



LICHTENSTEIG
MINI.STADT IM TOGGENBURG

Revision Ortsplanung Richtplan

Planungsbericht

23. November 2021

Vernehmlassung

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 | Raumplaner FSU
cand. Dipl.-Ing. Raumplanung und Raum-
ordnung TU Wien

Red_final_mk_210528
4.3374.002.330.03: PB_OP-
Lichtensteig_211117.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	6
1.3 Projektorganisation	10
2 Analyse und Strategie	11
2.1 Grundlagen	11
2.2 Analyse	13
2.3 Strategischer Ansatz	27
3 Instrumente	38
3.1 Handlungskatalog	38
3.2 Richtplan	51
Dokumentation	68

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, Baureglementsergänzung und der Schutzverordnung Kulturschutz abgeschlossen.

Mit der Gesamtstrategie Mini.Stadt hat die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung bis 2016 eine Vision für die Entwicklung der Gemeinde bis 2025 entwickelt. Diese bildet die wesentliche Grundlage für die räumliche Weiterentwicklung.

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, wie 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. Bis dahin sind Anpassungen am Zonenplan nur noch in Spezialfällen möglich.

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 Richtplanes

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

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.

Revisionsbedarf

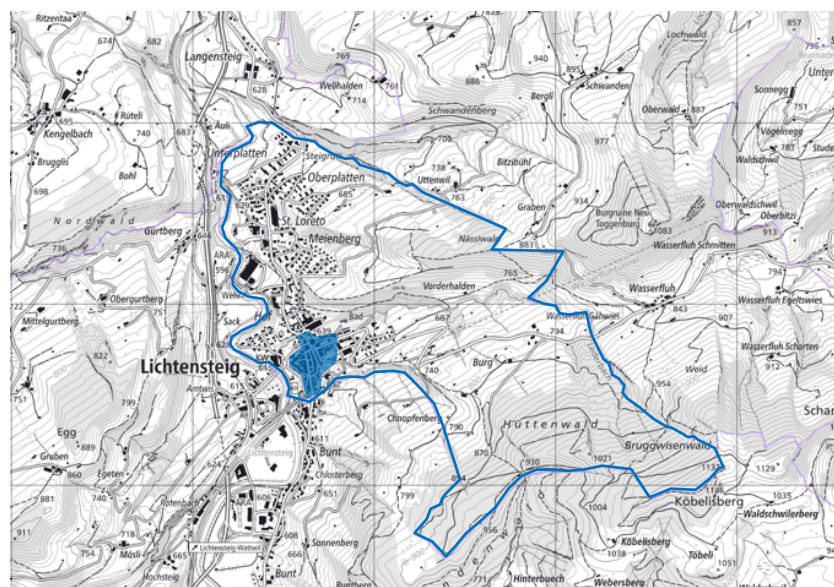
Die übergeordneten rechtlichen Vorgaben für die kommunale Raumplanung wurden auf allen Stufen massgeblich verschärft. Insbesondere die konsequente Einforderung der Innenentwicklung sowie die Reduktion der überdimensionierten Bauzonen verlangen eine grundsätzliche Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente.

Da bei der Innenentwicklung die Regelbauweise in der Regel wenig hilfreich ist, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen erfolgen. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Dazu ist eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage notwendig. Darauf basierend erfolgt die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung als Hauptinstrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung.

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



1.1.3 Planungsziele

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Lichtensteig, bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung) im Hinblick auf die Umsetzung der Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung revidiert werden.

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 ... durch den Gemeinderat zur Vernehmlassung und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben.
- Die kommunale Richtplanung wurde am ... durch den Gemeinderat beschlossen.
- Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurde am ... durch den Gemeinderat zur Vernehmlassung und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben.
- Der Gemeinderat hat am ... 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.

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

1.3 Projektorganisation

1.3.1 Gremien

Die Ortsplanungsrevision wird von folgenden Gremien begleitet:

Gemeinderat

Der Gemeinderat ist die Auftraggeber*in der Ortsplanungsrevision und zugleich politisch und planungsrechtlich verantwortlich für die Ortsplanung. Der Gemeinderat nimmt insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- definiert das Kommunikations- und Mitwirkungskonzept
- beschliesst und erlässt die Planungsinstrumente

Begleitgruppe

Die Begleitgruppe steuert die Ortsplanungsrevision in organisatorischer und inhaltlicher Hinsicht. Damit sich der Gemeinderat auf die wesentliche Fragestellung konzentrieren kann, bereitet die Begleitgruppe die Planungsarbeiten vor. Sie nimmt insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- definiert inhaltliche Schwerpunkte der Arbeitsschritte
- überprüft und beurteilt die Zwischenresultate der einzelnen Arbeitsschritte leitet den Mitwirkungs- und Kommunikationsprozess

Die Begleitgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

- Mathias Müller, Stadtpräsident
- Peter Stocker, Gemeinderat, ehem. Leiter Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton Glarus
- Daniela Schiess-Rüegg, Leiterin Bauverwaltung
- Peter Noser, Architekt, ehem. Stv. Direktor Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Michael Wagner, Architekt, Wagner Vanzella Architekten GmbH

1.3.2 Projektbearbeitung

Die Planungsinstrumente wurden von Strittmatter Partner AG, St. Gallen, erarbeitet. Ab dem 1. September 2021 wurde die Projektbearbeitung an die raum.manufaktur.ag, St. Gallen übertragen.

Die «Vision und Strategie 2050 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig» wurde durch Wagner Vanzella Architekten GmbH, Zürich, erarbeitet.

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

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 2.2.3 2.3.1.2
Raumkonzept Toggenburg	x	Stand 22.01.2013	2.3.2.1
Waldentwicklungsplan	x	Stand 2015, WEP Nr. 15 «Regelstein»	2.2.2.2
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

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
<i>Allgemein</i>			
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
Richtplan Teil Altstadt		Umsetzung des Projekts Netzwerk Altstadt, 06.07.2012 in Richtplanung aufnehmen	
<i>Verkehr</i>			
Strassenklassierungspläne		Stand 2019; Datengrundlage für Pläne	–
Fuss-, Wander- und Radweg-pläne		Grundlage für Pläne	
<i>Schutz</i>			
Schutzverordnung Kultur-schutz		06.07.2012 aktuell, kein Handlungsbedarf	–
Schutzinventare		Schutzinventare (Ortsbild, Natur) nicht vorhanden	
<i>Nutzung</i>			
Nutzungsplanung (Bauregle-ment und Zonenplan)		vom 31.05.2005	–
Teilrevision Nutzungsplanung Altstadt	x	vom 06.07.12	2.3.3.1
Gemeindecheck FPPE (Woh-nen und Geschäft)	x	1. Quartal 2019	2.2.1.2
<i>Umwelt</i>			
Massnahmenkonzept Natur-gefahren		vom Januar 2015	2.2.5.2
Kommunales Energiekonzept 2030		vom Mai 2021	2.2.5.7

2.2 Analyse

2.2.1 Nutzung

2.2.1.1 Wohn- und Mischnutzung

Richtplan SG: Siedlungsgebiet (Koordinationsblatt S11)

Das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan soll gemäss kantonalem Richtplan auf den Bedarf von 20 – 25 Jahren festgelegt werden (s. Kap. 3.1.2).

Die Dimensionierung richtet sich nach dem St. Galler Berechnungsmodell. Das Gemeindeportrait bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets (Wohn- und Mischzonen). Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese 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
- Bauzonkapazität total: 2'108 Einwohner*innen
- Kapazitätsindex: - 11.8 %
- Reduktion Siedlungsgebiet: 2.1 ha

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. In Gemeinden wie Lichtensteig, in denen der Kapazitätsindex auf den Horizont von 25 Jahren kleiner als -6 % ist und die auszuzonende Fläche grösser als 0.5 Hektaren ist, muss gemäss kantonalem Richtplan die Bauzone reduziert werden, so dass sie noch maximal den 25-Jahres-Bedarf umfasst. Der dazu notwendige Auszonungsprozess wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Der Kanton übernimmt allfällige Entschädigungen für Auszonungen (s. Kap. 3.1.2).

Dementsprechend sind im kantonalen Richtplan für die Gemeinde Lichtensteig keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für allfällige Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

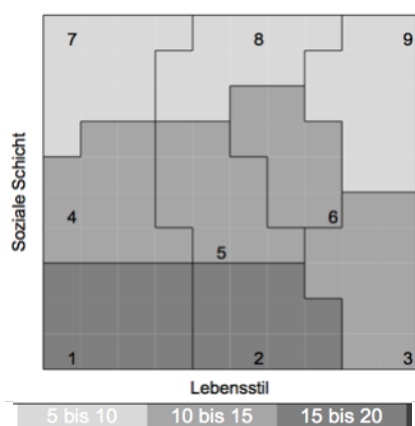
- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Mindestdichteanforderungen (Mediandichte der jeweiligen Zone / Raumtyp)
- ÖV-Erschliessung mind. ÖV-Güteklasse D, Halbstundentakt Bus;
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Bei Umzonungen von Arbeits- in Wohn- und Mischzonen sind zusätzlich noch die folgenden Voraussetzungen relevant:

- Es besteht eine konkrete Projektidee;
- Eine angemessene Dichte wird sichergestellt;
- Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann garantiert werden (mind. ÖV-Güteklasse D (Halbstundentakt Bus);
- Es werden dadurch keine Ersatzeinzonungen von Arbeitszonen am Siedlungsrand ausgelöst.

Der Nachweis der Berücksichtigung erfolgt jeweils für den konkreten Fall auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung.

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



Verteilung in Prozent

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 demographische 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.

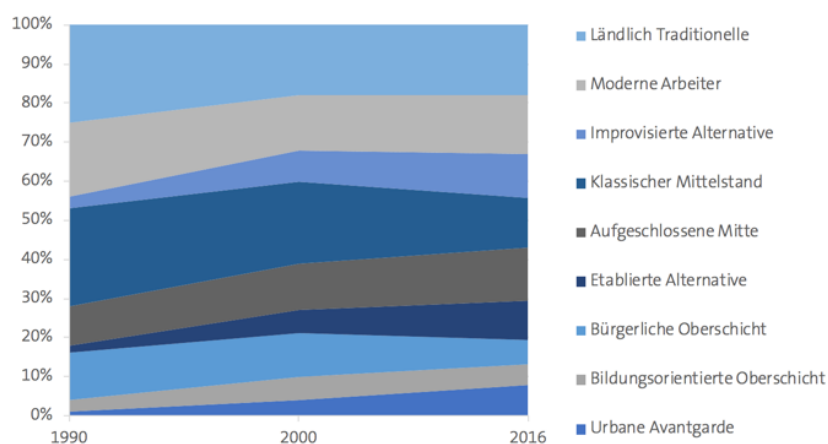
Damit lassen sich einerseits Aussagen zur Zusammensetzung der heutigen Wohnbevölkerung machen und die Entwicklung über die letzten Jahre aufzeigen. Die Verteilung der Nachfragesegmente in der Gemeinde Lichtensteig zeigt einen Schwerpunkt bei unter- bis mittelständigen Segmenten. Diese sind über die ganze 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:

Tab. 1 Entwicklung der Nachfragesegmente
(Fahrländer Partner aG)

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 (Fahrländer Partner AG)



Es lässt sich ablesen, dass die Bevölkerung Lichtensteigs vor allem in den eher progressiven und in den sozial besser gestellten Schichten gewachsen ist.

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)

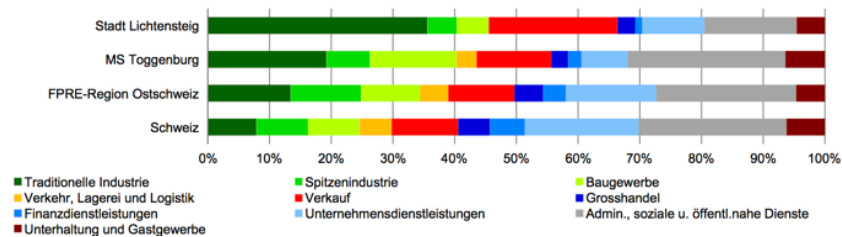
2.2.1.2 Arbeitsnutzung

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

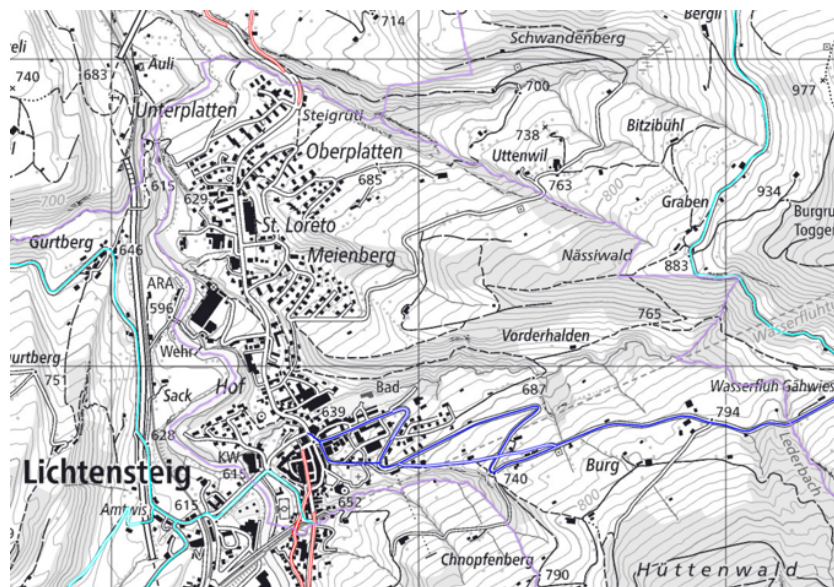
2.2.2.1 Kulturschutz

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)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des ISOS sind die Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erhoben und beurteilt worden. Pro Ortsbild wurde ein Inventareintrag erstellt und die Bedeutung des Ortsbilds bestimmt (nationale, regionale/kantonale oder lokale Bedeutung). Der Inventareintrag stellt eine fachliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird für die umfassende Interessenabwägung im Planungsprozess beigezogen. Abweichungen sind auf Grundlage dieser Interessenabwägung zulässig, zum Beispiel wo die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen als wichtige raumplanerische Zielsetzung zu berücksichtigen ist.

Im kantonalen Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler (gemäss ISOS) und kantonaler Bedeutung bezeichnet. Diese Ortsbilder sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der Ortsplanung sind

Massnahmen zu ergreifen, um diese Ortsbilder parzellenscharf und grundeigentümergebunden zu schützen (s. Kap. 3.1.3). Zudem verlangt der kantonale Richtplan die Baubewilligungspflicht von Solaranlagen in Ortsbildern von kantonalen Bedeutung.

Im Laufe der Ortsplanungsrevision ist es zwingend notwendig, sich im Detail mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder auseinanderzusetzen. Dabei ist – auch im Lichte der baulichen Entwicklung seit der Inventarisierung – zu bestimmen, wie mit den Inventareinträgen umgegangen werden soll und wie weit sie in grundeigentümergebundene Instrumente wie Zonenplan oder Schutzverordnung einfließen. Seit der Erarbeitung der Ortsbildaufnahme hat sich die Situation zum Teil massgeblich verändert. Diese Differenzen sind im Rahmen der Richtplanung in der Interessenabwägung zu bereinigen.

Lichtensteig ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen. Dabei sind das Städtli und die umliegenden Teile der Vorstadt mit dem höchsten Erhaltungsziel versehen. Ebenso werden verschiedene Freiflächen als besonders wertvoll beurteilt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Ortsbildaufnahme findet im Rahmen der Richtplanerarbeitung statt.

Ortsbildaufnahme St. Loretto, kommunale Bedeutung

Das Ortsbild des Ortsteils St. Loretto ist von kommunaler Bedeutung und muss mit ortsplanerischen Massnahmen angemessen grundeigentümerverbindlich geschützt werden (s. Kap. 3.1.3). Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Ortsbildaufnahme findet im Rahmen der Richtplanerarbeitung statt.

Richtplan SG: Schützenswerte Industriebauten (S32)

Im kantonalen Richtplan ist die Spinnerei Stadtbrücke als schützenswerte Industriebaute von kantonaler 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)

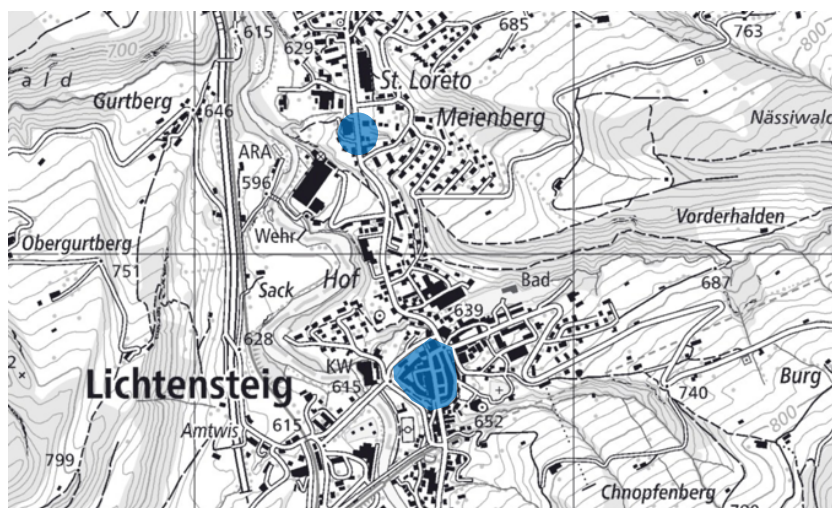
Ziel ist es, die Fundstellen in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten und eine Schädigung zu vermeiden und falls der Schutz und die Erhaltung der Fundstelle nicht möglich sind, die Substanz und die Strukturen der Fundstelle durch die kantonale Fachstelle für Archäologie dokumentieren zu lassen. Funde 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
64.004	Hochgericht
64.019	Altstadt Lichtensteig

Abb. 7 Lage archäologischer Fundstellen, blau
(map.geo.admin.ch, 27.06.2019)



2.2.2.2 Naturschutz

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die im Richtplan definierten Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten sind zu beachten und grundsätzlich zu erhalten (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 (N3.3) 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).

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 unten aufgeführten 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 er-

teilt. 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).

2.2.5 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. Diese sind weiterhin zu berücksichtigen (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

Karte der 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 Sied-

lungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung nicht oder nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (s. Kap. 3.1.4). In der Gemeinde 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

Verordnung über die nichtionisierende Strahlung (NISV)

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 Kinderspielflächen 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

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

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

Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT)

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) bildet alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, ab. Im Kataster ist die 25bar-Erdgasleitung zwischen Wil und Wattwil eingetragen. Die Störfallrisiken sind bei einer Einzonung oder einer Projektentwicklung in einem entsprechenden Gebiet in geeigneter Weise zu berücksichtigen (s. Kap. 3.1.4).

2.2.5.6 Lärm

Lärmschutzverordnung (LSV)

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

Energiekonzept 2030

Das kommunale Energiekonzept 2030 sieht Massnahmen mit den Schwerpunkten Förderung erneuerbarer Energien, Vorbildfunktion der Gemeinde, 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

Analyse der Baulanderhältlichkeit

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 Planungs- und Baugesetz

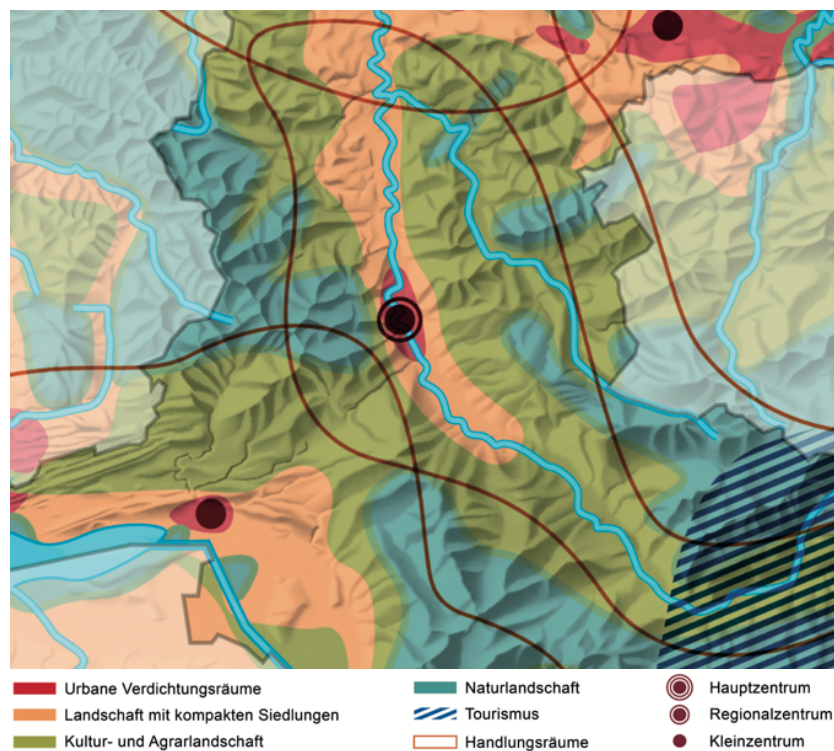
Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere im Bereich der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften. Daneben werden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehört die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland. Diese Vorgaben gilt es zu beachten und mittels der neuen Instrumente umzusetzen (s. Kap. 3.1.3).

2.3.1.2 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. 8).

Abb. 8 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

Richtplan SG: 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 Strategische Vorgaben 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 /

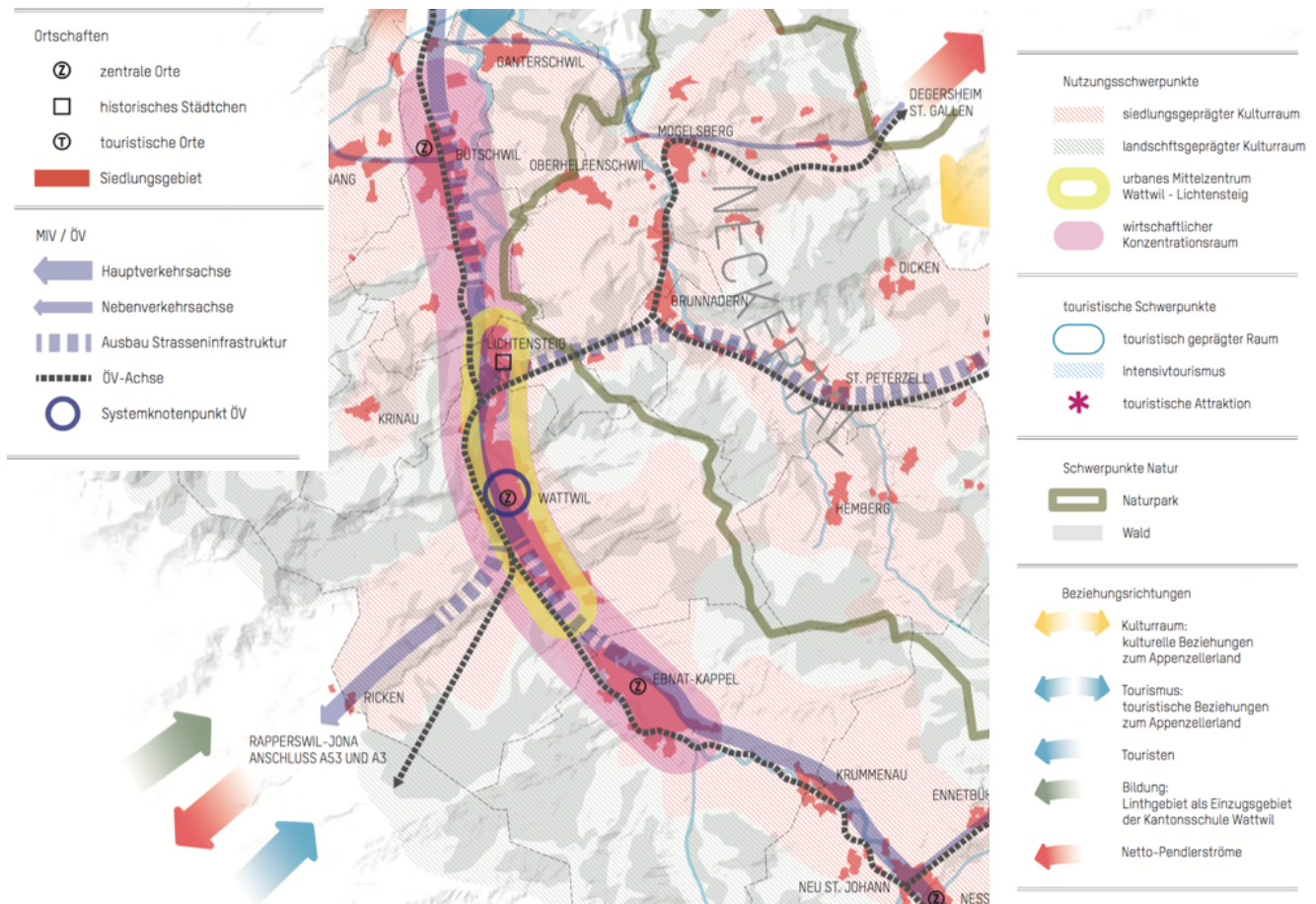
Raumkonzept und der kommunalen Planung bilden. Das Raumkonzept ist in die kommunale Strategie Mini.Stadt Lichtensteig 2025 eingeflossen (s. Kap. 2.3.3.2).

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. 9 Konzeptplan Raumkonzept Toggenburg
(November 2012)



2.3.3 Strategische Vorgaben kommunale Planung

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 für die räumliche Entwicklung von Lichtensteig

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:

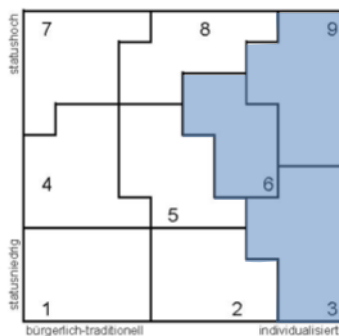
- Lichtensteig ist Mini.Stadt im Toggenburg
Die Weltoffenheit und Pluralität von Lichtensteig wird gepflegt, auch um die Stadt für neue Einwohner*innen attraktiv zu machen. Das zeichnet die Urbanität der Stadt aus.
- Die Landschaft ist erlebbarer Teil des Ortsbilds
Durch Schutz, Erhalt und Aufwertung 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. 10 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 Nachfragesegmenten. 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

2.3.4 Strategieplan Innenentwicklung

2.3.4.1 Einbettung in die Planung

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBG abgeliefert werden muss. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in vier Strategien vor und macht Vorschläge für weitere Inhalte wie Eignung oder Priorisierung.

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.

2.3.4.2 Strategien der Innentwicklung

«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).

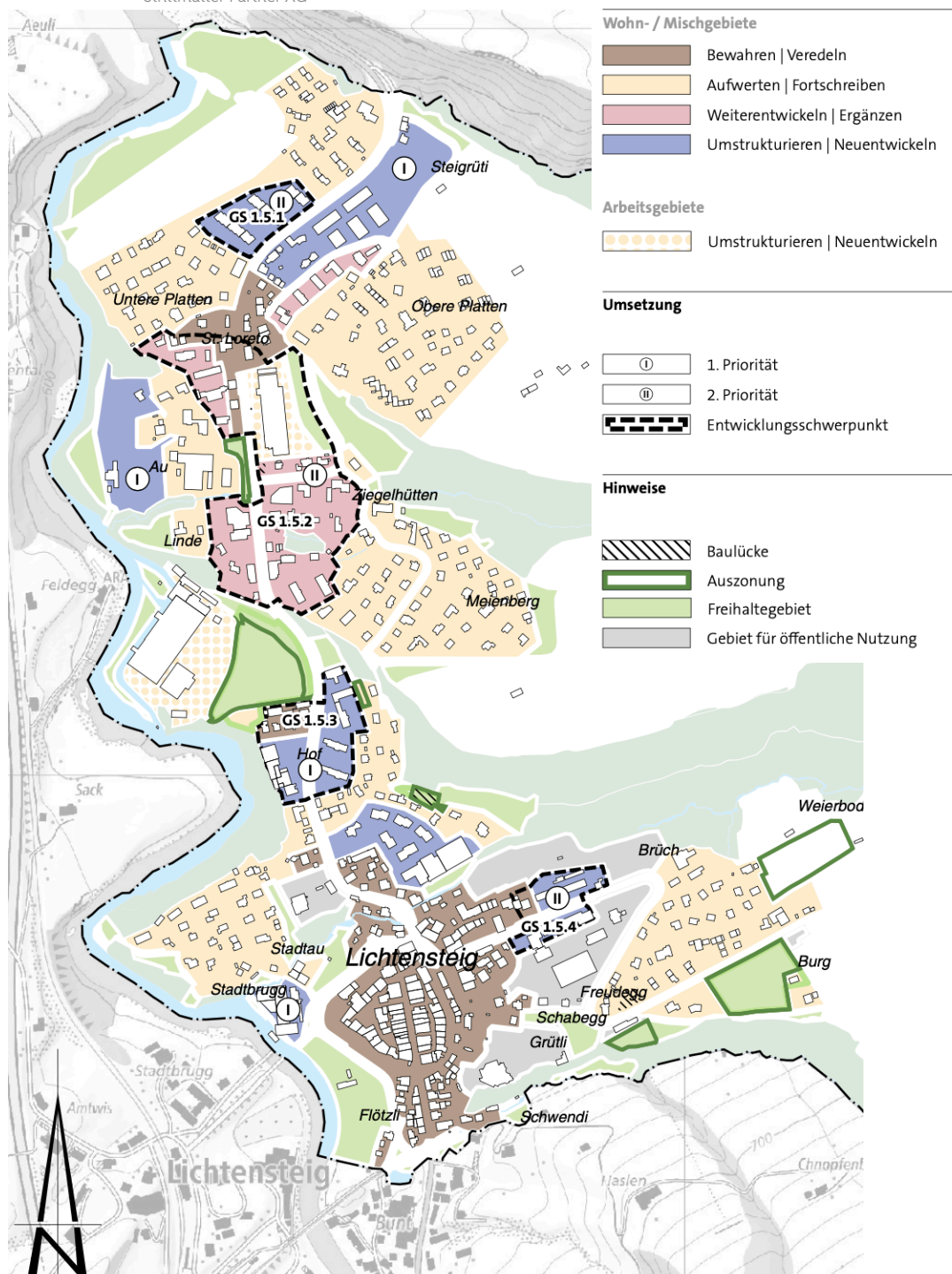
2.3.4.3 Priorisierung

Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. 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.

Abb. 11 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 Grundeigentümer*innen, 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 Grundeigentümer*innen konsequent zu mobilisieren (*Kantonaler Richtplan S13*).

Massnahmen und Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x	x	Das Siedlungsgebiet für 25 Jahre nicht ausdehnen und die geforderten Auszonungen vornehmen.
1	x	x	Neueinzonungen nur in Zusammenhang mit Auszonungen von ungeeignetem und nicht erhältlichen Bauland prüfen
2			Die zur Auszonung vorgesehenen Flächen mit Planungszonen vor einer Überbauung sichern.
2	x	x	Bis zur Bestimmung der zur Auszonung vorgesehenen Bauzone auf die Erschliessung von noch nicht erschlossener Bauzone verzichten.
3	x		Auch langfristig keine neuen Bauzonen ausserhalb der mit dem ÖV erschlossenen Bereiche ausscheiden.
4	x	x	Verfügbarkeit von Bauland über eine aktive Bodenpolitik, Verträge (Art. 8 und 65 PBG) oder Kaufsrecht (Art. 9 PBG) sicherstellen
4	x	x	Bodensparende und nachhaltige Nutzung von Gebieten mit einem grossen Handlungsbedarf (mangelnde Erschliessung, starke Unternutzung, mangelnde Adressbildung) mittels Sondernutzungsplänen sichern
4	x	x	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		x	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	x		Erarbeitung von ortsbaulichen Gestaltungsgrundsätzen für öffentliche Räume (Plätze, Strassenräume etc.)
1, 2, 3		x	Fachbeurteilung (z. B. mit externen Architekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen, Denkmalpfleger*in; allenfalls auch gemeinsam mit anderen Gemeinden) für die Beurteilung der geforderten ortsbaulichen Einfügung im Vorverfahren und dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren einsetzen.
1, 3, 4	x	x	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	x	x	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch Zonen mit Einfügungsgebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise schützen
1, 3, 4		x	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten und qualitativen Innenentwicklung ausschöpfen
2	x	x	Schutzwürdige Bauten, Ortsbilder, Freiräume, Verkehrswege, Industriebauten und archäologische Fundstellen basierend auf vorhandenen Inventaren und Ortsaufnahmen grundeigentümerverbindlich schützen
3	x		Varianzverfahren in Arealentwicklungen durchführen (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag etc.)
5, 6	x		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	x		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*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x		Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Fliessgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern in Varianzverfahren und Sondernutzungsplanungen; ökologische Aufwertung von (öffentlichen) Restflächen im Baugebiet.
1, 5	x	x	Bei Bedarf Schutzzonen oder -gebiete sowie andere geeignete Zonen ausscheiden
2	x	x	Ortsbildprägende und ökologisch wertvolle oder zum Schutz von Gewässern dienende Freiflächen im Baugebiet, welche zum Bauland zählen, vor einer Überbauung bewahren.
2	x	x	Ökologisch und naturgeschichtlich wertvolle Objekte (z. B. Hecken, Baumgruppen etc.) schützen
3	x	x	Festlegung von siedlungsgliedernden Freiräumen und Zuweisung zu Zonen, die freigehalten werden müssen.
4			Festlegung der Gewässerräume anschliessend an die Gesamtrevision der Ortsplanung
6	x	x	Verzicht auf Einzonung oder Erlass von Nutzungsbeschränkungen in Gebieten, die durch Umwelteinflüsse belastet sind
7	x		Ökologische Mehrleistungen als Vorgabe in Varianzverfahren oder als Bestimmung in Sondernutzungsplänen verlangen
7	x		Die Label Energiestadt und Grünstadt werden erhalten.

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	x		Naherholungsgebiete aus dem Siedlungsgebiet einfach und attraktiv zugänglich halten.
2	x		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	x		Wichtige Ziel- und Quellpunkte mit sicherem und komfortablem Fuss- und Veloverkehrsnetz erschliessen, bestehende Lücken im Netz schliessen
1	x		Qualität der stadtinternen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen (z. B. mit Infrastruktur, Beleuchtung, Bänken etc.) verbessern
1	x		Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Ortsdurchfahrt
2	x		Förderung des ÖV durch bauliche Entwicklung entlang der ÖV-Linien
3	x		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	x	x	Bestehende Zonen mit der Möglichkeit für Arbeitsnutzung erhalten.
1		x	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

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

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen Instrumente
	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x		Förderung von Familienwohnungen.
2	x		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, in 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 «Gebäudelänge», «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.

Planungszone

Über Planungszone gemäss Art. 42ff PBG können auf einem bestimmt bezeichneten Gebiet Massnahmen unterbunden werden, die eine angestrebte Entwicklung gefährden würden. Während der Dauer der Planungszone können die Planungsinstrumente entsprechend angepasst werden.

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 Zonenzweck 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 erhältliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen der Eigentümer*in 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.

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.

3.2.2 Teil Nutzung

Anpassung Rahmennutzungsplanung

Im Bereich der Rahmennutzungsplanung sind aufgrund der geänderten übergeordneten Planungen umfangreiche Anpassungen vorzunehmen. Neben Änderungen bei den Nutzungszonen sind die Bestimmungen des Baureglements zu überarbeiten. Zukünftig können nur noch die Gebäudemasse (Höhe, Länge, Breite), der Grenzabstand sowie eine Baumassenziffer anstelle der heute üblichen Ausnützungsziffer verwendet wer-

den. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regelungs-
dichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennut-
zungsplanung statt. Folgende Tabelle zeigt, welche Regelbaumasse in das
neue Recht überführt werden können und welche nicht mehr angewen-
det werden können.

Tab. 3 Übersicht Änderungen der möglichen
Grundmasse mit dem neuen PBG

Bestehende Grundmasse (Bauregle- ment)	Mögliche Grundmasse PBG
Zahl der Vollgeschosse	entfällt
Ausnutzungsziffer	Baumassenziffer
grosser Grenzabstand	entfällt
kleiner Grenzabstand	Grenzabstand in m
Ausbau des Untergeschosses	Terrainveränderungen
Gebäudehöhe	Gebäudehöhe in m und Winkelmass
Firsthöhe	Gesamthöhe in m
Gebäuelänge	Gebäuelänge in m
Gebäudetiefe	Gebäudetiefe in m
-	Fassadenhöhe
Mehrlängenzuschlag	entfällt
Empfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe

rot = zwingend zu regeln | grau = fakultativ zu regeln

Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Reduktion der Bauzonen getroffen. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung 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;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung zur Nichtbauzone

Änderungen von Grundnutzung und Nutzungsmass gegenüber dem rechtskräftigem Zonenplan

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 31. März 2005 inkl. div. Teilzonenpläne) bezüglich der Grundnutzung und der Nutzungsintensität aufgelistet und beschrieben. Bei der Nutzungsintensität wird grob davon ausgegangen, dass eine zweigeschossige Zone einer niedrigen Dichte und eine drei- oder viergeschossige Zone einer mittleren Dichte entspricht. Eine ausführliche Begründung und Nachweis der genauen Abgrenzung der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erbracht.

Tab. 4 Übersicht Änderungen der Grundnutzung
und Nutzungsmass gegenüber rechts-
kräftigem Zonenplan

Gebiet	Zonenplan	Richtplan	Beschrieb
Platten	W2	Wm	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts
Loreto- / Adelbergerstrasse	WG3	Wm	Anpassung an tatsächliche Nutzung
St. Loreto	div.	K	Berücksichtigung der historischen Bebauung
Kägi-Areal	GI	F	Anpassung der Zonenabgrenzung an die Topographie
Au	WG3	Wm	Aufhebung von gemischter Nutzung an ungeeigneter Lage
Loreto- / Austrasse	WG3	F	Auszonung einer zur Bebauung nicht geeigneten Bauzone
Linde	WG3	Wm	Aufhebung von gemischter Nutzung an ungeeigneter Lage
Ziegelhütten	W2	WGm/Wm	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts
Ziegelhütten – Vogelherd	GF	L	Anpassung der Zonenabgrenzung an die Topographie
Hof	WG2	F	Strategische Auszonung
Hof, Parz. 495	WE	F	Auszonung eines unbebauten Grundstückteils (Dimensionen, Topographie)
Brauerei Burth	WG2	WGm	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts
Loreto- / Meierstr. / nördl. Vorstadt	W3 / WG 3	K	Berücksichtigung der historischen Bebauung in entsprechend schwieriger Parzellenstruktur
Hofstrasse	W2	F	Strategische Auszonung innerhalb des Waldabstands
Stadtau	WG2	Wn	Aufhebung nicht mehr benötigter Mischnutzung
Bürgistrasse	OeBA / W3	WGm	Aktivierung des Entwicklungsschwerpunkts
Burg	W2	F	Strategische Auszonung
Weierboden	ÖBA	L	Nicht mehr benötigte Zone für öff. Bauten und Anlagen
Diverse	üG	L	Aufhebung des übrigen Gemeindegebiets

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.

Tab. 5 Flächennachweis Veränderung einwohnerrelevantes Siedlungsgebiet

Gebiet	Reduktion Siedlungsgebiet [m²]
Austrasse, Parz. Nr. 69 & 553	0.1 ha
Hof, Parz. Nr. 179	0.1 ha
Hof, Parz. Nr. 229	1.1 ha
Hof, Parz. Nr. 495	0.1 ha
Burg, Parz. Nr. 309	0.8 ha
Summe	2.2 ha

Potenzial durch Innenentwicklung

In den Innenentwicklungsgebieten (Strategien Weiterentwickeln | Ergänzen und Umstrukturieren | Neuentwickeln, s. Kap. 2.3.4) 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 theoretische Berechnung fusst und Effekte wie zusätzlicher Flächenbedarf pro Kopf aufgrund von Komfortsteigerungen nicht berücksichtigt werden.

Tab. 6 Übersicht Potenziale in Innenentwicklungsgebieten

Bezeichnung (Referenz Richtplan)	Fläche Wohn- / Mischzone [ha]	Dichteziel ¹ [E / ha]	Einwohner*innenzahl gem. Dichteziel 2047	Einwohner*innenzahl 2019	Einwohner*innenpotential [E] bis 2047
Steigrüti Untere Platten (GS 1.5.1)	0.8 2.6	46 87	263	174	89
St. Loreto – Zie- gelhütten (GS 1.5.2)	1.9 1.4	46 87	209	169	40

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

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
Bürgerstrasse (GS 1.5.4)	0.6	46	28	30	0
Areal Fein-Elast	0.4	46	18	0	18
Total					333

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.

3.2.3 Teil Schutz

Allgemein

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

Schutz Kultur

Ortsbildschutzgebiete

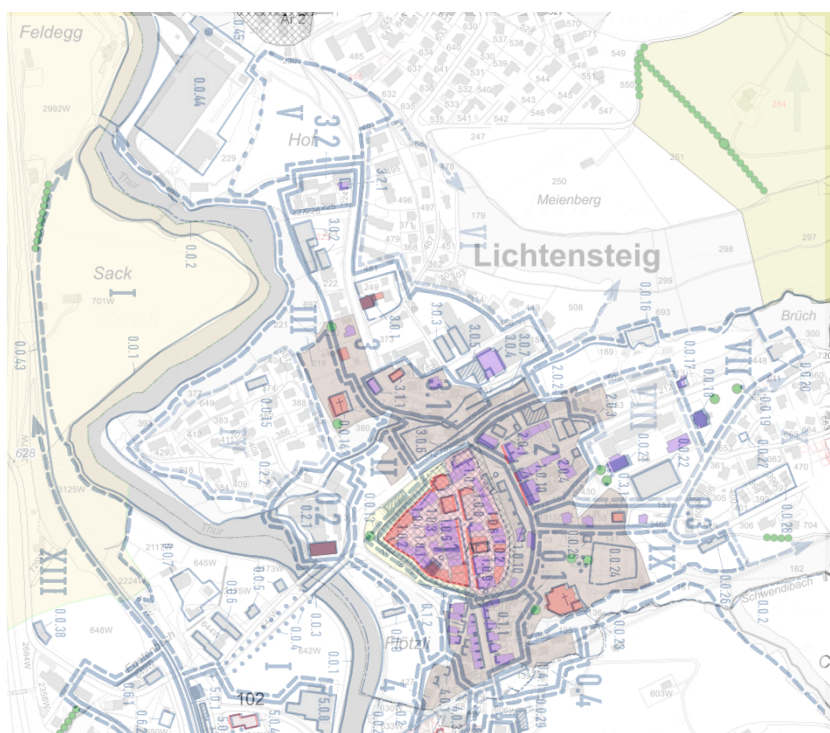
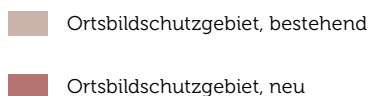
Der Kanton St. Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonomer Bedeutung (Kantonsinventar) 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 eigentümerverschrieben in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfließen 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 kantonaler 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. 12 Ausschnitt Schutzverordnung Altstadt
überlagert mit ISOS



Tab. 7 Elemente ISOS-Aufnahme Lichtensteig

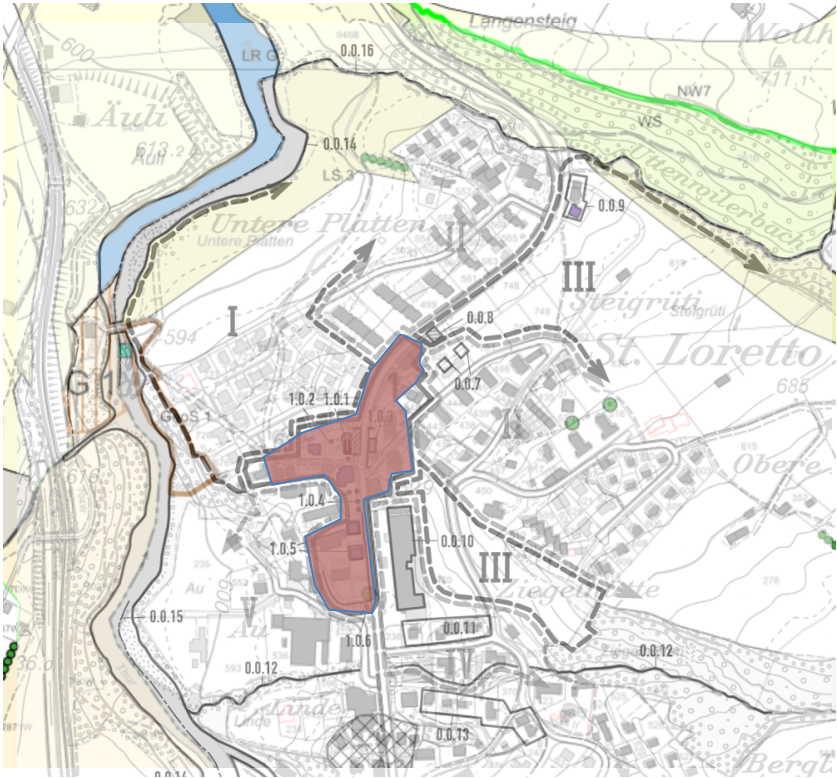
G: Gebiet
B: Baugruppe
U-Zo: Umgebungszone
U-Ri: Umgebungsrichtung
E: Einzelelement

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	Stättlicher 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. 13 Ausschnitt Schutzverordnung St. Loreto
überlagert mit ISOS

- Ortsbilschutzgebiet, bestehend
- Ortsbilschutzgebiet, neu



Tab. 8 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 Siedlungsgebiet
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 er-

gänzt. 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).

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 grundeigentümergebunden 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, das sich zurzeit in Erarbeitung befindet, im Rahmen einer grösseren Teilrevision grundeigentümergebunden geschützt werden.

3.2.4 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 heuti-

gen 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 besonderem 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

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.

3.2.5 Teil Verkehr

Allgemein

Der Sachbereich Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse.

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.

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.

3.2.6 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.

3.2.7 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. 14 Hauptenergieträger Heizung,
Quelle: geoportal.ch

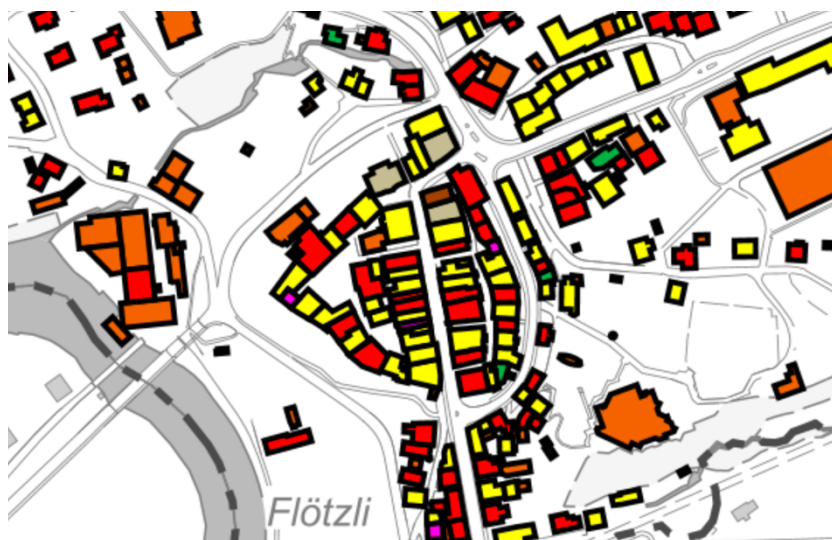
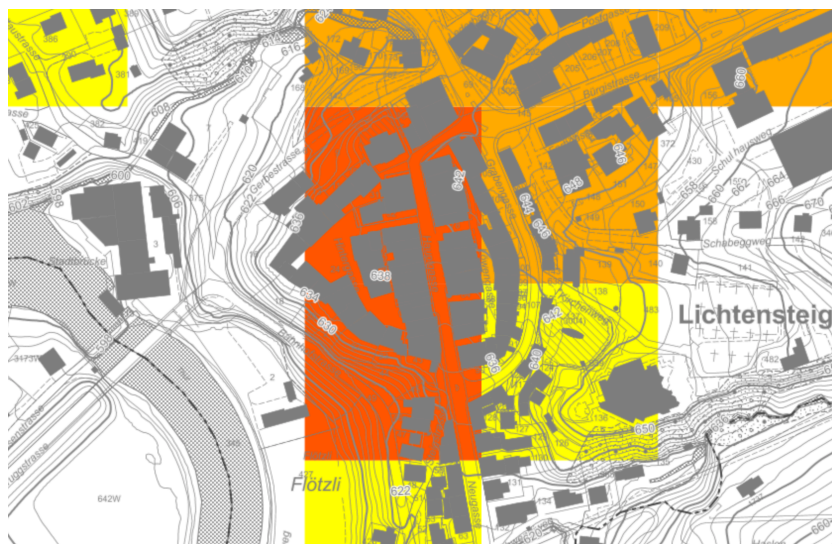
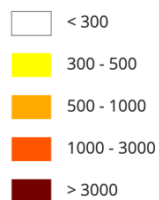


Abb. 15 Energiebedarfsdichte (Heizung und
Warmwasser) in MWh/ha und Jahr (Endenergie
Heizen und Warmwasser, Quelle: geoportal.ch



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

Tab. 9 Übersicht Solarproduktion pro Gebäude

Adresse	Eigentüm*in	Solarproduktion in MWh/a
Hofstrasse 4	KSH Invest AG	62
Hofstrasse 4.1	KSH Invest AG	63
Hofstrasse 4.2	KSH Invest AG	149
Loretostrasse 52, Flachdach	Kägi Söhne AG	140
Loretostrasse 52, Schrägdach	Kägi Söhne AG	75
Thurstrasse 2	Thuro-Plast AG	420

Abb. 16 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.

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.

Weiterer, nicht berücksichtigter Umweltbereich

Störfallvorsorge

Es wurden innerhalb des Konsultationsbereichs der verschiedenen Einträge im Risikokataster keine Einzonungen, Aufzonungen oder andere Massnahmen vorgesehen, die zu einer Erhöhung der Risiken führen würden.

3.2.8 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 Kaufrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümer*innen 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 Kaufrecht angemerkt.

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

Tab. 10 Unüberbaute Parzellen

Gebiet	Parzellen Nr.	Fläche
Steigrüti	740	ca. 8'000 m ²
Au	235, 552, 593	ca. 9'500 m ²
Buntwisen	305	ca. 1'200 m ²
Burg	709, 746	ca. 2'200 m ²

Dokumentation

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

