



---

Richtplantext

---

20. September 2024

# **Kommunaler Richtplan**

# Impressum

---

Gemeinde Eichberg

---

Kommunaler Richtplan

---

Richtplantext

---

---

ERR Raumplaner AG  
Teufenerstrasse 19  
9001 St. Gallen

T: +41 (0)71 227 62 62  
Info@err.ch  
www.err.ch

# Register

Impressum	2
Einleitung	5
N Nutzung	7
N 0 Allgemeines	8
N 1 Kerngebiet	16
N 2 Wohngebiet	18
N 3 Wohn- / Gewerbegebiet	22
N 4 Arbeitsgebiet	25
N 5 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	29
N 6 Intensiverholungsgebiet	30
N 7 Freihaltegebiet	31
N 8 Landwirtschaftsgebiet	32
GS Gestaltung Siedlung	33
GS 0 Allgemeines	34
GS 1 Strategien der Innenentwicklung	35
GS 2 Gebiete mit Einordnungsgebot	43
GS 3 Typologie Strassenraum	44
GS 4 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht	45
GS 5 Gestaltung öffentliche Räume	46
GS 6 Aufwertung Strassenraum	47
GS 7 Entwicklung Zentren	50
GL Gestaltung Landschaft	51
GL 0 Allgemeines	52
GL 1 Aufwertung Siedlungsrand	53
GL 2 Hochstammkulturen	54
GL 3 Gebiet für Rebbau	55
GL 4 Siedlungsgliedernder Freiraum	56
GL 5 Sichtschutzgebiet	57
GL 6 Siedlungsbegrenzung	58
GL 7 Gewässerraum	59
S Schutz	60
S 0 Allgemeine Aussagen	61
V Verkehr	62
V 0 Allgemeine Aussagen	63
V 1 Motorisierter Individualverkehr	64

V 2 Fuss- und Veloverkehr	65
V 3 Öffentlicher Verkehr	70
I Infrastruktur	71
I 0 Allgemeines	72
I 1 Öffentliche Bauten und Anlagen	73
U Umwelt	76
E Eigentum	81
E 1 Vertragsgebiet	82
E 2 Gebiet mit Kaufrecht	83
E 3 Gebiet mit Nutzungsbeschränkung	84
E 4 Mehrwertabgabe und Beteiligung an Kosten	85

# Einleitung

---

## Allgemein

Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Gemeinde Eichberg räumlich entwickeln soll. Er ist ein wesentliches Führungs- und Koordinationsinstrument der politischen Behörde und für diese nach Art. 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wegleitend.

---

## Inhalt

Die Richtplanung ist in die Sachbereiche Nutzung, Gestaltung, Schutz, Verkehr und Infrastruktur, Umwelt sowie Eigentum gegliedert und besteht aus der Richtplankarte im Massstab 1:5'000 und dem vorliegenden Richtplantext.

Die Festlegungen für jedes Geschäft sind grau hinterlegt. Die einleitenden Texte zur Ausgangslage und den Zielen dienen lediglich der Information und entfalten keine Rechtswirkung.

Unter dem Eintrag *Beteiligte* werden jeweils die Beteiligten aufgeführt und definiert, wer bei der Umsetzung federführend ist. Die *Federführenden* werden in kursiver Schrift aufgeführt.

Im Eintrag Grundlage wird auf relevante Dokumente, aus übergeordneten Planungen, und gesetzliche Rahmenbedingungen hingewiesen.

---

## Erläuterungen

Den Festlegungen werden je nach Verbindlichkeit und Dringlichkeit folgende Koordinationsstände (KS) bzw. Realisierungszeitpunkte (RZ) zugewiesen:

### *Koordinationsstand (KS)*

- Vororientierung (V): Es besteht Konsens über die Relevanz der Fragestellung, nicht aber über die Problemstellung.
- Zwischenergebnis (Z): Es besteht Konsens über die Problemstellung, nicht aber über die Massnahme.
- Festsetzung (F): Es besteht Konsens über die Massnahme. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.

### *Realisierungszeitpunkt (RZ)*

- Sofortmassnahme (S)
- Kurzfristig, bis in 5 Jahren (K)
- Mittelfristig, bis in 15 Jahren (M)
- Langfristig, bis in 25 Jahren (L)
- Daueraufgabe (D)

---

## Sachbereiche

### **N Nutzung**

Der Sachbereich Nutzung ist die direkte Grundlage für den Zonenplan und ist damit zwingender Bestandteil der Richtplanung. Er macht Aussagen zu Art und Dichte vorgesehener Nutzungen des Gemeindegebietes.

### **G Gestaltung**

Der Sachbereich Gestaltung beschäftigt sich mit der aktiven Aufwertung der Siedlung, der öffentlichen Räume und der Landschaft. Dies ist die Grundlage für eine aktive Entwicklungsstrategie.

### **S Schutz**

Der Sachbereich Schutz ist die Grundlage für die Schutzverordnung. Ziel ist die Bezeichnung der schützenswerten Objekte / Gebiete und deren konsequenter Schutz.

### **V Verkehr**

Der Sachbereich Verkehr setzt sich mit den betrieblichen Aspekten des Verkehrs auseinander und macht Aussagen, wie das Verkehrsaufkommen möglichst siedlungsgerecht abgewickelt werden kann. Dazu gehören insbesondere auch die Aspekte, die den Fuss- und Veloverkehr betreffen.

### **I Infrastruktur**

Der Sachbereich Infrastruktur beschäftigt sich mit sozialen Infrastrukturen wie Bildungseinrichtungen und Verwaltung.

### **U Umwelt**

Der Sachbereich Umwelt beschäftigt sich mit den raumrelevanten Festlegungen aufgrund der potenziellen Gefahren im Gemeindegebiet.

### **E Eigentum**

Der Sachbereich Eigentum beschäftigt sich mit der Frage der Baulanderhältlichkeit.

# N Nutzung

N 0 Allgemeines	8
N 0.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr	9
N 0.2 Dimension. Siedlungsgebiets und Etappierung	10
N 0.3 Anpassung Rahmennutzungsplanung	12
N 0.4 Gebiete mit höherer Dichte	13
N 0.5 Dimensionierung Arbeitsgebiete	14
N 0.6 Bereinigung Zonenabgrenzung	15
N 1 Kerngebiet	16
N 1.1 Kerngebiet Dorf	17
N 2 Wohngebiet	18
N 2.1 Wohngebiet niedriger Dichte	19
N 2.2 Wohngebiet mittlerer Dichte	20
N 3 Wohn- / Gewerbegebiet	22
N 3.1 Wohn- / Gewerbegebiet niedriger Dichte	23
N 3.2 Wohn- / Gewerbegebiet mittlerer Dichte	24
N 4 Arbeitsgebiet	25
N 4.1 Arbeitsgebiet Hinterforst	27
N 4.2 Arbeitsgebiet Moos	28
N 5 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	29
N 6 Intensiverholungsgebiet	30
N 7 Freihaltegebiet	31
N 8 Landwirtschaftsgebiet	32

## N 0 Allgemeines

### Ausgangslage

Dieser Bereich legt die künftige Nutzung des Gemeindegebietes fest. Die kantonalen Vorgaben definieren eine kompakte, auf die bestehenden Versorgungseinrichtungen und Verkehrsknoten ausgerichtete Siedlungsentwicklung mit hoher räumlicher Qualität und Durchgrünung. Aus diesen übergeordneten Bestimmungen und den strategischen Zielen der Gemeinde Eichberg ergeben sich folgende Grundsätze beziehungsweise Ziele.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

##### *Wohnen und Wohnumfeld:*

- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken.
- Die bestehende Siedlungsstruktur ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Die Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum ist zu fördern.
- Die Siedlungsstruktur ist auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten.

##### *Arbeit und Wirtschaft:*

- Das ansässige Gewerbe ist zu fördern und Entwicklungsreserven sind zu sichern.
- Die Arbeitsplatzgebiete sollen möglichst am Siedlungsrand konzentriert werden und über gute Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz verfügen.

##### *Verkehr und Verbindungen:*

- Der Verkehr ist auf den Hauptstrassen zu bündeln.
- Die Bedürfnisse des Langsamverkehrs sind bei der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
- Die Strassenräume in den Kerngebieten sind attraktiv zu gestalten und weisen eine hohe Verkehrssicherheit auf.

##### *Freizeit und Erholung:*

- Bestehende Freizeiteinrichtungen sind zu erhalten.
- Naherholungsgebiete sind attraktiv zu gestalten und zu erhalten.

##### *Natur und Umwelt:*

- Die bestehenden intakten Natur- und Freiräume sind zu erhalten.

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

- Planungsbericht Kap. 3.1 | 3.2

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## N 0.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

### Ausgangslage

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans sind Einzonungen nur noch dort zulässig, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzung für die Einzonung künftiger Wohn-, Misch- und Kernzonen ist, dass das Gebiet mindestens eine ÖV-Güteklasse D (ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE) aufweist. Für Bus- und Bahnlinien ist dafür ein Kursintervall von 40 – 60 Minuten notwendig.

Mit einer kompakten Siedlungsstruktur wird eine Reduktion der Zwangsmobilität mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erreicht und eine Voraussetzung für eine Reduktion des Anteils des MIV am Modalsplit geschaffen.

### Festlegung

An gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen ist die Siedlungsdichte zu erhöhen.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Planungsbericht Kap. 3.1 | 3.2

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 0.2 Dimensionierung des Siedlungsgebiets und Etappierung

### Erläuterung

Auf den Zeithorizont des Zonenplans (ungefähr 15 Jahre) gesehen, ist die Bezeichnung zusätzlicher Siedlungsflächen innerhalb der Gemeinde Eichberg aufgrund der inneren Reserven (v. a. Baulücken) nicht möglich. Die Gemeinde Eichberg verfolgt eine Innenentwicklungsstrategie, die die Nutzung der bestehenden Reserven, Nachverdichtungen in geeigneten Gebieten, zum Beispiel mit Aufzonungen, und die Mobilisierung von Bauland vorsieht. Voraussetzung für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist die konsequente Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Der kantonale Richtplan würde unter dieser Voraussetzung die Möglichkeit für eine Siedlungserweiterung bieten.

Für den längerfristigen Bedarf (nach 15 Jahren und nach Ausschöpfung der inneren Reserven) sind im Richtplan mögliche Entwicklungsrichtungen für Wohngebiete in Hinterforst, Hölzlisberg und Hopfengarten angezeigt.

Auf- und Umzonungen, die im Rahmen der Zonenplanung sofort umgesetzt werden, werden als Festlegung 1. Etappe bezeichnet. Solche, die erst zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden, werden als Festlegung 2. Etappe bezeichnet.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Bestehende Siedlungsreserven werden rasch überbaut.
- Einzonungen werden bei konkretem Bedarf und nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung auf erhältlichen Flächen vorgenommen.

Die Richtplankarte teilt die Entwicklungsflächen grob in folgende Etappen ein:

- 1. Etappe: Baugebiet mit Planungshorizont bis zu 15 Jahren; die Umsetzung im Rahmen der laufenden Totalrevision des Zonenplanes.
- 2. Etappe: Baugebiet mit Planungshorizont 15 – 25 Jahre; die Umsetzung erfolgt bedarfsweise mittels der Teilzonenpläne oder in einer künftigen Ortsplanungsrevision.
- Langfristige Siedlungsentwicklung: Prüfung für Baugebiete mit Planungshorizont über 25 Jahre

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

In den Arbeitsgebieten richtet sich der Zeitpunkt der Einzonung nach der tatsächlichen Nachfrage der bestehenden Betriebe. Die Einzonung erfolgt über Teilzonenpläne.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

---

Grundlage

- 
- Art. 8a RPG
  - Kantonaler Richtplan: S11

---

Stand

- 
- Erlass: [Erlassdatum]

## N 0.3 Anpassung Rahmennutzungsplanung

### Erläuterung

Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ändern sich die Grundlagen für die Rahmennutzungsplanung, was eine Anpassung des Baureglements und des Zonenplans bedingt. Folgende Regelungen (= Minimalmodell) sind für jede Zone obligatorisch zu definieren:

- Grenzabstand;
- Gebäudeabstand;
- Gesamthöhe.

Weitere Massnahmen können fakultativ eingeführt werden:

- Gebäudelänge und Gebäudebreite;
- Gebäudehöhe;
- Fassadenhöhe;
- Baumassenziffer;
- Terrainveränderung.

Die Massvorschriften müssen bei der Anwendung auf die verschiedenen Gebiete und deren Nutzungen abgestimmt werden. Es sollen gebietspezifische und zweckmässige Regelungen definiert werden, um die Gebiete zu entwickeln und deren Charakter zu bewahren.

Im Zonenplan müssen die Zonenbezeichnungen ebenfalls auf das Planungs- und Baugesetz abgestimmt werden. Da der Einfluss der Regelbauweise auf die Bebauung und deren Gestaltung sinkt, sind bei Arealen weitergehende Festsetzungen zur Qualitätssicherung vorzusehen. Dazu können Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild (Art. 99 Abs. 2 PBG), Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (Art. 7 Abs. 3 lit. C PBG) sowie Schutzzonen (Art. 22 PBG) ausgeschieden werden.

### Festlegung

Mit der Revision der Rahmennutzungsplanung sind für alle Zonenarten zusätzliche Massvorschriften festzulegen. Werden keine zusätzlichen Massvorschriften festgelegt, gilt das Minimalmodell.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

- PBG

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## N 0.4 Gebiete mit höherer Dichte

---

### Erläuterung

Im Raumkonzept sind Gebiete, welche sich für eine verdichtete Bauweise eignen, als Gebiet mit höherer Dichte ausgewiesen. Sie wurden anhand der Lage, der ÖV-Erschliessung, des Angebots an Infrastrukturanlagen in der direkten Umgebung und der bestehenden Bebauung festgelegt.

Die im Raumkonzept gekennzeichneten Gebiete höherer Dichte sollen Möglichkeiten für eine verdichtete Bauweise und die Siedlungsentwicklung nach innen schaffen.

---

### Festlegung

In Gebieten höherer Dichte wird eine verdichtete Bauweise gefördert.

Konkret handelt es sich dabei um die folgenden Gebiete:

- Dorf: Gebiet zwischen Kirche und Schule
- Härdli: Nahbereich Bushaltestelle
- Au: Kerngebiet und umliegende Wohngebiete
- Hopfengarten
- Hinterforst: Gebiet zwischen Buechbach und Bushaltestelle Hinterforst, Post, bestehende Baulücken

*Vororientierung / Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

---

### Grundlage

- Planungsbericht Kap. 2.3
- Art. 79 PBG

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## N 0.5 Dimensionierung Arbeitsgebiete

### Erläuterung

Arbeitszonen können nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits eingezont ist, oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt. Erweiterungen um weniger als 5'000 m<sup>2</sup> können mittels einer Fortschreibung des Richtplans in das Siedlungsgebiet aufgenommen werden. Grössere Erweiterungen haben in der jährlichen Anpassung zu erfolgen. In jedem Fall ist der konkrete Bedarf auszuweisen.

Die noch freien Arbeitsgebiete im Bereich Wanne sind für eine Arbeitsnutzung aus Sicht der Ortsplanung und aufgrund der Erschliessungslage nicht optimal. Zudem könnte nur ein kleiner Teil der Fläche aufgrund der Gewässer- und Waldabstände tatsächlich genutzt werden. Aus diesen Gründen sollen die un bebauten Teile des Arbeitsgebiets Wanne dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden.

Mit dem Richtplan werden die geeigneten Flächen zur Erweiterung der Arbeitsplatzgebiete aufgezeigt und eine Gesamtsicht der verfügbaren Arbeitsgebiete der Gemeinde geschaffen.

### Festlegung

Neue Arbeitszonen sind nur gestaffelt bei konkreten Projekten freizugeben.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

Die noch un bebauten Teile der Arbeitszone im Gebiet Wanne werden dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

*Festsetzung | Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 79 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 0.6 Bereinigung Zonenabgrenzung

### Erläuterung

Die Nutzungs- und Dichtezuweisungen in der Richtplankarte sind noch nicht parzellenscharf. Sie sind im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung zu prüfen und zu verfeinern.

Häufig wird die Erschliessung oder Bebauung einer oder mehrerer Parzellen nicht aufgrund der effektiven Zonierung erstellt. Dies trifft insbesondere auf Strassen, Kulturgrenzen, private Gärten, Renaturierung von Bachläufen etc. zu. Daraus resultieren rechtliche Unsicherheiten für die Verwaltung und die betroffenen Eigentümer.

Die geringfügigen Abweichungen der Zonenabgrenzungen gegenüber der tatsächlichen Situation / Nutzung (Waldgebiet, Strassenverlauf, Bebauung und Parzellierung) sollen angepasst werden.

Mit dieser Anpassung der Zonenabgrenzungen soll dem Eigentümer Rechtssicherheit verschafft und der, wo möglich rechtswidrige Zustand behoben werden.

### Festlegung

Im Zonenplan sind die Zonenabgrenzungen in Bezug auf die effektive Situation / Nutzung in der nächsten Revision des Zonenplans zu prüfen und ggf. anzupassen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 79 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 1 Kerngebiet

### Erläuterung

Das Kerngebiet umfasst die historischen Dorfkerne in den Ortsteilen Dorf und Au. Den raumprägenden Siedlungsstrukturen und den Freiräumen, insbesondere den Strassenräumen, ist besondere Beachtung zu schenken.

Kerngebiete dienen dem Erhalt oder der Schaffung von Gebieten mit zentrumsbildender Funktion. Damit die notwendigen baulichen Massnahmen ermöglicht werden, werden aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen entsprechend offenere Masse insbesondere hinsichtlich der Grenzabstände zugelassen. Voraussetzung dafür ist die gute Einfügung von Um-, Neu- und Ersatzbauten ins Ortsbild. Die Nutzungsart ist weitgehend offen, insofern sie bezüglich der physikalischen und ideellen Emissionen nur mässig störend ist. Die Kerngebiete werden auf die Gebiete beschränkt, in denen die historische Bebauungsstruktur auch tatsächlich wahrnehmbar ist oder wiederhergestellt werden kann.

Die Kerngebiete sollen Identifikationsmerkmale (Erscheinungsbild und Funktion) der Dörfer erhalten sowie zweckmässig erneuert werden.

Im Gebiet Dorf sollen die bestehenden Kerngebiete erhalten bleiben und aufgrund der dörflichen Struktur in den übrigen Gebieten erweitert werden.

Das Kerngebiet Au umfasst den historischen Kern im Ortsteil Au. Dazu gehört unter anderem das unter Schutz stehende Gebäude Falken. Das Kerngebiet Au dient mit einem Lebensmittelgeschäft mit integrierter Postagentur als kleines, lokales Versorgungszentrum, das als solches weiter gefördert werden soll.

In den Kerngebieten Au wird eine zweckmässige Nutzungsdurchmischung und eine Konzentration der zentrumsbildenden Nutzungen, insbesondere im Bereich Versorgung, entlang der Ortsdurchfahrten angestrebt.

### Festlegung

Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan der Kernzone zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Festlegung

Die Bauvorschriften sind, der speziellen baulichen Situation in Kerngebieten angemessen, flexibel festzulegen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 15 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 1.1 Kerngebiet Dorf

### Erläuterung

Das Kerngebiet Dorf umfasst den gleichnamigen Ortsteil im topographischen Zentrum von Eichberg. Die funktionale Zentrumsfunktion, die durch die Schulanlage und die Kirche gestützt wird, wird auch künftig gefördert.

Um der historischen Bebauung, die in einem Ortsbilschutzgebiet liegt, sowie der Stärkung der Zentrumsfunktion mit zweckmässiger Nutzungsdurchmischung gerecht zu werden, soll die heute heterogene Zonierung möglichst vereinheitlicht werden.

### Festlegung

Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan der Kernzone zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 15 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 2 Wohngebiet

### Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg zeichnet sich durch eine lockere, kleinstrukturierte Bauweise aus. Die einzelnen Ortsteile verfügen über unterschiedliche Eigenschaften und Wohnqualitäten. Vereinzelt wurden bereits Quartiere mit höherer Baudichte und Gebäudehöhen realisiert. Dennoch ist die kennzeichnende Bauweise das Einfamilienhaus in einer lockeren Struktur. Innerhalb der Wohngebiete sind noch Baulücken vorhanden. Die Nutzung dieser Baulandreserven und von Spielräumen für Wohnraumerweiterungen oder die Schaffung verdichteter Einfamilienhausstrukturen sind prioritär, wobei der grundsätzliche Charakter von Eichberg erhalten bleiben soll.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsatz

- Angemessene Verdichtung soll in ortsbaulich verträglicher Struktur ermöglicht werden. Im Vordergrund steht der Erhalt des attraktiven Wohncharakters und der Durchgrünung.

Wo reine Wohngebiete in Wohn- / Gewerbebezonen liegen, wird zum Schutz der Wohnqualität vor unerwünschten Gewerbenutzungen eine Zuweisung zu einer reinen Wohnzone geprüft.

#### *Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

- Art. 14 PBG
- Kantonaler Richtplan: S12, S14

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## N 2.1 Wohngebiet niedriger Dichte

### Erläuterung

Das Siedlungsgebiet von Eichberg weist grösstenteils eine niedrige Dichte auf. Die Gebiete «Wohnen niedriger Dichte» dienen primär dem Wohnen in Einfamilienhaus-Strukturen. An geeigneten Lagen sollen auch verdichtete Einfamilienhaus-Strukturen wie Reihenhäuser oder auch ortsbaulich eingepasste kleinere Mehrfamilienhäuser gefördert werden.

Das Gebiet an der Schulhausstrasse im Ortsteil Dorf liegt heute in einer Wohn- / Gewerbezone, wird jedoch ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt. Daher, und weil an dieser Lage keine gewerblichen Nutzungen wünschenswert sind, wird das Gebiet dem Wohngebiet niedriger Dichte zugewiesen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung soll das Gebiet im Süsswinkel, das heute zum Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen gehört, künftig als Wohngebiet niedriger Dichte ausgewiesen werden.

### Festlegung

Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan weiterhin einer Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

Die nachfolgenden Gebiete sind im Zonenplan künftig einer Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.

- N 2.1.1 Schulhausstrasse, Dorf
- N 2.1.2 Süsswinkel

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

- Art. 14 PBG
- Kantonaler Richtplan: S12, S14

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## N 2.2 Wohngebiet mittlerer Dichte

### Erläuterung

An den zentralen und gut erschlossenen Gebieten der Gemeinde Eichberg bestehen bereits heute Gebiete mittlerer Dichte, wie zum Beispiel die Wohnsiedlung im Ortsteil Au oder Händli. In den Gebieten mittlerer Dichte sind ähnliche Dichten wie in der genannten Wohnsiedlung anzustreben.

Mit Wohngebieten mittlerer Dichte wird eine verdichtete Bauweise an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert. In der Regel sind Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser zu fördern, die sich gut in die übrige Struktur von Eichberg einfügen. An geeigneten Lagen ist der Bau von Mehrfamilienhäusern zu fördern.

Das Gebiet im Westen des Ortsteils Händli weist bereits heute eine mittlere Bebauungsdichte auf und grenzt an ein Wohngebiet mittlerer Dichte. Dieses soll auf das genannte Gebiet ausgedehnt werden, um die erwünschte Dichte langfristig sicher zu stellen.

In Hinterforst soll das Gebiet zwischen Ringgasse und dem Buechbach einer mittleren Dichte zugewiesen werden. Das Gebiet ist heute noch unternutzt. Mit einem Wohngebiet mittlerer Dichte kann an dieser Stelle ein fließender Übergang zwischen dem angrenzenden Wohngebiet niedriger Dichte und dem Wohn- / Gewerbegebiet entstehen.

Im Gebiet Händli besteht heute eine Schreinerei im Wohn- / Gewerbegebiet. Solange der Betrieb der Schreinerei im Händli fortgeführt wird, besteht kein grundsätzlicher Handlungsbedarf. Die Umnutzung zu einer reinen Wohnnutzung ist jedoch aktuell in Planung. Daher soll das Gebiet Händli mittelfristig einem Wohngebiet mittlerer Dichte zugewiesen werden.

### Festlegung

Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan weiterhin einer Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

Die nachfolgenden Gebiete sind im Zonenplan künftig einer Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.

- N 2.2.1 Händli West
- N 2.2.2 Hinterforst Buechbach

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

Das nachfolgende Gebiet ist bei ausgewiesenem Bedarf und unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzung mittels Teilzonenplan oder in einer künftigen Ortsplanungsrevision einer Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.

- N 2.2.3 Schreinerei Händli

*Vororientierung / mittelfristig*

---

Beteiligte

---

– Gemeinderat (Federführung)

---

Grundlage

---

– Art. 14 PBG  
– Kantonaler Richtplan: S12, S14

---

Stand

---

– Erlass: [Erlassdatum]

### N 3 Wohn- / Gewerbegebiet

#### Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg verfügt über einige traditionelle Mischgebiete. Diese befinden sich vor allem in den Ortsteilen Hinterforst, Au und Oberau. Diese Gebiete grenzen häufig an Arbeits- oder Kerngebiete, wo sie einen fließenden Übergang zu den reinen Wohnzonen darstellen.

Mischgebiete haben einen geringeren Anspruch auf Immissionsschutz und zudem werden bei einer tatsächlichen gewerblichen Nutzung hohe Anforderungen an die Erschliessung gestellt. Daher sollen Wohn- / Gewerbegebiete nur in klar begründeten Fällen ausgeschieden werden, bzw. bestehen bleiben.

#### Festlegung

##### Handlungsgrundsätze

- Wohn- / Gewerbegebiete sollen nur noch dort vorgesehen werden, wo Kleingewerbe und Detailhandel bestehen bzw. im öffentlichen Interesse liegen und den gewerblichen Anforderungen an die Erschliessung Rechnung getragen werden kann.
- Wo Wohnen im Vordergrund steht, sollen reine Wohnzonen ausgeschieden werden, um im Sinne der Rechtssicherheit auch ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

#### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

#### Grundlage

- Art. 14 PBG

#### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

### N 3.1 Wohn- / Gewerbegebiet niedriger Dichte

---

Erläuterung

Wohn- / Gewerbegebiete niedriger Dichte werden, abgestimmt auf die ortsbaulichen Gegebenheiten, an weniger zentralen Lagen festgelegt. Wohn- / Gewerbegebiete niedriger Dichte ermöglichen eine Mischnutzung bei niedriger Dichte.

---

Festlegung

Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan weiterhin einer Wohn- / Gewerbezone niedriger Dichte zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

---

Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

---

Grundlage

– Art. 14 PBG

---

Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 3.2 Wohn- / Gewerbegebiet mittlerer Dichte

Erläuterung	<p>Wohn- / Gewerbegebiete mittlerer Dichte werden, abgestimmt auf die ortsbaulichen Gegebenheiten, an zentralen und gut erschlossenen Standorten festgelegt.</p> <p>Das Gebiet der Gemeindeverwaltung soll künftig dem Wohn- / Gewerbegebiet mittlerer Dichte zugewiesen werden, um Wohnnutzungen zuzulassen. Die Gemeindeverwaltung benötigt auch langfristig nicht den gesamten vorhandenen Raum. Daher soll dieser sinnvoll und im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden und zu Wohnzwecken umgebaut werden können.</p>
Festlegung	<p>Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan weiterhin einer Wohn- / Gewerbezone niedriger Dichte zuzuweisen.</p> <p><i>Festsetzung / Sofortmassnahme</i></p> <hr/> <p>Das nachfolgende Gebiet ist im Zonenplan künftig einer Wohn- / Gewerbezone mittlerer Dichte zuzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– N 3.2.1 Gemeindeverwaltung</li> </ul> <p><i>Festsetzung / Sofortmassnahme</i></p>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinderat (Federführung)</li> </ul>
Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Art. 14 PBG</li> </ul>
Stand	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erlass: [Erlassdatum]</li> </ul>

## N 4 Arbeitsgebiet

### Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg verfügt nur über verhältnismässig kleine Arbeitsgebiete. Diese sind vor allem aus langjährigen Familienbetrieben entstanden. Das bestehende Gewerbe soll erhalten und gefördert werden. Insbesondere sollen die lokalen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde erhalten. Ansonsten zeichnet sich die Gemeinde Eichberg nicht als Arbeitsstandort aus.

Wo Arbeitsgebiete an Misch- oder Wohngebiete stossen, können Konflikte (Lärm, Luft, Verkehr, Siedlungsgestaltung) auftreten. Daher ist die Lage von Arbeitsgebieten bezüglich der Nähe zu Wohnbauten, die konkrete Nutzung sowie Gestaltung von Bauten und Anlagen bezüglich Volumina besonders zu beachten.

Bestehende Standorte und Betriebe sollen erhalten und entwickelt werden, sofern sie mit der Wohnnutzung verträglich und mit der Siedlungsentwicklung gemäss Richtplan vereinbar sind.

Die Arbeitsplatzgebiete werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen (Baumasse, Emissionen) auf das Umfeld abgestimmt.

Beim bestehenden Arbeitsgebiet bei der Kartonfabrik ist eine Nutzung zu reinen Arbeitszwecken aufgrund der Lage und der Erschliessungssituation nicht erwünscht. Einerseits soll ein Teil des Gebiets der tatsächlichen Nutzung zu Reitsportzwecken zugewiesen werden, und andererseits sollen Teile des Areals, die nicht bebaut sind, dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsatz

Langfristig ist die Ausscheidung neuer Arbeitsgebiete nur bei konkretem Bedarf und entsprechenden Projekten zuzulassen.

Die bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan weiterhin der Arbeitszone zuzuweisen.

Nicht zur Arbeitsnutzung geeignete Gebiete sind auszuzonen und dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

*Festsetzung | Sofortmassnahme*

Im Baureglement werden die Arbeitszonen mindestens hinsichtlich der zulässigen Baumassen und Empfindlichkeitsstufen unterschieden.

Für die Arbeitsplatzgebiete sind im Baureglement Vorschriften zu erlassen, die ein empfindliches Umfeld hinsichtlich Baumassen und Emissionen berücksichtigen.

*Festsetzung | Sofortmassnahme*

---

Beteiligte

---

– Gemeinderat (Federführung)

---

Grundlage

---

– Art. 14 PBG

---

Stand

---

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 4.1 Arbeitsgebiet Hinterforst

### Erläuterung

Der bestehende Sägereibetrieb Fenk Holz AG im Gebiet Hinterforst erhält die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung am heutigen Standort.

Das Gebiet soll erst bei ausgewiesenem Bedarf für eine Betriebserweiterung ausgeschieden werden. Aufgrund der empfindlichen Lage am Ortseingang und dem Übergang zum Wohngebiet ist besonders auf die Gestaltung der Bauten und mögliche Immissionen zu achten sowie auf die Schaffung eines attraktiven Siedlungsrandes. Aus diesem Grund soll im Rahmen einer Ausscheidung für eine Arbeitszone eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt werden.

### Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist bei ausgewiesenem Bedarf mittels Teilzonenplan oder in einer künftigen Ortsplanungsrevision einer Arbeitszone zuzuweisen.

*Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig*

Für das bezeichnete Arbeitsgebiet gilt die Sondernutzungsplanpflicht. Insbesondere müssen im Rahmen einer Sondernutzungsplanung die verkehrliche Situation analysiert und allenfalls beschränkt sowie die Aufwertung des Siedlungsrandes sichergestellt werden.

*Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 14 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 4.2 Arbeitsgebiet Moos

### Erläuterung

Für Betriebserweiterungen innerhalb der Gemeinde Eichberg wird ein Arbeitsgebiet im Gebiet Moos vorgesehen. Das Gebiet grenzt an Wohn- / Gewerbegebiet an und bietet über die Kühlhausstrasse gute Erschliessungsmöglichkeiten für ein Arbeitsgebiet.

Das Gebiet soll erst bei ausgewiesenem Bedarf für eine Betriebserweiterung, bzw. -umsiedlung innerhalb der Gemeinde Eichberg ausgeschieden werden. Aufgrund der empfindlichen Lage am Ortseingang und im Übergang zum Wohngebiet ist besonders auf die Gestaltung der Bauten und mögliche Immissionen zu achten sowie auf die Schaffung eines attraktiven Siedlungsrandes. Aus diesem Grund soll im Rahmen einer Ausscheidung für eine Arbeitszone eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt werden.

### Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist bei ausgewiesenem Bedarf mittels Teilzonenplan oder in einer künftigen Ortsplanungsrevision einer Arbeitszone zuzuweisen.

*Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig*

Für das bezeichnete Arbeitsgebiet gilt die Sondernutzungsplanpflicht. Insbesondere müssen im Rahmen einer Sondernutzungsplanung die verkehrliche Situation analysiert und allenfalls beschränkt sowie die Aufwertung des Siedlungsrandes sichergestellt werden.

*Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 14 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 5 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

### Erläuterung

Insbesondere im Ortsteil Dorf sind an geeigneten Standorten Flächen für öffentliche Nutzungen vorhanden. Dort sind mit der Kirche und den zugehörigen Bauten sowie Schul- und Sportanlagen alle wichtigen öffentlichen Nutzungen angeordnet.

Die Gemeinde hat mittel- bis langfristig Bedarf an zusätzlichen Flächen für öffentliche Nutzungen, konkret für die Erweiterung der Sportanlage. Damit soll für Vereine die Möglichkeit geschaffen werden, in der Gemeinde zu trainieren und Anlässe zu halten.

Bei der Kirche befindet sich eine eingezonte Fläche, für die kein Bedarf mehr besteht. Ursprünglich war die Fläche für Parkplätze vorgesehen. Sie soll nun dem Freihaltegebiet zugewiesen werden (N 7.2).

Das Gebäude der Gemeindeverwaltung ist für die heutige Nutzung zu gross. Daher ist vorgesehen, Raum, der auch langfristig nicht durch die Gemeinde genutzt wird, der Wohnnutzung zuzuführen. Das Vorhaben entspricht der Entwicklung nach innen und schöpft vorhandene Reserven sinnvoll aus. Zu diesem Zweck soll das Gebiet der Gemeindeverwaltung dem Wohn- / Gewerbegebiet zugewiesen werden (N 3.2.1).

### Festlegung

#### Handlungsgrundsatz

Der Bedarf für zusätzliche Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen ist zu sichern und regelmässig zu prüfen.

Das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ist im Zonenplan weiterhin der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

Das nachfolgende Gebiet ist bei ausgewiesenem Bedarf mittels Teilzonenplan oder in einer künftigen Ortsplanungsrevision einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen.

- N 5.1 Sportplatz Schulanlage Dorf

*Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig*

### Beteiligte

- Gemeinderat

### Grundlage

- Art. 18 PBG

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## N 6 Intensiverholungsgebiet

### Erläuterung

Das Intensiverholungsgebiet dient der intensiveren Nutzung des Bodens für Erholungszwecke. Dies betrifft vor allem Nutzungen für Sport- und Freizeitanlagen. Intensiverholungsgebiete sollen an jeweils für die Nutzung geeigneten Lagen angeordnet werden. Der Zweck der Intensiverholungsgebiete ist im Rahmen der Rahmennutzungsplanung abschliessend zu definieren.

In Eichberg bestehen zwei Intensiverholungsgebiete. Diese sollen bestehen bleiben. Das Intensiverholungsgebiet Reitsportanlage dient dem Erhalt der Reitsportanlage und dessen Nutzung als Freizeiteinrichtung.

Das Intensiverholungsgebiet Zoo umfasst die Gebäude und Anlagen des Zoos, bzw. des «Zoohuus». Die Nutzung als Zoo und Pflegeeinrichtung für Tiere soll weiterhin ermöglicht und gestärkt werden.

Bei der Kartonfabrik besteht heute ebenfalls hauptsächlich eine Nutzung zu Reitsportzwecken. Aus diesem Grund soll ein Teil des Gebiets dem Intensiverholungsgebiet zugewiesen werden. Die bestehende Hufschmiederei soll im Arbeitsgebiet verbleiben.

### Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan weiterhin der Intensiverholungszone mit der entsprechenden Zweckbestimmung zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 17 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## N 7 Freihaltegebiet

### Erläuterung

Freihaltegebiete umfassen Flächen, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umweltschutzes freizuhalten sind.

Über die Freihaltegebiete sollen die Siedlungsgebiete mit der freien Landschaft vernetzt werden und die Vernetzung innerhalb der Kulturlandschaft, vor allem entlang der Fliessgewässer, sichergestellt werden.

In Eichberg dienen die Freihaltegebiete insbesondere dem Erhalt von wichtigen Sichtbeziehungen und verfügen über eine siedlungsgliedernde Funktion. Einige Flächen sind durch ihre Lage und Topographie nicht für eine Bebauung geeignet, weshalb diese dem Freihaltegebiet zugewiesen werden. Dazu gehört ein Gebiet im Hölzlisberg sowie die ehemals als Parkplatz vorgesehene Fläche bei der Kirche im Dorf.

### Festlegung

Die Freihaltegebiete sind im Zonenplan entsprechend ihrer Lage der Freihaltezone innerhalb resp. ausserhalb der Bauzone zuzuweisen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

Die nachfolgenden Gebiete sind im Zonenplan künftig entsprechend ihrer Lage der Freihaltezone innerhalb resp. ausserhalb der Bauzone mit der entsprechenden Zweckbestimmung zuzuweisen.

- N 7.1 Hölzlisberg
- N 7.2 Kirchareal Dorf

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

- Art. 16 PBG

### Stand

- Erlass: [Erlasdatum]

## N 8 Landwirtschaftsgebiet

### Erläuterung

Das Landwirtschaftsgebiet umfasst alle Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen und/oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Diese Nutzflächen sind in den vergangenen Jahrzehnten durch die Siedlungserweiterung zunehmend zurückgegangen. Mit der Forderung der Siedlungsentwicklung nach innen hat sich der Druck auf diese Flächen etwas entschärft.

Das Landwirtschaftsgebiet hat nicht nur Bedeutung als Produktionsfläche, sondern vor allem in siedlungsnahen Lagen auch für die Naherholung.

Die landwirtschaftliche Nutzung soll auf geeigneten und zusammenhängenden (gemeindeintern und -übergreifend) Flächen gesichert werden.

Nicht für die Siedlungsentwicklung benötigtes, übriges Gemeindegebiet, welches einer raumplanerisch sinnvollen Entwicklung entgegensteht, ist dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

Die bei der Kartonfabrik als Arbeitsgebiete ungeeigneten Flächen werden ausgezont und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

### Festlegung

Die Landwirtschaftsgebiete sind im Zonenplan weiterhin der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die bisher als übriges Gemeindegebiet bezeichneten Flächen sind dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 24 ff. RPG  
 – Art. 21 PBG  
 – Kantonaler Richtplan: V12

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

# GS Gestaltung Siedlung

GS 0 Allgemeines	34
GS 1 Strategien der Innenentwicklung	35
GS 1.1 Bewahren   Aufwerten	36
GS 1.2 Aufwerten (Fortschreiben)	37
GS 1.3 Bewahren   Ergänzen	38
GS 1.4 Umstrukturieren	39
GS 1.4.1 Umstrukturieren Au	40
GS 1.4.2 Umstrukturieren Händli	41
GS 1.4.3 Umstrukturieren Hinterforst	42
GS 2 Gebiete mit Einordnungsgebot	43
GS 3 Typologie Strassenraum	44
GS 4 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht	45
GS 5 Gestaltung öffentliche Räume	46
GS 6 Aufwertung Strassenraum	47
GS 6.1 Strassenraumgestaltung Dorf	48
GS 6.2 Gestaltung von Fuss- und Veloverkehrsachsen	49
GS 7 Entwicklung Zentren	50

---

## GS 0 Allgemeines

---

### Erläuterung

Im Rahmen der Innenentwicklung und der angestrebten baulichen Verdichtung erhalten die Siedlungsqualität und -gestaltung eine wesentlich höhere Bedeutung. Ebenso ist den Freiräumen vermehrt Beachtung zu schenken. Dies erfordert eine effizientere Nutzung der bestehenden Siedlungsflächen sowie qualitativ hochwertige Siedlungsräume. Das Sachgebiet «Gestaltung Siedlung» setzt sich, gestützt auf die Potenziale der Gemeinde, mit der Frage auseinander, wo und auf welche Weise die Gemeinde die Innenentwicklung steuern kann.

Die Gemeinde Eichberg setzt sich aus den Ortsteilen Hinterforst, Dorf, Hölzlisberg, Händli, Hopfengarten, Au und Oberau zusammen. Die Ortsteile weisen jeweils unterschiedliche Eigenschaften und Charakteren auf, zeichnen sich aber alle durch eine eher lockere Bebauungsstruktur aus.

---

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Der dörfliche Charakter, der durch eine lockere Bauweise geprägt ist, ist hinsichtlich Massstäblichkeit, Gestaltung der Bauten und des Freiraums sowie Materialwahl und Bepflanzung zu erhalten, respektive wieder zu beleben.
- Mit der Um- und Durchsetzung von überdurchschnittlichen Architektur- und Gestaltungskonzepten soll durch aktive Mitwirkung der Gemeinde zur gestalterischen Weiterentwicklung beigetragen werden.

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

---

### Grundlage

- Raumkonzept
- Kantonaler Richtplan: S13

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 1 Strategien der Innenentwicklung

### Erläuterung

Die Innenentwicklung umfasst verschiedene Strategien. Zum einen können vorhandene Qualitäten erhalten und aufgewertet werden, zum anderen noch nicht ausgeschöpfte Potenziale identifiziert und ausgenutzt werden. Grössere Baulücken oder stark unternutzte Areale können in Neubauten ergänzt werden. Einige Gebiete können auch umstrukturiert werden, indem neue Nutzungen und Bautypologien in das Gebiet eingeführt werden.

Die Innenentwicklung ist ein langfristiger Vorgang und erfordert eine breite Unterstützung im Quartier sowie in der Gemeinde. Der Erneuerungszyklus der Bauten, die Lebensphasen der Bewohner sowie die Immobiliennachfrage beeinflussen die effektiven Umsetzungen und den Realisierungszeitpunkt.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- In den Potenzialgebieten sollen passende Strategien (Aufwerten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren) zur Innenentwicklung definiert und umgesetzt werden.
- Mögliche Instrumente zur Umsetzung oder Massnahmen zur Mobilisierung sollen für die einzelnen Gebiete aufgezeigt werden.

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S13
- Strategie Innenentwicklung, AREG
- Planungsbericht Kap. 2.4

### Dokumentation

- Plan Strategie der Innenentwicklung

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 1.1 Bewahren | Aufwerten

### Erläuterung

In Gebieten mit der Strategie Bewahren (Veredeln) steht der Schutz von erhaltenswerten Bebauungen und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Ortes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

Dieser Strategie wird der historische Ortskern Dorf zugewiesen, wobei es sich um eine Mischung der beiden Strategien Bewahren und Aufwerten handelt. Das Gebiet Dorf weist einerseits schützenswerte Strukturen auf, und ist auch zum Teil im Ortsbildschutzgebiet, andererseits bestehen auch einige schon ältere landwirtschaftliche Gebäude. Diese lassen sich allenfalls umnutzen und aufwerten.

### Festlegung

Das bezeichnete Gebiet Dorf wird hinsichtlich Dichte und Struktur bewahrt. Dabei gilt es folgende Punkte insbesondere zu beachten:

- Gebäude und Gebäudeteile, die nicht mehr dem ursprünglichen Nutzungszweck dienen, sollen durch massvolle Eingriffe umgenutzt und aufgewertet werden.
- Bei Neubauten wird speziell auf die ortsbauliche Einpassung und den Erhalt des Ortsbildes geachtet.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

Mit massvollen Eingriffen werden bestehende Potenziale ausgeschöpft. Die Ursprungssubstanz wird weitestgehend erhalten und höchstens punktuell ergänzt. Im Vordergrund stehen Auf- oder Anbauten, die das Ortsbild aufwerten.

*Zwischenergebnis | Langfristig*

*Verweis: N 1.1*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S13
- Strategie Innenentwicklung, AREG
- Planungsbericht Kap. 2.4

### Dokumentation

- Plan Strategie der Innenentwicklung

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 1.2 Aufwerten (Fortschreiben)

### Erläuterung

Aufwertungsgebiete bezeichnen Gebiete, die nur moderat quantitativ entwickelt werden sollen. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen.

Die Strategie wird für das gesamte Siedlungsgebiet angewandt, in dem keine andere Strategie zum Zuge kommt.

### Festlegung

Die Regelbauweise wird im Hinblick auf eine moderate Entwicklung, die sich an den bestehenden Strukturen und der Körnigkeit orientiert, festgelegt.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*  
*Verweis: N 0.3*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S13
- Strategie Innenentwicklung, AREG
- Planungsbericht Kap. 2.4

### Dokumentation

- Plan Strategie der Innenentwicklung

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 1.3 Bewahren | Ergänzen

### Erläuterung

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete haushälterisch zu nutzen. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Entwicklungsvorhaben umfassen in der Regel mehrere Grundstücke und erfordern aktive Planung durch die Grundeigentümer und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung der Gebiete bleiben bestehen, das ortsbauliche Grundmuster kann sich jedoch ändern.

Für das Gebiet Hölzlisberg wird eine Mischung der Strategien Ergänzen und Bewahren angestrebt. Baulücken sollen gezielt überbaut werden, der Charakter und die Struktur sollen aber bewahrt werden. Das Gebiet ist nur mässig vom öffentlichen Verkehr erschlossen und aus topografischen Gründen ist eine vollständige Ausschöpfung der möglichen Nutzung nicht für alle Liegenschaften sinnvoll. Daher wird für dieses Gebiet keine aktive Verdichtung angestrebt, aber die gezielte Überbauung des bestehenden Baulands.

### Festlegung

Im bezeichneten Gebiet Hölzlisberg sollen bestehende Reserven effizient genutzt werden, indem verfügbare Flächen überbaut und somit die bestehenden Strukturen ergänzt werden.

Die Regelbauweise ermöglicht eine quantitative Entwicklung und Nutzung der vorhandenen Reserven.

*Festsetzung | Sofortmassnahme*  
*Verweis: N 0.3*

Die Gemeinde unterstützt und vermittelt zwischen Grundeigentümern bei Bauprojekten, die der Verdichtung des Quartiers beitragen.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

Die Gemeinde forciert die Ausnutzung bestehender Baulücken und Innenentwicklungsreserven. Sie stösst Entwicklungsprozesse an und beteiligt sich an diesen.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S13
- Strategie Innenentwicklung, AREG
- Planungsbericht Kap. 2.4

### Dokumentation

- Plan Strategie der Innenentwicklung

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 1.4 Umstrukturieren

### Erläuterung

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen.

In den bezeichneten Arealen steht der Teilersatz der bestehenden Baustruktur zugunsten höherer Dichten im Vordergrund.

### Festlegung

Ergebnisse von Analysen und resultierende Konzepte (Studien, Gutachten etc. zu den Themen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Bezug zur Umgebung und zum öffentlichen Raum) für die künftige Entwicklung werden mittels Vereinbarungen oder über Sondernutzungspläne in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und Interessenvertretern gesichert.

Die Gemeinde initiiert entsprechende Planungen.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S13
- Strategie Innenentwicklung, AREG
- Planungsbericht Kap. 2.4

### Dokumentation

- Plan Strategie der Innenentwicklung

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## GS 1.4.1 Umstrukturieren Au

---

### Erläuterung

Zwischen der Oberrietstrasse, der Unteren Austrasse und der Jakob-Oesch-Strasse bestehen heute viele ältere Bauten und das Gebiet ist unternutzt.

Ältere Bauten, die nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen, sollen ersetzt oder umstrukturiert werden, wobei eine gute Ausnutzung der verfügbaren Flächen anzustreben ist.

Insgesamt werden das Erscheinungsbild und der Charakter des Zentrums von Au erhalten.

---

### Festlegung

Im bezeichneten Quartier Au wird die Entwicklungsstrategie Umstrukturieren verfolgt.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

Wo möglich werden Bauten mit älterer Substanz (teilweise) ersetzt und unternutzte Flächen ausgenutzt.

*Zwischenergebnis / Mittelfristig/Langfristig*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Grundeigentümer

---

### Grundlage

- Art. 65 PBG
- Plan Strategie der Innenentwicklung

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 1.4.2 Umstrukturieren Händli

Erläuterung

Solange der Betrieb der Schreinerei im Händli fortgeführt wird, besteht kein grundsätzlicher Handlungsbedarf. Für den Fall, dass der Betrieb nicht weitergeführt wird, entsteht neuer Platz für Wohnraum. Die verfügbare Fläche soll künftig sinnvoll ausgenutzt werden. Falls durch den Wegfall des Betriebs der Schreinerei im Händli Fläche verfügbar wird, soll diese umstrukturiert werden und der Wohnnutzung zugeführt werden.

Festlegung

Im bezeichneten Quartier Händli wird die Entwicklungsstrategie Umstrukturieren verfolgt.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

Wo möglich werden Bauten mit älterer Substanz (teilweise) ersetzt und unternutzte Flächen ausgenutzt.

*Zwischenergebnis | Langfristig*

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Grundeigentümer

Grundlage

- Art. 65 PBG
- Plan Strategie der Innenentwicklung

Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

### GS 1.4.3 Umstrukturieren Hinterforst

#### Erläuterung

Zwischen Buechbach und Ringgasse besteht ein Areal mit einer ins Alter gekommenen Bausubstanz auf einer ansonsten weitestgehend unbebauten Fläche. Dieses Gebiet inmitten des Siedlungskörpers und nahe der Bushaltestelle *Hinterforst, Post* bietet sich für eine Umstrukturierung an.

Ältere Bauten, die nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen sollen ersetzt oder umstrukturiert werden, wobei eine gute Ausnützung der verfügbaren Flächen anzustreben ist.

#### Festlegung

Im bezeichneten Quartier Hinterforst wird die Entwicklungsstrategie Umstrukturieren verfolgt.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

Wo möglich werden Bauten mit älterer Substanz (teilweise) ersetzt und unternutzte Flächen ausgenutzt.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig/Langfristig*

#### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Grundeigentümer

#### Grundlage

- Art. 65 PBG
- Plan Strategie der Innenentwicklung

#### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 2 Gebiete mit Einordnungsgebot

### Erläuterung

Gemäss Art. 99 PBG kann die politische Gemeinde für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zusätzlich zu diesen Gebieten bezeichnet der Richtplan weitere Gebiete, in denen Bauten und Anlagen besonders gestaltet und eingeordnet werden müssen.

Die Gemeinde bezeichnet nebst den Kern- und Schutzzonen weitere sensible Gebiete, in denen ein Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht, als Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild. Das Gebiet Hopfengarten ist geprägt durch seine einheitliche Bebauung entlang einer gleichförmigen Linie, die den Ortseingang markiert.

### Festlegung

Die Bebauungsstruktur entlang der im Raumkonzept eingezeichneten, prägenden Raumkante ist fortzuführen.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

Im Gebiet Hopfengarten sind im Rahmennutzungsplan Vorschriften zu erlassen, die die Fortführung der Raumkante und den Erhalt der Sichtbeziehung auf die dahinterliegenden Dorfteile sicherstellt.

*Festsetzung | Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Raumkonzept

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

### GS 3 Typologie Strassenraum

Erläuterung

Der Charakter des Strassenraums soll differenziert und spezifisch gestaltet werden. Die Strassenräume können aufgrund der Stellung der Bauten, der angrenzenden Nutzungen und des unterschiedlichen Übergangs von öffentlichem zu privatem Raum unterschieden werden. Daraus ergeben sich die übergeordneten drei Typologien der Landstrassen, Dorfstrassen und Kernstrassen. Für diese drei Typologien können Idealprofile entwickelt werden, welche in Abstimmung vor Ort für die einzelnen Strassenräume geschärft oder variiert werden können. Durch die heterogenen Ortsbilder der Eichberger Siedlungen ist eine Verallgemeinerung der Strassenräume nicht zielführend. Im Zusammenhang mit Strassensanierungen sollen dennoch diese Idealbilder der Wegleitung dienen, deren Aussagen zu vertiefen und mit geeigneten Mitteln und Planungsinstrumenten zu sichern sind.

Festlegung

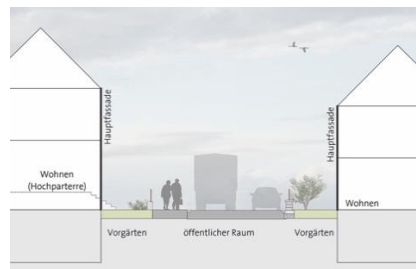
Die Gemeinde realisiert Strassenraumgestaltungen nach den differenzierten Typologien der Strassenräume, wobei diese anhand der Situation vor Ort anzupassen sind. Die Typologien dienen der Wegleitung.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

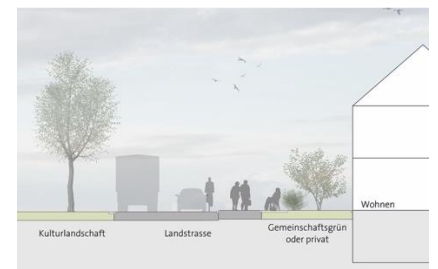
*Verweis: I 1 / VO*



Beispiel Kernstrasse



Beispiel Dorfstrasse



Beispiel Landstrasse

Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

Grundlage

–

Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## GS 4 Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

### Erläuterung

Aufgrund von Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG kann die Gemeinde über bestimmte Gebiete im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen. Dabei muss vor einer Bebauung ein rechtsgültiger Sondernutzungsplan vorliegen. Dies ist ein wichtiges Mittel, um die ortsbauliche und architektonische Qualität eines Innenentwicklungsgebiets sicherzustellen. Entsprechend kommt die Sondernutzungsplanpflicht insbesondere bei den Innenentwicklungsgebieten zur Anwendung. Ist ein Gebiet mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt, muss dieser innert drei Jahren seit der ersten schriftlichen Aufforderung der Grundeigentümer / -innen öffentlich aufliegen. Somit kann die Festsetzung nur auf Gebieten erfolgen, wo eine konkrete Entwicklungsabsicht besteht.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Die Gemeinde sichert über Sondernutzungspläne die Entwicklung mit besonderer Qualität (insbesondere im Ortszentrum Au) oder andere Vorhaben, die im öffentlichen Interesse liegen.
- Für die Innenentwicklungsgebiete soll eine zweckmässige und ausreichende Erschliessung sichergestellt werden.
- Mittels Sondernutzungsplanungen sollen ortsbauliche und architektonische Qualitäten der Bebauung und des Freiraums gesichert werden.
- Der Schaffung wohnlicher Siedlungen und deren Anbindung an die Naherholungsgebiete ist besonders Rechnung zu tragen.

Im Zonenplan werden folgende Gebiete mit einer überlagernden Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. c) PBG belegt:

- GS 4.1 Zentrum Au: Ziel ist die Regelung einer besonderen Bauweise, bzw. die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume, die der Zentrumsfunktion von Au Rechnung tragen. Eine moderat verdichtete Bauweise soll sichergestellt werden
- GS 4.2 Restaurant Sonne: Die bestehende Bebauungsstruktur soll erhalten und insbesondere bezüglich Volumetrie nicht erweitert werden. Im Hinblick auf die Lage ist die Sicherung eines qualitativen Projekts zentral.
- GS 4.3 Arbeitsgebiete: Für die Arbeitsgebiete der Gemeinde gilt grundsätzlich eine Sondernutzungsplanpflicht.

#### *Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## GS 5 Gestaltung öffentliche Räume

---

Erläuterung

Öffentliche Räume wie beispielsweise Strassenräume, Gassen und Plätze zählen zu den wichtigsten Erkennungsmerkmalen eines Ortes und haben einen wesentlichen Einfluss auf das Image einer Gemeinde. Insbesondere in den Kern- und Wohngebieten sind die öffentlichen Räume dem dörflichen Charakter der Gemeinde anzupassen und dementsprechend zu gestalten. Dabei gilt es Gestaltungsmängel sowie Sicherheitsdefizite zu beheben.

---

Festlegung

Handlungsgrundsätze

- Die öffentlichen Räume sollen eine attraktive und für die Gemeinde Eichberg charakteristische Gestaltung aufweisen.
- Die Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer im Siedlungsgebiet ist mittels attraktiv gestalteter Strassenräume sicherzustellen.

---

Beteiligte

- 
- Gemeinderat (Federführung)

---

Stand

- 
- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 6 Aufwertung Strassenraum

Erläuterung

Die öffentlichen Strassenräume weisen zum Teil Gestaltungsmängel auf, welche auch zu Sicherheitsdefiziten führen. Die Strassenräume sind innerhalb des Siedlungsgebietes dörflich geprägt, weisen aber kaum Aufenthaltsqualität auf. Zwischen den Ortsteilen dienen die Strassen vor allem der Verbindung mittels des motorisierten Individualverkehrs und bieten wenig Raum für andere Verkehrsteilnehmer.

Festlegung

Handlungsgrundsätze

- Die Strassenräume sollen neben ihrer verkehrlichen Funktion auch auf die Qualität als Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche für die Bevölkerung ausgerichtet werden. Die Dimensionierung und die Art der Gestaltung sollen den angrenzenden Nutzungen entsprechend erfolgen.
- Die Ortskerne sind durch typische Gestaltungselemente (niedrige Natursteinmauern, Baumgruppen am Strassenrand, Hauszugänge mit Belagswechsel) zu verdeutlichen.
- Das Bewusstseins- und Verantwortungsgefühl der Bewohner für die eigene Gemeinde ist über vielfältig nutzbare öffentliche Räume zu wecken.

Die Strassenräume werden neben ihrer verkehrlichen Funktion auf ihre Qualität als Aufenthaltsbereich sowie auf eine entsprechende Gestaltung überprüft und mit Abstimmung auf das landschaftliche, bauliche und nutzungsmässige Umfeld gestaltet.

*Festlegung | Mittelfristig/Langfristig*

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

Grundlage

–

Dokumentationen

–

Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 6.1 Strassenraumgestaltung Dorf

Erläuterung

Der Strassenraum im Ortsteil Dorf soll künftig über eine verbesserte Aufenthaltsqualität verfügen und somit den Ortsteil als funktionales Zentrum stärken.

Festlegung

Für den im Richtplan markierten Strassenraum im Ortsteil Dorf stösst die Gemeinde eine Umgestaltung an, die insbesondere auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Behebung bestehender Sicherheitsdefizite abzielt. Folgende gestalterische Vorgaben sollen dabei erarbeitet und umgesetzt werden:

- Die Bebauung orientiert sich auf die Strasse und fasst sie räumlich;
- Bestehende Sicherheitsdefizite werden behoben;
- Die Strassenraumgestaltung richtet sich insbesondere auch an die Langsamverkehrsteilnehmenden (Integrieren und Stärken des Langsamverkehrs);
- Hochwertig gestaltete Vorgärten und Vorplätze trennen private und öffentliche Bereiche (Einbezug von Plätzen, Brunnen, Bäumen etc. in die Strassenraumgestaltung);
- Ausbilden des Strassenraums als Aufenthalts- und Kommunikationsraum;
- Koexistenz der Verkehrsteilnehmer / Verkehrsarten.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig/Langfristig*

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

Grundlage

–

Dokumentationen

–

Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GS 6.2 Gestaltung von Fuss- und Veloverkehrsachsen

### Erläuterung

Durch die tiefere Geschwindigkeit mit der Zufussgehende und Velofahrende unterwegs sind, wird die Umgebung viel stärker wahrgenommen. Daher ist es wichtig, neben der Sicherheit und der Durchgängigkeit entlang von Wegen für den Fuss- und Veloverkehr eine ansprechende Gestaltung zu erreichen. Durch eine verwandte Gestaltung dieser Wege können auch die Identifizierung der Bevölkerung mit dem Ort erreicht und das Image positiv geprägt werden. Mögliche Elemente sind eine besonders hochwertige Freiraumgestaltung und Möblierungselemente wie Brunnen und Bänke, die auch vom Aspekt der Erholung noch einen Mehrwert bieten. Zusätzlich werden so wichtige Verbindungswege zwischen den Ortsteilen erhalten und erneuert.

Die hochwertige Gestaltung des Umfelds von wichtigen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen erhöht die Attraktivität dieser Verkehrsträger und fördert die Identität des Ortes.

### Festlegung

Wichtige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen sind über das ganze Gemeindegebiet einheitlich und hochwertig zu gestalten. Dafür ist ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten. Themen dafür sind vielfältige und geeignete Oberflächen, Möblierung, ausreichender Schatten, Signalisierung, Markierung etc.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig/Langfristig*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

–

### Dokumentationen

–

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## GS 7 Entwicklung Zentren

Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg verfügt mit den Ortsteilen Dorf und Au über zwei Zentren, wobei Dorf durch die Schule und die Kirche, sowie seine Lage innerhalb der Gemeinde ein funktionales Zentrum darstellt, während Au als Versorgungszentrum bezeichnet werden kann. Diese Funktionen gilt es künftig zu erhalten und zu stärken.

Mit geeigneten Massnahmen werden die Zentren Dorf und Au gestärkt und gefördert.

Festlegung

GS 6.1 Entwicklung Dorf

Das funktionale Zentrum Dorf wird durch Einrichtungen von öffentlichen Nutzungen erhalten und gestärkt.

GS 6.2 Entwicklung Au

Das Zentrum von Au wird durch den Erhalt und die Förderung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs gestärkt.

*Vororientierung | Daueraufgabe*

Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

Grundlage

–

Dokumentationen

–

Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

# GL Gestaltung Landschaft

GL 0 Allgemeines	52
GL 1 Aufwertung Siedlungsrand	53
GL 2 Hochstammkulturen	54
GL 3 Gebiet für Rebbau	55
GL 4 Siedlungsgliedernder Freiraum	56
GL 5 Sichtschutzgebiet	57
GL 6 Siedlungsbegrenzung	58
GL 7 Gewässerraum	59

---

## GL 0 Allgemeines

---

### Erläuterung

Die Landschaftsgestaltung bezweckt eine ökologische und ästhetische Aufwertung und Erhaltung der Landschaft. Die Bedürfnisse von Mensch und Natur sollen in Einklang aufeinander abgestimmt werden.

Zum Teil überwiegt die Nutzung durch Landwirtschaft, Verkehr und Siedlung. Die Nutzungsintensivierung ist verbunden mit einer Abnahme der ökologischen Vielfalt, das heisst mit dem Verschwinden von Kleinstrukturen, Hochstammbäumen, Feuchtgebieten, Gewässerläufen usw.

Der kantonale Richtplan bezeichnet einen Grossteil des Waldes im westlichen Gemeindegebiet als Schongebiet, bzw. als Lebensraum bedrohter Arten. Der Hohe Chapf ist ein Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung.

---

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Die orts- und landschaftsbildprägende Topographie und Landschaftstypologie sollen erhalten und geschützt werden.
- Bebauungen sind harmonisch in die Topographie einzufügen.

*Verweis: GS 0*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

---

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S16

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GL 1 Aufwertung Siedlungsrand

### Erläuterung

Der weiteren Ausdehnung der Siedlung sind zunehmend enge Grenzen gesetzt durch die geltende Gesetzgebung (Raumplanung, Umweltschutz, Landwirtschaft) und den kantonalen Richtplan. Mit der Aufwertung der Siedlungs-ränder kann eine künftige ungewünschte Ausdehnung gestoppt und der Übergang zur offenen Landschaft harmonisiert werden.

Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft lässt sich wirksam aufwerten, beispielsweise mit Obstgärten und Pflanzplätzen, grossen Gehölzen, mit Spazierwegen sowie mit Biotopen, die zur Biodiversität beitragen und zu attraktiven Naherholungsräumen gehören.

Der Siedlungsrand in Hopfengarten in Richtung Moos / Au bietet bergseitig bereits einen attraktiven Empfang. Um in diesem Zusammenhang das Siedlungsgebiet zu begrenzen und aufzuwerten, sollen oben genannte Massnahmen geplant werden.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Die Siedlungs-ränder sollen, der Landschaft entsprechend, im Sinne einer harmonischen Einbettung gestaltet werden.
- Die Gestaltung soll möglichst mit ortstypischen Massnahmen erfolgen.

Bei Weiterentwicklung der Siedlung in die Landschaft ist der Ausbildung / Aufwertung der Siedlungs-ränder besondere Aufmerksamkeit beizumessen. Dabei richtet sich die Gestaltung des Siedlungsrandes nach ortstypischen Massnahmen, welche zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führen.

*Vororientierung | Mittelfristig/Langfristig*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

### Grundlage

- Raumkonzept

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## GL 2 Hochstammkulturen

### Erläuterung

Das gesamte Gemeindegebiet, insbesondere in der Talebene, ist historisch durch Hochstammkulturen geprägt. Diese tragen zur vielfältigen und wertvollen Kulturlandschaft sowie zur hohen Lebens- und Wohnqualität von Eichberg bei. Sie leisten somit einen wichtigen Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild und dienen als Vernetzungselemente. Heute noch bestehende Hochstammobstbäume gilt es auch künftig zu erhalten und zu pflegen.

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Bestehende Hochstammobstbäume werden erhalten und gepflegt.
- Wo möglich, werden Hochstammkulturen sinnvoll erweitert.
- Die Hochstammkulturen in Siedlungsnähe bilden einen harmonischen Übergang vom Siedlungs- ins Landwirtschaftsgebiet.

Die Gemeinde strebt auf dem Weg der Information, Motivation und organisatorischen Unterstützung den Erhalt der Hochstammkulturen an. Landwirte und Grundeigentümer sollen motiviert werden, in der Siedlung sowie in Siedlungsnähe Hochstämme anzupflanzen.

#### *Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

### Grundlage

- Raumkonzept
- Vernetzungskonzept

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

### GL 3 Gebiet für Rebbau

---

Erläuterung

Mit dem Rebbauggebiet am Südhang des Hohen Chapf verfügt die Gemeinde Eichberg über eine besondere Struktur in der Kulturlandschaft, die das Landschaftsbild prägen. Das Gebiet für Rebbau bleibt dieser speziellen landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Das Gebiet wird gepflegt und bleibt für die Naherholung zugänglich.

---

Festlegung

Das Gebiet für Rebbau am Südhang des Hohen Chapf bleibt auch künftig dem Rebbau vorbehalten.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

Beteiligte

- 
- Gemeinderat (Federführung)
  - Bauverwaltung

---

Grundlage

- 
- Raumkonzept

---

Stand

- 
- Erlass: [Erlassdatum]

---

## GL 4 Siedlungsgliedernder Freiraum

---

### Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg besteht aus fünf räumlich voneinander getrennten Siedlungskörpern, die jeweils einen eigenen Charakter aufweisen. Die einzelnen Siedlungskörper sollen auch künftig klar unterscheidbar sein und in ihrem jeweiligen Charakter erhalten und gestärkt werden. Um dies zu gewährleisten, sind die Freiräume zwischen den Siedlungskörpern von grosser Bedeutung.

Auch künftig sollen die Ortsteile von Eichberg noch als einzelne Siedlungskörper lesbar sein. Die Ausdehnung der Siedlung wird durch die siedlungsgliedernden Freiräume begrenzt.

---

### Festlegung

Die siedlungsgliedernden Freiräume bleiben frei von Bauten und Anlagen. Zweckgebundene Kleinbauten sind erlaubt.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

---

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S16

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## GL 5 Sichtschutzgebiet

---

### Erläuterung

Die Kirche im Ortsteil Dorf ist von Südosten her bereits von Weitem ersichtlich. Der Kirchturm ist ein wichtiges Orientierungsmerkmal und dient der Lesbarkeit der Landschaft. Die Sicht von und zu der markanten Kirche in Dorf soll auch künftig frei bleiben und nicht durch Bauten oder Anlagen verstellt werden. Die Sichtbeziehung, insbesondere in Richtung der Kirche in Dorf, soll auch künftig unverstellt bleiben.

---

### Festlegung

Das Sichtschutzgebiet ist in der Rahmennutzungsplanung einer Freihaltezone zuzuweisen.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

---

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S16

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## GL 6 Siedlungsbegrenzung

---

### Erläuterung

Der Ortsteil Dorf liegt eingebettet zwischen dem Hang im Westen und dem Hohen Chapf. Die Gebäude stellen durch die umliegende, unbebaute Landschaft ein zusammenhängendes Ensemble dar. Ein Grossteil der Gebäude im Ortsteil Dorf befindet sich innerhalb eines kommunalen, geschützten Ortsbildschutzgebietes. Nordwestlich von Dorf grenzt ein erhaltenes Ortsbildschutzgebiet an die Bebauung. Um das Erscheinungsbild von Dorf zu erhalten, soll sich das Siedlungsgebiet insbesondere gegen Nordwesten nicht weiter ausdehnen.

### Festlegung

Das Siedlungsgebiet in Dorf wird gegen Nordwesten entlang der in der Richtplankarte eingezeichneten Siedlungsbegrenzungslinie begrenzt. Das Ortsbild von Dorf bleibt erhalten und wird nicht durch höher am Hang stehende Bauten oder Anlagen gestört.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S16

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## GL 7 Gewässerraum

---

### Erläuterung

Bäche sind von Bedeutung, sowohl für das Landschaftsbild als auch die Naherholung. Darüber hinaus sind diese als linienförmige Landschaftselemente geeignet für die Vernetzung von naturnahen Lebensräumen, da sich Kleintiere in ihrem Verlauf fortbewegen können. Die Gewässerräume wirken zusammen mit ihrer Bestockung als landschafts- und siedlungsgliedernde Elemente. Einige Bachabschnitte wurden im Laufe der Zeit eingedolt oder begründet. Dies steht einerseits im Zusammenhang mit einer intensivierten und rationalisierten Landwirtschaft, aber auch zur Überbauung von Gebieten zu Siedlungszwecken.

In den nächsten Jahren müssen die Gewässerräume nach Art. 36a GSchG grundeigentümergebunden festgelegt werden.

---

### Festlegung

Die Gewässerräume werden wo möglich und notwendig nach Art. 36a GSchG festgelegt und in der Rahmennutzungsplanung oder mittels der Sondernutzungspläne entsprechend dargestellt. Die unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzinteressen sollen bei der Festlegung und Aufwertung der Gewässerräume angemessen berücksichtigt werden.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Baukommission

---

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: S16

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

# S Schutz

---

Gemeinde Eichberg

---

Kommunaler Richtplan

---

Richtplantext

---

S 0 Allgemeine Aussagen

61

## S 0 Allgemeine Aussagen

### Erläuterung

Die Schutzverordnung der Gemeinde Eichberg wurde 2011 genehmigt und ist somit noch aktuell. Die geschützten Kultur-, Natur- und Landschaftsschutzobjekte werden für die vorliegende Richtplanung übernommen.

Die Bestimmungen zum Schutz ergänzen die Aussagen zur Grundnutzung und sind der Grundnutzung überlagerte Festlegungen. Schutzgebiete können neu direkt im Zonenplan aufgenommen werden und bedürfen keines separaten Eintrags in der Schutzverordnung mehr. Die bestehende Schutzverordnung der Gemeinde Eichberg behält aber ihre Gültigkeit.

Der Schutz ist somit vollständig in der bestehenden Schutzverordnung geregelt und wird hier daher nicht weiter abgehandelt.

Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt sich bezüglich des Schutzes dennoch kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf. So ist die Unterscheidung in kommunale und kantonale Schutzobjekte noch vorzunehmen. Ausserdem ist ein archäologisches Schutzgebiet in Hinterforst, das in der kantonalen Richtplanung aufgeführt ist, ebenfalls in der Schutzverordnung aufzunehmen.

Die Inhalte der bestehenden Schutzverordnung werden als Ausgangslage in der Richtplankarte dargestellt.

### Festlegung

Das archäologische Schutzgebiet bei Hinterforst ist in die Schutzverordnung aufzunehmen.

*Festsetzung | kurzfristig*

Eine Unterscheidung in kantonale und kommunale Schutzobjekte ist durchzuführen und die Schutzverordnung dahingehend zu ergänzen.

*Festsetzung | kurz- / mittelfristig*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung
- Baukommission
- Denkmalschutz

### Grundlage

- Art. 114 PBG

### Dokumentation

- Ortsbildinventar

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

# V Verkehr

V 0 Allgemeine Aussagen	63
V 1 Motorisierter Individualverkehr	64
V 2 Fuss- und Veloverkehr	65
V 2.1 Regionales und Kommunales Fusswegnetz	67
V 2.2 Bedeutende Veloroute	68
V 2.3 Skatingroute	69
V 3 Öffentlicher Verkehr	70

## V 0 Allgemeine Aussagen

### Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg liegt am Rande des St. Galler Rheintals, verfügt aber mit den nahegelegenen Autobahnanschlüssen Kriessern und Oberriet an die A13 über eine gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs besteht eine stündliche Busverbindung nach Altstätten. Ein Grossteil des Wohngebietes liegt in der ÖV-Gütekategorie D.

Die kommunale Verkehrsplanung stellt heute nicht mehr in erster Linie Flächen für den motorisierten Verkehr zu Verfügung, vielmehr kommt der siedlungs- und umweltverträglichen Abwicklung der Mobilität eine Bedeutung zu.

### Ziel / Aufgabe

#### Handlungsgrundsätze

- Die Mobilität aller Verkehrsteilnehmer ist sicherzustellen.
- Es ist eine hohe Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.
- Die bestehenden ÖV-Verbindungen sollen mindestens erhalten oder verbessert werden.
- Durch kurze Wege und die teilweise Umlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr ist die Nachhaltigkeit des Gesamtverkehrs zu erhöhen.

*Verweis: N 0.1*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: VI 11
- Agglomerationsprogramm

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## V 1 Motorisierter Individualverkehr

---

### Erläuterung

Mit den nahen Autobahnanschlüssen Kriessern und Oberriet und der Kantonsstrasse nach Altstätten ist die Gemeinde Eichberg gut an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Der Verkehr soll in Richtung dieser Achsen geführt sowie auf den Gemeindestrassen 1. Klasse gebündelt werden, um eine effiziente Abwicklung des Verkehrs zu ermöglichen.

---

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Durch den hierarchischen Aufbau des Strassennetzes ist der Verkehr zu bündeln.
- Ein siedlungsverträglicher Betrieb des Strassennetzes ist sicherzustellen.

*Verweis: VO*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Planungsausschuss

---

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: VI 11

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## V 2 Fuss- und Veloverkehr

### Erläuterung

Unter Fuss- und Veloverkehr versteht man die Fortbewegung durch menschliche Muskelkraft (Fahrrad, zu Fuss, aber auch Inlineskates, Kickboard etc.). Der Fuss- und Veloverkehr eignet sich insbesondere für den innerörtlichen Verkehr und die nahe Umgebung.

Die Gemeinde Eichberg strebt eine Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs an. Ein lückenloses, komfortables und sicheres Wegenetz soll die Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs im Alltags- und Freizeitverkehr attraktiv machen. Das Netz verbindet insbesondere die verschiedenen Ortsteile miteinander. Zudem werden Naherholungsgebiete und die Kulturlandschaft als Erholungsraum angebunden.

Bei der Gestaltung von Strassenräumen ist den Bedürfnissen in verschiedener Hinsicht Rechnung zu tragen: Ein geeignetes Verkehrsregime minimiert die Geschwindigkeitsunterschiede zwischen den Verkehrsarten und trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die besonders gefährdeten Verkehrsteilnehmer bei. Wenn die Situation das Koexistenzprinzip nicht zulässt, sind dem Fuss- und Veloverkehr angemessene Flächen zuzuweisen. Den besonderen Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs bei der Gestaltung von Strassen und ihres Umfelds hinsichtlich der Massstäblichkeit ist Rechnung zu tragen. Die Massstäblichkeit hängt insbesondere mit der tieferen Geschwindigkeit des Fuss- und Veloverkehrs im Vergleich zum motorisierten Verkehr zusammen. Sie bezieht sich insbesondere auf die Umfeldgestaltung, die hinsichtlich einer hohen Erlebnisdichte gestaltet werden soll. Dazu gehören neben Identifikations- und Orientierungsmöglichkeiten auch Nutzungen, die den Strassenraum beleben, Grünelemente, die Schatten spenden und Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Brunnen sowie der Verzicht auf grosse undifferenzierte Belagsflächen etc.

Das Fuss- und Veloverkehrsnetz vernetzt das Dorfzentrum mit den umliegenden Weilern und Höfen sowie den umliegenden Gemeinden. Eine optimale Anbindung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und der öffentlichen Infrastrukturen soll erreicht werden. Zudem werden die Erreich- und Erlebbbarkeit der Naherholungsräume und Trittsteine im Siedlungsgebiet sichergestellt.

Bei allen Projekten im Bereich Siedlung und Verkehr wird dem Fuss- und Veloverkehr besondere Beachtung geschenkt, um flächendeckend die Rahmenbedingungen zu verbessern.

### Festlegung

Der Erhalt und die Verdichtung des innerörtlichen Fuss- und Velowegnetzes für die verschiedenen Zielgruppen sind anzustreben. Die Einbindung wichtiger Zielpunkte (Haltestellen des ÖV, Ortszentren, Schulen, Naherholungsgebiete etc.) ist weiterhin sicherzustellen.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

*Verweis: V 3*

Inner- und ausserorts sind wichtige Fuss- und Velowege nach den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs zu gestalten. Insbesondere sind die Ansprüche der Verkehrsteilnehmer hinsichtlich der Umfeldgestaltung (Nutzungen, Grünelemente, Ausstattungselemente) zu berücksichtigen.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

*Verweis: GS 6.2*

Bei der Neugestaltung von Strassenräumen und der Konzeption von Erschliessungsstrassen in neuen Siedlungsgebieten sind das Verkehrssystem, die Dimensionierung und die Gestaltung prioritär nach den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs zu richten.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

*Verweis: GS 6.2*

---

Beteiligte

---

– Gemeinderat (Federführung)

---

Grundlage

---

– Kantonaler Richtplan: VI 21

---

Stand

---

– Erlass: [Erlassdatum]

## V 2.1 Regionales und kommunales Fusswegnetz

Erläuterung	<p>Fussverkehrsrouten erschliessen insbesondere Wohn- und Arbeitsgebiete, Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Läden. Im Grundsatz dienen alle Strassen auch als Fusswege. Regionale Fusswege oder Wanderwege dienen insbesondere der Erholung und liegen in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes. Das kommunale Fusswegnetz ergänzt das regionale und verbindet in Eichberg insbesondere die einzelnen Ortsteile miteinander. Das Fusswegnetz von Eichberg verfügt bereits über viele Verbindungen, die es ermöglichen wichtige Zielpunkte zu erreichen. Künftig besteht die Aufgabe der Gemeinde insbesondere darin, diese Verbindungen zu erhalten und bezüglich Gestaltung aufzuwerten.</p>
Festlegung	<p>Das bestehende Fusswegnetz ist bezüglich Infrastruktur zu erhalten und bezüglich Gestaltung nach Möglichkeit aufzuwerten. Die Gemeinde prüft laufend das Fusswegnetz auf notwendige Ergänzungen.</p> <p><i>Festsetzung   Daueraufgabe</i>  <i>Verweis: GS 6.2</i></p>
	<p>V 2.1.1 Aufhebung Verbindung Kapfstrasse – Bühl  Der bestehende Fussweg an der Kapfstrasse in Richtung Bühl (Altstätten) ist aufgrund der Topografie als solcher nicht geeignet und soll aufgehoben werden. Eine Alternative an die Eichbergstrasse besteht bereits.</p> <p><i>Festsetzung   Sofortmassnahme</i>  <i>Verweis: GS 6.2</i></p>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinderat (Federführung)</li> <li>– Grundeigentümer</li> </ul>
Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantonaler Richtplan: VI 21</li> </ul>
Stand	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erlass: [Erlassdatum]</li> </ul>

## V 2.2 Bedeutende Veloroute

### Erläuterung

Der Veloverkehr ist neben dem Fussverkehr eines der wichtigsten Fortbewegungsmittel des Langsamverkehrs. Neben den ausgewiesenen Radwegverbindungen dienen grundsätzlich alle Wegverbindungen als Radwege, welche mit dem Velo befahren werden können und auf denen das Radfahren nicht ausdrücklich verboten ist.

Als schwächstes Glied im Strassenverkehr ist der Veloverkehr möglichst zu bevorzugen. Er ist gerade auch innerorts gegenüber dem motorisierten Verkehr oft benachteiligt. Ausserorts sind sichere Verbindungen dank alternativer Routen neben den Verbindungsstrassen meist gewährleistet. Die Stärkung des Zweiradverkehrs leistet einen Beitrag an die umweltgerechte und gesundheitsfördernde Mobilität.

### Festlegung

Wichtige Routen für den Veloverkehr sind durch betriebliche Massnahmen auf die Ansprüche des Veloverkehrs anzupassen. Es ist ein Temporegime zu wählen, dass für die jeweilige Funktion als Veloroute angepasst ist. Bei strassenbaulichen Massnahmen ist die Sicherheit von Velofahrenden durch die Wahl einer adäquaten Gestaltung des Strassenraums und die Erstellung von Veloinfrastrukturen sicherzustellen.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

*Verweis: GS 6.2*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: VI 21

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## V 2.3 Skatingroute

### Erläuterung

Durch die Ebene in Eichberg führt die regionale Skatingroute «Föhn Skate». Die Route dient der Naherholung und verläuft über eine Strecke von insgesamt 76 km von Sargans nach St. Margrethen. Der Abschnitt durch Eichberg verläuft zwischen Oberau und Au entlang der Hauptstrasse und zweigt dann über die Ebene Richtung Rieteren ab.

### Festlegung

Die Infrastruktur der Skatingroute ist langfristig zu erhalten.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

*Verweis: GS 6.2*

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

### Grundlage

- Kantonaler Richtplan: VI 21

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

### V 3 Öffentlicher Verkehr

#### Erläuterung

Nach dem kantonalen Richtplan sind Einzonungen nur noch dort zulässig, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzung für die Einzonung künftiger Wohn-, Misch- und Kernzonen ist, dass das Gebiet mindestens eine ÖV-Güteklasse D (ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE) aufweist. Besteht nur eine Busverbindung, ist ein Takt von 40 – 60 Minuten erforderlich.

Mit der Ausrichtung der baulichen Entwicklung auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann deren Nutzung und damit der Erhalt der ÖV-Versorgung gestützt werden.

#### Festlegung

##### Handlungsgrundsatz

Grössere Innenentwicklungsgebiete und Neueinzonungen müssen eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweisen (ÖV-Güteklasse D). Es ist das Ziel, die ÖV-Erschliessung zu verbessern und einen Takt von 30 Minuten zu ermöglichen.

*Verweis: N 0.1*

#### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

#### Grundlage

– Kantonaler Richtplan: V11

#### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

# I Infrastruktur

I 0 Allgemeines	72
I 1 Öffentliche Bauten und Anlagen	73
I 1.1 Bildungseinrichtungen	73
I 1.2 Verwaltung	74
I 1.3 Technische Versorgung	75

---

## I 0 Allgemeines

---

Erläuterung

Die Gemeinde Eichberg verfügt über eine weitestgehend eigenständige Ausstattung. Die Gemeinde trägt die Verantwortung für die ausreichende Versorgung mit Infrastruktur

---

Festlegung

Handlungsgrundsatz  
Zielgerichtet geplante Infrastrukturen und Versorgungsanlagen stellen die Erschliessung und Versorgung auf Stufe der Gemeinde und auf übergeordneter Ebene sicher.

*Verweis: GS 0*

---

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

---

Grundlage

- Kantonaler Richtplan: V21

---

Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## I 1 Öffentliche Bauten und Anlagen

### I 1.1 Bildungseinrichtungen

Erläuterung	<p>Der Kindergarten und die Primarschule der Gemeinde Eichberg befinden sich an zentraler Lage im Ortsteil Dorf.</p> <p>Weiterführende Schulen werden in der nahe gelegenen Gemeinde Altstätten angeboten.</p>
Festlegung	<p>Folgende Infrastrukturen im Bereich Bildungseinrichtungen werden als Ausgangslage dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schulanlage Eichberg</li> </ul> <p><i>Festsetzung / Daueraufgabe</i></p>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeinderat (Federführung)</li> </ul>
Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>
Stand	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erlass: [Erlassdatum]</li> </ul>

---

## I 1.2 Verwaltung

---

Erläuterung

Die heutigen Bedürfnisse im Bereich Verwaltung werden mit dem zentral gelegenen und gut erschlossenen Standort im Ortsteil Händli gedeckt.

Die bestehende Infrastruktur soll gesichert und bei Bedarf neuen Anforderungen angepasst werden.

---

Festlegung

Folgende Infrastruktur im Bereich Verwaltung wird als Ausgangslage dargestellt:

- Gemeindeverwaltung Eichberg

*Festsetzung | Daueraufgabe*

---

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

---

Grundlage

---

Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## I 1.3 Technische Versorgung

Erläuterung

Die technische Versorgung der Gemeinde Eichberg ist ausreichend. Die Erschliessung ans Glasfasernetz ist aktuell in Planung.

Festlegung

Die Gemeinde Eichberg stellt sicher, dass langfristig die technischen Versorgungsinfrastrukturen für Strom, Wasser und Abwasser sichergestellt werden. Die Gemeinde prüft regelmässig den Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf.

*Festsetzung | Daueraufgabe*

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

Grundlage

–

Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

# U Umwelt

U 1 Massnahmen Naturgefahren	77
U 2 Gewässerraum	78
U 3 Nichtionisierende Strahlung (NIS)	80

## U 1 Massnahmen Naturgefahren

### Erläuterung

Der Gefahrenkarte zufolge sind in der Gemeinde Eichberg primär Gefährdungen durch Überschwemmungen, die von Fliessgewässern ausgehen, vorhanden. Im Berggebiet und an den Hangfüssen werden vereinzelt Gefährdungen durch Rutschungen bezeichnet. Gefährdungen durch Rutschungen betreffen jedoch keine Gebäude. Die grösste Gefährdung geht jedoch von Fliessgewässern in der Talebene aus (z. B. Auerbach / Rietaach) wobei erhebliche Gefährdungen auf die Gewässerräume beschränkt sind. Geringe bis mittlere Gefährdungen betreffen grössere Gebiete entlang aller Fliessgewässer.

Um Massnahmen gegen die Naturgefahren im Siedlungsgebiet umzusetzen, wurde 2015 ein Massnahmenkonzept erarbeitet. Dieses sieht verschiedene Einzelmassnahmen und Gewässerprojekte an den entsprechenden Gewässern vor. Mittels Gewässeröffnungen, Vergrösserung und Eindolungen von Bachläufen, Erstellung von Retentionsbecken und Terrainveränderungen sollen die Gefahren für das Siedlungsgebiet reduziert werden. Es werden keine raumplanerischen Massnahmen bezeichnet, die im Richtplan berücksichtigt werden müssten.

### Ziel / Aufgabe

Die Gefahrengebiete werden im Zonenplan als Hinweise aufgenommen. Im Baureglement werden dazu entsprechende Ausführungsvorschriften erlassen.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Kantonaler Richtplan: V41

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## U 2 Gewässerraum

### Erläuterung

Fliessgewässer sind sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Naherholung von Bedeutung. Darüber hinaus dienen sie der ökologischen Vernetzung. Die Gewässerräume wirken zusammen mit ihrer Bestockung als landschafts- und siedlungsgliedernde Elemente.

Je nach Ansprüchen an die Funktionen des jeweiligen Gewässerabschnittes hat die Gestaltung des Gewässers mit anderen Schwerpunkten zu erfolgen. In Abschnitten mit Fokus auf eine Erholungsnutzung ist auf eine gute Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität an den Gewässern zu achten. Die ökologischen Funktionen der Gewässer sollen gestärkt werden, unter anderem durch das Ermöglichen einer Bestockung.

In den nächsten Jahren müssen die Gewässerräume gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt und im Zuge von baulichen Veränderungen oder zum Schutz von Hochwasser grundsätzlich wieder geöffnet werden. Das Ziel von Gewässermassnahmen (Bachrevitalisierungen und -öffnungen) ist die Erhöhung der ökologischen Vielfalt und der Schutz vor Hochwasser. Dabei sind die unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzinteressen bei der Festlegung und Aufwertung der Gewässerräume angemessen zu berücksichtigen.

### Festlegung

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt im Anschluss an die Ortsplanungsrevision.

*Festsetzung | Kurzfristig*

Bei Bachoffenlegungsprojekten sind insbesondere innerhalb des dicht bebauten Gebiets die ortsbaulichen Belange zu berücksichtigen und bei der Planung von Wasserbauprojekten mit einzubeziehen.

Die Erholungsnutzung an Fliessgewässern im Siedlungsgebiet wird durch die Gestaltung von Zugängen und Aufenthaltsbereichen (Stufen, Kiesbänke, Bademöglichkeiten) an Gewässern ermöglicht.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

*Verweis: GS 6*

Die Gewässer im Talgebiet, namentlich der Auerbach, sollen einen stärkeren Fokus auf eine naturnahe Gestaltung erhalten. Sowohl die ökologischen Funktionen als auch Erholungsnutzungen sollen gestärkt werden. Dazu sind Revitalisierungsprojekte auszuarbeiten und umzusetzen.

*Festsetzung | Mittelfristig*

*Verweis: GL 7*

---

Beteiligte

- 
- Gemeinderat (Federführung)
  - Bauverwaltung

---

Grundlage

- 
- Art. 36a GSchG

---

Stand

- 
- Erlass: [Erlassdatum]

### U 3 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

#### Erläuterung

In Eichberg gibt es Anlagen, bzw. es werden Anlagen geplant, welche Quellen von nichtionisierender Strahlung (NIS) sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Sendeanlagen. Bei der Änderung bestehender Anlagen müssen die Immissionsgrenzwerte nach der NISV eingehalten werden. Bei Neuanlagen kommt der Anlagegrenzwert zur Anwendung. Neue Mobilfunkantennen sollen erst bei zwingender Notwendigkeit in Wohnzonen erstellt werden. Dazu soll der Spielraum des PBG im Baureglement ausgeschöpft werden.

#### Festlegung

In den Vorschriften zu Wohnzonen im Baureglement sind Antennenanlagen, welche nicht zwingend auf den Standort angewiesen sind, in Anwendung von Art. 12 Abs. 2 lit. b) PBG auszuschliessen.

*Festsetzung | Kurzfristig*

*Verweis: N O.3*

#### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

#### Grundlage

– Art. 16 NISV

#### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

# E Eigentum

E 1 Vertragsgebiet	82
E 2 Gebiet mit Kaufrecht	83
E 3 Gebiet mit Nutzungsbeschränkung	84
E 4 Mehrwertabgabe und Beteiligung an Kosten	85

## E 1 Vertragsgebiet

### Erläuterung

Für eine kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde ist die Erhältlichkeit der Baulandreserven zu sichern. Die Mobilisierung der Grundstücke soll dabei nach Lagequalität, ÖV-Erschliessung und Aufteilung auf die unterschiedlichen Nachfragesegmente abgestimmt werden. Dadurch kann gemäss Art. 8 PBG die Gemeinde Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen. Zudem kann die Gemeinde auch im Rahmen der Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands, die zweckmässige Überbauung von Baulandreserven, die Erschliessung von Bauland der erweiterten Erschliessungspflicht und Planungswerte. Über einzelne, unbebaute Grundstücke soll mit den Grundeigentümern ein Vertrag zur Sicherung des Baulandes abgeschlossen werden. Verweigert ein Grundeigentümer einen solchen Vertrag, ist bei marktgängigen Parzellen das Kaufrecht (vgl. E 2) auszuüben.

### Festlegung

Bei Arealentwicklungen, Einzonungen sowie auf Bauparzellen sind vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern zu treffen, die die zeitgerechte Erschliessung und Bebauung zum Gegenstand haben. Dies betrifft die im Plan bezeichneten Gebiete.

*Festsetzung / Sofortmassnahme*

*Verweis: N 0.1 / N 0.2*

Die Gemeinde führt ein Monitoring und Controlling über die als Vertragsgebiete definierten Flächen und stellt die Zuweisung der Gebiete zum Nichtbaugebiet nach Ablauf der in der Regel fünfjährigen Frist sicher.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

*Verweis: N 0.1*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 8 PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

## E 2 Gebiet mit Kaufrecht

### Erläuterung

Die Gemeinde kann nach Art. 8 und 9 PBG ein gesetzliches Kaufrecht über Grundstücke ausüben, welche nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren bebaut wurden. Die Frist verkürzt sich auf fünf Jahre, wenn das Grundstück wenigstens zehn Jahre einer Bauzone zugewiesen ist. Das Kaufrecht muss von der Gemeinde verfügt werden. Damit können unbebaute Grundstücke dem Markt zugeführt werden. Das Kaufrecht eignet sich insbesondere als Massnahme, wenn mit dem Grundeigentümer keine einvernehmliche, vertragliche Lösung für Grundstücke gefunden werden konnte (vgl. E 1).

### Festlegung

Zur Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes soll das gesetzliche Kaufrecht gemäss Art. 8 f. PBG über marktgängige Parzellen und Grundstücke, in denen keine individuellen Lösungen über vertragliche Vereinbarungen (vgl. E 1) getroffen werden, verfügt werden. Dies betrifft zum jetzigen Kenntnisstand die in den Detailplänen bezeichneten Gebiete.

*Festsetzung / Daueraufgabe*  
*Verweis: N 0.2 / N 0.3*

Die Gemeinde überprüft den Bebauungsstand von Gebieten mit Kaufrecht nach Ablauf der Frist von 5 Jahren. In der Nachfrist versucht die Gemeinde die Grundstücke zum Verkehrswert zu erwerben. Nach Ablauf der Nachfrist übt die Gemeinde das Kaufrecht aus und stellt die Überbauung der Grundstücke sicher.

*Festsetzung / Daueraufgabe*  
*Verweis: N 0*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 8 und 9 PBG.

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

---

### E 3 Gebiet mit Nutzungsbeschränkung

---

#### Erläuterung

Grundstücke sind oftmals im Grundbuch mit Bau- und Nutzungseinschränkungen (private, bedingt dingliche Rechte und Pflichten, Art. 730 ff. ZGB) belegt. Dies können Einschränkungen zur Nutzung oder Nutzungsdauer, baurechtliche Einschränkungen wie die Definition von maximalen Bauhöhen und Grenzabständen oder auch Bauverbote sein. Bei der Durchführung von Arealentwicklungen sind diese Einschränkungen eine wichtige Grundlage.

---

#### Festlegung

Bei Arealentwicklungen sind zu Beginn Abklärungen zur möglichen Bau- oder Nutzungsbeschränkung im Grundbuch zu treffen.

*Festsetzung / Daueraufgabe*

*Verweis: GS 0*

---

#### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

---

#### Grundlage

- Art. 730 ff. ZGB

---

#### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

## E 4 Mehrwertabgabe und Beteiligung an Kosten

### Erläuterung

Nach Art. 58 ff. PBG erhebt der Kanton bei Neueinzonungen (Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrwertes.

Darüber hinaus kann gemäss Art. 65 PBG die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, um u. a. die Beteiligung an den Kosten für die Erschliessung, öffentliche Infrastrukturanlagen und generell Planungskosten festzulegen.

Eine eigentliche Mehrwertabgabe an die Gemeinde ist aus juristischer Sicht nicht möglich, hingegen sollen betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sich substantziell an den anfallenden Kosten beteiligen.

### Festlegung

Mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern von neu eingezonten Parzellen sollen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden, um anfallende Kosten gemäss Art. 65 lit. a bis f abdecken zu können. Die Verträge sollen so ausgehandelt werden, dass die zu vergütenden Kosten sich an der Mehrwertabgabe gemäss Art. 58 PBG orientieren.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

*Verweis: N 0.2*

### Beteiligte

– Gemeinderat (Federführung)

### Grundlage

– Art. 58 ff. PBG

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

