

Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen)

BESCHREIBUNG

Ausgangslage

Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Wie der Kanton das sicherstellt, muss nach Art. 8a RPG im kantonalen Richtplan festgelegt werden.

Die Grösse der Bauzonen wird mit Hilfe des St.Galler Modells zur Bauzonendimensionierung berechnet. Das Modell entspricht jenem aus dem Koordinationsblatt S11 Siedlungsgebiet, die Dichtewerte werden aber für jeden Raumtyp und jede Zonenart einzeln berechnet. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation stellt Gemeinden und Raumplanern in geeigneter Form ein Werkzeug zur selbständigen Berechnung der Bauzonendimensionierung zur Verfügung.

Der Bund kontrolliert gegenüber dem Kanton die gesamtkantonale Bauzonengrösse mittels einer eigenen Berechnungsmethode. Liegt die kantonale Auslastung unterhalb von 100%, sind die Bauzonen kantonsweit zu gross. In diesem Fall darf grundsätzlich nur dann Bauland neu zoniert werden, wenn flächengleich ausgezont wird.

Dokumentation

- Grundlagenbericht, Kapitel 4 und Kapitel 6

BESCHLUSS

Berechnung der Bauzonen

Für die Berechnung der Bauzonengrösse je Gemeinde wird das St.Galler Berechnungsmodell (siehe Koordinationsblatt S11 Siedlungsgebiet) mit einem Horizont von 15 Jahren verwendet.

Mit Ausnahme der folgend genannten Modellvorgaben gelten jene Faktoren, die im Koordinationsblatt S11 Siedlungsgebiet beschrieben sind.

Modellvorgaben	Beschreibung
Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2030 55 000 Personen	Die Annahmen basieren auf dem mittleren Bevölkerungsszenario des Bundesamts für Statistik (2015) und der kantonalen Fachstelle für Statistik (2016) (Szenario mittel).
Zusätzliche Kapazität in der bebauten Bauzone (Innenentwicklungspotenzial) Bis 2030: 4%	Im Sinne der vermehrten Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen wird berücksichtigt, dass die Kapazität in der bereits bebauten Bauzone um einen gewissen Anteil steigt. (4% mehr Einwohner in der bereits überbauten Bauzone)

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Beteiligt: Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum, Gemeinden

Voraussetzungen für eine Einzonung

Voraussetzung für eine Einzonung	Beschreibung
Bedarf Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden. Der Kapazitätsindex darf nicht unter -2% fallen.	Der Bedarf wird gemäss dem St.Galler Berechnungsmodell ausgewiesen.
<i>Innenentwicklungspotenziale berücksichtigen</i> Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind bei der Berechnung des Bedarfs zu berücksichtigen.	Da eine Innenentwicklung Priorität vor einer Aussenentwicklung hat, sind die bestehenden Potenziale besonders zu berücksichtigen. Die Agglomerationsprogramme und der Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Koordinationsblatt S13 Siedlungsentwicklung nach innen) liefern hier wichtige Hinweise, welche Gebiete dies betrifft.
<i>Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen</i> Die Erarbeitung eines Nachweises ist Voraussetzung und Beurteilungskriterium für eine Einzonung.	vgl. S13 Siedlungsentwicklung nach innen (Nachweis)

Voraussetzung für eine Einzonung	Beschreibung
<p><i>Dichteanforderungen</i></p> <p>In der neuen Wohn- und Mischzone muss mindestens die Mediandichte der entsprechenden Zone angestrebt werden.</p>	<p>Die Mediandichte wird für jede Zonenart und pro Raumtyp einzeln berechnet.</p> <p>Anstrengungen zur vermehrten Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schaffung kompakter Siedlungen werden in Art. 1 RPG verlangt.</p>
<p><i>Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr</i></p> <p>Einzonungen bedürfen einer angemessenen ÖV-Erschliessung.</p>	<p>Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird in Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG verlangt.</p> <p>Die Anforderungen sind im Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr formuliert.</p>
<p><i>Verfügbarkeit</i></p> <p>Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Gebiets muss sichergestellt sein.</p>	<p>Die Verfügbarkeit wird in Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG verlangt.</p>

Von den Voraussetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn es sich bei der einzuzonenden Fläche um ein zentrumsnahes Bahnareal handelt.

Sind Fruchtfolgeflächen betroffen, so gelten die Bestimmungen von Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV). Es ist den Regionen freigestellt über diese Voraussetzungen hinaus strengere Regeln für die Einzonung von Wohn- und Mischzonen zu erlassen (z.B. im Agglomerationsprogramm). Besondere Voraussetzungen wie ein hoher Anteil an Zweitwohnungen oder besondere Ansprüche von Tourismusgemeinden sind in die Beurteilung des Bedarfs einzubeziehen.

Neue Bauzonen können nur innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets ausgeschieden werden.

Mit der Bezeichnung einer Fläche als Siedlungsgebiet besteht kein Anspruch auf Einzonung.

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Beteiligt: Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum, Gemeinden

Voraussetzung für die Umzonung von Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen

Es gelten folgende Voraussetzungen:

- Es besteht eine konkrete Projektidee;
- Eine angemessene Dichte wird sichergestellt;
- Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann garantiert werden, mindestens aber die Vorgaben aus Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr;
- Es werden dadurch keine Ersatzeinzonungen von Arbeitszonen am Siedlungsrand ausgelöst.

Koordinationsstand: Festsetzung

Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Gemeinden

Beteiligt: Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum

Überdimensionierte Bauzonen

Grundlage für die Berechnung von überdimensionierten Bauzonen im Bereich Wohnen ist das St.Galler Berechnungsmodell mit einem Horizont von 25 Jahren. Ist der berechnete Kapazitätsindex für die Gemeinde kleiner als -6% und die auszuzonende Fläche insgesamt grösser als 0.5 Hektaren, so muss die Gemeinde einen Auszonungsprozess initiieren.

Innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund muss die Gemeinde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation ein Arbeitsprogramm vorlegen. Dabei sind die Auszonungsflächen zu definieren, aufzuzeigen wie diese gesichert werden und darzulegen wie der Auszonungsprozess gestaltet wird. Innerhalb von vier Jahren nach Genehmigung des Richtplans durch den Bund muss das Arbeitsprogramm umgesetzt sein. Allfällige Rechtsmittelverfahren bleiben vorbehalten.

Der Kanton unterstützt die Gemeinden beim Verfahren der Auszonung und übernimmt allfällige Entschädigungen für Auszonungen (vgl. Art. 64 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1; abgekürzt PBG).

Ist der Prozess gemäss den Vorgaben durchlaufen, so wird das Gebot zur Reduktion der Bauzonen als erfüllt betrachtet. Innerkommunale Bauzonenschiebungen sind somit wieder möglich.

Folgende Gemeinden müssen den Auszonungsprozess starten:

Sennwald, Gams, Flums, Pfäfers, Hemberg, Neckertal, Nesslau, Oberhelfenschwil, Wildhaus-Alt St.Johann, Ebnat-Kappel, Mosnang, Lichtensteig, Wattwil

Die Grundlagendaten für die Berechnung dieser Liste wurden am Stichtag 31.12.2013 erhoben.

Koordinationsstand: Festsetzung
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Gemeinden
Beteiligt: Ämter des Kantons St.Gallen mit Bezug zum Raum

Erlassen: von der Regierung am 17. Januar 2017
Genehmigt: vom Bundesrat am 1. November 2017

