- derat und Begleitgruppe
21. Dez. 2022	Gemeinderatsbeschluss / Verabschiedung der Planungsmittel: – zur kantonalen Anhörung / Vorprüfung – zur öffentlichen Mitwirkung
Dez. 2022 – Dez. 2023	Anhörung / Vorprüfung der Planungsmittel (inkl. Planungs- und Mitwirkungsbericht) durch Kanton (AREG)
Q1 / Q2 2024	Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG, anschliessend Bereinigung Planungsmittel
25. März 2025	Gemeinderatsbeschluss / Erlass: – SEI und KRP zur Kenntnisnahme an AREG

2.2.2 Kantonale Anhörung

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, der kommunale Richtplan und die Teilrevision Auszonungen wurden am 23. Dezember 2022 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Anhörung bzw. zur Vorprüfung eingereicht. Das AREG nahm zu den vorgelegten Planungsinstrumenten mit Berichten vom 5. Dezember 2023 Stellung. Die wesentlichen Anmerkungen sind in den Planungsmitteln berücksichtigt (Strategie und Richtplan an AREG zur Kenntnisnahme).

2.2.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Einbezug und Mitwirkung der Bevölkerung erfolgte sowohl bei den berücksichtigten kommunalen Grundlagen als auch während der Phase 1.

Die Teilrevision Auszonungen beruht auf dem im März / Mai 2020 erarbeiteten «Arbeitsprogramm Auszonungen». Dieses «Arbeitsprogramm Auszonungen» diente auch als Grundlage, die Wohnbevölkerung wie auch die Zweitwohnungsbesitzenden über die erforderlichen Auszonungen zu informieren und von Ende April bis 12. Juni 2020 zur Mitwirkung einzuladen. Aufgrund der Brisanz der Vorlage nahm die Gemeinde selbstredend auch spätere Eingaben entgegen.

Während dieser öffentlichen Mitwirkung zum «Arbeitsprogramm Auszonungen» gingen 108 Rückmeldungen ein: Grossmehrheitlich beantragten betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, auf die Auszonung ihres Grundstücks zu verzichten. Einzelne erklärten sich mit der Auszonung einverstanden, sofern eine entsprechende Entschädigung ausgerichtet werde. Der damalige Gemeindepräsident beantwortete sämtliche Eingaben entweder schriftlich oder in Einzelgesprächen. Bei den Anträgen auf Auszonungsverzicht wurde darauf hingewiesen, dass die Auszonungen aufgrund übergeordneter Rahmenbedingungen notwendig seien und nach einheitlichen Kriterien erfolgen würden. In Bezug auf die verlangten Entschädigungen wurden die Antragstellenden darauf hingewiesen, dass dazu der Nachweis einer materiellen Enteignung zu erbringen ist.

Vom 8. März bis 7. April 2024 erfolgte die öffentliche Mitwirkung zur Innenentwicklungsstrategie, zum kommunalem Richtplan und zur Teilrevision Auszonungen. Die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat berieten und prüften die 65 eingegangenen Anträge eingehend. Alle Antragstellenden erhielten eine individuelle Antwort.

Die Mitwirkungseingaben betrafen u.a. die vorgesehenen Auszonungen, diverse Innenentwicklungsthemen und touristische Anliegen. Der Gemeinderat hielt dabei an den vorgesehenen Auszonungen fest. Ansonsten wurde im kommunalen Richtplan – nebst kleineren Anpassungen – nur eine wesentliche Änderung vorgenommen: Ergänzung durch Kapitel V 2.2 zu Erhalt und Weiterentwicklung des Mountainbike-Netzes.

2.3 Phase 2: Nutzungsplanung

ab 2024 bis März 2025	Revision Nutzungsplanung – Gesamtrevision (Zonenplan, Baureglement) inkl. Integration der Auszonungen
25. März 2025	Gemeinderatsbeschluss / Verabschiedung der Planungsmittel: – zur kantonalen Vorprüfung – zur öffentlichen Mitwirkung
April – Juli 2025	Vorprüfung der Planungsmittel (inkl. Planungs- und Mitwirkungsbericht) durch Kanton (AREG)
Mai – September 2025	Erstes Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG, anschliessend Bereinigung Planungsmittel
Nov. – Dez. 2025	Zweites Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG (Änderungsmitwirkung), anschliessend Bereinigung Planungsmittel
Feb. – März 2026	Auflageverfahren nach Art. 41 PBG – Öffentliche Auflage – Behandlung der Einsprachen
Mai – Juni 2026	Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 PBG zur vorgesehenen Änderungsauflage, anschliessend Bereinigung Planungsmittel
Sept. – Okt. 2026	Änderungsauflage nach Art. 41 PBG – Öffentliche Auflage – Behandlung der Einsprachen
Q4/2026 und Q1/2027	– Entscheid Gemeinderat (inkl. Einsprache-Entscheide) – Referendumsauflage – Einreichung Unterlagen zur Genehmigung durch Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
Q2/2027	– Genehmigung AREG

2.3.1 Kantonale Vorprüfung nach Art. 35 PBG

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) anfangs April 2025 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 3. Juli 2025 äussert sich das

AREG zur vorliegenden Gesamtrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang 4 dieses Berichts zusammengefasst.

2.3.2 Erste Mitwirkung

Die Mitwirkungsaufgabe vom 19. Mai bis 20. Juni 2025 diente der Orientierung sowie dem Einbezug von Betroffenen und Interessierten zu den vorgesehenen Änderungen. Damit wurde ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie in Art. 34 PBG verlangten Information bzw. Mitwirkung der Bevölkerung erfüllt.

Während der Mitwirkung zur Revision der Nutzungsplanung gingen rund 35 Stellungnahmen bzw. rund 70 Anträge ein, die die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat wiederum berieten und prüften. Alle Antragstellenden erhielten anschliessend eine individuelle Antwort. Die folgenden Abschnitte gehen im Sinne einer Zusammenfassung auf die wesentlichen Themen der Mitwirkung ein:

Auszonungen (rund 20 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung (zu Einzelgrundstücken): Mehrheitlich lautete der Antrag darauf, auf die Auszonung von bestimmten Grundstücken zu verzichten. In drei Fällen wurde die Auszonung von bestimmten Parzellen beantragt.

Entscheid Gemeinderat: Die in der Mitwirkung genannten Grundstücke wurden auf Basis der angewandten Auszonungskriterien nochmals überprüft, dies unter Gewährleistung einer Gesamtsicht auf die Auszonungen. Der Gemeinderat hält an den vorgesehenen Auszonungen grundsätzlich fest und verzichtet auf die beantragten zusätzlichen Auszonungen. In zwei begründeten Fällen an zentraler, gut erschlossener Lage in Wildhaus wird teilweise auf eine Auszonung verzichtet, da die Auszonungskriterien nicht erfüllt sind. In drei Fällen werden die Auszonungen um bereits bebaute bzw. mit Erschliessungs- / Parkierungsflächen belegte Flächen reduziert und damit bereinigt.

Innenentwicklungsgebiet Tanzhaus/Dörflistrasse (rund 8 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung: Verzicht auf Auf-/Umzonung des Gebiets Tanzhaus/Dörflistrasse zur Kernzone K 15 und Belassung in der Wohnzone W 12.

Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt, dass in diesem Gebiet nebst unbebauten Flächen auch relativ kleinräumige Parzellen- und Wohnstrukturen bestehen. Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse und unter Rücksichtnahme auf den Bestand wird deshalb von

einer Auf-/Umzonung abgesehen und das Gebiet in der Wohnzone tieferer baulicher Dichte belassen. Zudem wird die Parzelle Nr. 127W neu weitestgehend der Freihaltezone innerhalb Bauzone Siedlungsgliederung zugewiesen und damit der weiteren baulichen Nutzung entzogen.

Gestaltungsvorschriften in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen (rund 7 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung: Verzicht auf die Pflicht in Kernzonen zur Ausgestaltung der Fassaden in Holz bzw. als Holzschindelfassade (Hauptwohnseite). Ausweitung der Ästhetikbestimmungen zur Dachform in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen auf weitere Zonen und Ermöglichung von Pultdächern.

Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat hält an den gestalterischen Vorgaben für die Fassadengestaltung in Kernzonen grundsätzlich fest, schwächt sie aber ab und ermöglicht begründete Ausnahmen: Fassaden sind demnach in der Regel in Holz zu materialisieren und die Hauptwohnseite in ortstypischer Form (z.B. Holzschindel- oder Holzkassettenfassade) auszugestalten. Aufgrund eines Antrags wird ergänzend neu festgehalten, dass Dächer einen Dachvorsprung aufzuweisen haben.

Von der geforderten Ausweitung der Ästhetikbestimmungen zur Dachform auf weitere Zonen wird abgesehen, da die politische Gemeinde etwa in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder in Intensiverholungszone bereits über genügend Möglichkeiten zur gestalterischen Einflussnahme verfügt. Der Gemeinderat hält zudem daran fest, dass in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer möglich sein sollen, um in diesen Zonen die erwünschte ortstypische Einfügung zu gewährleisten. Aufgrund eines Antrags wird zusätzlich präzisiert, dass die Dächer eine Neigung von mindestens 20 Grad aufweisen sollen (Ausnahme: historische Tätschhäuser).

Strassenabstände bei Gemeindestrassen (drei Anträge)

Anträge in der Mitwirkung: Einheitliche Regelung der Strassenabstände bei allen Gemeindestrassen (1., 2. und 3. Klasse).

Entscheid Gemeinderat: Das neue Baureglement sieht im Vergleich mit dem noch rechtskräftigen Baureglement nur bei der Gemeindestrasse 3. Klasse einen leicht reduzierten Strassenabstand (3m statt wie bisher 4m) vor. Der Gemeinderat hält u.a. aus folgenden

Überlegungen an dieser Regelung fest. Gemäss Art. 8 des kantonalen Strassengesetzes steht eine Gemeindestrasse dritter Klasse dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen, womit die Sicherheitsproblematik weniger ausgeprägt ist. Die leicht verringerten Abstände sind deshalb angemessen und tragen bei zu leicht verbesserten baulichen Möglichkeiten.

Weitere Einzelanliegen (restliche Anträge)

In der Mitwirkung gingen weitere Anträge zu Einzelanliegen sowie Fragen zum Zonenplan und Baureglement ein. Der Gemeinderat prüfte diese Mitwirkungen und der Entscheid wurde den jeweiligen Antragstellenden individuell mitgeteilt.

2.3.3 Änderungen nach der Vorprüfung / Mitwirkungsaufgabe

Gegenüber dem Stand Vorprüfung bzw. Mitwirkung wurden in den Planungsmitteln einige Anpassungen vorgenommen, die für die zweite öffentliche Mitwirkung (Änderungsaufgabe) in einem Änderungsplan (Zonenplan) bzw. in einer Änderungsversion (Baureglement) detailliert aufgezeigt sind. An dieser Stelle wird deshalb auf eine detaillierte Auflistung der Änderungen verzichtet. Stattdessen werden wesentliche Änderungspunkte in summarischer Form aufgeführt:

Zonenplan:

- Prüfung Auszonungsflächen auf Basis der angewandten Auszonungskriterien: Auszonung von zusätzlichen Flächen (auf Parzellen Nr. 1988A, 1989A und 102A) sowie Nichtauszonung von Flächen, welche die Auszonungskriterien nicht erfüllen (auf Parzellen Nr. 958A, 292A, 293A, 1903W, 2617W). Zudem Verzicht auf gewisse (nicht anrechenbare) Auszonungsflächen auf bereits bebauten bzw. mit Erschliessungs- und Parkierungsflächen belegten Flächen.
- Formelle bzw. redaktionelle Bereinigungen (aufgrund Parzellen- und Zonengrenze, Geometrien, Strassenklassierung).
- Verzicht auf zusätzliche Zuweisung von Arbeitszonen Sägenboden.
- Verzicht auf Auf-/Umzonung des Innenentwicklungsgebiets Tanzhaus/Dörflistrasse, stattdessen Zuweisung zur Wohnzone W12.
- Zuweisung Parzelle Nr. 127W (mit geschützter Einzelbaute Tanzhus) weitestgehend zur Freihaltezone Siedlungsgliederung statt Verbleib in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

- Flächengleicher Bauzonenabtausch mit Zuweisung Parzellen Nr. 388W, 389W und Nr. 236W (teilweise) zur OeBA sowie Zuweisung der Parzellen Nr. 93W, 1217W, 1364W und 94W (teilweise) zur Kernzone K15.
- Prüfung Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA): Verzicht auf Erweiterung OeBA im Gebiet Altersheim Horb, Erweiterung OeBA Schellenriemen (erhöhter Bedarf) mit gesamthafter Zuweisung der Parzelle Nr. 1874A zur OeBA.
- Schaffung Grundlagen zur Realisierung des Resonanzentrums am Standort Bellevue mit Zuweisung der Parzellen Nr. 124W, 125W, 1916W sowie teilweise 121W und 143W zur OeBA. Gleichzeitige Zuweisung Parzellen Nr. 2193W und 2201W (teilweise) zur Landwirtschaftszone (OeBA-Verlagerung zum Bellevue), Nr. 94W zur Kernzone K15 (Bauzonenabtausch) und Nr. 114W zur Kernzone K15 (Verlagerung).
- Prüfung/Neuregelung der Zonierung bestehender Beherbergungsbetriebe (inkl. Gruppenunterkünfte): Betriebe, die sich jetzt in der rechtskräftigen Kurzzone befinden, verbleiben in der Intensiverholungszone Beherbergung. Betriebe, die sich jetzt in Wohn- / Kernzonen befinden, werden dieser Nutzung zugewiesen. Gleichzeitig wird im Baureglement die Umnutzung bestehender strukturierter Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 8 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ausgeschlossen.
- Prüfung Bedarf an Intensiverholungszone Beherbergung (IE B) für neue Betriebe / Betriebserweiterungen: Verzicht auf Zuweisung zur IE B auf der Parzelle Nr. 98A (Schwendli).
- Prüfung Intensiverholungszone Tourismus (IE TO): Zuweisung der Parzellen Nr. 268W, 257W, 258W und 259W (Lisighaus, Tourismusprojekt in Planung) sowie der Parzelle Nr. 159A (Talstation Unterwasser) zur IE TO.
- Prüfung Freihaltezonen Siedlungsgliederung (IEZ S) und Erholung (IE E): Zuweisung zur IE E auf Parzelle Nr. 318W (Teilfläche), Nr. 112W (im Umfang der rechtskräftigen Grünzone Erholung) und Nr. 1564W (im Umfang der rechtskräftigen Grünzone Erholung).
- Bezeichnung von Spezialzonen nach Art. 18 RPG: Zuweisung ARA Wildhaus und Badeanstalt Schönenbodensee zur OeBA ausserhalb Bauzone sowie Zuweisung der Anlagen Bergstation Gamplüt, Oberdorf, Selamatt sowie Ilfios zu Intensiverholungszone ausserhalb Bauzone.

Baureglement:

- Art. 2 Zuständigkeit: Ergänzung, wonach mindestens ein Mitglied des Gemeinderats der Baukommission anzugehören hat.
- Art. 7 Kernzone (K): Präzisierung und gewisse Flexibilisierung der Gestaltungsvorschriften.
- Art. 9 Freihaltezone (FiB, FaB): In FiB Erholung wird ergänzt, dass auch Bauten und Anlagen zulässig sind, die dem Sport dienen.
- Art. 10 Bereich Wintersport (WiB): neue Zweckbestimmung für den überlagernden Bereich Wintersport innerhalb Bauzone.
- Art. 12 Ästhetikbestimmungen: Ergänzung Gestaltungsvorschriften (minimale Dachneigung von 20 Grad, mit Ausnahme von historischen Tätschhäusern).
- Art. 13 Zweitwohnungsgesetz: Ausschluss der Umnutzung von bestehenden strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.
- Art. 25 Umgebungsgestaltung: Ergänzung mit Bestimmungen, dass die Bodenversiegelung aufs Notwendigste zu beschränken ist.
- Art. 27 Lichtemissionen: Neuer Artikel mit Bestimmungen zur Berücksichtigung von BAFU-Empfehlungen, zu bewilligungspflichtigen Lichtquellen sowie zum Betrieb von Sportplatzbeleuchtungen.
- Anhang (Art. 18 BauR): Anpassung / Abstimmung Tabelle der Regelbauvorschriften mit Anpassungen im Zonenplan.
- Kleinere formelle bzw. redaktionelle Anpassungen

2.3.4 Zweite Mitwirkung (Änderungsmitwirkung)

Die zweite Mitwirkungsaufgabe vom 3. – 30. November 2025 diente ein weiteres Mal der Orientierung sowie dem Einbezug von Betroffenen und Interessierten. Gegenstand der zweiten Mitwirkung waren einzig die Änderungen, die gegenüber der ersten Mitwirkung vorgenommen wurden.

Während der Änderungsmitwirkung gingen 24 Stellungnahmen mit 32 Anträgen ein. Arbeitsgruppe und Gemeinderat haben die Anträge wiederum eingehend beraten und geprüft. Einige Eingaben betrafen zwar keine der Änderungen, die Gegenstand der Mitwirkung waren, wurden aber dennoch geprüft und beantwortet. Sämtliche Antragstellenden erhielten eine individuelle Antwort. Die folgenden

Abschnitte gehen im Sinne einer Zusammenfassung auf die wesentlichen Themen der Änderungsmitwirkung ein:

Auszonungen (14 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung (zu Einzelgrundstücken): Mehrheitlich lautete der Antrag darauf, auf die Auszonung von bestimmten Grundstücken zu verzichten. In einem Fall wurde die Auszonung einer bestimmten Parzelle beantragt.

Entscheid Gemeinderat: Die in der Mitwirkung genannten Grundstücke wurden auf Basis der angewandten Auszonungskriterien nochmals überprüft, dies unter Gewährleistung einer Gesamtsicht auf die Auszonungen. Der Gemeinderat hält an den vorgesehenen Auszonungen grundsätzlich fest.

Zehn Eingaben betrafen dabei Auszonungsflächen, die gegenüber der ersten Mitwirkung nicht geändert wurden und somit nicht Gegenstand der Änderungsmitwirkung waren. Der Gemeinderat hält an seiner Beurteilung aus der ersten Mitwirkung und damit an den vorgesehenen Auszonungen fest.

Gestaltungsvorschriften in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen (Art. 7 und 12 BauR, 3 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung: Flexibilisierung der Fassadenvorschriften für die Kernzone (Art. 7 BauR). Verzicht auf die minimale Dachneigung in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen (Art. 12 BauR).

Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat hält an der vorgesehenen Formulierung der Fassadenvorschriften fest und weist darauf hin, dass sie bereits flexibel formuliert sind und damit einen gewissen Spielraum bieten. Zudem gilt gemäss Art. 7 BauR, dass die Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Weiter hält der Gemeinderat an der vorgesehenen Festlegung einer minimalen Dachneigung in Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen fest. In Wildhaus-Alt St. Johann ist das Bauzonengebiet im Landschaftsraum verteilt und mit der Landschaft verwoben. Die Schrägdachform ist für den ländlichen Raum prägend und soll auch für die Kern-, Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen bestimmend sein. Die minimale Neigung von 20° lässt dabei genügend baulichen Spielraum. Die Regelung gilt zudem nur für Wohn-, Wohn-Gewerbebezonen und Kernzonen, nicht aber für restliche Zonen wie z.B. die Arbeitszonen oder Intensiverholungsbezonen, wo sich aus funktionalen Gründen

andere Dachformen aufdrängen können.

Vorschriften zur Umgebungsgestaltung / Bodenversiegelung

(Art. 25 BauR, 2 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung: Formulierung der Bestimmung zur wasser-durchlässigen Gestaltung als Empfehlung.

Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat hält an der in Artikel 25 Abs. 2 vorgesehenen Formulierung fest, wonach Wege und Plätze, wenn immer möglich und zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten sind. Die Formulierung lässt einen gewissen Spielraum für eine abweichende Weg- und Platzgestaltung, falls gewichtige Gründe dagegensprechen.

Aufzoning bisheriger Wohnzonen WE zur neuen Wohnzone W12

(rund 10 Anträge)

Anträge in der Mitwirkung: Verzicht auf die Zuweisung der beiden Gebiete Schwendi und Plattenweid oder generell von dezentralen Siedlungsgebieten zur neuen Wohnzone W12 (Beibehalt der bisherigen Baumöglichkeiten).

Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat hält aus folgenden Überlegungen daran fest, sämtliche bisherigen Wohnzonen WE (inkl. Gebiete Schwendi und Plattenweid) neu der Wohnzone W12 zuzuweisen.

In mehreren Gebieten abseits der Ortskerne bestehen gemäss rechtskräftiger Zonenplanung bereits heute sowohl Wohnzonen WE wie auch W2. Aus Sicht Gemeinderat sind die baulichen Möglichkeiten in der Wohnzone WE auch angesichts des Innenentwicklungsgebots deutlich zu eingeschränkt und deshalb moderat anzuheben, um eine minimale bauliche Dichte zu ermöglichen. Entsprechend sind im kommunalen Richtplan beispielsweise auch die Schwendi und die Plattenweid als Aufwertungsgebiete festgelegt, für die eine moderate Weiterentwicklung angestrebt wird.

Mit der Zuweisung zur Wohnzone W12 werden den bisherigen Wohnzonen WE mässige bis mittlere bauliche Dichten ermöglicht. Erhöhte bzw. hohe bauliche Dichten bleiben hingegen auf zentraler gelegene Gebiete beschränkt und sind in den dezentralen Gebieten (wie z.B. Schwendi und Plattenweid) nicht vorgesehen. Das Baureglement sieht in den Ästhetikbestimmungen zudem vor, dass in den Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen auf Hauptbauten nur Sattel-, Walm-

und Zeltdächer zulässig sind. Dies trägt auch in den Wohnzonen W12 zur ortsbaulichen Einfügung von Neu- oder Umbauten bei. Aufgrund der moderaten Erhöhung der baulichen Möglichkeiten geht der Gemeinderat weiter davon aus, dass die strassenmässige Erschliessung bereits hinreichend ist bzw. bei Bedarf mit verhältnismässigen Massnahmen ertüchtigt werden kann.

2.3.5 Änderungen nach der zweiten Mitwirkung

Gegenüber dem Stand der zweiten Mitwirkung erfolgte nur eine Anpassung:

- Leichte Vergrösserung der OeBA auf Parzelle Nr. 121W zur Realisierung des Resonanzentrums am Standort Bellevue.

2.3.6 Anhörung von weiteren Planungsträgern

Gemäss Art. 34 PBG sollen bei Erlass und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig angehört werden. Gemäss Handbuch zum PBG des Baudepartements des Kantons St. Gallen sind bei kommunalen Planungen die Nachbargemeinden anzuhören.

Bei vorliegender Revision der Nutzungsplanung erfolgte die Anhörung der Nachbargemeinden sowie ggf. weiterer Planungsträger gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung (inkl. Mitwirkung zur Änderungsaufgabe gemäss Kap. 2.3.9).

2.3.7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planungsmittel gemäss Art. 41 PBG erfolgte vom Montag, 23. Februar 2026, bis Dienstag, 24. März 2026 unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen. Während der Einsprachefrist sind insgesamt 50 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen betreffen grossmehrheitlich die gemäss übergeordneter Gesetzgebung notwendigen Aussonnungen. Zu einem kleinen Teil betreffen sie andere vorgesehene Festlegungen im Zonenplan sowie das Baureglement. Arbeitsgruppe und Gemeinderat haben die Einsprachen eingehend beraten und geprüft. Die Einsprachen gaben Anlass zu wenigen Anpassungen, die im folgenden Kapitel beschrieben werden. Die Anpassungen gegenüber der öffentlichen Auflage sind Gegenstand einer öffentlichen Mitwirkung und einer Änderungsaufgabe.

2.3.8 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage wurden in den Planungsmitteln wenige Anpassungen vorgenommen, die für die

öffentliche Mitwirkung zur vorgesehenen Änderungsaufgabe in einem Änderungsplan (Zonenplan) bzw. in einer Änderungsversion (Baureglement) aufgezeigt sind. An dieser Stelle werden die wesentlichen Änderungspunkte in summarischer Form aufgeführt:

Zonenplan:

- Prüfung Auszonungsflächen auf Basis der angewandten Auszonungskriterien: Auszonung einer zusätzlichen Fläche (auf Parzelle Nr. 995W) sowie Verzicht auf (grösstenteils nicht anrechenbare) Auszonungsflächen auf bereits bebauten bzw. mit Erschliessungs- und Parkierungsflächen belegten Flächen (Parz. Nr. 391A, 899A). Flächengleiche Verschiebung einer Auszonungsfläche (Parz. Nr. 102A).
- Anpassung der Freihaltezone Wintersport und der bestimmten Nutzungsart «Bereich Wintersport» gemäss effektivem Pistenbedarf (Parz. Nr. 1272W, 104A, 1988A, 1989A).
- Teilweiser Verzicht auf Umzonung des Gebiets nördlich der Sändlistrasse in Unterwasser, stattdessen Verbleib bzw. Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone 12 (WG12).
- Verzicht auf Umzonung der bebauten Parz. Nr. 686W von der Arbeitszone in die Landwirtschaftszone, stattdessen gemäss effektiver Nutzung Zuweisung zur Wohn-Gewerbezone WG15.

Baureglement:

- Art. 8, Intensiverholungszone: Präzisierung von Abs. 6, wonach in der Intensiverholungszone Parkierung (IE P) nur mit dem Zonen-zweck zusammenhängende Anlagen (und damit keine Bauten) zulässig sind.
- Art. 10 Bereich Wintersport: Textliche Präzisierung.
- Art. 20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen: Anpassung von Abs. 2, um dem übergeordneten kantonalen Strassengesetz zu entsprechen bzw. um allfällige Strassen-Ausweichstellen zu sichern.
- Art. 21 Kleinbauten und Anbauten: Vergrösserung der maximalen Grundfläche in Abs. 1 lit. a).

2.3.9 Mitwirkung zur Änderungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe vom 25. Mai bis 7. Juni 2026 diente der Orientierung sowie dem Einbezug von Betroffenen und Interessierten zur vorgesehenen Änderungsaufgabe. Gegenstand der Mitwirkung

waren einzig die Änderungen, die gegenüber der öffentlichen Auflage vorgenommen wurden.

Während der Änderungsmitwirkung gingen 4 Stellungnahmen mit Anträgen ein. Arbeitsgruppe und Gemeinderat haben die Anträge wiederum eingehend beraten und geprüft. Sämtliche Antragstellenden erhielten eine individuelle Antwort.

Drei der vier Stellungnahmen betrafen die vorgesehenen Anpassungen bei den Auszonungsflächen. In zwei Stellungnahmen wurde beantragt, auf die vorgesehenen Nicht-Auszonungen zu verzichten bzw. stattdessen alternative Grundstücke in der Bauzone zu belassen. Der Gemeinderat hält an den Anpassungen jedoch fest. Er weist darauf hin, dass die Anpassungen bereits bebaute bzw. mit Erschliessungs- und Parkierungsflächen belegte Flächen betreffen, die nicht an den Auszonungsbedarf von 13.2 ha anrechenbar sind.

2.3.10 Änderungen nach der Mitwirkung zur Änderungsauflage

Die während der Mitwirkung zur Änderungsauflage eingegangenen Stellungnahmen führten zu keiner Anpassung der Planungsmittel.

Hingegen sind betreffend das Vorhaben Berghaus Itios (vgl. Kap. 8.5.2.1) unterdessen gewisse Grundlagenarbeiten vorangetrieben worden. Dies hat Auswirkungen auf die nötige Zonierung (Grundnutzung) und wird in der Änderungsauflage zusätzlich berücksichtigt.

Gegenüber dem Stand der Mitwirkung zur Änderungsauflage erfolgte somit nur eine Anpassung:

- Anpassung der Intensiverholungszone Tourismus (ausserhalb Bauzone) auf Parz. Nr. 1724A, 1728A und 1730A sowie Anpassung der überlagernden Freihaltezone Wintersport auf Parz. Nr. 1724A zur Realisierung des Vorhabens am Standort Itios.

2.3.11 Öffentliche Änderungsauflage

Die öffentliche Änderungsauflage gemäss Art. 41 PBG erfolgt vom 7. September bis 6. Oktober 2026.

2.3.12 Referendumsauflage, Genehmigung

Die Referendumsauflage ist für das vierte Quartal 2026 vorgesehen. Unter Voraussetzung, dass das Referendum nicht ergriffen wird, wird mit einer Genehmigung der Planungsmittel durch den Kanton zu Beginn 2027 gerechnet. Nötigenfalls bzw. bei Bedarf wird eine Teilinkraftsetzung der Nutzungsplanung angestrebt.

3 Übergeordnete Grundlagen und Nachweise

Die vorliegende Revision Nutzungsplanung berücksichtigt die übergeordneten nationalen und kantonalen Planungen. Folgend werden für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann relevante Vorgaben sowie deren Einbezug aufgezeigt.

Für die regionalen bzw. überkommunalen Planungen – Raumkonzept Toggenburg, Räumliches Tourismusentwicklungskonzept Klang Toggenburg – wird auf die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen verwiesen, in der die wichtigsten Inhalte und ihre Berücksichtigung bereits ausführlicher beschrieben sind. Die regionale bzw. überkommunale Planung und damit auch die Abstimmung der kommunalen Planung mit den Nachbargemeinden wird v.a. über folgende zwei Institutionen sichergestellt:

- Region Toggenburg (umfasst 12 politische Gemeinden; u.a. mit Fachgruppen Raumplanung und Verkehr)
- Tourismusdestination Toggenburg (mit den Gebieten Wildhaus-Alt St. Johann, Nesslau / Ebnat-Kappel, Neckertal sowie mittleres und unteres Toggenburg)

3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Ab 1. Mai 2014 gilt das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG). Dieses definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Was die Bauzonendimensionierung betrifft, sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. (Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG).
- Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG).

Die nachfolgenden Kapitel zeigen auf, wie diese Vorgaben des RPG bei der vorliegenden Revision berücksichtigt werden.

3.2 Kantonalplanung

3.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) trat am 1. Oktober 2017 in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Seit Inkrafttreten erfolgten bis dato drei Nachträge. Das PBG setzt den neuen bundesrechtlichen Rahmen auf kantonaler Gesetzesebene um und ist damit Grundlage für die Erarbeitung der Ortsplanungsinstrumente. Das PBG schafft beispielsweise mit dem gesetzlichen Kaufrecht auf brachliegendem eingezontem Bauland neue Instrumente für die Innenentwicklung bzw. zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit. Änderungen ergeben sich vor allem auch im Bereich der Zonenarten und der dazugehörigen Massvorschriften. Die Regelbauvorschriften werden stärker vereinheitlicht und reduziert.

3.2.2 Raumkonzept St. Gallen

Der kantonale Richtplan zeigt im Raumkonzept (RKSG) eine Gesamtschau der angestrebten künftigen räumlichen Ordnung des Kantons St. Gallen. Das RKSG definiert verschiedene Raumtypen sowie funktionale Handlungsräume und hält dazu Zielsetzungen und Handlungsbedarf fest.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann gehört gemäss RKSG zum Raumtyp «Kultur- und Agrarlandschaft» bzw. «Tourismusgebiet». Die Siedlungsstrukturen in den **Kultur- und Agrarlandschaften** sind locker, bestehend aus ausgedehnten Streusiedlungsgebieten der voralpinen Hügellandschaft oder Weilern und kleindörflichen Siedlungen in tiefer gelegenen Gebieten. Sie sind historisch gewachsen und haben durch ihren prägenden Charakter eine wichtige Identifikationsfunktion. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Die Siedlungen insgesamt im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft zurückhaltend entwickeln.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen.
- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und die Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren
- Touristische Potenziale stärker in Wert setzen und den infrastrukturellen Ausbau landschaftsverträglich gestalten

Weiter nennt das RKSG unter anderem folgenden Handlungsbedarf:

- Unverbaute Landschaftskammern beziehungsweise landschaftliche Qualitäten und Naturwerte erhalten und vernetzen.
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand falls möglich umnutzen, andernfalls rückbauen.
- Wertschöpfung über die Abstimmung von Erholung/Tourismus sowie Land- und Forstwirtschaft erhöhen.
- Wald mit seinen verschiedenen Nutzungszwecken pflegen und aufwerten.
- Schnelle ÖV-Anbindung von Ballungsräumen zu touristischen Orten sicherstellen.

Als **Raumtyp Tourismus** werden im Raumkonzept nur diejenigen Gebiete dargestellt, in denen der Tourismus den dominierenden und landschaftsprägenden Wirtschaftszweig repräsentiert. Für diesen Raumtyp gelten folgende strategischen Kernaussagen:

- Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen.
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln.
- Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen.

Aufgrund der Lage im **Handlungsraum Toggenburg** ergibt sich folgender weiterer Handlungsbedarf:

- Regionale Produktion und Dienstleistungen und damit regionale Wertschöpfung und regionale Arbeitsplätze fördern.
- Dorfkerne aufwerten, Anreize zur Pflege und Sanierung von bestehender Bausubstanz fördern und Ortsdurchfahrten attraktiver gestalten.

Weiter ist Wildhaus-Alt St. Johann gemäss kantonalem Richtplan eine Gemeinde, die ihre Bauzonen verkleinern muss (vgl. kommunale Vorarbeiten und Grundlagen, Arbeitsprogramm Auszonungen).

Der gesamte Handlungsbedarf betrifft kantonale und Gemeindeaufgaben, wobei der Kanton und die Gemeinde die Rahmenbedingungen zur Entwicklungsteuerung setzen, während beispielsweise die bauliche Umsetzung durch die Grundeigentümer und damit mehrheitlich durch Private erfolgt.

3.2.3 Kantonaler Richtplan

Weiter passte der Kanton St. Gallen zwischen 2017 und 2023 seine Richtplanung in den Bereichen Siedlung und Mobilität an die übergeordneten Vorgaben des RPG an. Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind folgende Festlegungen insbesondere des Kapitels Siedlung von besonderer Bedeutung:

Bauzonendimensionierung der Wohn- und Mischzonen (Koordinationsblatt 13, kantonales Gemeindeporträt Wildhaus-Alt St. Johann)

- Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen müssen einen Auszonungsprozess starten und umsetzen. Der Kanton unterstützt die Gemeinden beim Verfahren der Auszonung und übernimmt allfällige Entschädigungen.
- Das vom Kanton im August 2017 erstellte Gemeindeporträt definiert für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann einen Auszonungsbedarf von 13.2 ha.

Die gemäss übergeordneten Vorgaben notwendigen Auszonungen werden mit dieser Revision der Nutzungsplanung vorgenommen (vgl. Kap. 6 zur Festlegung sowie zum Umfang der Auszonungsflächen.)

Siedlungsentwicklung nach innen (Koordinationsblatt S13)

- Innere Reserven sollen konsequent mobilisiert werden. Dies bedeutet, zuerst unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen sowie das überbaute Gebiet nach Möglichkeit effizienter zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Wohnqualität erfolgen.

Die Gemeinde setzt diese Vorgaben mit verschiedenen Massnahmen um (vgl. Kap. 7).

Arbeitszonen (Koordinationsblätter S21 und S14)

- Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist gemäss kantonalem Richtplan kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Im Vordergrund steht damit ein allfälliger Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarf von ortsansässigen Betrieben.
- Einzonungen von Arbeitsplatzgebieten sind nur möglich, wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt oder in der Standortgemeinde beziehungsweise in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen. Zudem sind die weiteren

Anforderungen zu erfüllen: Nachweis konkreter Bedarf, haushälterischer Umgang mit Boden, ÖV-Erschliessung und gute ortsbauliche Gestaltung.

- Neueinzonungen von Arbeitsplatzgebieten von kommunaler Bedeutung müssen über eine angemessene ÖV-Erschliessung verfügen. Bei Betrieben ohne erhebliche Vergrösserung der Arbeitsplatzzahl sind Ausnahmen möglich.
- Konkret sieht die vorliegende Revision der Nutzungsplanung zwei Einzonungen von Arbeitsgebieten vor. Die genannten Voraussetzungen werden erfüllt (vgl. Kap. 8.4 mit den dazugehörigen Ausführungen).

4 Kommunale Vorarbeiten und Planungen

Die vorliegende Revision Nutzungsplanung berücksichtigt folgende kommunalen Vorarbeiten und Planungen:

- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (Erlass Gemeinderat vom 25. März 2025, vgl. Kap. 4.1)
- Kommunalen Richtplan (Erlass Gemeinderat vom 25. März 2025, vgl. Kap. 4.2)
- Arbeitsprogramm Auszonungen (Erarbeitung / Mitwirkung 2020)

4.1 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

In einer «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» sind gemäss kantonaler Vorgabe die Gebiete im bebauten Bestand festzulegen, die sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind Kriterien wie die raumplanerische Eignung, orts- und städtebauliche Situation, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen sowie Anstrengungen zur Mobilisierung unternutzter Flächen und Gebäude aufzuzeigen.

Die vom Gemeinderat am 25. März 2025 erlassene Strategie besteht aus einem Analyse- sowie einem Strategieteil mit folgenden Inhalten:

- Analyseteil: Herleitung von Handlungsbedarf und Potenzialen der Innenentwicklung (u.a. mit Analysen zu Demografie, Wirtschaft, Verkehr, Kapazitätsreserven, Siedlungsentwicklung und -bestand, Bedarf Wohnen und Arbeiten). Gebiets- und Quartieranalysen halten insbesondere räumlich verortete Innenentwicklungspotenziale fest.
- Strategieteil / räumliches Konzept: Basierend auf den Analysen zeigt das *Konzept der räumlichen Entwicklung* in Text und Plan, wie sich die Gemeinde in den nächsten 15 – 25 Jahren grundsätzlich entwickeln soll, einschliesslich Aussagen zur Wohn-, Arbeits-, Misch- und öffentlichen Nutzung. Das Konzept hat unter anderem zum Ziel, dass die Gemeinde ein moderates Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum anstrebt und dieses Wachstum primär innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen aufnimmt. Jedes Dorf soll dabei über ein angemessenes Angebot an verfügbarem Bauland an geeigneter Lage verfügen. Insbesondere an zentralen Lagen wird eine höhere bauliche Dichte angestrebt.
- Strategieteil / Innenentwicklung: Auf Grundlage des räumlichen Konzepts identifizieren die *Strategiepläne* die Schwerpunktgebiete und Prioritäten der Siedlungsentwicklung nach innen. Diese

werden entsprechend der Strategieansätze «Bewahren», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» gemäss kantonaler Wegleitung ausdifferenziert. Die Strategiepläne halten zudem auch die geplanten Siedlungsgebietserweiterungen fest (vgl. dazu Kap. 4.2.1 Siedlung). Aufgezeigt werden weiter auch die geplanten Baulandmobilisierungsmassnahmen der Gemeinde sowie das vorgesehene Controlling-System Innenentwicklung.

Auf eine Darstellung weiterer, detaillierter Inhalte des Analyse- und Strategieteils wird an dieser Stelle verzichtet und stattdessen direkt auf die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen verwiesen.

4.2 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan hat sowohl eine strategische als auch koordinierende Funktion und ist sachlich breit angelegt. Er dient der Abstimmung von Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und geplantem Infrastrukturausbau. Grundsätzlich wurden im Richtplan nur jene Themenfelder aufgenommen und behandelt, für welche konkreter Handlungsbedarf besteht. Die Richtplanaussagen beschränken sich dabei gemäss dem strategischen Richtplancharakter auf wesentliche, konzeptionelle raumrelevante Aspekte. Um den Ermessens- und Handlungsspielraum auf der Umsetzungsebene zu wahren, wurde auf zu detaillierte Aussagen verzichtet.

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», «Wirtschaft und Tourismus im speziellen», «Landschaft und Umwelt», «Verkehr» sowie «Infrastruktur und übrige Nutzungen». Der Richtplantext enthält die Richtplangeschäfte beziehungsweise 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 und Umsetzungshorizont. Weitergehende einleitende Informationen sind im Richtplan-Kapitel Einleitung enthalten.

4.2.1 Siedlung

Das Richtplankapitel Siedlung ist in folgende Teile gegliedert:

- Konzept räumliche Entwicklung
- Bauzonendimensionierung / Siedlungsentwicklung nach innen
- Generelle und quartierbezogene Nutzungsfestlegungen
- Siedlungsqualität

Nachfolgend werden dazu lediglich ausgewählte wesentliche Punkte aufgeführt. Für die detaillierten Informationen und Beschlussinhalte wird auf den Richtplantext verwiesen.

Konzept zur räumlichen Entwicklung

Die Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungskonzepts, das im Rahmen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet wurde, werden behördenbegleitend festgelegt und sind in den strategischen und operativen Entscheidungen der Gemeinde entsprechend zu berücksichtigen.

Bauzonendimensionierung / Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde legt das Vorgehen und die Kriterien fest, wonach die erforderliche Reduktion der Wohn- und Mischzonen erfolgen muss. Weiter verankert sie die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen und die dazu einzusetzenden formellen und informellen Instrumente. Zentrale Massnahme ist die Baulandmobilisierung, die in erster Linie über Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Grundeigentümergespräche und freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern erfolgen soll. Mit einem Monitoring- und Controllingsystem werden die Massnahmenumsetzung und die Erreichung der strategischen Ziele überprüft, um bei Bedarf korrigierend eingreifen zu können.

Generelle und quartierbezogene Nutzungsfestlegungen

Für die verschiedenen Nutzungen (Kern-, Wohn-, Wohn-Gewerbe-, Arbeitsgebiete, Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen, Intensivholungs-, Freihaltegebiete) werden allgemeine sowie teils quartierbezogene Ziele festgehalten. Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial werden den Strategieansätzen «Umstrukturieren», «Weiterentwickeln», «Aufwerten» und «Bewahren» mit gebietsspezifischen Massnahmen zugeordnet.

Im Bereich Wohnnutzung sehen die quartierbezogenen Nutzungsfestlegungen folgende längerfristigen Siedlungsgebietserweiterungen vor, falls dann der Bedarf ausgewiesen werden kann:

- S 3.4.5 Gebiet Tanzhus, Wildhaus Erweiterung Wohngebiet mit erhöhter Dichte (vgl. Abb. 2)
- S 3.4.9 Gebiet Mühlestrasse / Thur, Alt St. Johann Erweiterung Wohngebiet mit erhöhter Dichte (vgl. Abb. 3)

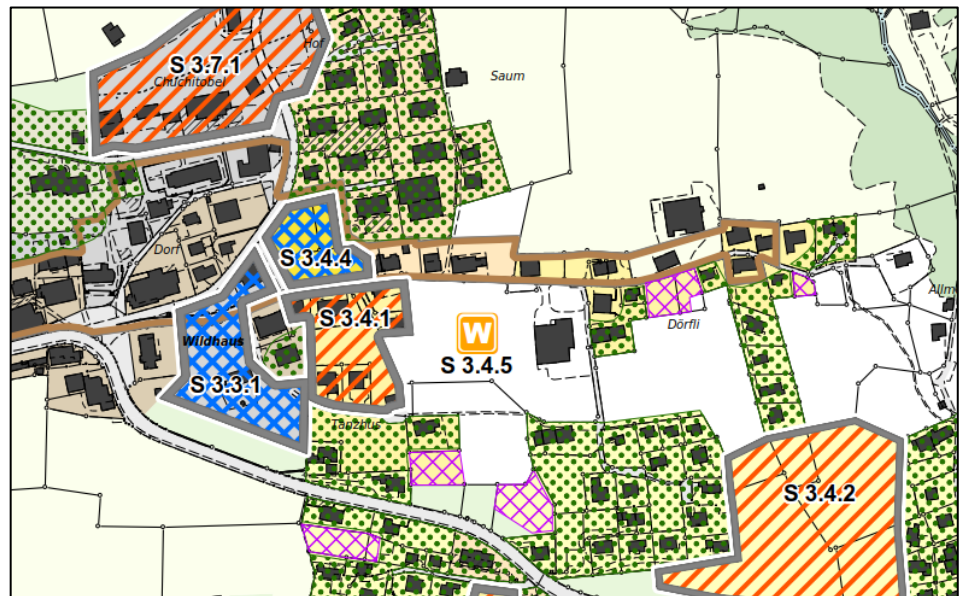


Abbildung 2: Erweiterungsgebiet Tanzhus, Wildhaus

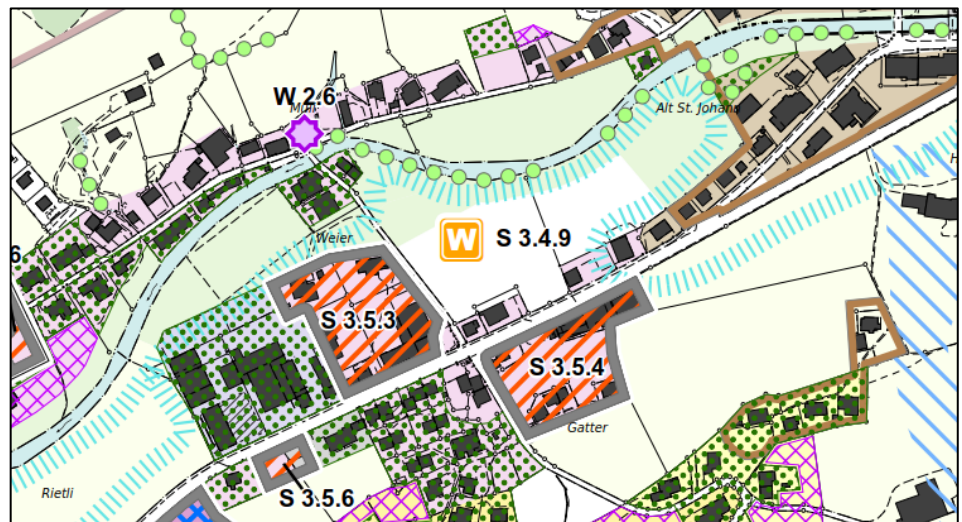


Abbildung 3: Erweiterungsgebiet Mühlestrasse / Thur, Alt St. Johann

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sind folgende Umwidmungen betreffend Wohn- und Mischnutzungen vorgesehen bzw. zu prüfen:

- S 3.5.1 Gebiet Sägenboden, Wildhaus (0.8 ha) Arbeitsgebiet zu Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe)

- | | |
|---|--|
| - S 3.3.1 Gebiet Tanz-
hus/Zentrum, Wildhaus
(0.7 ha) | Gebiet für öffentliche Bauten und An-
lagen zu Kernzone (langfristig) |
| - S 3.4.4 Gebiet Dorf, Wild-
haus (0.35 ha) | Gebiet für öffentliche Bauten und An-
lagen zu Wohnzone (mittelfristig) |
| - W 3.3 Gebiet Boden-
weidli, Wildhaus (0.43 ha) | Wohngebiet zu Intensiverholungszone
Beherbergung |
| - W 3.5 Gebiet Camping
Schafbergblick (0.06 ha) | Wohngebiet zu Intensiverholungszone
Camping |
| - S 3.3.2 Gebiet Sternen,
Unterwasser (1.2 ha, als
Auszonung anrechenbar) | Kern- bzw. Wohngebiet zu Gebiet für
öffentliche Bauten und Anlagen |
| - S 3.3.3 Gebiet
Dorfstrasse, Unterwasser
(1.1 ha) | Mischgebiet (Wohnen/Gewerbe) zu
Arbeits- bzw. zu Kerngebiet |
| - S 3.3.5 Gebiet Pfand, Alt
St. Johann (0.8 ha) | Arbeitsgebiet zu Mischgebiet (Woh-
nen/Gewerbe) |

Für die Auszonungen von Wohn- und Mischzonen wird auf Kapitel 6 verwiesen.

Im Bereich der Arbeitsnutzung sind folgende, je nach ausgewiesenem Bedarf kurz- bis längerfristigen Siedlungsgebietserweiterungen vorgesehen. Eine umfassende Interessenabwägung erfolgt dazu auf Stufe Nutzungsplanung.

- | | |
|---|--|
| - S 3.6.1 Gebiet Hinder Star-
chenbach, Alt St. Johann | Erweiterung Arbeitsgebiet hohe
Dichte (vgl. Abb. 4) |
| - S 3.6.2 Gebiet Vorder Star-
chenbach, Alt St. Johann | Erweiterung Arbeitsgebiet hohe
Dichte (vgl. Abb. 4) |
| - S 3.6.3 Gebiet Horb,
Alt St. Johann | Erweiterung Arbeitsgebiet hohe
Dichte (vgl. Abb. 5) |

Angrenzend zum jetzigen Arbeitsgebiet Sägenboden in Wildhaus (vgl. S 3.5.1) werden die gegenüberliegenden, bereits gewerblich genutzten Flächen neu ebenfalls als Arbeitsgebiet bezeichnet. Dabei handelt es sich somit nicht um eine Siedlungsgebietserweiterung auf unbebautem Land, sondern um eine Arrondierung und Zuweisung von bereits entsprechend genutzten Flächen.

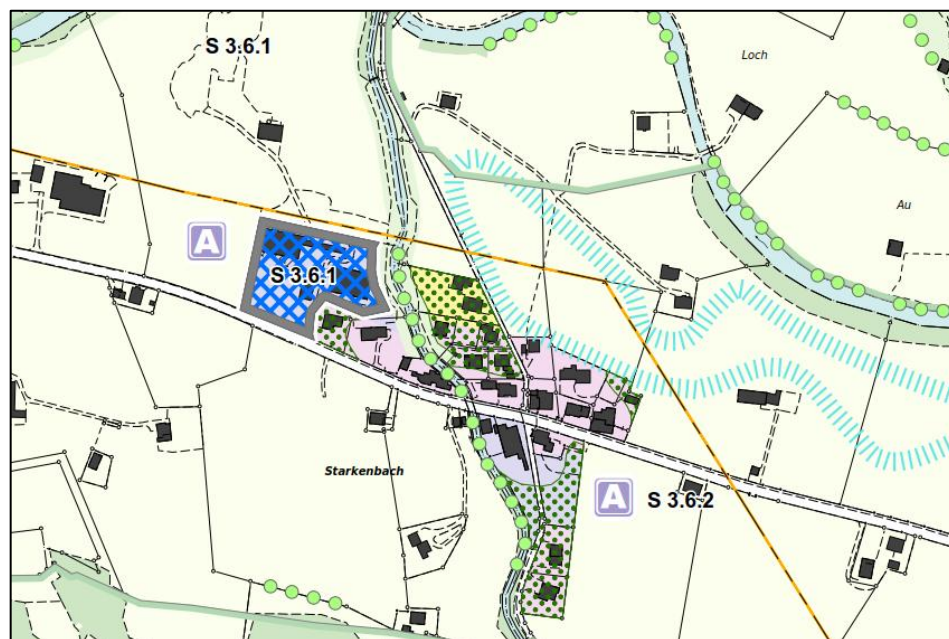


Abbildung 4: Erweiterungsgebiete Hinder und Vorder Starchenbach, Alt St. Johann

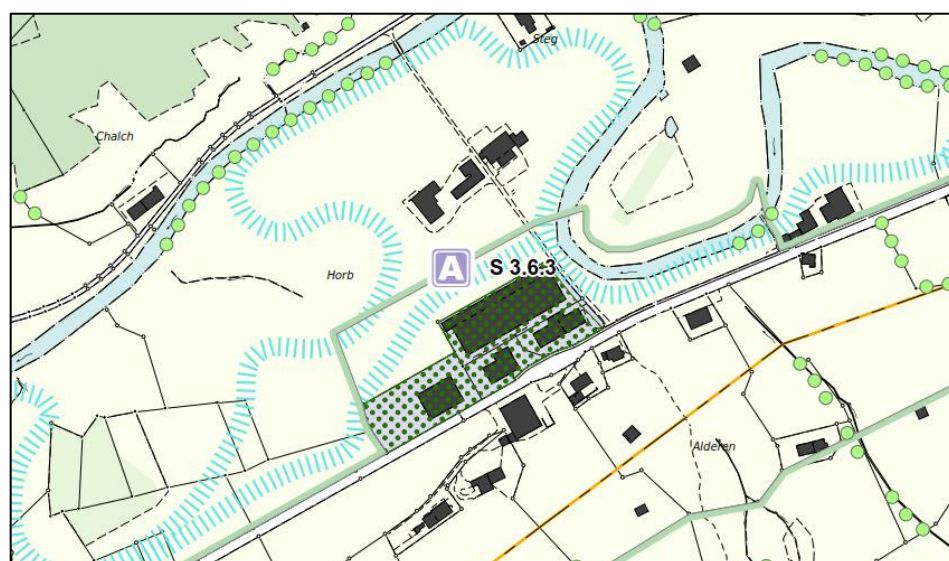


Abbildung 5: Erweiterungsgebiet Horb, Alt St. Johann

Siedlungsqualität

Die Siedlungsqualität ist ein wesentlicher Faktor für die Akzeptanz der angestrebten Innenentwicklung. Sie wird gefördert durch Sondernutzungsplanungen in wichtigen, herausforderungsreichen Innenentwicklungsgebieten sowie in den Entwicklungsgebieten Wohnen und Arbeiten. Der Ortsbild- und Kulturgüterschutz als weiterer wichtiger Bestandteil der Siedlungsqualität wird über eine spätere Anpassung der Schutzverordnung gesichert.

4.2.2 Wirtschaft und Tourismus im speziellen

Das Richtplankapitel Wirtschaft und Tourismus im speziellen ist in folgende Teile gegliedert:

- Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes
- Räumliches Tourismusedwicklungskonzept Klang Toggenburg
- Weitere touristische Zielsetzungen

Zu diesen Teilen werden hier lediglich ausgewählte wesentliche Punkte aufgeführt. Für die detaillierten Informationen und Beschlussinhalte wird auf den Richtplantext verwiesen.

Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes

Die Gemeinde setzt sich über die Nutzungsplanung dafür ein, dass die ortsansässigen Gewerbebetriebe über bedarfsgerechte Weiterentwicklungsmöglichkeiten verfügen.

Räumliches Tourismusedwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg

Die für Wildhaus-Alt St. Johann relevanten Umsetzungsmassnahmen des rTEK Klang Toggenburg werden im Richtplan behördenwegleitend festgesetzt. Darunter ist auch die von den Toggenburg Bergbahnen vorgesehene Erneuerung der Iltiosbahn.

Weitere touristische Zielsetzungen

Im Richtplan werden weitere wichtige touristische Zielsetzungen aus dem Raumkonzept Toggenburg bzw. der Toggenburg Tourismus Strategie 2025 festgesetzt. Hinzu kommen Vorhaben der Bergbahnen Wildhaus AG sowie der Gamplüt-Bergbahn.

4.2.3 Landschaft und Umwelt

Das Richtplankapitel Landschaft und Umwelt ist in folgende Teile gegliedert:

- Landwirtschaft
- Natur- und Landschaftsschutz
- Gewässer
- Naturgefahren

Dazu werden an dieser Stelle nur ausgewählte wesentliche Punkte aufgeführt. Für detaillierte Informationen und Beschlussinhalte wird auf den Richtplantext verwiesen.

Landwirtschaft

Es wird festgelegt, das jetzige übrige Gemeindegebiet bei Eignung grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation zum Beispiel der Verkehrsfläche oder unter Umständen einer Freihaltezone zuzuweisen.

Natur- und Landschaftsschutz

Analog dem Ortsbild- und Kulturgüterschutz wird der Natur- und Landschaftsschutz über eine separate Anpassung der Schutzverordnung erhalten und langfristig gesichert.

Gewässer

Die Gemeinde nimmt die Gewässerraumfestlegung gemäss übergeordneten Vorgaben vor. Weiter werden gemäss Richtplanfestlegung Gewässeraufwertungen geprüft, welche Biodiversität, Naherholung sowie Siedlungsqualität und damit auch die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen.

Naturgefahren

Auf Grundlage des «Massnahmenkonzepts Naturgefahren» schützt die Gemeinde gefährdete Personen und Objekte vor den festgestellten Naturgefahren.

4.2.4 Verkehr

Das Richtplankapitel Verkehr hält als wesentliche Ziele fest, die Erschliessungsqualitäten für den öffentlichen und Langsamverkehr zu verbessern und für den motorisierten Individualverkehr auf hohem Niveau zu halten.

Das Richtplankapitel ist weiter in folgende Teile gegliedert:

- Öffentlicher Verkehr
- Langsamverkehr
- Motorisierter Individualverkehr

Zu diesen Teilen werden an dieser Stelle einzelne, wichtige Punkte kurz erläutert. Für die detaillierten Informationen und Beschlussinhalte wird auf den Richtplantext verwiesen.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Zur verbesserten ÖV-Anbindung werden folgende Stossrichtungen festgehalten: a) Unterstützung des Pilotvorhabens «On Demand-Bus-service Toggenburg», b) Sicherstellung der ÖV-Erschliessung Gebiet Schwendi (Klanghaus) und c) ÖV-Optimierung auf der Haupt- / Talachse (Linienführungen, kürzere Wartezeiten).

Langsamverkehr

Um den Langsamverkehr zu fördern, sind Schwachstellen im Fuss- und Velowegnetz – mit Priorität bei Schulwegen – zu beheben. Weiter werden geeignete Rahmenbedingungen gesetzt, damit das Mountainbike-Netz weiterentwickelt werden kann.

Motorisierter Individualverkehr

Das Strassennetz soll im bestehenden Umfang bestehen bleiben. Einzig die Erschliessung künftiger Entwicklungsgebiete muss zusätzlich sichergestellt werden. Gemeindeweit wurden einige Tempo-30-Zonen geprüft und umgesetzt, mit spezieller Beachtung von Strassen mit hoher Schülerdichte und erhöhtem Verkehrsaufkommen. Weiter wird das Angebot an Parkieranlagen in Abstimmung mit ÖV und Langsamverkehr überprüft und optimiert.

4.2.5 Infrastruktur und übrige Nutzungen

Das Richtplankapitel Infrastruktur und übrige Nutzungen ist in folgende Teile gegliedert:

- Soziale und technische Infrastrukturen
- Energiestadt Region Obertoggenburg

In diesem Richtplankapitel wird als grundsätzliches Ziel festgelegt, dass die gute Versorgung an sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen langfristig zu erhalten und auf die angestrebte künftige Entwicklung auszurichten ist. Dazu gehört gemäss Richtplanbeschlüssen insbesondere, mit dem vorgesehenen neuen Alters- und Pflegeheim Schellenriemen in Unterwasser zeitgemässe Wohn- und Pflegeangebote sicherzustellen. Festgelegt ist weiter, dass die Gemeinde die Zielsetzungen der Energiestadt Region Obertoggenburg unterstützt.

5 Koordination mit weiteren Planungen

5.1 Massnahmenkonzept Naturgefahren

Auf Grundlage des 2017 erarbeiteten «Massnahmenkonzepts Naturgefahren» schützt die Gemeinde gefährdete Personen und Objekte vor festgestellten Naturgefahren. Im Bereich der raumplanerischen Massnahmen werden bei verschiedenen Gebieten Auszonungen oder die Festlegung von Freihaltegebieten vorgesehen. Die vorgeschlagenen Auszonungen wurden mit dem Auszonungsprogramm und mit den vorliegenden Auszonungen abgeglichen. Die bestehende Parkieranlagen im Gebiet Früeweid (Unterwasser) soll erhalten bleiben. Weitere Direktschutz- oder Flächenschutzmassnahmen werden in konkreten Projekten umgesetzt und bedürfen keiner speziellen nutzungsplanerischen Massnahme.

5.2 Gewässerraum

Wie im kommunalen Richtplan sowie oben in Kapitel. 4.2.3 erwähnt, nimmt die Gemeinde die Gewässerraumfestlegung gemäss übergeordneten Vorgaben vor. Dies erfolgt jedoch nach Absprache mit dem Kanton sowohl parallel als auch nachgelagert zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung. Im Falle von Wildhaus-Alt St. Johann bestehen konkret keine Abhängigkeiten zwischen Gewässerraumfestlegung und vorliegender Nutzungsplanung (Zonenplan).

5.3 Gemeindestrassenplan

Der Gemeindestrassenplan wurde gemäss kantonaler Weisung überarbeitet und Ende März 2025 genehmigt. Die Verkehrsflächen sind gemäss überarbeitetem Gemeindestrassenplan nachgeführt und angepasst.

5.4 Waldfläche, Waldfeststellungsverfahren

Bei der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision wurde die aktualisierte Waldfläche bereits berücksichtigt. Aufgrund der Entwicklung des Waldes (Aktualisierung der Waldaufnahme, PNF 2017 abgeschlossen) sowie der Anpassungen der Bauzone grenzt neu Waldfläche direkt an die Bauzone oder nicht mehr an diese. Dementsprechend wird die Waldfeststellung für das gesamte Gemeindegebiet von Wildhaus-Alt St. Johann mittels eines separaten Verfahrens aktualisiert. Dieses ist mit der Ortsplanungsrevision koordiniert und stimmt mit dieser überein.

Details zur Waldfeststellung und zu den vorgenommenen Anpassungen (neue Feststellungen und Aufhebungen von Waldfeststellungen

sowie Gebiete mit statischen Waldgrenzen, inkl. Begründung der Anpassungen) sind dem Anhang 3 des vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsberichts zu entnehmen.

5.5 Erschliessungsprogramm

Gemäss Art. 11 PBG und Art. 32 RPV ist mit der Zonenplanrevision ein Erschliessungsprogramm zu erstellen. Die bestehenden Bauzonen sind bereits erschlossen. Für die in dieser Revision vorgesehenen Arbeitsgebietserweiterungen werden die Erschliessungen auf Grundlage der Projektvorhaben gesichert.

6 Auszonungen

6.1 Festlegung der Auszonungsflächen

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann muss ihre Wohn- und Mischzonen gemäss kantonalem Richtplan St. Gallen bzw. gemäss kantonalem Gemeindeporträt um 13.2 ha reduzieren.

Die Auszonungsflächen wurden nach folgenden Kriterien (nicht kumulativ) festgelegt:

A) Lage ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets:

Potenzielle Auszonungsflächen weisen eine Randlage auf oder grenzen an eine Nichtbauzone. Potenzielle Auszonungsflächen an peripheren Lagen werden bei der Auszonung höher priorisiert.

B) Keine rechtskräftige Baubewilligung:

Aus Gründen der Rechtssicherheit und im Sinne von Treu und Glauben werden nur Auszonungsflächen berücksichtigt, für die keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

C) Fehlende bzw. unzureichende Erschliessung:

Für eine potenzielle Auszonung werden Flächen priorisiert, die nicht oder nur unzureichend mit der notwendigen Infrastruktur, für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und/oder mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen sind. Die Beurteilung der ÖV-Erschliessung erfolgt auf Grundlage der ÖV-Gütekategorie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gehdistanz zu den Haltestellen.

D) Eingeschränkte bzw. fehlende Eignung zur Bebauung:

Als potenzielle Auszonungsflächen priorisiert werden Flächen, die zum Beispiel aufgrund von Naturgefahren, Waldabstand, Gewässerabstand oder erhöhter Lärmbelastung nicht oder nur mit erheblich erhöhtem Aufwand überbaut werden können.

E) Ermöglichung einer sinnvollen Bauzonenabgrenzung:

Die potenziellen Auszonungsflächen werden festgelegt mit dem Ziel, raumplanerisch möglichst sinnvolle Bauzonenabgrenzungen zu erzielen, beispielsweise indem möglichst kompakte, zusammenhängende Bauzonen entstehen.

Die vorgesehenen Auszonungsflächen in den Wohn- und Mischzonen wurden zudem mit den **strategischen räumlichen Entwicklungszielen** gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und kommunalem Richtplan abgestimmt und berücksichtigen diese.

Die erste Tabelle in Anhang 2 listet die relevanten Auszonungskriterien je Parzelle für jene Auszonungsflächen auf, die an den Auszonungsbedarf von 13.2 ha anrechenbar sind.

Daneben ist die Auszonung weiterer, meist bereits bebauter Flächen nötig, da diese sonst aufgrund ihrer Lage bundesrechtswidrige Punktbauzonen darstellen würden. Diese nicht mehr rechtskonformen Flächen sind auszuzonen, lassen sich jedoch nicht als Auszonungsflächen anrechnen. Diese nicht anrechenbaren Flächen sind in der zweiten Tabelle in Anhang 2 aufgeführt. Ihre Auszonung ist notwendig, um eine gesetzeskonforme raumplanerische Bauzonenabgrenzung zu erhalten. Für diese Flächen bestehen jedoch weiterhin bauliche Möglichkeiten im Rahmen der Verfahren fürs «Bauen ausserhalb der Bauzonen» (BAB-Verfahren).

6.2 Umfang der Auszonungsflächen

Im Zuge dieser Nutzungsplanungsrevision werden Auszonungen bzw. Zuweisungen zur Landwirtschaftszone (punktuell zur Freihaltezone Siedlungsgliederung) von insgesamt 128'212 m² vorgenommen (vgl. Anhang 2 / Übersicht mit betroffenen Parzellen und an Auszonungsbedarf anrechenbaren / nicht anrechenbaren Flächen). Davon lässt sich eine Totalfläche von 12.2 ha (120'208 m²) an den Auszonungsbedarf anrechnen.

Eine weitere Reduktion der Wohn- und Mischzonen im Umfang von 12'067 m² ergibt sich in Zusammenhang mit der bereits vorgängig erfolgten Teilrevision Schellenriemen in Unterwasser:

- Parzelle Nr. 1874A: Die bisherige Wohn- bzw. Kernzone (Umfang: 12'067 m²) wurde mit einer vorgängigen Teilrevision in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgezont, um dort das neue Alters- und Pflegeheim erstellen zu können.
- Parzelle Nr. 316A: Gleichzeitig wurde mit der vorgängigen Teilrevision die OeBA im Gebiet Au in Unterwasser neu der Landwirtschaftszone zugewiesen und der Bebauung entzogen. Eine Fläche von 8'840 m² OeBA wird damit ins Gebiet Schellenriemen verlagert und ist dank der Auszonung als Bauzonenreduktion anrechenbar.
- Parzelle Nr. 127W: Weiter wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die OeBA im Gebiet Tanzhaus neu weitestgehend der Freihaltezone Siedlungsgliederung zugewiesen und somit ebenfalls der Bebauung entzogen. Damit wird eine Fläche von 3'227 m² OeBA ins Gebiet Schellenriemen verlagert und als Bauzonenreduktion anrechenbar.

Mit vorliegender Revision sowie der bereits erfolgten Teilrevision Schellenriemen beträgt die an den Auszonungsbedarf anrechenbare Reduktion der Wohn- und Mischzonen insgesamt 13.2 ha (132'275 m²). Der Auszonungsbedarf von 13.2 ha wird somit erfüllt.

7 Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

Art. 1 RPG verlangt, dass Gemeinden Massnahmen ergreifen, welche die Siedlungsentwicklung nach innen lenken und dabei eine angemessene Wohnqualität berücksichtigen. Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S13) versteht diese Siedlungsentwicklung nach innen umfassend im Sinne der Siedlungsbegrenzung, -Verdichtung und -Erneuerung sowie der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann fördert die Siedlungsentwicklung nach innen unter anderem mit folgend aufgeführten Massnahmen.

7.1 Informelle Baulandmobilisierungsmassnahmen

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht diverse formelle Instrumente zur Mobilisierung von bestehendem und von neu einzuzonem Bauland vor, zum Beispiel in den Art. 8 und 9 mit den Bestimmungen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit sowie zum gesetzlichen Kaufrecht der Gemeinde.

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann sichert die Verfügbarkeit von bestehendem Bauland in erster Linie über Öffentlichkeits-/Informationsarbeit, Gespräche mit Grundeigentümern und freiwillige vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern. Falls sich der erwünschte Mobilisierungseffekt dennoch nicht einstellt, prüft die Gemeinde bei ausgewiesenem Bedarf weitergehende, im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorgesehene Schritte (Ansetzen Überbauungsfrist, Nachfrist, Ausübung Kaufrecht).

7.2 Um- und Aufzonungen

Verschiedene Um- und Aufzonungen (z.B. von der bisher zweigeschossigen Kernzone zur Kernzone K15) fördern die Siedlungsentwicklung nach innen an geeigneten, gut erschlossenen Gebieten. Für detaillierte Angaben zu diesen Gebietsentwicklungen wird auch auf den kommunalen Richtplan wie auch das Kapitel 8.3 dieses Berichts verwiesen.

7.3 Verwaltungsrechtliche Verträge bei Einzonungen

Zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit werden mit der Grundeigentümerschaft verwaltungsrechtliche Verträge mit Überbauungsfristen abgeschlossen. Für die in der vorliegenden Revision vorgesehenen Einzonungen von Arbeits- und Intensiverholungsgebieten (vgl. Kap. 8.4 und 8.5) müssen die verwaltungsrechtlichen Verträge bis zur öffentlichen Auflage vorliegen.

7.4 Sondernutzungsplanungen

Sondernutzungsplanpflichten bei Erweiterungen

Zur Umsetzung der Richtplanstrategie und der im kommunalen Richtplan festgelegten Entwicklungsabsichten werden im Zonenplan Entwicklungsgebiete mit Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, um die Qualität der vorgesehenen Planung sicherzustellen. Wird der Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, werden damit im Zonenplan auch die Zwecke der Sondernutzungsplanung verankert (Regelung besondere Bauweise und Erschliessung, Art. 16 und 25 PBG). Die betroffenen Gebiete sind die Arbeitsgebietserweiterungen Horb (Richtplanblatt S. 3.6.3) und Starkenbach (Richtplanblatt S. 3.6.2) sowie das vergrösserte Intensiverholungsgebiet Itios (Richtplanblatt W 2.5).

Allfällige Sondernutzungsplanungen

Bei den wichtigen, grösseren Innenentwicklungsgebieten Müsli (Wildhaus, vgl. Richtplangebiet S. 3.4.2) sowie Rain (Alt St. Johann, vgl. Richtplangebiet S. 3.5.4) behält sich die Gemeinde je nach Planungsqualität vor, eine Sondernutzungsplanung zu verlangen, um eine effiziente Nutzung, Bebauung und Erschliessung sicherzustellen.

7.5 Anpassungen des Baureglements

Die Regelbauvorschriften im Baureglement wurden überprüft und an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst (vgl. Kap. 9). Das PBG verlangt zwingend die Festlegung von Massangaben zu Gesamthöhen und Grenzabstand für Hauptbauten. Es können fakultativ weitere Massangaben festgelegt werden: unter anderem Gebäudelänge/-breite, Gebäudehöhe, Winkelmass Dachraum, Fassadenhöhe, Baumassenziffer, Grünflächenziffer, Gebäudeabstand.

Im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann ist keine Ausnützungsziffer (AZ) festgelegt. Im neuen Baureglement verzichtet die Gemeinde auf die Einführung einer Baumassen- oder Grünflächenziffer. Weiter werden im neuen Baureglement die Gebäude- und Gesamthöhen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen leicht angehoben und die grossen Grenzabstände für Wohn- und Wohngewerbebezonen reduziert. Dies trifft unter anderem auf die Wohnzone W15 und die Wohngewerbezone WG15 zu, für die das neue Baureglement eine deutliche Verringerung des grossen Grenzabstands sowie eine Erhöhung der Gebäude-/Gesamthöhe von 1m vorsieht. Zudem werden die Gebiete der bisherigen Wohnzone WE (max. Gesamthöhe 10 m, max. Firsthöhe 6.5 m) neu der Wohnzone W12 (max. Gesamthöhe 12 m, max. Firsthöhe 8.5 m) zugewiesen. Insgesamt vermögen diese Anpassungen im Baureglement die maximale bauliche Nutzung leicht zu erhöhen.

8 Nutzungsplanung

8.1 Allgemeines

Im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans werden neben materiellen Anpassungen auch verschiedene formelle oder redaktionelle Bereinigungen vorgenommen. Diese Bereinigungen haben keinen oder nur einen minimalen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke und damit das Nutzungspotenzial der Bauzonen. Sie werden unter anderem unter Berücksichtigung folgender Punkte vorgenommen:

- Parzellen- und Zonengrenze, Entstehungsgeschichte
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Bodenbedeckung (amtliche Vermessung)
- Geometrien (Parallelität, Rechtwinkligkeit, Weiterführung Linien etc.)

Um nachvollziehbare Zonengrenzen zu schaffen, sind diese wo möglich auf Parzellengrenzen abgestimmt. Die Bodenbedeckung wurde als Grundlage beigezogen, um Überschneidungen der Landwirtschaftszonen mit befestigten Flächen zu prüfen und zu bereinigen.

Gewässer

Die Zonierung bei Gewässern wird an die Bodenbedeckung gemäss amtlicher Vermessung (AV) angepasst.

Verkehrsfläche

Der Gemeindestrassenplan wurde gemäss kantonaler Weisung überarbeitet (öffentliche Auflage im 2024) und im April 2025 vom Gemeinderat genehmigt (mit anschliessender Inkraftsetzung). Die im Zonenplan ausgeschiedenen Verkehrsflächen umfassen die im Strassenplan klassierten Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse sowie die Hinweisflächen Kantonsstrassen. Hingegen sind die Wege 1. bis 3. Klasse innerhalb wie ausserhalb der Bauzone nicht als Verkehrsflächen ausgeschieden, sondern der angrenzenden Zonierung (z.B. Wohnzone, Landwirtschaftszone oder Wald) zugewiesen.

Wald

Im Rahmen des Projekts «Periodische Nachführung 2017» (PNF 2017) aktualisierte der Kanton schwergewichtig die Waldränder und glich die Waldfläche (Basiswald) mit der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) ab. Die gemäss PNF 2017 aktualisierte Waldfläche liegt vor und wurde bereits berücksichtigt.

Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden (bei Eignung) grundsätzlich der Landwirtschaftszone, andernfalls je nach Situation

beispielsweise der Verkehrsfläche oder allenfalls einer Freihaltezone zugewiesen.

8.2 Zonenbezeichnungen und Bestimmte Nutzungsarten

Art. 12ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert die neu zulässigen Zonenarten abschliessend. Folgende Gegenüberstellung zeigt die Zonen nach PBG sowie die bisherigen Zonen nach bisherigem kantonalen Baugesetz (BauG).

Bauzonen / Spezialzonen nach Art. 18 RPG	
Zonenplan neu	Zonenplan alt
Wohnzone W12	Wohnzone WE, Wohnzone W2
Wohnzone W15	Wohnzone W3
Wohn-Gewerbezone WG12	Wohn-Gewerbezone WG2
Wohn-Gewerbezone WG15	Wohn-Gewerbezone WG3
Arbeitszone A15	Gewerbe-Industriezone GI A
Kernzone K12	Kernzone K2
Kernzone K15	Kernzone K3
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen innerhalb Bauzone OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen innerhalb Bauzone OeBA aB	
Intensiverholungszone Camping IE C	Intensiverholungszone Camping IE C
Intensiverholungszone Winter-Camping IE C*	Intensiverholungszone Winter-Camping IE C*
Intensiverholungszone Transportanlagen IE T	Intensiverholungszone Transportanlagen IE T
Intensiverholungszone Beherbergung innerhalb Bauzone IE B	-
Intensiverholungszone Beherbergung ausserhalb Bauzone IEaB B	-
Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung innerhalb Bauzone IE TB	Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung IE TB
Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung ausserhalb Bauzone IEaB TB	
Intensiverholungszone Tourismus innerhalb Bauzone IE TO	-
Intensiverholungszone Tourismus ausserhalb Bauzone IEaB TO	-
Intensiverholungszone Parkierung IE P	-
Intensiverholungszone Sportanlagen IE S	Intensiverholungszone Sportanlagen IE S
Freihaltezone Erholung FiB E	Grünzone Erholung GE
Freihaltezone Siedlungsgliederung FiB S	Grünzone Freihaltung GF
-	Kurzzone

Nichtbauzonen	
Zonenplan neu	Zonenplan alt
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Freihaltezone Siedlungsgliederung FaB S	Grünzone Freihaltung GF
-	Grünzone Schutzgegenstand nach Art. 98 BauG GN
Schutzzone Gewässerschutz SaB G	Grünzone Gewässerschutz GG
-	Übriges Gemeindegebiet

Überlagernde Zone, bestimmte Nutzungsart	
Zonenplan neu	Zonenplan alt
Bestimmte Nutzungsart: Bereich Wintersport (innerhalb Bauzone)	Überlagernde Zone
Freihaltezone Wintersport (ausserhalb Bauzone)	Skiabfahrts- und Skiübungsgelände
Freihaltezone Winterparkierung	-

Zone innerhalb und ausserhalb Bauzone (iB und aB)

Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), der Intensivverholungszone (IE) und der Freihaltezone wird zwischen «innerhalb Bauzone» (iB) und «ausserhalb Bauzone» (aB) unterschieden.

Bestimmte Nutzungsart

Gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für Gebiete nur einzelne, definierte Nutzungen zulassen oder solche ausschliessen. Der Zonenplan legt für folgende Gebiete in der OeBA bestimmte Nutzungsarten fest, die ihrer jetzigen Nutzung entsprechen:

- Badeanstalt Schönbodensee, Wildhaus
- Abwasserreinigungsanlage ARA, Wildhaus
- Parkierung, Munzeriet, Wildhaus

In der OeBA aB, der die Badeanstalt Schönbodensee zugewiesen ist, ist somit beispielsweise nur eine Nutzung in Zusammenhang mit der Badeanstalt zulässig. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Der Zonenplan legt für gewisse Gebiete innerhalb der Bauzone die Nutzungsart „Bereich Wintersport“ fest und sichert damit Wintersportbereiche (Skipisten, Langlaufloipen), wobei die Grundnutzung erhalten und eine gewisse Flexibilität gewährt bleibt (vgl. Art. 10 des revidierten Baureglements). Die vorgesehene Regelung ergänzt die überlagernde Freihaltezone Wintersport, welche gemäss kantonalem Recht nur ausserhalb der Bauzone festgelegt werden kann.

8.3 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Die notwendigen WMZ-Auszonungen sind bereits im Kapitel 6 Auszonungen beschrieben worden. Die folgenden Kapitel 8.3.1 bis 8.3.3 gehen ein auf zwei wichtige Innenentwicklungsgebiete – Müsli in Wildhaus und Rain in Alt St. Johann – sowie auf wesentliche WMZ-Aufzonungen und Umwidmungen betreffend WMZ.

8.3.1 Gebiet Müsli, Wildhaus

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

Der kommunale Richtplan (§ 3.4.2) sieht vor, das Gebiet für Wohnen mit leicht erhöhter Dichte zu nutzen. Die Gebietsentwicklung soll projektbezogen nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht erfolgen.

Umsetzung in Planungsmitteln: Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verlangt, dass die Gebietsentwicklung Müsli nach einem Gesamtkonzept erfolgt, um folgende Punkte sicherzustellen:

- Qualitätsvolle Bebauung mit leicht erhöhter baulicher Dichte und effiziente Erschliessung nach Gesamtkonzept
- Sorgfältige Einfügung in Landschaft / Umgebung und qualitätsvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen

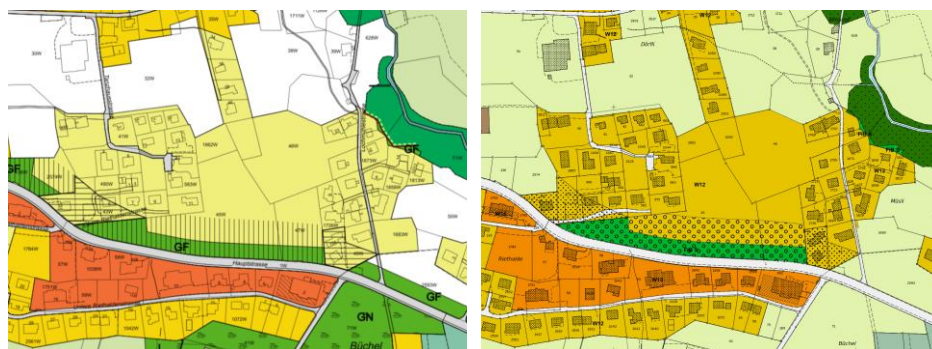


Abbildung 6: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Abweichend von den Festlegungen im kommunalen Richtplan wird im vorliegenden Zonenplan vorderhand auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht verzichtet. Je nach Qualität von Planung und Gesamtkonzept behält sich die Gemeinde jedoch vor, eine Sondernutzungsplanung zu verlangen.

An einer qualitätsvollen Entwicklung des Gebiets Müsli für Erstwohnungen besteht ein grosses öffentliches Interesse. Die Politische Gemeinde wird entsprechend verwaltungsrechtliche Verträge mit den Grundeigentümerschaften abschliessen, um etappenweise Bebauung sicherzustellen.

8.3.2 Gebiet Rain, Alt St. Johann

Ausgangslage: Die Bauzonenreserve ist attraktiv gelegen und der Mischzone mittlerer Dichte zugewiesen. Das Gebiet hat Potenzial, die bestehende Siedlungsstruktur mit einer qualitätsvollen Bebauung von leicht erhöhter baulicher Dichte zu ergänzen.

Der kommunale Richtplan (§ 3.5.4) sieht vor, das Gebiet für Wohnen und Gewerbe mit leicht erhöhter Dichte zu nutzen. Die Gebietsentwicklung soll projektbezogen nach einem Gesamtkonzept (Nutzung, Überbauung, Erschliessung) und unter Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht erfolgen.

Umsetzung in Planungsmitteln: Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann verlangt, dass die Gebietsentwicklung Rain nach einem Gesamtkonzept erfolgt, um folgende Punkte sicherzustellen:

- Qualitätsvolle Bebauung mit leicht erhöhter baulicher Dichte und effiziente Erschliessung nach Gesamtkonzept
- Sorgfältige Einfügung in Landschaft / Umgebung und qualitätsvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstrukturen

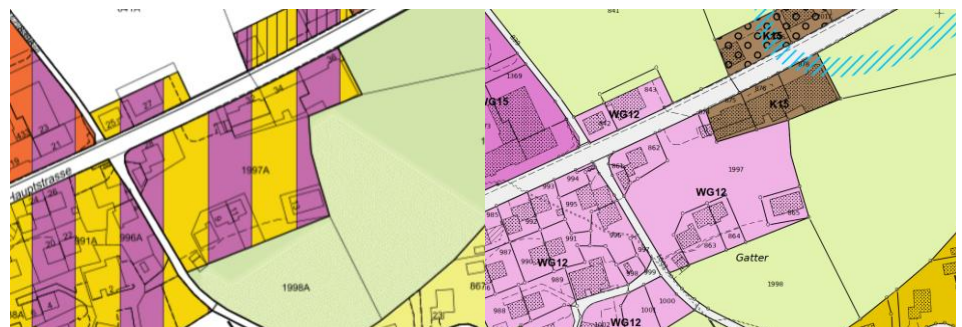


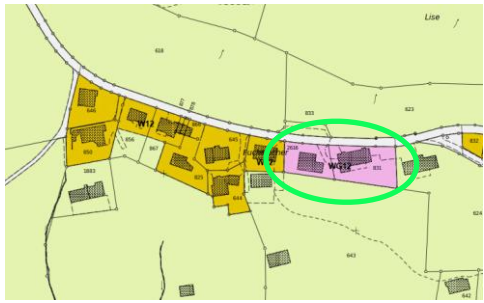
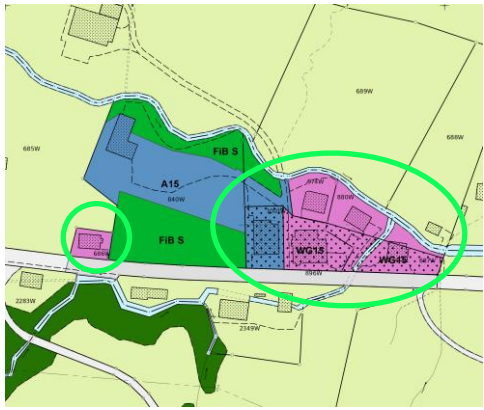
Abbildung 7: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

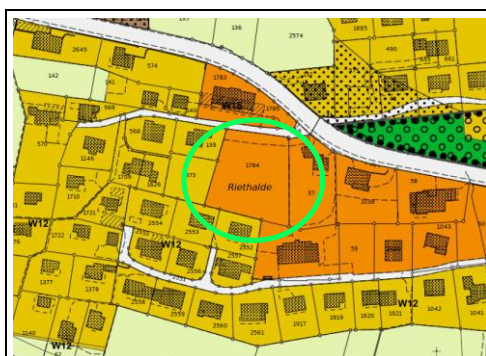
In Abweichung von den Festlegungen im kommunalen Richtplan wird im vorliegenden Zonenplan vorderhand auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht verzichtet. Je nach Qualität von Planung und Gesamtkonzept behält sich die Gemeinde jedoch vor, eine Sondernutzungsplanung zu verlangen.

8.3.3 Umwidmungen und Aufzonungen

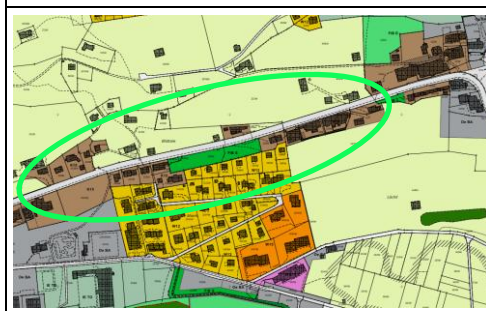
Weiter sind folgende Umwidmungen, Bauzonenabtausche und Aufzonungen betreffend Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgesehen. Für Flächenabtausche in Zusammenhang mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird auf das Kapitel 8.6 hingewiesen.

Wildhaus

Gebiet (Ausschnitt neuer Zonenplan)	Bemerkungen
	Umwidmung: Die Parzelle Nr. 831W und 2616W im Schönenboden sind heute der Kernzone zugewiesen und werden teils gewerblich oder touristisch genutzt. Aufgrund der dezentralen Lage werden die beiden Parzellen neu der Wohngewerbezone WG12 zugewiesen.
	Umwidmung: Die Parzellen Nr. 687W, 880W und 896W (Hotel) im Gebiet Sägenboden waren bereits im Jahr 1971 bebaut (Wohnen / Gewerbe). Das Gebiet wurde entgegen der effektiven Nutzung fälschlicherweise gesamthaft der Gewerbe-Industriezone GI A zugewiesen. Auch heute wird das Gebiet Sägenboden (Bauzone nach Art. 15 RPG) teils rein gewerblich und teils gemischt für Wohnen / Gewerbe genutzt. Der östliche Gebietsteil mit Mischnutzung wird neu der Wohn-Gewerbezone WG15 zugewiesen, was der effektiven Nutzung entspricht und somit nicht einer neuen Ermöglichung von Mischnutzungen gleichkommt. Damit wird der oben erwähnte Planungsfehler korrigiert. Die westlichen, rein gewerblich genutzten Flächen und die Parzelle Nr. 1001W verbleiben in der Arbeitszone A15. Die bereits bebaute Parzelle Nr. 686W wird gemäss effektiver Nutzung neu ebenfalls der WG15 zugewiesen.

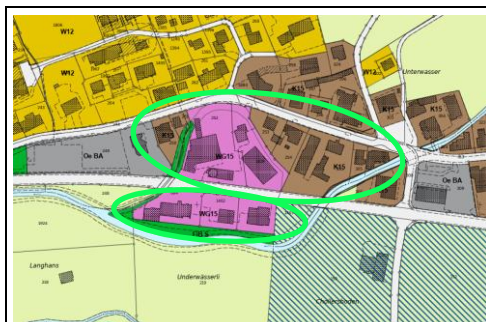


Aufzonung: Die grosse Parzelle Nr. 1784W Riethalde in Wildhaus ist unbebaut und heute nur der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Die Parzelle wird aufgezont zur Wohnzone W15 aufgrund gut erschlossener Lage und entsprechend den östlich und nördlich angrenzenden Wohnzonen.



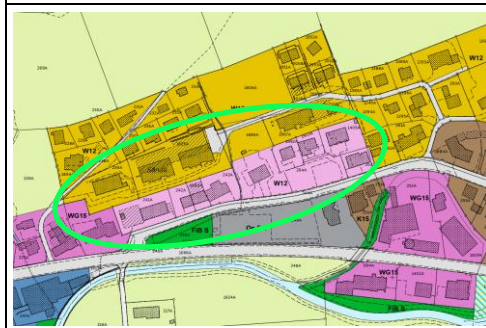
Aufzonung: Die Kernzone zwischen Wildhaus und Lisighaus ist heute teilweise der zweigeschossigen Kernzone zugewiesen, bietet aufgrund der gut erschlossenen Lage (an der Hauptverkehrsachse) Potenzial für eine höhere Dichte. Deshalb erfolgt eine Aufzonung zur Kernzone K15.

Unterwasser



Umwidmung: Das Gebiet im Dorfkern von Unterwasser liegt heute in der Mischzone. Die Parzellen Nr. 253A, 254A, 255A, 305A, 306A, 250A und 251A weisen Ortskerncharakter auf und werden neu der Kernzone K15 zugewiesen. Die dazwischenliegende Fläche verbleibt aufgrund der Nutzung (Sägerei) in der Wohn-Gewerbezone WG15.

Aufzonung: Gleichzeitig werden die südlich der Hauptstrasse gelegenen Parzellen aufgrund der gut erschlossenen Lage ebenfalls der WG15 zugewiesen.

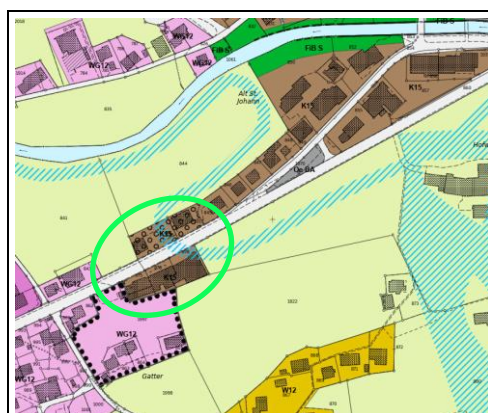


Umwidmung: Das heute der Wohnge- werbezone WG2 zugewiesene Gebiet in Unterwasser wird teilweise gemäss effek- tiver Wohnnutzung neu der reinen Wohn- zone W12 zugewiesen. Die Bauzonen entlang der Sändlistrasse verbleiben je- doch in der Wohnge- werbezone.

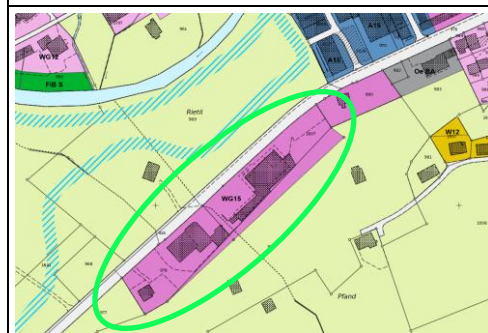


Aufzonung: Die dorfauswärts gelegene Wohngewerbezone in Unterwasser wird aufgrund der gut erschlossenen Lage zu Wohngewerbezone WG15 aufgezonnt.

Alt St. Johann



Umwidmung / Aufzonung: Die heute der Wohn-Gewerbezone WG2 zugewiesenen Parzellen in Alt St. Johann bilden noch Teil der Strassenbebauung mit kernbildendem Charakter. Sie schliessen an die östliche Kernzone an, werden analog der Kernzone K15 zugewiesen und entsprechend auch aufgezonnt.



Umwidmung: Die heute der Gewerbe-Industriezone GI A zugewiesene Fläche beim westlichen Dorfausgang von Alt St. Johann wird gemischt für Gewerbe und Wohnen genutzt. Gemäss dieser effektiven Nutzung und zu Gunsten einer effizienten Weiterentwicklung auch der Wohnnutzung wird das Gebiet neu der Wohn-Gewerbezone WG15 zugewiesen.

Starkenbach



Umwidmung: Die Parzelle Nr. 1964A in Starkenbach wird entsprechend den südlich angrenzenden Parzellen ebenfalls der Wohngewerbezone WG12 zugewiesen.

8.4 Arbeitszonen

8.4.1 Gebiet Horb, Alt St. Johann

Ausgangslage: Das Arbeitsgebiet Horb befindet sich zwischen Alt St. Johann und Starkenbach an gut mit dem MIV erschlossener Lage, ist der Industrie-Gewerbezone zugewiesen und wird von einem Bau- sowie einem Holz-/Maschinenbau-Unternehmen genutzt. 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 Arbeitszone und dem Alters- und Pflegeheim bietet Potenzial für eine Arbeitsgebietserweiterung an gut erschlossener Lage unter Sicherstellung einer effizienten Nutzung und Erschliessung.

Dementsprechend sieht der kommunale Richtplan (Richtplanblatt S 3.6.3) ein kurz- bis langfristiges Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzung mit hoher Dichte vor. Für eine Bauzonenerweiterung werden folgende Voraussetzungen festgehalten: ausgewiesener Bedarf, Entwicklung nach Gesamtkonzept, Sondernutzungsplanpflicht, Sicherstellung einer qualitativvollen Bebauung, einer effizienten Nutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

Planerisches Vorgehen: Die im Gebiet Horb ansässige Firma TechnoWood AG hat dringenden Erweiterungsbedarf. Für die Realisierung der zusätzlichen Betriebsbauten und -anlagen ist die Erweiterung der Arbeitszone Horb vorgesehen. Die Erweiterung wurde ursprünglich mit einer Teilrevision (Teilzonenplan und Sondernutzungsplan) vorangetrieben und am 16. Januar 2025 zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 11. Juni 2025 wurde die Arbeitszonenerweiterung in die vorliegende Ortsplanungsrevision integriert. Die dazugehörige Sondernutzungsplanung wird hingegen in einem separaten Verfahren vorangetrieben.

Es folgen Ausführungen zum Bedarfsnachweis, zum Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept und zur Interessensabwägung. Für detaillierte Ausführungen dazu wird auf die Beilage 1 verwiesen.

Bedarfsnachweis: Die Firma TechnoWood AG ist ein international tätiger Hersteller und Anbieter von Maschinen und Software für die Holzindustrie. Seit 2013 befindet sich die Produktionshalle mit Büroflächen des Unternehmens auf der Parzelle Nr. 1981A in Horb. Nach einer Betriebserweiterung im Jahr 2021 ist die Bebauungskapazität der Parzelle Nr. 1981A erschöpft. Die Firma wächst stetig und die bestehenden Logistik-, Produktions-, Park- und Büroflächen stossen aufgrund

der Marktentwicklung und der damit verbundenen steigenden Mitarbeiterzahl an ihre Grenzen. Die Firma plant nun aus organisatorischen und produktionstechnischen Gründen eine weitere Betriebserweiterung. Das nördlich an das bestehende Betriebsareal angrenzende Grundstück Nr. 1084A bietet sich als idealer Standort für die geplante Betriebserweiterung an. Als Grundlage wurde eine Standortevaluation durchgeführt (vgl. Beilage 1).

Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Als Basis für das Richtprojekt erfolgte eine Überbauungsstudie mit Prüfung von Varianten und diverser gestalterischer Lösungen. Das daraus resultierende Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept liegt vor (vgl. Beilage 1) und sieht u.a. folgendes vor:

- Erweiterungsbau mit a) Produktions- und Lagerflächen sowie b) Büro- und Schulungs-/Eventräumlichkeiten, einschliesslich Cafeteria
- Erweiterungsbau mit Pultdach (Dachausrichtung Süd) und damit Entstehung eines Ensembles mit dem bestehenden Gebäude (Anlehnung an klassische Sheddächer)
- Gliederung und visuelle Unterbrechung der Gebäudelänge mit veränderter Struktur der Holzfassade (Materialisierung, Gestaltung)
- Nachhaltige Energiegewinnung mit Photovoltaikanlagen auf dem nach Süden ausgerichteten Pultdach
- Optimierte interne Erschliessung (Verkehrsfluss PKW und LKW), u.a. mit Tiefgarage mit mindestens 100 Parkfeldern, Veloabstellplätzen

Das detaillierte Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept liegt dem Planungs- und Mitwirkungsbericht bei (vgl. Beilage 1).



Abbildung 8: Visualisierung - Ansicht Südwest

Umsetzung in Planungsmitteln: Die bestehende Arbeitszone wird in nördlicher Richtung entlang der Horbstrasse erweitert und der Arbeitszone A15 zugewiesen. Mit verwaltungsrechtlichem Vertrag sowie mit einer Sondernutzungsplanpflicht werden folgende Inhalte gesichert:

- Qualitätsvolle Bebauung
- Sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung
- Effiziente Nutzung und Erschliessung
- Sicherung Verfügbarkeit / Bebauung



Abbildung 9: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Für die Arbeitszonenerweiterung wurde folgende Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vorgenommen (Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung). Ermittelt und bewertet wurden folgende Interessen:

Interessenermittlung	Interessenbewertung
Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe	
Leitsatz 3 des Raumkonzepts St. Gallen hält fest: «Der Kanton St. Gallen ist als Wohnstandort für Stadt- und Landbevölkerung attraktiv und positioniert sich mit geeigneten Flächenangeboten als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.» Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S21) bestehen in Wildhaus-Alt St. Johann Arbeitsplatzgebiete von kommunaler Bedeutung. Weitere Arbeitsgebiete für lokal ausgerichtetes Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe können nur ausgeschieden werden, wenn in der Standortgemeinde bzw. in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung	Die vor Ort ansässige TechnoWood AG hat aufgrund der Markt- und Unternehmensentwicklung Bedarf an einer Arbeitsgebietserweiterung. Es handelt sich somit um eine standortgebundene Betriebserweiterung. Die vorgesehene Erweiterung schliesst an das bestehende Betriebsgelände an und ermöglicht auf diese Weise eine effiziente Gesamtnutzung und Betriebsführung mit kurzen Wegen. Die betriebliche Weiterentwicklung des lokal verankerten Betriebs wird somit sichergestellt. Die Erweiterung trägt zu einem wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort bei.

stehen oder es sich um eine Betriebserweiterung handelt.	
Effiziente Bodennutzung	
Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S21) verlangt bei Neueinzonungen von Arbeitsgebieten u.a. den Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen).	Das bestehende Industrieareal wird bereits effizient und dicht genutzt. Die Sondernutzungsplanung ermöglicht die vorgesehenen Betriebsoptimierungen, stellt eine effiziente Nutzung und Erschliessung sicher und trägt insgesamt zu einer haushälterischen Bodennutzung bei. Die Planung (Einzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) stimmt mit den übergeordneten Grundlagen überein.
Einfügung Bauten und Anlagen in die Landschaft	
Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verlangt eine Schonung der Landschaft, indem sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S21) verlangt bei Neueinzonungen von Arbeitsgebieten u.a. eine gute ortsbauische Gestaltung. Entsprechend hält der kommunale Richtplan fest, dass eine qualitätsvolle Bebauung und eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung sicherzustellen sind.	Die Arbeitsgebietserweiterung erfolgt in einer teils offenen, teils mit Arbeitsflächen vorbelasteten Landschaft. Im Rahmen der Erweiterung kann eine Verbesserung der landschaftlichen Einfügung erreicht werden. Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung weiterentwickelt und muss folgende Bedingungen erfüllen: a) qualitätsvolle Bebauung b) effiziente Nutzung und Erschliessung c) sorgfältige Einfügung in Landschaft (inkl. Siedlungsrandgestaltung) Es wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, um die geforderten Qualitäten verbindlich einzufordern. Die Sicherung der verlangten Qualitäten erfolgt zudem mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag, der im Hinblick auf die Genehmigung vorliegt.
Natur- und Landschaftsschutz	
Der Planungsperimeter ragt um ca. 8 m in das Landschaftsschutzgebiet nach Art. 17 der rechtskräftigen Schutzverordnung der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann. Gemäss kantonalem Richtplan bestehen zwischen Burg und Starkenbach sowie zwischen Starkenbach und Horb Wildtierkorridore von nationaler Bedeutung. Diese sollen nicht beeinträchtigt werden.	Beim Natur- und Landschaftsschutz liegt kein Interessenskonflikt vor. Die Schonung der Landschaft wird mit obenerwähnt verlangter guter Einfügung in die Landschaft gesichert. Auch betreffend Wildtierkorridore führt die Arbeitsgebietserweiterung zu keiner Beeinträchtigung, da sie an das bestehende Siedlungsgebiet anschliesst und zwischen den Siedlungsgebieten Burg, Starkenbach und Horb genügend Querungsmöglichkeiten bestehen.
Naturgefahren	
Das Erweiterungsgebiet ist nicht von Naturgefahren betroffen. Der südöstliche, bereits bebaute Teil des Planungsperimeters weist eine geringe bis mittlere Gefährdung auf. Gemäss der Karte Überflutung häufige Ereignisse (30-j.) ist mit einer Intensität der Fliesstiefe von 0 cm bis 25 cm und einer Fliessgeschwindigkeit von 0 bis 1m/s zu rechnen.	Es sind keine zusätzlichen Hochwasserschutzmassnahmen erforderlich.

Gewässerschutz	
Der nordöstliche Teil des Planungssperimeters liegt innerhalb des Übergangsrechtlichen Gewässerraums nach Gewässerschutzverordnung der Thur. Zwischen dem Planungssperimeter liegt die bestehende und Gemeindestrasse 3. Klasse Horbstrasse. Im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung sind durch die Gewässerraumfestlegung die natürlichen Funktionen des Gewässers, der Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung zu gewährleisten.	Die bestehende Horbstrasse und ein Teil des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 2396A liegen im Übergangsrechtlichen Gewässerraum der Thur. Die geplante Erschliessung von der Horbstrasse zur Tiefgarage des Erweiterungsbaus liegt teils im Übergangsrechtlichen Gewässerraum. Um diese Erschliessungsanlagen realisieren zu können, ist die definitive Gewässerraumfestlegung erforderlich. Die Erschliessung über die Horbstrasse ist durch die Weiternutzung bestehender Infrastruktur begründet. Betreffend Gewässerschutz führt sie zudem zu keiner Verschlechterung der heutigen Situation. Aus den erwähnten Gründen erfolgt die Gewässerraumfestlegung spätestens im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren zur Betriebserweiterung. Die Pflicht zur Gewässerraum-Festlegung wird zudem im Sondernutzungsplan bzw. in den besonderen Vorschriften zur Sondernutzungsplanung festgehalten.
Energie	
Die Stromversorgung ist im aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kontext von grosser Bedeutung. Auf Bundesebene besteht ein öffentliches Interesse an der Sicherstellung der Stromproduktion bzw. an Einsparungs- und Optimierungsmassnahmen beim Stromverbrauch.	Die TechnoWood AG verfolgt diese Ziele mit der geplanten Photovoltaik-Anlage. Die nach Süden ausgerichtete Dachfläche nutzt die Sonneneinstrahlung optimal und bietet somit günstige Bedingungen für Photovoltaikanlagen. Dies unterstützt eine nachhaltige Energiegewinnung und verbessert die Energieeffizienz des Gebäudes.

Die Abwägung von ermittelten und bewerteten Interessen ergibt folgendes Gesamtergebnis für die standortgebundene Betriebserweiterung:

- Die Arbeitsgebietserweiterung entspricht dem öffentlichen Interesse, lokalen Gewerbe- und Industriebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Baulandverfügbarkeit ist sichergestellt.
- Bei der Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets bleiben die weiteren öffentlichen Interessen an einer effizienten Bodennutzung und an einer guten ortsbaulichen Einfügung der Bauten und Anlagen in die Landschaft (samt gut gestaltetem Siedlungsabschluss) in angemessener Weise gewährleistet. Die entsprechenden qualitativen Anforderungen werden mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag sowie über eine Sondernutzungsplanpflicht eingefordert.
- Die weiteren raumplanungsrechtlichen und umweltrechtlichen Aspekte der Planung, namentlich Naturgefahren und Gewässerraumfestlegung, werden berücksichtigt. Durch die geplante

Einzonung entsteht keine Verschlechterung der heutigen Situation. Der betroffene Abschnitt der Thur und das Gewässer werden nicht beeinträchtigt.

Die festgestellten öffentlichen Interessen betreffend Arbeitsgebietserweiterung Horb sind in ausgewogener Weise berücksichtigt und damit erfüllt.

8.4.2 Gebiet Vorder Starchenbach, Alt St. Johann

Ausgangslage: Das bestehende Arbeitsgebiet am östlichen Eingang von Starkenbach 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 (Gebr. Alpiger AG) hat Bedarf an einer betriebsspezifischen Erweiterung zur effizienten und nachhaltigen Verarbeitung von Materialien. Die derzeitige Fläche reicht nicht aus, um der wachsenden Nachfrage nachzukommen und gleichzeitig erhöhte Bearbeitungs-Anforderungen und Vorschriften einzuhalten.

Der kommunale Richtplan (§ 3.6.2) sieht entsprechend ein kurz- bis langfristiges Erweiterungsgebiet für Arbeitsnutzungen von hoher Dichte vor. Im Rahmen der Interessenabwägung sei aufzunehmen, dass das Gebiet innerhalb eines Wildtierkorridors von überregionaler Bedeutung liege. Für eine Bauzonenerweiterung werden weitere Voraussetzungen festgehalten: ausgewiesener Bedarf, Entwicklung nach Gesamtkonzept, Sondernutzungsplanpflicht, Sicherstellung einer qualitätsvollen Bebauung, einer effizienten Nutzung und Erschliessung sowie eine sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung.

Bedarfsnachweis: Das Tiefbauunternehmen Gebr. Alpiger AG wurde 1993 durch die Gebrüder Hans und Noldi Alpiger gegründet. Per 1. Januar 2026 erfolgte die Firmenübergabe an die nächste Generation. Die neuen Firmeninhaber, die Gebrüder Raphael, Sandro und Cédric Alpiger, sind zwischen acht bis 15 Jahren im Betrieb tätig. Die Firmengrösse (Umsatz und Mitarbeiterzahl) hat sich in den letzten acht Jahren verdoppelt. Die Gebr. Alpiger AG beschäftigt aktuell rund 20 – 25 Mitarbeitende und erzielt einen Umsatz von rund CHF 4.5 Millionen.

Die Gebr. Alpiger AG ist heute in folgenden Bereichen tätig:

- Rückbau: Altlastensanierung, Betonschneidarbeiten, Kiesaufbereitung & Recycling
- Tiefbau: Wasserbau, Quelfassung, Strassenbau, Leitungsbau, Erdarbeiten, Baugrubensicherung, Strassen

- Transport: Winterdienst, Muldenservice, Kranarbeit, Bewirtschaftung der zentralen Schnitzelheizung der Ortsgemeinde (Schnitzel bestücken)
- Umgebung: Gartenarbeiten, Natursteinhandel
- Ortsbetonbauten: Maurerarbeiten, Betonelemente

Die Unternehmung nutzt dazu mehrere Standorte in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann:

<u>Standort</u>	<u>Nutzung, Hinweise</u>
Alt St. Johann, Hauptstrasse 15 (Parzelle Nr. 2029A, künftige Arbeitszone A15)	Büro inkl. Personalraum und Werkstatt, Inventar (Baumaschinen, LKW, Firmenfahrzeuge und Geräte), Waschplatz für Maschinen, Mulden. <i>Hinweis: Lage nahe Dorf, weder verfügbare noch ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten.</i>
Alt St. Johann, Hauptstrasse 8 (Parzelle Nr. 980A, künftige Wohn-Gewerbezone WG15)	Personalhaus, provisorischer (nichtbewilligter) Lagerplatz (Lagerung von Baumaterial (Personal-Container, Absetzbecken, Stahlplattenschalung, Anbaugeräte Baumaschinen usw.). <i>Hinweis: Lage nahe Dorf, keine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit für einen Lager-/Materialgewinnungsplatz, keine geeignete Zonierung und kaum bewilligungsfähige Erschliessung ab Kantonsstrasse.</i>
Alt St. Johann, Sonnenhalbstrasse 28 (Parzelle Nr. 952A, künftige Wohn-Gewerbezone WG12)	Lagerhalle für Baumaterial (Kleinmaterial wie Schalltafeln, Rohre, usw.). <i>Hinweis: Lage im Dorf, voll genutzt und ohne Erweiterungsmöglichkeiten.</i>
Starkenbach, Wis (Parzelle Nr. 1948A, künftige Arbeitszone A15)	Umschlagplatz, Kiesaufbereitung, Findlinge und Fels, Natursteinlagerplatz, Inventar: Radlader, Brechanlage und Siebanlage, Recyclingaufbereitung Betonabbruch. <i>Hinweis: Gemäss Bundes- und kantonalen Auflagen ist die Lagerung von Betonabbruch und Betongranulat nur noch auf befestigten oder überdachten Flächen zulässig. Abwasser sind gewässer-</i>

schutzkonform abzuleiten. Um diese Vorschriften einhalten und den Betrieb weiterführen zu können, ist eine Arbeitsgebietserweiterung mit Überdachungen und Platzbefestigung nötig. Ohne diese Schritte wird die noch bestehende Bewilligung zum Betrieb des Brechplatzes entzogen.

Wildhaus, Lisighaus, Tiefgarage Ackerareal (Parzelle Nr. 318W, künftige Kernzone K15)

Einlagerung von Schalungsmaterial im gemieteten Gebäude Nr. 2063W (Tiefgarage).

Hinweis: Es handelt sich um eine Zwischennutzung auf dem Areal des abgebrannten Hotels Acker. Das Ackerareal, für das eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, wird mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Künftige unternehmerische Ausrichtung: Die Gebr. Alpiger AG beabsichtigt, die ökologische und ressourcenschonende Weiterverarbeitung von Recyclingmaterial und Aushub weiterzuentwickeln und als weiteres Firmenstandbein zu festigen. Dieses strategische Vorhaben dient der langfristigen Sicherung des Unternehmens und ist mit einem stetigen, organischen Wachstum verbunden. Parallel dazu werden weitere Sparten ausgebaut, z.B. Hochbau und Transport.

Rück- und Ausblick Baustoffrecycling: Die Gebr. Alpiger AG bewegte in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt rund 30'000 m³ Aushubmaterial und verarbeitete jährlich rund 2'000 – 2'500 m³ Betonabbruch und 1'500 – 2'000 m³ Mischabbruch. Aushubmaterial, Beton- und Mischabbruch wurden bisher wie folgt verarbeitet:

- Betonabbruch: Verarbeitung zu Recyclingbeton am Standort Starckenbach. Wie oben erwähnt, ist eine Weiterführung in der jetzigen Form aufgrund von übergeordneten Vorschriften nicht möglich.
- Mischabbruch: Mischabbruch wurde bisher auf den jeweiligen Baustellen aufbereitet, gesiebt und gebrochen. Aufgrund von Emissionen (Lärm, Staub etc.), zunehmend beengten Verhältnissen (Innenentwicklung) und übergeordneten Vorschriften ist dies zunehmend schwierig bzw. nicht mehr möglich.
- Aushubmaterial: Aushubmaterial geht aufgrund von zu geringen Platzkapazitäten zu einem bedeutenden Teil in die Deponie Spitol in Neu St. Johann (Gemeinde Nesslau).

Damit diese Recyclingarbeiten weiterhin firmenintern in der Gemeinde ausgeführt und gemäss Ziel ausgebaut werden können, ist zwingend ein bewilligter Zwischendepot- / Materialgewinnungsplatz nötig. Mit der standortgebundenen Arbeitsgebietserweiterung Starckenbach lassen sich die Voraussetzungen dafür schaffen und die übergeordneten Vorschriften an eine Baustoffrecyclinganlage erfüllen.

Aushubmaterial, Betonabbruch und Mischabbruch sollen künftig am ausgebauten Standort Starckenbach weiterbearbeitet werden:

- Aushubmaterial: Material wird gesiebt, Stein und Fels werden anschliessend gebrochen und zu Kies, Split und Geröll weiterbearbeitet. Nur ein kleiner Rest des Aushubmaterials muss in die Deponie.
- Betonabbruch: wird zu Recyclingbeton und weiterverwendet.
- Mischabbruch (Beton, Back-/Ziegelsteine, weiteres Gestein): wird sortiert, gebrochen und weiterverwendet.

Die wiedergewonnenen Produkte werden auf den regionalen Baustellen wiederverwendet. Es ist unter anderem aufgrund der Breite des Firmenangebots wichtig, dass die Gebr. Alpiger AG die Materialien intern weiterverarbeiten kann, um Transporte und beanspruchte Deponievolumen zu verringern. Die geologischen Gegebenheiten im Tätigkeitsgebiet sind mit viel Gesteinsmaterial im Aushub dazu prädestiniert, um natürliche Ressourcen zu gewinnen.

Stärkung der Kreislaufwirtschaft: Der vorgesehene Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage entspricht insbesondere auch den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans (Richtplanblatt VE31 Materialabbau- und Deponiestandorte). Der Kanton St. Gallen verfolgt bei der Versorgung mit Steinen und Erden und der Verwertung und Ablagerung von Abfall den Kreislaufgedanken. Als Grundsatz ist u.a. festgehalten, dass kurze Transportwege anzustreben sind und in jeder Region Behandlungskapazitäten (u.a. Baustoffrecyclinganlagen) zur Verfügung stehen sollen. Weiter sollen die knappen Ressourcen Steine und Erden sowie Deponieraum sparsam genutzt werden. Das vorgesehene Vorhaben entspricht somit kantonalen Interessen an einer Förderung der Kreislaufwirtschaft.

Falls diese Baustoffrecyclinganlage nicht realisiert werden kann, muss das Aushubmaterial weiterhin primär in die Deponie Spital in Neu St. Johann und der Beton- sowie der Mischabbruch zur Recycling-Aufbereitung Ritter in Sennwald transportiert werden. Dies hätte geschätzt zusätzliche CO₂-Emissionen von rund 18.9 t CO₂ zur Folge.

Standortevaluation: Für die vorgesehene standortgebundene Betriebserweiterung hat die Gebr. Alpiger AG ihre Standorte in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann bezüglich Eignung geprüft: Die Voraussetzungen zur Erweiterung sind dabei einzig am Standort Starkenbach gegeben. Sämtliche übrigen Standorte eignen sich nicht, da dort keine ausreichenden verfügbaren und erschlossenen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen (vgl. Hinweise in obiger Standort-Auflistung).

Zusätzlich hat die Gebr. Alpiger auch weitere Möglichkeiten in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann geprüft: In der Gemeinde gibt es jedoch keine bereits bestehende Arbeitszone, die geeignet und verfügbar wäre. Die Unternehmung prüfte auch einen Standort in Krummenau, der aufgrund einer zu kleinen verfügbaren Fläche und weiter Transportwege allerdings auch nicht in Frage kam.

Die standortgebundene Betriebserweiterung wird somit am Standort Starkenbach vorangetrieben, der als einzige Standortmöglichkeit die Erweiterungsvoraussetzungen erfüllt und folgende Vorzüge hat:

- Direkt angrenzende Lage an bestehenden Standort Starkenbach (mit Brechbewilligung)
- Verfügbare, nicht überbaute Fläche von genügender Grösse
- Gemeinsame Erschliessung des bestehenden Arbeitsgebiets und der Erweiterung

Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept: Als Grundlage für die standortgebundene Erweiterung wurde ein Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept in zwei Varianten erarbeitet.

Die erste Konzeptvariante (vgl. folgende Abbildungen mit Situation und Vogelperspektive) sieht ein einziges Gebäude mit Pultdach und einer Gesamtlänge von 55m vor. Diese Variante entspricht zwar dem betrieblichen Optimum, fügt sich aber ungenügend in die Landschaft / Umgebung ein. Die Variante wurde aus diesem Grund verworfen.



Abbildung 10: Variante 1 (verworfen), Situationsplan

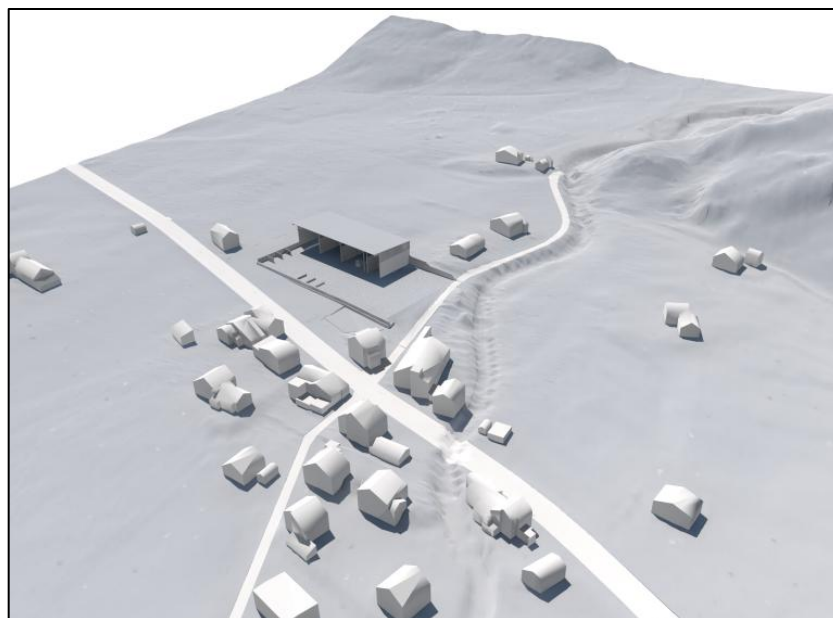


Abbildung 11: Variante 1 (verworfen), Visualisierung mit Vogelperspektive Süd-Ost

Die zweite und schlussendlich weiterverfolgte Konzeptvariante (vgl. folgende Abbildungen mit Situation und Vogelperspektive) sowie das daraus resultierende Nutzungs-, Bbauungs- und Erschliessungskonzept (vgl. Beilage 2) sieht u.a. folgendes vor:

- Neubau von zwei Recyclinghallen: grössere Recyclinghalle mit Betonabbruch, Mischabbruch sowie Zwischenlager Aushub und kleinere Recyclinghalle mit Abstellplatz, Baumaterial, Bodenmaterial und Betriebsraum
- Effiziente, gemeinsame Erschliessung ab Kantons- / Strickstrasse

- Erweiterung Umschlagplatz mit Zu- und Ablieferung sowie Beibehaltung des bestehenden Kiesdepots

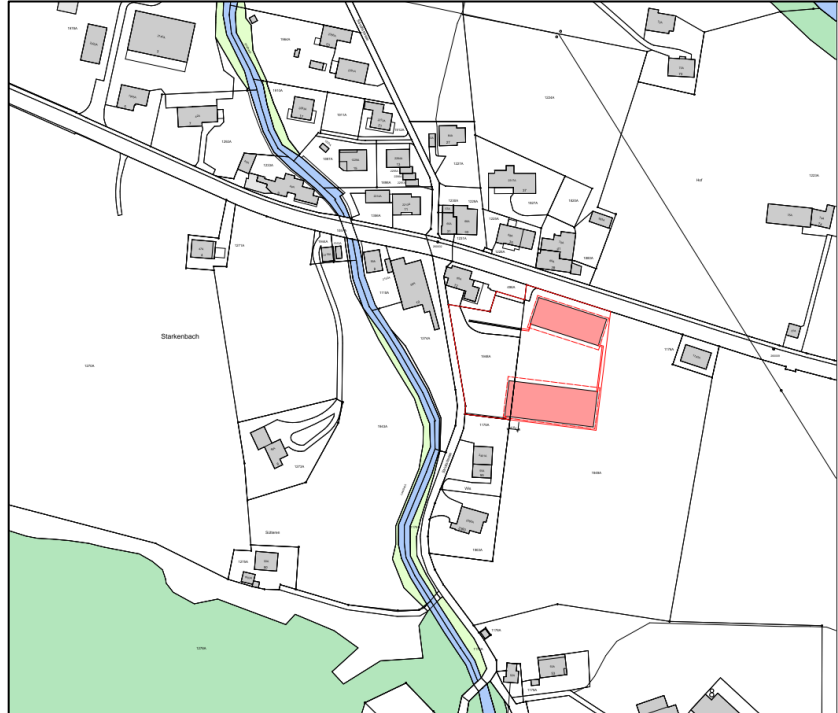


Abbildung 12: Variante 2 (weiterverfolgt), Situationsplan



Abbildung 13: Variante 2 (weiterverfolgt), Visualisierung mit Vogelperspektive Süd-West

Das Konzept sieht zugunsten der landschaftlichen und ortsbaulichen Einfügung folgendes vor:

- Anordnung: Die Gebäude sind kompakt angeordnet mit Aufteilung auf zwei Gebäude von unterschiedlichen Dimensionen. Die offene Landschaftskammer wird nur soweit nötig angetastet.

- Siedlungsabschluss: Die beiden Baukörper schaffen einen klaren Siedlungsabschluss und lassen einen Innenhof entstehen. Dies schränkt die Einsehbarkeit zu Gunsten des Landschaftsbildes ein und verringert die Emissionen gegen aussen.
- Geringfügige Terrainveränderung: Als typologisches Vorbild dienen ortstypische Ökonomiegebäude, die in der Regel traufständig zum Hang ausgerichtet sind. Diese Setzung erlaubt es, den natürlichen Terrainverlauf nur geringfügig zu verändern.
- Dachform: Als Dachform wurde das Pultdach gewählt, da die erforderliche Arbeitshöhe gross ist und ein Satteldach zu noch höheren Baukörpern führt. Bei gedanklicher Verbindung der Dachlinien würden die beiden Pultdächer ein Satteldach ergeben.
- Materialisierung: Die Baukörper sind als Stahlkonstruktionen auf massiven Betonwänden konzipiert. Die Fassadenverkleidung ist als vertikale Holzschalung vorgesehen, was sich an den ortstypischen Ökonomiegebäuden orientiert.

Umsetzung in Planungsmitteln: Die bestehende Arbeitszone wird in östlicher Richtung entlang der Hauptstrasse erweitert und der Arbeitszone A15 zugewiesen. Mit verwaltungsrechtlichem Vertrag sowie mit einer Sondernutzungsplanpflicht werden folgende Inhalte gesichert:

- Qualitätsvolle Bebauung mit sorgfältiger landschaftlicher und ortsbaulicher Einfügung (inkl. Siedlungsrandgestaltung)
- Effiziente Nutzung und Erschliessung
- Sicherung Verfügbarkeit / Bebauung

Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept liegt wie erwähnt bereits vor (vgl. Beilage 2). Der Sondernutzungsplan und damit verbunden das detaillierte Vorprojekt werden jedoch erst im Nachgang an die Einzonung ausgearbeitet.



Abbildung 14: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Für die Arbeitszonenerweiterung wurde folgende Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vorgenommen (Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung). Ermittelt und bewertet wurden folgende Interessen:

Interessenermittlung	Interessenbewertung
Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe	
Leitsatz 3 des Raumkonzepts St. Gallen hält fest: «Der Kanton St. Gallen ist als Wohnstandort für Stadt- und Landbevölkerung attraktiv und positioniert sich mit geeigneten Flächenangeboten als wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort.» Gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S21) bestehen in Wildhaus-Alt St. Johann Arbeitsplatzgebiete von kommunaler Bedeutung. Weitere Arbeitsgebiete für lokal ausgerichtetes Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe können nur ausgeschieden werden, wenn in der Standortgemeinde bzw. in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen oder es sich um eine Betriebserweiterung handelt.	Bei vorliegendem Vorhaben handelt es sich um eine standortgebundene Betriebserweiterung. Wie erwähnt, meldete die bereits vor Ort ansässige Baufirma Bedarf an einer Arbeitsgebietserweiterung für die betriebliche Weiterentwicklung. Die vorgesehene Erweiterung schliesst an das bestehende Betriebsgelände an und ermöglicht auf diese Weise eine effiziente Gesamtnutzung und Betriebsführung mit kurzen Wegen. Die betriebliche Weiterentwicklung des lokal verankerten Betriebs wird somit sichergestellt. Die Erweiterung trägt bei zu einem wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort.
Effiziente Bodennutzung	
Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S21) verlangt bei Neueinzonungen von Arbeitsgebieten u.a. den Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen).	Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept liegt vor. Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung als Baustoffrecyclinganlage ist der Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden erbracht. Die Sicherung der geforderten effizienten Nutzung und Erschliessung erfolgt mit einer Sondernutzungsplanpflicht sowie einem verwaltungsrechtlichen Vertrag, der im Hinblick auf die Genehmigung vorliegt.
Einfügung Bauten und Anlagen in die Landschaft	
Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verlangt eine Schonung der Landschaft, indem sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt S21) verlangt bei Neueinzonungen von Arbeitsgebieten u.a. eine gute ortsbauliche Gestaltung. Entsprechend hält der kommunale Richtplan fest, dass eine qualitätsvolle Bebauung und ein hochwertig gestalteter Siedlungsrand sicherzustellen sind.	Die Arbeitsgebietserweiterung erfolgt in einer teils offenen, teils mit Arbeitsflächen vorbelasteten Landschaft. Die bereits bestehende Arbeitszone weist Verbesserungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des Siedlungsabschlusses auf. Das vorliegende Konzept sieht eine kompakte Anordnung der beiden vorgesehenen Gebäude vor, schafft einen klaren Siedlungsabschluss und beschränkt die Terrainveränderungen auf das Minimum. Weiter tragen die Materialisierung und Ausgestaltung der Dachform zur landschaftlichen Einfügung bei. Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung weiterentwickelt und muss folgende Inhalte erfüllen: a) qualitätsvolle Bebauung

	b) effiziente Nutzung und Erschliessung c) sorgfältige landschaftliche und ortsbau-liche Einfügung (inkl. Siedlungsrandgestal-tung) Die Sicherung der verlangten Qualitäten erfolgt mit dem obenerwähnten verwal-tungsrechtlichen Vertrag, der für die Ge-nehmigung vorliegt. Zudem wird eine Son-dernutzungsplanpflicht festgelegt, um die geforderten Qualitäten verbindlich einzu-fordern.
Regionale Kreislaufwirtschaft	
Gemäss dem kantonalen Richtplan (Richt-planblatt VE31 Materialabbau- und Depo-niestandorte) verfolgt der Kanton St. Gal-len bei der Versorgung mit Steinen und Er-den und der Verwertung und Ablagerung von Abfall den Kreislaufgedanken. Der kantonale Richtplan hält als Grundsatz u.a. fest, dass kurze Transportwege anzustre-ben sind und in jeder Region Behandlungs-kapazitäten (u.a. Baustoffrecyclinganla-gen) zur Verfügung stehen sollen. Weiter sollen die knappen Ressourcen Steine und Erden sowie Deponieraum sparsam ge-nutzt werden.	Der vorgesehene Betrieb bzw. Ausbau ei-ner Baustoffrecyclinganlage entspricht den Zielsetzungen des kantonalen Richt-plans. Die Aufbereitung von Aushubmate-rial, Beton- und Mischabbruch und die Weiterverwendung der gewonnenen Pro-dukte auf den regionalen Baustellen stärkt die regionale Kreislaufwirtschaft, reduziert die notwendigen Transporte und schont den zur Verfügung stehenden Deponie-raum.
Natur- und Landschaftsschutz	
Die vorgesehene Arbeitsgebiets-Erweite-rung tangiert keine Schutzobjekte gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung. Gemäss kantonalem Richtplan bestehen zwischen Burg und Starkenbach sowie zwi-schen Starkenbach und Horb Wildtierkorri-dore von nationaler Bedeutung. Diese sol-len nicht beeinträchtigt werden.	Beim Natur- und Landschaftsschutz liegt kein Interessenskonflikt vor. Die Schonung der Landschaft wird mit obenerwähnt ver-langter guter Einfügung in die Landschaft gesichert. Auch betreffend Wildtierkorridore führt die Arbeitsgebietserweiterung zu keiner we-sentlichen Beeinträchtigung, da sie an das bestehende Siedlungsgebiet anschliesst, möglichst kompakt gehalten ist und zwi-schen den Siedlungsgebieten Burg, Star-kenbach und Horb genügend Querungs-möglichkeiten bestehen.
Naturgefahren	
Das Arbeitsgebiet Vorder Starkenbach be-findet sich in einem Gebiet mit geringen (gelben) bzw. mittleren (blauen) Naturge-fahren.	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der notwendige Objektschutznach-weis erbracht (Massnahmen zur Gefahren-begegnung, Gefährdungsverlagerungen).

Die Abwägung von ermittelten und bewerteten Interessen ergibt folgen-des Gesamtergebnis für die standortgebundene Betriebserweiterung:

- Die Arbeitsgebietserweiterung entspricht den öffentlichen Interes-sen, lokalen Gewerbe- und Industriebetrieben Entwicklungsmög-lichkeiten zu bieten und die regionale Kreislaufwirtschaft zu stär-ken. Die Baulandverfügbarkeit ist sichergestellt.

- Bei der Weiterentwicklung des Arbeitsgebiets bleiben die weiteren öffentlichen Interessen an einer effizienten Bodennutzung und an einer guten ortsbaulichen Einfügung der Bauten und Anlagen in die Landschaft (samt gut gestaltetem Siedlungsabschluss) in angemessener Weise gewährleistet. Die entsprechenden qualitativen Anforderungen werden mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag sowie über eine Sondernutzungsplanpflicht eingefordert.
- Der geringen bis mittleren Gefährdung durch Überschwemmung wird mit Objektschutzmassnahmen begegnet.

Die festgestellten öffentlichen Interessen betreffend Arbeitsgebietserweiterung sind in ausgewogener Weise berücksichtigt und damit erfüllt.

8.4.3 Arbeitsgebiet Burg-Beeriboden

Ausgangslage: Das Arbeitsgebiet Burg-Beeriboden befindet sich im Westen des Gemeindegebiets Wildhaus-Alt St. Johann und ist der Gewerbe-Industriezone A zugewiesen. Die gut mit motorisiertem Individualverkehr (MIV) erschlossene Industrie- und Gewerbezone wird grossteils für Steinbruch-Aktivitäten sowie vom kantonalen Tiefbauamt (Strasseninspektorat) genutzt. Es bestehen aber noch gewisse unüberbaute Reserveflächen.

Gemäss kommunalem Richtplan und der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann das Ziel, den ortsansässigen Gewerbebetrieben Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung zu schaffen. Die bestehenden reinen Arbeitsgebiete in der Gemeinde sind grösstenteils überbaut. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen oder regionaler Bedeutung. Die Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsgebieten sind damit stark limitiert und beschränken sich auf standortgebundene Betriebserweiterungen.

Bedarf und Nutzung: Vor diesem Hintergrund sind die Reserveflächen am Standort Burg-Beeriboden für die Gemeinde von strategischer Bedeutung, um die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe unterstützen zu können.

Um möglichst viel Handlungsspielraum zu wahren, wird im Arbeitsgebiet Burg-Beeriboden (wie im rechtskräftigen Zonenplan) auf eine Nutzungseinschränkung verzichtet.

Umsetzung in Planungsmitteln: Das bestehende Arbeitsgebiet Burg-Beeriboden wird der Arbeitszone A15 (ohne Nutzungseinschränkung) zugewiesen.

8.5 Intensiverholungszone

Ausgangslage: Gemäss Art. 17 PBG sind Intensiverholungszone und -gebiete für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt. Ausdrücklich genannt werden etwa 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. Der kommunale Richtplan (§ 3.8) hält zu den Intensiverholungsgebieten folgende Zielsetzungen und Beschlüsse fest:

- Bestehende Intensiverholungsgebiete mit wichtigen Freizeit-, Tourismus- und Beherbergungsinfrastrukturen bleiben grundsätzlich erhalten und werden gemäss Bedarf weiterentwickelt.
- Bei bisherigen Kurzone wird die Zuweisung zu einer der Nutzung entsprechenden Intensiverholungszone geprüft.
- Bei Wohn-, Kern- oder Mischzone mit Beherbergungsbetrieben wird zur ortsplanerischen Nutzungssicherung einzelfallweise die Zuweisung zu einer Intensiverholungszone Beherbergung geprüft.
- Die Intensiverholungszone-Kategorien im Baureglement werden überprüft und bei Bedarf angepasst.

Zur Überprüfung des Baureglements ist weiter ausgeführt, dass die Intensiverholungszone-Kategorien gemäss Bedarf zu ergänzen sind, zum Beispiel um neue touristische Angebotsflächen oder auch die bisherigen, im neuen PBG nicht mehr enthaltenen Kurzone abzudecken.

Umsetzung in den Planungsmitteln: Die Intensiverholungszone wurden entsprechend überprüft. Das vorliegende Baureglement übernimmt die bisherigen Intensiverholungszone, ergänzt sie mit drei neuen Kategorien und unterscheidet – wo nötig – zwischen Zonen innerhalb und ausserhalb Bauzone (aB).

Somit bestehen folgende Intensiverholungszone:

- Intensiverholungszone Camping IE C
- Intensiverholungszone Winter-Camping IE C*

- Intensiverholungszone Transportanlagen IE T / IEaB T
- Intensiverholungszone Transportanlagen und Beherbergung IE TB / IEaB TB
- Intensiverholungszone Sportanlagen IE S
- Neu: Intensiverholungszone Beherbergung IE B / IEaB B
- Neu: Intensiverholungszone Tourismus IE TO / IEaB TO
- Neu: Intensiverholungszone Parkierung IE P

Die folgenden Kapitel gehen auf die neuen Intensiverholungszone sowie auf wesentliche Zonenplan-Anpassungen bei den bereits bestehenden Intensiverholungszone ein.

8.5.1 Intensiverholungszone Beherbergung IE B

Ausgangslage: In Wildhaus-Alt St. Johann befinden sich die Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Ferienheime, Gruppenunterkünfte, Gasthöfe) vor allem in folgenden Zonen:

- Kurzone (gemäss neuem PBG nicht mehr vorgesehen und abzulösen)
- Wohn-, Kern- und Mischzone (WMZ)

Bei einer Lage in WMZ besteht die Möglichkeit, dass solche Beherbergungsbetriebe aufgegeben und die Bauten für Wohn- und allenfalls für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Der kommunale Richtplan (§ 3.8) sieht deshalb vor, bei Beherbergungsbetrieben in WMZ einzelfallweise eine ortsplanerische Sicherung zu prüfen und diese dazu allenfalls einer Intensiverholungszone Beherbergung zuzuweisen.

Umsetzung in den Planungsmitteln: Art. 8 Abs. 4 BauR führt die neue Intensiverholungszone Beherbergung IE B / IEaB B auf, die für Beherbergungsbetriebe, Gastgewerbebetriebe, Erholungsheime und Kurrichtungen bestimmt ist. Alle Beherbergungsbetriebe (einschliesslich Restaurationsbetriebe), die sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer Kurzone befinden, werden neu dieser Intensiverholungszone Beherbergung zugewiesen.

Bei Beherbergungs- und Restaurationsbetrieben, die sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer WMZ befinden, wird jedoch von einer Zuweisung zur Intensiverholungszone Beherbergung abgesehen. Stattdessen verbleiben sie in der WMZ. Damit bleibt bei einer Betriebsaufgabe die Umnutzung zu Erstwohnungen möglich. Die Möglichkeit, einen Beherbergungsbetrieb im Falle einer Betriebsaufgabe zu Zweitwohnungen umzunutzen, wird mit Art. 13 des revidierten Baureglements jedoch ausgeschlossen. So wird verhindert, dass Umnutzungsdruck aufgrund von lukrativeren Zweitwohnungen zur Aufgabe von Beherbergungsbetrieben führt.

8.5.1.1 Stiftung Sunnehus

Ausgangslage: Die Bauten und Anlagen der Stiftung Sunnehus (Kur-/Gesundheitshotel, Therapiezentrum) befinden sich auf den Parzellen Nr. 401W und 988W und sind heute der Kurzzone (401W) oder der Wohnzone W2 (988W) zugewiesen.

Die Stiftung Sunnehus (Gründung im Jahre 1994) verfolgt den Zweck, Menschen in schwierigen Lebenssituationen und Menschen, die eine Auszeit suchen, einen Ort der Stille, der Begegnung und der individuellen Begleitung anzubieten.

Die Stiftung sieht eine Gesamterneuerung mit Erweiterung der Bauten und Anlagen vor, um ein zeitgemässes, attraktives Angebot (inkl. Ausbaustandard, Services) zu bieten, die Beherbergungskapazitäten zu erhöhen und gleichzeitig die Stiftungserträge zu steigern. Ein erster Entwurf des Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzepts sieht folgendes vor:

- Parzelle Nr. 401W: Erneuerung und Auffrischung der bestehenden Infrastruktur sowie Errichtung eines neuen Anbaus West.
- Parzelle Nr. 988W: Neubau Unterkunft «Sünneli» inkl. Tiefgarage.
- Parzelle Nr. 395W (Teilfläche): Bereitstellung von weiteren Parkierungsmöglichkeiten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist auf Parzelle Nr. 395W somit auch eine Erweiterung der Bauzone vorgesehen. Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird im Hinblick auf die Genehmigung vertieft und weiterentwickelt.

Planerische Umsetzung: Die bestehende Kurzzone wird neu der Intensiverholungszone IE B zugewiesen, während die Parzelle Nr. 988W zumindest vorderhand in der Wohnzone verbleibt. Zusätzlich wird auf Parzelle Nr. 395W eine Teilfläche von circa 950 m² eingezont und ergänzend ebenfalls der Intensiverholungszone IE B zugewiesen. Mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag werden folgende Inhalte gesichert:

- Erneuerung und Erweiterung nach Gesamtkonzept
- Qualitätsvolle Bebauung mit sorgfältiger Einfügung in die Landschaft (inkl. Siedlungsrandgestaltung)
- Effiziente Nutzung und Erschliessung
- Sicherung Verfügbarkeit / Bebauung

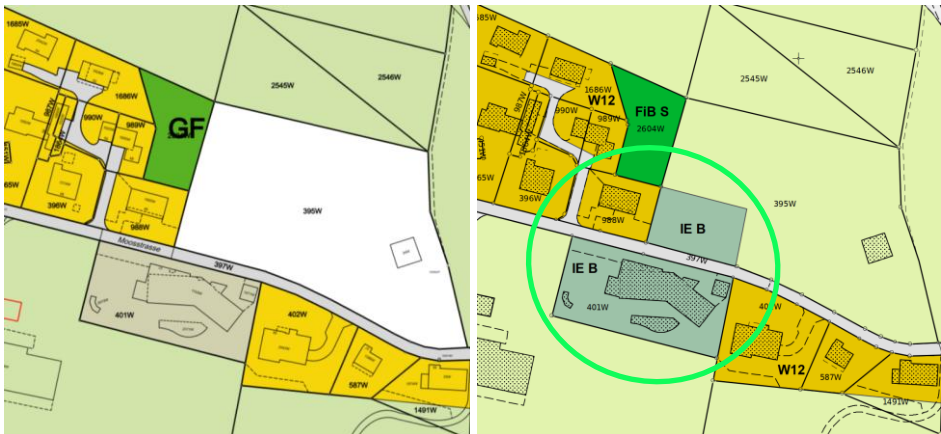


Abbildung 15: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Für die Erweiterung der Intensiverholungszone wurde folgende Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vorgenommen (Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung). Ermittelt und bewertet wurden folgende Interessen:

Interessenermittlung	Interessenbewertung
Regionale touristische Entwicklung	
Das Toggenburg ist ein touristisches Hauptgebiet gemäss kantonalem Raumkonzept. Der Kantonale Richtplan (KRP) enthält zu den Tourismusräumen folgende strategische Kernaussagen (R11): – Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen – Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln – Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen Das im KRP festgesetzte räumliche Tourismus-Entwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg hält u.a. folgende Zielsetzungen fest: – Ausbau Alleinstellungsmerkmal «Klang» in Verbindung mit weiteren regionalen Themen – Steigerung Erlebnisdichte, Logiernächte und Wertschöpfung – Ganzjährige Nutzung der touristischen Angebote und Infrastrukturen – Schonung Natur, Landschaft und Lebensräume Der kommunale Richtplan (W 2) hält fest, dass die Gemeinde die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen zur Realisierung der rTEK-Zielsetzungen schafft.	Der Tourismus ist der dominierende Wirtschaftszweig der Region. Es besteht deshalb ein grosses öffentliches Interesse an Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Angebote. Aufgrund von Gebäudealter und neuer Gästebedürfnisse ist die vorgesehene Erneuerung / Weiterentwicklung der Einrichtungen der Stiftung Sunnehus notwendig. Das Vorhaben mit Kur-, Gesundheits- und Therapieangeboten stärkt das touristische Ganzjahresangebot im Toggenburg und entspricht damit den Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans, des rTEK Klang Toggenburg wie auch des kommunalen Richtplans.

Haushälterische Bodennutzung	
Die haushälterische Nutzung des Bodens ist eine zentrale Zielsetzung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 1 RPG).	Die vorgesehene Erneuerung / Erweiterung umfasst das bestehende Betriebsgelände und eine angrenzende Fläche. Das kompakte, zusammenhängende Areal ermöglicht eine effiziente Gesamtnutzung und Betriebsführung mit kurzen Wegen und damit auch eine haushälterische Bodennutzung. Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird im Hinblick auf die Genehmigung noch vertieft und weiterentwickelt. Der Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird bis zur Genehmigung erbracht. Die Sicherung der geforderten effizienten Nutzung und Erschliessung wird mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag erfolgen.
Einfügung Bauten und Anlagen in die Landschaft	
Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verlangt eine Schonung der Landschaft, indem sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen.	Die Intensiverholungsgebiets-Erweiterung schliesst im Westen wie Süden an die Bauzone an und bildet damit eine kompakte Einheit. Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept wird wie erwähnt weiterentwickelt und muss u.a. auch folgende Inhalte erfüllen: a) gute ortsbauliche Gestaltung sowie b) gut gestalteter Siedlungsabschluss. Die Sicherung der verlangten Qualitäten erfolgt mit dem obenerwähnten verwaltungsrechtlichen Vertrag.
Natur- und Landschaftsschutz	
Die vorgesehene Arbeitsgebiets-Erweiterung tangiert keine Schutzobjekte gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung.	Beim Natur- und Landschaftsschutz liegt somit kein Interessenskonflikt vor. Die Schonung der Landschaft wird mit obenerwähnter verlanger guter Einfügung in die Landschaft gesichert.

Die Abwägung von ermittelten und bewerteten Interessen ergibt folgendes Gesamtergebnis:

- Die vorgesehene Erweiterung der Intensiverholungszone IE B wird Erhalt und Weiterentwicklung der Einrichtungen der Stiftung Sunnehus ermöglichen. Sie entspricht dem übergeordneten öffentlichen Interesse einer sowohl kommunalen als auch regionalen touristischen Weiterentwicklung mit Förderung von Erlebnisdichte, Logiernächten und Wertschöpfung.
- Die weiteren festgestellten öffentlichen Interessen an einer guten landschaftlichen Einfügung und an einer hohen ortsbaulichen Qualität werden berücksichtigt und mit der Einzonung via verwaltungsrechtlichem Vertrag gesichert.

Die vorgesehene Erweiterung der Intensiverholungszone berücksichtigt damit die festgestellten öffentlichen Interessen angemessen.

8.5.2 Intensiverholungszone Tourismus IE TO

Ausgangslage: Verschiedene touristische Infrastrukturen (inkl. Hotels) entsprechen nicht mehr aktuellen Bedürfnissen und weisen Erneuerungsbedarf auf. Gemäss kommunalen Grundlagen (Strategie Innenentwicklung, kommunaler Richtplan) ist das Ziel, die bestehenden touristischen Infrastrukturen zu erneuern und in Richtung Ganzjahrestourismus weiterzuentwickeln oder zu ergänzen. Das rTEK Klang Toggenburg sieht in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann bedeutende Projekte vor (z.B. Klangzentrum/Erlebnisraum im Lisighaus, Klangbad in Unterwasser). An mehreren Standorten sind aber noch vertiefte Planungsarbeiten nötig, um die beabsichtigten Angebote und damit die künftige touristische Nutzung genau zu bestimmen. Gemäss kommunalem Richtplan soll der Zonenplan die nutzungsplanerische Grundlage für eine breit verstandene touristische Nutzung schaffen, indem diese Erneuerungsgebiete einer Intensiverholungszone Tourismus zugewiesen werden.

Umsetzung in den Planungsmitteln: Art. 8 Abs. 5 BauR führt die neue Intensiverholungszone Tourismus IE TO auf, die für touristische Infrastrukturen bestimmt ist. Zulässig sind Bauten und Anlagen in den Bereichen Beherbergung, Restauration, Erschliessung, Freizeit, Sport und Kultur. Diese breite Zweckbestimmung ist deshalb nötig, weil die genaue touristische Erneuerung und die genaue künftige Nutzung an mehreren Standorten noch im Detail zu bestimmen ist. Die touristische Weiterentwicklung bleibt damit gesichert. Entsprechend werden im Zonenplan folgende Flächen / Gebiete einer IE TO zugewiesen, die gemäss rechtskräftiger Zonierung oft in einer (gemäss neuem PBG nicht mehr vorgesehenen und abzulösenden) Kurzzone liegen:

- Wildhaus: Panorama und Gamplüt Zentrum (Wis)
- Lisighaus: Gebiet Eissportzentrum (inkl. angrenzende Flächen) und Freifläche Richtung Talstation (unterhalb Schulanlagen). Die Freifläche auf Parzelle Nr. 267W liegt bisher in der OeBA, für die kein Bedarf mehr besteht (vgl. Kap. 8.6). Die Parkieranlagen auf den Parzellen Nr. 257W, 258W und 259W sind ebenfalls der OeBA zugewiesen, sind aber auch in der IE TO zonenkonform. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 268W, die jetzt vollumfänglich in der Wohnzone liegt, soll neu der IE TO zugewiesen werden. In diesem Gesamtgebiet steht die Erneuerung / Weiterentwicklung des Eissportzentrums an, einschliesslich Abklärungen zum Klangzentrum/Erlebnisraum gemäss rTEK sowie zu einem Beherbergungsangebot.
- Schwendi: Areal Hotel Alpenrose (inkl. nördlicher Reserveflächen). Die Weiterentwicklung dieses Areals ist wichtiger Bestandteil der Klangschwendi. Vertiefte Planungsarbeiten sind noch ausstehend.

- Unterwasser / Itios: Gebiet mit Tennishalle und Tennisplätzen sowie Freifläche vor dem Hotel Sternen. Auch in diesem Gebiet steht eine Erneuerung / Weiterentwicklung an. Ebenfalls trifft dies auf die Itiosbahn mit Talstation, zugehörigen Parkplätzen (Parzelle Nr. 159A) und Berghaus Itios zu, wo ein breites touristisches Angebot erhalten oder weiterentwickelt werden soll.

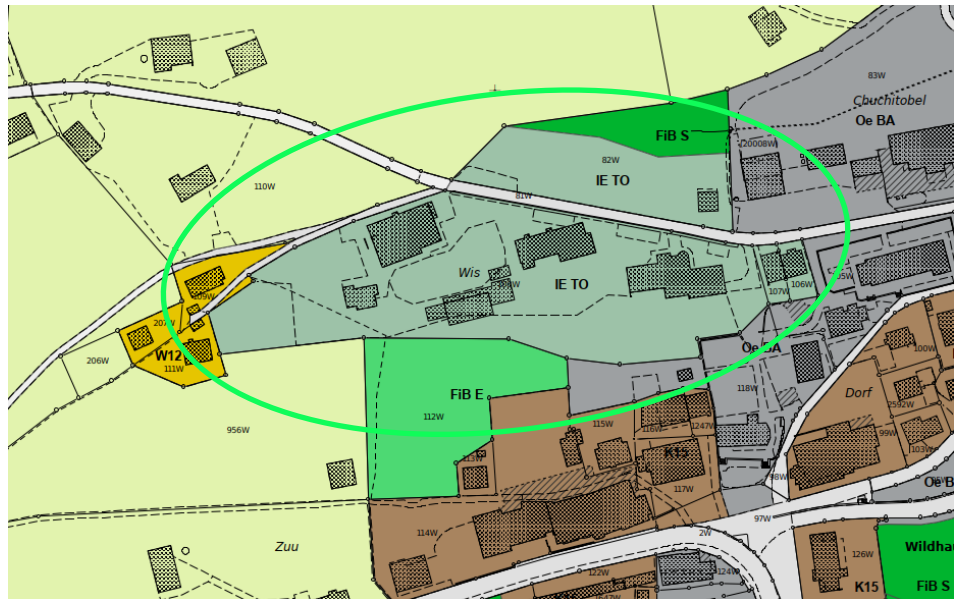


Abbildung 16: Zonenplan mit IE TO in Wildhaus

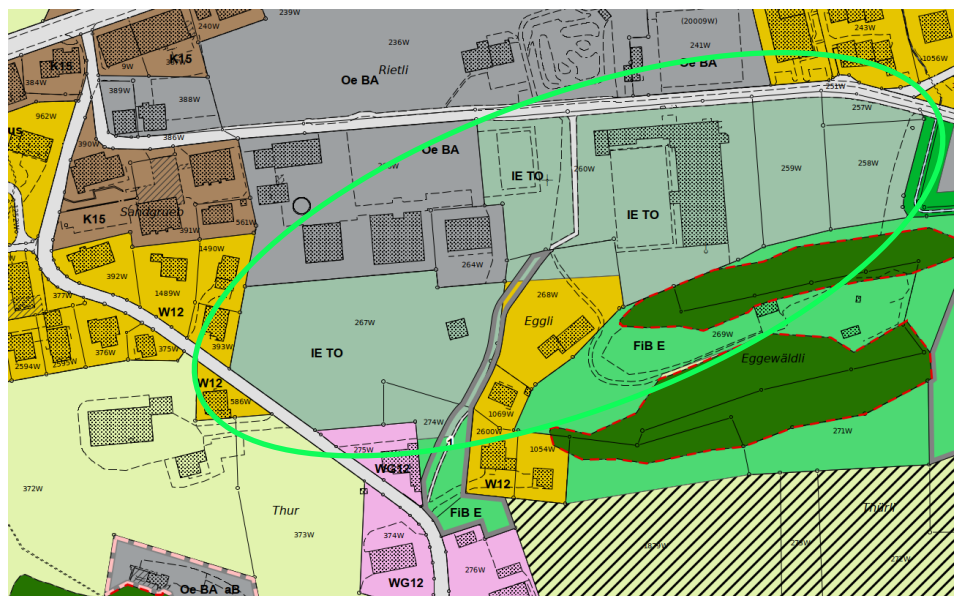


Abbildung 17: Zonenplan mit IE TO in Lisighaus

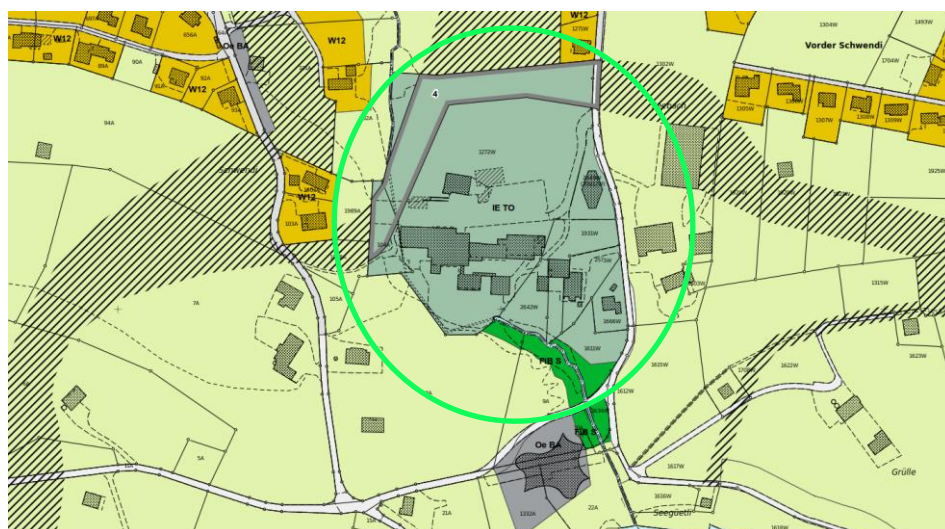


Abbildung 18: Zonenplan mit IE TO in Schwendi

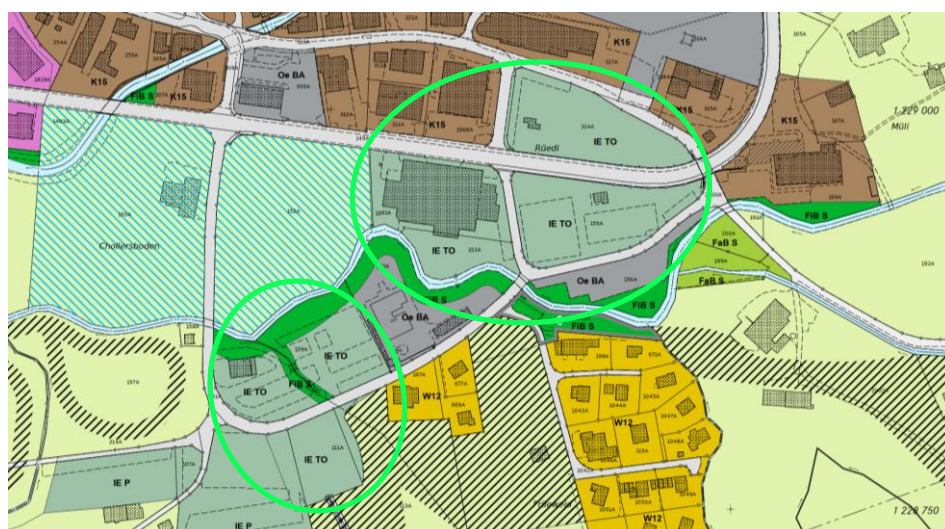


Abbildung 19: Zonenplan mit IE TO in Unterwasser

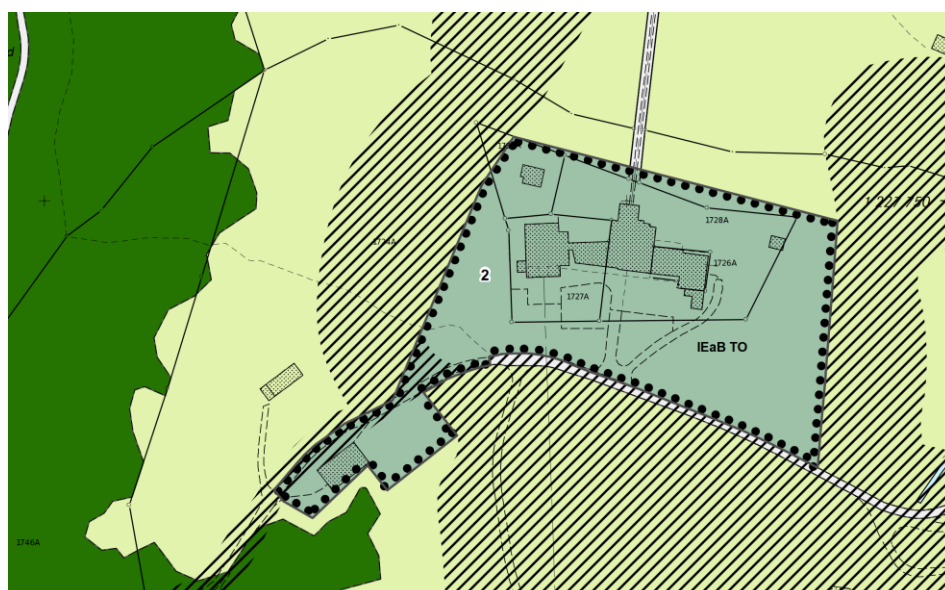


Abbildung 20: Zonenplan mit IEaB TO in Unterwasser / Berghaus Ilfios

8.5.2.1 Berghaus Itlios

Ausgangslage: Der Standort Itlios erfüllt innerhalb des touristischen Hauptgebietes Wildhaus-Unterwasser-Alt St. Johann eine zentrale Funktion. Einerseits bildet er den Umsteigeknoten zwischen der Itliosbahn ab Unterwasser zur Luftseilbahn auf den Chäserrugg und spielt damit eine wichtige Rolle hinsichtlich der touristischen Transportanlagen. Andererseits ist Itlios Ausgangspunkt und Zielort für den Sommer- und Wintertourismus mit Wanderwegen und Zugang zum Ski- und Wintersportgebiet. Die touristischen Infrastrukturen mit Berghaus, Spielplätzen, Aufenthaltsbereichen sowie Materiallager für die touristische Nutzung sind daher für den Bestand und die Weiterentwicklung des touristischen Hauptgebietes in Wildhaus – Alt St. Johann von hoher Bedeutung.



Abbildung 21: Standort Berghaus Itlios

Die Bauten auf dem Itlios entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Sie stammen aus verschiedenen Epochen und wurden in den vergangenen rund 60 Jahren je nach Bedürfnis ergänzt und umgebaut. Aus diesem Grund weisen die Bauten auf dem Itlios heute kein einheitliches Architekturkonzept auf und wurden primär aus einer funktionalen und betrieblichen Optik heraus stetig ergänzt.

Der kommunale Richtplan (Richtplanblatt W 2.5) legt die Itliosbahn mit Tal- und Bergstation als touristisches Schwerpunktgebiet fest. Die Erneuerung der Talstation sowie der Itliosbahn ist bereits erfolgt. Für das Berghaus Itlios ist erwähnt, dass das bestehende Restaurant (mit diversen Anbauten) durch ein neues, sorgfältig in die Landschaft integriertes Berghaus mit einem zeitgemässen Angebot ersetzt werden soll. Das Vorhaben stützt sich auch ab auf das Tourismus-Entwicklungs-

konzept Klang Toggenburg (rTEK), das Ende 2022 mit den Zielen und Strategien zum Standort Itios ergänzt wurde.

Für die Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen hält der kommunale Richtplan folgende Voraussetzungen fest: Entwicklung nach Gesamtkonzept (Nutzung, Bebauung, Erschliessung), Abstimmung mit kommunalen Mobilitätskonzept, Sicherstellung einer architektonisch hochwertigen Bebauung, einer sorgfältigen Einfügung in die Landschaft und einer effizienten Erschliessung / Verkehrsführung, einschliesslich der ÖV-Anbindung bei der Talstation.

Planerisches Vorgehen: Zur Realisierung des geplanten Vorhabens soll die bestehende Bauzone (Intensiverholungszone Transportanlage, Kurzone) neu einer Intensiverholungszone Tourismus (ausserhalb Bauzone) zugewiesen und erweitert werden. Die geforderten Qualitäten werden durch eine Sondernutzungsplanpflicht gesichert. In Absprache mit dem Kanton sollen Umzonung und Erweiterung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgen. Die dazugehörige Sondernutzungsplanung (mit Entwicklung des Vorprojekts) wird hingegen in einem separaten Verfahren vorangetrieben.

Bedarfsnachweis / Nutzungs-, Bauungs- und Erschliessungskonzept: Aufgrund des grossen Erneuerungsbedarfs wird seitens der Toggenburg Bergbahnen AG eine betriebliche und architektonische Gesamtkonzeption für den Standort Itios erarbeitet. Darin sollen sowohl die Bedürfnisse an den Gästetransport als auch jene eines modernen und zukunftsgerichteten Berghauses erfüllt werden. Basierend auf diesen Bedürfnissen wird ein Vorprojekt für einen Neubau des Berghauses Itios erarbeitet und weiterentwickelt.

Das Vorhaben weist folgende Eckpunkte auf:

- Ortsbauliches und architektonisches Konzept: Die bestehenden Bauten auf dem Itios werden im Sinne eines Weiterbaus ergänzt und knüpfen an die verschiedenen Umbauten der Jahre 1934, 1972, 1982, 1997 und 2003 an. Ein neues Berghaus wird dem heutigen Konglomerat hinzugefügt und sorgsam in den landschaftlichen Kontext eingebettet. Am heutigen Standort wird die bestehende Garage saniert und zeitgemäss erweitert.
- Nutzungen: Das Projekt umfasst die Erneuerung und den bedarfsgerechten Ausbau der bisherigen Nutzungen wie Übernachtung, Gastronomie, Terrasse und Aussenraum, Sportshop, Büros usw. Die Weiterentwicklung des Berghauses erfolgt in Abstimmung mit den Gästebedürfnissen sowie den Erwartungen der Tourismusregion und beinhaltet zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten und dazugehörigen Einrichtungen wie Seminarräume oder Wellness.

- Umgebung und Freiraum: Die Aussenraumgestaltung soll primär die bestmögliche Eingliederung der Baukörper in die spezifische landschaftliche Situation sicherstellen. Eingriffe werden minimiert. Die Einbettung erfolgt primär durch sanfte und gezielte topografische und vegetative Massnahmen.

Das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschliessungskonzept sowie das Vorprojekt werden zusammen mit der Sondernutzungsplanung vorliegen (inkl. öffentliche Mitwirkung). Die Sondernutzungsplanung wird wie erwähnt in einem separaten Verfahren vorangetrieben.

Umsetzung in Planungsmitteln: Die bestehenden Zonen werden der Intensiverholungszone Tourismus (ausserhalb Bauzone) zugeteilt und gemäss Bedarf erweitert. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag sowie eine Sondernutzungsplanpflicht sichern folgende Anforderungen:

- Schaffung der Voraussetzungen für die projektbezogene, nutzungsplanerische Umsetzung des Neubaus Berghaus Itios.
- Regelung der Nutzungsart und des Nutzungsmasses innerhalb der Intensiverholungszone.
- Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung hinsichtlich der ortsbau-lichen und architektonischen Qualität des Neubaus.
- Gewährleistung einer hervorragenden landschaftlichen Einordnung des Neubaus und der Umgebungsgestaltung.
- Regelung der Erschliessung.
- Sicherung der Verfügbarkeit / Bebauung.



Abbildung 22: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Für die Umzonung und Erweiterung der Intensiverholungszone für das Berghaus Itios wurde folgende Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vorgenommen (Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung). Ermittelt

und bewertet wurden folgende Interessen:

Interessenermittlung	Interessenbewertung
Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur	
Gestützt auf das kantonale Raumkonzept und das rTEK besteht ein Interesse an der Erneuerung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastrukturen und Angebote innerhalb des Tourismushauptgebietes Toggenburg im Allgemeinen und am Standort Itios im Besonderen. Der Tourismus bildet den dominierenden Wirtschaftszweig der Region. An der Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Angebote und Infrastrukturen besteht daher ein grosses öffentliches Interesse.	Aufgrund des Gebäudealters und der geänderten Gästebedürfnisse ist eine umfassende Erneuerung der Bauten und Anlagen auf dem Itios unumgänglich. Das Vorhaben der Toggenburg Bergbahnen AG stärkt das Angebot des Sommer- und Wintertourismus in der Gemeinde und der Region. Es entspricht den kommunalen Zielsetzungen (vgl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen), die Destination im Bereich des Ganzjahrestourismus (inkl. Hotellerie/Beherbergung) zu stärken und bestehende touristische Infrastrukturen entsprechend zu erneuern sowie weiterzuentwickeln. Das Vorhaben zur Erneuerung und Weiterentwicklung des bestehenden Standorts stimmt somit mit den strategischen Stossrichtungen im Bereich Tourismus, namentlich auch mit den Zielen und Strategien des rTEK, überein.
Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Die haushälterische Nutzung des Bodens und die Trennung vom Baugebiet und Nichtbaugebiet sind zentrale Zielsetzungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 1 RPG). Vorliegendes Vorhaben befindet sich ausserhalb des Baugebietes (weitere Zone nach Art. 18 RPG). Es ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Zielsetzungen des RPG vereinbar ist. <u>Besondere Ausgangslage</u> Die Gemeinde Wildhaus - Alt St. Johann weist grossflächige, traditionelle Streubauweise auf (§52 KRP). Eine räumliche Differenzierung zwischen «zentralen» und «dezentralen» Standorten ist aufgrund dieser räumlichen Ausgangslage nicht in demselben Masse vorhanden und ablesbar, wie dies in anderen Gemeinden oder Regionen der Fall ist. Insbesondere wenn es um die Frage der zentralen Standorte für touristische Nutzungen geht, sind aufgrund der vorhandenen und geplanten Infrastrukturen sowie auch aufgrund der Erreichbarkeit die Standorte Schwendi und Itios als touristische Schwerpunktgebiete anzusehen. Itios ist ganzjährig mit der Itiosbahn erreichbar. Die Beurteilung der Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes ist daher im Lichte dieser besonderen räumlichen Struktur und der angestrebten touristischen Entwicklung gemäss rTEK zu beurteilen.	<u>Auswirkungen des neuen Berghauses</u> Der Raum zwischen Sellamatt und Oberdorf ist stark touristisch geprägt. Der Standort Itios weist grössere touristische Infrastrukturen und Bauten auf. Die vorgesehene Weiterentwicklung der bestehenden Bauten zusammen mit einem neuen Berghaus entspricht einer baulichen Vergrösserung gegenüber dem heutigen Zustand und bedingt eine Erweiterung der Intensivholungszone im Sinne von Art. 18 RPG. Gleichzeitig ist festzustellen, dass das Vorhaben keine weiteren Anlagen, wie beispielsweise zusätzliche Erschliessungsanlagen im Nichtbaugebiet, auslöst. Auch die Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen vertretbar. Die bestehenden Bauten werden im Sinne eines Weiterbauens ergänzt. Das zusätzliche, neue Berghaus wird sorgsam in den landschaftlichen Kontext eingebettet. Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass das Vorhaben zwar eine Nutzungsintensivierung hinsichtlich Gebäudevolumen darstellt. Gleichzeitig wird eine Konzentration der Nutzungen erreicht und die Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung werden geringgehalten. <u>Standortgebundenheit</u> Der Standort Itios ist aufgrund seiner

	Funktion als Umsteigeknoten von der Itiosbahn zur Luftseilbahn sowie als Ausgangs- und Zielort für den Sommer- und Wintertourismus ein Schwerpunktgebiet für touristische Nutzungen. Diese Funktion wird der Standort Itios auch langfristig beibehalten – Bahninfrastruktur und Ausbauten an Tal- und Bergstation sind auf den langfristigen Erhalt der Tourismusinfrastrukturen auf dem Itios ausgerichtet. Damit besteht diesbezüglich eine Standortgebundenheit. Die weiteren bestehenden touristischen Angebote und Infrastrukturen auf dem Itios, wie Restaurationsbetrieb, Skischulbüros, Shop usw. stehen in direktem Zusammenhang mit den touristischen Transportanlagen und dem Winter- und Sommertourismus beim Itios. Der Standort ist wichtiger Ausgangs- und Zielort von Wanderungen im Sommer und von Skipisten und dem Kinderland im Winter. Es macht Sinn, diese Nutzungen weiterhin am Standort Itios anzusiedeln, da hier die erforderlichen Erschliessungsanlagen bestehen und die touristischen Infrastrukturen im Sinne des Konzentrationsprinzips gebündelt werden.
Natur- und Landschaftsschutzinteressen	
Der Standort des Berghauses Itios befindet sich ausserhalb von kantonalen Landschaftsschutzgebieten und auch ausserhalb von inventarisierten Landschaften und Lebensräumen. Das Vorhaben tangiert damit Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht direkt. Dennoch gilt festzustellen, dass sich der Standort Itios in einer Entfernung von rund 500 m vom nationalen Landschaftsschutzgebiet Speer-Churfürsten-Alvier (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN, Objekt Nr. 1613) befindet und damit in der Landschaftswirkung einen Einfluss hat. Das Vorhaben darf die Schutzziele des BLN-Gebietes nicht beeinträchtigen.	Die landschaftlichen Aspekte werden bei der Ausarbeitung des Projektes eine zentrale Rolle spielen und in die architektonische Umsetzung einfließen. Der Standort Itios ist bereits heute durch Bauten und Infrastrukturanlagen geprägt. Das Vorhaben tangiert damit keine unberührte Landschaft. Das heutige Erscheinungsbild auf dem Itios, namentlich das aus verschiedenen Zeitepochen stammende Gebäudekonglomerat, die separaten Kleinbauten für die Unterbringung von Gerätschaften und die Betriebsgebäude der Bahnanlagen, berücksichtigt die Integration in die Landschaft nur teilweise. Die heutige Situation ist das Ergebnis eines stetigen Ausbaus aufgrund von betrieblichen Erfordernissen. Das beabsichtigte Vorhaben basiert auf einem betrieblichen, architektonischen und umgebungsgestalterischen Gesamtkonzept für den Standort Itios. Es ist vorgesehen, die bestehenden Bauten im Sinne eines Weiterbaus zu ergänzen und ein neues Berghaus hinzuzufügen. Die Aussenraumgestaltung soll die bestmögliche Eingliederung der Baukörper in die landschaftliche Situation sicherstellen. Eingriffe werden minimiert. Die landschaftliche Eingliederung wird eine zentrale Zielsetzung im

	Sondernutzungsplan sein. Eine gute Einordnung in die Landschaft wird damit gesichert und das Vorhaben wird zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der BLN-Schutzziele führen. Aus landschaftlicher Sicht kann das Projekt dank dem Gesamtkonzept vielmehr zu einer Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand beitragen. Die Interessen des Landschaftsschutzes sind damit angemessen berücksichtigt. Der Anspruch einer hervorragenden landschaftlichen Einordnung wird in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt.
Wildlebensräume	
In rund 200 m Entfernung vom Standort Itios befindet sich die Wildruhezone Ölsteinwald/Vorder Herrenwald. Das Gebiet ist in der kommunalen Schutzverordnung entsprechend festgelegt. Der Wildlebensraum kann durch Licht- und Lärmemissionen usw. beeinträchtigt werden.	Beim Standort Itios handelt es sich bereits heute um einen intensiv touristisch genutzten Ort. Entsprechende Auswirkungen auf die Wildlebensräume sind damit in der Ausgangslage bereits vorhanden. Dennoch ist der Schutz der Wildlebensräume vor zusätzlichen Immissionen bei der Sondernutzungsplanung und der konkreten Projektumsetzung zu berücksichtigen. Soweit technisch und betrieblich machbar und wirtschaftlich tragbar, sollen Emissionen von Lärm und Licht auf die Wildlebensräume minimiert werden. Die konkreten Massnahmen sind soweit möglich im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu sichern und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Bauherrschaft nachzuweisen. Dieses Vorgehen ist sachgerecht, da Lärm- und Lichtemissionen eng mit der konkreten Projektumsetzung zusammenhängen.

Die Abwägung von ermittelten und bewerteten Interessen ergibt folgendes Gesamtergebnis:

- Das öffentliche Interesse an einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung der touristischen Nutzungen ist auf Basis der Strategien im kantonalen Richtplan, dem rTEK und dem kommunalen Richtplan als relevant und wichtig einzustufen. Das Vorhaben mit dem Weiterbau der bestehenden Bauten und dem Bau eines neuen Berghauses entspricht dieser Zielsetzung.
- Durch geeignete Massnahmen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz sowie zum Schutz der Wildlebensräume können Auswirkungen des Projektes nicht nur minimiert werden, sondern es kann damit im Bereich Landschaft auch eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreicht werden.

- Unter Berücksichtigung der besonderen räumlichen Verhältnisse steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zum übergeordneten Raumplanungsgesetz hinsichtlich der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dies insbesondere auch aufgrund der beschriebenen Standortgebundenheit aufgrund der bestehenden touristischen Transportanlagen.

8.5.3 Intensiverholungszone Parkierung IE P

Ausgangslage: In Alt St. Johann bestehen Parkierungsflächen, die mit der Nutzung der Sellamattbahn zusammenhängen, im Zonenplan aber nicht richtig abgegrenzt sind. Weiter bestehen in Starkenbach Parkierungsflächen, die als Ausgangspunkt zum Wandern und Biken genutzt werden, aber noch nicht geregelt sind. Diese Flächen sollen nutzungsplanerisch gesichert werden.

Umsetzung in den Planungsmitteln: Art. 8 Abs. 6 BauR führt die neue Intensiverholungszone Parkierung IE P auf, die für Parkierungsanlagen bestimmt ist. Im Zonenplan werden folgende Flächen einer IE P zugewiesen:

- Alt St. Johann: befestigte Parkierungsanlagen, welche durch Sellamattbahn-Kunden bzw. öffentlich genutzt werden. Die Zonierung wird gemäss effektiver Nutzung neu abgegrenzt.

Begründung/Interessenabwägung:

Die Parkierungsfläche auf den Parzellen Nr. 744A und 894A existiert seit mindestens 1971 (vgl. Swisstopo, Swissimage Zeitreise). Ein Teil der Parkierungsfläche wurde in der Folge jedoch fälschlicherweise der Grünfläche Freihaltung zugewiesen. Dieser Planungsfehler wird nun korrigiert. Die im Zonenplan vorgesehene Zuteilung zur Intensiverholungszone Parkierung entspricht der aktuellen und seit über 50 Jahren bestehenden Nutzung der Fläche.

Für die innerhalb des Übergangsrechtlichen Gewässerraums und des künftigen Gewässerraums nach GSchV liegenden Autoabstellplätze gilt die Bestandesgarantie. Die Bestandesgarantie ermöglicht eine Sanierung, erlaubt jedoch keine weitergehenden baulichen Massnahmen.

- Starkenbach: Die Wiesenfläche südlich der Parzelle Nr. 1963A wird als Parkierungsfläche bzw. als Ausgangspunkt zum Wandern und Biken genutzt und entsprechend der IE P zugewiesen. Die Neuzonierung legt somit die Basis für eine bereits bestehende Parkierungsnutzung. Bei Bedarf wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage eine ausführlichere Interessenabwägung vorgenommen.

8.5.4 Intensiverholungszone Camping IE C

Die Intensiverholungszone Camping IE C gemäss Art. 8 Abs. 2 BauR besteht bereits in der bisherigen Nutzungsplanung. Betreffend diese Zonierung gibt es folgende Änderungen:

- Alt St. Johann: Der Campingplatz auf Parzelle Nr. 744A ist gemäss rechtskräftigem Zonen- und Sondernutzungsplan in einen Ganzjahres- und einen Wintercampingbereich unterteilt. Neu soll das Übernachtungsangebot erweitert werden dank ganzjähriger Nutzung des gesamten Campingplatzes. Die entsprechende Sondernutzungsplan-Anpassung wird der Gesamtrevision vorgezogen und soll vor deren öffentlicher Auflage genehmigt werden. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird der gesamte Campingplatz somit der Intensiverholungszone IE C zugewiesen, um Grundlage für eine ganzjährige Campingnutzung zu schaffen. Für die Ausführungen inkl. Interessenabwägung wird auf die erwähnte vorgezogene Teilrevision mit Anpassung Sondernutzungsplan verwiesen.
- Unterwasser: Auf Parzelle Nr. 298A fällt der Bedarf für die Intensiverholungszone Camping weg und die entsprechende Fläche von 942 m² wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Wildhaus: Als Erweiterungsfläche für den Camping Schafbergblick in Wildhaus wird der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2587 von der Wohnzone W2 neu der IE C zugewiesen.

8.5.5 Intensiverholungszone Transportanlagen IE T

Die Intensiverholungszone Transportanlagen IE T gemäss Art. 8 Abs. 8 BauR besteht bereits in der bisherigen Nutzungsplanung. Ihr Nutzungszweck ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die dem Betrieb der Transportanlagen und Nebennutzungen dienen. Zu dieser Zonenart ist bei der Talstation Gamplüt eine wesentliche Änderung vorgesehen.

8.5.5.1 Talstation Gamplüt

Ausgangslage: Die bei der Talstation verfügbaren Parkplätze reichen für das Gästeaufkommen der Gamplütbahn bei weitem nicht aus. Es wird auf die öffentlichen Parkplätze ausgewichen, die an Spitzentagen aber ebenfalls belegt sind. Deshalb sollen bei der Talstation zusätzliche Autoabstellplätze erstellt werden.

Der kommunale Richtplan (Richtplanblatt W 3.2) hält fest, dass bei der Talstation Gamplütbahn die Erstellung eines Parkhauses geprüft und angestrebt wird. Eine solche Neuorganisation der Parkierung soll gemäss kommunalem Richtplan auf Grundlage eines Parkierungskonzepts erfolgen. Bei Erstellung eines Parkhauses soll eine

Sondernutzungsplanpflicht folgende Punkte sichern: sorgfältige Einfügung in die Landschaft und effiziente Erschliessung / Verkehrsführung (inkl. ÖV-Anbindung).

Projektierungsstand: Die notwendigen Abklärungen und Planungen zum angedachten Parkhaus sind noch ausstehend, weshalb dieses Vorhaben (inkl. Sondernutzungsplanung) vorderhand zurückgestellt wird. Stattdessen sollen die bestehenden Bauten und Anlagen bei der Talstation Gamplüt (Bahn, Parkierung) sowie ein Streifen von 6 m entlang der Schönenbodenstrasse neu der Intensiverholungszone Transportanlage zugewiesen werden. Dies ermöglicht die Erstellung einer gewissen Anzahl neuer Parkplätze.

Das im kommunalen Richtplan erwähnte Vorhaben eines Parkhauses wird bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt vorangetrieben und allenfalls im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans (inkl. Sondernutzungsplanung) erfolgen. Eine solche projektbezogene Teilrevision würde damit nicht in Widerspruch zur Planbeständigkeit des Zonenplans stehen.

Umsetzung in den Planungsmitteln: Die Parzelle Nr. 1676W ist heute der Verkehrsfläche (Talstation) und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Wie oben erwähnt, wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die heutige Verkehrsfläche sowie ein Streifen von 6 m entlang der Schönenbodenstrasse am südlichen Rand der Parzelle Nr. 1676W der Intensiverholungszone Transportanlage zugewiesen.



Abbildung 23: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Für die Zuweisung zur Intensiverholungszone IE T wurde folgende Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vorgenommen (Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung). Ermittelt und bewertet wurden folgende Interessen:

Interessenermittlung	Interessenbewertung
Regionale touristische Entwicklung	
Das Toggenburg ist ein touristisches Hauptgebiet gemäss kantonalem Raumkonzept. Der Kantonale Richtplan (KRP) enthält zu den Tourismusräumen folgende strategische Kernaussagen (R11): – Vorhandene Nutzungen landschaftsverträglich gestalten und touristisch stärker in Wert setzen – Bestehende Gebäudesubstanz erneuern und landschaftsverträglich entwickeln – Öffentliche Verkehrserschliessung von Tourismusorten ausbauen Das im KRP festgesetzte räumliche Tourismus-Entwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg hält u.a. folgende Zielsetzungen fest: – Ausbau Alleinstellungsmerkmal «Klang» in Verbindung mit weiteren regionalen Themen – Steigerung Erlebnisdichte, Logiernächte und Wertschöpfung – Ganzjährige Nutzung der touristischen Angebote und Infrastrukturen – Schonung Natur, Landschaft und Lebensräume Der kommunale Richtplan (W 2) hält fest, dass die Gemeinde die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen zur Realisierung der rTEK-Zielsetzungen schafft.	Der Tourismus ist der dominierende Wirtschaftszweig der Region. Es besteht deshalb ein grosses öffentliches Interesse an Weiterentwicklung und Stärkung der touristischen Angebote. Dank einer besseren Erschliessung der Talstation Gamplüt stärkt das Vorhaben das touristische Angebot im Toggenburg und entspricht damit den Zielsetzungen des Kantonalen Richtplans, des rTEK Klang Toggenburg wie auch des kommunalen Richtplans.
Haushälterische Bodennutzung	
Die haushälterische Nutzung des Bodens ist eine zentrale Zielsetzung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Art. 1 RPG).	Die Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1676 W in die IE T wird auf das erforderliche Minimum reduziert, das heisst auf einen Streifen von 6 m entlang der Gemeindestrasse 1. Klasse Schönenbodenstrasse. Um den Bedarf an Parkplätzen zu decken, wird nur die minimal erforderliche Fläche eingezont, was einer haushälterischen Bodennutzung entspricht.
Einfügung Bauten und Anlagen in die Landschaft	
Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verlangt eine Schonung der Landschaft, indem sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen.	Die Erstellung der Autoabstellplätze entlang der Schönenbodenstrasse erfordert nur einen minimalen Eingriff ins Gelände und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft.
Natur- und Landschaftsschutz	
Die vorgesehene Intensiverholungszone tangiert keine Schutzobjekte gemäss rechtskräftiger Schutzverordnung. Hingegen ist die (bereits gebaute) Talstation der Gamplütbahn Teil eines Geotopschutzgebietes. Gemäss Schutzverordnung Art. 11 sind dort Massnahmen untersagt, die den	Beim Natur- und Landschaftsschutz liegt kein Interessenskonflikt vor. Die Schonung der Landschaft ist mit dem minimalen Eingriff ins Gelände gewährleistet. Im erwähnten Geotop liegt die bestehende Talstation. Bei einer künftigen

Bestand des Geotops oder ihre natürliche Weiterentwicklung beeinträchtigen. Namentlich untersagt sind dort Geländeeingriffe sowie Massnahmen, die eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge haben.	Erneuerung / Weiterentwicklung sind die Schutzziele zu berücksichtigen.
--	---

Die Abwägung von ermittelten und bewerteten Interessen ergibt folgendes Gesamtergebnis:

- Die vorgesehene Zuweisung zur Intensiverholungszone IE T ermöglicht eine effiziente Teilnutzung der Parzelle Nr. 1676W mit Erstellung einer minimalen Anzahl an zusätzlichen Parkplätzen gemäss Bedarf. Sie entspricht dem übergeordneten öffentlichen Interesse einer kommunalen und regionalen touristischen Weiterentwicklung.
- Die weiteren festgestellten öffentlichen Interessen an einer guten landschaftlichen Einfügung und am Naturschutz (Geotop) werden berücksichtigt.

Die vorgesehene Erweiterung der Intensiverholungszone berücksichtigt die festgestellten öffentlichen Interessen damit angemessen.

8.6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss kommunalem Richtplan (§ 3.7) wurden die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen auf Bedarf und Eignung überprüft:

- Alt St. Johann (bei evangelischer Kirche): Ein Teil der OeBA (und der damit verbundenen Grünzone Freihaltung) auf Parzelle Nr. 824A wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und auch künftig nicht mehr für öffentliche Nutzungen benötigt. Eine Fläche von total: 2'381 m² wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (2'212 m² OeBA und 169 m² Grünzone Freihaltung). Die OeBA wird stattdessen ins Gebiet Schellenriemen verlagert, um den dortigen Mehrbedarf aufgrund des geplanten Alters- und Pflegeheims zu decken (vgl. Kap. 8.6.1).
- Lisighaus (Gebiet / Umgebung Eissportzentrum): Bei einem Gebiet südlich der Schulanlage Lisighaus (Parzelle Nr. 267W, 274W) besteht statt einem Bedarf für öffentliche Nutzungen vielmehr ein solcher für eine breite touristische Nutzung, die auch in Zusammenhang mit der touristischen Weiterentwicklung des Gebiets Eissportzentrum noch zu klären ist. Das entsprechende Gebiet sowie die bestehenden Parkieranlagen auf den Parzellen Nr. 257W, 258W und 259W werden neu der Intensiverholungszone Tourismus zugewiesen (vgl. Kap. 8.5.2).

- Wildhaus (Gebiet Hof) / Lisighaus: Die beim Dorfkern Wildhaus gelegenen Parzellen Nr. 93W, 94W, 136W und 1217W sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt (Fläche von 3'526 m²), weisen jedoch nur eine reduzierte öffentliche Nutzung als Schneedepot auf. Es besteht kein Bedarf mehr an dieser OeBA. Gleichzeitig sind die Parzellen Nr. 236W (teilweise), 388W und 389W im Lisighaus der Kernzone zugewiesen. Für diese Fläche besteht Bedarf für öffentliche Nutzungen (u.a. Schulerweiterungen). Aus diesen Gründen erfolgt zwischen den beiden Gebieten ein Bauzonenabtausch (vgl. Kap. 8.6.2).
- Wildhaus (Tanzhaus): Die Parzelle Nr. 127W mit der geschützten Einzelbaute Tanzhaus ist grösstenteils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA, 5'771 m²) sowie teilweise der Kernzone (599 m²) und der Grünzone Freihaltung (2'332 m²) zugewiesen. Aufgrund des fehlenden Bedarfs für öffentliche Nutzungen wird die Parzelle Nr. 127W weitestgehend der Freihaltezone Siedlungsgliederung zugewiesen und damit der baulichen Nutzung durch Bauten und Anlagen entzogen (vgl. Kap. 8.6.3).
- Wildhaus (Chuchitobel): Auf der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) auf den Parzellen Nr. 87W und 88W bestehen einerseits befestigte Parkplätze und andererseits landwirtschaftlich genutzte Wiese. Aufgrund nicht mehr gegebenen Bedarfs wird die OeBA auf die bestehenden Parkplätze reduziert und um 933 m² reduziert. Die OeBA wird in das Gebiet Bellevue zur Realisierung des Resonanzentrums verlagert (vgl. Kap. 8.6.4).
- Wildhaus (Munzenriet): Auf der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) bestehen einerseits befestigte Parkplätze und andererseits landwirtschaftlich genutzte Wiese. Aufgrund nicht mehr gegebenen Bedarfs wird die OeBA auf die bestehenden Parkplätze reduziert und um 1'960 m² reduziert. Die OeBA wird in das Gebiet Bellevue zur Realisierung des Resonanzentrums verlagert (vgl. Kap. 8.6.4).
- Wildhaus / Lisighaus (Resonanzzentrum): Zur Realisierung des Resonanzentrums sind am Standort Bellevue insgesamt rund 6'759 m² OeBA nötig (vgl. Kap. 8.6.4).
- Unterwasser (Freibadanlage): Die Freibadanlage auf Parzelle Nr. 160A wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, da sie öffentlichen Nutzungscharakter hat.

Empfindlichkeitsstufe Lärmschutz

Gemäss dem revidierten Zonenplan soll für alle Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) die Empfindlichkeitsstufe III gelten. Dies entspricht der Regelung im rechtskräftigen Zonenplan.

Art. 43 Abs. 1 lit. b) der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) sieht für OeBA zwar grundsätzlich die Empfindlichkeitsstufe II vor. Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV können Teile von Nutzungszonen jedoch der nächsthöheren Stufe zugeteilt werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Dies trifft für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann wie folgt zu: Die bestehenden OeBA-Flächen liegen zu einem bedeutenden Teil an der Kantonsstrasse und sind entsprechend mit Lärm vorbelastet. Die übrigen OeBA-Flächen müssen aufgrund ihrer Nutzung (Parkplätze, touristische Infrastrukturen mit Verkehr, Kirchenbezirk mit Glockengeläut) und den damit verbundenen Lärmemissionen der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden. Diese Regelung ist wie erwähnt bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung entsprechend umgesetzt und wird beibehalten.

8.6.1 Bauzonenverlagerung Alt St. Johann – Schellenriemen

Ausgangslage: Im Gebiet Schellenriemen in Unterwasser wird das neue Alters- und Pflegeheim der Gemeinde entstehen. Es wird das bestehende Alters- und Pflegeheim «Im Horb» ersetzen und das Angebot an Pflegebetten sowie betreutem Wohnen vergrössern. Der am 25. Januar 2024 genehmigte Teilzonenplan Schellenriemen schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des neuen Alters- und Pflegeheims, indem auf Parzelle Nr. 1874A eine Fläche von 12'034 m² von der bisherigen Kern- und Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgezont wurde. Die restliche Fläche der Parzelle Nr. 1874A verblieb unverändert in der Landwirtschaftszone. Planungsbasis war eine Machbarkeits- und Volumenstudie, welche die Bereitstellung von mindestens 40 Pflegebetten sowie 10 – 20 Wohneinheiten für betreutes Wohnen vorsah.

In der Zwischenzeit wurde jedoch festgestellt, dass mit einem höheren Bedarf zu rechnen ist. Gemäss „Leistungsplanung Altersversorgung für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann¹“ vom 19. August 2024 soll die Gemeinde (je nach Ausbau ambulanter oder intermediärer Angebote) insgesamt 50 – 80 Pflegeplätze anbieten. Weiter rechnet der

¹ Departement des Innern, Abteilung Alter – Kanton St. Gallen. Erstellungsdatum: 19. August 2024

Kanton mit einer Nachfrage nach rund 24 Wohneinheiten im Bereich betreutes Wohnen im Zeitraum von 10 – 20 Jahren.

Das neue Alters- und Pflegeheim (einschliesslich betreutem Wohnen) muss aus diesem Grund neu dimensioniert werden und wird eine grössere Fläche in Anspruch nehmen. Um den Bedarf an Pflegeplätzen und an betreutem Wohnen gemäss kantonalen Vorgaben zu decken, soll im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Restfläche der Parzelle Nr. 1874A ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

Planerische Umsetzung:–Die Parzelle Nr. 1874A soll im Umfang von 2'152 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentlichen Bauten und Anlage (OeBA) eingezont werden. Diese Einzonung ist eine Bauzonenverlagerung von der Parzelle Nr. 824A zur Parzelle Nr. 1874A. Auf der Parzelle Nr. 824A werden 2'212 m² von der OeBA in die Landwirtschaftszone ausgezont, was die Einzonung auf Parzelle Nr. 1874A knapp um 60 m² übersteigt. Diese verbleibenden 60m² werden deshalb ins Gebiet Bellevue verlagert (vgl. Kap. 8.6.4).

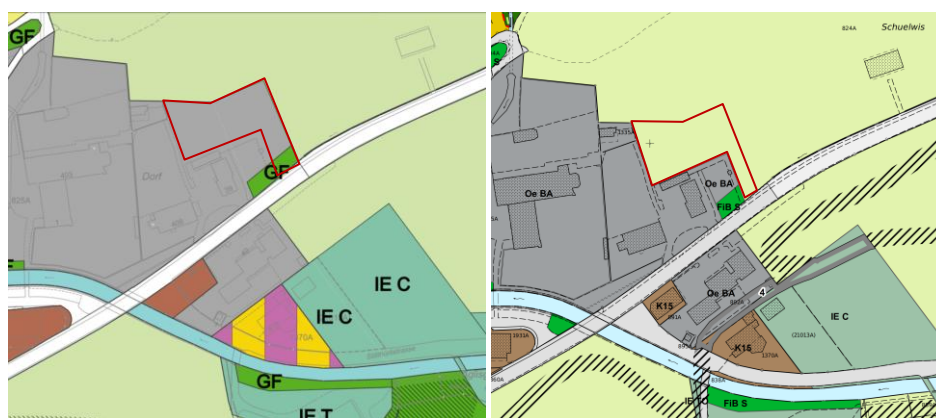


Abbildung 24: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)



Abbildung 25: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Für die Erweiterung der OeBA wird auf die Interessenabwägung verwiesen, die im Rahmen der bereits genehmigten Teilrevision Schellenrieden durchgeführt wurde. Die damals ermittelten und bewerteten Interessen treffen auch auf die Erweiterung zu. Auf eine detaillierte Interessenabwägung wird somit verzichtet, da es sich vorliegend zudem um eine Bauzonenverlagerung handelt.

Zusammenfassend verfolgt die Gemeinde mit vorliegender Planung folgende Ziele:

- Bedarfsdeckung: Es wird ein ausgewiesenes öffentliches Bedürfnis abgedeckt.
- Geeigneter Standort: Der Entwicklungsstandort folgt raumplanerischen Überlegungen und den strategischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.
- Die umweltrechtlichen und die ortsbaulichen Aspekte der Planung werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts für die Entwicklung des Gebiets berücksichtigt.

8.6.2 Bauzonenabtausch Lisighaus – Wildhaus

Ausgangslage: Die Parzellen Nr. 236W (teilweise), 388W und 389W in Lisighaus sind der Kernzone zugewiesen. Das historische Zwinglihaus auf Parzelle Nr. 389W soll versetzt und die ehemalige Schulbaute auf Parzelle Nr. 388W rückgebaut werden. Die erwähnte Kernzone (Fläche von 3'492 m²) wird künftig vollumfänglich bebaubar sein und soll für öffentliche Nutzungen (u.a. Schulraumerweiterungen) zur Verfügung stehen und dazu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

Die beim Dorfkern Wildhaus gelegenen Parzellen Nr. 93W, 94W, 136W und 1217W sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt (Fläche von 3'526 m²), weisen jedoch nur eine reduzierte öffentliche Nutzung als Schneedepot auf. Der kommunale Richtplan sieht hier Potenzial für eine Erstwohnnutzung mit erhöhter baulicher Dichte (vgl. Richtplanblatt S 3.4.4).

Planerische Umsetzung: Aus dargelegten Gründen erfolgt ein praktisch flächengleicher Bauzonenabtausch (Differenz von 34 m²): Das Gebiet in Lisighaus wird neu der OeBA und das Gebiet in Wildhaus neu der Kernzone K15 zugewiesen. In Abweichung vom kommunalen Richtplan erfolgt die Zuweisung zur Kernzone in Wildhaus nicht erst mittelfristig, sondern aufgrund der Möglichkeit eines Bauzonenabtausches bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision.



Abbildung 26: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

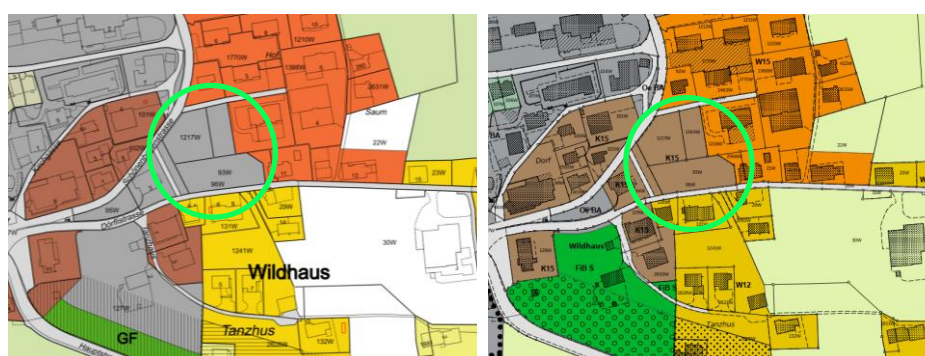


Abbildung 27: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

8.6.3 Tanzhaus

Ausgangslage: Die Parzelle Nr. 127W mit der geschützten Einzelbaute Tanzhus ist grösstenteils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA, 5'771 m²) sowie teilweise der Kernzone (599 m²) und der Grünzone Freihaltung (2'332 m²) zugewiesen. Wie im kommunalen Richtplan (Richtplanblatt S 3.3.1) erwähnt, ist das teils unbebaute Areal grösstenteils ohne öffentliche Nutzungen. Der bereits erlassene kommunale Richtplan stellt Potenzial fest, die Bauzonenreserve an zentraler Lage längerfristig für Wohnen mit erhöhter baulicher Dichte zu nutzen, dies unter Rücksichtnahme auf Ortsbild und das Schutzobjekt Tanzhus.

Planerische Umsetzung: Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung hat der Gemeinderat die Situation geprüft. Wegen fehlenden Bedarfs für öffentliche Nutzungen wird davon abgesehen, die Parzelle Nr. 127W weiterhin in der OeBA zu belassen. Stattdessen wird die Parzelle Nr. 127W weitestgehend der Freihaltezone Siedlungsgliederung (FiB S) zugewiesen und damit der baulichen Nutzung durch Bauten und Anlagen entzogen (vgl. folgende Abbildung). Einzig entlang der Dörlistrasse, einer Gemeindestrasse zweiter Klasse, wird ein Streifen von 3 m in der OeBA belassen, dies im Hinblick auf eine allfällige künftige Strassenverbreiterung bzw. für die Erstellung eines Trottoirs.



Abbildung 28: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und Zonenplanänderung (rechts)

Mit der Reduktion der OeBA und der Kernzone auf Parzelle Nr. 127W sind folgende Massnahmen verbunden:

- Reduktion Kernzone um 599 m²: vollumfänglich an kommunalen Auszonungsbedarf anrechenbar.
- Reduktion der OeBA um 5'640 m²:
 - 3'227 m² Zuweisung zur FiB S und damit an kommunalen Auszonungsbedarf anrechenbar (in Zusammenhang mit Teilrevision Schellenriemen in Unterwasser, vgl. Kap. 6.2)
 - 2'413 m² Zuweisung zur FiB S und Verlagerung der OeBA ins Gebiet Resonanzzentrum (Areal ehemaliges Bellevue, vgl. folgendes Kapitel)

8.6.4 Resonanzzentrum Wildhaus / Lisighaus

Ausgangslage: Das räumliche Tourismusedwicklungskonzept (rTEK) Klang Toggenburg bzw. der dazugehörige Teilbericht Raumplanung sieht unter anderem die Realisierung eines Klangzentrums / Erlebnisraums vor und hält als möglichen Standort den Raum Curling-/Eissportzentrum fest. Das rTEK sieht vor, den Standort im Rahmen einer detaillierteren Planung zu evaluieren. Darauf aufbauend hält der kommunale Richtplan (Richtplanblatt W2.3) zum Klangzentrum / Erlebnisraum als Zielsetzung fest, ein Detailkonzept mit Standortabklärung des Klangzentrums zu erarbeiten.

Planerische Umsetzung: In der Zwischenzeit erfolgten erste Planungsschritte zu einem Vorprojekt, das neu unter der Bezeichnung «Resonanzraum Zwingli» vorangetrieben wird. Vision ist, dass am Standort Bellevue in Wildhaus ein architektonisches Leuchtturmprojekt entsteht, das aus Disputationsraum (mit grosser Kuppel) und Resonanzräumen besteht. Auch der Standort Lisighaus wird weiterhin benötigt.

Am Standort Lisighaus sind die nutzungsplanerischen Voraussetzungen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision bereits geschaffen (Realisierungsmöglichkeit sowohl in der OeBA wie auch in der Intensivverholungszone TO).

Am Standort Bellevue ist zur Realisierung des Projekts ein Perimeter von rund 6'759.25 m² nötig, die neu der OeBA zugewiesen werden:

- Parzellen Nr. 124W, 125W und 1916W, Totalfläche von 1'825 m² (heute: dreigeschossige Kernzone)
- Teilflächen der Parzellen Nr. 143W und 121W (heute: Landwirtschaftszone)

Die bestehende Kernzone von 1'825 m² wird somit durch die OeBA abgelöst und wie folgt verlagert:

- 853 m² zur Parzelle Nr. 94W (heute: OeBA)
- 514 m² zur Parzelle Nr. 114W (heute: Grünzone Erholung)
- 458 m² zur Parzelle Nr. 115W (heute: OeBA). Zusätzlich wird die neu entstehende Kernzone zu Gunsten einer sinnvollen Abgrenzung der Zonierung um gut 110 m² ergänzt (Arrondierung).

Die notwendige OeBA von 6'759 m² wird wie folgt geschaffen:

- 853 m² Bauzonenabtausch mit der Parzelle Nr. 94W
- 567 m² Bauzonenabtausch mit der Parzelle Nr. 115W
- 2'413 m² Verlagerung von der Parzelle Nr. 127W (vgl. Kap. 8.6.3)
- 1'960 m² Verlagerung von der Parzelle Nr. 2201W und 2193W
- 933 m² Verlagerung von der Parzelle Nr. 87W und 88W
- 60 m² Verlagerung von der Parzelle Nr. 824A (vgl. Kap. 8.6.1)

Über den erwähnten Bedarf hinaus werden somit zusätzlich 27 m² der baulichen Nutzung entzogen.

Mit einer Sondernutzungsplanpflicht werden am Standort Bellevue folgende Inhalte gesichert:

- Qualitätsvolle Bebauung
- Sorgfältige Einfügung in die Landschaft / Umgebung
- Effiziente Nutzung und Erschliessung
- Sicherung Verfügbarkeit / Bebauung

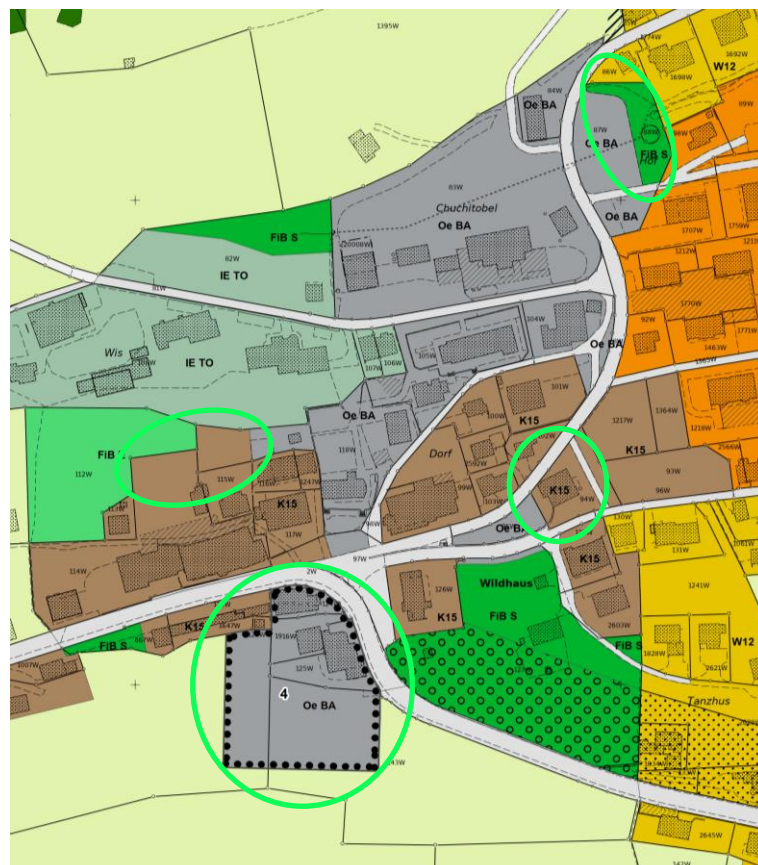


Abbildung 29: Rechtskräftiger Zonenplan (oben) und Zonenplanänderung (unten)

Für die Bauzonenerweiterung am Standort Bellevue wird im Hinblick auf die Genehmigung noch eine Interessenabwägung nach Art. 3 Abs. 1 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vorgenommen (Interessenermittlung, -bewertung und -abwägung).

9 Baureglement

Die Revision des Baureglementes dient in erster Linie der Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnung an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Ziele der Revision des PBG waren hauptsächlich die Schaffung von Instrumenten für eine optimalere Nutzung der Bauzonen, die Deregulierung der bisherigen Baupolizeivorschriften sowie eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauvorschriften innerhalb des ganzen Kantons und in allen Gemeinden. Innerhalb des Rahmens des übergeordneten Rechts – insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG) und des kantonalen PBG – sind die Gemeinden beauftragt und befugt, kommunale Bauordnungen zu erlassen und ihre bisherigen Baureglemente an das neue Recht anzupassen.

Nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 erarbeitete die Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) ein Musterbaureglement. Dieses ist als Arbeitshilfe und Erlassgrundlage gedacht und soll zu einer Vereinheitlichung der kommunalen Baureglemente führen. Grundsätzlich richtet sich das überarbeitete Baureglement von Wildhaus-Alt St. Johann nach dem Musterbaureglement der VSGP. Dessen Bestimmungen folgen konsequent der Systematik des PBG. Das Musterbaureglement ist vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St. Gallen (AREG) als genehmigungsfähig bezeichnet worden.

Das PBG legt die Bauvorschriften auf kantonaler Ebene einheitlich fest wie Gebäudebegriff, Niveaupunkt, massgebendes Terrain, Gebäudelänge und -breite, Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe, Dachraum, Klein-, An- und Vorbauten, Dachvorsprünge, etc. Mit dem Baureglement werden hierfür die entsprechenden Masse festgelegt.

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Bauregements. Mit der Revision werden die neuen Baubegriffe des PBG ins Baureglement übernommen. Eine Vielzahl von Bestimmungen entfällt, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt sind (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen) oder durch das neue Recht abgeschafft wurden (bspw. Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Mehrlängenzuschlag, wohnhygienische Anforderungen). Das Baureglement wird dadurch weniger umfangreich. Die Ausrichtung des Bauregementes am PBG und am Musterbaureglement führt zu folgender Neugliederung:

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Raumplanung

- III. Nutzungs- und Bauvorschriften
 - 1. Erschliessung und Ausstattung
 - 2. Erstellung von Bauten und Anlagen
- IV. Gebühren
- V. Schlussbestimmungen

9.1 Allgemeine Bestimmungen – Zuständigkeit (Art. 1, 2 BauR)

Im Baupolizeirecht ist die politische Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung oder anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Die Aufteilung der Zuständigkeit zwischen dem Gemeinderat als Planungsbehörde, die mit der gesamten Orts- und Strassenplanung beauftragt ist, und der Baukommission als Baubehörde hat sich bisher in den Gemeinden des Kantons St. Gallen bereits sehr verbreitet und bewährt. In Wildhaus-Alt St. Johann entschied der Gemeinderat bisher über Baugesuche zusammen mit Einsprachen und die Baukommission dann, wenn keine Einsprache eingegangen waren. Die Zuständigkeit als Baubehörde ist nunmehr vollständig bei der Baukommission vorgesehen.

Der Gemeinderat als politische Behörde wird dadurch von der Aufgabe der Baurechtsanwendung befreit und gewinnt dadurch mehr Raum in der Aufgabenerfüllung der Richt- und Ortsplanung. Die Baukommission dient als Fachbehörde. Ebenso wird die Bauverwaltung mit eigenen Kompetenzen für die nachgeordnete Rechtsanwendung betraut.

Damit erhält die Gemeinde eine effiziente Kompetenzstruktur zur Erfüllung ihrer reichhaltigen Aufgaben im Bereich von Raumplanung und Baurechtsanwendung. Die Funktion des Gemeinderates als Führungs- und Steuerungsorgan der Gemeinde wird dadurch gestärkt und die operativen Funktionen in die Kompetenz einer Fachkommission gelegt.

9.2 Raumplanung (Art. 3 – 13 BauR)

9.2.1 Zonenarten

Aufgrund verschiedener Änderungen im PBG sind die verschiedenen Zonenarten neu zu bezeichnen. Ebenfalls können die einzelnen Nutzungszonen nach PBG nicht mehr gemäss ihrer Geschossigkeit differenziert werden. Es wird hierfür in allen Gemeinden des Kantons ein einheitliches Datenmodell verwendet. Waren die Zonenarten bisher durch ein Kürzel in Kombination mit der Anzahl der zulässigen Geschosse (bspw. W1, W2, W3) benannt, werden sie neu durch die maximal zulässige Gesamthöhe (bspw. W11, W12, W15) unterschieden.

Die Zonenart "übriges Gemeindegebiet", das – mit gleicher Wirkung wie die Landwirtschaftszone – als Nichtbaugelände gilt, gibt es im PBG nicht mehr. Im Rahmen der BauR-Revision ist das "übrige Gemeindegebiet" deshalb aufzuheben und in eine andere Nichtbauzone zu überführen (bspw. Landwirtschaftszone, Freihaltezone). Die Gewerbe-Industrie-Zone und die Industriezone werden nach PBG in Arbeitszonen umbenannt, die Grünzone in Freihaltezone oder Schutzzone. Verkehrsflächen innerhalb des Baugeländes gelten nach ständiger Rechtsprechung als Bauzone.

Die in den verschiedenen Zonenarten zulässigen Nutzungen sind im kantonalen Recht bestimmt (Art. 12 ff. PBG). Nach Art. 7 Abs. 3 PBG können die Gemeinden die Zonenvorschriften indessen weiter differenzieren. Von dieser Kompetenz kann Gebrauch gemacht werden, wenn sich hierfür ein Bedarf ergibt.

9.2.2 Wohnzonen (Art. 6 BauR)

In den Wohnzonen ist es nach Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG ausserdem möglich, die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den Standort angewiesen sind, auszuschliessen. Diese Option wurde in Art. 6 BauR übernommen. In den anderen Zonenarten besteht diese Möglichkeit hingegen nicht.

9.2.3 Kernzonen (Art. 7 BauR)

Das heutige Baureglement stellt für die Kernzonen erhöhte Anforderungen an die bauliche und architektonische Einordnung sowie die Umgebungsgestaltung, beispielsweise in Bezug auf Gebäude-, First-, Geschosshöhe und -zahl, Gebäudelänge, Dachform/-neigung, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl.

In Art. 7 BauR sind weiterhin Ästhetikanforderungen vorgesehen. Diese Bestimmung gibt vor, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zudem enthält sie auch konkrete Gestaltungsanforderungen.

9.2.4 Intensiverholungszone (Art. 8 BauR)

Verweis auf die Ausführungen unter Kapitel 8.5.

9.2.5 Freihaltezone (Art. 9 BauR)

Grünzonen sind im neuen PBG nicht mehr enthalten und sind neu einer Freihaltezone oder Schutzzone zuzuweisen. In der neuen Bau- und Zonenordnung wird dies wie folgt gehandhabt:

- Grünzone Erholung (GE): Zuweisung zur Freihaltezone Erholung (FiB E) mit Beibehalt Zweckbestimmung und Verzicht auf Festlegung einer maximalen Gebäudegrundfläche von 50 m².
- Grünzone Freihaltung (GF): Zuweisung zur Freihaltezone Siedlungsgliederung (FiB S, FaB S)
- Grünzone Schutzgegenstand gemäss Art. 98 BauG (GN): Verzicht auf Übernahme dieser Grünzonen, um Doppelspurigkeiten bzw. Inkongruenzen mit der Schutzverordnung zu vermeiden.
- Grünzone Gewässerschutz (GG): Zuweisung zur Schutzzone Gewässerschutz (SaB G) einschliesslich Perimeteranpassung gemäss aktueller Gewässerschutz-Basis.

Die überlagernde Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände gemäss Art. 17 des rechtskräftigen Baureglements wird ausserhalb der Bauzone neu zur überlagernden Freihaltezone Wintersport und innerhalb der Bauzone zum überlagernden Bereich Wintersport (bestimmte Nutzungsart, vgl. Kapitel 8.2). Nebst Skipisten werden neu auch weitere Wintersportflächen abgedeckt (Loipennetz, Winterwanderwege, Sprungschanzengelände).

Neu eingeführt wird weiter die Freihaltezone Winter-Parkierung, welche das Parkieren im Winterhalbjahr erlaubt. Überlaufparkplätze, d.h. in Spitzentagen genutzte Parkflächen auf Landwirtschaftsflächen, werden mit dieser Zone überlagert und damit nutzungsplanerisch gesichert.

9.2.6 Ästhetikbestimmungen (Art. 12 BauR)

Gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG kann die politische Gemeinde für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Artikel 12 Abs. 1 BauR sieht für die Wohn-, Wohngewerbe- und Kernzonen vor, dass auf Hauptbauten nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig sind.

Wie der Leitfaden für das Toggenburg / Bauentwurf im ländlichen Raum (2022) beschreibt, sind im Toggenburg die Hänge von Haupt- und Seitentälern durch Tobel, Steilstufen und Verflachungen reich gegliedert. Aufgrund der Aufgliederung in kleine Geländekammern hat sich die Streusiedlung als Siedlungstyp herausgebildet. Ausserhalb der Dorfkerne ist die Streusiedlung mit Niederlassungen in Form von Einzelhöfen («Heimetli») und Hofgruppen auch heute noch charakteristisch

für das Bild der Kulturlandschaft. Gemäss Leitfaden ist das Obertoggenburg mit Streusiedlungen eher dicht verbaut, während das Untertoggenburg eine dünne Streubesiedelung aufweist.

Das Bauzonengebiet von Wildhaus-Alt St. Johann, dessen Struktur und Ausdehnung hauptsächlich vor der Zeit der Raumplanung entstanden sind, ist sehr stark aufgegliedert und im Landschaftsraum verteilt. Eine zusammenhängende Hauptbauzone besteht nicht, sondern die einzelnen Bauzonenteile sind – im Gegensatz zu den kompakten Hauptbauzonen der Gemeinden ausserhalb des Obertoggenburgs – nur sehr kleinflächig und aufgrund deren Verteilung mit dem historisch gewachsenen Streusiedlungsgebiet und der Landschaft stark verwoben.

Aufgrund dieser aufgegliederten Siedlungsstruktur, die sich in den ländlich traditionellen Landschaftsraum hinein ausgedehnt hat, kommt der Typologie der Gebäude in der Bauzone eine landschaftsraumprägende Bedeutung zu. Ein zentraler Gesichtspunkt der Haustypologie bildet die Dachform. Da der ländliche Raum durch Häuser mit Schrägdächern geprägt ist, soll dies auch für die Bauzone bestimmend sein. Das ist bis auf wenige Ausnahmen bisher der Fall, was beibehalten werden soll.

Die Regelung von Artikel 12 Abs. 1 des Baureglements, welche die Kern-, Wohn- und Wohngewerbebezonen umfasst, basiert auf diesem Verständnis von Landschaftsraum, Kulturlandschaft und Besiedelung. In den Kern-, Wohn- und Wohngewerbebezonen als «konkret bezeichnete Gebiete» soll die Schrägdachform als Typologie verbindlich festgelegt werden.

Für die Landwirtschaftszone gilt der Leitfaden für das Toggenburg / Bauentwurf im ländlichen Raum (2022, Art. 12 Abs. 2 BauR).

9.2.7 Zweitwohnungen in Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben (Art. 13 BauR)

Die letzte Teilrevision des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) enthält in dessen Art. 8 Abs. 4 eine Änderung zur teilweisen Umnutzung von strukturierten Beherbergungsbetrieben, die aufgegeben werden, in Zweitwohnungen. Weil damit ein negativer Anreiz zur Betriebsaufgabe gesetzt wird, soll diese Änderung in Wildhaus-Alt St. Johann keine Anwendung finden.

9.3 Nutzungs- und Bauvorschriften

9.3.1 Erschliessung und Ausstattung (Art. 14 f. BauR, Art. 69 f. PBG)

Zu diesen Aspekten bringt das neue Recht keine wesentlichen Änderungen. Die Regelung von Ausfahrten, Vorplätzen und Garagen, Abstellplätzen für Fahrzeuge, Spielplätzen und Begegnungsbereichen sowie Ersatzabgaben bleibt weitgehend unverändert. Angepasst werden indessen verschiedene Masszahlen. Nach PBG neu einzuführen waren Pflichtparkplätze für Zweiräder.

Die Ersatzabgabe für dispensierte Parkplätze wird unter Berücksichtigung des heutigen Kostenniveaus angemessen erhöht (Art. 16 Abs. 4 BauR).

9.3.2 Erstellung von Bauten und Anlagen (Art. 18 f. BauR, Art. 73 f. PBG)

a) Regelbautabelle

Das PBG hat die Bauvorschriften einerseits im ganzen Kanton vereinheitlicht und andererseits auf die abschliessende Aufzählung von Art. 79 und 80 PBG begrenzt. Die Gemeinden haben bezüglich des Inhaltes der Bauvorschriften grundsätzlich keine Regelungskompetenz mehr. Der Gemeinde kommt die Aufgabe zu, für die Regelbauvorschriften die entsprechenden Masse festzulegen. Deren Festlegung erfolgt in der Regelbautabelle von Art. 18 BauR bzw. Anhang 1. Die Regelbauweise besteht aus folgenden durch das PBG definierten Bauvorschriften:

- Grenzabstand (gross und klein), Gebäudeabstand als doppelter Grenzabstand (Art. 93, 94 PBG)
- Gesamthöhe (Art. 83 PBG)
- Gebäudehöhe (Art. 84 PBG)
- Definition des Dachraums (Winkelmaass auf Gebäudelängsseiten, Mass für Dachaufbaute bzw. Fassadenabschnitt), Art. 85 PBG
- Talseitige Fassadenhöhe (Art. 86 PBG)
- Gebäudelänge und -breite (Art. 82 PBG)
- Tiefe für Abgrabung an Bauten (Art. 97 Abs. 1 PBG)

Durch die Liberalisierung der Bauvorschriften im PBG fallen im neuen Baureglement die bisher maximale Geschosszahl und der Mehrlängenzuschlag weg. Diese sind deshalb in der Regelbautabelle nicht mehr enthalten. Die Ausnützungsziffer wurde bereits mit dem heutigen Baureglement im Jahr 2014 abgeschafft.

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe sowie einem Längenmass für Dachaufbauten (Gauben, Lukarnen, Attikageschossteil), die bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Das maximale Winkelmass beträgt 45° und das Längenmass 1/2 der Fassadenlänge.

Um die Erscheinung von Bauten in Hanglagen weiterhin massvoll zu begrenzen, wird der Wegfall der Geschosszahl durch eine talseitige Fassadenhöhe kompensiert, die im PBG hierfür vorgesehen ist (Art. 86 PBG).

Mit den revidierten Regelbauvorschriften des PBG werden die Baumöglichkeiten in den Bauzonen angemessen erhöht. Weil die Ausnutzungsziffer in Wildhaus-Alt St. Johann indessen bereits abgeschafft ist, ergibt sich keine erhebliche Differenz mehr. Die Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes entspricht dem bewussten Willen des eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebers. Hierfür sprach sich die Bevölkerung von Eidgenossenschaft und Kanton bei der Annahme des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 mit grosser Mehrheit aus. Die Landschaft soll verschont und von weiterer Überbauung möglichst frei gehalten werden. Die Nutzung und Überbauung innerhalb der Bauzonen soll demgegenüber optimiert werden.

b) Klein- und Anbauten (Art. 21, 22 BauR)

Die Definition von Nebenbauten bzw. Kleinbauten und Anbauten wird ebenfalls vom kantonalen Recht vorgegeben (Art. 74, 75, 94 PBG), wobei der Begriff "Nebenbauten" durch "Kleinbauten" ersetzt worden ist. Im Gegensatz zu den bisherigen Nebenbauten dürfen Kleinbauten bewohnt sein. Auf Gemeindeebene sind nur noch die Masse zu bestimmen (Art. 21 BauR).

c) Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen (Art. 24 BauR)

Die Abstände für Böschungen und Stützkonstruktionen wurden auf die revidierten Vorschriften des EG-ZGB (sGS 911.1) über Grenzabstände von Einfriedungen nach Art. 97^{bis} EG-ZGB abgestimmt. Diese sind am 1. Januar 2012 in Kraft getreten (Art. 24 BauR).

d) Gebühren (Art. 28 BauR)

Die Zuständigkeit für die Erhebung von Gebühren durch die Baubehörde ist in Art. 28 BauR enthalten. Rechtliche Grundlage dafür bilden das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), die Verwaltungsverfahrensverordnung (VRV), der Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sowie verschiedene Bestimmungen des PBG.

9.4 Schlussbestimmungen

Neben dem Inkrafttreten des neuen Baureglements wird in diesem Kapitel auch das alte Recht – d.h. das bisherige Baureglement und der bisherige Zonenplan – aufgehoben.

Anhang 1 Übersicht «Flächen Ein-, Um- und Auszonungen»

Zonenplan rechtskräftig		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																									
		Bauzone (neuer ZP)										Nichtbauzone (neuer ZP)															
WE	W2	W15	WG12	WG15	K15	A15	Os BA	IE C	IE B	IE TO	IE S	IE P	FIE E	FIE S	VF B	OsBA AB	IEaB T	IEaB TO	IEaB B	IEaB TB	FaB S	SaB G	L	GW	WA	VF aB	Total
W1	33.08									0.11					0.16	0.66						7.86			0.01	0.01	41.88
W2	36.82	0.21	0.32					0.06		0.10					0.22							2.76					40.28
W3	0.01	5.29													0.00											5.30	
WG2	0.76					0.01									0.24							1.74		0.00			18.95
WG3			14.50	1.30	0.40										0.00										0.00		1.89
K2	0.08														0.00							0.20					1.98
K3			0.19	1.50			0.59								0.06	0.12											10.62
Kur					9.85				1.58	5.80					0.05			0.11	0.68			0.00				0.01	8.24
GIA			0.02	1.15		5.57									0.01							0.00				0.11	6.86
Os BA			0.03		0.51		10.44			1.00				0.66	0.11	0.61						0.47		0.05			13.88
IE C								2.00							0.08							0.09					2.17
IE T										0.42	0.41		1.34		0.06			0.11	0.22			0.09					2.65
IE TB										0.26											1.73		0.13			0.03	2.15
IES							0.29			0.46	0.66			3.01	0.00												1.41
GEIB					0.05					0.11				0.27	3.02	0.05						0.92	0.00		0.00	0.00	3.17
GFIB														0.00	0.05	6.60									0.00	4.25	
VF IB	0.12	0.00			0.06		0.04								0.05	6.60						0.01			0.01	6.91	12.93
GFaB						0.01							0.18	1.82	0.02						0.17	0.37	10.07	0.00	0.29	0.01	0.71
GEaB														0.71												0.18	316.85
GN														0.03													10.87
GG																											
ueGF							0.00								0.14	0.11						23.68	0.00	0.67	0.09	24.81	
ueGBL	0.02						0.03								0.01							1648.27	0.00	169.49	0.04		1817.84
ueGS	0.03					0.01									0.00												3.68
L	0.00		0.01		0.79	0.67				0.01				0.08	7.16			0.01				0.04	0.00	0.02	14.02	21.38	
GW										0.03	0.04		0.12		0.24			1.42				2.88	3990.09	0.03	84.25	10.51	4091.06
VF aB	0.00														0.00							0.03	41.49	0.00	0.03		41.56
WA	0.00	0.00								0.00	0.13				0.01	3.43						0.90	0.01	0.27	13.56	18.31	
										0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				154.10	0.00	2061.96	4.15	2220.22	
Total	70.73	5.48	15.08	3.78	12.93	6.37	12.06	2.06	1.70	8.30	0.66	1.65	4.03	5.99	19.19	0.61	0.11	1.77	0.68	1.73	0.17	13.22	6156.62	41.53	2324.03	42.76	8762.85

Reduktion WMZ

Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)

Reduktion Bauzone

Erweiterung WMZ

Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)

Subtotal Erweiterung Bauzone

Unzonungen WMZ

Unzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)

Unzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)

Unzonung Nichtbauzone: Freifläche- und Schutzzone innerhalb Baugelände

Unzonung Verkehrsflächen

8762.85

12.56 Reduktion WMZ Siedlungsrand

5.24 Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand

17.60 Reduktion Bauzone Siedlungsrand

0.07 Erweiterung WMZ Siedlungsrand

2.14 Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand

2.22 Erweiterung Bauzone Siedlungsrand

-12.70 Flächenbilanz WMZ

-10.11 Flächenbilanz Weitere Bauzone

-22.81 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzone)

-15.59 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzone)

Erweiterungen der WMZ / Bauzone am Siedlungsrand meint:
– eine Vergrößerung der «Bauzone-Hülle» oder
– die Erweiterung der Bauzone in grössere Freiräume innerhalb der bestehenden Bauzone,
wobei die Flächen oft noch landwirtschaftlich genutzt sind (oder evtl. Grünzone / Freiflächen)

Anhang 2 Auszonungsflächen anrechenbar / nicht anrechenbar

Zuweisungen zur Landwirtschaftszone / an Auszonungsbedarf anrechenbar

Bemerkung	Parz. Nr.	Auszonungskriterium	Fläche in m²
anrechenbar	32W	B, D, E	289.58
anrechenbar	59A	A, B, C, D, E	504.17
anrechenbar	61A	A, B, C, D, E	408.84
anrechenbar	75W	A, B, E	507.53
anrechenbar	80A	A, B, C, E	1455.83
anrechenbar	90A	A, B, C, E	548.27
anrechenbar	99A	A, B, C, E	1136.11
anrechenbar	101A	A, B, C, E	581.14
anrechenbar	102A	A, B, C, E	1991.40
anrechenbar	105A	A, B, C, E	553.34
anrechenbar	127W	B, E	558.97
anrechenbar	141W	B, C, E	150.64
anrechenbar	142W	A, B, C, E	882.74
anrechenbar	168A	A, B, C, D, E	329.85
anrechenbar	170A	A, B, C, D, E	1781.60
anrechenbar	171A	A, B, C, D, E	187.85
anrechenbar	172A	A, B, C, D, E	419.16
anrechenbar	173A	A, B, C, D, E	1615.61
anrechenbar	174A	A, B, C, D, E	1030.22
anrechenbar	182A	A, B, C, D, E	160.45
anrechenbar	183A	A, B, C, D, E	1000.73
anrechenbar	186A	A, B, C, D, E	78.47
anrechenbar	187A	A, B, C, D, E	411.43
anrechenbar	188A	A, B, C, D, E	963.97
anrechenbar	189A	A, B, C, D, E	1345.05
anrechenbar	189W	A, B, E	473.67
anrechenbar	190A	A, B, C, D, E	1360.35
anrechenbar	199W	A, B, C, E	768.71
anrechenbar	223W	B, D, E	1609.44
anrechenbar	226A	A, B, C, D, E	2931.51
anrechenbar	227A	A, B, C, D, E	377.17
anrechenbar	231W	A, B, C, E	49.71
anrechenbar	292A	A, B, C, E	1780.61
anrechenbar	292W	A, B, C, E	77.15
anrechenbar	300A	A, B, D, E	2055.01
anrechenbar	305W	A, B, C, E	894.53
anrechenbar	306W	A, B, D, E	36.93
anrechenbar	307W	A, B, C, D, E	0.13
anrechenbar	311W	A, B, C, E	1208.59
anrechenbar	316W	A, B, C, E	551.44
anrechenbar	327A	A, B, C	1845.71
anrechenbar	342W	A, B, E	1537.34
anrechenbar	346W	A, B, C, D, E	1018.13
anrechenbar	347W	A, B, C, D, E	58.76

anrechenbar	360A	A, B, C, E	1051.95
anrechenbar	362W	A, B, C, E	1056.83
anrechenbar	391A	A, B, C, D, E	1283.37
anrechenbar	392A	A, B, C, D, E	1690.58
anrechenbar	423A	A, B, C, E	1195.21
anrechenbar	424W	A, B, C, E	2896.69
anrechenbar	443W	A, B, E	1035.86
anrechenbar	455W	A, B, E	400.35
anrechenbar	464W	A, B, C, E	202.76
anrechenbar	479A	A, B, C, D, E	1104.82
anrechenbar	487W	A, B, C, E, D	951.50
anrechenbar	517W	B, E	1641.32
anrechenbar	536W	A, B, C, E	118.38
anrechenbar	539W	A, B, C, E	1280.96
anrechenbar	543W	A, B, C, E	1219.05
anrechenbar	548W	A, B, E	832.22
anrechenbar	549W	A, B, E	725.59
anrechenbar	550W	A, B, E	128.33
anrechenbar	554W	A, B, D, E	587.81
anrechenbar	566A	A, B, C, E	973.88
anrechenbar	567A	A, B, C, E	595.07
anrechenbar	583A	A, B, C, E	940.77
anrechenbar	584A	A, B, C, D, E	497.07
anrechenbar	659A	A, B, C, E	736.18
anrechenbar	702W	A, B, C, E	1048.64
anrechenbar	704W	A, B, C, E	597.30
anrechenbar	716A	A, B, C, E	961.20
anrechenbar	788A	A, B, C, E	207.56
anrechenbar	790A	A, B, D, E	744.00
anrechenbar	808W	A, B, C, E	422.31
anrechenbar	812A	A, B, C, D, E	1559.12
anrechenbar	813A	A, B, C, D, E	4451.92
anrechenbar	848W	A, B, C, E	52.57
anrechenbar	854W	A, B, C, D, E	753.64
anrechenbar	855W	A, B, C, E	279.32
anrechenbar	856W	A, B, C, E	395.72
anrechenbar	865W	A, B, C, E	520.77
anrechenbar	867W	A, B, C, E	263.93
anrechenbar	870A	A, B, E	1162.49
anrechenbar	873W	A, B, D, E	1004.53
anrechenbar	874W	A, B, C, E	600.07
anrechenbar	899A	A, B, E	1598.11
anrechenbar	901A	A, B, C, E	66.56
anrechenbar	902A	A, B, C, E	259.52
anrechenbar	903A	A, B, C, E	1811.47
anrechenbar	904A	A, B, C, E	276.21
anrechenbar	906A	A, B, C, E	1075.20

anrechenbar	910A	A, B, E	1118.06
anrechenbar	934W	A, B, C, E	344.79
anrechenbar	961A	A, B, C, E	4603.48
anrechenbar	976W	A, B, C, E	168.87
anrechenbar	977W	A, B, C, E	133.29
anrechenbar	978W	A, B, C, D, E	1529.96
anrechenbar	980W	A, B, C, D, E	805.43
anrechenbar	981W	A, B, C, E	844.21
anrechenbar	995W	A, B, C, E	274.26
anrechenbar	1010A	A, B, C, E	257.68
anrechenbar	1050W	A, B, E	1155.93
anrechenbar	1053W	B, E	869.77
anrechenbar	1074W	A, B, C, E	199.98
anrechenbar	1123W	A, B, C, E	1253.13
anrechenbar	1129W	A, B, E	1011.87
anrechenbar	1193W	A, B, C, E	908.67
anrechenbar	1194W	A, B, C, E	746.51
anrechenbar	1280W	A, B, C, E	1077.43
anrechenbar	1317A	A, B, C, E	699.79
anrechenbar	1403A	B, D, E	432.14
anrechenbar	1509W	A, B, C, E	646.82
anrechenbar	1677W	A, B, C, E	373.41
anrechenbar	1683W	A, B, E	1428.89
anrechenbar	1714W	A, B, E	360.47
anrechenbar	1718W	A, B, E	1593.30
anrechenbar	1731W	A, B, C, E	1023.05
anrechenbar	1762W	A, B, C, E	299.74
anrechenbar	1766W	A, B, C, E	275.27
anrechenbar	1832A	A, B	1360.00
anrechenbar	1888W	A, B, C, E	74.71
anrechenbar	1900W	A, B, E	313.37
anrechenbar	1901W	A, B, E	1684.55
anrechenbar	1903W	A, B, D, E	274.93
anrechenbar	1950A	A, B, D, E	702.11
anrechenbar	1988A	A, B, C, E	1191.39
anrechenbar	1989A	A, B, C, E	921.28
anrechenbar	2003A	A, B, C, E	3624.27
anrechenbar	2012A	A, B, C, D, E	1277.92
anrechenbar	2023A	A, B, C, E	1187.13
anrechenbar	2574W	A, B, C, E	1340.85
anrechenbar	2617W	A, B, D, E	105.09
anrechenbar	2628W	A, B, C, E	928.07

Total			120 208.42
--------------	--	--	-------------------

Zuweisungen zur Landwirtschaftszone / nicht an Auszonungsbedarf anrechenbar

Bemerkung	Parz. Nr.	Fläche in m²
nicht anrechenbar	188A	285.95
nicht anrechenbar	189A	131.04
nicht anrechenbar	190A	734.80
nicht anrechenbar	222W	390.82
nicht anrechenbar	300A	2 553.24
nicht anrechenbar	391A	657.94
nicht anrechenbar	417W	470.52
nicht anrechenbar	549W	119.67
nicht anrechenbar	550W	114.60
nicht anrechenbar	686W	345.84
nicht anrechenbar	901A	527.41
nicht anrechenbar	902A	471.13
nicht anrechenbar	904A	484.53
nicht anrechenbar	905A	715.64
Total		8 003.13

Anhang 3 Waldfeststellung (Verfahren und Auflistung)

Waldfeststellungsverfahren

In den Bereichen mit fehlenden, anpassungsbedürftigen oder aufzuhebenden Waldfeststellungen wird parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

Die definitiv aktualisierte Waldfläche erfolgte erst 2024. Die Waldfeststellung bzw. das entsprechende Verfahren erfolgt verfahrensmässig abgestimmt und koordiniert mit der laufenden Ortsplanungsrevision.

Wildhaus-Alt St.Johann Waldfeststellung – Auflistung der Anpassungen

Gebiet	Parz. Nr.	Anpassungen Waldfeststellung	Begründung
Plattenweid	584A	Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze bleibt erhalten und es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt.
Befang	392A	Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze bleibt erhalten und es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt.
Rietli	334A 1070A	Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze (Parzelle Nr. 1070A) bleibt erhalten und es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzelle Nr. 224A).
Luckentobel	178A 182A 183A 184A 186A 187A 188A 1877A	Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze (Parzelle Nr. 178A, 183A, 184A, 1877A) bleibt erhalten und es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzellen Nr. 182A, 183A, 186A, 187A und 188A).
Hinderriet	554W	Ergänzung mit einem Gebiet mit statischer	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die

Gebiet	Parz. Nr.	Anpassungen Waldfeststellung	Begründung
		Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze (Parzelle Nr. 554W) bleibt erhalten und es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzelle Nr. 554W).
Foremoos	1602W	Neue Waldfeststellung	Der Wald grenzt an eine Freihaltzone innerhalb Bauzone Siedlungsgliederung (FiB S).
Thur	1101W 1383W	- Neue Waldfeststellung - Ergänzung mit einem Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Der Wald grenzt direkt an eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «ausserhalb Bauzone». Auf der Parzelle Nr. 1101W liegt die ARA, somit besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Fläche (Sicherung der ARA). Die rechtskräftige statische Waldgrenze (Parzelle Nr. 1101W) bleibt erhalten und wird um eine neue Waldfeststellung ergänzt. Es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzelle Nr. 1101W und 1383W).
Brommeweidli (Schanze)	2086W 2088W	- Neue Waldfeststellung - Anpassung / Aufhebung der Waldfeststellung - Ergänzung mit einem Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Die Parzellen Nr. 2086W und 2088W werden im Winter für Sport- und Erholungszwecke genutzt bzw. es befindet sich eine Sprunganlage auf diesen Parzellen. Um die bereits bestehende Infrastruktur langfristig zu sichern, ist Erhalt, Anpassung und ergänzende Festlegung einer statischen Waldgrenze auf den Parzellen Nr. 2086W und 2088W verhältnismässig und zweckmässig.
Chollersweid	2123W 2160W 2346W	- Neue Waldfeststellung - Anpassung / Aufhebung der Waldfeststellung - Ergänzung mit einem Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Die Bauten und Anlagen westlich des Waldes entstanden mit dem nun stillgelegten Skilift Kollersweid (Talstation mit Restaurant / Beherbergung). Die Gebäude inklusive Aussenräume werden nun als Gruppen-/Lagerunterkunft genutzt. Um diese Nutzungen am Waldrand zu sichern, wird eine statische Waldgrenze festgelegt Parzelle Nrn. 2123W, 2160W und 2346W).
Müsli	51W	- Ergänzung Waldfeststellung - Ergänzung mit einem Gebiet mit statischer Waldgrenze	Gemäss Geometeraufnahme grenzt der Wald grenzt direkt an eine Freihaltzone innerhalb Bauzone Siedlungsgliederung (FiB S), an eine Wohnzone W12 sowie an eine angrenzende Landwirtschaftszone. Die Waldfest-

Gebiet	Parz. Nr.	Anpassungen Waldfeststellung	Begründung
		ausserhalb der Bauzone	stellung wird ergänzt (inkl. Gebiet mit statischer Waldgrenze).
Tobel	600W 1676W	- Neue Waldfeststellung - Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Gemäss Geometeraufnahme grenzt der Wald direkt an eine Intensiverholungszone Transportanlagen innerhalb Bauzone sowie teilweise an Landwirtschaftszone. Es erfolgt eine neue Waldfeststellung (inkl. Gebiet mit statischer Waldgrenze).
Tobel	865W 606W	- Ergänzung mit einem Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze (Parzellen Nr. 606W und 865W) bleibt bestehen. Zudem wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze auf den beiden Parzellen festgelegt.
Seeweid / Schönenboden	616W 617W	Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze (Parzellen Nr. 616W und 617W) bleibt erhalten. Es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzelle Nr. 617W).
Hinderberg	1950A	Neue Waldfeststellung	Der Wald grenzt direkt an eine Bauzone (Wohnzone). Bemerkung: Die Waldfläche auf der Parzelle Nr. 1950A ist ein Schutzwald.
Hinderberg	811A 812A 813A 814A 1320A 1331A 2012A	Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	Aufgrund von Auszonungen grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze bleibt erhalten (Parzellen Nr. 813A, 814A, 1331A, 2012A). Es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzellen Nr. 811A, 812A, 813A, 1320A und 2012A).
Nesselhalden	227A	Aufhebung der Waldfeststellung	Aufgrund von Auszonungen (Parzelle Nr. 227A) grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone.

Gebiet	Parz. Nr.	Anpassungen Waldfeststellung	Begründung
Halden	471A 479A 480A 481A 482A	- Neue Waldfeststellung - Festlegung von zwei Gebieten mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	- Gemäss Geometeraufnahme grenzt der Wald neu direkt an eine Bauzone (Parzellen Nr. 480A, 481A, 471A) und teils an die Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 482A, 471A). Die Waldfeststellung wird erweitert (inkl. Gebiet mit statischer Waldgrenze). - Aufgrund von Auszonungen (Parzelle Nr. 479A) grenzt der Wald nicht mehr unmittelbar an die Bauzone, sondern an die Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige statische Waldgrenze bleibt erhalten (Parzellen Nr. 471A, 479A). Es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze festgelegt (Parzelle Nr. 779A).
Vorder Selamatt	1753A 1754A 1755A 1757A	- Neue Waldfeststellung - Festlegung eines Gebiets mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone	- Das Gebiet der Mittelstation Selamatt wird der Intensiverholungszone Transportanlage und Beherbergung zugeteilt (ausserhalb Bauzone). Bei der Mittelstation wird die Waldfeststellung ergänzt (Parzellen Nr. 1754A, 1759A). - Die rechtskräftige statische Waldgrenze bleibt erhalten. Es wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze rund um die Mittelstation Selamatt bzw. um die bestehenden Infrastrukturen festgelegt.
Burg	1310A 1311A	Neue Waldfeststellung	Der Wald grenzt direkt an eine Bauzone (Arbeitszone, Parzelle Nr. 1311A).

Anhang 4 Auswertung Vorprüfung

Detailauswertung Vorprüfung AREG Teil Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
1 Bauzonendimensionierung		
Bauzonengrösse	Die Wohn- und Mischzonen (WMZ) werden um rund 13.2 ha reduziert. Gemäss dem Planungsbericht sind davon 12.2 ha anrechenbare Auszonungen. Der Auszonungsauftrag kann erst dann als erfüllt betrachtet werden, wenn 12.3 ha anrechenbare Auszonungsflächen ausgewiesen werden.	Der Zonenplan wurde überarbeitet. Insgesamt wird die erforderliche Fläche von 12.3 ha aus der WMZ-Zone ausgezont.
2.1 Allgemeine Bemerkungen Zonenplan		
Abstimmung mit dem kommunalen Richtplan (Kapitel 4.3)	Werden Planungsabsichten im kommunalen Richtplan (kRP) in der Rahmennutzungsplanung nicht weiterverfolgt oder neue aufgegriffen, so sind die Beweggründe transparent darzulegen (z. B. kRP S2 und V 3.3)	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht legt jeweils dar, wo und aus welchen Gründen die Rahmennutzungsplanung von den Festlegungen des kommunalen Richtplans abweicht. Der Richtplan deckt jedoch auch Themen ab, die ausserhalb der Rahmennutzungsplanung bearbeitet werden. So wird auf Grundlage des kRP V 3.3 etwa ein Parkierungskonzept erarbeitet, das die Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze vorsieht. An den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen wird festgehalten.

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
Verfügbarkeit von Bauland	Spätestens mit der Genehmigung muss die grundeigentümerverbindliche Erhältlichkeit der neuen Bauzonen nachgewiesen sein.	Entsprechende verwaltungsrechtliche Verträge werden den Genehmigungsunterlagen beigelegt.
Zonenzuteilung	Grundsätzlich können isolierte kleine Flächen im Siedlungskörper nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Sie sind einer geeigneten Bauzone zuzuweisen.	Folgende Grundstücke werden neu der Freihaltezone Siedlungsgliederung innerhalb Bauzone (FiB S) zugewiesen: - Parzellen Nr. 964A, 965A, 966 A; - Parzelle Nr. 6W (Bereich Parzelle 544W); - Parzelle Nr. 307A.
Detailabgrenzungen Zonen	Bei der Rückzonung von unbebauten Flächen ist die Abgrenzung teilweise nicht zweckmässig gewählt worden (nicht auf die Bodendeckung der angrenzenden Nutzung abgestimmt). Die Gemeinde wird angewiesen, diese Abgrenzung zu überprüfen.	Bei mehreren von Rückzonungen betroffenen Parzellen wurde die Zonenabgrenzung bereinigt bzw. angepasst (so bei den Parzellen Nr. 61A, 90A, 479A, 423A, 988A, 311W, 350W, 464W, 545W, 549W, 1046W, 1129W, 1299W).
Waldfeststellungen	Die Gemeinde wird angewiesen, die Waldfeststellung im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchzuführen. In diesem Plan sind die Wald- und Stockgrenzen zu erfassen, die neu an die Bauzone grenzen. Bereits festgelegte Wald- und Stockgrenzen, die infolge von Auszonungen nicht mehr an die Bauzone grenzen, sind aufzuheben.	Die Planung zur Waldfeststellung wurde durchgeführt. Sie wird in die Ortsplanungsrevision integriert und ist mit dem revidierten Zonenplan abgestimmt.
Intensiverholungszone	Die Intensiverholungszone sind nach Bauzonen und Nicht-Bauzonen zu unterscheiden. Intensiverholungszone, die den Anforderungen nach Art. 15 RPG nicht	Die Intensiverholungszone werden neu nach Bauzone und Nicht-Bauzonen unterschieden (vgl. Kap. 8.5 Planungs- und Mitwirkungsbericht). Als

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
	genügen, jedoch ausserhalb der Bauzone im Sinne von Art. 18 RPG zulässig sind, sind als Spezialzone zu klassifizieren.	Spezialzonen ausserhalb Bauzone bezeichnet werden die Intensiverholungszone Iltios, Gamplüt (Bergstation) und Selamatt. Die weiteren Intensiverholungszone grenzen an Bauzone und werden deshalb als innerhalb der Bauzone bezeichnet.
Intensiverholungszone Wintercamping	Die Intensiverholungszone Wintercamping ist als eigene Unterart der Intensiverholungszone in der Legende zu bezeichnen und in der Karte erkenntlich darzustellen.	Art. 8 Abs. 3 des Baureglements sieht eine Intensiverholungszone Winter-Camping IE C* vor. Aktuell gibt es auf dem Gemeindegebiet von Wildhaus-Alt St. Johann keinen Campingplatz, welcher der Intensiverholungszone Winter-Camping (IE C*) zugeordnet ist. Diese Bestimmung wird im Baureglement belassen im Hinblick auf eine mögliche Schaffung eines Campingplatzes, der nur in den Wintermonaten (Oktober bis April) genutzt werden darf.
Naturgefahren (Kap. 4.10)	Talstation Gamplüt (max. mittlere Gefährdung, blau): Im Massnahmenkonzept wird dieses Gebiet nicht behandelt. Es ist somit nicht erkennbar, ob die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt sind. Die Gemeinde wird ersucht, diese Vorgaben nachzuweisen;	Das Vorhaben zur Erstellung eines Parkhauses und die damit verbundene Arealzuweisung zur Intensiverholungszone Transportanlagen werden zumindest vorderhand zurückgestellt. Bei einer allfälligen späteren Erarbeitung eines solchen Projekts werden vertiefte Abklärungen und auch Nachweise zu den Naturgefahren erfolgen.

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
	Gebiet Sägeboden, Wildhaus (Mittlere Gefährdung, blau): Es ist davon auszugehen, dass mindestens eine mittlere Gefährdung verbleibt und eine Begründung der Einzonung aufgrund der mittleren Intensität immer noch nicht möglich ist. Die Vorgaben gemäss KRP sind nicht erfüllt.	Auf die Einzonung des Gebiets Sägeboden wird verzichtet.
Lärmschutz (Kap. 4.7.2)	Änderungen am Zonenplan sollen mit Blick auf die anstehende Revision der Umweltschutzgesetzgebung zum Lärmschutz geprüft werden. Im Frühjahr 2026 soll folgende Anpassung in Kraft gesetzt werden: <i>«In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können»</i> (Art. 24 Abs. 2 USG).	Gemäss neuem Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; RS 814.01) dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können. Der neue Art. 22 Abs. 2 hält in Bezug auf kommende Baubewilligungen fest, wo die IGW zu messen sind. Unter Berücksichtigung dieser neuen Regelungen sowie des Lärmkatasters ist davon auszugehen, dass der IGW in der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann bei jeder von einer Aufzonung betroffenen Parzelle eingehalten wird. Der neue Art. 24 Abs. 3 USG kommt in der ländlichen Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann damit nicht zur Anwendung. Er eröffnet vielmehr deutlich stärker von Lärm betroffenen Gebieten (z.B. in der Nähe von Flughäfen) weitere Tatbestände zur Ein- bzw. Aufzonung, selbst wenn der IGW nicht eingehalten werden kann.

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
		Somit drängen sich für die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann keine Anpassungen oder Ergänzungen auf.
Ökologischer Ausgleich	Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs auf Gemeindeebene ist in Art. 130 PBG geregelt. Die politischen Gemeinden sind damit verpflichtet, in ihren raumwirksamen Tätigkeiten niederschwellige Massnahmen anzuordnen. Das ANJF empfiehlt, die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs in einer entsprechenden Bestimmung im Baureglement zu regeln.	Der kommunale Richtplan (Richtplanblatt L 2.1) hält fest, dass ökologische Aufwertungen auf verschiedenen Ebenen vorangetrieben werden: u.a. mit Vernetzungs- und Landschaftsqualitätsprojekten, kommunale Projekten (z.B. Sanierung/Pflege Trockensteinmauern, Schaffung von Rückzugsräumen für Vögel / Kleinsäuger, Aufwertung von Flachmooren) und einem ökologischen Flächenmanagement des öffentlichen Raums. Die Gemeinde setzt ein entsprechendes Biodiversitätskonzept um, das eine Biodiversitätsförderung im Landwirtschaftsgebiet, im Wald und im Siedlungsgebiet vorsieht. Der Pflicht gemäss Art. 130 PBG wird damit nachgekommen. Von einer zusätzlichen Regelung im Rahmen des Baureglements wird abgesehen.
2.2 Bemerkungen zu einzelnen Parzellen		
Parzellen Nr. 350W und 1046W (4.2.2 Wohn- und Mischzone)	Die ausgezonten Flächen können nicht als Auszonungsfläche angerechnet werden, da sie bereits überbaut sind.	Nach Überprüfung der Flächen wird auf deren Auszonung verzichtet, da sie nicht als Auszonungsfläche anrechenbar sind.
Gebiet Schwendi (4.2.2 Wohn- und Mischzone)	Grundsätzlich sind randlagige Bauzonenreserven sowie solche, die in Konflikt mit der Wintersportnutzung stehen, zu reduzieren. Die entsprechenden peripher gelegene Bauzonenreserven sind zu überprüfen.	Nach Überprüfung werden in der Schwendi folgende zusätzlichen Parzellen ausgezont: 1988A, 1989A sowie der südliche Teil der Parzelle Nr. 102A.

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
Einzonung Industriegebiet Horb (Kap. 4.4.3 Arbeitszone)	Die Einzonung der Parzelle Nr. 1084A für eine Betriebs- erweiterung ist in die Revision der Rahmennutzungspla- nung zu integrieren und grundsätzlich möglich. Die Vo- raussetzungen für die Einzonung sind zu erbringen.	Die Erweiterung der Arbeitszone Horb wird in die Orts- planungsrevision integriert. Für den betroffenen Pla- nungsperimeter wird eine Sondernutzungspflicht fest- gelegt. Die Sondernutzungsplanung (inkl. zugrunde- liegendem Vorprojekt) wird in einem separaten Ver- fahren bearbeitet und vorangetrieben.
Gebiet Horb – OeBA Altersheim	Das bestehende Altersheim auf der Parzelle Nr. 1084A, Gebiet Horb, ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. An diesem peripheren und vom Hauptsiedlungsgebiet abgelegenen Ort lässt sich die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Einzonung in die Zone für öf- fentliche Bauten und Anlagen nicht erkennen. Zudem bestehen Konflikte mit dem Wintersport Langlaufloipe. Die Genehmigung einer Einzonung kann nicht in Aus- sicht gestellt werden.	Auf die Einzonung der betroffenen Fläche der Par- zelle Nr. 1084A wird verzichtet.
Gebiet Vorder Starkenbach (Kap. 4.4.3 Arbeitszone Kap. 4.7.3 NIS)	a) Die Einzonung der Parzelle Nr. 1949A für eine Be- triebserweiterung ist in die Revision der Rahmennut- zungsplanung zu integrieren und grundsätzlich mög- lich. Die Voraussetzungen für die Einzonung sind zu er- bringen. b) Die vorgesehene Einzonung liegt im Einflussbereich von einer vorbeiführenden Hochspannungsleitung. Die eingezonte Fläche ist im Zonenplan mit einer Überla- gerung oder Schraffur zu kennzeichnen, dass im über dem Anlagegrenzwert liegenden Bereich keine Orte mit empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.	a) Die Planung wird in der Ortsplanungsrevision inte- griert. Der Planungsperimeter unterliegt einer Son- dernutzungsplanpflicht. Zur Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1949A in die Arbeitszone A15 sollen die erforderlichen Nachweise und Voraussetzungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision erbracht wer- den. b) Auf der Parzelle Nr. 1978 A ist im rechtskräftigen Zo- nenplan der Vermerk „Überlagernde Fläche – Hin- weis Anlagegrenzwert NISV“ vermerkt (NISV-Verord- nung, Verordnung über den Schutz vor nichtionisie- render Strahlung). Ein beidseitiger Abstand von 20,0

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
		m ein Korridor von 40,0 m gegenüber der bestehenden Hochspannungs-/Stromleitung ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan einzuhalten. Für diese Hochspannungsleitung kann davon ausgegangen werden, dass der gleiche Abstand zur Hochspannungsleitung im Bereich der Parzellen Nr. 1223A, 1969A und 1949A einzuhalten ist. Die vorgesehene Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1949 A hält einen Abstand von ca. 50 m zur Hochspannungsleitung ein. Es ist daher kein Vermerk „Überlagerung oder Schraffur zu kennzeichnen Bereich ohne Ort mit empfindlicher Nutzung“ im Zonenplan einzutragen.
Parzelle Nr. 2349W – Gebiet Sägenboden Südlicher Teil	Der Einzonung des Gebiets „Sägenboden“ stehen verschiedene hoch zu gewichtende öffentliche Interessen entgegen. Eine Einzonung ist daher nicht möglich.	Auf die Einzonung der Parzelle Nr. 2349W wird verzichtet.
Parzelle Nr. 686W Gebiet Sägenboden Nördlicher Teil	Sehr kleine, isolierte und peripher gelegene Flächen entsprechen nicht den raumplanerischen Grundsätzen. Die Parzelle Nr. 686W ist entsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Für die weiteren Umzonungsflächen wird empfohlen, die Begründung unter Berücksichtigung des besonderen Sachverhalts zu vertiefen.	In Absprache mit dem AREG werden für das Gebiet Sägenboden folgende Anpassungen vorgenommen: - Die Parzellen Nr. 840W, 896W (nordwestliche Teilfläche) und 1001W werden der Arbeitszone A15 zugewiesen; - Die Parzellen Nr. 687W, 880W, 896W (südöstlicher Teil entlang Kantonsstrasse) und 974W werden der Wohngewerbezone WG15 zugeteilt. - Die Parzelle Nr. 686W wird aufgrund der isolierten Lage der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
Parzelle Nr. 395W Stiftung Sunnehus	Die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einzonung der Parzelle Nr. 395W in die Intensiverholungszone Beherbergung (IE B) sind noch nicht erfüllt. Die entsprechenden Nachweise sind noch zu erbringen (Projekt, Bedarfsnachweis, Standortbegründung, Sicherstellung Verfügbarkeit).	Die Nachweise zur Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 395W in die Intensiverholungszone Beherbergung werden im Planungs- und Mitwirkungsbericht erbracht (vgl. Kap. 8.5.1.1). Die Betriebserweiterung ist standortgebunden. Das entsprechende Vorprojekt wird für die Genehmigung vorliegen.
Gebiet Schwendi Parzelle Nr. 98A	Für die Einzonung der Parzelle Nr. 98A in die Intensiverholungszone Beherbergung werden weder die raumplanerische Zweckmässigkeit noch der konkrete Bedarf nachgewiesen. Im Gebiet Schwendi ist eine Einzonung im Rahmen der Revision nicht denkbar, da noch erhebliche Reserven bestehen (u.a. Parzelle Nr. 1272W).	Auf die Einzonung der Parzelle Nr. 98A in die Intensiverholungszone Beherbergung (IE B) wird verzichtet.
Talstation Gamplüt Parzelle Nr. 1676W	Der konkrete Bedarf für die Einzonung zur Realisierung eines Parkhauses bei der Talstation Gamplüt und auch die Standortbegründung sind noch nicht genügend ausgewiesen. Für eine allfällige Genehmigung müssen ein schlüssiger Bedarfsnachweis (mit Vorprojekt) sowie ein nachvollziehbares Parkierungskonzept vorliegen, das eine effiziente, bodensparende und bedarfsorientierte öffentliche Parkierung nachweist.	Die notwendigen Abklärungen und Planungen zum angedachten Parkhaus sind noch ausstehend, weshalb dieses Vorhaben (inkl. Sondernutzungsplanung) vorderhand zurückgestellt wird. In Absprache mit dem AREG wird eine kleinere Teilfläche der Parzelle Nr. 1676W der Intensiverholungszone Transportanlagen (IE T) zugewiesen. Diese IE T umfasst die bestehende Infrastruktur (Talstation Gamplüt inkl. Parkplätze) sowie einen 6.0 m breiten Streifen entlang der Schönenbodenstrasse.
Intensiverholungszone Tourismus (TO)	Die Intensiverholungszone auf dem Itios ist mit der besonderen Bindung an den Ort begründet (Transport, Berghaus) und auf die damit verbundenen Nutzungen	Der Planungsperimeter bei der Mittelstation Itios wird der Intensiverholungszone Tourismus ausserhalb Bauzone (IEaB TO) zugewiesen. Diese Zonierung nach Art. 8 des revidierten Baureglements entspricht der

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
Ersatzneubau Berghaus Itios	zu beschränken. Sie ist der «Intensiverholungszone Transport und Beherbergung» zuzuweisen.	vorgesehenen Nutzung bzw. Entwicklung des Itios. Die IEaB TO ab ist demzufolge die zweckmässige Zonierung, welche die vorgesehenen Nutzungen abdeckt. Vgl. die Ausführungen in Kapitel 8.5.2.1.
	Für den Ersatzneubau Berghaus Itios werden die raumplanerischen Anforderungen im Rahmen der Sondernutzungsplanung abgewogen.	In Absprache mit dem Kanton sollen Umzonung und Erweiterung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgen. Die dazugehörige Sondernutzungsplanung (mit Entwicklung des Richtprojekts) wird hingegen in einem separaten Verfahren vorangetrieben (vgl. Kapitel 8.5.2.1).
Intensiverholungszone Restaurant Aelpli	Die Intensiverholungszone beim Restaurant Aelpli weist ein erhebliches Entwicklungspotenzial für eine Beherbergungsnutzung auf, dieses lässt sich jedoch raumplanerisch weder als Bauzone nach Art. 15 RPG noch als Spezialzone nach Art. 18 RPG begründen. Somit ist eindeutig der Landwirtschaftszone zuzuweisen	Die Gemeinde hält aufgrund der Entwicklungsperspektive fest, dass die rechtskräftige Kurzzone beim Restaurant Aelpli im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu der Intensiverholungszone Beherbergung (IE B) zugewiesen wird.
Parzelle Nr. 894A Intensiverholungszone Parkierung	Eine Ausweitung der Intensiverholungszone zur Thur hin ist mit der Gewässerschutzgesetzgebung nicht zu vereinbaren. Die bestehende Grünzone bzw. Freihaltezone muss belassen werden, eine entsprechende Um- und Einzonung in die Intensiverholungszone ist nicht möglich. Aus ökologischer Sicht beeinträchtigt die Parkierung die Thur bereits heute. Diese Beeinträchtigung würde im Bereich der heutigen Grünzone mit einer Intensiverholungszone gestützt werden.	An der Zuweisung der bestehenden Parkierungsflächen zur Intensiverholungszone Parkierung IE P wird festgehalten (vgl. Kapitel 8.5.3).

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
Parzelle Nr. 1595W	Die Parzelle Nr. 1595W ist der «Freihaltezone Siedlungsgliederung innerhalb der Bauzone» zugeordnet, ist jedoch bereits überbaut. Eine Zuweisung zu einer kapazitätsrelevanten Bauzone ist nicht denkbar, da die Nutzung durch die anliegenden Naturschutzgebiete stark eingeschränkt wird (vgl. Ziffer 4.8). Die Zonenzuweisung ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.	Die Gemeinde hat die Situation überprüft. Die Parzelle Nr. 1595W ist heute der Grünzone Freihaltung (innerhalb Bauzone) zugewiesen, aber bereits vollumfänglich überbaut. Aufgrund dieser Sachlage hält die Gemeinde an der Zuweisung zur Freihaltezone Siedlungsgliederung fest.
Gewässerschutz Parzellen Nr. 223A, 224A und 225A	Die betroffenen Parzellen werden von der zweigeschossigen Wohngewerbezone WG2 in die WG15 aufgezont. Diese Aufzonung betrifft eine Grundwasserschutzzone S3. Die zuständigen Stellen sorgen dafür, dass die langfristige Nutzung zu Trinkwasserzwecken nicht verhindert oder wesentlich erschwert wird. Es ist aufzuzeigen, mit welchen raumplanerischen Vorkehrungen eine Intensivierung der Nutzung (Aufzonung) im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 verhindern wird. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, ist die bestehende zweigeschossige Wohngewerbezone mit entsprechenden Beschränkungen zu versehen.	Die erwähnten Parzellen sind bereits vollständig bebaut. Bei künftigen Bauvorhaben, die zu einer Intensivierung der Nutzung führen, werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die entsprechenden Nachweise erbracht bzw. ggf. Beschränkungen aufgelegt.
2.3 Darstellung / Formelles		
Baulinien	Neben den eigentlichen Zonenplaninhalten werden im altrechtlichen Zonenplan weitere Inhalte festgelegt, die neu nicht mehr im Zonenplan geregelt werden können (vor allem reduzierter Waldabstand). Der Umgang damit ist zu prüfen.	Die im altrechtlichen Zonenplan enthaltenen Baulinien bzw. reduzierten Waldabstandslinien betreffen das Gebiet Unterwasser/Alt St. Johann. Diese Baulinien wurden bereits in verschiedene Baulinienpläne

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
		zum Waldabstand überführt (vgl. u.a. die Genehmigung vom 17. März 1998). Die Überprüfung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne der Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann erfolgt nach der Ortsplanungsrevision. In diesem Rahmen werden auch die erwähnten Baulinienpläne auf ihre Zweckmässigkeit geprüft.
3 Baureglement (Hinweis: Folgende Artikel Nr. berücksichtigen bereits die angepasste Version des Baureglements)		
Art. 2 Zuständigkeiten	Abs. 2: Die Baukommission kann Sichtzonen für private Ausfahrten auf öffentlichen Strassen verfügen, mit Ausnahme von Sichtzonen an Kantonsstrassen. Diese werden vom Strasseninspektorat geprüft und verfügt.	Artikel 2 Abs. 2 wird präzisiert.
Art. 8 Intensiverholungszone (IE)	Abs. 9: Es ist klarer zu definieren, welche Nutzungen genau in dieser Zone zulässig sind (z.B.: «Nebst den Nutzungen nach Art. 8 sind auch ... zulässig»).	Artikel 8 Abs. 9 wird präzisiert.
Art. 9 Freihaltezone (FiB, FaB)	Abs. 4: Sofern der gleiche Zeitraum, wie in Art. 8 Abs. 3 BauR gemeint ist (Wintermonate), ist der Begriff «Winterhalbjahr» durch «Wintermonate» zu ersetzen. Andererseits ist der Zeitraum ebenfalls mit einer Klammerbemerkung zu präzisieren.	Der Begriff «Winterhalbjahr» wird durch «Wintermonate (Oktober bis April)» ersetzt, analog der Formulierung in Art. 8 Abs. 3.
Art. 12 Ästhetikbestimmungen	Abs. 1: Die Gemeinde kann ausserhalb von Kern- und Schutzzonen für weitere konkret bezeichnete Gebiete nur eine «gute Gesamtwirkung» verlangen. Was dies	Vgl. Ausführungen in Kapitel 9.2.6.

Kapitel im Vorprüfungsbericht	Antrag / Empfehlung Kanton	Stellungnahme / Entscheid Gemeinde
	umfasst, ist bezogen auf die konkrete Situation festzulegen. Gebiete in der Bauzone ausserhalb von Kern- und Schutzzonen, für die ein Einfügungs- und Gestaltungsgebot eingeführt wird, sind konkret zu bezeichnen. Die Bezeichnung der entsprechenden Gebiete ist im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen.	
Art. 14 Ausfahrt und Vorplätze	Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf gemäss VSS Norm 40 050 die maximale Längsneigung von Grundstückzufahrten innerhalb von 5 m ab Strassenrand max. 5% betragen. Diese max. Längsneigung dient dazu, den querenden Verkehrsteilnehmer rechtzeitig erkennen zu können. Die Bestimmungen (inkl. grafische Abbildung) sind entsprechend anzupassen.	Artikel 14 Abs. 1 wurde angepasst bzw. präzisiert: Die Auslegung der Bestimmungen zu Grundstückzufahrten (einschliesslich Sichtzonen) orientiert sich nach den VSS-Normen. Eine Anpassung der weiteren Bestimmungen erübrigt sich damit.
Art. 16 Abstellplätze	Abs. 1: Um Unklarheiten vorzubeugen, empfehlen wir den Zusatz: <i>«Bei Bruchteilen wird pro Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet»</i> .	Art. 16 wird um einen Absatz ergänzt. Absatz 2 präzisiert, dass bei Bruchteilen auf die nächste ganze Zahl aufgerundet wird.
Art. 18 Massangaben und Abstände für Hauptbauten	- Nach Art. 79 PBG sind nur Gesamthöhe und Grenzabstand zwingend festzulegen, Terrainveränderungen nicht. Der Planungsbericht ist anzupassen. - Die Gemeinde kann nach Art. 21 Abs. 2 PBG auch in der Landwirtschaftszone baupolizeiliche Masse festlegen, muss dies infolge des Vorrangs des Bundesrechts aber nicht zwingend tun. Wir empfehlen, eine entsprechende Fussnote zum Vorrang des Bundesrechts in der Regelbautabelle.	- Vgl. Ausführungen in Kap. 9.3.2 zu den Regelbauvorschriften. - In der Tabelle der Regelbauvorschriften wird für die Landwirtschaftszone der Vermerk «Vorrang des Bundesrecht» angebracht.