



LICHTENSTEIG
MINI.STADT IM TOGGENBURG

Revision Ortsplanung

Planungsbericht

21. Oktober 2026

Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
Elio Pescatore
BSc FH in Raumplanung

Hona Berisha
BSc FH in Raumplanung

4.3374.002.300:PB_OP-Lichtensteig_261001

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	6
1.3 Projektorganisation	9
2 Analyse und Strategie	10
2.1 Grundlagen	10
2.2 Analyse	12
2.3 Strategischer Ansatz	27
3 Instrumente	38
3.1 Handlungskatalog	38
3.2 Richtplan	50
3.3 Rahmennutzungsplan	65
4 Genehmigung	94
4.1 Vorprüfung	94
4.2 Mitwirkung	104
Dokumentation	126

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde, die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

Die Ortsplanung von Lichtensteig wurde bis 2005 gesamtheitlich revidiert (Zonenplan, Baureglement, Natur und Landschaftsschutzverordnung). Dabei wurde die Altstadt ausgenommen. Mit dem Projekt «Netzwerk Altstadt» hat man die Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung zur Altstadt gelegt. Diese wurde 2012 mit einem Richtplan, einem Zonenplan, Baureglementergänzung und der Schutzverordnung Kulturschutz abgeschlossen.

Geänderte Grundlagen

Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz, als auch das neue, kantonale Planungs- und Baugesetz und die überarbeitete, kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von allen Gemeinden eine Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente bis Ende 2027.

Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Ausenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen, kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt. Der Fokus auf die Innenentwicklung und der stark reduzierte Katalog der Regelbauinstrumente bedingt einen ganz neuen kommunalen Planungsansatz. Diesem Anspruch müssen die kommunalen Planungsinstrumente – namentlich das Raumkonzept und die Richtplanung – aber auch die Art der Mitwirkung Rechnung tragen.

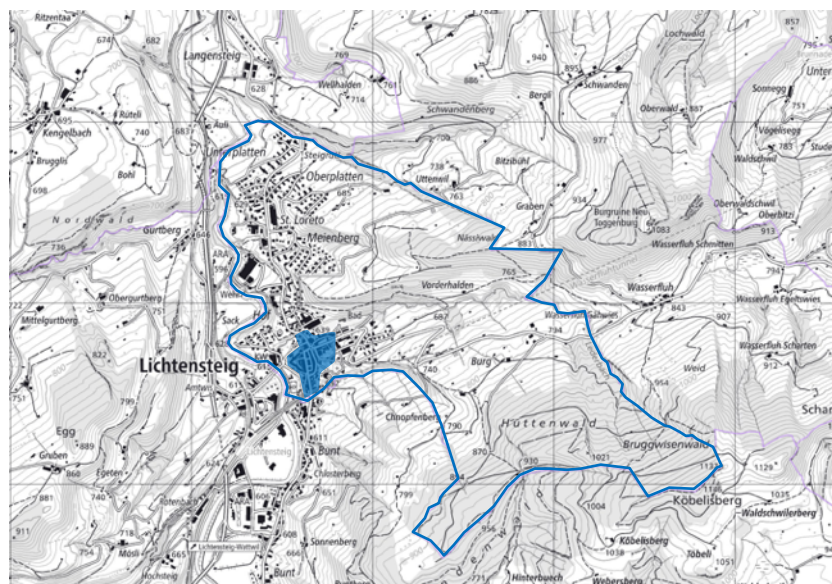
Revision des kantonalen Richtplanes

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung des Siedlungsgebiets hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Minstdichten zu beachten sind. Gemäss den kantonalen Vorgaben weist Lichtensteig überdimensioniertes Siedlungsgebiet aus. Die Gemeinde Lichtensteig wird aufgefordert, einen Auszonungsprozess zu initiieren.

1.1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanungsrevision umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Der Fokus liegt dabei auf den Gebieten ausserhalb der Altstadt. Das Gebiet der Altstadt wurde im Nachgang der Stadtentwicklung Altstadt planerisch bearbeitet und wird den strategischen Zielen auf kommunaler und übergeordneter Ebene bereits gerecht.

Abb. 1 Planungsgebiet
blaue Linie: Gemeindegebiet Lichtensteig
blau: Altstadt



1.2 Vorgehen

1.2.1 Vorarbeiten

Teilrevision Ortsplanung Altstadt

Nach der Teilrevision der Ortsplanung für die Altstadt 2012 hat der Gemeinderat einen umfassenden Stadtentwicklungs- und Strategieprozess angestoßen und damit begonnen, sich Gedanken zur Innenentwicklung zu machen. Dabei sollte die Entwicklung nach innen vor allem dazu genutzt werden, Qualitäten und Strukturen zu stärken und nicht nur die bauliche Dichte zu erhöhen. Der Entwicklungsfokus weg von der «grünen Wiese» zur «bebauten Landschaft» bringt neue Herausforderungen und Chancen. Es ist nichts Neues, dass die Art der Besiedlung auf die jeweiligen sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse reagiert. Dies lässt sich auch am Siedlungskörper von Lichtensteig anhand der verschiedenen Bauepochen ablesen.

Strategie Mini.Stadt

Für die weitere Entwicklung wurde am Erfolg des Projekts «Netzwerk Altstadt» angeknüpft. Innerhalb der Altstadt konnten damit Bauerneuerungen angestoßen werden und die Bevölkerung nahm wieder zu. Die Instrumente aus dem Projekt «Netzwerk Altstadt» wie die «Gassenclubs» und die «Hausanalyse» haben sich bewährt. Sie sollen deshalb auch für die weitere Entwicklung der Gesamtgemeinde eingesetzt werden.

Ortsanalyse & Innenentwicklungspotentiale | Bevölkerungsumfrage

Eine detaillierte Analyse des Siedlungsgebiets hat ergeben, dass die mögliche Ausnützung oft nicht ausgeschöpft wird. Es zeigte sich aber auch, dass die Voraussetzungen für die Innenentwicklung in den verschiedenen Quartieren sehr unterschiedlich sind. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Vorbereitungen zur Innenentwicklung mögliche Massnahmen differenziert für über 30 verschiedene Teilgebiete der Bauzone untersucht. Die Ergebnisse dieser Teilgebiets-Analyse können im Bericht Ortsanalyse nachvollzogen werden.

Eine 2016 durchgeführte Online-Umfrage hat gezeigt, dass die Bevölkerung der Innenentwicklung grundsätzlich positiv gegenübersteht, bei Massnahmen im direkten Wohnumfeld aber kritisch ist, wenn der Fokus nur einseitig auf die Erhöhung der Baudichte gerichtet ist. Als zentral hat sich dabei die hohe Wertschätzung vieler Einwohner*innen für Privatsphäre, Ruhe und Sicherheit herausgestellt. Im Fokus der weiteren Betrachtung stand deshalb generell die Erhöhung der Lebensqualität und nicht einseitig die Ertragssteigerung der Grundeigentümer.

Entwurfsstudie Universität Liechtenstein

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Analyse des Innenentwicklungspotenzials und der Online-Umfrage wurden 2017/18 von Studierenden der Universität Liechtenstein für verschiedene Quartiere Visionen für die Entwicklung bis 2050 entworfen. Diese wurden der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung im März 2018 vorgestellt und diskutiert.

Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig

Das Büro Wagner Vanzella hat die Erkenntnisse aus diesen Arbeiten im Anschluss zu einer strategischen Vision verdichtet, die auch die Ziele der Strategie «Mini.Stadt Lichtensteig» umsetzt. Für deren Erarbeitung wurden auch die bereits bestehenden Strategien und Konzepte der Gemeinde mit in die Betrachtung einbezogen.

Der Entwurf zur «Vision und Strategie für die räumliche Entwicklung 2050» wurde 2020 an zwei öffentlichen Werkstatt-Veranstaltungen mit der Bevölkerung diskutiert, ergänzt und angepasst. Vorgängig wurden bereits mit einer Reihe von Grundstücks-Eigentümer*innen Runde Tische durchgeführt, um relevante Areale auf ihr Potenzial für die räumliche Entwicklung zu überprüfen. Die Erkenntnisse aus den öffentlichen Werkstatt-Veranstaltungen und den Runden Tischen haben zu einer Konsolidierung geführt. Die Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung dient als wesentliche Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen Richtplans.

1.2.2 Planungsablauf

Meilensteine

- Der Handlungskatalog wurde am 22. Januar 2019 im Gemeinderat besprochen.
- Die Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung wurde am 9. Februar 2021 durch den Gemeinderat zur Vernehmlassung freigegeben.
- Die Vision und Strategie 2050 wurde am 9. Februar 2021 durch den Gemeinderat beschlossen.
- Die kommunale Richtplanung wurde am 14. Dezember 2021 durch den Gemeinderat zur Vernehmlassung freigegeben.
- Die kommunale Richtplanung wurde am 27. September 2022 durch den Gemeinderat beschlossen.
- Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurde am 21. März 2023 durch den Gemeinderat zur Vernehmlassung freigegeben.

- Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurde am 16. November 2023 durch den Gemeinderat beschlossen.
- Die kommunale Richtplanung sowie die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurden am 21. März 2024 durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung freigegeben und am 7. Mai 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
- Der Gemeinderat hat am 12. August 2026 die Rahmennutzungsplanung zur öffentlichen Auflage beschlossen.

Information und Mitwirkung

- Die Resultate des Entwurfsstudios wurde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12. März 2018 vorgestellt und mit der Bevölkerung diskutiert.
- Die Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung wurde in verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen mit der Bevölkerung diskutiert und eine Vernehmlassung in der Bevölkerung durchgeführt.
- Am 23. November 2021 wurde an der Informationsveranstaltung das Thema Raumplanung 2.0 (wesentliche Änderungen und Anforderungen der Raumplanung) und die Richtplanung der Bevölkerung vorgestellt.
- An den Kontaktstunden vom 9.12.21 und 16.12.21 konnten Interessierte Fragen und Anmerkungen mit Vertreter der Arbeitsgruppe Ortsplanung Lichtensteig bilateral besprechen.
- Die öffentliche Mitwirkung zum Richtplan fand vom 23. November 2021 bis 17. Januar 2022 statt.
- Am 3. Mai 2023 wurde die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) der Bevölkerung an einem Informationsanlass vorgestellt.
- Die öffentliche Mitwirkung zur Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurde zwischen dem 4. Mai 2023 und 15. Juni 2023 durchgeführt.
- Die zweite öffentliche Mitwirkung über die Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der ersten Mitwirkung wurde zwischen dem 26.02. und 31.03.2026 durchgeführt.

1.3 Projektorganisation

1.3.1 Gremien

Die Ortsplanungsrevision wird von folgenden Gremien begleitet:

Gemeinderat

Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde und damit verantwortlich für die Ortplanung.

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe steuert die Ortplanungsrevision in organisatorischer und inhaltlicher Hinsicht. Sie bereitet die Planungsarbeiten zuhanden des Gemeinderates vor. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Mathias Müller, Stadtpräsident
- Peter Stocker, Gemeinderat
- Daniela Schiess-Rüegg, Leiterin Bauverwaltung
- Marina Brändle, Bauverwalterin
- Peter Noser, Architekt
- Michael Wagner, Architekt

Planungsbüro

Die fachliche Umsetzung übernahm das Raumplanungsbüro raum.manufaktur.ag aus St. Gallen.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	x	Stand 2017	2.2.2.3
Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	x	Stand 11.2003	2.2.2.1
ICOMOS		Wurde in Überarbeitung der Schutzverordnung 2013 aufgenommen	-
IVS	x	Stand 09.2002	2.2.2.1
Strategie Biodiversität Schweiz	x	Stand 2012	2.2.2.2 / 2.2.4.2
Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz	x	Stand 2017	2.2.2.2 / 2.2.4.2

2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand 01.11.2017	2.2.1.1 2.2.1.2 2.2.1.2 2.2.2.1 2.2.3 2.3.1.1
Raumkonzept Toggenburg	x	Stand September 2021	2.3.2.1
Waldentwicklungsplan	x	Stand 2015, WEP Nr. 15 «Regelstein»	2.2.2.1
Planungs- und Baugesetz	x	Stand 01.01.2018	2.3.2.1
Gewässerschutzkarte		Stand 2019	2.2.5.1
Naturgefahrenkarten	x	Stand 2019	2.2.5.2
Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster	x	Stand 2019	2.2.5.4
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	x	Stand 2019; Datengrundlage für Pläne	-
Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT)	x	Stand 2019	2.2.5.5
Räumliches Tourismusentwicklungskonzept (rTEK) Kanton Toggenburg	x	Stand 2021	2.3.2.2
Arbeitshilfen Klimafreundliche Raumentwicklung	x	Freiraumplanung: Stand Oktober 2023 Klimakarten: Stand Juni 2024	2.2.4.2
Biodiversitätsstrategie St.Gallen	x	Stand 2018	2.2.4.2

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Allgemein			
Gesamtstrategie Mini.Stadt	x	Stand 2016, Entwicklungsstrategie 2025	2.3.3.1
Projekt Netzwerk Altstadt	x	betrifft Altstadt, 10.2012, in Gesamtstrategie Mini.Stadt eingeflossen	2.3.3.1
Revision der Ortsplanung Teil Altstadt		Umsetzung des Projekts Netzwerk Altstadt, 06.07.2012 in Richtplanung aufnehmen	2.3.3.1
Verkehr			
Strassenklassierungspläne		Stand 2019; Datengrundlage für Pläne	–
Fuss-, Wander- und Radwegpläne		Grundlage für Pläne	–
Schutz			
Schutzverordnung Kulturschutz		Stand 28. Oktober 2013	2.2.2.1
Schutzverordnung Naturschutz	x	31.06.2005 inkl. Änderung vom 28.10.2013	2.2.2.2.2.2
Schutzinventare		Schutzinventare (Ortsbild, Natur) nicht vorhanden	
Biotopkartierung	x	Zustandserfassung der Biotope durch Kanton zwischen 2020 –2023	2.2.2.2
Nutzung			
Nutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan)		vom 31.05.2005	–
Teilrevision Nutzungsplanung Altstadt	x	vom 28.10.2013	2.3.3.1
Gemeindecheck FPPE (Wohnen und Geschäft)	x	1. Quartal 2019	2.2.1.2
Umwelt			
Massnahmenkonzept Naturgefahren		vom Januar 2015	2.2.5.2
Kommunales Energiekonzept 2030	x	vom Mai 2021	2.2.5.7
Biodiversitätskonzept Gemeinde Lichtensteig	x	August 2021	2.2.4.2
Grünstadt-Massnahmen-Katalog	x	Stand 2021	2.2.4.2

2.2 Analyse

2.2.1 Nutzung

2.2.1.1 Wohn- und Mischnutzung

Richtplan SG: Siedlungsgebiet (Koordinationsblatt S11)

Das Siedlungsgebiet umfasst die bestehenden Bauzonen sowie das für die zukünftige Entwicklung der nächsten 20–25 Jahre vorgesehene Gebiet. Das kantonale Richtplanblatt S11 «Siedlungsgebiet» legt die strategischen Vorgaben für die räumliche Entwicklung und Dimensionierung des Siedlungsgebiets im Kanton St. Gallen fest. Es definiert, wie gross das Siedlungsgebiet insgesamt sein darf, wie es räumlich verteilt wird und wie die Erweiterung in den Regionen abgestimmt werden muss. Ziel ist eine kompakte, gut erschlossene und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.

Das St.Galler Berechnungsmodell legt die Basis für die quantitativen Vorgaben für das Siedlungsgebiet. Das Modell stellt den erwarteten Bevölkerungszuwachs (Stand September 2016) der Kapazität (Reserve in unbebauten Gebieten inkl. Innenentwicklungspotential) gegenüber. Es wird nur für Wohn- und Mischzonen angewendet. Die Arbeitsnutzung folgt dem separaten Koordinationsblatt S21.

Die Ergebnisse wurden 2017 pro Gemeinde im Gemeindeportrait abgebildet. Dieses geht von folgenden Kennwerten für die Gemeinde Lichtensteig aus:

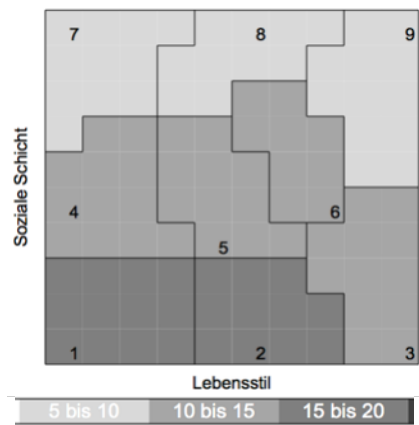
- Bevölkerung 2016: 1'861 Personen (1'766 in Wohn- und Mischzonen)
- Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 133 Personen
- erforderliche Reduktion Siedlungsgebiet: 2.1 ha

Gemäss Gemeindeportrait verfügt somit die Stadt Lichtensteig über zu grosses Siedlungsgebiet. Dieses ist mittels Auszonungen zu reduzieren. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Lichtensteig den Auszonungsprozess im Rahmen der Ortsplanungsrevision gestartet.

Im Juni 2025 aktualisierte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) die Parameter zur Bauzonendimensionierung. Für Lichtensteig führte dies zu einer gewissen Entlastung hinsichtlich der zu hohen Bauzonenkapazität. Nichtsdestotrotz sind für Auszonungsgemeinden (Gemeinden mit zu grossem Siedlungsgebiet) gemäss Auskunft des AREG die Angaben aus dem Gemeindeportrait massgebend (siehe Kap. 2.2.1). Die Stadt Lichtensteig ist weiterhin demnach verpflichtet ihr Siedlungsgebiet um 2.1 ha zu reduzieren. Richtplan SG: Bauzonendimensionierung von Wohn- und Mischzonen (Koordinationsblatt S12)

Auf Grundlage des St. Galler Berechnungsmodells wird die Bauzonengrösse berechnet, die im Zonenplan ausgeschieden werden kann. Dieser betrachtet den Planungshorizont von 15 Jahren. Lichtensteig verfügt über

Abb. 2 Nachfragesegmente inkl. Veränderung
der letzten 25 Jahren (Fahrländer Partner AG)



Verteilung in Prozent

Tab. 1 Entwicklung der Nachfragesegmente
(Fahrländer Partner aG)

zu grosse Bauzonen. Entsprechend sind im kantonalen Richtplan für die Stadt Lichtensteig keine Siedlungserweiterungen vorgesehen (s. Kap. 3.1.2).

Gemeindecheck Wohnen (SOTOMO | Fahrländer Partner AG)

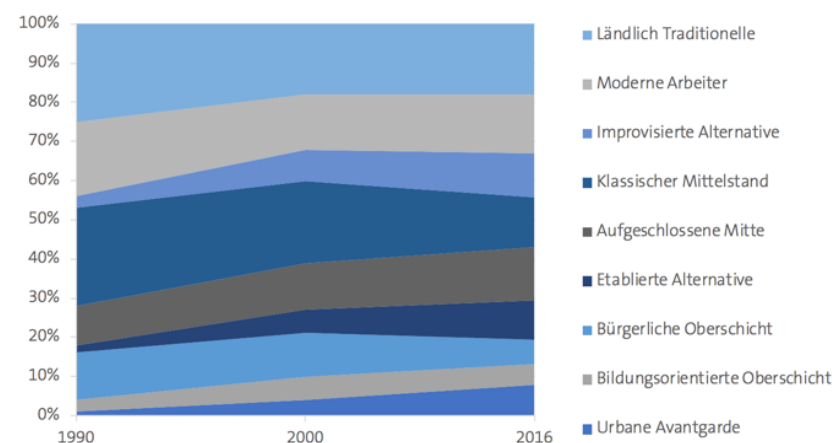
Die Gemeinde Lichtensteig ist eine Kerngemeinde ausserhalb einer Agglomeration. Die Bevölkerungszahl in Lichtensteig stagnierte über die letzten Jahre, wodurch die Gemeinde zwischen den Werten der Region (leichte Abnahme) und der ganzen Schweiz (Wachstum) liegt. Die demografische Struktur ist durchschnittlich, mit einem leicht höheren Anteil an jüngeren und älteren alleinlebenden Personen. Der Familienanteil ist leicht unterdurchschnittlich.

SOTOMO und Fahrländer Partner AG haben ein System entwickelt, nach dem sich Haushalte in neun Nachfragesegmente einteilen lassen. Die Nachfragesegmente werden in ihrer sozialen Schicht (statusniedrig bis statushoch) und ihrem Lebensstil (bürgerlich-traditionell bis individualisiert) unterschieden. Die Segmente lassen sich in einem Raster darstellen, in dem die soziale Schicht auf der vertikalen und der Lebensstil auf der horizontalen Achse dargestellt wird. Zudem werden die Nachfragesegmente noch in verschiedene Lebensphasen, die die Wohnsituation charakterisieren, eingeteilt.

Damit lassen sich einerseits Aussagen zur Zusammensetzung der heutigen Wohnbevölkerung machen und die Entwicklung über die letzten Jahre aufzeigen. Die Verteilung der Nachfragesegmente in der Gemeinde Lichtensteig zeigt einen Schwerpunkt bei unter- bis mittelständigen Segmenten. Diese sind über die ganze Breite der Lebensstile relativ gleichmässig vertreten. Auch im Vergleich mit dem Schweizer Durchschnitt zeigt sich, dass die Bevölkerung der Gemeinde Lichtensteig tendenziell einen weniger hohen sozialen Status hat und eher bürgerlich-traditionell ist. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt folgende Entwicklung der Anteile:

Nr.	Bezeichnung	Anteil 1990	Anteil 2016
1	Ländlich Traditionelle	25 %	17.8 %
2	Moderne Arbeiter	18 %	15.2 %
3	Improvisierte Alternative	4 %	11.2 %
4	Klassischer Mittelstand	25 %	12.7 %
5	Aufgeschlossene Mitte	10 %	13.7 %
6	Etablierte Alternative	3 %	10.1 %
7	Bürgerliche Oberschicht	12 %	6.1 %
8	Bildungsorientierte Oberschicht	2 %	5.3 %
9	Urbane Avantgarde	1 %	7.9 %

Abb. 3 Entwicklung Nachfragesegmente (Fahr-
länder Partner AG)



Neben Aussagen über die Entwicklung und die heutige Zusammensetzung der Bevölkerung eignet sich die Charakterisierung auch zur Bestimmung der Bevölkerungsschicht, die künftig schwerpunktmässig angesprochen werden soll und auf deren Bedürfnisse die Entwicklung ausgerichtet werden soll (s. Kap. 2.3.3.4)

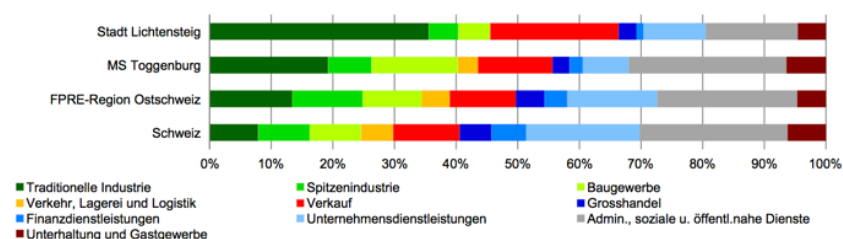
2.2.1.2 Arbeitsnutzung

SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

Die Gemeinde Lichtensteig weist 156 Arbeitsstätten (Stand 2016) auf, welche 736 Personen beschäftigen (503 Vollzeitäquivalente). Die Anzahl Beschäftigte und Vollzeitäquivalente hat seit 2005 abgenommen und entspricht damit dem Trend in der Region, wobei die Abnahme bei den Vollzeitäquivalenten insgesamt und im Vergleich mit der Region stärker war.

Die Gemeinde Lichtensteig weist gegenüber dem Durchschnitt der Schweiz einen doppelt so hohen Anteil im zweiten Sektor auf. Gegenüber der Region fällt der deutlich geringere Anteil des ersten Sektors auf.

Abb. 4 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen 2. Und 3. Sektor, 2015, Gemeindecheck Geschäft



Diese Angaben dienen insbesondere als Grundlage in den strategischen Diskussionen im Vorlauf der Ortsplanungsrevision (s. Kap. 2.3.3).

2.2.2 Schutz

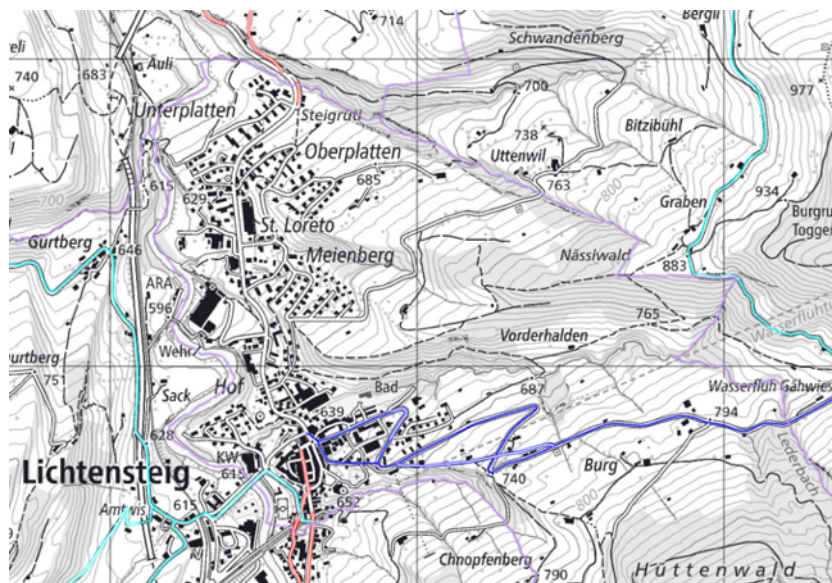
2.2.2.1 Kulturschutz

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Lichtensteig sind diverse Einträge im IVS vorhanden. Von nationaler Bedeutung und mit Substanz ist die Strasse von Wattwil. Zudem ist die Verbindung in die Wasserfluh als Weg von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Das Inventar ist als Grundlage für die Festlegungen in der Schutzverordnung zu verwenden (s. Kap. 3.1.3).

Abb. 5 Ausschnitt IVS (nationale, regionale und lokale Bedeutung (map.geo.admin.ch, 18.03.2019)

rot: nationale Bedeutung
blau: regionale Bedeutung
hellgrün: lokale Bedeutung



ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz |

Richtplan SG 2017: Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Lichtensteig verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dabei sind das Städtli und die umliegenden Teile der Vorstadt mit dem höchsten Erhaltungsziel versehen. Ebenso werden verschiedene Freiflächen als besonders wertvoll beurteilt. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder ist zu beachten. Auf Richtplanstufe soll ein Abgleich des ISOS mit dem Bestand und der rechtskräftigen Schutzverordnung vorgenommen werden und im Hinblick auf die Überarbeitung der kommunalen Schutzverordnung ausgewertet werden (s. Kap. 3.1.3).



Das Ortsbild des Ortsteils St. Loretto ist von kommunaler Bedeutung und muss mit ortsplanerischen Massnahmen angemessen grundeigentümerverbindlich geschützt werden (s. Kap. 3.1.3).

Im kantonalen Richtplan ist die Spinnerei Stadtbrücke als schützenswerte Industriebaute von kantonalter Bedeutung bezeichnet. Die Gemeinde muss die Schutzwürdigkeit überprüfen und festhalten, so dass der

Umfang des Schutzes und die künftigen Nutzungsmöglichkeiten klar erkennbar sind. Zurzeit laufen Abklärungen bezüglich der Umnutzung der Spinnerei in Richtung Kleingewerbe und Wohnen. Der Schutz ist grundeigentümerverbindlich festzuhalten (s. Kap. 3.1.3).

Richtplan SG: Schützenswerte archäologische Fundstellen (S33)

Ziel ist es, die Fundstellen in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten und eine Schädigung zu vermeiden und falls der Schutz und die Erhaltung der Fundstelle nicht möglich sind, die Substanz und die Strukturen der Fundstelle durch die kantonale Fachstelle für Archäologie dokumentieren zu lassen. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden, Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanung die archäologischen Fundstellen grundeigentümerverbindlich zu sichern, dass sie in ihrem Bestand geschützt und erhalten werden (s. Kap. 3.1.3).

Tab. 2 Archäologische Fundstellen (kantonaler Richtplan S33)

Signatur Richtplan	Fundstelle
64.01	Hochgericht
64.02	Altstadt Lichtensteig

Abb. 7 Lage archäologischer Fundstellen, rot (www.geoportal.ch, Oktober 2025)



Schutzverordnung Kulturschutz – Revision der Ortsplanung
Für das Städtli bestanden Vorschriften in der Nutzungsplanung, die über 30 Jahre alt waren und den damaligen formalen Anforderungen der planungsrechtlichen Situation nicht mehr entsprachen. Daher wurde das Teilgebiet Städtli einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. In diesem Zuge wurde auch der Bereich des Kulturschutzes überprüft, dessen Geltungsbereich sich über das gesamte Gemeindegebiet erstreckte. Im Jahr 2013 wurde anschliessend die Schutzverordnung Kulturschutz – Revision der Ortsplanung Teil Altstadt genehmigt (vgl. 2.3.3.1). Im Zusammenhang

mit der aktuellen Revision des kantonalen Rechts im Jahr 2017 ist eine erneute Anpassung und Überführung in das neue Recht bis 2023 erforderlich. Diese Arbeiten werden im Anschluss an die Revision des Rahmennutzungsplanes an die Hand genommen.

2.2.2.2 Naturschutz

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die im Richtplan definierten Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten sind zu schützen (s. Kap. 3.1.4).

Lebensräume bedrohter Arten

Lebensräume bedrohter Arten erhalten meist eine strukturreiche, ursprüngliche Landschaft und sind für Menschen schwer zugänglich. In diesen Lebensräumen soll die Naturvielfalt und die Abgeschiedenheit dauernd gesichert werden und vor Störungen bewahrt werden:

- Köbelisberg–Neutoggenburg (gemeinsam mit Gemeinden Wattwil, Oberhelfenschwil, Brunnadern; Schongebiet)

Waldentwicklungsplanung (WEP)

In der kantonalen Waldentwicklungsplanung ist im Waldentwicklungsplan Nr. 15 (Regelstein) der Standort Vogelherd als wertvoller Lebensraum für Feucht- und Trockenstandort bezeichnet. Die entsprechende Fläche ist über eine geeignete Bewirtschaftung bzw. Pflege in ihrer Qualität zu erhalten (s. Kap. 3.1.4). Im kommunalen Richtplan wird die neue Fläche in der Kategorie analog des kantonalen Richtplans unter «Naturvorranggebiet» als Festlegung für die spätere Erarbeitung der Schutzverordnung als Grundlage aufgenommen (SN 1).

Biotopkartierung

Gemäss kantonaler Wegleitung, dient die Biotopkartierung als Grundlage für die Erarbeitung der Schutzverordnungen und GAÖL-Verträge sowie für die Planung von Aufwertungsmassnahmen. Nebst nationalen und kantonalen werden zusätzlich Biotope von lokaler Bedeutung als Daten zu Verfügung gestellt. Innerhalb von Lichtensteig sind nur jene von lokaler Bedeutung vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung). Diese Flächen sind teilweise bereits heute geschützt oder einer Grün- bzw. Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abb. 8 Darstellung Biotopkartierung, eigene Darstellung, April 2025

-  Trockenwiese / Weide
-  Pufferzone
-  Massnahmen
-  Flachmoor
-  Artenreiche Wiesen / Wei-
-  Arrondierung



Schutzverordnung

Die Stadt Lichtensteig besitzt eine Schutzverordnung für den Teil Kultur sowie Natur & Landschaft aus dem Jahr 2005, welche im Oktober 2013 für das Städtli teilrevidiert wurde. Mit der Einführung des Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Schutzverordnung ebenfalls zu revidieren. Dies soll im Anschluss zur Ortsplanungsrevision in einem separaten Projekt erfolgen.

2.2.2.3 Landschaftsschutz

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Die Gemeinde Lichtensteig liegt teilweise innerhalb der im BLN bezeichneten Thurlandschaft zwischen Lichtensteig und Schwarzenbach (Objekt-Nr. 1414). Mit den Vorranggebieten Natur und Landschaft (Richtplanthema V31) sind die BLN im kantonalen Richtplan umgesetzt worden (s. unten).

Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die nachfolgend aufgeführte Vorranggebiete Natur und Landschaft sind durch die Gemeinde im Rahmen der Revision zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen. Sie dienen häufig als Erlebnissräume und zur Erholung. Es ist auf den Erhalt der prägenden Elemente und die sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen zu achten. Die Gemeinde Lichtensteig liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Thurlandschaft Lichtensteig- Schwarzenbach. Dieses ist im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern (s. Kap. 3.1.4). Für die Landschaftsschutzgebiete gelten folgende Grundsätze:

- Keine Beeinträchtigung der die Landschaft prägenden Elemente, wie Hecken und Feldgehölze, sowie von Geländeformen, Gewässern und ihrer natürlichen Entwicklung;
- Besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen;
- Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen;
- Keine Intensiv-Landwirtschaftszonen.

Geotope

Geotope sind Bestandteile der Landschaft, an welchen die Geschichte der Erde sowie die Entwicklung des Lebens und des Klimas besonders deutlich ablesbar sind. Sie stellen ein wertvolles Naturgut dar, das zur Eigenart und Vielfalt der Landschaft beiträgt. In der Gemeinde Lichtensteig ist das Karrenfeld «Gurtberg» als Geotop von kantonaler Bedeutung bezeichnet.

Geotope sollen in ihrer Erlebbarkeit sowie ihrem wissenschaftlichen und pädagogischen Wert erhalten werden. Die Schutzziele sind in der Ortsplanung zu beachten (Kap. 3.1.4).

Richtplan SG: Streusiedlungsgebiet (S52)

In traditionellen Streusiedlungsgebieten kann gemäss Art. 39 RPV die Umnutzung von Bauten unter Umständen als standortgebunden bewilligt werden. Damit kann der Erhalt von Bauten, die aufgrund des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Zweck verloren haben, über die Möglichkeiten von Art. 24 RPG hinausgehend erleichtert werden. Die Bewilligung wird analog dem Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen erteilt. Auf die kommunale Ortsplanung hat die Richtplanfestlegung demnach keinen direkten Einfluss (s. Kap. 3.1.4).

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Lichtensteig oberhalb von rund 700 m ü. M. ist als Streusiedlungsgebiet bezeichnet.

2.2.3 Infrastruktur und Ausstattung | Verkehr

2.2.3.1 Strassen und Wege

Richtplan SG: Strassen inkl. Langsamverkehr (VI21)

Zur Förderung des Langsamverkehrs sind bei Planungen folgende Grundsätze zu beachten (s. Kap. 3.1.6):

Fussverkehr

- Es sind durchgehende, attraktive und sichere Fusswege zu den wichtigsten Zielen und Quellen im Siedlungsgebiet zu schaffen.
- Es sind durchgehende und attraktive Wanderwege zu gestalten.
- Es sind sichere Fussgängerquerungen zu verwirklichen.
- Die Bedürfnisse von Mobilitätsbehinderten, Betagten und Kindern sind zu berücksichtigen.

Veloverkehr

- Es ist ein durchgängiges und attraktives Veloroutennetz sowohl für die geübten als auch die weniger geübten Velofahrenden zu fördern.
- Die Sicherheit ist auf stark bzw. schnell befahrenen Strassen und bei Knoten zu erhöhen.
- An ÖV-Haltestellen, in den Stadtzentren, an Wohn- und Arbeitsorten, bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei Freizeitanlagen und Einkaufsmöglichkeiten ist ein genügend grosses und qualitativ gutes Angebot an Veloabstellplätzen bereit zu stellen.

Schwachstellenerhebung Radverkehr (TBA)

Die Schwachstellenanalyse Rad zeigt, dass in der Gemeinde Lichtensteig entlang der übergeordneten Strassen (Ortsdurchfahrten) lineare Schwachstellen aufgrund ungenügender oder fehlender Veloinfrastruktur vorhanden sind. Zudem sind einige punktuelle Schwachstellen (z. B. ungenügende Querungen oder Knotenbereiche) vorhanden. Diese Schwachstellen sind bei Umgestaltungen von Strassen zu beachten und möglichst zu beheben (s. Kap. 3.1.6).

2.2.4 Gestaltung

2.2.4.1 Gestaltung Siedlung

Vorarbeiten Innenentwicklung

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und um die damit verbundenen Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu begründen, wurde eine detaillierte Ortsanalyse durchgeführt. Resultat der Ortsanalyse ist eine Potenzialbeurteilung der Gebiete inkl. Priorisierung. Diese Einteilung diente als Grundlage für die Erarbeitung der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig (s. Kap. 2.3.3.3).

2.2.4.2 Gestaltung Landschaft

Biodiversität

Mit der Unterzeichnung der Konvention über die biologische Vielfalt (CBD) am Nachhaltigkeitsgipfel von Rio de Janeiro 1992 verpflichtete sich die Schweiz zur Erarbeitung einer nationalen Strategie zur Förderung und Bewahrung der Biodiversität. Daraufhin entstand die Strategie Biodiversität Schweiz (2012) und wurde 2017 mit dem Aktionsplan konkretisiert.

Der Kanton St.Gallen hat aufbauend auf die nationale Strategie die «Biodiversitätsstrategie St.Gallen 2018 – 2025» erarbeitet. Dabei werden zur langfristigen Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt drei strategische Ziele, drei Handlungsfelder und 10 Massnahmen definiert.

Die Stadt Lichtensteig übernimmt die Ziele des Bundes und des Kantons und setzt diese mit Hilfe eines kommunalen Biodiversitätskonzepts auf kommunaler Ebene um. Dieses kommunale Konzept wurde im August 2021 erarbeitet. Das Konzept beinhaltet eine Bestandesaufnahme von Grünflächen mit jeweiligen Aufwertungsmassnahmen.

Massnahmenkatalog Grünstadt Schweiz

Die Grünstadt Schweiz ist ein Projekt, welches von verschiedenen Institutionen aus Forschung, Wirtschaft und Experten aus der Grünraumgestaltung 2012 gegründet worden ist. Das kommunale Biodiversitätskonzept, sowie das Grünstadt Label Schweiz sehen Massnahmen mit den Schwerpunkten in der biodiversen Aufwertung gemeindeeigener Flächen, einem naturnahen Unterhalt, Anreizsystemen für biodiverse Privatflächen, Umweltkommunikation und Umweltbildung, sowie Themen der Nachhaltigkeit in der strategischen Verwaltung und in der Bauverwaltung vor. Mit diesen Massnahmen soll die natürliche Vielfalt erhalten und gefördert werden und somit ein wichtiger Beitrag zu einem vernetzten Verbund an

biodiversen Flächen in der ganzen Schweiz geleistet werden. Wo diese Massnahmen raumwirksam sind, sollen sie in der Ortsplanung berücksichtigt werden (vgl. Kap. 3.1.4). Gemeinde und Städten können sich durch die Umsetzung des Massnahmenkatalogs als «Grünstadt» zertifizieren lassen. Am 6. September 2025 fand die Preisübergabe für das «Grünstadt»-Label statt.

Kantonale Arbeitshilfe zur Klimafreundliche Raumentwicklung

Auch die Schweiz ist von der Klimaerwärmung betroffen. In stark versiegelten Gebieten wird die Veränderung des Mikroklimas schon heute zum Problem für die Lebensqualität und die Gesundheit vor allem für Kinder und betagte Menschen. Der Kanton stellt Klimakarten zu Verfügung, die detailliert die klimatische Situation während des Tages und der Nacht aufzeigen. In der Nachtkarte werden zudem die Strömungen von Kaltluft dargestellt, die den über tagsüber erhitzten Siedlungskörper wieder abkühlen. Mit dieser Karte wird die Wichtigkeit von Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets aufgezeigt. Für die Abkühlung des Siedlungsgebiets sind besonders verbindende Elemente, wie Gewässer oder Grünkorridore wichtig, wie sie in der aktuellen Ortsplanung gesichert werden sollen (vgl. Kap. 3.1.4).

Abb. 9 Klimakarte Tag, Stadt Lichtensteig, AREG, Juli 2024, genordet

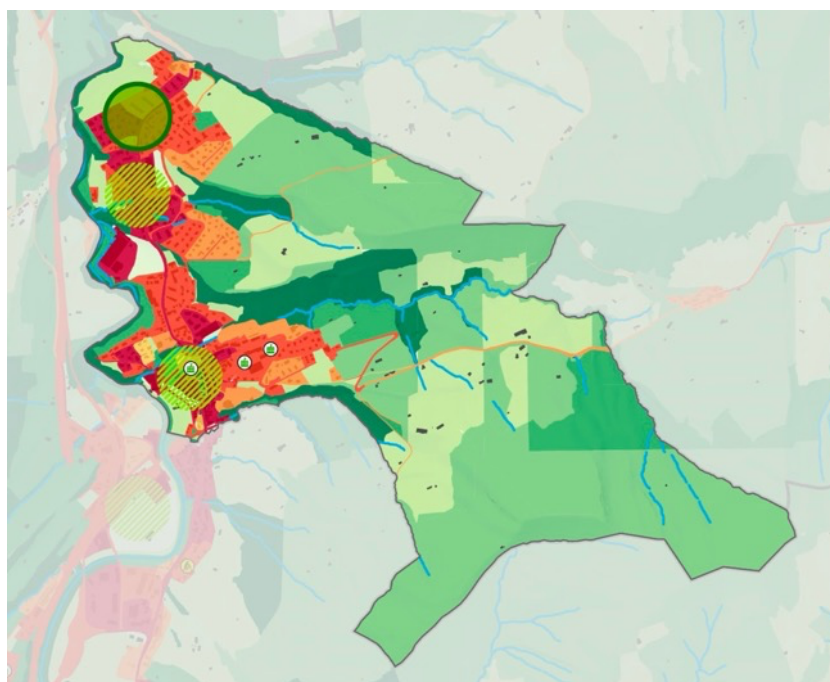


Abb. 10 Klimakarte Nacht, Stadt Lichtensteig,
AREG, Juli 2024, genordet

Kaltluft (Planhinweiskarte Nacht)



Faltblatt «Freiraumgestaltung in der Ortsplanung»

Der Baudepartement hat unter dem Titel des Klimas einige Arbeitshilfen für Planende erstellt und zusammengetragen. Das Faltblatt «Freiraumgestaltung in der Ortsplanung» bildet eines davon.

Das Arbeitsblatt zeigt auf, wie Gemeinden und Städte hochwertige Frei- und Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets schaffen können, um die Lebensqualität bei zunehmender Verdichtung zu sichern. Es werden drei übergeordnete Ziele betont: Lebensqualität verbessern, Biodiversität fördern und den Klimawandel berücksichtigen. Dafür wird den Gemeinden empfohlen, Massnahmen (z. B. Beschattung, Entsiegelung, Regenwasserrückhalt) über eine Freiraumstrategie zu entwickeln und in ihrer Richt- und Nutzungsplanung sowie konkret bei Arealentwicklungen verbindlich und gezielt zu sichern (vgl. Kap. 3.1.4).

2.2.5 Umwelt

2.2.5.1 Gewässer

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die Gewässerschutzverordnung präzisiert die Typen (Art. 29f GSchG) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchG) mit den bezeichneten Bereichen. Neben Gewässerschutzbereichen A_U (unterirdische Gewässer, Grundwasserstrom der Thur und diverse in Hanglage um Quellen) gibt es auf dem Gemeindegebiet diverse Grundwasserfassungen und Grundwasserquellen, für welche bereits rechtskräftig Grundwasserschutzzonen erlassen wurden (s. Kap. 3.1.4).

Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Die Festlegung der Gewässerräume kann der Gesamtrevision nachgelagert in einer Teilrevision vorgenommen werden (s. Kap. 3.1.4).

2.2.5.2 Naturgefahren

Die Kartierung der Naturgefahren zeigt die Gefährdung durch Rutschungen, Sturz, Lawine und Überschwemmung. Sie unterscheidet geringe (gelb), mittlere (blau) und erhebliche Gefährdungen (rot). In Gebieten mit mittlerer und erheblicher Gefährdung ist die Ausscheidung von Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (s. Kap. 3.1.4). In der Stadt Lichtensteig sind vor allem Gefährdungen aufgrund von Überschwemmungen (Thur und andere Fliessgewässer) und durch Rutschungen (vor allem in den höheren Teilen des Gemeindegebietes) vorhanden. Das Massnahmenkonzept Naturgefahren zeigt keine raumplanerisch relevanten Massnahmen auf.

2.2.5.3 Nichtionisierende Strahlung

Nichtionisierende Strahlungen gehen von Antennenstandorten und Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) aus. Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) bzw. der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla bei Neueinzonungen überschritten, dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN: Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten und öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze sowie Flächen auf die vorhergehenden Nutzungen zulässig sind) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Lichtensteig verläuft eine Übertragungsleitung durch das Gebiet Burg zur Wasserfluh, diese ist jedoch weit von Bauzonen entfernt. Innerhalb der angrenzenden Bauzone ist sicherzustellen, dass keine OMEN innerhalb von Bereichen mit Grenzwertüberschreitungen auftreten (s. Kap. 3.1.4). Es resultieren voraussichtlich keine direkten Auswirkungen auf den Ortsplanungsprozess.

2.2.5.4 Belastete Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 sicher oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort). In der Gemeinde Lichtensteig sind verschiedene belastete Standorte vorhanden, die bei einer Entwicklung zu berücksichtigen wären (s. Kap. 3.1.4). Auf die Ortsplanung haben sie jedoch nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkung.

2.2.5.5 Störfallrisiken

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) bildet alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, ab. Die Stadt Lichtensteig ist gemäss Risikokataster von keinem möglichen Störfall betroffen. Die Darstellung auf dem kantonalen Geoportal ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt nicht aktuell. Es sind die Karten des Bundesportals anzuwenden.

2.2.5.6 Lärm

Gemäss bundesrechtlicher Lärmschutzgesetzgebung müssen Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt werden. Diese definieren, welche Grenzwerte bei Einzonungen oder Bauvorhaben eingehalten werden müssen. Einzonungen sind nur erlaubt, wo die Lärmbelastung die Planungswerte nicht übersteigt. Diese Vorgaben sind in der Ortsplanung zu berücksichtigen (Kap. 3.1.4).

2.2.5.7 Energie

Das kommunale Energiekonzept 2030 sieht Massnahmen mit den Schwerpunkten Förderung erneuerbarer Energien, Vorbildfunktion der Stadt Lichtensteig, erneuerbare Stromproduktion in Lichtensteig erhöhen, Bauen & Energieplanung und Mobilität. Mit diesen Massnahmen soll der Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft begangen werden und die Treibhausgase auf null Tonnen CO₂-eq. pro Person und Jahr reduziert werden. Wo diese Massnahmen raumwirksam sind, sind sie in der Ortsplanung zu berücksichtigen (Kap. 3.1.4).

2.2.6 Eigentum

Die Analyse der Baulanderhältlichkeit erfolgt über einen Fragebogen an alle Eigentümer von ungenutzten Arealen. Dabei kann es sich um eigenständige Grundstücke wie auch um Bauzonenreserven auf Grundstücken handeln. Die Resultate dienen als Grundlage für die Bemühungen der Gemeinde zur Baulandmobilisierung (s. Kap. 3.1.2).

2.3 Strategischer Ansatz

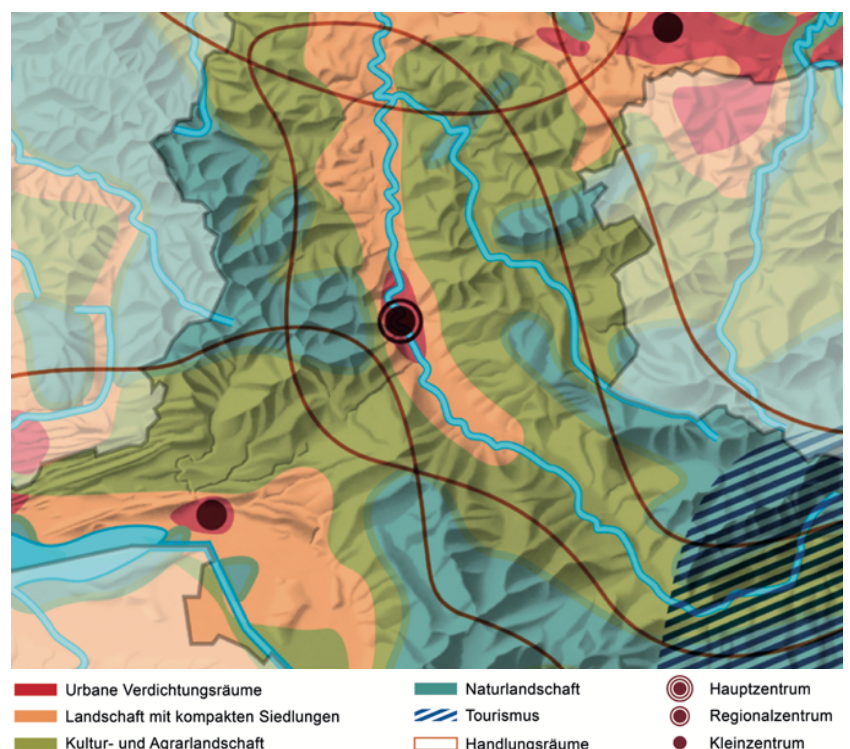
2.3.1 Kantonalplanung

2.3.1.1 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept St. Gallen

Das Raumkonzept St. Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Die Gemeinde Lichtensteig ist ihren unterschiedlichen Charakteristiken entsprechend unterschiedlichen Raumtypen zugewiesen (s. Abb. 11).

Abb. 11 Ausschnitt Raumkonzept St. Gallen
orange: Landschaft mit kompakten Siedlungen
grün: Kultur- und Agrarlandschaft
türkis: Naturlandschaft



Für die Ortsplanung sind deshalb die folgenden strategischen Grundsätze zu beachten (s. Kap. 3.1.3, 3.1.6):

- Urbane Verdichtungsräume
 - Qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung durch verdichtete Wohn- und Mischquartiere ermöglichen
 - Attraktive Flächen für wettbewerbsfähige Wirtschaftszweige bereitstellen
 - S-Bahn-Netz und städtischen Nahverkehr verdichten und Anbindung an den Fernverkehr optimieren
 - Veloroutennetz ausbauen und städtische Freiflächen für den Fussverkehr aufwerten
- Landschaft mit kompakten Siedlungen
 - Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
 - Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten
 - Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
 - Dorfkerne aufwerten
- Für die Kultur- und Agrarlandschaft
 - Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft
 - Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen
 - Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren

Siedlungsentwicklung nach innen (S13)

Mit dem überarbeiteten Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wird eine klare Innenentwicklungsstrategie angestrebt. Die wesentlichen Ziele und Massnahmen, die durch die Gemeinden umzusetzen sind (s. Kap. 3.1.2 und 3.1.3) werden im Richtplan definiert:

- Mobilisierung der inneren Reserven, Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und nicht ausserhalb;
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität;
- Kommunikation: Information und Motivation;
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde;
- Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen (Verfügbarkeit, Nutzungspotenziale);
- Nachweis der konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanung, bzw. für Neueinzonungen.

2.3.2 Regionalplanung

2.3.2.1 Raumkonzept Toggenburg

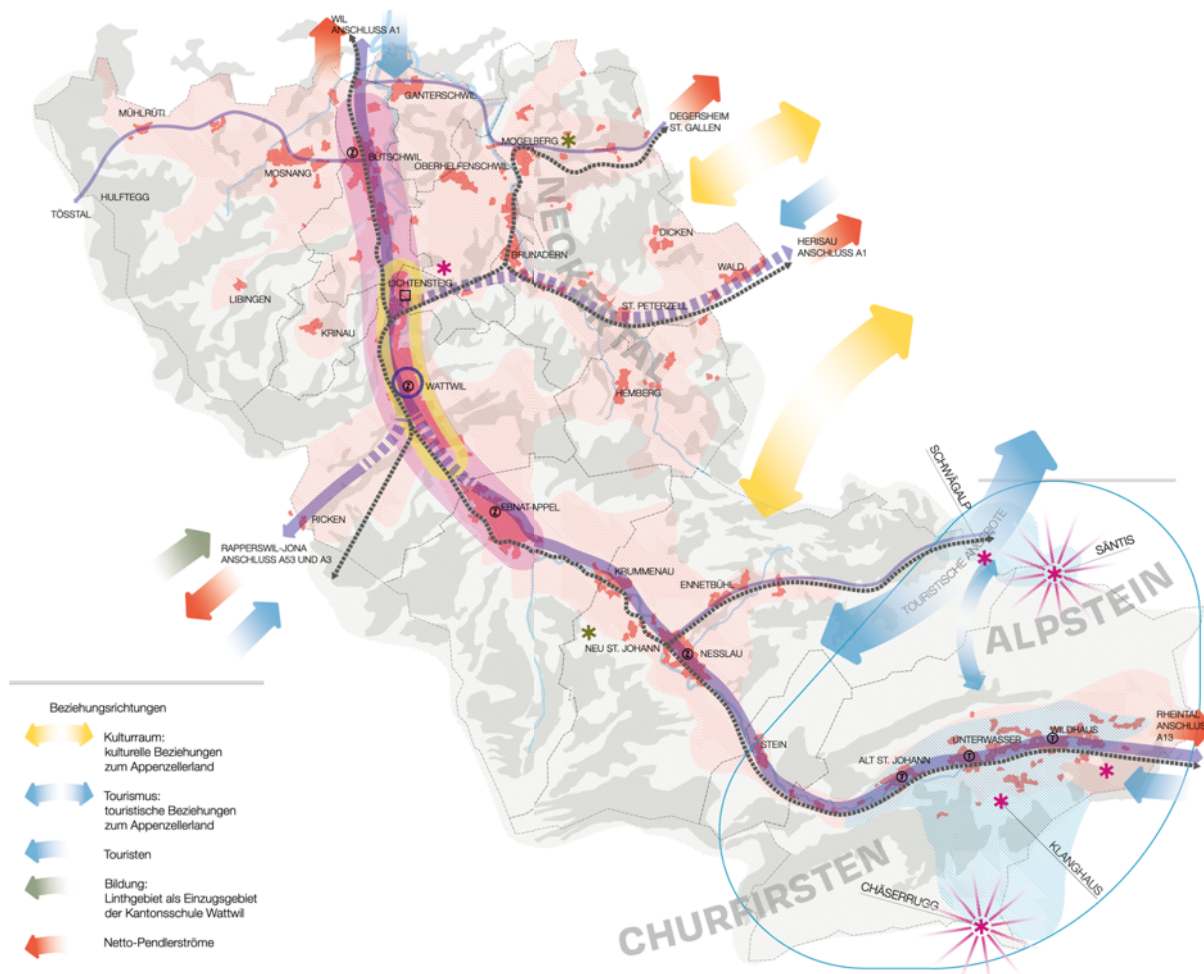
Das Raumkonzept Toggenburg wurde im Auftrag des Vereins Region Toggenburg im Jahr 2012 erarbeitet. Es soll eine regionale Sichtweise auf die zukünftige Entwicklung des Toggenburgs ermöglichen. Das Raumkonzept Toggenburg soll das Bindeglied zwischen dem kantonalen Richtplan / Raumkonzept und der kommunalen Planung bilden. Das Raumkonzept ist in die kommunale Strategie Mini.Stadt Lichtensteig 2025 eingeflossen (s. Kap. 2.3.3.2).

Im Raumkonzept Toggenburg ist die Gemeinde Lichtensteig Teil des urbanen Mittelzentrums Wattwil-Lichtensteig und liegt innerhalb des wirtschaftlichen Konzentrationsraums. Das Mittelzentrum soll einen urbanen Lebensstil mit regionalen und überregionalen Versorgungseinrichtungen bieten. Zudem ist es der Verkehrsknotenpunkt in die benachbarten Regionen. Das Städtchen Lichtensteig zeichnet sich durch das reizvolle Ortsbild von nationaler Bedeutung aus. Die Region soll sich basierend auf den folgenden vier Strategien entwickeln:

- Die Region orientiert Nutzungen an den regionalen Standortqualitäten und bestehenden Verkehrsverbindungen
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt über Konzentration und Aufwertung.
- Die Bevölkerung wächst mit mehr regionalen Arbeitsplätzen und Pendler*innen.
- Die Wertschöpfung aus Natur, Landschaft und Kultur wird abgestimmt und optimiert.

Abb. 12 Konzeptplan Raumkonzept Toggenburg
(Januar 2022)





2.3.2.2 Räumliches Tourismuskonzept (rTEK)

Das rTEK «Klang Toggenburg» ist ein Projekt des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons St. Gallen, den politischen Gemeinden Wildhaus-Alt St. Johan, Nesslau und Lichtensteig, der Tourismusdestination Toggenburg und von weiteren Leistungsträgern aus der Region. Das rTEK dient als behördenverbindliche Grundlage für räumliche Massnahmen mit touristischem Zweck. Es bezweckt eine gesamtheitliche Betrachtung der bestehenden und zukünftigen touristischen Angebote und eine Abstimmung der Leistungen.

Für die Gemeinde Lichtensteig sieht das rTEK vier lokale und drei gemeindeübergreifende Massnahmen vor. Dabei wird neben dem Leitthema «Klang» für Lichtensteig das Schwergewicht auf «Kulinarik» gelegt (vgl. Kap. 3.2.3).

Genussmeile

In Lichtensteig besteht heute bereits ein grosses kulinarisches Angebot. Dieses soll über eine Genussmeile miteinander verbunden werden.

Manufakturen

Einzelne Produzenten von Kulinarik sollen besser sichtbar gemacht und an die Genussmeile angeschlossen werden. Eine einheitliche Beschilderung dieser Manufakturen sowie die Förderung der Manufakturen im Städtli bilden einige dieser Massnahmen.

Besucherzentrum Kägi

Als weiteren Punkt auf der Genussmeile ist ein Besucherzentrum des Feinwaffelproduzenten Kägi Söhne AG vorgesehen. Das Gebiet nördlich des Städtlis, unterhalb der Loretostrasse in der Thurebene (Parzelle Nr. 229) oder die Weiterentwicklung der heutigen Fabrikhallen, wo sich heute die Erlebniswelt Toggenburg befindet, werden im rTEK als zwei mögliche Standorte angegeben. Alternativ würde sich der heutige Produktionsort der Kägi Söhne AG eignen.

2.3.3 Kommunalplanung

2.3.3.1 Entwicklung Altstadt Lichtensteig

Unter Beizug des Kompetenzzentrums Netzwerk Altstadt hat sich die Gemeinde Lichtensteig mit der Entwicklung ihres Städtchens auseinandergesetzt, da befürchtet werden musste, dass verschiedene negative und destabilisierende Faktoren eine negative Positionierung der Altstadt bedeuten könnten. Mittels einer Wohnstrategie, die die Grundlage für Planung und Interventionen im Wohnangebot bildet, Hausanalysen, mit denen die Perspektiven einer Liegenschaft standardisiert aufgezeigt werden können sowie der Gassenclubs, in denen die Eigentümer aktiv miteinbezogen werden und sich austauschen können, wurden Instrumente eingeführt, um eine Trendwende zu erreichen. Daneben wurde die Verkehrsführung angepasst und die Kommunikation verbessert.

Die Erkenntnisse aus dem Projekt sind ortsplanerisch bereits umgesetzt und bleiben weiterhin aktuell (s. Kap. 3.1.3, 3.1.5). Auf Stufe des kommunalen Richtplans wurden die Entwicklungsziele festgehalten. Zudem waren verschiedene Anpassungen der Nutzungsplanung notwendig: Teilzonenplan Altstadt, Schutzverordnung Kulturschutz, Ergänzung Baureglement, Änderung Natur- und Landschaftsschutzverordnung, Überbauungsplan Gewerbeerschliessung Altstadt.

2.3.3.2 Mini.Stadt Lichtensteig 2025

Mit «Mini.Stadt» hat die Gemeinde Lichtensteig zusammen mit den Einwohner*innen eine Strategie bis 2025 erarbeitet. In der zukünftigen Entwicklung soll dabei wieder vermehrt eine Besinnung auf die zahlreichen vorhandenen Stärken (einmalige Architektur, kulturelles Angebot, Unternehmertum, mutige und innovative Bürger*innen) stattfinden. Lichtensteig soll sich durch die Übersichtlichkeit, die hohe Identifikation der Einwohner*innen mit ihrem Ort sowie durch einen urbanen Lebensstil im ländlichen Umfeld auszeichnen. Die folgenden Ansätze bestehen heute schon in Lichtensteig und sollen akzentuiert und ausgebaut werden. Lichtensteig ...

- hat eine weltoffene, moderne, aktive und interessierte Bevölkerung;
- fördert die kulturelle Vielfalt und bietet Plattformen;
- bietet speziellen Wohnraum;
- fördert die Lebensqualität und schafft Raum für spezielle Lebensstile;
- fördert das Bevölkerungswachstum;
- hat eine moderne und qualitativ gute Schule;
- unterstützt das Schaffen attraktiver Rahmenbedingungen für Innovative;
- schafft Gefässe für Partizipation und ist offen für Kooperationen;

- führt einen gesunden und nachhaltigen Finanzhaushalt;
- bietet kundennahe, unkomplizierte und effiziente Dienstleistungen.

Diese Ansätze bilden eine Grundlage für die Arbeiten an der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig (s. Kap. 2.3.3.3, 3.1.3, 3.1.5, 3.1.7, 3.1.8)

2.3.3.3 Vision und Strategie 2050

Mit der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig werden die strategischen Vorgaben der Strategie Mini.Stadt Lichtensteig 2025 räumlich konkretisiert. Dabei wird unter anderem auch die Frage beantwortet, wie die gewünschte Innenentwicklung in Lichtensteig aussieht und wie die Gemeinde sich unter Beachtung ihrer Nachhaltigkeitsziele entwickeln kann, so dass sie auch für zukünftige Generationen attraktiv ist. Die Vision und Strategie 2050 basiert auf sechs räumlichen Leitsätzen:

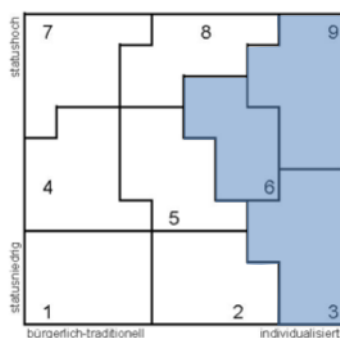
- Lichtensteig ist Mini.Stadt im Toggenburg
Die Weltoffenheit und Pluralität von Lichtensteig wird gepflegt, auch um die Stadt für neue Einwohner*innen attraktiv zu machen. Das zeichnet die Urbanität der Stadt aus.
- Die Landschaft ist erlebbarer Teil des Ortsbilds
Durch Schutz, Erhalt und Aufwertung der umgebenden Grünräume ist die Landschaft für alle erreichbar und erlebbar. Sie wird Hand in Hand mit dem Siedlungsgebiet weiterentwickelt (s. Kap. 3.1.4, 3.1.5).
- Die Altstadt bleibt das Herz von Lichtensteig
Die Revitalisierung der Altstadt wird fortgesetzt. Ein aktives Management publikumsorientierter Nutzungen sorgt dafür, dass die Altstadt weiterhin ein wichtiger Treffpunkt bleibt (s. Kap. 3.1.5).
- Die Strassen sind die Lebensadern
Die Strassen entwickeln sich zu attraktiven öffentlichen Freiräumen mit hoher räumlicher Qualität und optimalen Bedingungen insbesondere für den Langsamverkehr (s. Kap. 3.1.3, 3.1.6).
- Die Quartiere sind attraktiv und charakterstark
Die Quartiere fügen sich gut in die Landschaft ein, bieten eine hohe Lebensqualität, sind für den Langsamverkehr gut vernetzt und werden entlang der Hauptstrasse verdichtet (s. Kap. 3.1.3).
- Mini.Stadt steht für Teilhabe und gute Baukultur
Freiwilliges Engagement gehört in Lichtensteig zum guten Ton und das soll auch so bleiben. Für die räumliche Qualitätssicherung braucht es griffige und verbindliche Instrumente.

Die Leitsätze und die räumlich konkreten Festlegungen dienen als Grundlage für die kommunale Richtplanung.

2.3.3.4 Zielgruppe Wohnbevölkerung

Anhand der Segmentierung von Fahrländer Partner und Sotomo wurden die Nutzersegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» und «Urbane Avantgarde» als chancenreiche Bewohner*innen-Zielgruppen bestimmt. Diese zeichnen sich durch folgende Merkmale aus, die, soweit räumlich umsetzbar, in der Ortsplanung berücksichtigt werden sollen (s. Kap. 3.1.3, 3.1.5).

Abb. 13 Nachfragesegmente im soziokulturellen Raster nach Sotomo



Improvisierte Alternative (Segment 3)

Rund 12 % der Schweizer Haushalte zählen zu den «Improvisierten Alternativen». Die Mehrheit der improvisierten Alternativen wohnt in Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften. Die Altersstruktur ist deutlich jünger als in den anderen Nachfragersegmenten. In diesem Segment finden sich die meisten Auszubildenden und Studierenden. Sie verfügen über (noch) geringe Einkommen.

Die zentralen Werte sind Ungebundenheit und Flexibilität. Alltag und Freizeitverhalten sind auf die eigene Szene und den öffentlichen Raum bezogen. Weitere Merkmale zum Wohnen sind:

- Preissensitivität: mittel bis hoch
- Wohnumfeld: urban
- Zimmerzahl: 2 – 4
- Flächenbedarf pro Person: mittel
- Wohngrundrisse: eher kleine, abgeschlossene Zimmer
- Architektur: Präferenz für Altbauten
- Ausbaustandard: gering
- Wichtigkeit Aussenräume: sekundär
- Wichtigkeit Kinderfreundlichkeit: mittel

Etablierte Alternative (Segment 6)

Gut 11 % der Schweizer Haushalte zählen zu den «Etablierten Alternativen». Ihr Lebensstil ist an Selbstverwirklichung orientiert, wobei kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein ausgeprägt sind. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte haben einen eher geringen Stellenwert. Der Alltag und die Freizeit sind stark regionsbezogen. Ferien sind häufig und weit.

Die etablierten Alternativen wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, im Stockwerkeigentum oder in einer Hausgemeinschaft. Gemessen

an ihren finanziellen Möglichkeiten weisen sie eine vergleichsweise geringe Wohneigentumsneigung auf, das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender, sei dies in der Stadt, im suburbanen Raum oder auf dem Land. Weitere Merkmale zum Wohnen sind:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| – Preissensitivität: | mittel |
| – Wohnumfeld: | gemischt, durchgrünt |
| – Zimmerzahl: | 3 – 5 |
| – Flächenbedarf pro Person: | mittel |
| – Wohngrundrisse: | geschlossen |
| – Architektur: | atmosphärisch, heimelig-modern |
| – Ausbaustandard: | mittel |
| – Materialisierung und Apparate: | natürliche Materialien, viel Holz |
| – Wichtigkeit der Aussenräume: | hoch |
| – Wichtigkeit Kinderfreundlichkeit: | mittel |
| – Zahlungsbereitschaft für Ökologie: | hoch |

2.3.3.5 Strategieplan Innenentwicklung

Einleitung

Der Strategieplan basiert auf den Vorarbeiten zur Innenentwicklung und der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig. Auf Basis des Leitbilds aus der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung (S. 10 – 11) wird eine Zuweisung des Siedlungsgebiets zu den Strategien der Innenentwicklung vorgenommen. Der Strategieplan wird im Richtplan Teil Gestaltung Siedlung übernommen. Er definiert vier grundsätzliche Strategien der Innenentwicklung.

Die im Strategieplan unterschiedene Priorisierung sieht zwei unterschiedliche Prioritäten vor:

- Gebiete der ersten Priorität umfassen zum einen Areale, auf denen bereits rechtskräftige Sondernutzungspläne vorhanden sind, die jedoch noch nicht umgesetzt wurden. Zum anderen sind Areale der ersten Priorität zugewiesen, die aus Sicht der Gemeinde prioritär beplant werden sollten und für die die entsprechenden Rahmenbedingungen für eine Umnutzung bzw. Weiterentwicklung gegeben sind.
- Gebiete der zweiten Priorität umfassen Entwicklungsschwerpunkte der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung, auf denen eine Entwicklung weniger prioritär angestrebt wird, da die Entwicklungsabsicht der Grundeigentümer*innen nicht vorhanden sind oder die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung noch weitgehend offen sind.

«Bewahren | Veredeln»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Qualitäten aufzuwerten. Neben dem Erhalt und Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

«Aufwerten | Fortschreiben»

Diese Strategie zielt darauf ab, die i. d. R. einzelnen Parzellen aufzuwerten, dass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

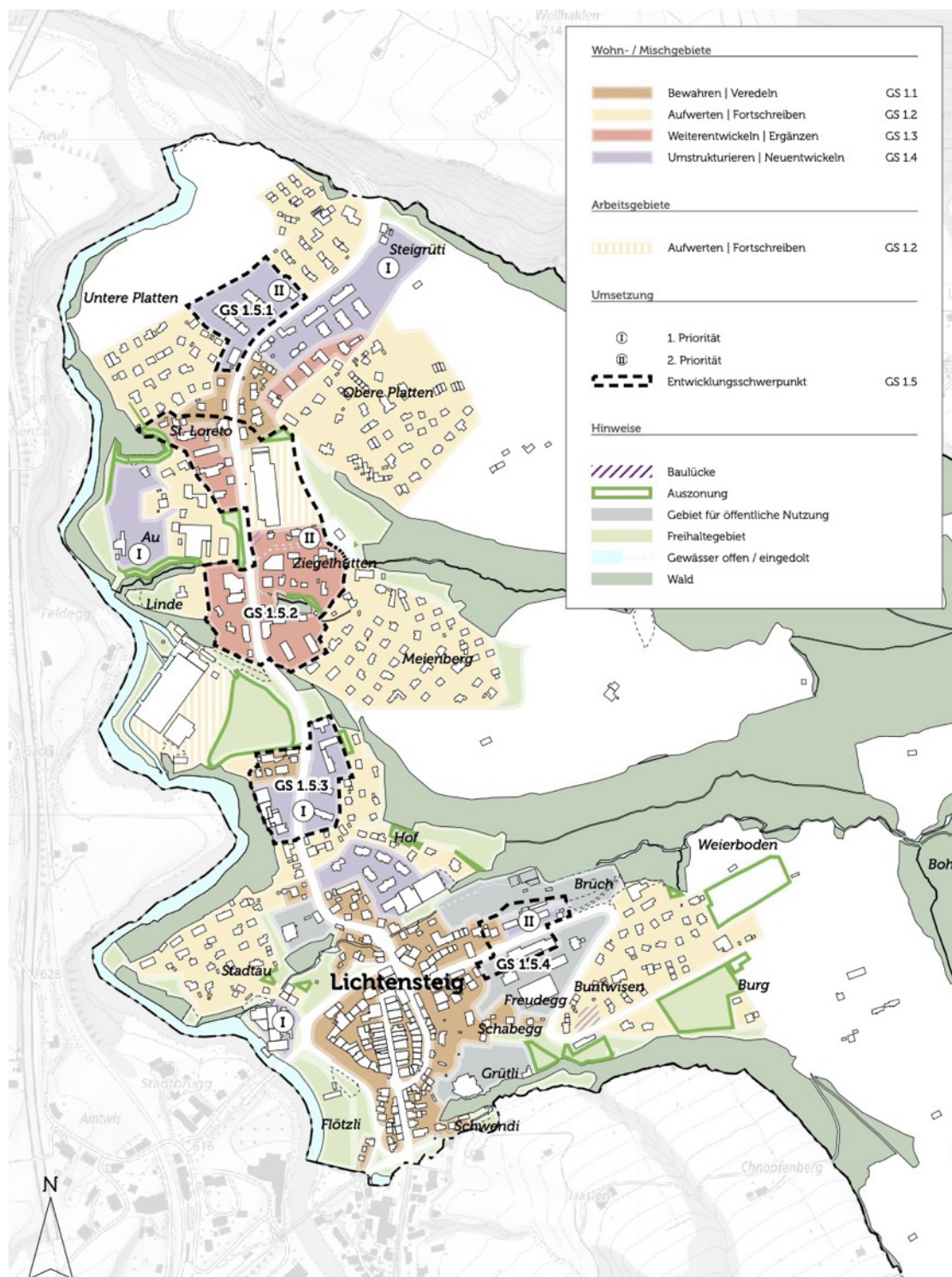
«Ergänzen | Weiterentwickeln»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete i. d. R. über mehrere Parzellen nachzuverdichten. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Entwicklungsvorhaben erfordern aktive Planung durch die Grundeigentümer*innen und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung sowie das ortsbauliche Grundmuster der Gebiete bleibt bestehen.

«Umstrukturieren | Neuentwickeln»

Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen und Nutzungen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Gewerbearealen) und der weitestgehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

Abb. 14 Strategieplan Innenentwicklung, Strittmatter Partner AG



3 Instrumente

3.1 Handlungskatalog

3.1.1 Einleitung

Im Handlungskatalog werden Vorgaben aus übergeordneten Planungen und den strategischen Grundlagen der Gemeinde mit konkreten Massnahmen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, mit welchem Instrument diese Massnahmen umgesetzt werden sollen. Gegliedert wird der Handlungskatalog in sieben Themenfelder. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben sind *kursiv* dargestellt.

3.1.2 Innen- vor Aussenentwicklung

Ziel

In Abstimmung mit bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum der Gemeinde Lichtensteig innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Es gilt dabei das Credo «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». An geeigneten Lagen wird das Siedlungsgebiet, in Zusammenarbeit mit den Grundbesitzenden, um das vom kantonalen Richtplan geforderte Mass reduziert.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen (*Kantonaler Richtplan S11, S12, S13*).
2. Das Siedlungsgebiet ist um 2.1 ha zu reduzieren (*Kantonaler Richtplan S11, S12*).
3. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in vom ÖV erschlossenen Gebieten (*Kantonaler Richtplan S12, S13*).
4. Innenentwicklungspotenziale sind zusammen mit den Grundbesitzenden konsequent zu mobilisieren (*Kantonaler Richtplan S13*).

Massnahmen und Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.3	3.3.2, 3.3.3	Das Siedlungsgebiet für 25 Jahre nicht ausdehnen und die geforderten Auszonungen vornehmen.
1	3.2.3	3.3.2, 3.3.3	Neueinzonungen nur in Zusammenhang mit Auszonungen von ungeeignetem und nicht erhältlichen Bauland prüfen
2	Sep. Planung	Sep. Planung	Die zur Auszonung vorgesehenen Flächen mit Planungszonen vor einer Überbauung sichern.
2	3.2.3 N 0.2	3.3.3.3	Bis zur Bestimmung der zur Auszonung vorgesehenen Bauzone auf die Erschliessung von noch nicht erschlossener Bauzone verzichten.
3	3.2.3		Auch langfristig keine neuen Bauzonen ausserhalb der mit dem ÖV erschlossenen Bereiche ausscheiden.
4	3.2.9	3.3.4	Verfügbarkeit von Bauland über eine aktive Bodenpolitik, Verträge (Art. 8 und 65 PBG) oder Kaufsrecht (Art. 9 PBG) sicherstellen
4	3.2.5	3.3.4	Bodensparende und nachhaltige Nutzung von Gebieten mit einem grossen Handlungsbedarf (mangelnde Erschliessung, starke Unternutzung, mangelnde Adressbildung) mittels Sondernutzungsplänen sichern
4	3.2.5	3.3.4	Zonengemässe Überbauung von dichteren Zonen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung mittels Sondernutzungsplänen sicherstellen

3.1.3 Bauliche Entwicklung mit Qualität

Ziel

Der einzigartige Charakter des Städtchens soll erhalten bleiben und das Wohnumfeld in den anderen Quartieren qualitativ gestärkt werden. Es soll ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot mit Hinblick auf eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zur Verfügung gestellt werden können. Lichtensteig bietet hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen und Lebensentwürfe.

Planerische Vorgaben

1. Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (*Kantonaler Richtplan S13*).
2. Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (*PBG; Kantonaler Richtplan: Raumkonzept, S32, S33; IVS; ISOS, Ortsbildaufnahme*).
3. Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (*Kantonaler Richtplan S13*).
4. Die Entwicklung in den Quartieren soll mit ortsgerechten Strukturen erfolgen (*Vision und Strategie 2050*).
5. Die öffentlichen Räume und die Ortskerne sollen aufgewertet werden (*Kantonaler Richtplan: Raumkonzept*).
6. Die Hauptstrassen werden bezüglich Raum- und Aufenthaltsqualität in Wert gesetzt (*Kantonaler Richtplan: Raumkonzept, Vision und Strategie 2050*).
7. Lichtensteig bietet guten Wohnraum und schafft Raum für spezielle Lebensstile (*Strategie Mini.Stadt*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1, 2, 3	3.2.5, GS 0.3	3.3.4	Vorverfahren zum Baubewilligungsverfahren mit Fokus auf die Bauberatung stärken; dabei für Gebiete mit Einfügungsgebot (nach Art 99 PBG) und Ortsbildschutzgebiete Pflicht zur Bauberatung prüfen.
1, 5, 6	3.2.5, GS 2		Erarbeitung von ortsbaulichen Gestaltungsgrundsätzen für öffentliche Räume (Plätze, Strassenräume etc.)
1, 2, 3		3.3.4 Art. 2	Fachbeurteilung (z. B. mit externen Architekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen, Denkmalpfleger*innen; allenfalls auch gemeinsam mit anderen Gemeinden) für die Beurteilung der geforderten ortsbaulichen Einfügung im Vorverfahren und dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren einsetzen.
1, 3, 4	3.2.5, GS 0.2, GS 1	3.3.4	Erlass von Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde
1, 3, 4, 6	3.2.5, GS 0.3	3.3.4 Art. 24	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch Zonen mit Einfügungsgebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise schützen
1, 3, 4	3.2.3 N 0.3	3.3.4 Art. 16	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten und qualitativen Innenentwicklung ausschöpfen
2	3.2.4 SK 2		Schutzwürdige Bauten, Ortsbilder, Freiräume, Verkehrswege, Industriebauten und archäologische Fundstellen basierend auf vorhandenen Inventaren und Ortsaufnahmen grundeigentümerverbindlich schützen
3	3.2.5 GS 1		Varianzverfahren in Arealentwicklungen durchführen (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag etc.)
5, 6	3.2.5 GS 1 GS 2		Aufwertung von öffentlichen Räumen und Entwicklungsschwerpunkten, Betriebs- und Gestaltungskonzepte für Strassen (inkl. angrenzende Plätze) erarbeiten und umsetzen; Themen sind dabei: Belag, Möblierung, Bepflanzung, Beleuchtung etc.
7	2.3.3.1		Beratung von Eigentümer*innen unterbelegter Wohnungen oder Altbausubstanzen ausbauen (Fonds, Beratungsangebot, Anlaufstelle, Hausanalyse).

3.1.4 Natur und Umwelt

Ziel

Die unbebaute Landschaft ist intakt und vielfältig. Natur- und Landschaftswerte werden in ihrer Vielfalt, Eigenheit und Naturnähe geschützt. Die Qualitäten der siedlungsumgebenden Landschaft tragen zur Attraktivität des Ortsbilds bei.

Planerische Vorgaben

1. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, wertvolle Lebensräume, Geotope sowie Streusiedlungsgebiete sollen in der Entwicklung berücksichtigt werden (*BLN; kantonaler Richtplan V31, S52, Waldentwicklungsplanung*).
2. Die Qualitäten der umgebenden Landschaft sind als Teil des Ortsbilds für eine attraktive Gemeinde zu erhalten und weiterzuentwickeln (z.B. Stadtpark an der Thur). Insbesondere mit der Gestaltung des Siedlungsrandes ist diesem Thema Rechnung zu tragen (*Vision und Strategie 2050*).
3. Die siedlungsgliedernden Freiräume zwischen den Quartieren sollen aufgewertet und sowohl räumlich als auch visuell besser erlebbar gemacht werden (*Vision und Strategie 2050*).
4. Der Raumbedarf an oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und die Erholung soll gesichert werden (*Gewässerschutzgesetzgebung*).
5. Oberirdische und unterirdische Gewässer sollen ausreichend geschützt werden (*Gewässerschutzgesetzgebung*).
6. Einschränkungen durch Umweltaspekte sind in der Gebietsausscheidung und Zonenzuweisung zu berücksichtigen (*Naturgefahrenkarte, LSV, NISV, KbS, RK IGT*).
7. Nachhaltigkeitsaspekte werden in allen Handlungsfeldern der Gemeinde hoch gewichtet (*Vision und Strategie 2050, Kommunales Energiekonzept 2030, Massnahmenkatalog Grünstadt Schweiz*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.8	3.3.4	Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Fliessgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern in Varianzverfahren und Sondernutzungsplanungen; ökologische Aufwertung von (öffentlichen) Restflächen im Baugebiet.
1, 5	3.2.4 SN 0	3.3.1	Bei Bedarf Schutzzonen oder -gebiete sowie andere geeignete Zonen ausscheiden
2	3.2.4 SN 0	3.3.2	Ortsbildprägende und ökologisch wertvolle oder zum Schutz von Gewässern dienende Freiflächen im Baugebiet, welche zum Bauland zählen, vor einer Überbauung bewahren.
2	3.2.4, SN 0		Ökologisch und naturgeschichtlich wertvolle Objekte (z. B. Hecken, Baumgruppen etc.) schützen
3	3.2.5 N 6	3.3.2	Festlegung von siedlungsgliedernden Freiräumen und Zuweisung zu Zonen, die freigehalten werden müssen.
4	3.2.8 U 2	3.3.2	Festlegung der Gewässerräume anschliessend an die Gesamtrevision der Ortsplanung
6	3.2.8	3.3.1	Verzicht auf Einzonung oder Erlass von Nutzungsbeschränkungen in Gebieten, die durch Umwelteinflüsse belastet sind
7	2.2.4 GS 0.2	3.3.4	Ökologische Mehrleistungen als Vorgabe in Varianzverfahren oder als Bestimmung in Sondernutzungsplänen verlangen
7	3.2.8	3.3.4	Die Label Energiestadt und Grünstadt werden erhalten.
7	3.2.4, 3.2.5	3.3.4	Wo möglich und sinnvoll sollen gemeindeeigenen Flächen, gewachsene Grünflächen sowie potenzielle Grünräume (z.B. Flachdächer und Fassaden) biodivers aufgewertet und langfristig gesichert werden.

3.1.5 Einkauf, Freizeit und Erholung

Ziel

Die Gemeinde Lichtensteig verfügt über ein Versorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs. Lichtensteig ist eine Stadt zum Leben und nicht nur zum Schlafen. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote bieten verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitbeschäftigung für die Bevölkerung.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Siedlungsnaher Erholungsnutzungen aufwerten, erhalten und zugänglich machen (Vision und Strategie 2050).
2. Die Altstadt wird in ihrer Qualität und Funktion als Identifikationsträger sowie ortsbauliches und funktionelles Zentrum erhalten und gestärkt (Kantonaler Richtplan: Raumkonzept; Vision und Strategie 2050).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.7 I 2.1		Naherholungsgebiete aus dem Siedlungsgebiet einfach und attraktiv zugänglich halten.
2	2.3.3.1		Fortführung der Massnahmen zur Förderung der Altstadt (Gassenclubs, «Ort für Macher*innen», Hausanalysen)

3.1.6 Verkehr und Verbindungen

Ziel

Die Gemeinde Lichtensteig profitiert von der Umfahrung. Mit dem öffentlichen Verkehr ist eine gute Anbindung an die nächsten Zentren sichergestellt. Die Mobilität innerhalb der Gemeinde und zum Mittelzentrum Wattwil wird dank eines dichten und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetzes schwerpunktmässig zu Fuss und mit dem Velo bewältigt.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Der Fuss- und Veloverkehr soll als wichtiges Verkehrsmittel innerhalb der Gemeinde und im Verkehr mit Wattwil gefördert werden und die wichtigsten Schwachstellen behoben werden (*kantonaler Richtplan VI11, VI21: Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung*).
2. Die Anbindung an das Mittelzentrum Wattwil und die Zentren Wil und St. Gallen soll gefördert werden (*kantonaler Richtplan: Raumkonzept*).
3. Der Verkehr in Wohnquartieren soll beruhigt werden (*kantonaler Richtplan V21*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.6, 3.2.7, I 2.1		Wichtige Ziel- und Quellpunkte mit sicherem und komfortablem Fuss- und Veloverkehrsnetz erschliessen, bestehende Lücken im Netz schliessen
1	3.2.7, I 2.1		Qualität der stadtinternen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen (z. B. mit Infrastruktur, Beleuchtung, Bänken etc.) verbessern
1	3.2.5 GS 2		Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Ortsdurchfahrt
2	3.2.6 V 3		Förderung des ÖV durch bauliche Entwicklung entlang der ÖV-Linien
3	3.2.6 V 0.1		Neubauten und Sanierungen von Quartierstrassen werden auf Basis von Niedriggeschwindigkeitsansätzen geplant. Gezielte Strassensperrungen sind zu prüfen.

3.1.7 Wirtschaft und Infrastruktur

Ziel

Die Gemeinde Lichtensteig unterstützt das Schaffen attraktiver Rahmenbedingungen für innovative Firmen.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe sollen gesichert sowie Neuansiedlungen und Neugründungen gefördert werden (*Strategie Mini.Stadt 2025*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.3 N4	3.3.2	Bestehende Zonen mit der Möglichkeit für Arbeitsnutzung erhalten.
1	-	-	Nicht erwünschte Nutzungen (z. B. publikumsintensive Einrichtungen) aus Arbeitsplatzgebieten fernhalten, damit die Flächen für Gewerbe zur Verfügung stehen.

3.1.8 Bildung und Betreuung

Ziel

Ein breites Bildungsangebot wird durch ausreichende Betreuungsmöglichkeiten für Kinder ergänzt. Für ältere Menschen stehen verschiedene Angebote für Unterstützung und Betreuung in unterschiedlicher Intensität zur Verfügung.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Gemeinde verfügt über moderne und qualitativ gute Schulen (Strategie Mini.Stadt 2025).
2. Auch im Alter soll eine möglichst selbstständige Lebensweise ermöglicht werden (Strategie Mini.Stadt 2025).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.3 N 1		Förderung von Familienwohnungen.
2	3.2.3 N 1		Einrichtung von öffentlichen Betreuungsangeboten oder Unterstützung von privaten Initiativen für Projekte wie «Wohnen im Alter», Servicewohnen etc.

3.1.9 Instrumente

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen dem Gemeinderat namentlich folgende Instrumente zur Verfügung:

Aktive Bodenpolitik

Die aktive Bodenpolitik umfasst den Erwerb und/oder die Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der Entwicklungsziele. Ebenfalls kann bei grösseren Arealen durch Einwerfen eigener Flächen die Neuordnung zu Gunsten einer Gesamtlösung vereinfacht werden. Denkbar ist auch die Schaffung eines speziellen Fonds.

Partizipative Arealentwicklung

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es einer engen Zusammenarbeit verschiedener Grundeigentümer *innen und die Berücksichtigung derer Bedürfnisse. Die Gemeinde kann sich aktiv als neutraler Player für partizipativ durchgeführte Arealentwicklung einbringen und solche Prozesse anstossen.

Mehrwertabgabe

Bei Neueinzonungen (Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% des Bodenmehrerts erhoben. Den Gemeinden steht nun frei, im Rahmen von Verwaltungsverträgen gem. Art. 58 ff PBG (Kap. VI. Mehrwertabgabe / Kap. VII. Vertragsraumordnung) ebenfalls eine solche Abgabe auf Neueinzonungen sowie auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Diese Einnahmen können in einem zweckgebundenen Fond einfließen und für Aufwertungsmassnahmen im Ort eingesetzt werden.

Verwaltungsverträge

Über Verwaltungsverträge nach Art. 65 PBG kann der Gemeinderat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Dies betrifft vor allem Ein- und Umzonungen oder kommt als Voraussetzung für den Verzicht auf Auszonungen in Frage.

Sondernutzungsplanpflicht

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23ff. PBG kann der Gemeinderat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat der Gemeinderat die Möglichkeit, für die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen.

Differenzierte Regelbauvorschriften

Die minimalen Massvorgaben der Regelbauweise umfassen gemäss Art. 79 PBG die «Gesamthöhe», den «Grenzabstand» und den «Gebäudeabstand». Dem Gemeinderat ist es freigestellt, differenziertere Regelbauvorschriften zur «Gebäuelänge», «Gebäudebreite», «Gebäudehöhe und Dachwinkel», «Fassadenhöhe», «Baumassenziffer» und «Terrainveränderungen» festzulegen.

Zonen mit besonderem Erscheinungsbild

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften so angeordnet werden, dass Bauten und Anlagen zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entfalten.

Erweiterte Erschliessungspflicht

Im Verwaltungsvertrag oder im Sondernutzungsplan können Eigentümer zur Mitfinanzierung erweiterter, dem Areal der Eigentümer*in zugutekommender Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen verpflichtet werden.

Zonen mit bestimmter Nutzung

Über bestimmte Gebiete kann der Gemeinderat gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG bestimmte Nutzungen zulassen oder einschränken, wobei der Nutzungszweck jedoch nicht geändert werden kann. Themen sind etwa Nutzungseinschränkungen bei Naturgefahren oder Immissionen oder der Ausschluss z. B. verkehrsintensiver Nutzungen in Arbeitszonen.

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Als Betriebs- und Gestaltungskonzepte werden Planungen bezeichnet, die zeigen, wie die verschiedenen Verkehrsarten sowohl bewegt wie ruhend auf einer Strasse geführt werden und wie die Strasse hierfür gestaltet werden muss. Das BGK ist die Grundlage für konkrete Strassenbauprojekte.

Kaufsrecht

Über das Kaufsrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhaltliche Grundstücke zum Verkehrswert erwerben.

3.2 Richtplan

3.2.1 Aufbau

Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Lichtensteig setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung N, Gestaltung G, Schutz S, Verkehr V, Infrastruktur I, Umwelt & Energie U, Eigentum E) mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Erläuterung und den dazugehörigen Festlegungen. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand und den Realisierungszeitpunkt.

Planungsbericht (vorliegend)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen von speziellen Festlegungen.

3.2.2 Verbindlichkeit

Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden wegleitend, hat jedoch keine direkt eigentumsverbindliche Wirkung.

3.2.3 Teil Nutzung

Die Nutzungszuweisung basiert mit Fokus auf:

- Rücksichtnahme auf den Bestand;
- Nutzung der inneren Reserven;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Reduktion des Siedlungsgebiets auf das vom Kanton geforderte Mass;

Änderungen

Eine ausführliche Begründung und Nachweis der genauen Abgrenzung der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erbracht. Diese findet sich in der Tab. 9 im Kapitel 3.3.2.

Strategische Auszonungen

Die Gemeinde Lichtensteig muss gemäss kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt S11 «Siedlungsgebiet» (s. Kap. 2.2.1.1) ihr Siedlungsgebiet um 2.1 ha reduzieren. Im Richtplan werden die zur Auszonung (bzw. Zuweisung zu einer nicht einwohnerrelevanten Nutzung) vorgesehenen Flächen bezeichnet. Die kantonale Vorgabe kann erfüllt werden.

Potenzial durch Innenentwicklung

In den Innenentwicklungsgebieten (Strategien Weiterentwickeln | Ergänzen und Umstrukturieren | Neuentwickeln, s. Kap. 2.3.3.5) wird innerhalb des Richtplanhorizonts (25 Jahre) ein Einwohner*innenpotenzial von 333 zusätzlichen Einwohner*innen generiert. Dieses übertrifft das Bevölkerungswachstum gemäss Gemeindeporträt der Gemeinde Lichtensteig (Stand August 2017), das für einen Zeitraum bis 2040 mit 129 zusätzlichen Einwohner*innen angegeben wird, deutlich. Gleichzeitig ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dieser Wert nur auf einer theoretischen Berechnung fusst und Effekte wie zusätzlicher Flächenbedarf pro Kopf aufgrund von Komfortsteigerungen nicht berücksichtigt werden.

Tab. 3 Übersicht Potenziale in Innenentwicklungsgebieten

Bezeichnung (Referenz Richtplan)	Fläche Wohn- / Mischzone [ha]	Dichteziel ¹ [E / ha]	Einwohner*in- nenzahl gem. Dichteziel 2047	Einwohner*in- nenzahl 2019	Einwohner*in- nenpotential [E] bis 2047
Steigrüti Untere Platten (GS 1.5.1)	0.8 2.6	46 87	263	174	89
St. Loreto – Ziegelhütten (GS 1.5.2)	1.9 1.4	46 87	209	169	40
UPL Austrasse	1.2	87	104	9	95
Hof (Brauerei Burth) (GS 1.5.3)	0.4 0.8	46 87	88	75	13
UPL Hof	0.6 0.6	46 87	80	2	78
Bürgistrasse (GS 1.5.4)	0.6	46	28	30	0
Areal Fein-Elast	0.4	46	18	0	18
Total					333

¹ Relevante Dichtewerte gemäss Bauzonendimensionierung in Raum+, beziehen sich auf den aus der Richtplanfestlegung abgeleiteten Zonentyp.

Tourismusentwicklungskonzept (TEK) Klang Toggenburg

Die Gemeinde Lichtensteig ist am TEK Klang Toggenburg beteiligt. Die Inhalte, die die Gemeinde betreffen und über Instrumente der Ortsplanung gesteuert werden können oder diese betreffen, werden als Festlegungen in den Richtplan aufgenommen (vgl. Kap. 2.3.2.2).

3.2.4 Teil Schutz

Allgemein

Der Sachbereich Schutz bildet die Grundlage der kommunalen Schutzverordnung. Es liegen keine kürzlich erarbeiteten Inventare bezüglich Kultursowie Naturschutz vor. Diese werden erst in Auftrag gegeben. Daher beschränkt sich der Richtplan darauf, die bestehenden Schutzverordnungen zu übernehmen, um Objekte gemäss kantonomer Vorgabe (ISOS und Richtplan) zu ergänzen.

Schutz Kultur

Ortsbildschutzgebiete

Der Kanton St. Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonomer Bedeutung (Kantonsinventar) festgelegt. Ziel der Festlegungen des Kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

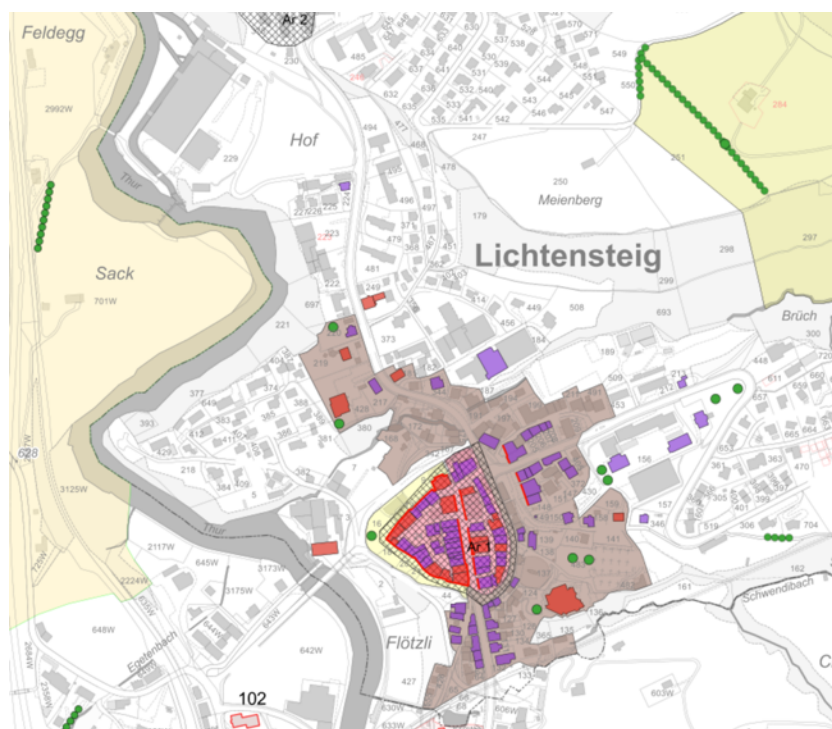
Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeindebehörden, das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen und dabei in ihrer Interessenabwägung, die von ihnen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz-, Grün- und Freihaltezone, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverschmendlich in ihre Orts- und Nutzungsplanung einflissen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.

Eingriffe in die, im kantonalen Richtplan bezeichneten Ortsbilder von nationaler und kantonomer Bedeutung dürfen nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt. Folgend wird der Fokus auf die Umsetzung im

Richtplan resp. der Rahmennutzungsplanung gelegt. Dazu werden die einzelnen ISOS-Einträge tabellarisch zusammengefasst und ausgewertet.

Abb. 15 Ausschnitt Schutzverordnung Altstadt
überlagert mit ISOS

- Ortsbilschutzgebiet, bestehend
- Ortsbilschutzgebiet, neu



Tab. 4 Elemente ISOS-Aufnahme Lichtensteig

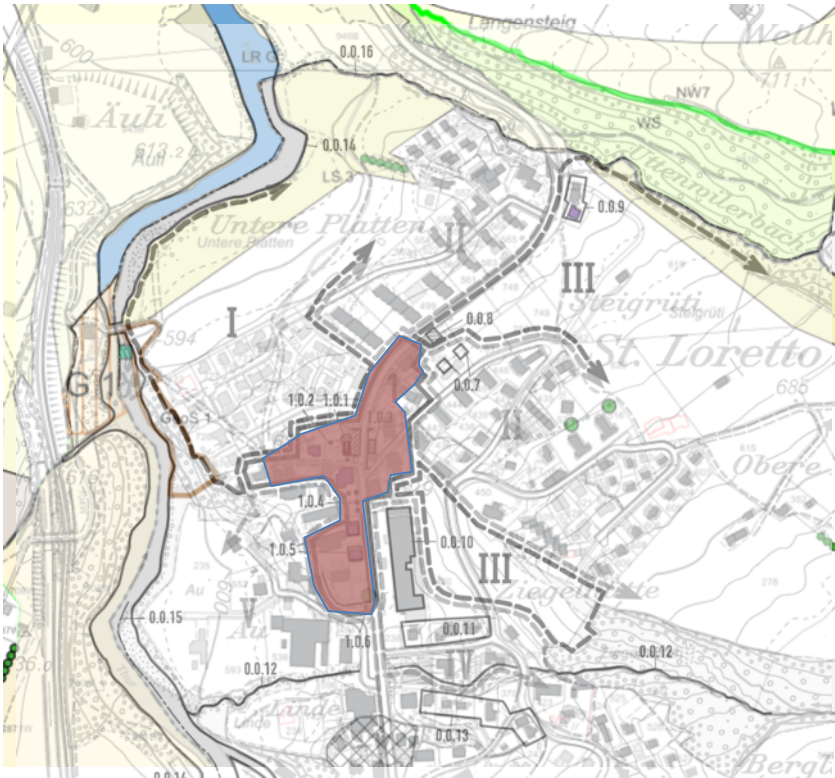
G: Gebiet
B: Baugruppe
U-Zo: Umgebungszone
U-Ri: Umgebungsrichtung
E: Einzelelement

Nr.	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
G 1	A	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets
E 1.0.1	A	Altes Rathaus: Schutzobjekt, kantonal (nationale Bedeutung)
G 2	A	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets
G 3	B	Teilweise innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets / Einordnungsgebot entlang wichtiger Verbindungen zugewiesen; Teilweise als Gebiete von öffentlichem Interesse (Brauerei Burth, Entwicklung Hof bei Blockfabrik).
E 3.0.1	A	Fabrikantenhaus: Schutzobjekt, kantonal
B 3.1	A	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets
B 3.2	A	Wird als neues OBS-Gebiet bezeichnet
G 4	A	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets
B 0.1	A	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets
B 0.2	A	Schützenswerter Teil der Industrieanlage ist als Einzelobjekt geschützt; als Gebiet von öffentlichem Interesse wird eine sorgfältige Entwicklung mit Rücksicht auf den Bestand verlangt.
E 0.2.1	A	Kopfbau der ehem. Spinnerei: Schutzobjekt, kantonal
B 0.3	A	Grösstenteils innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets
B 0.4	B	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebiets

U-Ri I	a	Liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und wird einem Landschaftsschutzgebiet zugewiesen
U-Zo II	a	Dem Freihaltegebiet zugewiesen, im Bereich der Stadtgärten direkt unterhalb des Städtlis dem Umgebungsschutzgebiet zugewiesen
U-Zo III	a	Innerhalb des bestehenden OBS-Gebietes
U-Zo IV	b	Ist weitgehend überbaut. Wird der Strategie Ergänzen Weiterentwickeln zugewiesen, die die Beibehaltung der Struktur verfolgt.
U-Zo V	a	Ist zur Auszonung vorgesehen.
U-Ri VI	b	Ist, soweit nicht schon bebaut, dem Freihaltegebiet zugewiesen bzw. Wald.
U-Zo VII	b	Ist dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, das für das Schwimmbad genutzt wird.
E 0.0.18	A	Städtlicher Putzbau: Schutzobjekt, kommunal
U-Zo VIII	b	Ist dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, das für das Schulhaus genutzt wird.
E 0.0.21	A	Primarschulhaus: Schutzobjekt, kantonal
U-Zo IX	a	Ist dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen sowie dem Freihaltegebiet zugewiesen, das für die Kirche und Friedhof genutzt wird.
U-Ri X	b	Ist weitgehend überbaut; wird der Strategie Aufwerten Fortschreiben zugewiesen, die die Beibehaltung der Struktur verlangt.

Abb. 16 Ausschnitt Schutzverordnung St. Loreto
überlagert mit ISOS

- Ortsbilschutzgebiet, bestehend
- Ortsbilschutzgebiet, neu



Tab. 5 Elemente ISOS-Aufnahme Lichtensteig

- G: Gebiet
- B: Baugruppe
- U-Zo: Umgebungszone
- U-Ri: Umgebungsrichtung
- E: Einzelelement

Nr.	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
G 1	A	Wird grösstenteils als neues OBS-Gebiet bezeichnet
U-Ri I	a	Teilweise bereits überbaut, ansonsten ausserhalb Siedlungsgebiets
U-Ri II	b	Bereits weitgehend überbaut
U-Ri III	a	Ist als Entwicklungsgebiet vorgesehen, rechtskräftige Planung (UPL Steigrüti) vorhanden
U-Ri IV	b	Ist weitgehend überbaut; wird der Strategie Ergänzen Weiterentwickeln zugewiesen, die die Beibehaltung der Struktur verfolgt.
U-Ri V	b	Ist teilweise überbaut und zur weiteren Entwicklung vorgesehen
E 0.0.18	A	Kapelle St. Loreto: Schutzobjekt, kantonal

Die detaillierte Abgrenzung sowie definitive Zuweisung der im ISOS beschriebenen Gebiete zu Schutzgebieten Substanz oder Struktur soll nach Vorliegen des Ortsbildinventars vorgenommen werden.

Kulturobjekte

Im Richtplan sind die in der rechtskräftigen Schutzverordnung Kulturschutz enthaltenen Objekte aufgeführt und um die, gemäss dem provisorischen Verzeichnis der kantonalen Objekte noch fehlenden Objekte ergänzt. Für die Revision der Schutzverordnung Kulturschutz ist eine Überarbeitung des Inventars der Kulturobjekte notwendig. Gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG hat die Gemeinde dafür Zeit bis 2032 (Art. 176 PBG).

Archäologieschutzgebiet

Die im kantonalen Inventar verzeichneten archäologischen Fundstellen werden im Richtplan als «bestehend» übernommen, da sie bereits seit Oktober 2013 durch die Schutzverordnung «Kulturschutz Teil Altstadt» (vgl. 2.3.3.1) geschützt sind.

Historische Verkehrswege

Die durch die Gemeinde Lichtensteig verlaufenden historischen Verkehrswege von nationaler (Ortsdurchfahrt) und regionaler (Bürgi- / Wasserfluhstrasse sowie parallel dazu verlaufende Wege) Bedeutung werden im Richtplan erfasst und sollen mit der Revision der Schutzverordnung Kulturschutz grundeigentümerverbindlich geschützt werden.

Schutz Natur und Landschaft

Der Sachbereich Schutz Natur umfasst einerseits Naturvorranggebiete wie Naturschutzgebiete, Übergangsbereiche, Auenschutz- und Amphibienlaichgebiete sowie Lebensraumschutzgebiete und andererseits Naturobjekte, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken sowie Feld- und Ufergehölze. Der Schutz im Bereich Landschaft umfasst Landschaftsschutzgebiete sowie Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten.

Der Richtplan enthält die bereits über die Natur- und Landschaftsschutzverordnung geschützten Objekte sowie weitere, noch zu schützende Gebiete und Objekte aus dem kantonalen Richtplan. Diese sollen nach Vorliegen des Naturinventars im Rahmen einer grösseren Teilrevision grundeigentümerverbindlich geschützt werden.

3.2.5 Teil Gestaltung

Siedlung

Allgemein

Der Richtplanteil Gestaltung Siedlung befasst sich mit der Umsetzung der Innenentwicklung und der gestalterischen Qualität des Siedlungsgebietes. Lichtensteig verfügt mit dem Städtli über ein Zentrum, das die Gemeinde eindeutig prägt. Im Sinne einer kohärenten Siedlungsentwicklung sind jedoch über das ganze Gemeindegebiet spezifische Qualitäten zu erhalten und zu stärken. Ziel ist, die Herausforderung der Innenentwicklung derart zu meistern, dass Stärken erhalten, Schwächen behoben und Chancen genutzt werden. Das heutige Siedlungsgebiet der Gemeinde Lichtensteig hat sich von verschiedenen Punkten aus, entlang der heutigen Ortsdurchfahrt, entwickelt. Diese Struktur ist heute nur noch wenig zu spüren und soll wieder verstärkt werden.

Richtplan Teil Altstadt

Der Richtplan Teil Altstadt von 2012 ist in seinen Grundsätzen immer noch aktuell. Aufgrund seines hohen Detaillierungsgrads (M 1:1'000) soll er als eigenständiges Dokument weiter seine Gültigkeit behalten.

Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne können bei einem besonderen öffentlichen Interesse durch die Gemeinde erlassen werden. Im Planungs- und Baugesetz werden in Art. 23ff die verschiedenen Zwecke für Sondernutzungspläne beschrieben. Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG). Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden. Der Richtplan bezeichnet in den Gebieten von öffentlichem Interesse, wo der Erlass einer Sondernutzungsplanpflicht oder eines Sondernutzungsplans zu prüfen ist.

Gebiete mit Einordnungsgebot

In Art. 99 PBG Abs. 2 ist vorgesehen, dass für Schutz- und Kerngebiete ein Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Ausserhalb von Schutz- und Kernzonen besteht grundsätzlich kein generelles öffentliches Interesse an einer guten Einfügung. In den weiteren konkret bezeichneten Gebieten kann die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

Strategien der Innenentwicklung

In diesem Richtplanteil wird der Strategieplan Innenentwicklung (s. Kap. 2.3.4) im kommunalen Richtplan umgesetzt. Die im Strategieplan den Gebieten zugewiesenen Strategien werden detaillierter erläutert.

Die in der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung bezeichneten Entwicklungsschwerpunkte werden als solche in den Richtplan aufgenommen und bezeichnet. Zudem legt der Richtplan die Basis, in Gebieten von öffentlichem Interesse (z. B. den Entwicklungsschwerpunkten), die im PBG vorgesehenen Sondernutzungsplanpflichten festzulegen. Aufgrund der noch anstehenden Entwicklungsprozesse ist eine räumlich konkrete Festlegung der Perimeter der Gebiete von öffentlichem Interesse noch nicht zweckmässig möglich. Dies soll nach Vorliegen der Resultate der Entwicklungsprozesse vorgenommen werden.

Strassenräume

Strassenräume prägen die Gestaltung einer Gemeinde, da sie viele verschiedene Funktionen aufweisen. Sie sind nicht nur Verkehrsträger, sondern vor allem auch Aufenthalts- und Kommunikationsräume. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann die Gemeinde in Strassenräumen bei der Gestaltung mehr Einfluss nehmen, als dies bei privaten Grundstücken möglich ist. Ziel ist eine hochwertige Gestaltung, mit der Sicherheit für alle gewährleistet werden kann.

Freiräume

Öffentliche Freiräume, die nicht vom Verkehr geprägt sind, finden sich in der Gemeinde Lichtensteig vor allem im Bereich des Städtlis (Gassenräume). Für diese wurden schon im Richtplan Teil Altstadt Festlegungen bezüglich der Nutzung und der Gestaltung getroffen, die weiterhin Gültigkeit haben. Einen sehr grossen Anteil an der Freiraumgestaltung haben private Freiräume, über die die Gemeinde nur beschränkt Einflussmöglichkeiten besitzt. Wichtig bei der Gestaltung der privaten Freiräume ist insbesondere die Sicherstellung von ökologischen Funktionen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Landschaft

Allgemeines

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedenen ökologischen Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes, zu stärken.

Biodiversität

Der Richtplanteil Gestaltung Landschaft beinhaltet neben der «optischen» Aufwertung der Landschaft ebenso deren biologische Aufwertung. Dabei wird die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum, sowie die Sicherung wertvoller Naturräume in und um Lichtensteig angestrebt. Mit dem besonderen Fokus auf der Artenförderung und der Schaffung von erlebbar-biodiversen Raum leistet Lichtensteig einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität in der Schweiz und entspricht somit den Vorgaben des Grünstadtlabells, sowie der Biodiversitätsstrategie des Bundes.

Der Siedlungsraum ist ein wichtiger Lebensraum für selten gewordene Arten, welche in der Kulturlandschaft verdrängt werden. Die entsprechenden unversiegelten Räume sollen verbindlich gesichert werden.

Ein besonderes Augenmerk wird zudem auf einen nachhaltigen Umgang mit dem Boden gelegt, weg von versiegelten verdichteten Böden, hin zu wasserspeichernden intakten Böden, welche CO₂ binden und so einen Beitrag zur Klimaneutralität der Schweiz leisten.

Naturnaher erlebbarer Siedlungsraum schafft Erholungsqualität und hat positive Auswirkungen für die Bevölkerung. (z.B. Luftqualität und Mikroklima, Lärmreduktion, Natur als Kontrast zur bebauten Umwelt etc.) Mit einer aktiven Umweltkommunikation, beschrifteten Flächen und dem Miteinbezug der Bevölkerung, leistet die Gemeinde zudem einen Beitrag zur Umweltbildung und fördert die biodiverse Aufwertung von Privatgrund.

Mit dem Ziel, das Grünstadtlabell zu erhalten, hat Lichtensteig eine gute Voraussetzung für die Umsetzung biodiversitätsfördernder Massnahmen. Durch das Labell, sowie den Richtplanteil „Gestaltung Landschaft“ wird die Biodiversität langfristig in die Gemeindeentwicklung miteinbezogen und Qualitätserhaltend gesichert.

3.2.6 Teil Verkehr

Allgemein

Der Sachbereich Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse. Wichtige Grundlage bietet der Gemeindestrassenplan, der derzeit parallel zur Ortsplanungsrevision ebenfalls überarbeitet wird.

Fuss- und Veloverkehr

Ein sicheres und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellt eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise gibt dazu die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons (vgl. Kap. 2.2.3.1).

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist neuerdings ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Lichtensteig ist vollständig mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Behindertengleichstellungsgesetz sind die Bushaltestellen bis 2023 zu erneuern.

3.2.7 Teil Infrastruktur

Allgemein

Der Teil Infrastruktur behandelt Themen der Infrastruktur und Versorgung. Dabei steht die zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

Strassennetz

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss den VSS-Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung realisiert werden.

Wegenetz

Eine gute Anbindung von Entwicklungsgebieten an das bestehende Wegenetz ist von hoher Bedeutung. Im Zusammenhang mit dem Stadtpark an der Thur soll das Wegenetz ergänzt werden.

Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen. Die Erschliessungsplanung von nicht überbauten Grundstücken erfolgt in der Regel über das Instrument des Sondernutzungsplans.

In der Gemeinde Lichtensteig sind sämtliche Baugebiete bereits erschlossen, oder die Erschliessung über einen Sondernutzungsplan gesichert. Letzteres trifft insbesondere für das Gebiet Au zu, das als letztes grösseres Baugebiet nicht hinreichend erschlossen ist. Die Bestimmungen zum Überbauungsplan Austrasse vom 10. Juni 2016 sehen vor, dass die Erschliessung durch den Grundeigentümer zu erstellen ist.

Generelle Wasserversorgungsplanung

Im Rahmen der Planung der Wasserversorgung der Gemeinde Lichtensteig wurde die Notwendigkeit eines Reservoirneubaus festgestellt. Der entsprechende Standort wird im Richtplan gesichert.

3.2.8 Teil Umwelt

Energie

Der Richtplanteil Energie adressiert den Energiebedarf, die Energieverwendung sowie die Potentiale bezüglich Energieproduktion in Lichtensteig. Der Richtplanteil ist ein Teil der Umsetzung des kommunalen Energiekonzepts 2030. Mit der Umsetzung des kommunalen Energiekonzepts 2030 und dem Richtplan Energie leistet die Gemeinde Lichtensteig ihren Beitrag zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 und zur Erreichung der Klimaneutralität der Schweiz.

Ein möglicher Ansatzpunkt ist die Wärmeversorgung der Altstadt, die gute Voraussetzungen für eine ökologischere Wärmeversorgung aufweist. Der Gebäudebestand wird heute mehrheitlich fossil geheizt. Aufgrund des Alters und des bestehenden Schutzes wird auch längerfristig ein hoher Wärmebedarf bestehen. Daten zu den Gebäuden im Perimeter:

- 71 fossil beheizte Gebäude (Gas und Heizöl)
- 30 % des fossilen Wärmeverbrauchs der privaten Haushalte in Lichtensteig
- knapp 3'600 MWh/a Energieverbrauch für Heizen/Warmwasser
- knapp 800 t CO₂/a
- 45 % Heizöl (1'624 MWh/a) und 55 % Gas (1'970 MWh/a)

Abb. 17 Hauptenergieträger Heizung,
Quelle: geoportal.ch

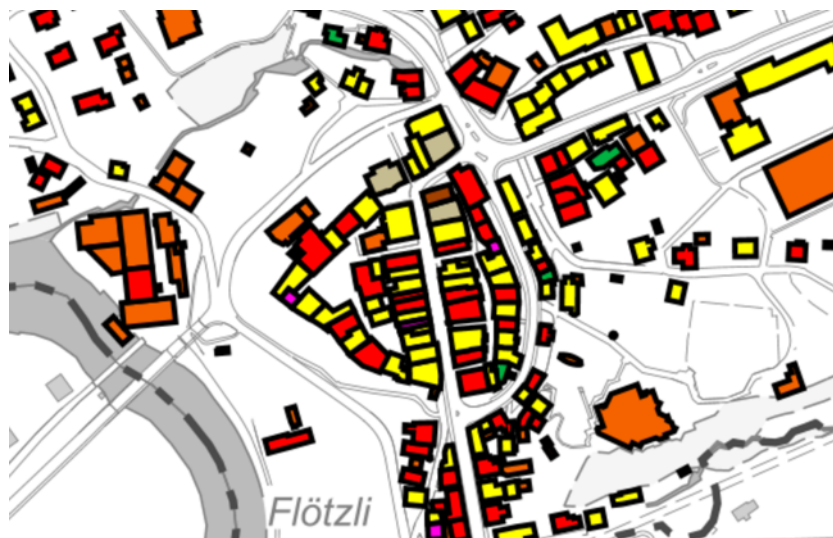
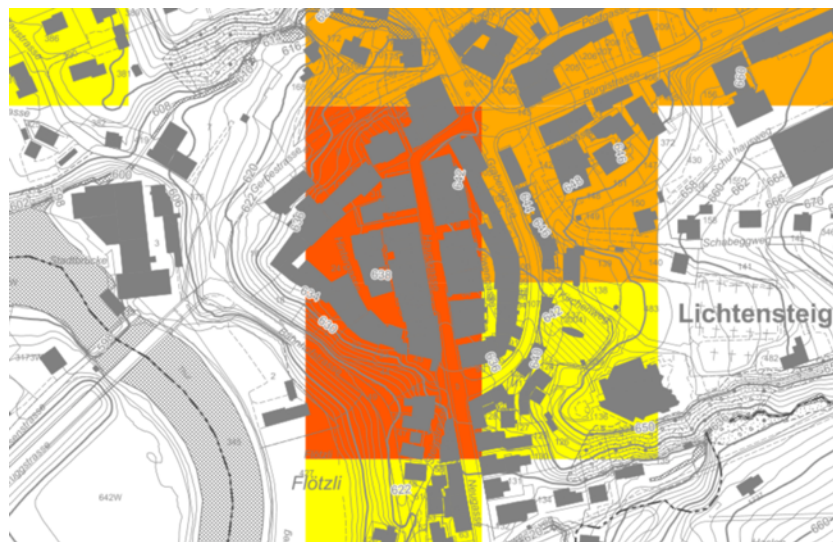


Abb. 18 Energiebedarfsdichte (Heizung und
Warmwasser) in MWh/ha und Jahr (Endenergie
Heizen und Warmwasser, Quelle: geoportal.ch



Ebenso stellt die Nutzung von Solarenergie ein grosses Potential dar. Eine einfache Analyse mit der Solarplattform sonnendach.ch zeigt geeignete Dächer.

Abb. 19 Eignung der Dächer für Solarenergie
Quelle: sonnendach.ch / Loretostrasse 52



Gewässerraum

Aufgrund der Komplexität der Materie und zur Entflechtung der Verfahren soll die Festlegung der Gewässerräume erst nach Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

Gewässerschutz

Die rechtskräftigen und provisorischen Grundwasserschutzzonen und -areale werden im Richtplan aufgenommen und der Umgang im Zonenplan festgelegt.

Lärm

In Gebieten entlang der Ortsdurchfahrt, in denen eine Änderung der Grundnutzung von einer gemischten Nutzung zu einer Wohnnutzung vorgesehen ist, soll die Einführung einer Lärmvorbelastung geprüft werden (vgl. Kap. 3.3.1).

Nicht ionisierende Strahlung

Es sind im Wirkungsbereich von nicht ionisierenden Strahlungen keine Einzonungen oder sonstige Massnahmen vorgenommen worden, welche Richtplaneinträge nötig machen würden. Der Richtplan legt den Umgang mit Antennenanlagen fest.

Massnahmen Naturgefahren

Im Massnahmenkonzept Naturgefahren sind keine raumplanerischen Massnahmen vorgesehen.

In der Revision der Rahmennutzungsplanung sind die Gefahrengebiete als Hinweis in den Zonenplan zu übernehmen, sowie entsprechende Bestimmungen zu den Gefährdungsstufen im Baureglement zu erlassen.

3.2.9 Teil Eigentum

Erhältlichkeit

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Es zeigt sich, dass einige unüberbaute Parzellen oder Teile von Parzellen vorhanden sind, die sich für eine Überbauung eignen würden.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufsrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundbesitzenden entwickelt werden. Für Grundstücke, zu denen keine Einigung erzielt werden konnte und die

nach dem Erwerb durch die Gemeinde einfach wieder veräussert werden können, wird der Hinweis auf das Kaufsrecht angemerkt.

Für unbebaute Areale mit rechtskräftigen Sondernutzungsplänen sind ebenfalls vertragliche Lösungen anzustreben.

Tab. 6 Unüberbaute Parzellen

Gebiet	Parzellen Nr.	Fläche
Steigrüti (Bebauung bereits im Prozess)	740	ca. 8'000 m ²
Au	235, 552, 593	ca. 9'500 m ²
Buntwisen	305	ca. 1'200 m ²
Weierboden	709, 746	ca. 2'200 m ²

3.3 Rahmennutzungsplan

3.3.1 Allgemeine Hinweise

Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan besteht aus dem Zonenplan und dem Baureglement. Die Bereinigung der Strassenklassierung, die Festlegung der Gewässerräume oder die Revision der Schutzverordnung erfolgen in eigenen Projekten. Der Rahmennutzungsplan ist auf den Stand dieser Planungen entsprechend abgestimmt.

Erläuterung

Der Zonenplan und das Baureglement enthalten die grundeigentümergebundene Regelbauweise. Gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG definiert der Zonenplan die unterschiedliche Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz des gesamten Gemeindegebiet. Hauptsächlich legt der Zonenplan die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet fest. Das Baureglement bestimmt gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG die dazugehörigen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Zusätzlich können folgende Regelungen in die Rahmennutzungsplanung aufgenommen werden:

- In den Kernzonen können konkrete Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften möglich, welche der Entwicklung von Orts- und Quartierzentren dienen (Art. 15 PBG). Für das Städtli bestehen im rechtskräftigem Baureglement konkrete Gestaltungsvorschriften zur Kernzone. Diese wurden im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Baureglements überprüft und soweit sinnvoll übernommen.
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Das Baureglement sieht entsprechende Nutzungsbestimmungen vor.

- In Wohnzonen, Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbezone können Mindestwohn- resp. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden. (Art. 12 Abs. 2 / Art. 13 Abs. 2 PBG). In Lichtensteig sind jedoch keine entsprechenden Regelungen erforderlich.
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden (Art. 99 PBG). Der Zonenplan sieht entsprechende Gebiete vor.
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein (Art. 100 PBG). Mit dem neuen Baureglement soll diese Möglichkeit genutzt werden.
- Es können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG). Der Zonenplan bezeichnet entsprechende Gebiete.

Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

3.3.2 Zonenplan

3.3.2.1 Allgemeines

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Der Zonenplan teilt das gesamte Hoheitsgebiet von Lichtensteig in Baugebiet und Nichtbaugebiet unterteilt und somit das Siedlungsgebiet definiert. Bestimmte Zonen können nach deren Lage innerhalb des Baugebietes «iB» und ausserhalb mit dem Kürzel «aB» differenziert werden. Bei Vorhaben ausserhalb des Baugebietes ist die Zustimmung des Kantons zur grundsätzlichen Zulässigkeit erforderlich.

Bereinigung Zonenabgrenzung

Im Zonenplan werden teils auch geringfügige Anpassungen an der Zonenabgrenzung vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder auf das Fassungsvermögen der Bauzone. Bei solchen Anpassungen werden folgende Kriterien zur Abgrenzung angewandt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z.B. Wald, Gewässer, etc.)
- Geometrien (Parzellen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Bodenbedeckung
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

3.3.2.2 Zonen

Bezeichnungen

Die Zonenarten werden in Art. 12ff. PBG abschliessend definiert. Die nachfolgende Tabelle zeigt die gemäss PBG geänderten Zonenbezeichnungen im Vergleich zu den bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG).

Tab. 7 Übersicht Änderung Zonenabgrenzungen

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
(aufgehoben)	Wohnzone WE
Wohnzone 12	Wohnzone 2
Wohnzone 15	Wohnzone 3
Wohn- / Gewerbezone 12	Wohn-Gewerbe-Zone 2
Wohn- / Gewerbezone 15	Wohn-Gewerbe-Zone 3
Wohn- / Gewerbezone 17	
(nicht mehr vorhanden)	Gewerbe-Industriezone
Arbeitszone 17	Industriezone
Zonen für öffentliche Bauten und Anlage	Zone für öffentliche Bauten und Anlage
Freihaltezone (differenziert nach Zweck)	Grünzone (differenziert nach Zweck)
(aufgehoben)	übriges Gemeindegebiet
Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone

Verkehrsflächen

Die Stadt Lichtensteig verfügt noch nicht über einen revidierten Strassenklassierungsplan. Der Strassenplan wird derzeit gesamthaft revidiert. Derzeit ist im Zonenplan ein fortgeschrittener Entwurfsstand abgebildet. Der überarbeitete Strassenplan wurde vom Kanton bereits in ihrer Vorprüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit geprüft.

Die Verkehrsflächen werden nach der Zugehörigkeit zum Baugebiet nach innerhalb und ausserhalb der Bauzonen unterschieden. Dabei wird eine Strasse der Bauzone zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse der Nichtbauzone zugewiesen.

Gewässer

Die im Zonenplan bezeichnete Fläche der Gewässer wurde an die Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einem separaten Verfahren (vgl. Kap. 3.2.8). Durch den Verzicht auf eine Nutzungsziffer hat eine Änderung der Grundzone entlang der Gewässer keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit eines Grundstückes.

Naturschutz

Es wird darauf verzichtet Flächen aus der genehmigten Natur- und Landschaftsschutzverordnung (genehmigt am 31. März 2005) im Zonenplan einer Schutzzone auszuscheiden und dadurch einen doppelten Schutz zu erlassen. Die Schutzflächen werden über die Schutzverordnung geschützt,

wobei sich das Verfahren nach diesem Instrument richtet. Im Zonenplan werden diese Flächen lediglich als Hinweis aufgeführt.

Wald

Gemäss kantonalen Weisungen wird im Zonenplan die Waldfläche ebenfalls nach den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung revidiert. Dort wo der Wald auf Bauzonen trifft und Waldfeststellungslinien bereits bestehen, bleibt dieser jedoch unverändert. Im Rahmen des kantonalen Projekts «periodische Nachführung 2017» werden die Ebenen der Bodenbedeckung und Einzelobjekte aus der amtlichen Vermessung kantonsweit aktualisiert. Dabei bildet die Aktualisierung der Waldränder der Schwerpunkt des Projekts. Die Aktualisierung ist für die Stadt Lichtensteig abgeschlossen. Im Zonenplan werden demnach die Waldflächen aus der amtlichen Vermessung übernommen.

Aufgrund der Zonenveränderung sind im Gebiet Steigrüti und der neuen Waldfläche im Gebiet Buntwisen neue Waldfeststellungen notwendig. Zudem sind seit der Änderung des Waldgesetz auch Waldfestlegungen ausserhalb der Bauzone möglich. Diese werden über separate Waldfeststellungsverfahren parallel zur Ortsplanungsrevision aufgegleist. Die neuen Waldfeststellungen sind somit im Zonenplan bereits integriert.

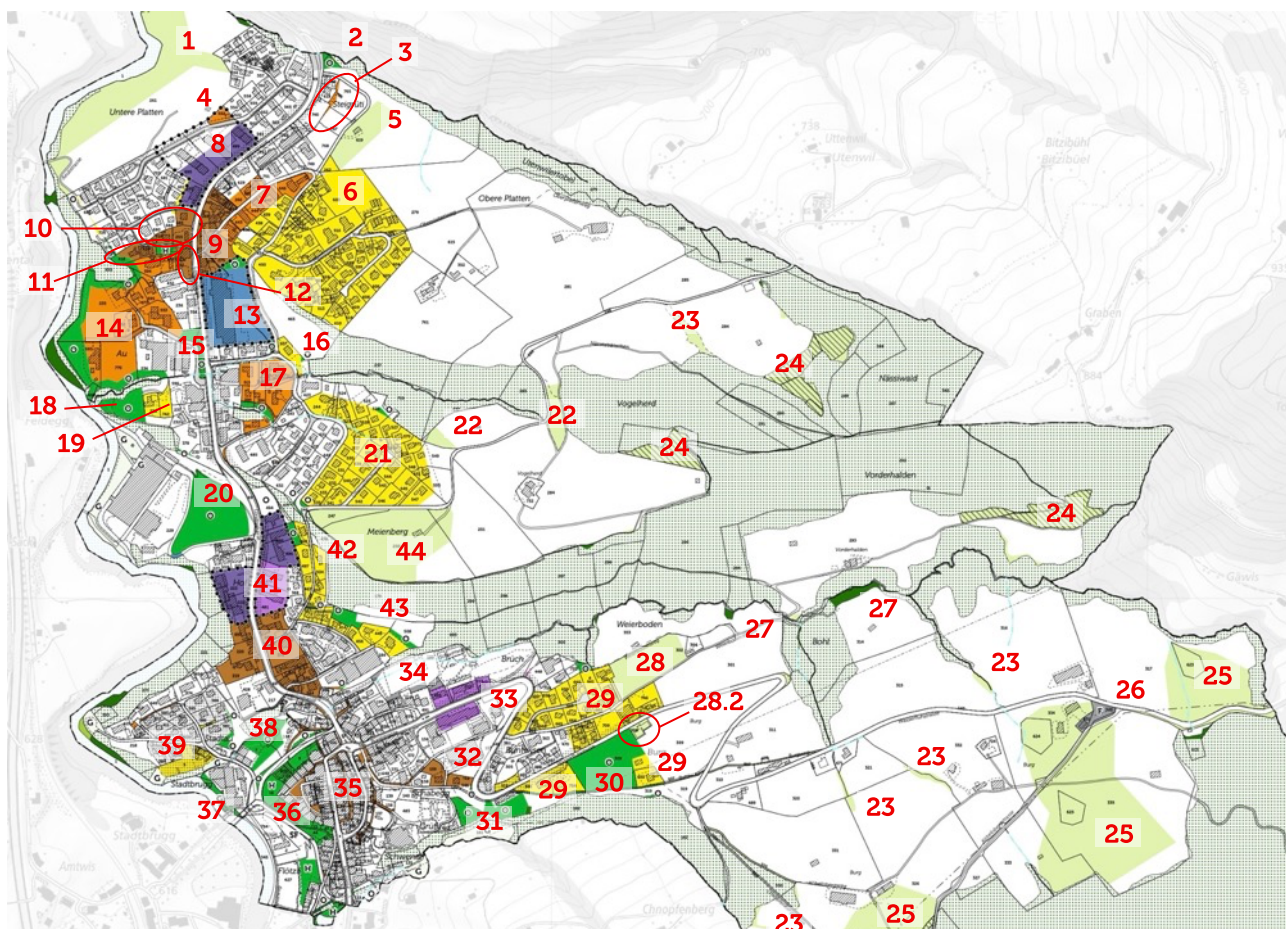
Übriges Gemeindegebiet (üG)

Das überarbeitete Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen kennt kein übriges Gemeindegebiet mehr. Im Fall von Lichtensteig handelt es sich um zwei Flächen im Steigrüti (total: ca. 0.55 ha) und eine ca. 2 ha grosse Fläche im Meienberg. Diese Fläche wurden im Zonenplan der Landwirtschaftszone mit Ausnahme der kleinen Teilfläche im Steigrüti an der Loretostrasse der Freihaltezone mit Zweck Ortsplanung zugewiesen.

3.3.2.3 Übersicht Änderung der Zonenzuweisung

Zur besseren Übersicht sind die Änderungen der Zonenzuweisungen (Um-, Ein- und Auszonungen) in einem separaten Plan, dem sogenannten Änderungsplan, dargestellt. Dieser dient lediglich der Information und besitzt somit keine Rechtswirkung. Die Auswirkungen der Veränderungen auf die Bauzonenkapazität in den Wohn- und Mischzonen kann dem Kap. 3.3.3.3 entnommen werden. Die Änderungen sind für die Erläuterung nummeriert.

Abb. 20 Ausschnitt Änderungsplan, genordet,
kein Massstab



Tab. 8 Übersicht Änderungen mit Begründung

Nr.	Zone, rechtskräftig	Zone, neu	Bemerkung / Begründung
1	Grünzone Naturschutz ausserhalb Baugebiet (GNa)	Landwirtschaftszone (L)	Bereits über rechtskräftige Schutzverordnung geschützt
2	Übriges Gemeindegebiet (üeG)	Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Keine ueG-Flächen mehr zulässig
3	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Wohnzone 15 (W15)	Anpassung Zonengrenze an neuen Verlauf der Parzelle.
4	Wohnzone 2 (W2)	Wohnzone 15 (W15)	Beziehung der Parkierungsflächen zur Untenplattenstrasse und Parzelle Nr. 499
5	Übriges Gemeindegebiet (üeG)	Landwirtschaftszone (L)	Keine ueG-Flächen mehr zulässig
6	Wohnzone WE	Wohnzone 12 (W12)	Vereinfachung der Wohnzonen
7	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Wohnzone 15 (W15)	Anpassung an tatsächliche Nutzung

Nr.	Zone, rechtskräftig	Zone, neu	Bemerkung / Begründung
8	Wohnzone 3 (W3)	Wohn- und Gewerbezone 17 (WG 17)	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts sowie der Lotrettostrasse
9	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3) und Wohnzone 3 (W3)	Kernzone (K)	Berücksichtigung der historischen Bebauung
10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Kernzone (K)	Berücksichtigung der historischen Bebauung /
11	Wohnzone 3 (W3) / Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone (GFi)	Kernzone (K) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz «Heimatschutz» (FiB H)	Berücksichtigung der historischen Bebauung / Waldabstandsfläche / Zweckänderung Grünzone aufgrund historischer Bebauung
12	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Kernzone (K)	Berücksichtigung der historischen Bebauung
13	Gewerbe-Industriezone GI A	Arbeitszone 17 (A 17) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O) / Sondernutzungsplanpflicht	Vereinfachung der Gewerbe-/Industriezone
14	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Wohnzone 15 (W15) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Aufhebung von gemischter Nutzung an ungeeigneter Lage / Waldabstandsfläche / Verbreiterung bestehender Grünzone.
15	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Umzonung einer zur Bebauung nicht geeigneten Bauzone in eine Freihaltezone
16	Wohnzone WE	Wohnzone 12 (W12) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Vereinfachung der Wohnzonen / Waldabstand
17	Wohnzone 2 (W2)	Wohnzone 15 (W15) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts (gemäss Richtplan) / Waldabstand
18	Landwirtschaftszone (L) / Grünzone ausserhalb Bauzone Naturschutz (GNa)	Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Waldabstand / innerhalb Siedlungsgebiets
19	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3)	Wohnzone 12 (W12)	Aufhebung von (gemischter) Nutzung an ungeeigneter Lage
20	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2)	Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Strategische Umzonung von Bauzone in eine Freihaltezone
21	Wohnzone WE	Wohnzone 12 (W12) / Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Vereinfachung der Wohnzonen / Waldabstand
22	Grünzone Freihaltung ausserhalb Baugebiet (GFa)	Landwirtschaftszone (L)	Anpassung der Zonenabgrenzung an die Topografie sowie Parzellengrenze
23	Wald	Landwirtschaftszone (L)	Keine Waldfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung sowie Basiswald
24	Grünzone Naturschutz ausserhalb Baugebiet (GNa)	Landwirtschaftszone (L)	Bereits über rechtskräftige Schutzverordnung geschützt (Naturschutzflächen werden als Schraffur hinweisend im ZP dargestellt)
25	Grünzone Gewässerschutz ausserhalb Baugebiet (GGa)	Landwirtschaftszone (L)	Grundwasserschutzzonen bereits in Grundwasserschutzkarte aufgeführt sowie Schutzzonenplan /-

Nr.	Zone, rechtskräftig	Zone, neu	Bemerkung / Begründung
			reglement geschützt Es gelten die Rahmenbedingungen des Gewässerschutzgesetzes.
26	Grünzone Gewässerschutz ausserhalb Baugebiet (GGa) / Landwirtschaftszone (L)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzone «Forstwerkhof» (OeBA aB F)	Bedarf an öffentlicher Nutzungsflächen - Es besteht bereits der Forstwerkhof der Ortsgemeinde. Die Ortsgemeinde plant diesen Werkhof auszubauen. Dabei sollen sanitäre Einrichtungen ergänzt werden. Das Büro für den Werkhof verbleibt in der Gemeinde Wattwil (siehe auch Kap. 4.2.4).
27	Landwirtschaftszone (L)	Wald	Neue Waldfläche gemäss Daten der amtlichen Vermessung sowie Basiswald
28	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Landwirtschaftszone (L)	Nicht mehr benötigte Zone für öff. Bauten und Anlagen
28.2	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Landwirtschaftszone (L)	Unterirdisches Reservoir bedarf keiner Bauzone
29	Wohnzone WE	Wohnzone 12 (W12)	Vereinfachung der Wohnzonen
30	Wohnzone WE	Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Strategische Auszonung
31	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Kein Bedarf an Zone für öff. Bauten und Anlagen
32	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Kernzone (K)	Berücksichtigung der historischen Bebauung
33	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) / Wohnzone 3 (W3)	Wohn- und Gewerbezone 15 (WG 15)	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts (gemäss Richtplan)
34	Wohnzone 3 (W3) / Kernzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Anpassung Zonenabgrenzung an Parzellenverlauf
35	Verkehrsfläche	Kernzone (K)	Anpassung Verkehrsflächen an aktuellen Strassenklassierungsplan
36	Grünzone Freihaltung (GFi) sowie Erholung (GEi) innerhalb Baugebiet, Grünzone Naturschutz innerhalb- / ausserhalb Baugebiet	Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz «Heimatschutz» (FiB NH H)	Änderung Zwecksbezeichnung auf primäre Funktion des Umgebungsschutzes des Städtli und Rebflächen
37	Grünzone Naturschutz ausserhalb Baugebiet (GNa), Grünzone Freihaltung innerhalb Baugebiet (GFi)	Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz (FiB NH G)	Änderung als innerhalb Baugebiet aufgrund Siedlungsgefüge sowie Zuweisung zu Freihaltzone mit Zweck Natur- und Heimatschutz «Gewässerschutz»
38	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2) / Wohnzone 2 (W2)	Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Teilfläche ist baulich nur schlecht nutzbar
39	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2)	Wohnzone 12 (W12)	Aufhebung nicht mehr benötigter Mischnutzung
40	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3) / Wohnzone 3 (W3)	Kernzone (K)	Berücksichtigung der historischen Bebauung in entsprechend schwieriger Parzellenstruktur
41	Wohn- und Gewerbezone 2 (WG 2) / Wohnzone 3 (W3)	Wohn- und Gewerbezone 17 / Wohn- und Gewerbezone 15 (WG 17 und WG 15) / Sondernutzungsplanpflicht	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts sowie der Lotrettostrasse

Nr.	Zone, rechtskräftig	Zone, neu	Bemerkung / Begründung
42	Wohnzone WE / Wohnzone W2 (Parzelle Nr. 495)	Wohnzone 12 (W12)) / Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Vereinfachung der Wohnzonen / Umzonung eines unbebauten Grundstückteils aufgrund Dimensionen, Topografie von Parzelle Nr. 495
43	Wohnzone WE	Wohnzone 12 (W12) / Freihaltegebiet innerhalb Bauzone Ortsplanung (FiB O)	Vereinfachung der Wohnzonen, Strategische Auszonung innerhalb des Waldabstands
44	Übriges Gemeindegebiet (üeG)	Landwirtschaftszone (L)	Keine ueG-Flächen mehr zulässig

3.3.3 Nachweise

3.3.3.1 Lärm

Die Änderungen im Zonenplan bewirken keine Änderungen in der geltenden Immissionsstufe. In den Wohn- und Wohn-/Gewerbezonnen wurden lediglich Aufzonungen und keine Nutzungsänderungen vorgenommen. Somit sind keine Nutzungsbeschränkungen aufgrund bestehender Belastungen (z. B. Lärmvorbelastung) nötig.

Gemäss der anstehenden Revision des Umweltschutzgesetzes sind Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Im Fall von Lichtensteig sind gemäss Strassenlärmkataster und Zonenplanänderung nur Flächen im Gebiet Hof sowie an der Bürgistrasse gegenüber der Schule davon betroffen. Im Gebiet Hof werden die Parzellen Nr. 697, 249 und 220 von der Wohnzone W3 in eine Kernzone umgezont. Die Parzelle Nr. 213 an der Bürgistrasse wird von der Wohnzone W3 in eine Wohn-/Gewerbezone WG 15 umgezont. Beides hat gemäss den Dichtewerten des St. Galler Berechnungsmodells keine Erhöhung der Einwohnerdichten zur Folge.

3.3.3.2 Beurteilung der Naturgefahren

Im Rahmen der Revision des Zonenplans ist darzulegen, ob sich aus Gründen der Naturgefahren Auszonungen, Nutzungsbeschränkungen oder Sondernutzungsplanpflichten ergeben. Dabei werden insbesondere gefährdete Gebiete und einer Nutzungsintensivierung betrachtet.

Die Stadt Lichtensteig ist insbesondere entlang der Thur durch Hochwasser und im Osten in den Hängen durch Rutschungen gefährdet. Die grösste Gefährdung geht dabei von der Thur aus. Diese bildet die westliche Gemeindegrenze der Stadt Lichtensteig. Es befinden sich teilweise unbebaute Parzellen sowie teils bebaute Gebiete innerhalb von Gefahrengebieten. Das Naturgefahrenkonzept sieht keine raumplanerischen Massnahmen vor.

Die Beurteilung der Naturgefahren erfolgt in Anlehnung an die Testplanung «Risikobasierte Raumplanung in der kommunalen Nutzungsplanung» des Bundesamtes für Raumentwicklung. Die dort entwickelte Methodik – eine qualitative, anhand eines Entscheidungsbaums strukturierte Interessenabwägung zwischen Nutzungsintensivierung und den konkreten Gefahrenintensitäten – wird sinngemäss auf die nachfolgend beurteilten Gebiete angewendet. Massgebend ist dabei nicht allein die schematische Gefahrenzonenklassierung, sondern die konkrete, aus den Intensitätskarten ersichtliche Fliesstiefe und -geschwindigkeit des jeweils relevanten Ereignisses.

Die nachfolgenden Gebiete mit einer potenziellen Nutzungsintensivierung sind von mindestens einer geringen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen. Die Gefahren werden für jedes Gebiet einzeln beurteilt.

Abb. 21 Änderungen Zonenplan überlagert mit
Naturgefahren gesamt, Januar 2026, kein Massstab,
genordet



Nr.	Gebiet	Gefährdung	Massnahmen
1	Au	Geringe bis mittlere Wasser	Umzonung der Wohn-/Gewerbezone in eine reine Wohnzone W15: Über das Gebiet besteht ein Sondernutzungsplan aus dem Jahr 1995 sowie 2016. Der kommunaler Richtplan sieht für die unbebauten Bauzonen verwaltungsrechtliche Verträge vor. Entsprechende Objektschutzmassnahmen werden im Vertrag und spätestens im Baubewilligungsverfahren gefordert.
2	Kägi, Parz. Nr. 420	Mittlere Rutschung und gering Wasser	Vereinfachung der Arbeitsplatzgebiete von einer Gewerbe-/Industriezone in eine Arbeitszone 17 (vgl. Kap. 3.3.4): Nördliche Abstandsfläche zur benachbarten Wohnsiedlung wurde in eine Freihaltezone umgezont. Eine bauliche Entwicklung ist aufgrund der steilen Topografie nicht anzunehmen sowie wird eine Nutzungsbeschränkung für stark störendes Gewerbe eingeführt. Es ist somit nicht von einer Nutzungsintensivierung auszugehen. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen.
3	Ziegelhütten, Parz. Nr. 515, 466, 395, 394, 370	Mittlere Wasser und teilw. mittlere Rutschung	Siehe nachfolgende Beurteilung.
4	Linde, Parz. Nr. 234	Geringe Wasser und geringe Rutschung	Vereinfachung der Wohnzonen. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung.
5	Meienberg, Parz. Nrn. 244,	Geringe Rutschung	Vereinfachung der Wohnzonen. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen.
6	Hof, Parz. Nr. 496, 494	Mittlere Rutschung und gering bis mittlere Sturz	Aufzoning von einer Wohnzone W3 in eine Wohn-/Gewerbezone WG17: Die Gefährdung ist im Rahmen der Arealentwicklung zu beheben. Entsprechende Massnahmen werden Teil des Sondernutzungsplans sein.
7	Ziegelhütten, Parz. Nr. 504	Mittlere Rutschung	Vereinfachung der Wohnzonen. Es ist somit nicht von keiner Nutzungsintensivierung auszugehen. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen.
8	Meienbergstrasse, Parz. Nrn. 497, 504, 451, 362, 467	Gering bis mittlere Rutschung und Sturz	Vereinfachung der Wohnzonen. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen.
9	Hofstrasse, Parz. Nrn 402, 403, 414, 179, 456, 449, 508	Gering bis mittlere Rutschung	Vereinfachung der Wohnzonen. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen. Nicht bebaute Wohnwohnen mit mittlerer Gefährdung werden in eine Freihaltezone ausgezont.
10	Stadtbrugg, Parz. Nr. 5	Hohe Rutschung und geringe Wasser	Umzonung von einer Wohn-/Gewerbezone WG2 in eine reine Wohnzone W12. Gewerbliche Nutzung aufgrund Lage und Erschliessung ist ortsbaulich nicht vertretbar. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen.
11	Stadtau, Parz. Nrn. 381, 7	Geringe bis hohe Wasser	Umzonung von einer Wohn-/Gewerbezone WG2 in eine reine Wohnzone W12. Gewerbliche Nutzung ist aufgrund

Nr.	Gebiet	Gefährdung	Massnahmen
			Lage und Erschliessung ortsbaulich nicht vertretbar. Unbebaute Bauzone mit Gefährdung werden in eine Freihaltezone ausgezont.
12	Schützenhaus, Parz. Nrn. 141, 162	Geringe bis mittlere Rutschung	Auszonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Freihaltezone. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung.
13	Bürgisstrasse, Parz. Nr. 213	Geringe Rutschung	Umzonung von einer Wohnzone W3 in eine Wohn-/Gewerbezone WG15. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung.
14	Zwischen Weierboden - / Wasserfluhstrasse	Geringe Wasser	Vereinfachung der Wohnzonen. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzungsintensivierung. Objektschutzmassnahmen sind bei Bauvorhaben nachzuweisen.
15	Burgweg	Geringe Wasser	Umzonung von einer Wohn-/Gewerbezone WG2 in eine reine Wohnzone W12. Gewerbliche Nutzung ist aufgrund Lage und Erschliessung ortsbaulich nicht vertretbar. Unbebaute Bauzone mit Gefährdung werden in eine Freihaltezone ausgezont.

Gebiet Nr. 3 Ziegelhütten, Parz. Nr. 515, 466, 395, 394, 370

Mit der Aufzonung liegt trotz Bestandesbebauung eine raumplanerische Massnahme vor, die eine Nutzungsintensivierung ermöglicht; Vorsorgemassnahmen sind zu prüfen. Das Naturgefahrenkonzept sieht keine Massnahmen vor, die geltenden Intensitätswerte sind somit unverändert relevant.

- Intensität: Die Intensitätskarte (300-j.) zeigt eine Fliesstiefe von 0–25 cm bei bis zu 1 m/s. Bereits beim 30-jährigen Ereignis sind Tiefe und Geschwindigkeit ähnlich, betroffen ist aber nur ein rund 6 m breiter Streifen sowie die Strassen – die meisten Gebäude liegen ausserhalb. Die Werte liegen deutlich unter denen des Testplanungsbeispiels "Wohnzone" (dort HQ30 bis 50 cm, HQ300 bis 1 m), wo für Aufstockungen keine Vorsorgemassnahmen als nötig erachtet wurden.
- Personenrisiko: gering – Selbstrettung möglich, keine empfindlichen Nutzungen (nur EFH, kleines Ladengeschäft, ca. 100 Ew. betroffen).
- Sachrisiko: gering – keine relevante Gebäudeschädigung zu erwarten, Garagenboxen wenig verletzlich. Kontaminations-/Kulturgüterrisiken: nicht einschlägig.

Fazit: Es sind somit keine generelle Nutzungsbeschränkungen nötig. Objektschutz (Kelleröffnungen, EG-Kote) ist bei Untergeschossen mit sensibler Nutzung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

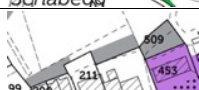
3.3.3.3 Siedlungsgebietsdimensionierung

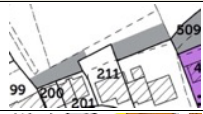
Die Stadt Lichtensteig wird im kantonalen Richtplan als Auszonungsgemeinde bezeichnet (vgl. Kap. 1.1.1). Die Stadt wird somit aufgefordert ihr übergrosses Siedlungsgebiet zu verkleinern und dafür Bauzonen auszuweisen. Die zukünftig erforderliche Grösse des Siedlungsgebiets, die sich aus dem geschätzten Bevölkerungswachstums ergibt, wurde im Jahr 2017 als Grundlage für den kantonalen Richtplan für jede Gemeinde definiert. Für Lichtensteig ergibt sich daraus die erforderliche Reduktion von 2.1 ha. Gemäss Auskunft vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation darf bei Auszonungsgemeinden das Tool der Bauzonendimensionierung nicht angewendet werden, da sich das Berechnungsmodell dahinter von jenes der Siedlungsgebietsdimensionierung unterscheidet.

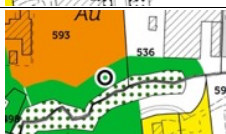
In der nachfolgenden Tabelle werden Änderungen im Zonenplan aufgeführt. Es werden somit nur die «kapazitätsrelevanten Umzonungen» berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen. Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonenkapazität haben sowie in der Berechnung mittels einem Innenentwicklungspauschale von 5 % bereits berücksichtigt sind. Diese und Abstandsflächen sind in der nachfolgenden Tabelle in Klammern gesetzt. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund.

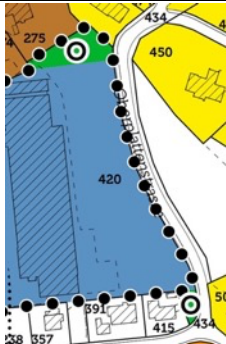
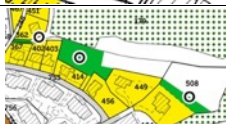
Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die geforderte Reduktion des Siedlungsgebiets von mindestens 2.1 ha erreicht wird.

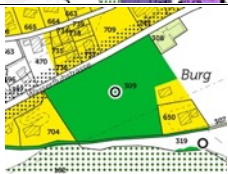
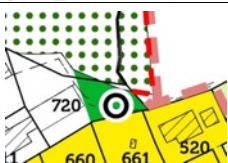
Tab. 9 Nachweis Veränderung Siedlungsgebiet

Ort	Änderung Zonenplan	Parzelle Nrn.	Zonenart		Veränderung WMZ-Zonenfläche (m²)	
			heute	künftig	Zunahme	Abnahme
Umzonungen						
Buntwisen		519	Oe	W 12	+ 562	
Schbeggweg		159, 346	Oe	K	(+ 1'844)	
Bürgerstrasse		509	W3	OeBA		- 341

Ort	Änderung Zonenplan	Parzelle Nrn.	Zonenart		Veränderung WMZ-Zonenfläche (m²)	
			heute	künftig	Zunahme	Abnahme
Postgasse		189	K	OeBA		- 464
St. Loreto		255, 518	Oe	K	(+ 1'878)	

Ort	Änderung Zonenplan	Parz. Nr.	Zonenart	Veränderung WMZ-Zonenfläche (m²)	
Auszonungen					
Austrasse		69, 553	WG 3	FiB O	(- 1'217)
Au		593, 536	WG 3	FiB O	(- 1'547)
Au		235, 655, 673, 595, 594, 418	WG 3 W 3	FiB O	(- 2'513)
Ziegelhütten		507	WE	FiB O	(- 39)

Ziegelhüt- ten		395, 394	W 2	FiB O	(- 597)
Loreto (Kägi)		420	GI	FiB O	(- 735)
Stadt- austrasse		7	WG 2	FiB O	- 327
Stadtau		381	WG 2 W 2	FiB O	- 441
Hofstrasse		179, 508	WE	FiB O	- 1'085 (- 497)
Hof		495	WE	FiB O	(- 554)

Ort	Änderung Zonenplan	Parz. Nr.	Zonenart	Veränderung WMZ-Zonenfläche (m²)
Hof		229	WG 2 FiB O	- 10'030
Wasserfluhstrasse		309	WE FiB O	- 8'321
Brüch		720	WG 2 FiB O	(- 313)

Total Ein- / Auszonungen (alle Flächen)	+ 4'284	- 30'603
Bilanz Ein- / Auszonungen (alle Flächen)		- 26'319
Total Ein- / Auszonungen (nur anrechenbaren Flächen)	+ 562	- 22'591
Bilanz Ein- / Auszonungen (nur anrechenbaren Flächen)		- 22'029

(i) Die Flächenangaben in Klammern können nicht als Auszonungsflächen angerechnet, da es sich entweder um Abstandsflächen handelt oder diese bereits bebaut sind.

3.3.4 Baureglement

Das neue Baureglement baut auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 5. Dezember 2022 auf und wurde in Bezug auf die spezifische Entwicklungsstrategie von Lichtensteig ergänzt. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements grob erläutert.

Allgemeine Bestimmungen

Zweck

Der Zweckartikel ist fakultativ und nicht direkt justiziabel. Er soll jedoch zeigen, zu Gunsten welcher Ziele die Behörde ihren Spielraum ausnutzt. Im Lichte der stark liberalen Ausrichtung des PBG soll kurz und prägnant gesagt werden, dass die Innenentwicklung qualitativ stattfinden soll. Insbesondere wird die Förderung und Aufwertung von identitätsschaffenden Elementen wie Bau- / Freiraumstrukturen und öffentliche Strassenräume sowie generell eine ortstypische Architektur bezweckt.

Zuständigkeit

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Bauverwaltung sowie Kommissionen grundsätzlich frei. Die Stadt Lichtensteig setzt bei Vorhaben innerhalb des Städtlis die Altstadtkommission zur Unterstützung und Beratung von Bauherren und Planer ein. Eine Baukommission kennt die Stadt Lichtensteig nicht. Zukünftig soll ein Baukollegium für Vorhaben in Schutzzonen bzw. an Schutzobjekten, bei Sondernutzungsplänen, bei Vorhaben in Gebieten mit Einordnungsgebot und bei Abweichungen zur Regelbauweise bei besonders hochwertigster Gestaltung eingesetzt werden. Um Vorhaben in und an diesen besonders empfindlichen Gebieten / Objekten fachlich beurteilen zu können, besteht das Baukollegium zwingend mehrheitlich aus Fachpersonen.

Gemäss Art. 40 VRP ist bei Entscheiden von Kommissionen die oberste Instanz der Gemeinde (Gemeinderat) die Rekursinstanz. Gemeinden können bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können

Definition

Bruttogeschossfläche

Für die Berechnung der Spiel- und Begegnungsflächen ist die Geschossfläche zu definieren. Der Vorschlag entspricht der bisherigen Regelung des Baugesetzes, wobei die Aussenwände ebenfalls angerechnet werden. Damit ist diese Flächenziffer in der Anwendung bereits bekannt und namentlich mit den VSS-Normen kompatibel.

Raumplanung

Bestimmte Nutzungsart

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Der Zonenplan wird entsprechend mit einer überlagernden Festlegung ergänzt. Über einen Teilzonenplan wurden in Lichtensteig für ausgewählte Gebiete im Städtli die Nutzung auf Wohnen und stilles Gewerbe beschränkt. Diese bestehenden Nutzungsbeschränkungen werden im überarbeiteten Zonenplan / Baureglement übernommen.

Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus Sondernutzungspläne überall dort erlassen, wo dies recht-, zweck- und verhältnismässig

ist. In Lichtensteig werden grösstenteils Entwicklungsschwerpunkte (GS 1.5) aus dem Richtplan von einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Zonen

Auf eine Aufzählung der im Zonenplan enthaltenen Zonenarten wird verzichtet. Diese ergibt sich aufgrund der Legende zum Zonenplan.

Wohn-/Gewerbezone

Durch eine gewerbliche Erdgeschossnutzung wird der Strassenraum gestärkt und belebt. Dieser Ansatz wird besonders entlang der Loretostrasse verfolgt. Entlang von Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse werden zur Stärkung des Gewerbes publikumsaktive Flächen im Erdgeschoss von Wohn- und Gewerbezone vorgeschrieben. Gewerblich genutzte Geschosse benötigen oftmals höhere Raumhöhen als Wohn-Geschosse. Mit Ausnahme von Schutzobjekten wird daher für Erdgeschosse eine Raumhöhe von 3.50 m verlangt.

Kernzone

Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen wie bisher ein generelles Einfü- gungsgebot festgelegt werden kann. Damit müssen sich die Neubauten in den Bestand einpassen. Basis für die individuell-konkrete Beurteilung der Einpassung ist eine ortsbauliche Analyse. Für Bauvorhaben speziell in der Ortsbildschutzzone A (Altstadt) und B sowie an Kulturobjekten hat die Alt- stadtkommission einheitliche Richtlinien erarbeitet. Diese bezwecken eine qualitative Weiterentwicklung und Aufwertung unter respektvollem Um- gang mit der bestehenden historisch wertvollen Bausubstanz und den Freiräumen. Im Baureglement wird auf die Richtlinie verwiesen.

Bei der Kernzone handelt es sich um eine Mischzone. Wichtig ist, dass nur Gewerbenutzungen bewilligt werden müssen, die auch mit der beste- henden Erschliessung vereinbar sind, denn erhebliche Strassenausbauten sind in der Regel mit der gewachsenen, kleinteiligen Struktur nicht verein- bar. Das PBG erlaubt in der Kernzone konkrete Gestaltungsvorschriften. Diese betreffen insbesondere die Gestaltung der Vorplätze und Vorgärten gegenüber den öffentlichen Strassen, da diese das Ortsbild massgeblich prägen. Der Ausschluss sexgewerblicher Nutzungen erfolgt gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. b RPG.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit dem Planungs- und Baugesetz sind Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen möglich. Mit der entsprechenden Zonenvorschrift im Baureglement soll die Nutzung definiert werden und eine spätere anderwärtige Nutzung dieser Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets verhindern.

Freihaltezone

Der grundsätzliche Zweck der Freihaltezonen ist im PBG geregelt. Die Gemeinde legt den Zweck im Zonenplan fest. Freihaltezonen sind zulässig aus Gründen:

- der Ortsplanung (Gliederung des Siedlungsgebietes)
- des Natur- und Heimatschutzes
- des Umweltschutzes
- der Ausübung bestimmter Sportarten

Bei Bedarf kann der Zweck näher bestimmt werden. Im Bereich des Naturschutzes werden die begrünten steilen Hänge sowie die Rebflächen um die Altstadt der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Heimatschutz» zugewiesen. Sie bilden ein wesentliches Element des Ortsbildes. Flächen entlang des Gewässers werden der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Gewässerschutz» zugewiesen.

Entlang der Waldränder werden die Flächen des Waldabstandes der Freihaltezone «Ortsplanung» zugewiesen.

Der Spielplatz an der Oberplattenstrasse sowie die Allmend an der Thur werden der Freihaltezone «Sport und Freizeit» zugewiesen.

Besondere Bauweise

Die Anforderungen an den Sondernutzungsplan können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen etabliert haben. Es wird hier eine möglichst offene Formulierung vorgeschlagen, damit die konkreten Inhalte im Verfahren zweckmässig festgelegt werden können.

Nutzungs- und Bauvorschriften

Grundstückszufahrt und Autoabstellplätze

Durch diese Vorschrift ist sicherzustellen, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Die Zulässigkeit rückwärts auszufahren, wird in der Norm SN VSS 40 050 und von

Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der Norm SN VSS 40 291a definiert. Bei Senkrechtparkplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss Norm SN VSS 40 273 oft ortsbaulich nicht zu vertreten, weil dadurch Vorgärten verunmöglicht/zerstört würden und sie sind auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit fragwürdig, weil «ausgeräumte» Strassenräume zu schnellem Fahren einladen. Gemäss VSS-Norm 40 273 ist in diesen Fällen die Vorverlegung der Haltelinie beim Parkplatz und deren Einsehbarkeit ab der öffentlichen Strasse sicherzustellen, damit ein Fahrmanöver frühzeitig erkannt werden kann.

Bei allen übrigen Strassen oder für grössere Parkieranlagen sind Grundstückszufahrten den Knoten grundsätzlich gleichgestellt; auch hinsichtlich der Sichtweiten.

Es ist zu beachten, dass es sich bei den Normen nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müssen. Sie dürfen daher einer Entscheidung nicht unbeschoren der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3 mit Hinweis).

Abstellplätze für Personenwagen

Im Baureglement wird darauf verzichtet, eine erforderliche Mindestanzahl an Autoabstellplätzen zu definieren. Dies bedeutet nicht, dass keine Autoabstellplätze erstellt werden dürfen, es wird lediglich von einer Erstellungspflicht befreit.

Unabhängig von der wegfallenden Erstellungspflicht für Autoabstellplätze sind künftige Autoabstellplätze so auszugestalten, dass die Bewohner und Beschäftigten ihre Ladestationen (mit Lastmanagement) anschliessen können. Mit dem Zuwachs an Elektroautos werden vermehrt Ladeanschlüsse am Wohnort selbst benötigt. Bei einer nachträglichen Installation müssen vorgängig der Stand der Elektrik im Haus (z.B. Leistung) abgeklärt bzw. ausgebaut werden. Besonders in Bauten, wo mehrere Anschlüsse erstellt werden sollen, bedarf es ein Lastmanagement («smartes System») um beispielsweise Systemüberlastungen zu verhindern oder eine Kostenaufteilung des Strombedarfs zu ermöglichen.

Abstellplätze für Fahrräder

Die Erstellung von Veloabstellplätzen wird bei allen Nutzungen verlangt. Für die Wahl des Velos als Verkehrsmittel ist die Lage der Abstellplätze ein entscheidender Faktor. Es wird dafür auf die SN VSS verwiesen. Beispielsweise wird bei Wohnnutzung mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer verlangt.

Spiel- und Begegnungsbereiche

In der Regel wird der Minimalbedarf so festgelegt, dass damit nicht nur Gerätespielplätze, sondern auch Begegnungsflächen für das Quartier oder kleinere Rasenspielfelder realisierbar sind. Es sollen nur Flächen angerechnet werden, die sich ohne relevante Konflikte mit der Wohnnutzung bestimmungsgemäss nutzen lassen.

Bei der Ersatzabgabe sind der Bodenwert, die Kosten für die Erstausrüstung sowie der kapitalisierte Unterhalt zu berücksichtigen.

Niveaupunkt

Mit einer gesonderten Ermittlung des Niveaupunktes für zusammengebaute Gebäude und Gebäudeteile lässt sich in der Regel eine bessere Einpassung in die Topografie erzielen. Im Einzelfall kann dies aber auch zu einer Benachteiligung gegenüber nicht gestaffelten Bauten führen. Dieser Mangel wird durch diese Präzisierung geheilt.

Massgebendes Terrain

Zur guten Einordnung in das Strassen- und Siedlungsbild gehört insbesondere die Höhenlage des ersten Wohngeschosses. Entlang wichtiger Strassen sollen Hochparterres zulässig bzw. möglich sein, indem das massgebende Terrain so festgelegt wird, dass ein solches möglich wird. Bei Arbeitsplatzgebieten ist aufgrund ihrer Gebäudelängen sowie Gesamthöhen auf eine gute Einfügung ins Strassen- und Siedlungsgebiet zu achten.

Tabelle der Regelbauweise

Grundsatz

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Verunstaltungsverbotes genügen müssen. Für besonders gut gestaltete Projekte sind abweichende Masse zulässig. Die Regelbautabelle enthält alle in der Gemeinde vorkommenden Zonenarten.

Die Regelbaumasse sind nicht mit Baureglementen vergleichbar, die auf dem kantonalen Baugesetz (BauG) basierten, da dieses teilweise abweichende Messweisen definierte.

Die Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestand hergeleitet. Sie sind so festzulegen, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich unverhältnismässige Massstabssprünge verhindert werden. Die bisherigen Regelbaumasse wurden meist nicht ausgeschöpft. Aus diesem Grund waren nicht diese - kaum ausgenützten - Regelmasse die Referenz. So wird sichergestellt, dass sich die Verdichtung im einem für den bestehenden Baubestand verträglichen Rahmen abspielt. Die neuen Regelbaumasse unterstützen damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Bestand.

Entwicklungen von Baugebietserweiterungen werden in der Regel über Sondernutzungspläne geregelt. Hier können abweichende Masse definiert werden.

Vorbehalte

Grundsätzlich kann in drei Fällen von der Regelmasstabelle abgewichen werden.

In Gebieten mit Einordnungsgebot gelten die Masse der Regelbauweise unter dem Vorbehalt, dass die Anforderungen des Einordnungsgebotes eingehalten werden. Das heisst, es besteht kein Anspruch auf Ausnützung der Maximalmasse der Tabelle der Regelbaumasse.

Bei Vorhaben, die eine besonders hochwertige Gestaltung aufzeigen, kann von den Regelbaumassen abgewichen werden. Maximale abweichende Masse werden im Baureglement im Artikel 29 geregelt.

Bei Schutzobjekten gemäss Art. 115 PBG bedürfen Vorhaben besondere Aufmerksamkeit. Die Bestimmungen aus der Regelmasstabelle gelten somit nicht für Schutzobjekte. In diesen Fällen wird die Einordnung im Ortsbild und der Erhalt der Schutzsubstanz höher gewichtet.

Grenzabstand

Mit dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer im Baureglement wird die Funktion der Dichteregulung durch die zulässigen Gebäudedimensionen in allen drei Abmessungen geregelt (Länge, Höhe und Breite) sowie die Grenzabstände übernommen. Auf den bisherigen, grossen Grenzabstandes wird künftig verzichtet.

Gesamt- / Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden gestützt auf die tatsächlich realisierten Bauten und unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem alten Baureglement leicht verändert. Es wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel teilweise nicht ausgenutzt wurden und damit eine Verdichtung auch innerhalb der neuen Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil damit der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht würde, was den Zielsetzungen aus der kommunalen Richtplanung widerspricht. Die Masse werden aus Geschosshöhen von ca. 2.8 m sowie Zuschlägen für Dämmung, Hochparterre oder Kniestock hergeleitet.

Da der Dachraum gemäss PBG ab der maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Gebäudehöhe gemessen wird, wurde die Gebäudehöhe im Baureglement knapp dimensioniert, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Für Flachdächer mit Brüstungen und Giebeldächer gilt das gleiche Mass der Regelbautabelle.

Damit grosszügige Raumhöhen des Erdgeschosses oder das Hochparterre nicht unattraktiv wirken, wird ein Zuschlag auf die Gebäudehöhen gewährt. Dieser Zuschlag beträgt das Mass der lichten Höhe ab 2.40 m EG-Raumhöhe bzw. um das Mass des Hochparterres, aber max. 1.50m.

Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassade der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe am Niveaupunkt wahrgenommen werden. In der Regelmasstabelle werden dazu separate Masse festgelegt. Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Vollgeschosse kann so im Regelfall maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch kann verhindert, dass in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

Winkelmasse für Dachraum auf Längsseiten

Ein Mass von 45° hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher für alle Zonen beibehalten bleiben.

Bruchteil je Fassadenabschnitt

Ein Mass von 1/3 hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher beibehalten werden. Zusätzlich wird in der Fusszeile die Höhe des Fassadenabschnitts auf max. 3.0 m beschränkt.

Gebäudelänge

Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sind auch hier die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein deshalb schon zu einer Reduktion gegenüber der heutigen Regelung führen muss. Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

- W 12 | WG 12: Doppel-EFH
- W 15 | WG 15: MFH mit 2 Wohnungen pro Geschoss
- WG 17: MFH mit 3 Wohnungen pro Geschoss

Gebäudebreite

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge

verwiesen werden. Weil Vorbauten zur Gebäudelänge und -breite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

Empfindlichkeitsstufe

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Wohnzone

Bislang kennt die Gemeinde unterschiedliche Arten von zweigeschossigen Wohnzonen. Die Wohnzone W2 befindet sich im ebenen Gebiet entlang der Lorettostrasse und teilweise an der Wasserfluhstrasse. Die Wohnzone WE ist eine zweigeschossige Wohnzone mit einer minimal tieferen Ausnützung sowie kürzeren Gebäudelängen und Gebäudehöhen. Sie ist an den östlichen Hängen von Lichtensteig vorzufinden. Für beide Wohnzonen gilt der gleiche Grenzabstand.

Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer liegt der Fokus auf den Gebäudedimensionen (Länge, Breite, Höhe). Obwohl in der Wohnzone W2 deutlich grössere Gebäudelängen gemäss Baureglement möglich gewesen wären, wurden diese nicht ausgeschöpft. Dies führt dazu, dass im Bestand ähnliche Dimensionen in der W2 und der WE vorliegen.

Der neue Zonenplan beziehungsweise das neue Baureglement sieht daher vor, die Wohnzonen zu einer einzigen Wohnzone W2 zu vereinen und die Masse an den tatsächlich bestehenden Gebäudebestand anzupassen. Dadurch wird eine ortsverträgliche Weiterentwicklung in den Wohnzonen sichergestellt.

Arbeitszone

Der Zonenplan sieht eine Vereinfachung der Gewerbe- und Industriezonen vor. Der Standort Kägi sowie das ehemalige Wasserkraftwerk (heute Erlebniswelt Toggenburg) werden neu der Arbeitszone A17 zugewiesen. Gleichzeitig wird in diesen Arbeitszonen die Ansiedlung stark störender Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Grund dafür ist die Lage dieser Gebiete innerhalb des Siedlungsgefüges der denkmalgeprägten und kleinteiligen Gemeinde Lichtensteig, die für den Schwerverkehr nicht zweckmässig erschliessbar sind.

Strassenabstand

Der Strassenabstand regelt den Abstand von Bauten, Anlagen und Pflanzen gegenüber Strassen und nicht den Abstand, den Strassen gegenüber Bauten, Anlagen und Pflanzen einzuhalten haben.

Der Strassenabstand kommt zur Anwendung, wenn Baulinien fehlen. Die Strassenabstände sind im Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) geregelt,

sofern in einem Nutzungsplan (Baureglement, Sondernutzungsplan) keine abweichenden Regelungen getroffen wurden. Wichtig ist, dass die Strassenabstände gemäss Art. 100 StrG für alle Bauten und Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen gelten, ausser für die Ausnahmen gemäss Art. 108 StrG. Soweit das Baureglement keine Vorschriften enthält, richtet sich der Strassenabstand nach den Art. 104 ff. StrG.

Hinsichtlich Lichtraum (Abs. 3) basieren die Werte auf den einschlägigen Normen der VSS.

Im Gegensatz zum Grenzabstand, der sich auf die Fassaden bezieht, gilt der Strassenabstand auch für unterirdische Bauteile. Dies ist im Hinblick auf die Begrünung der Strassenräume zweckmässig. Als Messweise wird in Abweichung zum StrG die klassierte Fläche an Stelle des Strassenrandes definiert. Weicht eine Strassenparzelle stark vom klassierten Strassenrand ab, kann die Messweise gemäss StrG zu einem unerwünschten Resultat führen. In diesen Fällen ist eine Ausnahmegewilligung zu prüfen.

Stützkonstruktionen und Böschungen sollen nicht das Strassenbankett belasten. Der Abstand soll begrünt werden können.

Für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG wie Gewässer, Kulturobjekte oder Bauten in geschützten Ortsbildern gelten keine Strassenabstände.

Kleinbauten und Anbauten

In diesem Artikel werden Grundmasse für Klein- und Anbauten definiert. Dabei gilt bei zusammengebauten Klein- und Anbauten, die über die Parzellengrenze ragen, eine reduzierte maximale Gesamtfläche von 50 m². Im Vergleich zum Musterbaureglement wird dieses Mass zugunsten einer besseren Einordnung reduziert. Übergrosse zusammengelegte Klein- und Anbauten werden dadurch verhindert. Zusätzlich werden Masse für geringfügige Kleinbauten, welche nicht dem Aufenthalt von Personen dienen, definiert.

Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Masse der Vorbauten werden auf eine maximale zulässige Auskragung von 2 m und auf die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt. Ansonsten, definieren die Masse nicht die maximale Abmessung von Vorbauten, sondern deren Abstandsprivileg. Sie hat aber auf den Abs. 1 übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten. Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass sich der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

Als Massnahme zur Förderung der Ökologie wird der Unterbau im Boden beschränkt. Dafür ist für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein Grenzabstand einzuhalten. Dieser wird grösser je höher die Unterbauung im Terrain liegt. Zum einfachen Verständnis wird eine Erläuterungsskizze erstellt.

Terrainveränderungen | Aufschüttungen

Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Diese Regelung dient der Nachbarschaftsschutz im Lichte der künftig kleineren Grundstücke.

Terrainveränderungen | Abgrabungen

Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen von grösseren Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung freigelegt werden, da die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht mehr begrenzt ist.

Abstände gegenüber Zonengrenzen

Gemäss Praxis und Rechtsprechung muss eine Baute so erstellt werden, dass der normale Gebrauch «der Sache» innerhalb der Bauzone möglich ist. Andernfalls müssen auch die Vorschriften der angrenzenden Zonen eingehalten werden (vgl. hierzu auch BGU 1C_668/2017).

Diese Regelung hilft zu verhindern, dass Bauten zu nahe an Zonengrenzen zur Landwirtschaftszone gestellt werden und die Nichtbauzone als Hofraum zweckentfremdet wird.

Gebiete mit Einordnungsgebot

Auf der Grundlage des Art. 99 PBG kann die Stadt Lichtensteig in Kern- und Schutzzonen, sowie in konkret bezeichneten Gebieten vorschreiben, dass sich Bauten und Anlagen so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Neben den bezeichneten Gebieten und der Kernzone wird auch die erste Bautiefe entlang der Loreto-, Bürgi- und Wasserfluhstrasse entsprechend bezeichnet.

Die Definition des Einfügungsgebot entlang von wichtigen Strassenachsen ist insbesondere für die ortsspezifische Gestaltung des Strassenraumes wichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zur Beurteilung werden zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse,

Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt sowie vorgängig ein Vorbescheid gem. Art. 145 PBG einzuholen.

Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

Nach Art. 100 PBG kann die Stadt Lichtensteig Anreize für besonders hochwertige Gestaltung vorsehen. Die Anreize umfassen primär Abweichungen von der Regelbauweise. Diese können nur gewährt werden, wenn die Bauten und Anlagen besonders hochwertig gestaltet sind. Im Baureglement werden die Abweichungen gegenüber den Regelbaumassen begrenzt. Bei der Beurteilung ist die Gesamtlösung zu würdigen, die allenfalls in einzelnen Teilen eine Unterschreitung der Regelbaumasse aufweist. Zur Beurteilung kommen die Kriterien von Art. 23 BauR (Einordnungsgebot) zur Anwendung. Ob das Vorhaben als besonders hochwertig angesehen werden kann und somit Zuschüsse gewährt werden können, ist über einen Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG zu entscheiden.

Damit die Lösung insgesamt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führt, sind ausgleichende Massnahmen wie eine Vergrösserung der Grenzabstände zu prüfen.

Die Masse liegen auch mit den Zuschlägen für besonders gute Gestaltung in der Regel nicht über den Massen des bisherigen Baureglements.

Wenn die Mehrhöhe oder Mehrlänge durch einen grösseren Grenzabstand kompensiert wird, kann keine aus dieser Abweichung fließende, übermässige Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes geltend gemacht werden. Dies heisst aber nicht, dass eine solche immer vorliegt, wenn der Grenzabstand nicht vergrössert wird.

Ökologischer Ausgleich | Allgemeines

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St. Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen.

Der ökologische Ausgleich basiert einerseits auf dem Ziel, möglichst wenig des belebten Bodens zu bebauen, bzw. davon einen möglichst grossen Teil zu begrünen. Dazu eignen sich Nachweise, die Erhalt / Schaffung von Grünflächen aufzeigen oder Mindestziffern im Verhältnis zur anrechenbaren Grundfläche.

Auf der Grundlage des Art. 87a PBG können die politischen Gemeinden in einzelnen Zonen dafür eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Der ökologische Wert von unterbauten Grünflächen ist stark von der Höhe der Substratüberdeckung abhängig. Daher werden nur Grünflächen

zum ökologischen Ausgleich angerechnet, wenn diese eine Mindesthöhe an Substrataufbau einhalten können. Auf dieser Basis werden im Baureglement minimale begrünte Flächen verlangt, wobei ein Drittel davon als ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen sind.

Aus ökologischer Sicht ist es wichtig, dass die einzelnen Grundstücke für Kleinlebewesen durchlässig bleiben. Das hat insbesondere Konsequenzen auf Stützkonstruktionen. Zudem sind grundsätzlich Vorplätze und Abstellplätze für Motorfahrzeuge versickerungsfähig zu gestalten oder über die Schulter zu entwässern. Dadurch wird neben der Vermeidung von versiegelten Flächen auch der Wasserhaushalt im Boden verbessert und die Entwässerung entlastet.

Vogelschutz am Bau

Glasfassaden und ähnliche Bauteile können für Vögel gefährlich werden, da diese sie nicht als Hindernis erkennen und dagegenfliegen können. Die Schweizerische Vogelwarte Sempach hat dazu eine Wegleitung mit unterschiedlichen Massnahmen zum Vogelschutz herausgegeben. Das Baureglement bildet die rechtliche Grundlage für entsprechende Vorsorgemassnahmen zum Vogelschutz am Bau.

Lichtemissionen

Die Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ergibt sich in grundsätzlicher Hinsicht aus der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Art. 136 Abs. 1 PBG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in Bauzonen nach Art. 136 Abs. 2 Bst. h PBG (nur) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichten «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht-bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Dass eine Baute oder Anlage nicht baubewilligungspflichtig ist, heisst aber nur, dass vorgängig kein Verfahren durchgeführt wird. Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

Verfahren und Vollzug

Bauberatung und Vorbescheid

In diesem Artikel wird der Wille der Gemeinde, Bauwillige zu beraten, verankert. Ziel ist es, Baubewilligte frühzeitig über die relevanten übergeordneten Planungen und Leitlinien sowie die Qualitäten der Ortsbilder zu informieren, so dass diese bei der Entwicklung der Bauvorhaben berücksichtigt und Planungsleerläufe verhindert werden können.

In Gebieten mit Einordnungsgebot und bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung ist ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen. In diesem Vorbescheid werden die wichtigsten Bau- und Nutzungsfragen des Projekts geklärt. Somit kann bereits, bevor das Baugesuch mit dem endgültigem Bauprojekt eingereicht wird, eine erste Einschätzung der Gemeinde abgeholt werden. Wobei der Vorbescheid weder anfechtbar noch endgültig ist sowie kein Baubewilligungsverfahren ersetzt.

Gebühren

Gemäss Gebührentarif für Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT sGS 821.5) Ziffer 50.24.01.02ff. kann die Stadt Lichtensteig etwa für Baubewilligungen Gebühren von 100.– bis 10'000.– bei besonders aufwändigen Verfahren von 10'000.– bis 50'000.– erheben.

Gemäss Art. 54 PBG leisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beiträge an die Kosten von Sondernutzungsplänen nach Massgabe der ihnen daraus erwachsenden, besonderen Vorteile.

Die Möglichkeit, Vorschüsse zu verlangen, ist in Art. 96 VRP gegeben. Der kommunale Tarif sollte so gestaltet werden, dass damit auch besondere Auslagen im Baubewilligungsverfahren für den Beizug externer Fachpersonen (Gutachter, Juristen etc.) abgedeckt werden können.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Art. 173 PBG legt fest, dass bei Vollzugsbeginn des Baureglements hängige Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht beurteilt werden, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat. Wenn das PBG für den Gesuchsteller günstigere Regelungen enthält, die nicht zuerst einer Umsetzung in der Nutzungsplanung der Gemeinde bedürfen, ist das PBG direkt anwendbar.

4 Genehmigung

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Allgemeines

Der kommunale Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung, bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement, wurden dem Amt für Raumentwicklung jeweils zur Vorprüfung unterbreitet. Die nachfolgende Liste zeigt den Umgang mit den wichtigsten Hinweisen aus den Vorprüfungen.

Zonenplan

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
Plan und Legende		
2.1	(H) Das ANJF begrüsst aus jagdlicher Sicht das Ausscheiden von Freihaltezonen entlang des Waldes.	z.K.
2.1	(H) Planungsbericht Ziff. 3.3.2, Seite 66, letzter Absatz: Fehlt hier allenfalls eine Überschrift 'Naturschutz'? Aus Sicht des ANJF ist im Weiteren nicht nachvollziehbar, welche schutzwürdigen Lebensräume in den Zonenplan übernommen und wie diese priorisiert wurden. Als Grundlage gibt es, unter Berücksichtigung des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG, NHV, Anhang), die lokale Biotopkartierung, die bestehende Schutzverordnung sowie ein allfälliger Entwurf der revidierten Schutzverordnung.	Der Umgang mit den Naturschutzobjekte wurde im Kap. 3.3.2.2 im Planungsbericht festgehalten. Der Absatz wurde die Überschrift «Naturschutz» hinzugefügt. Im Zonenplan wurde auf eine Aufnahme von bereits geschützten Flächen verzichtet. Dadurch sollen die gleichen Flächen nicht über zwei Verfahren geschützt werden. Zur besseren Übersicht werden die Naturschutzflächen aus der Schutzverordnung als überlagernder Hinweis im Zonenplan dargestellt. Der Absatz wurde im Planungsbericht entsprechend angepasst und ergänzt. Die lokale Biotopkartierung wurde im Kapitel 2.2.2.2 des Planungsberichts aufgenommen.
2.1	(Z) Im Zonenplan wurde bspw. das Schutzobjekt Nr. 18 (Planungsbericht Tabelle 8, Seite 69) der FaB NH zugewiesen. Umliegende, in der Biotopkartierung erfasste Trockenwiesen und –weiden, sind im Zonenplan nicht erfasst worden, obwohl auch diese durch die Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (SR 451.37, Trockenwiesenverordnung, TwwV) auf nationaler Ebene geschützt sind. Der Widerspruch ist zu klären bzw. erklären. Es handelt sich beim Objekt 18 gemäss Biotopkartierung nicht um eine Naturschutzfläche feucht (unbeweidet).	Vlg. Vorherige Rückmeldung
Bauzonendimensionierung		
2.2	(Z) Gemäss der Tabelle «Flächen Ein-, Um- und Auszonungen» wird die kapazitätsrelevante WMZ um 2.8 ha reduziert. Das ist etwas mehr, als es der kantonale Richtplan fordert. Diese Fläche beinhaltet allerdings auch nicht nutzbare Abstandsflächen und überbaute Flächen. Nicht nutzbare Abstandsflächen oder auch überbaute Flächen können in der Bilanzierung der Auszonungsflächen im Allgemeinen nicht angerechnet werden. Das Kapitel 2.3.3 im Planungsbericht bzw. die Tabelle 9 sind zu überarbeiten/präzisieren.	In der Tab. 9 wurde nicht anrechenbare von anrechenbaren Auszonungen unterschieden.

Bemerkungen zu ausgewählten Flächen		
2.3	(H) Nr. 36: Aufgrund der Lage und Grösse empfehlen wir eine Zuweisung in die Landwirtschaftszone L zu prüfen, evtl. inklusive verbleibender Wohnzone Parzelle Nr. 650 und Parzelle Nr. 309 (letzteres in Bilanzierung der Auszonung ebenfalls nicht anrechenbar). Der Bestandesschutz ist gewährleistet.	Umzonung in Freihaltezone wird so belassen, damit die Akzeptanz der Eigentümerschaft gegeben ist.
2.3	(Z) Nr. 39: Die Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ist anhand der Unterlagen (Bericht, Grundlage in der Richtplanung usw.) nicht nachvollziehbar, die Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden. (H) Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass eine peripher gelegene OeBA höchstens im Sinne einer Zone nach Art. 18 RPG und mit einer Zweckbestimmung nach Art. 7 PBG geprüft werden kann. Zonenplan und BauR wären entsprechend zu präzisieren.	Die Einzonung wird im Richtplan (Richtplanblatt N5) ergänzt und im Planungsbericht die Beweggründe erläutert (vgl. Tab. 8). Es handelt sich um den bestehenden Werkhof der Ortsgemeinde bzw. des Forstbetriebes. Mittelfristig soll dieser erneuert und erweitert werden. Das AREG wird um Neubeurteilung gebeten.
Wald		
2.4	(H) Ausscheiden von Freihaltezonen entlang des Waldes begrüsst.	z.K.
2.4	(Z) Die im Waldfeststellungsplan «Buntwisen und Steigrüti» neu ausgeschiedenen statischen Waldgrenzen werden unterstützt. Die neue Waldfläche Buntwisen kann, wie im Plan eingetragen, übernommen werden. Bei der neuen Waldfeststellung Steigrüti ist die Stockgrenze noch vor Ort zu bestimmen und einzumessen.	Die Aufnahme der Stockgrenze wird beim kantonalen Forstamt ausgelöst und entsprechend nachgetragen.
2.4	(H) Zur Erhöhung der Rechtssicherheit empfehlen wir bei Wäldern, die unmittelbar an die Bauzone grenzen, Gebiete mit statischer Waldgrenze ausserhalb Bauzone auszuscheiden, damit der Waldrand festgelegt werden kann. Dies betrifft die Gebiete Untere Platten (Parzelle Nr. 261), Obere Platten (Parzelle Nr. 761), Meienberg (Parzelle Nr. 247) und Weierboden (Parzelle Nr. 353).	Gebiete mit statischer Waldgrenze wird entsprechend im Waldfeststellungsplan ergänzt.
Klimaanpassungen		
2.5	(H) Die Gemeinde ist eingeladen, die nachstehenden Grundlagen für eine klimafreundliche Raumentwicklung zu konsultieren: - Arbeitshilfen Klimafreundliche Raumentwicklung - Freiraumplanung (Faltprospekt «Freiraumgestaltung in der Ortsplanung») - Klimakarten Raumplanerische Massnahmen spielen eine wichtige Rolle bei der Anpassung an den Klimawandel. Eine klimangepasste Siedlungs- bzw. Stadtentwicklung reduziert den Hitzeinseleffekt. Gut erreichbare Grünräume mit grossen Bäumen spenden Schatten und tragen zur Verbesserung der Luft- und Lebensqualität bei.	Im Bereich des Klimas wurden im Baureglement unterschiedliche Bestimmungen festgehalten. Es werden Mindestflächen und Qualitäten von Grünflächen gestellt, ökologische Ausgleichsflächen gefordert. Der generelle Schutz von grösseren Einzelbäume soll in die Schutzverordnung geprüft werden. Aussagen zu Neophyten wurden aus dem Baureglement gestrichen, da diese bereits über die Freisetzungsverordnung geregelt sind. Im Planungsbericht, Kap. 2.2.4.2 werden die Arbeitshilfen erläutert und mit Karten ergänzt.

Baureglement

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
3	Das BauR von Lichtensteig baut auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) auf (Stand: 5. Dezember 2022) und wurde in Bezug auf die spezifische Entwicklungsstrategie von Lichtensteig ergänzt.	z.K.
3.1 Neophytenbekämpfung	(H) Hinweis zur Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung; SR 814.911; abgekürzt FrSV): per 1. September 2024 trat die angepasste Freisetzungsverordnung in Kraft. Ab dem 1. September 2024 dürfen gewisse invasive gebietsfremde Pflanzen nicht mehr auf den Markt gebracht werden. Unter anderem wird auch der bestehende Anhang 2 (Verbotene invasive gebietsfremde Organismen) erweitert und ergänzt zu Anhang 2.1 (Für den direkten Umgang in der Umwelt verbotene invasive gebietsfremde Organismen) und Anhang 2.2 (Für das Inverkehrbringen für den direkten Umgang in der Umwelt verbotene invasive gebietsfremde Organismen). https://www.admin.ch/gov/de/starticlokumentation/medienmitteilungen.msq-id-100244.html	Der Artikel bzgl. der Neophytenbekämpfung wurde wieder aus dem Baureglement entfernt. Es gilt die Freisetzungsverordnung.
3.2 Art. 7 Kernzone	(H) Wir empfehlen den Begriff «ideelle Immission» zu präzisieren. Gemäss BGE 145 I 250 E. 5.3 beschreibt der Begriff Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke (wie etwa Ekel, Abscheu oder Angst) erwecken. Da der Begriff derart offen formuliert ist, ist zu befürchten, dass dieser Begriff bei jeder Einsprache hinzugezogen wird.	Die Beschränkung bzgl. ideelle Immissionen wird im Artikel 4 gelöscht und nur im Art. 7 Kernzone in Form von Sexgewerbe belassen. Es handelt sich dabei um Einwirkungen, die z.B. Ekel, Abscheu oder Angst erzeugen.
3.2 Art. 8 Freihaltezonen	(H) Es wird auf die Richtlinien «Bauen in den Ortsbildschutzgebieten A (Altstadt) und B sowie an Kulturobjekten» verwiesen. Wir empfehlen diesen Verweis zusätzlich auch unter den Gesetzeshinweisen zu platzieren.	Der entsprechende Verweis wird im Baureglement ergänzt.
3.2 Art. 9 Besondere Bauweise	(H) Die Bestimmung enthält Vorgaben zum Nachweis von Nachhaltigkeit und ökologischem Ausgleich (Bst. f). Das Amt für Wasser und Energie, Abteilung Energie empfiehlt Angaben zu erneuerbarer Energie ebenfalls als zu berücksichtigende Kriterien unter Bst. f aufzuführen (bspw. "energetisch überdurchschnittlicher Standard und klimafreundliche Wärmeversorgung").	Das Thema der Energie ist im Überthema «Nachhaltigkeit» im Art. 9 Abs. 1 Bst. f gefasst.
3.2 Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche	(H) Abs. 2: Ist eine spezielle Formulierung, jedoch mit Blick auf Art. 72 Abs. 2 PBG nachvollziehbar.	z.K.
3.2 Art. 16 Reibelbaumasse	(H) Fussnote 2: Es gibt nur eine Arbeitszone für die gilt, dass keine stark störenden Nutzungen zulässig sind. Ist diese Verschärfung in der Arbeitszone bewusst gewollt?	Ja. Die beiden Standorte (Kägi und ehemaliges Wasserkraftwerk) eignen sich nicht für eine stark störende Nutzung. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Mit Blick auf Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG können Gemeinden die Abstände vergrössern, jedoch nicht verringern. Sämtliche Abstände sind demzufolge auf die Vereinbarkeit mit dem Strassengesetz zu überprüfen.	Die Abstandsvorschriften werden entsprechend mit dem Strassengesetz (StrG) abgeglichen und nötigenfalls angepasst.
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Abs. 1: Gemäss Art. 104 Abs. 1 Bst. b und bb's StrG gelten Strassenabstände für Bäume 2.50 m an Kantons- und Gemeindestrassen und für Wälder 5 m an Kantons- und Gemeindestrassen. Vorliegend werden diese Abstände unterschritten. Mit Blick auf Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG können Gemeinden die Abstände vergrössern, jedoch nicht verringern. Sämtliche Abstände sind demzufolge auf die Vereinbarkeit mit dem Strassengesetz zu überprüfen.	Die Abstandsvorschriften werden entsprechend mit dem Strassengesetz (StrG) abgeglichen und nötigenfalls angepasst.
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Abs. 1: Im Art. 104 Abs. 1 Bst. b StrG ist der Strassenabstand für Bauten und Anlagen geregelt. Dieser gilt sinngemäss auch für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 PBG. Ein möglicher Grund hierfür ist ein allfälliger späterer Strassenausbau. Die Tabelle ist entsprechend anzupassen.	Die Abstandsvorschriften werden entsprechend mit dem Strassengesetz (StrG) abgeglichen und nötigenfalls angepasst.
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Abs. 1: Die Regelung eines Strassenabstandes gg. dem Gemeindeweg ist vorliegend fragwürdig, da die Bestimmung in sich widersprüchlich ist. Dies ist anhand folgenden Beispiels erkennbar. Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR ist gg. dem Gemeindeweg ein Strassenabstand von 2.0 m einzuhalten. Dem gegenüber ist in Art. 17 Abs. 1 Bst. 2 BauR festgelegt, dass gegenüber der Mitte des Gemeindeweges der jeweilige Grenzabstand einzuhalten ist. Wenn wir den bspw. den Grenzabstand in der Wohnzone W12 nehmen würden, ist der Grenzabstand von 5.0 m ab Mitte des Gemeindeweges einzuhalten. Was gilt nun? 2.0 m oder 5.0 m? Die Vorschrift ist zu überarbeiten.	Die Fusszeile 2 im Art. 17 wird gelöscht.
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Abs. 1: Es ist nicht klar, weswegen Bauten und Anlagen von der Gemeindestrasse 2. Klasse 2.0 m Abstand zu halten haben, gegenüber einer Gemeindestrasse 3. Klasse jedoch 3.5m? Wie bereits erwähnt, kann die Gemeinde gemäss Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG die Strassenabstände vergrössern, jedoch nicht verringern. Auch mit dem Einbezug von Art. 17 Abs. 1 Bst. 1 BauR (Vergrösserung des Strassenabstandes ohne Trottoir um 2.0 m) hat der Minimalstrassenabstand gemäss Art. 104 Abs. 1 Bst. a StrG 3.0 m zu betragen.	Die Abstandsvorschriften werden entsprechend mit dem Strassengesetz (StrG) abgeglichen und nötigenfalls angepasst.
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Abs. 2: Bestimmung ist nicht nachvollziehbar. Vorliegend wird auf Abs. 2 verwiesen? Unglückliche Formulierung innerhalb von Abs. 2	Der Absatz wird umformuliert.
3.2 Art. 17 Strassenabstand	(Z) Abs. 3: Wir verweisen hier auf Art. 106 StrG. Es ist nicht klar, woher die Werte 0.1 und 0.3 kommen. Die Bestimmung ist zu präzisieren.	Art. 17 Abs. 3 wird gelöscht.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
3.2 Art. 18 Klein- und Anbauten	(H) Abs. 1: Die maximale Gebäudefläche liegt vorliegend deutlich unter der Empfehlung gemäss Musterbaureglement (50 m ²). Ebenso liegt die Gebäudehöhe knapp unter der Empfehlung gemäss Musterbaureglement (3.5 m). Wurden diese Verschärfungen bewusst vorgenommen?	Die Beweggründe für die Abweichung gegenüber dem Musterbaureglement wurde im Kap. 3.3.4 des Planungsberichts ergänzt.
3.2 Art. 18 Klein- und Anbauten	(Z) Abs. 2: Der Gebäudeabstand kann nicht reduziert werden. Dass der Gebäudeabstand auch zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück eingehalten werden muss, bezweckt, dass bei einer Grundstücksteilung die Grenzabstände eingehalten werden, schreibt doch Art. 98 Abs. 2 PBG vor, dass bei Grundstücksteilungen keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden dürfen (Ritter, in: Komm. PBG, Art. 93 N. 2). Diese Bestimmung kann nicht genehmigt werden und ist daher zu streichen.	Der Absatz wird gestrichen.
3.2 Art. 18 Klein- und Anbauten	(H) Abs. 4: Die vorliegende Formulierung ist eine Abweichung vom Musterbaureglement und eine Verschärfung demgegenüber. Wurde diese Verschärfung bewusst vorgenommen?	Die Beweggründe für die Abweichung gegenüber dem Musterbaureglement wurde im Kap. 3.3.4. des Planungsberichts ergänzt.
3.2 Art. 21 Terrainveränderungen Aufschüttungen	(Z) Der vorliegende Artikel regelt Aufschüttungen und Stützkonstruktionen, jedoch keine Böschungen. Dies ist zu ergänzen, gemäss Art. 97 Abs. 3 PBG (auch im Musterbaureglement) zwingend.	Böschungen wird im Baureglement im Art. 21 ergänzt.
3.2 Art. 21 Terrainveränderungen Aufschüttungen	(H) Wir empfehlen auf den Art 97 PBG zu verweisen.	In der linken Spalte wird bereits auf den besagten Art. im PBG verwiesen.
3.2 Art. 24 Gebiete mit Einordnungsgebot	(Z) Im Artikel ist ein Verweis auf Fussnote 3. Die Fussnote ist jedoch mit der Nummer 6 beschriftet. Ist zu korrigieren.	Die Fussnote wird entsprechend angepasst. Es soll auf die Vision & Strategie 2050 von Lichtensteig und die Richtplanung anstatt auf 9 PBG verweisen. Dies wird ebenfalls korrigiert.
3.2 Art. 25 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	(H) Es werden vorliegend nur Bauten erwähnt. Bewusste Abweichung?	Der Art. 25 Abs. 1 wurde präzisiert und Anlagen aufgenommen.
3.2 Art. 25 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	(H) Wer prüft, ob eine besonders hochwertige Gestaltung vorliegt? Es stellt sich auch die Frage nach dem Verhältnis zum Instrument des SNP, welches im Allgemeinen hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen stellt. Beim SNP nach Art. 25 PBG erfolgt dieser Nachweis im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens oder durch Prüfung einer kantonalen Fachkommission. Die nach Art. 25 BauR in Aussicht gestellten Abweichungen sind	Gemäss Art. 30 Abs. 2 Entwurf-BauR ist beim Einordnungsgebot und bei Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen. Wurde in Art. 2 Abs. 2 ergänzt.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
	allenfalls ähnlich gross. Der qualitativ hohe Anspruch darf u.E. nicht geschwächt werden.	
3.2 Art. 25 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	(H) Besteht kein Widerspruch zwischen Art. 25 Abs. 1 Bst. b und c?	Die Formulierung wurde angepasst, sodass verständlich ist, dass es sich um zwei verschiedene Themen handelt.
3.2 Art. 25 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	(H) Wer ist verantwortlich für den Vorbescheid nach Art. 30 BauR?	Gemäss Art. 30 Abs. 2 Entwurf-BauR ist beim Einordnungsgebot und bei Geltendmachung von besonders hochwertiger Gestaltung ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG einzuholen. Wurde in Art. 2 Abs. 2 ergänzt.
3.2 Art. 26 Ökologischer Ausgleich Allgemeines	(Z) Abs. 1: Das PBG sieht die Grünflächenziffer nicht als Prozentzahl. Sie bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 87a Abs. 1 PBG). Zusätzlich empfehlen wir die Grünflächenziffer in der Regelbaumasstabelle aufzunehmen und anstatt nicht weniger mit mindestens zu benennen.	Die Zahl wurde angepasst. Auf eine Festlegung in der Regelmasstabelle wurde verzichtet.
3.2 Art. 26 Ökologischer Ausgleich Allgemeines	(H) Abs. 2, Abs. 4 und Abs 8: Aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage ist die Genehmigung dieser Absätze fraglich. U.E. kritische Bestimmungen.	Der Absatz 8 wird gelöscht die restlichen Absätze werden gelöscht.
3.2 Art. 26 Ökologischer Ausgleich Allgemeines	(H) Das Amt für Wasser und Energie, Abteilung Energie empfiehlt Angaben zur erneuerbaren Stromproduktion und Wärmeversorgung zu ergänzen. Art. 26 Abs. 7 Formulierungsvorschlag: «Flachdächer ab 20 qm mit einer Neigung bis zu 10° sind zumindest extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen belegt sind.»	PV-/Solarthermieanlagen sind mit einer extensiven Begrünung vereinbar.
3.2 Art. 27 Ökologischer Ausgleich Baumschutz	(Z) Der gesamte Artikel ist fragwürdig. Gestützt auf welcher gesetzlichen Grundlage kann diese Bestimmung genehmigt werden?	Der Artikel wurde gelöscht.
3.2 Art. 28 Ökologischer Ausgleich Neophytenprävention	Gemäss dem Leitfaden zur Bekämpfung und zum Unterhalt von Neophytenstandorten (Stand 03.06.2020) wurde seitens dem Amt für Natur, Jagd und Fischerei ein Musterartikel erstellt, welchen die Gemeinden in ihrem Baureglement übernehmen können. Wir empfehlen diesen Musterartikel zu verwenden.	Der Artikel wurde gelöscht.
3.2 Art. 28 Ökologischer Ausgleich	(H) Abs. 1: Wir empfehlen folgende Formulierung: Es dürfen keine invasiven Neophyten gemäss den Anhängen 2.1 und 2.2 der Freisetzungsverordnung (FrSV) gepflanzt werden. Verboten sind zudem Robinie,	Der Artikel wurde gelöscht.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
Neophyten- prävention	Amerikanische Kermesbeere und Thuja. Einheimische Pflanzenarten sind vorzuziehen.	
3.2 Art. 28 Öko- logischer Ausgleich Neophyten- prävention	(Z) Abs. 2: Es ist unklar, welche Liste gemeint ist. Die der Freisetzungsverordnung oder die vorliegend genannten Robinie, amerikanische Kermesbeere und Thuja. Die Liste der Freisetzungsverordnung kann nicht geändert werden. Ein gangbarer Weg wäre hierzu, die Liste der Freisetzungsverordnung mittels einem Gemeinderatsbeschluss zu ergänzen. Ansonsten wäre bei jeder Ergänzung der vorliegend aufgeführten Robinie etc., eine Anpassung des BauR notwendig.	Der Artikel wurde gelöscht.
3.2 Art. 29 Lichtemissi- onen	a) (H) Gemäss ANJF wird Art. 29 den Anforderungen der Vollzugshilfe zu Lichtemissionen (BAFU, 2021) und den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen nicht gerecht. Es wird nachfolgender Entwurf für einen Artikel zu Lichtemissionen empfohlen: 1 Lichtquellen haben sich nach den Empfehlungen des BAFU zu richten. 2 Folgende Lichtquellen sind bewilligungspflichtig: a) Beleuchtete Reklamen, Leuchtreklamen b) Grössere und spezielle Beleuchtungsanlagen im Freien, wie, grössere Fassadenbeleuchtungen und himmelwärts gerichtete Lichtquellen, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche Lichtquellen); c) Beleuchtungseinrichtungen von Grossbauten und -anlagen im Freien. Sie werden bewilligt, wenn die in den Empfehlungen des BAFU vorgesehenen Massnahmen umgesetzt sind. 3 Sportplatzbeleuchtungen dürfen nur von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden. Der Gemeinderat regelt die Betriebsbeschränkungen im Benützungsreglement der betreffenden Sportanlage.	Die Vollzugshilfe wird als Grundlage für den Artikel als Marginale bereits aufgeführt. Der Artikel wird so belassen.
3.2 Art. 29 Lichtemissi- onen	(H) Nach Möglichkeit könnten auch die Schweizer Normen als verbindlich erklärt werden: SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtmissionen im Aussenraum» SN EN 12193 «Sportstättenbeleuchtung» SN EN 12464-2 «Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 2: Arbeitsplätze im Freien» SN EN 13201 (SNR 13201-1 und SN EN 13201-2 bis -5) «Strassenbeleuchtung»	Mit Ausnahme der Abstellplätze wird auf eine Verbindlichkeit von Normen verzichtet, da diese kostenpflichtig sind.
3.2 Art. 32 In- krafttreten, Übergangs- bestimmung	(Z) Abs. 1: Im Sinne der Rechtsgleichheit ist diese Bestimmung verbindlicher zu formulieren. Entweder ist die Ersatzabgabe gekoppelt oder nicht.	Der Absatz wird neu formuliert. Es wird auf eine «kann»-Formulierung verzichtet.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
3.3 Anhang zum Baureglement	Keine Bemerkungen.	z.K.
4	Weiteres Vorgehen	
4.1 Genehmigungsunterlagen	Zur Genehmigung sind der Erlass und der Planungsbericht mindestens dreifach in Papierform einzureichen. Zwei Exemplare verbleiben beim Kanton, die weiteren Exemplare gehen an die Gemeinde zurück. Der Genehmigungsantrag mit Angaben zum Verfahren, Einsprachen, Einspracheentscheide, Gemeinderatsbeschlüsse und Publikationsnachweise sind einfach einzureichen. Die Zustellung sämtlicher Unterlagen als PDF-Datei erleichtert uns zudem die Koordination mit den kantonalen Fachstellen.	z.K.
4.2 Pendenzen aus ÖREB-Aufarbeitung	(H) Die Baulinien des Baulinienplans Au (1995) und des ÜP Austrasse (2016) widersprechen sich, dies ist zu bereinigen.	Die bestehenden Sondernutzungspläne werden im Anschluss der Ortsplanungsrevision auf ihre Aktualität überprüft. Die altrechtlichen Baulinien aus dem Jahr 1995 wurden mit der Genehmigung des Überbauungsplan (2016) nicht aufgehoben. Dies wird mit der Überprüfung der Sondernutzungspläne bereinigt.
4.3 Nachführung ÖREB-Kataster	(Z) Bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters ist zu beachten, dass der Datensatz zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert werden muss. Die Gemeinde hat der beauftragten Nachführungsstelle entsprechenden Auftrag zu erteilen. Sämtliche Lieferungen erfolgen über den kantonalen Checker MOCH-CKSG und werden automatisiert geprüft und weitergeleitet.	z.K.
4.3 Nachführung ÖREB-Kataster	(H) Details zur Erfassung der Geodaten und der Datenerfassung in ÖREBlx sowie zur Benennung und Lieferung der Daten sind in der Weisung zum Datenmodell dokumentiert. Die Weisungen für die Organisation und Nachführung des ÖREB-Katasters sind separat dokumentiert. Beide Dokumente bzw. Weisungen sind auf unserer Homepage abrufbar.	z.K.
4.3 Nachführung ÖREB-Kataster	(Z) Sondernutzungspläne, welche nicht an das neue Recht angepasst wurden, basieren noch immer auf der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Zur Sicherung der Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in entsprechenden Gebieten, ist vor der Invollzugsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung von der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) ein PDF zu erstellen und dem AREG zuzustellen. Das PDF vom Zonenplan ist in einer Auflösung zu erstellen, dass im Zoomfaktor erkennbar ist, welcher Zone die Grundstücke zugewiesen	z.K.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	Z = Zwingend H = Hinweisend	
	sind.	

Richtplanung & Innenentwicklung

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
3	Planungsbericht	
3.5 Gewässerraum	Im Bericht soll aufgeführt werden, dass/weshalb die Festlegung des Gewässerraums losgelöst von der Rahmennutzungsplanung zweckmässig und möglich ist.	Die Beweggründe wurden bereits im Kap. 3.2.8 festgehalten.
3.8 Archäologie	Die Perimeter der archäologischen Fundstellen SAF_64_01 und SAF_64_02 sind gemäss kt. RP 2014 bezeichnet. Sie sind mit dem kt. RP 2020 abzugleichen und der Planungsbericht gemäss kt. RP. 2020 zu aktualisieren.	Die Einträge wurden entsprechend dem kant. RP 2020 im Planungsbericht sowie in der Richtplankarte aktualisiert.
3.8 Archäologie	Im Richtplan Teil Nutzung, Schutz, Gestaltung, Eigentum sei die Erkennbarkeit der Archäologieschutzgebiete (fehlender Rand der Schraffur) auf dem Plan zu verbessern.	Die Darstellung wurde entsprechend angepasst.
3.8 Archäologie	Durch den Ausbau der Wärmeversorgung werde die beiden archäologischen Fundstellen SAF_64_01 und SAF_64_02 wohl künftig durch Bodeneingriffe betroffen sein.	z.K.
3.9 Natur- und Landschaftsschutz	Gemäss kt. RP ist der «Hüttenwald» ein Lebensraum Schongebiet und sei bereits im kommunalen Richtplan entsprechend darzustellen.	Der Lebensraum bedrohter Arten ist unter 2.2.2.3 aufgeführt. Im Richtplan ist dieser fälschlicherweise als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Signatur wird angepasst.
3.9 Natur- und Landschaftsschutz	Der Landschaftsschutz im Gebiet der Massnahme GL 2.0.1 könne nicht abschliessend beurteilt werden. Es sei unklar, weshalb das kantonale Landschaftsschutzgebiet nicht im Plan übernommen wurde, ebenfalls sei aufgrund des fehlenden Richtplantext unklar welche Massnahmen angestrebt werden.	Der Richtplantext wurde nachgereicht. Das Landschaftsschutzgebiet «Thurlandschaft» wird in der Richtplankarte ergänzt.
3.11 Störfallvorsorge	Es wird empfohlen im Planungsbericht unter Ziff. 2.2.5.5 einen entsprechenden Auszug aus dem Geoport zu ergänzen.	Der Auszug aus dem Risikokataster wird nicht im Planungsbericht ergänzt, da dieser Karteneintrag nicht aktuell ist. In Absprache mit dem Amt für Umwelt sind die Karten aus dem Bundesgeoportal www.map.geo.admin.ch anzuwenden. Dort ist kein Eintrag in Lichtensteig vorhanden.
4	Richtplankarte / Legende	
4 Gewässerschutz	Es wird empfohlen im Richtplan die rechtskräftig ausgedehnten Grundwasserschutzzonen mit Schutzzonen S1, S2 und S3 darzustellen.	Wird im Richtplan als Hinweis ergänzt,
4 Lärmschutz	Durch den Betrieb der Schiessanlage Telsburg sei die Umgebung lärmbelastet. Es wird empfohlen ein	Die Schussanlage wurde im Richtplan aufgenommen.

Ziffer	Bemerkung AREG	Umsetzung
	entsprechender Eintrag als raumrelevante Information inkl. Schussrichtung zu ergänzen.	
4 Nichtionisierende Strahlung	Die Hochspannungsleitungen seien (in Legende bereits vorhanden) als raumrelevante Informationen im Richtplan dargestellt werden.	Die Hochspannungsleitungen werden entsprechend in der Richtplankarte und Zonenplan ergänzt.
5	Koordinationsblätter	
5 Richtplantext	Es wird darum gebeten den Richtplantext vor der Beschlussfassung und im Sinne von Art. 6 Abs. 1 PBG dem AREG zur Stellungnahme einzureichen.	Die Unterlagen wurden bereits entsprechend zugestellt.
6	Weiteres Vorgehen	
6 Verfahren	Zur Kenntnisnahme der kommunalen Richtplanung seien mindestens zwei unterschriebene Plansätze einzureichen. Ebenfalls seien die Unterlagen als PDF erwünscht.	z.K.

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Allgemeines

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

4.2.2 Vision & Strategie 2050

In einer Online-Umfrage zum Zonenplan und Baureglement konnte sich die Bevölkerung erneut zur Vision & Strategie 2050 zu äussern (siehe 4.2.4).

Aus der Umfrage gingen unterschiedliche Anregungen zur Vision & Strategie ein. Folgende Eingänge wurden **nicht** berücksichtigt:

Einwendung	Bemerkung / Umsetzung
Strategische Leitsätze Lichtensteig muss nicht wachsen, auch nicht für weitere Steuereinnahmen. Lichtensteig soll eine eigenständige Gemeinde bleiben.	Für Lichtensteig wird ein Bevölkerungszuwachs von ca. 133 Personen bis 2040 erwartet (siehe Kap. 2.2.1.1 Planungsbericht). Die Ortsplanung zielt aber auf keine weitere Einzonungen ab. Die Entwicklung soll im bestehenden Siedlungsgebiet durch Aktivierung von Baulandreserven und Innenentwicklung aufgenommen werden können.
Zentrale Massnahmen für nachhaltige Steigerung der Lebensqualität: - Unterstützung Hauseigentümer bei Sanierungen - Verbesserung Anbindung ÖV und Strasse - Kurzzeitparkplätze für das Gewerbe zwingend erhalten - Verkehrsberuhigung der Neugasse (Tempo 30, allenfalls mit begrünten Verkehrsinseeln) - Ausbau Glasfaseranbindung (z.B. Swisscom) - Senkung Steuerfuss	- Im Kapitel 3.1.3 des Planungsberichts ist die Beratung der Eigentümer*innen bspw. bei Altbausubstanzen als Ziel vorgesehen. - Tempo 30 Zone auf einzelne Strassenabschnitte ist nicht möglich (erfasst Gebiete). Es wird eine Projektierung der Strasse auf V = 30 km/h geprüft. Die Neugasse ist Bestandteil davon. - Die Thematik der Kurzzeitparkplätze wird bei der Projektion auf Tempo 30 miteinbezogen. Bezüglich ÖV sind zudem weitere Verbesserungen in Planung (z.B. Ausbau Viertelstundentakt). - Inzwischen sind in Lichtensteig fast alle Häuser mit Glasfaser erschlossen (via SAK). Die Swisscom befindet sich bezüglich des Glasfasernetzausbaus in einem Rechtsverfahren mit der Wettbewerbskommission. - Die Senkung des Steuerfusses gehört nicht zu den Bearbeitungsthemen der Ortsplanung.
Altstadt wird bevorzugt behandelt, Aussenquartiere werden benachteiligt	Jedes Quartier zeichnet sich durch eigene Charaktereigenschaften aus. Für die Aussenquartiere wird daher der Erhalt der kleinkörnigen Struktur und der hohen Durchgrünung verfolgt. Das Städtli hingegen ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und steht unter integralem Schutz. Das öffentliche Interesse an einem sorgsamem Umgang im Städtli ist somit sehr hoch.

Beschränkte Einkaufsmöglichkeiten	Ein Ziel der Ortsplanung ist die Aufwertung der Loretostrasse. Im Zonenplan werden dafür entlang der Loretostrasse Wohngebiete zu Wohn-/Gewerbegebiete umgezont. Dadurch wird die Grundlage für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geschaffen. Zudem wird versucht im Städtli auch langfristig ein gewisses Angebot für die Nahversorgung, nebst den Angeboten im nahen Wattwil mit den Grossverteilern, aufrecht zu erhalten. Auch wenn die Versorgung sich ausserhalb des Gemeindegebiet befindet, sind diese innerhalb von städtischen Distanzen.
- Loretostrasse soll als freier Zugang zum Städtli dienen und kein «Lebensbereich» mit Verkehrshindernissen sein. Für Besucher der Stadt wäre dies wohl auch eher störend. - Die Öffnung eines Grundstückes z.B. mit einem Vorplatz / Garagengebäude gegen die Hauptstrasse ist zudem sehr kostspielig.	- Die Loretostrasse bildet als Durchgangsstrasse einen wichtigen öffentlichen Raum und eines der Eingänge von Lichtensteig. Für die Loretostrasse ist abschnittsweise eine geeignete Strassenraumgestaltung vorgesehen (siehe GS 2.1 Richtplanteil). - Es gibt viele ältere Liegenschaften entlang der Strasse, welche in den nächsten Jahren erneuert werden sollen. Um attraktive Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen, muss auch der öffentliche Raum weiterentwickelt werden.
Handlungsfelder Es gibt mehrere Tore nach Lichtensteig: Bunt, Loreto, Bürgerstrasse	Das ist korrekt. Das Handlungsfeld bzgl. dem Bahnhofsquartier als Tor zu Lichtensteig bedeutet nicht, dass es keine weiteren Einfallsachsen für Lichtensteig gibt. Vielmehr wird hier der Einbezug des Bahnhofsquartiers zu Lichtensteig bezweckt.
Fusion mit anderen Gemeinden ist hingegen keine Option.	Es besteht keine Absicht.
- Ortsdurchfahrten zerschneiden den öffentlichen Raum. - Baustruktur erhalten ist gut, aber mit etwas Flexibilität	- Mit der abschnittswisen Strassenraumgestaltung gemäss GS 2.1 Richtplanteil wird beabsichtigt diese Trennwirkung zu verbessern. - Unter dem Aspekt der ortsspezifischen Entwicklung fallen auch erhaltenswerte Massnahmen. Mit dem Art. 27 im Baureglement wurde etwas Flexibilität geschaffen. So kann bei einer besonders hochwertigen Gestaltung von der Regelbauweise abgewichen werden.
Trotz Denkmalschutz soll es möglich sein, ein zeitgemässes Wohnklima in den Häusern zu erreichen. Die Liegenschaften müssen weiterhin gut mit dem Auto erreichbar bleiben. Es müssen genügend Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen.	Die Thematik der Kurzzeitparkplätze und Erschliessung wird im Rahmen der Strassenraumgestaltung aufgenommen.
Ortsdurchfahrten sollten einen risikoarmen, hindernisfreien Zugang zum Ort darstellen	Die Ortsdurchfahrten werden als Einfallsachsen und öffentliche Orte erkannt (siehe Handlungsfelder). Im Richtplanblatt GS 2.1 wird für eine situationsgerechte und attraktive Ortsdurchfahrt eine abschnittsweise Strassenraumgestaltung angestrebt.

4.2.3 Richtplan

Im Anschluss der Informationsveranstaltung zur Richtplanung fand vom 23. November 2021 bis 17. Januar 2022 die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG statt. Während dieser Zeit und an zwei Kontaktabende konnte sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung äussern und Fragen stellen. Die Auswertung über die eingegangenen Bemerkungen wurden vom Gemeinderat separat per Brief allen Mitwirkenden zugestellt.

Während der Vernehmlassungsfrist von zehn Interessenten unterschiedliche Anregungen zur Richtplanung ein. Folgende Eingänge wurden **nicht** berücksichtigt:

Einwendung	Bemerkung / Umsetzung	Verweis RP-Text
Verkehr		
– 30iger Zone auf Loretostrasse	– Tempo 30 Zone auf einzelne Strassenabschnitte nicht möglich (erfasst Gebiete) – Projektierung der Strasse auf V = 30 km/h wird geprüft	V 0.1
– Verkehr Wasserfluh – Wattwil wird gemäss Unterlagen statt durchs Städtli via Dietfurt geführt	– Eröffnung der Schnellstrasse wird Loretostrasse als Gemeindestrasse zurückgestuft – Strassenraum der Loretostrasse soll für Fuss- und Veloverkehr gestaltet werden	GS 2
– Ergänzung bestehender sowie Wiederherstellung von Fuss-/Wanderwege in den folgenden Gebieten: – Restaurant Steigrüti – Neutoggenburg – Uttenwilerstrasse – Graben (wiederherstellen) – Verbindung Wanderweg zu Känzeli (wiederherstellen) – Loreto – Oberplattenstrasse (Wanderweg hinter Fabrik Kägi)	– Wegverbindungen sind in den Karten (Wanderwege Schweiz, Fuss-, Wander-, Radwege des Kantons St.Gallen) nicht als Wegverbindungen bezeichnet. – Der Vorschlag und die heutigen Wegverbindungen werden durch die Gemeinde vor Ort überprüft.	
– Lösungsvorschlag für Einfahrt zur Loretostrasse bei Fabrik Kägi: – Einbahnverkehr um das angrenzende Haus (Parz. 272) – Verbindung von Oberplattenstrasse	– Vorschlag bezüglich Erschliessung wird geprüft.	
– «Lebensader» Loretostrasse: Keine Reduktion der Fahrbahnbreite (Kreuzen von z.B. Bus / LW, Schneeräumung, Pflegeaufwand sowie Kosten aufgrund bepflanzter Beete und Bäume.	– Bei einer Umgestaltung der Loretostrasse werden die bautechnischen Anforderungen mit den ortsbauischen, ökologischen und sozialen Zielen vereinbart. Diese Abwägung erfolgt in einem separaten Projekt	I 1.1

Nutzung / Innenentwicklung		
– Überarbeitung des Näherbaurechts auch für oberirdische (An-) Bauten – Prüfung der Einschränkung der Anbauten bezüglich maximaler Gebäudegrundfläche	– Revision des Baureglements wird im Anschluss der Richtplanung angegangen. Der Vorschlag wird in die Diskussion aufgenommen. – Zum Entwurf kann über separate Vernehmlassung erneut Stellung bezogen werden.	N 0.4
– Weiterführung unseres Geschäfts in Kernzone möglich?	– Gewerbliche Nutzungen sind in der Kernzone erlaubt.	N 1
– Schaffung einer Grundlage für TinyHomes – Kleinwohnformen innerhalb Gebiete der Innenentwicklung zu lassen. – Berücksichtigung von Tiny Homes bei Sondernutzungsplanungen	– Die Thematik wurde eingehend in der Arbeitsgruppe besprochen. – Nach einer Abwägung der Vor- und Nachteile hat sich die Arbeitsgruppe dazu entschieden, die Thematik nicht weiterzuverfolgen. – Tiny Homes sind bewilligungspflichtig (es gelten die herkömmlichen Anforderungen; insbesondere an die Ver- und Entsorgung) – Allgemeine Ziel einer Entwicklung nach Innen wird nicht Rechnung getragen. – Unbebaute Bauzonen werden durch Tiny Homes besetzt und nur schwach genutzt. – Umzonung heutiger Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Weierboden (Parzelle Nr. 302) in eine Wohnzone aufgrund fehlender ÖV-Erschliessung nicht möglich.	
– Angaben des Bevölkerungszuwachses innerhalb Innenentwicklungsgebieten übertrifft den geschätzten Bevölkerungszuwachs aus dem Gemeindeportrait	– In Tabelle Nr. 6 (Kap. 3.2.2) wird nur das mögliche Potenzial des Einwohnerfassungsvermögens aufgezeigt. – Es wird von einer Entwicklung sämtlicher Innenentwicklungsgebieten ausgegangen. – Zeitpunkt und effektive Ausnutzung ist schwer einzuschätzen und kann nur angenommen werden.	
– Verdichtung der Freiräume im Sinne Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Freiräume; z.B.: – Aufenthalt und Spielmöglichkeiten auf Quartierstrassen – Umnutzung der Freiräume der bestehenden Blocks für Jugendliche	– In verschiedenen Richtplanblätter bereits erwähnt. – GS 2: Umgestaltung der Strassenräume zugunsten Fuss- und Veloverkehr – GS 3: Hoher Freiraumanteil angestrebt – GS 3: Nutzung gemeindeeigner Flächen als Naherholungsflächen – GS 3: Generationsübergreifende nutzbare Freiflächen	GS 2 , GS 3
– Erweiterung der Kägi Fabrik soll ermöglicht werden	– Eine Erweiterung der Kägi Fabrik soll sich ortsbau-lich in das Quartier einfügen. – Die Stadt Lichtensteig ist bezüglich einer Erweiterung im Kontakt mit der Kägi Söhne AG.	

– Es braucht mehr Restaurants / Bars.	– Ein Ziel der Ortsplanung ist die Aufwertung der Loretostrasse. Im Zonenplan werden dafür entlang der Loretostrasse Wohngebiete zu Wohn-/Gewerbegebiete umgezont. Dadurch wird die Grundlage für eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss geschaffen. Zudem ist eine Nutzung als Restaurant in den Kernzonen weiterhin möglich. Somit können zu den bestehenden neun Dauerbetrieben weitere hinzukommen.	N 3
Biodiversität / Ökologie		
– Ergänzung von neuen Vorrangflächen Biodiversität unter Kapitel 2.2.2.2 Naturschutz (S. 21) im Planungsberichts	– Im Kapitel 2.2.2.2 Naturschutz werden bestehende Unterlagen im Bereich des Naturschutzes erläutert und noch keine Massnahmen definiert. – Neu zu schaffende Biodiversitätsflächen werden im «Landschaftsqualitätsprojekt Unteres Toggenbrugg» festgehalten. – Eine Aufnahme von bestehenden schützenswerten Flächen wird in Revision der Schutzverordnung geprüft.	
– Ergänzung Lebensräume bedrohter Arten (Laichgewässer auf Parz. Nr. 189 und Bereich Schwendi Bach)	– Amphibienvorkommen werden zusammen mit der Überarbeitung der Schutzverordnung überprüft und geeignete Schutzmassnahmen getroffen. – Laichgebiet Schwendi Bach ist als Amphibienvorkommen auf Wattwiler Gemeindegebiet aufgeführt.	
– Überprüfung und Ergänzung des Schutzbestandes (Einzelbäume)	– Der Teil Schutz wird im Rahmen der Überarbeitung des Schutzinventars im Anschluss der Ortsplanungsrevision behandelt.	SN 0 ff.
– Folgende Bereiche der Biodiversitätsstrategie Schweiz sollen berücksichtigt werden: – Grün- und Freiflächenanteile definieren / Biodiversität auf Privatflächen – Entsiegelung, Vernetzung, Gebäudebegrünung – Vorgaben Pflege – Bodenschutz	– Unterschiedliche Festlegungen wurden bereits umgesetzt: – SN 0: Handlungsgrundsätze für ökologische Vernetzung – GS 3: Ausreichend hoher Freiraumanteil – GS 3: Nutzung von gemeindeeigenen Flächen als Naherholungsräume prüfen – GS 3: Umsetzung von generationsübergreifend nutzbaren Freiflächen in Zusammenhang mit Arealentwicklungen bzw. Sondernutzungsplanungen – GS 3.1: Festlegung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Baureglement – Im Baureglement werden unterschiedliche Massnahmen bezüglich Ökologie geschaffen.	SN 0, GS 3, GS 3.1

– Ergänzung folgender Objekte als Schutzobjekt im Sinne eines wertvollen Natur-/Lebensraum: – Hecke beim Schützenhaus als Schutzobjekt – Aufwertungsprojekt im Vogelherd (Parz. Nrn. 284, 285) – Wiese oberhalb Kägi-Fabrik Parzelle 420 – Hang Flötzi – Schafweide über Hof (Parz. 508, 179) – Wiese unterhalb Schützenhauses (Parzelle 162)	– Im Richtplan werden nur rechtskräftig geschützte Objekte dargestellt. – Im Anschluss der Ortsplanungsrevision wird die Schutzverordnung überarbeitet – Gebiet Vogelherd bereits als Landschaftsschutzzone geschützt. Allfällige Ergänzungen werden bei Überarbeitung der Schutzverordnung geprüft. – Sämtliche Flächen sind im Richtplan dem Freihaltegebiet zugewiesen.	SN 0 ff.
– Berücksichtigung von heutigen Bewirtschaftungsformen mit Sträuchern und Niederstammobstbäumen bei der Umsetzung der Baumreihe gemäss Richtplankarte	– Umsetzung erfolgt selbstverständlich in Absprache mit der Grundeigentümerschaft	
– Bei Erstellung des Stadtparkes (GL 2.0.1) sind insbesondere folgende Punkte zu beachten: – Verkehrsaufkommen – Parkierung – Littering – WC-Anlagen – Ausbau Plätze an der Thur	– Gestaltung unter Berücksichtigung der Thur und zusammen mit kantonalen Fachstellen – Verbesserung der Zugänglichkeit zu Fuss und mit Velo im Richtplan angestrebt – Genaue Projektierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt über separates Projekt – Ein Naherholungspark von regionaler Bedeutung wird nicht angestrebt – Heutige Parkierungssituation wird beobachtet	GL 2.0.1, I 2.1

4.2.4 Zonenplan & Baureglement

Als letzter Planungsschritt wurden die Aussagen des Richtplans im Zonenplan und Baureglement umgesetzt. Zu diesen zwei Instrumenten fand am 3. Mai 2023 eine Informationsveranstaltung statt. Anschliessend konnten sich Interessierte vom 3. Mai bis 15. Juni 2023 zu Zonenplanung und Baureglement äussern. Speziellerweise wurde für das Mitwirkungsverfahren eine Online-Umfrage durchgeführt, wobei die Teilnahme analog ebenfalls möglich war. Über die Online-Umfrage konnte sich die Bevölkerung zu den sämtlichen erarbeiteten Ortsplanungsinstrumenten, sprich zur Vision & Strategie 2050, zum Richtplan, zum Zonenplan & Baureglement sowie zum Planungsbericht äussern.

Die eingegangenen Umfrageresultate wurden in einem separaten Dokument zusammengefasst und in der Arbeitsgruppe sowie durch den Gemeinderat Anfang 2024 ausgewertet. Die Rückmeldung erfolgte separat an alle Teilnehmenden. Im Sinne des Mitwirkungsverfahrens hat sich die Grünstadtbeauftragte der Stadt Lichtensteig ausführlich zum Baureglement geäussert. Die Rückmeldung darauf erfolgte ebenfalls über eine separate Stellungnahme und bei einem gemeinsamen Austausch.

Während der Vernehmlassungsfrist sind diverse Anregungen zu den erarbeiteten Instrumenten (Vision & Strategie 2050, Richtplan, Zonenplan und

Baureglement) eingegangen. In der folgenden Zusammenstellung (zusammengefasst) werden nur die **nicht** berücksichtigten Einwendungen zum Zonenplan und Baureglement aufgeführt. Jene zur Vision & Strategie 2050 und zum Richtplan sind in dem obigen Kapiteln ergänzt worden:

Einwendung	Bemerkung / Umsetzung	Verweis Parzelle
Zonenplan		
– Erwerb der Parzelle 567 wäre sinnvoll (Zufahrt zu umliegenden Parzellen wäre damit sicherer, einfacher und mit weniger Steigung zu bewältigen (bp Tankstelle / Peugeot-Garage). – Keine grösstmögliche Bebauung auf den umliegenden Parzellen im Gebiet Linde (bp Tankstelle / Peugeot-Garage), da es in Lichtensteig nicht mehr viel Bauland für Einfamilienhäuser gibt	- Der Erwerb der Parzelle ist nicht durch die Revision tangiert. Bis zur Genehmigung gilt der derzeit rechtskräftige Zonenplan bzw. Baureglement. - keine Aufzonung vorgesehen, ausser im Gebiet Ziegelhütten und entlang der Bürgistrasse. Die Entwicklung erfolgt nur zielgerichtet und an geeigneten Standorten (gemäss Analysen und Strategieplan). Bestehende Einfamilienhausgebiete sollen weiterhin in ihrer Struktur bestehen. Dafür werden die Regelbauvorschriften auf effektive gebaute Gebäudemasse reduziert.	567
– Das Areal Köbeliparkplatz und der Forstwerkhof Burg sollen neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Lässt diese Zone bauliche Anpassungen des Forstwerkhofs einfacher zu als eine Landwirtschaftszone?	– Ja, einfacher, weil Zone für öffentliche Baute grundsätzlich zur Bauzone gehört. Die Landwirtschaftszone ist eine Nichtbauzone. Bauvorhaben ausserhalb Bauzone fallen in der Zuständigkeit des Kantons. Unter anderem ist dabei eine «Standortgebundenheit» des Vorhabens zu begründen. Es gilt Art. 16, 16a, 16a^{bis} sowie Art. 16b des Raumplanungsgesetzes. – Vorbehältlich für die Einzonung bleibt die kantonale Zustimmung.	431
– Was sind die Auswirkungen bei einem späteren Verkauf oder einer Umnutzung des Johanneum? Das Haus wird nach wie vor in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen, obwohl es durch einen privaten Verein gekauft wurde.	– Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Öffentlichkeit der Nutzungsart der Baute entscheidend. Daher wurde diese Parzelle in der heutigen Zone belassen. Bei einem Verkauf der Fläche bleibt dieser Anspruch des Zonenzwecks bestehen.	217
– Im Gebiet Ziegelhütten (Parzelle Nr. 394) ist eine Freihaltezone Ortsplanung eingetragen, welche grösser ausfällt als der Wald an der Stelle eingezeichnet ist. Damit wird aktuell vorhandenes Bauland umgezont. Was sind die Auswirkungen davon auf die Liegenschaft?	– Unabhängig von der Zonierung der Parzellen ist gegenüber Wald und Strassen ein Abstand einzuhalten (Waldabstand 15 m ab Stockgrenze gemäss Art. 91 PBG). Diese Abstände verunmöglichen eine Überbauung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 394.	394

Baureglement		
– Das Gebiet Oberhof befindet sich zukünftig in einer Gewerbezone. Bedeutet dies, dass zukünftig im EG nur noch publikumsaktive Flächen zulässig sind und Raumhöhen mind. 3.5 m betragen müssen? Bedeutet dies auch, dass das EG bei baubewilligungspflichtigen Eingriffen in das EG nicht mehr als Wohnung genutzt werden darf?	– Es gilt die Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 109 und 110 PBG, d.h. auch bei einem normalen Umbau müsste kein Gewerbe oder ähnliches eingebaut werden. Eine Weiternutzung als Wohnung ist garantiert. – Die Regelung bzgl. publikumsintensiver Nutzung und Raumhöhe des Erdgeschosses gilt für sämtliche Wohn-/Gewerbezone. Davon ausgenommen sind Schutzobjekte. Selbstverständlich bedeutet diese Regelung nicht, dass alle bestehenden Gebäude entsprechend dieser Bestimmung umgebaut werden müssen. – Bei einem Abbruch und Neubau wäre eine publikumsaktive Nutzung vorzusehen. – Beim Oberhof ist eine Aufzonung sowie eine Umzonung von reiner Wohn- zu Wohn-Gewerbezone vorgesehen. Was den Vorteil einer tieferen Emissionsbegrenzung mit sich bringt (z.B. bezüglich Lärms) und dadurch Nutzungen einfacher umsetzbar sind.	Art. 6
– Trotz Ortsbildschutz sollten Balkonanbauten in Betracht gezogen werden (siehe Altstadt Will).	– Das Städtli ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (integraler Schutz) vorgesehen. Der Anbau von Balkonen ist mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes zu vereinbaren. Balkonbauten sind oft machbar und wurden auch in den letzten Jahren an gewissen Orten ermöglicht. Es gelten dabei die rechtskräftigen Vorschriften aus der Schutzverordnung.	Art. 7
– Neuer Absatz 2 im Art. 9: Im Rahmen von Sondernutzungsplänen ist aufzuzeigen, wie der Verbrauch von energetischen Ressourcen minimiert und die Nutzung von Solarenergie im Einklang mit dem Energiekonzept von Lichtensteig konsequent umgesetzt wird.	– Der Ansatz wird im Baureglement über das Kriterium «Nachhaltigkeit» unter Art. 9 Abs. 1 lit. f) verlangt.	Art. 9
– Im Gebiet Oberhof ist die Grundstückszufahrt zu den Parkplätzen über 20 m breit. Muss hier die Zufahrt verkleinert werden, sodass die Parkplätze zukünftig nicht mehr an die Strasse grenzen?	– Die Parkierung ist weiterhin erlaubt. Es gilt die Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 109 und 110 PBG. – Vorbehalten bleibt die Zustimmung der kantonalen Amtsstellen im Einzelfall.	Art. 10
– Die Vorschriften zur Ausstattung sind zu überarbeiten. Es sollten Anreize geschaffen werden, keine fixen Parkplätze zu bauen. – Als Eigentümer / Vermieter die Verantwortung zu übernehmen, dass die Bewohner auf ÖV oder Carsharing setzen. Verladeplätze sollten ausreichen.	– In Anbetracht der Rückmeldung wird die Regelung der Mindestanzahl Parkplätze aus dem Entwurf des Baureglements genommen. Es würde somit keine Erstellungspflicht für Parkplätze mehr gelten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine Parkplätze realisiert werden dürfen. Zudem bearbeitet die Stadt Lichtensteig bereits unterschiedliche Massnahmen zur Förderung des Fuss- und	Art. 11-15,

	Veloverkehrs.	
– In der Wohnzone W12 muss der grosse Grenzabstand von 8 m weiterhin beibehalten werden und nicht auf 5 m reduziert werden. – Es soll keine verdichtete Bauweise auf der Hauptseite stattfinden.	– In einem Nachtrag des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurde zwar der grosse Grenzabstand wieder eingeführt, Lichtensteig setzt aber als «Mini.Stadt» weiterhin auf Entwicklung. – Zudem wird im Art. 25 Abs. 1 eine Grünflächenziffer von 60% der anrechenbaren Grundstückfläche definiert. Dieses Mass an zwingenden Grünflächen um die Baute wirkt einer übermässigen Überbauung entgegen.	Art. 15
– Änderung Absatz: «Nicht als Terrasse genutzte Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind ab 20 m² zumindest extensiv zu begrünen, wenn deren Nutzung zur Energieerzeugung über Photovoltaik / Solarthermie nicht dagegenspricht.»	– Eine extensive Gestaltung der Dachflächen verunmöglicht nicht eine Solaranlage.	Art. 25 Abs. 7
– Neuer Absatz 8 (Art. 28): «Auf versiegelten, nicht sickerfähigen Flächen ist der Gemeinde eine Abgabe in der Höhe von X CHF / m² zu entrichten.»	– Auf der Grundlage des kantonalen Planungs- und Baugesetzes können für Grünflächen finanzielle Abgaben gefordert werden und eine Gebühr auf fehlende Flächen erhoben werden. Diese wird im im Baureglement aufgenommen.	Art. 25
– Ein Mitglied des Baukollegiums mit dem Nachhaltigkeits- / und Grünstadt-Bereich beauftragen. So wird ein „Controlling und Monitoring“ für Grünstadtanforderungen bei Baugesuchen und themenverwandten Bereichen sichergestellt.	– Im Baureglement wird nicht festgehalten, wie sich dieses Baukollegium zusammensetzt. Es wird einzig die Mehrzahl an Fachpersonen vorausgesetzt. Die Zusammensetzung des Gremiums soll flexibel bleiben.	Art. 2
– Ökologischen Kriterien im Art. 7 Abs. 7 ergänzen.	– Bei den Vorschriften der Kernzone stehen besonders ortsbauliche sowie kulturhistorisch erhaltende Massnahmen im Vordergrund. Die Massnahmen bezwecken dabei die Einordnung von Vorhaben in die bestehende Struktur und somit dessen Erhalt. Dazu gehört auch die Freiraumstruktur. Diese wird im Absatz 7 behandelt.	Art. 7
– Musterbestimmung vom BAFU prüfen (S. 38). Grünzone / Freihaltezone ¹ Grünzonen / Freihaltezonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünflächen frei und dienen dem Umgebungsschutz eines Schutzobjektes sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen. ² Bauten und Anlagen sind in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.	– Der Zonenzweck wird im Art. 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert. Im Art. 9 Abs. 1 des Entwurfs-Baureglement wird dieser verfeinert. Die Zuteilung im Zonenplan wurde nach dem Antrag gemäss Antrag vorgenommen. – Der zweite Absatz aus dem Antrag ist durch den Artikel 16 Abs. 2 im PBG bereits umgesetzt.	Art. 8
– Ergänzung von Pflegemassnahmen (oder Pflegeplan) unter Art. 9 Abs. 1 lit. f.	– Die Nachhaltigkeit sowie der ökologische Ausgleich sind Faktoren, die nicht nur zum Zeitpunkt der Genehmigung eingehalten werden müssen. Aus der Vorschrift zum Sondernutzungsplan	Art. 9 Abs. 1

	ergibt sich der Erhalt dieser Kriterien.	
– Ähnlich wie der Absatz mit den Generationen-spezifischen Bedürfnissen könnte bei den Spiel- und Begegnungsflächen auch ein ökologisches Kriterium genannt werden.	– Im Artikel 13 des Baureglements werden die Empfehlungen der Pro Juventute als begleitend aufgenommen. In dieser ist unter dem Punkt 3 «Spielräume zeigen Atmosphäre und Identität» eine naturnahe Gestaltung von Spielplätzen aufgeführt. Somit wird der Artikel dahingegen nicht weiter ergänzt.	Art. 13
Diverse Ergänzungen in den Kriterien zum Einordnungsgebot – lit. b): Dach- und Fassadenbegrünung – lit. c): Inkl. Herkunft Material oder Empfehlung von der Gemeinde zur Benutzung von regionalen umweltschonenden Materialien – lit. e): Pflanzenwahl – lit. g): Grenzabstände zu umliegenden Bäumen und Wurzelraumdimensionierung – Abs. 2: Ergänzung von Begründung Strassenraums	– Allgemein: Bei der Aufzählung im Art. 23 des Baureglements handelt es sich um ortsbauliche und gestalterische Kriterien, die wesentlich zum einheitlichen Ortsbild und zur Einordnung beitragen. Das Einordnungsgebot nach Art. 99 PBG bezweckt, dass Vorhaben in konkret bezeichnete Gebiete so gestaltet und eingeordnet sind, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dafür wurden im Baureglement Kriterien aufgenommen, die diese Einordnung genauer umfassen. Dabei wurde eine möglichst breite und einfache Formulierung gewählt. Somit bilden auch hier wieder ortsbauliche und kulturhistorische Strukturen das begleitende Mass. Der Art. 23 befasst sich zudem nur mit jenen Gebieten, die im Zonenplan als «Einordnungsgebot» bezeichnet sind. Die restlichen Siedlungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen. – lit. e) Es handelt sich hier um einen Sammelbegriff. Mit «Einordnung hinsichtlich der Begrünung» wird eine Begrünung, die der Umgebung entspricht, verstanden. Dazu gehört auch die Pflanzenart. Vorbehalten bleibt Art. 26 Entwurf Baureglement. – lit. g) Bäume u.ä. müssen bereits gemäss Strassen-gesetz und EG ZBG einen Abstand zu Strassen und Grenzen einhalten. Weitere Grenzabstände würde die Pflanzung zusätzlich einschränken. Zudem würde das neue Mass für sämtliche Bäume und deren Wurzelräume gelten. – Abs. 2 Zum typischen oder angestrebten Stassen- und Siedlungsbild gehört auch die Freiraumstruktur und ihre Gestaltung.	Art. 23
– Gibt es rechtliche Vorgaben für eine Grünflächenziffer, auch im Kerngebiet und der Arbeitszone, oder (nur) eine freiwillige Empfehlung? Siehe Musterbestimmung BAFU zu Bodenversiegelungen (S. 33). – Ergänzung der naturnahen Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen	– Es wird von einer Grünflächenziffer in der Kern- und Arbeitszone abgesehen, da eine solche Bestimmung in diesen zwei Zonenarten aufgrund ihrer Dichte bzw. Anspruch auf Verkehrsflächen nicht zielführend wäre. Die Minimierung der Versiegelung kann zum Baugesuch als Nachweis mitgeliefert werden. Wird ein Planungsbericht	Art. 25

	erarbeitet, kann der Nachweis dort aufgeführt werden. Der Nachweis ist gemäss Art. 25 zwingend. Für alle übrigen Zonen gelten Art. 25 Abs. 2 – 6 des Baureglements. Im Art. 25 Abs. 5 Baureglement wird die Musterbestimmung des Antrags umgesetzt. Die Begrenzung der Bodenversiegelung ist über die Grünflächenziffer im Baureglement geregelt. Daraus ergibt sich 40% zulässige versiegelte Flächen. Wobei davon Vorplätze und Abstellplätze versickerungsfähig zu gestalten sind (Abs. 5). Die Musterbauvorschrift aus dem Antrag ist hingegen offener formuliert («... auf ein Minimum zu beschränken.»). – Im Umgebungsplan können nur die Flächen und deren Nutzung überprüft werden. Die naturnahe Pflege kann im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden. Gemäss Art. 25 des Baureglements sind ökologische Flächen zu erstellen. Die Vorschrift sieht keine zeitliche Begrenzung dieser Erstellungspflicht vor. Somit sind diese Flächen zu erstellen und zu erhalten. Dies bedingt selbstverständlich einen fachgerechten Unterhalt.	
– Handelt es sich bei der Ersatzabgabe für Grünflächen sowie ökologischen Ausgleichsflächen um eine einmalige oder wiederkehrende Abgabe? – Hier könnte der zweckgebundene Einsatz der Ersatzabgaben an ökologische Massnahmen geknüpft werden.	– Es handelt sich hierbei um eine einmalige Abgabe. – Der Einsatz von Abgabegeldern ist «zweckgebunden» einzusetzen. Somit werden dadurch Massnahmen im Grünbereich finanziert.	Art. 25
– Die ökologische Ausgleichsflächen-Regelung sollte ausgedehnt bzw. konkretisiert werden. Dazu sind folgende Musterbestimmungen des BAFU zu prüfen: – S. 20: Zweck – S 21: Pflicht zur Leistung des ökologischen Ausgleichs – S. 22: Anrechenbarkeit	– Im Art. 130 des PBG ist der ökologische Ausgleich beschrieben und die Erstellungspflicht festgehalten. Die nötige Ergänzung ist im Baureglement im Art. 28 abgehandelt. – Im Art. 25 Abs. 1 wird für alle Zonen, ausser für Kern- und Arbeitszonen, eine Grünflächenziffer eingeführt. Somit ist unabhängig von Art und Zweck der Überbauung 60% der anrechenbaren Grundstücksfläche freizuhalten bzw. zu begrünen. Diese Regelung ist einfach anzuwenden. – Im Art. 25 des Baureglements werden Flächen mit einem ökologischen Mehrwert verlangt. Ökologisch wertvolle Flächen können durch unterschiedliche Massnahmen gefördert und unterstützt werden. Da die Stadt Lichtensteig ein Baureglement anstrebt, welches kurz und knapp ist, wird von dieser ausführlichen Regelung abgesehen.	Art. 25

– Aus Grünstadt-Sicht ist es notwendig, den Baumschutz zu stärken. Hilfreich könnte ein separates Baumschutzreglement und / oder eine Erweiterung des Baumschutz-Abschnittes im Baureglement sein. Hier könnten die 0.8 m Stammumfang (circa 25cm Durchmesser) auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt werden. – Es könnte noch eine Angabe betreffend Mehrstämmigkeit gemacht werden. Z.B.: «Bei mehrstämmigen Bäumen muss der Umfang der einzelnen Stämme zusammengerechnet werden.» – Der passende Zeitpunkt einer Fällung könnte noch ergänzt werden	– Wie in der Stadt St.Gallen auch sind die Nichtbauzonen vom Baumschutz nicht betroffen. – Mehrstämmigkeit ist bereits Praxis. – Eine solche verbindliche Definition im Baureglement könnte ein Bauvorhaben auf mehrere Monate behindern. Es wird von einer solchen Regelung abgesehen.	Art. 26
– Weitergehende Ergänzungen bzgl. Rückschnitt.	– Im Art. 26 Abs. 3 des Baureglements wird ein fachgerechter Rückschnitt vorgeschrieben. Auf eine Aufzählung wird verzichtet. Bei geschützten Bäumen gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung. Im Art. 9 Abs. 1 der Schutzverordnung werden Massnahmen jeglicher Art, die die Objekte (geschützte Naturobjekte, darunter auch geschützte Bäume) gefährden untersagt.	Art. 26
– Ergänzung des ökologischen Werts der Ersatzpflanzung und Wiederherstellung	– Das Wort «angemessen» wird in der Vorschrift ergänzt. Eine weitere Ergänzung wird nicht in Betracht gezogen, weil der Standort für die Neupflanzung stimmen muss. Daher sollen zwar einheimische Bäume verwendet werden, aber wichtiger ist eine standortgerechte Baumart. In einigen Fällen (z.B. Nähe zu Störfaktoren) ist ein anderer Standort sinnvoller. – Im Art. 158 PBG wird festgehalten, dass die Gemeinde für die Anordnung und den Vollzug von Zwangsmassnahmen zuständig ist. Zudem ist im nachfolgenden Art. 159 Abs. 1 lit d sowie Art. 159 Abs. 2 PBG die Wiederherstellung gesichert.	Art. 26
– Baumschutz während Veranstaltungen und Baustellen im Baubewilligungsverfahren ergänzen.	– Spezifische Massnahmen während der Bauphase können im Rahmen der Baubewilligung als Auflage aufgenommen werden. Besonders bei Veranstaltungen werden solche Anliegen im Rahmen der Antragsbewilligung vereinbart.	Art. 26
– Folgende Ergänzung im Art. 30 zur Neophytenprävention: «Die Grundeigentümer:innen sind dazu angehalten, invasive Neophyten auf Ihrem Grundstück zu entfernen. Die Gemeinde wirkt dabei unterstützend, durch Beratung und gegebenenfalls durch eine Übernahme von bspw. Entsorgungskosten.»	– Die Stadt Lichtensteig legt grossen Wert auf ihre Biodiversität. Dabei setzt die Stadt auf innovative Projekte und partizipative Vorgehen. Von einer Definierung im Baureglement wird abgesehen.	Art. 27
– Ergänzung: «Aussenbeleuchtungen haben möglichst präzise, grundsätzlich von oben nach unten und ohne unnötige Abstrahlungen in die Umgebung zu erfolgen.»	– Übermässiges Licht gilt als störend und ist gemäss Umweltschutzgesetz (USG) nicht zulässig. Solche Lichtquellen sind gemäss dem Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 11 Abs. 2 USG) unzulässig. Zudem ist auch bei nicht bewilligungspflichtigen Anlagen, wie z.B. Beleuchtungen, abzuklären, ob diese	Art. 28

	umweltrechtlich unproblematisch sind. Dabei sind mögliche Emissionen zu verhindern (Vorsorgeprinzip Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG) – Die Ergänzung würde besonders Beleuchtungen im Privatgarten tangieren. Somit wären bspw. kugelförmige oder säulenartige Beleuchtungen, welche besonders in Privatgärten vorkommen, grundsätzlich nicht mehr zulässig. Bei Beleuchtungen in Privatgärten kann aber davon ausgegangen werden, dass diese nicht besonders hell sind und Beleuchtungen rund um Eingänge über einen Zeitschalter laufen. – Das Merkblatt «Begrenzung von Lichtemissionen – Merkblatt für Gemeinden» soll an Bauinteressierte abgegeben werden. – Es wird angemerkt, dass Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2 Baureglement zu den Lichtemissionen bereits über übergeordnete Gesetze gelten. Daher wird überprüft, ob diese Textpassagen aus dem Baureglement entfernt werden sollen.
Weitere allgemeine Musterbestimmungen vom BAFU zu prüfen: 1. Begründung und Bepflanzung (S. 32): «Stein- und Schottergärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben und bspw. mit einem Vlies ausgestattet sind, sind nur bis zu einer Grösse von ... m² zulässig.» 2. Bestimmung zur Gestaltung eines Siedlungsrand (S. 34) ergänzen. 3. Vogelschutz am Bau (S. 35): Begrenzung von Glasflächen 4. Bodenversiegelungen (S. 33): Beschränkung von Versiegelungsflächen auf ein Minimum sowie Hitzeinseleffekt durch Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung regeln. 5. Vernetzungsachsen (S. 26): Vernetzungsachsen und Bereiche für Trittsteine im Zonenplan definieren mit entsprechendem Artikel im Baureglement. Realisierung von Vernetzungsachsen unter anderem auch bei Gewässerausdolungen oder Hochwasserschutzmassnahmen. 6. Fließgewässer (S. 27): 1. Definition von Gewässer und Gewässerräumen innerhalb Siedlungsgebiets dienen der Längsvernetzung von Lebensräumen. 2. Nutzung, Gestaltung und Unterhalt innerhalb Gewässerraums richten sich nach GSchG. 3. Sofern möglich sind naturnahe Gestaltung von Uferböschungen. 7. Versickerungs- und Retentionsflächen (S. 30): Naturnahe Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen. 8. Grundsätze Aussenraumgestaltung (S. 32): Die Aussenraumgestaltung ordnen sich in das Siedlungsgebiet ein. Mit dem Baugesuch ist eine Umgebungsplan o.ä. mit wesentlichen Gestaltungselementen und ökol. Ausgleichsmassnahmen einzuzeichnen. 9. Fassadenbegrünung (S. 29): Pflicht für Fassadenbegrünung ab einer bestimmten Anzahl Fassadenfläche.	1. Schottergärten sind gemäss Art. 25 Baureglement unzulässig. 2. Im Art. 25 Abs. 5 Baureglement wird die Stützkonstruktion am Siedlungsrand beschränkt. Weitergehende gestalterische Massnahmen auf Privatgrundstücken sind im Baureglement nicht zulässig. Es fehlt eine gesetzliche Grundlage. 3. Eine rechtliche Grundlage für einen solchen Eingriff in dem Eigentum fehlt. 4. Im Art. 23 Abs. 1 lit. f) ist die Minimierung der Versiegelung auch bei Gebieten mit Einordnungsgebot bereits festgehalten. Für das restliche Gemeindegebiet wird die Versiegelung über den Art. 25 Abs. 3 «ökologischer Ausgleich» über einen zwingenden Mindestanteil an Grünflächen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche begrenzt (Grünflächenziffer gem. Art. 87a PBG). Zudem ist gemäss Art. 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) grundsätzlich nicht verschmutztes Abwasser zu versickern. Dafür dienen unversiegelte Flächen. 5. Im Richtplan werden zu diesem Thema verschiedene Inhalte festgehalten (siedlungsgliedernder Freiraum GL 1, Baumreihe GL 2, Siedlungsrand GL 3). Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet in die verschiedene Nutzungszone und Nutzungsintensitäten unterteilt. Eine Vernetzungsachse im Zonenplan ist nicht möglich. Die Umsetzung geschieht auf indirektem Wege (z.B. über Freihalteflächen). Der

		Hochwasserschutz bei Gewässer ist über das GSchG geregelt (Art 36a GSchG). 6. 1: Massnahmen an Gewässer obliegen dem Gewässerschutzgesetz. 2 und 3: Im Art. 18 Abs. 1 bis NHG sind Uferbereiche von Gesetzes wegen geschützt. Grundsätzliche Bemerkung: Diese Themen werden bereits durch anderwärtige Gesetze (z.B. NHG oder GSchG) geregelt. Es wird auf eine Doppelnennung im Baureglement verzichtet. 7. Siehe vorherige Rückmeldung zur Bodenversiegelung. 8. Gemäss Art. 99 Planungs- und Baugesetz (PBG) können im Zonenplan in konkret bezeichnete Gebiete erhöhte Anforderungen an die Einordnung in deren Umgebung verlangt werden. Die Festlegung ist jedoch nur innerhalb konkret definierter Gebiete möglich, eine flächige Definition ist nicht möglich. Im Art. 23 werden für Gebiete mit Einordnungsgebot Kriterien bzgl. der Aussenraumgestaltung definiert. Dabei wird auch verlangt, dass in Fassaden- und Umgebungsplänen angrenzende Gebäude und Umgebungen dargestellt werden müssen. Im Sinne der Aufenthaltsqualität werden im Art. 13 Baureglement eine minimale Fläche sowohl zu Spiel- als auch für Begegnungszwecken festgehalten. 9. Eine entsprechende Grundlage fehlt.	
Weitere Bemerkungen		Thema	
– Ich bin gegen Änderungen an der Loretostrasse. Die Situation funktioniert und keine Verkehrshindernisse sind nötig.	– Es gibt viele ältere Liegenschaften entlang der Strasse, welche in den nächsten Jahren erneuert werden sollen. Um attraktive Wohn- und Arbeitsräume schaffen zu können, muss auch der öffentliche Raum weiterentwickelt werden. – Als Ortsdurchfahrt leistet die Loretostrasse einen wichtigen Teil zur Wahrnehmung von Lichtensteig. Entwicklung werden besonders entlang der dieser Ortsdurchfahrt vorgesehen. Weniger dichte Gebiete sollen sich weiterhin abseits der Hauptstrasse vorfinden. Siehe auch Kapitel 3.2.5 und 4.2 im Planungsbericht.	Verkehr	
– Zufrieden in den meisten Punkten. Die Energierichtplanung hätte jedoch gemeinsam mit der Vision und der räumlichen Entwicklung angegangen werden sollen.	– Besten Dank für den Hinweis. Das Energiekonzept 2030 ist im Planungsbericht unter Kapitel 2.2.5.7 als Grundlage aufgeführt. Aus den Kapiteln 3.1.4 und 3.2.8 sind anschliessend Massnahmen für die Ortsplanungsrevision abgeleitet worden. Weitergehende Massnahmen sind im Rahmen von einzelnen Projekten weiter zu bearbeiten.	Energie	

4.2.5 Zweite Mitwirkung

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

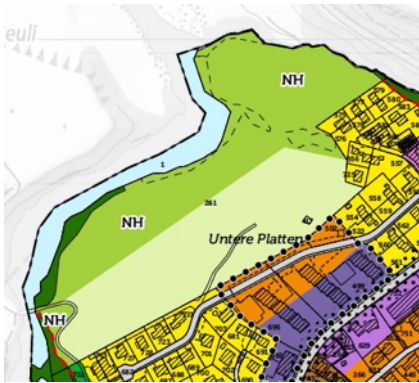
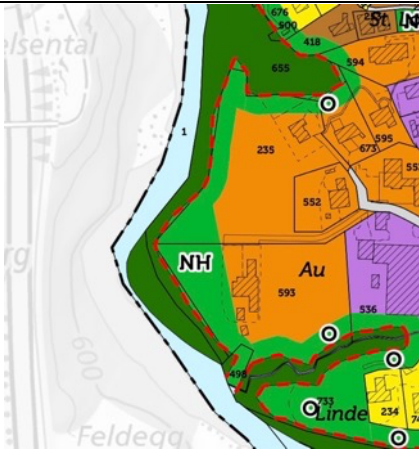
Zonenplan

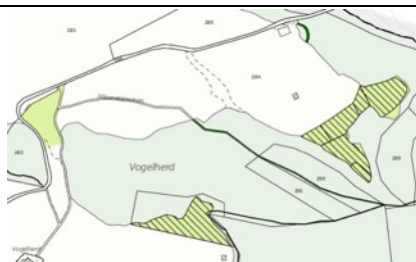
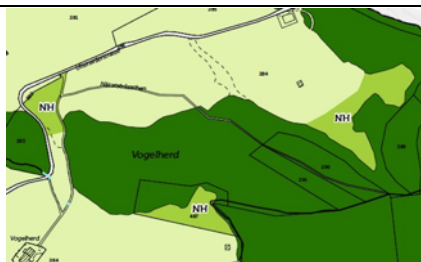
Der Zonenplan hat aufgrund der Rückmeldungen des Kantons aus der Vorprüfung und Mitwirkung nur geringe Änderungen im Vergleich zur ersten Mitwirkung erfahren. Die Änderungen im Zonenplan wurden im Richtplan sinngemäss übernommen.

Zu den ortsspezifischen Änderungen wurden folgende flächigen Änderungen vorgenommen:

- Einordnungsgebot entlang Strassen wurden innerhalb von Kernzonen und Gebieten mit Sondernutzungsplanpflichten entfernt, da in diesen Gebieten gemäss Baureglement bereits eine ortsverträgliche Entwicklung vorgeschrieben wird.
- Naturschutzgebiete, welche bereits über die Schutzverordnung geschützt sind, werden im Zonenplan als überlagernder Hinweis dargestellt und nicht mehr als Grundnutungszone. Dadurch wird ein doppelter Schutz der Flächen verhindert und trotzdem ein Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen dargestellt.
- Der Gemeindestrassenplan wird parallel zum Zonenplan ebenfalls überarbeitet. Für die zweite Mitwirkung wurde der aktuelle Stand des Gemeindestrassenplans integriert. Der Gemeindestrassenplan fasst an verschiedenen Stellen die Strasse neu enger. Somit ergeben sich aus Änderungen im Gemeindestrassenplan auch kleinere flächige Anpassungen im Zonenplan.
- Seit der Änderungen des Waldgesetzes im Jahr 2013 kann der Wald in bestimmten Gebieten auch ausserhalb der Bauzone ebenfalls durch eine Waldfestlegung beschränkt werden. In Lichtensteig wurde der Wald überall dort neu festgelegt, wo dieser in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet sich befindet. Es handelt sich dabei um die folgenden Gebiete:
 - Steigrüti (Parz. Nr. 619);
 - Aulistrasse (Parz. Nr. 261);
 - Untere Platten (Parz. Nr. 261);
 - Obere Platten (Parz. Nr. 761);
 - Vogelherd (Parz. Nr. 566);
 - Meienberg (Parz. Nr. 247);
 - Stadtau (Parz. Nr. 218, 5) / Schwendi (Parz. Nr. 135);
 - Weierboden (Parz. Nr. 353).

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen zur ersten Mitwirkungsaufgabe abgebildet und begründet.

Erste Mitwirkung	Zweite Mitwirkung (Änderungen zur ersten Mitwirkung in satter Farbe dargestellt)	Begründung
		Es handelt sich um einen Landschaftsschutz, welche bereits in der Schutzverordnung als bereits geschützte Fläche aufgenommen ist.
		In der kantonalen Vorprüfung wird darauf hingewiesen, dass die Parzelle Nr. 507 bereits bebaut ist und dadurch nicht in der Bauzonenkapazitätsberechnung als Auszonung angerechnet werden kann. Es wird auf eine Auszonung der Parzelle verzichtet. Der Waldabstand als Freihaltefläche ist weiterhin vorgesehen.
		Entlang von Waldflächen werden die Abstandsflächen der Freihaltezone der Ortsplanung zugewiesen. Im Gebiet Au besteht bereits eine Freihaltezone, lediglich der Zweck wurde von «Natur- und Heimatschutz» zu «Ortsplanung» geändert.

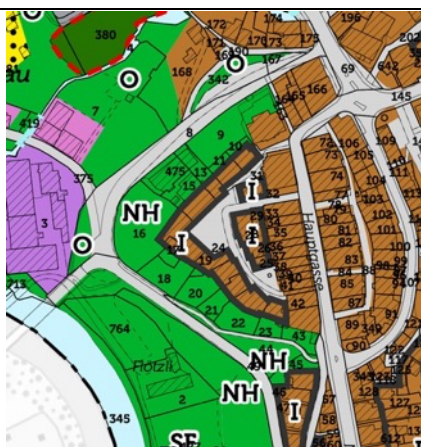


Bereits rechtskräftig geschützte Schutzflächen werden nicht nochmals als Freihalteschutzzone Natur- und Heimatschutz im Zonenplan aufgenommen. Die Festlegung im Zonenplan sowie die Schutzverordnung sollen nicht zu einem «doppelten Schutz» führen. Der Übersicht halber werden die Naturschutzflächen aus der Schutzverordnung neu als Hinweis im Zonenplan dargestellt.

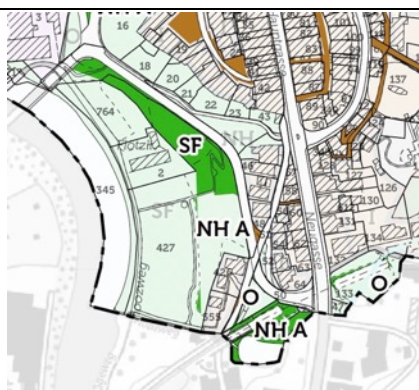
Die Freihaltefläche NH in Parzelle Nr. 284 (linke Abbildung: westliche Fläche) wird als neue Schutzfläche in die Schutzverordnung aufgenommen.



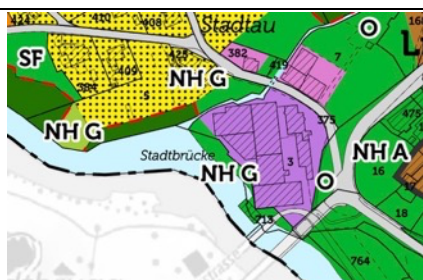
Der Kanton verlangt bei Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen, die ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen, eine Nutzungsbeschränkung für die jeweilige bestehende Nutzung. Dadurch wird verhindert, dass bei Auflösung der bestehenden Nutzung eine andere Nutzung abseits des Siedlungsgebiets entsteht.



Die bestehende Freihaltezone Natur- und Heimatschutz entlang des Städtlis wird im Zonenplan hinsichtlich ihrer Funktion als Umgebungsschutz des Städtlis präzisiert. Sie erhält die Ergänzung «A» für Altstadt. In dieser Zone sollen Bauten und Anlagen für Nebennutzungen der Altstadt, die einer zeitgemässen Nutzung dienen und den Schutzzielen nicht widersprechen, zulässig sein.



Auf der Parzelle Nr. 68, 427 und 44 bestehen heute Rebflächen. Diese sollen weiterhin erhalten bleiben. Somit überwiegt der Zweck des Schutzes. Die Fläche wird daher der Freihaltefläche Natur- und Heimatschutz «Altstadt» zugewiesen. Im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 427 bestehen keine Rebflächen. Diese Fläche verbleibt in der heute rechtskräftigen Freihaltezone «Sport und Freizeit».



Baureglement

Die Änderungen im Baureglement sind im Vergleich zur ersten Mitwirkung fielen umfangreicher aus. Nachfolgend werden nur wesentliche Änderungen aufgeführt. Anpassungen in der Formulierung oder Verortung werden nicht kommentiert.

Übersicht Änderung Baureglement

Verweis (Artikel gem. BauR)	Begründung (vgl. auch Kap. 3.3.4)
Art. 1 Zweck	Wie ein Ort wirkt oder erlebbar ist, hängt nicht nur von der Bebauung, sondern auch vom Freiraum ab. Aus dieser Überlegung wurde die Stärkung der Freiraumstrukturen und die Förderung der freiräumlichen Qualität aufgenommen.
Art. 2 Zuständigkeit	Abs. 2 lit. b: Mittels Sondernutzungsplan kann unter dem Vorbehalt einer qualitativen Entwicklung von der Regelbauweise abgewichen werden. Zudem ist der Sondernutzungsplan mit seinem Regelwerk ein bedeutsames Instrument für die Entwicklung im Ort. Aus diesen Gründen sollen Sondernutzungspläne ebenfalls durch das Baukollegium beraten werden. Abs. 2 lit. d: Für Vorhaben, welche eine besonders hochwertige Gestaltung nachweisen können, werden minimale Abweichungen zur Regelbauweise ermöglicht. Da es sich hierbei wieder um eine mögliche Abweichung zur Regelbauweise geht, sollen solche Vorhaben ebenfalls durch das Baukollegium beraten werden.
Art. 3 Bruttogeschossfläche	Die Definition der BGF wurde gemäss dem Wortlaut aus dem bisherigen Baugesetz übernommen, wobei künftig die Aussenwandquerschnitte angerechnet werden. Dies vereinfacht die Anwendung und macht sie mit den einschlägigen Normen kompatibel. Auf eine abweichende Formulierung wurde verzichtet.
Art. 4 Bestimmte Nutzungsart	Innerhalb der Kernzone ist mässig störendes Gewerbe zulässig. Mit der der Teilrevision Altstadt wurde innerhalb des «äusseren Randes» des Städtli über eine bestimmte Nutzungsart das Gewerbe auf ein stilles Gewerbe beschränkt. Der Gemeinderat hält weiterhin an diese Bestimmung fest und übernimmt diese in den neuen Zonenplan und Baureglement.
Art. 7 Kernzone	Abs. 1: Die Stadt Lichtensteig hat Richtlinien für das Bauen in den Ortsbildschutzzonen der Altstadt sowie an Kulturobjekten erarbeitet. Diese wurden ins Baureglement als wegleitende Grundlage aufgenommen. Abs. 3 lit. f: Die Gestaltungsvorschrift zu den Sonnen- und Schutzstoren wurde aus dem Baureglement gestrichen. Entsprechende detaillierten Gestaltungsvorgaben finden sich in den Richtlinien und wurden somit aus dem Baureglement gestrichen.
Art. 8 Freihaltezone	Das kantonale Gesetz sieht bei Freihaltezone verschiedene Zwecksdefinitionen vor. Diese Unterteilung kann nochmals spezifiziert werden. Im Falle von Lichtensteig wird im Bereich des Kulturschutzes die Umgebung des Städtli mit den umliegenden Rebflächen speziell als Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Altstadt» aufgenommen. Diese Freihalteflächen dienen primär dem Ortsbild- / Objektschutz. Im Bereich der Naturschutzes entlang Gewässer werden die Freihaltezone dem Zweck Natur- und Heimatschutz «Gewässerschutz» zugewiesen. Freiflächen entlang Wälder werden mit dem Zweck der Freihaltung der Freihaltezone «Ortsplanung» zugewiesen. Zuletzt werden die Spielplätze sowie die Allmend entlang Thur der Freihaltezone «Sport und Freizeit» zugewiesen.

Art. 9 Besondere Bauweise	Der Artikel wurde sinngemäss umformuliert.
Art. 10 Grundstückszufahrt und Autoabstellplätze	Im Sinne der Verkehrssicherheit wird die Neigung an Strassen beschränkt. Die Vorschrift wurde angepasst, um die Anforderungen an Zufahrtsneigungen den unterschiedlichen Strassenklassen anzupassen und so eine verhältnismässige Regelung zu schaffen. Während bei stärker befahrenen Gemeindestrassen flachere Zufahrten aus Sicherheitsgründen erforderlich bleiben, können bei Quartierstrassen steilere Neigungen zugelassen werden. Dadurch wird die bauliche Umsetzung in Hanglagen erleichtert und der Eingriff ins Gelände reduziert. Insgesamt führt die Änderung zu einer klareren, praxisnäheren und weiterhin sicheren Regelung.
Art. 11 Abstellplätze für Personenwagen	Die Bereitstellung genügender Abstellplätze soll grundsätzlich der Eigenverantwortung der Eigentümerschaft überlassen werden; eine generelle Erstellungspflicht entfällt. Die Bauherrschaft bestimmt den notwendigen Bedarf selbst, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung und der örtlichen Parkraumsituation. Die Gemeinde behält jedoch die Möglichkeit, im Einzelfall zusätzliche Autoabstellplätze zu verlangen oder die Nutzung einzuschränken, wenn sich konkrete Missstände abzeichnen. Damit wird eine flexible, standortgerechte und ressourcenschonende Lösung ermöglicht, die auch dem Ziel einer Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und der Nutzung bestehender Parkierungsangebote entspricht.
Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Ersatzabgabe	Die Regelung bezüglich der Ersatzabgabe entfällt, da neu keine Mindestanzahl an Abstellplätzen verlangt wird.
Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Elektroanschluss	Die Bestimmung zum Elektroanschluss wurde in den Art. 11 Abs. 2 verschoben. Der Art. 13 Abs. 2 wurde gestrichen.
Art. 14 Abstellplätze für Fahrräder	Auf eine Festlegung der zu erstellende Anzahl von Fahrradabstellplätzen im Baureglement wird verzichtet. Stattdessen wird auf das kantonale Merkblatt verwiesen, das Empfehlungen zu Bedarf und Ausgestaltung enthält.
Art. 13 Spiel- und Begegnungsbereiche	Der Beschrieb bezüglich der Anforderungen der Flächen wurde gestrichen. Der Verweis zu der Richtlinie für Spielräume der Stiftung Pro Juventute wurde als Hinweis in die Marginalien aufgenommen. Die Richtlinie ist kostenlos verfügbar und berücksichtigt unterschiedliche Anforderungen an Spiel- und Begegnungsflächen hinsichtlich Bedarfs und Gestaltung.
Art. 14 Niveaupunkt	Das PBG erlaubt eine separate Bestimmung des Niveaupunkts für zusammengebaute Gebäude oder Gebäudeteile. Dies ist insbesondere bei Hanglagen vorteilhaft, da die Höhen der einzelnen Baukörper flexibel an das Gelände angepasst werden können. Das kommunale Baureglement sieht dafür eine Auswahl vor: Der Niveaupunkt kann entweder für jeden Baukörper einzeln oder gemeinsam für den gesamten Bau festgelegt werden. Somit kann auch besser auf bei speziellem Baukörper reagiert werden.
Art. 16 Regelbauweise für Hauptbaute, standortheimische Begrünung	Fussnote 1: Entsprechend der Rückmeldung der Grünstadtbeauftragte wurde geprüft, wo standortheimische Begrünung definiert, werden können.
Art. 16 Regelbauweise für Hauptbaute Kernzone	Fussnote 4: Gebäudehöhe leitet sich aus der Einordnung in Umgebung ab und nicht zwingend aus der Regelbautabelle.
Art. 16 Regelbauweise für Hauptbaute, Grenzabstand Kernzonen	Fusszeile Nr. 8: Bei Kernzonen können die Abstände, soweit im Bestand bereits vorhanden, reduziert werden. Bislang wurden hinreichende wohngygienische Verhältnisse vorausgesetzt. Diese Voraussetzung wurde aus dem Baureglement gelöscht, da diese weitgehendst durch Normen und verschiedenen Bestimmungen in Gesetzen bereits als Grundanforderungen an die Baute definiert sind.

Art. 16 Regelbauweise für Hauptbaute Gebäudehöhe	Fusszeile 9: Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe wurde neu in der Tabelle der Regelbauweise als Fusszeile aufgenommen. Fusszeile 10: Bei Gebäuden mit Flachdächern ist kein sogenannter Kniestock notwendig. Dieser Unterschied wird in der Gebäudehöhe bei Flachdächern korrigiert. Davon ausgenommen werden Absturzsicherungen und Dachrand.
Art. 16 Regelbauweise für Hauptbaute Gebäudebreite	Fusszeile 11: Diese Ergänzung berücksichtigt spezielle Baukörper (bspw. L-förmige Baukörper). Fusszeile 12: Bei der Erhöhung der Gebäudebreite gemäss Fusszeile 11 können übergrosse und ortsfremde Baukörper entstehen. Um dies zu verhindern, wird die Gebäudegrundfläche nach Regelbauweise als Obergrenze eingeführt.
Art. 16 Regelbauweise für Hauptbaute Gebäudehöhe Fassadenabschnitt	Fusszeile 13: In der Tabelle der Regelbaumasse wird das Mass für den Fassadenabschnitt definiert, welches auf die Fassadenflucht (90° auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge) ausgerichtet werden kann. Ohne diese zusätzliche Bestimmung könnte die Höhe des Fassadenabschnitts bis zur Gesamthöhe des Gebäudes reichen. Um extreme Ausformungen oder unharmonische Gestaltungen zu verhindern, wird die Höhe des Fassadenabschnitts nun ebenfalls begrenzt.
Art. 19 Gebäudehöhe	Die Bestimmung wurde sinngemäss als Fusszeile in der Regelmasstabelle aufgenommen.
Art. 17 Strassenabstand	Abs. 2: Gemäss kantonomer Vorprüfung sind die Strassenabstände mit den Bestimmungen des Strassengesetzes zu vereinen. Somit wurden die Abstände auf das Strassengesetz angepasst. Zudem heisst es aus der Vorprüfung, dass es die Strassenabstände gemäss Strassengesetz sinngemäss auch für An- und Kleinbauten, bewilligungsfreie Kleinbauten sowie zu übrige Anlagen gelten. Als Begründung wird ein möglicher Strassenausbau genannt. Abs. 3: Gemäss kantonomer Vorprüfung ist die Vorschrift nicht bewilligungsfähig.
Art. 18 Klein- und Anbauten	Abs. 1: Gemäss kantonomer Vorprüfung kann der Gebäudeabstand nicht reduziert werden. Die Bestimmung e) wurde daher gelöscht. Abs. 2: Die Höhenbeschränkung für bewilligungsfreie Kleinbauten wird bereits im Art. 136 PBG geregelt und bedarf somit nicht einer Festlegung im Baureglement. Abs. 3: Der Begriff «geringfügige Kleinbaute» wurde mit dem rechtskonformen Begriff der «bewilligungsfreie Kleinbaute» ersetzt.
Art. 22 Vorbauten und Dachvorsprünge	Abs. 3: Der Absatz wurde für das bessere Verständnis umformuliert.
Art. 23 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	Artikel wurde gesamthaft überarbeitet. Die Bestimmung macht den Grenzabstand davon abhängig, wie weit die Baute das massgebende Terrain überragt.
Art. 27 Gebiete mit Einordnungsgebot	Die Entwicklungsziele gemäss Vision & Strategie 2050 und Richtplanung wurden als Kriterium aufgenommen. Anforderungen zur Dachgestaltung hinsichtlich Form und Einordnung wurden präzisiert. Reklameeinrichtungen, Beschriftungen, Beleuchtungen sowie Einpassungen von technischen Anlagen wurde als Kriterium ergänzt.
Art. 28 Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	Generell: Verweise zu den jeweiligen Art. des Begriffs wurden vollständigshalber ergänzt. Abs. 1: Anlagen werden zu den Bauten hinzugefügt. Abs. 1 Bst. c: Die Erhöhung der Gebäudebreite bis auf das Mass der Gebäudelänge wurde gestrichen. Neu soll eine Erhöhung von max. 10% möglich sein.

	Abs. 1 Bst. g: Die Abweichung der Höhe des zulässigen Fassadenabschnitts wurde in der Regelbautabelle auf max. 3 m beschränkt. Auch hier wird eine Abweichung ermöglicht. Abs. 2: Die unzulässige übermässige Beeinträchtigung von Nachbarsgrundstücken wurde als Kriterium entfernt.
Art. 29 Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich	Abs. 1: Ergänzung der Definition, ab wann ein Umbau die Grünflächenziffer nachzuweisen hat. Abs. 2: Ergänzung der Definition, ab wann eine unterbaute Fläche als natürliche Grünfläche gilt. Abs. 7: Möglichkeit für Ersatzabgabe bei fehlender Grünfläche wurde aufgrund fehlender Rechtsgrundlage gestrichen.
Art 30 Ökologischer Ausgleich Baumschutz	Wurde gesamthaft gestrichen. Der Inhalt dieses Artikels wird sinngemäss in der Schutzverordnung integriert.
Art 31 Ökologischer Ausgleich Neophytenprävention	Wurde gesamthaft gestrichen, da dies bereits über die Freisetzungsverordnung des Bundes geregelt ist.
Art. 27 Lichtemissionen	Der Absatz wurde gekürzt, da diese Aspekte gemäss den Arbeitshilfen des Bundes durch das Umweltschutzgesetz bereits abgedeckt sind.

Auswertung

Zur zweiten Mitwirkung sind nur Rückmeldungen aus internen Fachstellen und Vereinen eingegangen. Die Mitwirkungseingaben beschränkten sich auf ökologische Themen. Aus der Auswertung ergaben sich folgende Änderungen im Zonenplan und Baureglement:

- Ergänzung der Zonenvorschrift für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone für den Forstwerkhof;
- Umstellung beziehungsweise Vereinfachung der Freihaltezone;
- Der zweite Absatz im Artikel zu den Spiel- und Begegnungsbereichen wurde ursprünglich gestrichen, da die Richtlinie der Juventute in den Marginalien aufgenommen wurde. Dies wurde in der Folge wieder rückgängig gemacht;
- Ergänzung der Regelbaumasse für die Landwirtschaftszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone;
- Ergänzung des Verzichts auf unbelebte Oberflächen zur primären Vermeidung von spontanem Bewuchs beim Artikel der Grünflächenziffer;
- Ergänzung des neuen Artikels «Vogelschutz am Bau»;
- Ergänzung der Empfehlungen des BAFU bezüglich Vermeidung von Lichtemissionen.

Dokumentation

A1 Vorarbeiten Innenentwicklung: Ortsanalyse Innenentwicklungspotentiale (Strittmatter Partner AG, 28. November 2016)

