



---

Planungsbericht

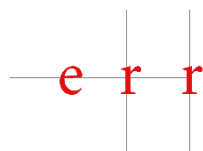
---

05. November 2024

---

Öffentliche Auflage

# Revision der Ortsplanung



ERR Raumplaner AG

FSU SIA

---

ERR Raumplaner AG  
Teufenerstrasse 19  
9001 St. Gallen

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Vorgehen	6
1.3	Projektorganisation	8
2	Analyse und Strategie	9
2.1	Grundlagen	9
2.2	Analyse und Handlungsbedarf	11
2.3	Strategische Grundlagen	24
2.4	Lagebeurteilung	33
3	Instrumente	39
3.1	Handlungskatalog	39
3.2	Raumkonzept Eichberg	49
3.3	Richtplan	55
3.4	Rahmennutzungsplanung	61
3.5	Waldfeststellung	74
3.6	Sondernutzungspläne	75
4	Bewilligung	76
4.1	Vorprüfung	76
4.2	Mitwirkung	76
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	77
	Beilage	78

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

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

Die Gemeinde Eichberg hat ihre Rahmennutzungsplanung zuletzt im Jahr 2012 revidiert. Die Schutzverordnung trat am 8. Februar 2011 in Kraft. Ein kommunaler Richtplan wurde zuletzt im Jahr 2004 erarbeitet.

#### Geänderte Grundlagen

##### Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz, wie auch das neue, kantonale Planungs- und Baugesetz und die überarbeitete, kantonalen Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen.

##### Revision des Bundesrechts

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

##### Revision des kantonalen Rechts

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Mindestdichten zu beachten sind.

##### Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen tritt ab dem 1. Oktober 2017 in Kraft. Es bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen, kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt.

Im Rahmen der Innenentwicklung hat die Regelbauweise ohnehin eine nur reduzierte Bedeutung. Das Weiterbauen im Bestand erfordert vielmehr «massgeschneiderte» Planungsinstrumente auf der Basis von Sondernutzungsplänen. Hierfür stellt das PBG im Gegenzug neue Instrumente bereit. So ermöglicht das neue kantonale Recht der kommunalen Planungs- und Baubehörde die für die Innenentwicklung erforderliche, aktivere Rolle. Die Instrumente zur Steuerung der Innenentwicklung können indes nur genutzt werden, solange die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Zweckmässigkeit im Rahmen eines übergeordneten, öffentlichen Interesses gewahrt bleiben. Im Gegensatz zur Regelbauweise muss somit die Recht- und Zweckmässigkeit der planungsrechtlichen Intervention im Einzelfall nachgewiesen werden können. Die heutige Ortsplanung trägt diesem Erfordernis noch nicht Rechnung. Sie basiert noch auf der umfassenderen Regelbauweise gemäss dem abzulösenden Baugesetz. Für das neue Planungs- und Baugesetz sind diese Grundlagen erst zu erarbeiten. Dabei erhält die Richtplanung eine zentrale Rolle.

#### **Revisionsbedarf**

Für die Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente gilt eine Übergangsfrist bis 2027. Während dieser Zeit bleiben die kommunalen Vorschriften mit Ausnahme von direkt anwendbaren, kantonalen Vorschriften weiter in Kraft. Soweit Bestimmungen (wie z. B. die Ausnützungsziffer) auf dem bisherigen BauG basieren, bleibt auch diese weiter anwendbar. Da Teilzonenpläne gemäss Kreisschreiben des Baudepartements ab dem 1. Oktober 2017 jedoch aus formellen Gründen nur noch auf der Basis einer dem RPG angepassten Ortsplanung möglich sind, ist die Revision der Ortsplanung dennoch dringend.

Ebenfalls zeigt sich, dass Prozesse zur Innenentwicklung zeitlich aufwändig und komplex sind. Da bei der Innenentwicklung die Regelbauweise i.d.R. wenig hilfreich ist, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen erfolgen, damit sie den erhöhten Anforderungen an die Siedlungsqualität gerecht wird. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage fehlt, die in einem entsprechenden Verfahren und unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde (Richtplanung).

### **1.1.2 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet der vorliegenden Ortsplanung umfasst das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Eichberg. Die Gemeinde ist durch die Streubauweise geprägt und besteht auf den Ortsteilen Hinterforst, Dorf, Oberau, Au und Hölzlisberg. Eichberg liegt am Rande des Alpsteingebirges im St. Galler Rheintal und erstreckt sich auf einer Fläche von 544 Hektaren. Im Norden und Osten grenzt Eichberg an Altstätten, im Süden an Oberriet. Im Südwesten befindet sich der Bezirk Rüte AI und im Nordwesten die Gemeinde Gais AR

In der ländlichen Gemeinde leben rund 1'500 Einwohner und Einwohnerinnen. Damit ist Eichberg die kleinste Gemeinde im Rheintal.

### **1.1.3 Planungsziele**

Neben der Anpassung an die geänderten Planungsvorgaben von Bund (Revision RPG) und Kanton mit dem revidierten kantonalen Richtplan, sowie der Anpassung an das neue Planungs- und Baugesetz stehen insbesondere folgende Ziele im Fokus:

- Strategie zur künftigen Gemeindeentwicklung;
- Mobilisierung der Innenentwicklungsflächen;
- Förderung der Kommunikation und Mitwirkung der Bevölkerung;

---

## 1.2 Vorgehen

### **1.2.1 Arbeitsschwerpunkte**

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Ausrichtung der Gemeindeentwicklung auf die Innenentwicklung. Neben der Evaluierung von Potenzialgebieten und Gesprächen mit Grundeigentümern, muss die Innenentwicklung der ganzen Bevölkerung nähergebracht werden. Der Schlüssel für die Akzeptanz ist eine stufen- und phasengerechte Information. In einer Bevölkerungsumfrage wurde in einem ersten Schritt die Akzeptanz der Innenentwicklung bei den Einwohnern von Eichberg gemessen.

Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden. Somit kann verhindert werden, dass ortsspezifische Qualitäten und Identitäten beeinträchtigt werden. Dies insbesondere hinsichtlich der Tatsache, dass mit dem neuen PBG die Regelbauweise, wie sie bis anhin bestand, faktisch abgeschafft wurde.

## 1.2.2 Planungsablauf

### Meilensteine

Der Gemeinderat hat die Planungsinstrumente an den folgenden Daten für die weiteren Planungsschritte verabschiedet.

- 5. Juli 2018: Verabschiedung Raumkonzept
- 27. März 2019: Verabschiedung Richtplanung zuhanden der öff. Mitwirkung
- 27. März 2019: Verabschiedung Richtplanung zuhanden kant. Vorprüfung.
- 7. März 2022: Verabschiedung Richtplanung, Zonenplan und Baureglement zuhanden der 1. öffentlichen Mitwirkung.
- 7. März 2022: Verabschiedung Richtplanung, Zonenplan und Baureglement zuhanden kant. Vorprüfung.
- 8. November 2023 & 6. Dezember 2023: Verabschiedung Richtplanung, Zonenplan und Baureglement zuhanden der 2. öffentlichen Mitwirkung.
- 18. November 2024 Verabschiedung Zonenplan und Baureglement zuhanden der öffentlichen Auflage.

### 1.2.3 Information und Mitwirkung

- Die Bevölkerungsbefragung zur Innenentwicklung fand vom 30. Mai 2018 bis am 24. Juni 2018 statt.
- Die Informationsveranstaltung zum Raumkonzept fand am 6. September 2018 statt.
- Die Informationsveranstaltung zum Richtplan fand am 11. Juni 2019 statt.
- Die 1. Vernehmlassung der Richtplanung in der Bevölkerung fand vom 1. Juni bis 30. Juni 2022 statt.
- Die Ortsplanung wurde im Zeitraum vom 15. Februar 2024 bis zum 15. März 2024 einer zweiten öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt.
- Die Ortsplanung mit dem kommunalen Richtplan und der Rahmennutzungsplanung wurden am ... den Nachbargemeinden zur Stellungnahme abgegeben.

---

### 1.3 Projektorganisation

Die Strittmatter Partner AG wurde von der Gemeinde Eichberg mit der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision beauftragt. Ab August 2023 wurde das Projekt durch die ERR Raumplaner AG weiterbearbeitet.

Für die Ortsplanungsrevision wurde eine schlanke Projektorganisation gewählt. Die Arbeitsschritte wurden jeweils in der Baukommission vorbereitet und im Gemeinderat festgelegt.

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

Die Nachfolgende Liste zeigt die potentiell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen. Sie ist folgendermassen zu lesen:

- Die erste Spalte Links bezeichnet die Grundlage;
- Die zweite Spalte wird angekreuzt, wenn die Grundlage für die Ortsplanung relevant ist;
- Die Verweis- / Hinweisspalte dient dazu die Grundlage genauer zu spezifizieren. So kann z.B. bei einem Gesetz auf einen Bestimmten Artikel verwiesen werden. Ist ein Instrument bereits umgesetzt, so kann dies ebenfalls an dieser Stelle vermerkt werden. (z.B. ein BLN im Richtplan)

Die rechte Spalte zeigt in welchem Kapitel des Planungsberichtes die Grundlage weiter behandelt wird.

Die Liste wird laufend aktualisiert. Letzte Aktualisierung: Februar 2021.

### 2.1.1 Allgemeine Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
– amtliche Vermessung	X	Stand September 2024	-
– Historische Karten	X	map.geo.admin.ch	-
– Orthophoto	X	Stand Mai 2018	-
– DTM-AV	X	Stand Mai 2018	-
– Netz / Fahrpläne des ÖV	X	sbb.ch/postauto.ch/busost.ch	-

### 2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
– Inventar der Trockenwiesen und Weiden	X	Bereits im kant. Richtplan enthalten	-
– Weitere Inventare (BLN/INSA/etc.)	X	BLN im kant. Richtplan enthalten	-
– NIS relevante Angaben		Keine NIS relevanten Anlagen	-
– ISOS		Keine Ortsbilder von nationaler Bedeutung	-

### 2.1.3 Kantonale / Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
– Kantonale Richtplanung	X	Stand November 2017 (Siedlung)	2.2.2, 2.3.1
– Gemeindeporträt	X	Kanton St. Gallen, Stand August 2017	2.2.2
– Bevölkerungsprognose (Fachstelle f. Statistik Kanton St. Gallen)	X	Quelle der Zahlen: Bundesamt für Statistik STATPOP 2016	-
– Agglomerationsprogramm	X	Agglomerationsprogramm Agglo Rheintal, in Bearbeitung	2.3.2
– Planungs- und Baugesetz	X	www.sg.ch	

– Fruchtfolgeflächen	X	Bereits im kant. Richtplan enthalten
– Karte Gewässernetz	X	geoportal.ch
– Grundwasserschutzkarten	X	geoportal.ch
– Naturgefahrenkarten	X	geoportal.ch

#### 2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
<b>Allgemein</b>			
– Leitbilder	X	eichberg.ch	2.3.3
– Kommunale Richtpläne bestehend	X	Stand 2004 (analog)	
– Verkehr			
– Strassenklassierungspläne	X	Stand 2022	3.4
– Fuss-, Wanderweg- und Radwegpläne	X	geoportal.ch	
<b>Schutz</b>			
– Ortsbildinventar	X	Schutzverordnung vom 9. August 2010	2.2.7
– Naturinventar	X	Schutzverordnung vom 9. August 2010	2.2.7
– Schutzverordnungen	X	Schutzverordnung vom 9. August 2010	2.2.7
<b>Nutzung</b>			
– Zonenpläne	X	geoportal.ch	
– Baureglement	X	Rheintaler Reglement	3.4.2
– Übersicht über die Sondernutzungspläne	X	OEREB	3.6
– Gemeindecheck FPRE	X		2.2.1
<b>Umwelt</b>			
– Strassen-Lärmbelastungskataster	X	Lärmbelastungskataster vom Dezember 1992	2.2.6
– Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster	X	geoportal.ch	
– Liste von Betrieben die unter die Störfallverordnung fallen	X	geoportal.ch	

#### 2.1.5 Zu erarbeitende Grundlagen

##### Bevölkerungsumfrage

Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde im Rahmen einer Bevölkerungsumfrage im Mai/Juni 2018 in Erfahrung bringen. Die Erkenntnisse daraus werden im Kapitel 2.2.3 erläutert.

##### GIS-Analysen

Für die Beurteilung der bestehenden Dichten und deren Festlegung im Rahmen der Revision des Zonenplans und des Baureglements werden im Vorfeld GIS-basierte Auswertungen zu den Baumassen und den Gebäudehöhen erstellt.

## 2.2 Analyse und Handlungsbedarf

Tab. 1 Übersicht Entwicklung ständige Wohnbevölkerung, statistik.sg.ch, Stand 2020

Bevölkerungsentwicklung		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kanton	absolut	478'907	483'156	487'060	491'699	495'824	499'065	502'552	504'686	507'697	510'734
SG	prozentual	0.9%	0.9%	0.8%	1.0%	0.8%	0.7%	0.7%	0.4%	0.6%	0.6%
Wahlkreis	absolut	67'509	68'238	68'792	69'612	70'334	71'063	72'000	72'502	73'094	73'646
Rheintal	prozentual	1.5%	1.1%	0.8%	1.2%	1.0%	1.0%	1.3%	0.7%	0.8%	0.8%
Gemeinde	absolut	1'435	1'481	1'508	1'507	1'490	1'539	1'537	1'521	1535	1520
Eichberg	prozentual	4.1%	3.2%	1.8%	-0.1%	-1.1%	3.3%	-0.1%	-1.0%	0.9%	-0.9%

### 2.2.1 Entwicklung Eichberg

#### Wohnbevölkerung

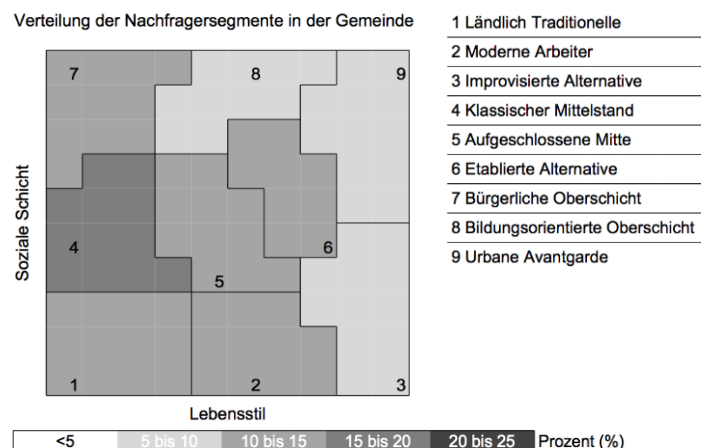
Die Wohnbevölkerung von Eichberg hat seit den 1980er Jahren stetig zugenommen. Die Entwicklung hat erst etwa in den letzten fünf Jahren etwas stagniert. Aufgrund der aktuellen und zukünftigen Bautätigkeit ist für die nächsten Jahre mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen.

Auch künftig will die Gemeinde moderat wachsen. Dabei stellen vor allem Familien mit Kindern die grösste Zielgruppe dar.

#### SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Knapp 18 % der Haushalte von Eichberg zählt zum «klassischen Mittelstand» (Nr. 4). Damit macht diese Gruppe die grösste innerhalb der Nachfragesegmente aus. An zweiter und dritter Stelle folgen mit 14.6 % die «ländlichen Traditionellen» (Nr. 1) und mit 14.1 % die »aufgeschlossene Mitte« (Nr. 5). Etwa die Hälfte der Haushalte wird zu einer dieser drei Nachfragesegmente gezählt. Dabei ist die «klassische Mittelschicht» in Eichberg deutlich stärker vertreten als im schweizerischen Durchschnitt.

Abb. 1 Verteilung der Nachfragesegmente in der Gemeinde Eichberg, Stand 2016, (Fahrländer Partner & sotomo, 2018)



Charakteristisch für den in den Eichberger Haushalten vorherrschenden «klassischen Mittelstand» ist eine traditionelle Rollenverteilung und das Einfamilienhaus als bevorzugter Wohnort. Bei der Standortwahl ist das passende Umfeld entscheidender als die Erreichbarkeit. (Fahrländer Partner & sotomo, 2017). Diese verallgemeinerten Aussagen sind für Eichberg durchaus zutreffend und real beobachtbar.

#### *Lebensphasen*

In Eichberg wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. Daneben bilden die Haushalte mit «älteren Paare» und «älteren Singles» (jeweils 55+ Jahre) eine fast gleich grosse Gruppe wie die der Familienhaushalten mit Kindern.

Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt, dass die Familienhaushalte mit Kindern vergleichsweise stark abgenommen haben, während die Haushalte mit «älteren Paare» und «älteren Singles» deutlich zugenommen haben. Dies entspricht dem schweizweit beobachtbaren Trend der alternden Bevölkerung.

#### *Wohnungsmarkt*

Aufgrund des geringen Wohnungsbestandes von unter 700 Wohnungen sind die Zahlen zu den Neuwohnungen und Leerständen stark schwankend und wenig aussagekräftig.

Von den knapp 700 Wohnungen sind mehr als die Hälfte Einfamilienhäuser (57 %). In der gesamten Schweiz beträgt der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand nur 20 %. Daher haben in Eichberg auch die meisten Wohnungen (60 %) 5 oder mehr Zimmer, was deutlich über dem Schweizer Durchschnitt (25 %) liegt.

#### **Arbeitsplätze**

In Eichberg bestehen im Jahr 2015 insgesamt 96 Arbeitsstätten, in denen 280 Beschäftigte arbeiten. Die Zahl der Beschäftigten hat in den letzten 10 Jahren abgenommen. Durch die geringe Zahl der Arbeitsstätten und der Beschäftigten lassen sich kaum aussagekräftige Erkenntnisse über die vergangene Entwicklung treffen.

#### **Bauliche Entwicklung**

Eichberg war bereits früh durch die deutliche Streubauweise geprägt. Ein eigentlicher Kern war nicht erkennbar. Gebaut wurde am Fusse des Hangs und an den erhöhten Lagen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entwickelten sich vor allem die Ortsteile Au und Dorf, während sich die anderen Ortsteile erst später entwickelten, wobei die Streubauweise nach wie vor vorherrschend war.

Eine starke Zunahme der Bauten ist ab den 1980er Jahren zu erkennen. Dieses Wachstum hat bis heute angehalten.

Abb. 2 Eichberg im Jahr 1861  
(map.geo.admin.ch)

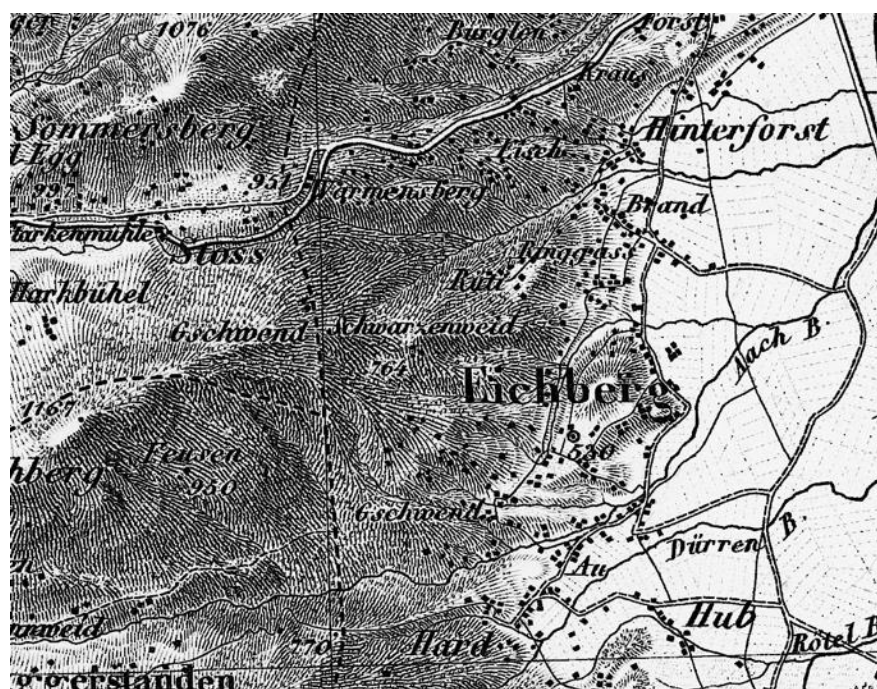


Abb. 3 Eichberg im Jahr 1906  
(map.geo.admin.ch)

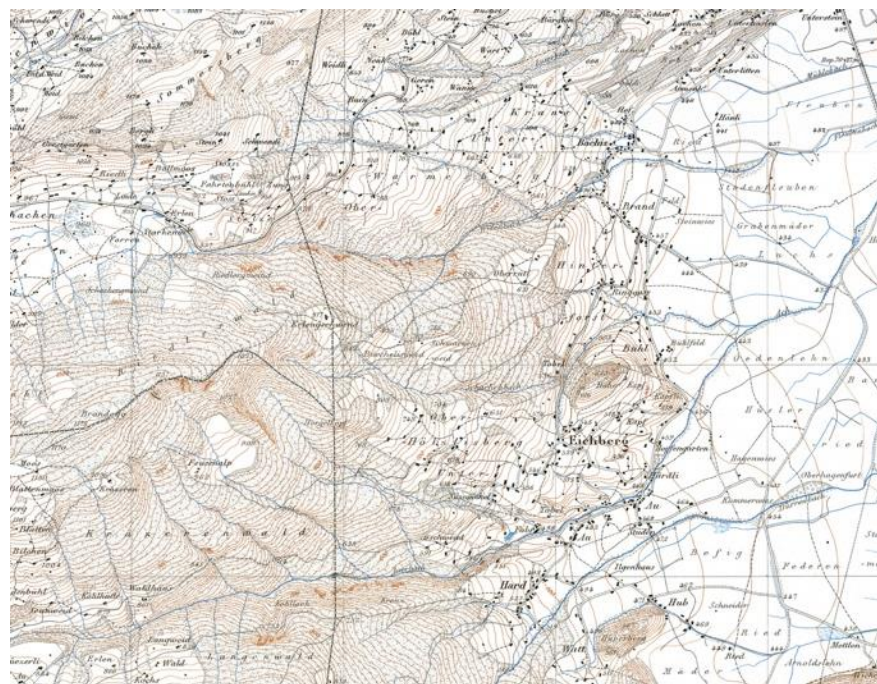


Abb. 4 Eichberg im Jahr 1984  
(map.geo.admin.ch)

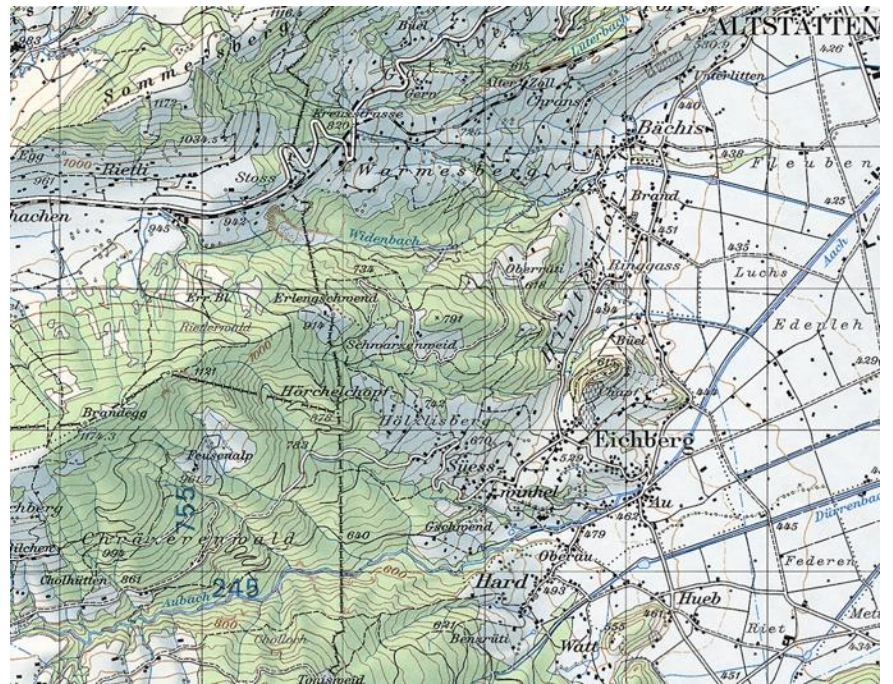
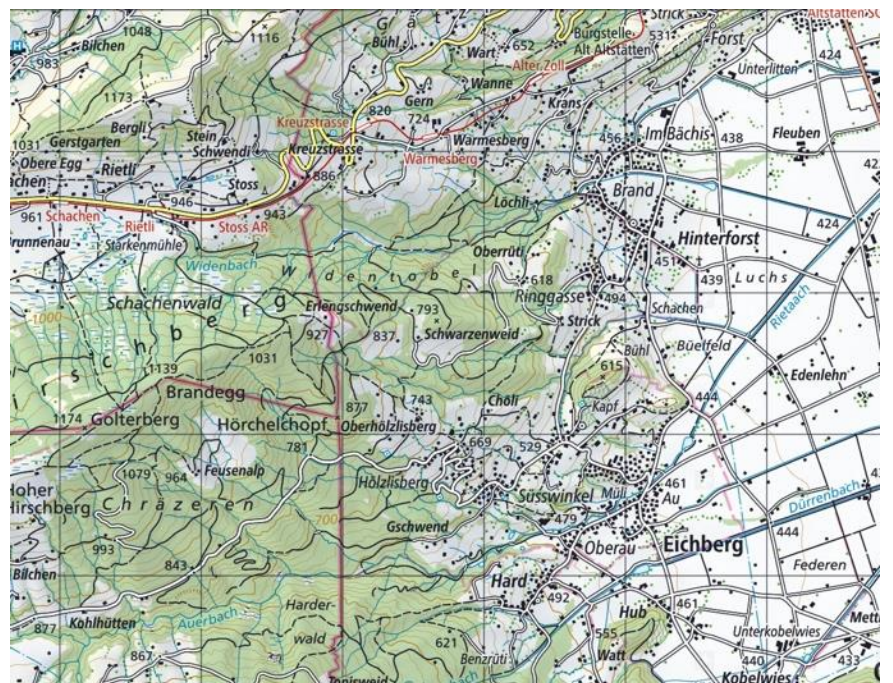


Abb. 5 Eichberg im Jahr 2016  
(map.geo.admin.ch)



### **Verkehr**

Der für Eichberg nächste Autobahnzubringer befindet sich in 6.6 km in Oberriet, von wo aus St. Gallen in rund 35 min erreichbar ist. Nach Zürich dauert die Fahrt ungefähr 1 h 40 min. Die nächsten regionalen Zentren Altstätten und Buchs SG sind nach kurzer Zeit in 10 min, bzw. 20 min erreichbar.

Eine Verkehrszählung aus dem Jahr 1992 ergibt für die Eichbergstrasse in Au ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 2'300 Fahrten, für die Händlistrasse 1'450 Fahrten und für die Hölzlisbergstrasse 1'500 Fahrten. Wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 % ausgegangen, ergeben sich für 2018 ungefähr folgende Verkehrszahlen:

- Eichbergstrasse: 3'000 Fahrten
- Händlistrasse: 1'900 Fahrten
- Hölzlisbergstrasse: 1'950 Fahrten

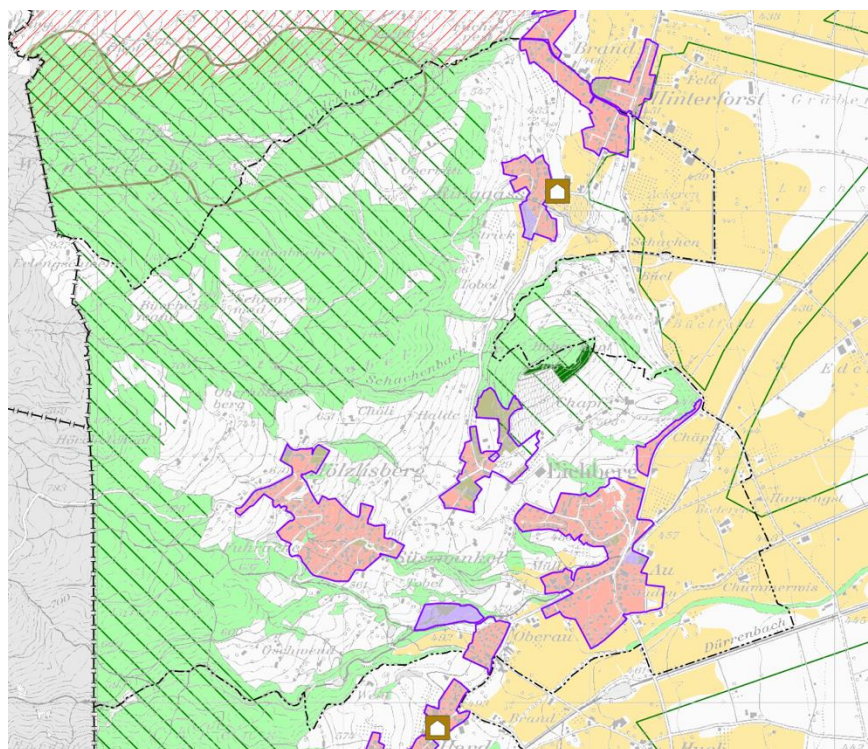
Aus der Bevölkerung kommen ebenfalls vermehrt Rückmeldungen, welche sich über die Zunahme des Verkehrs in den letzten Jahren beklagen.

### 2.2.2 Nutzung

*Richtplan SG 2017: Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen) | S12*  
Mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (Stand: Genehmigungsfassung 2017) legt der Kanton neu das Siedlungsgebiet und die Richtplanflächen jeder einzelnen Gemeinde fest. Es sind grundsätzlich keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

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

Abb. 6 Ausschnitt aus der Richtplankarte Kanton St. Gallen, Stand 2017 (ohne Massstab)



### *Gemeindeporträt*

Das Gemeindeporträt bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets und der Richtplanflächen im kantonalen Richtplan. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für die Gemeinde Eichberg aus:

- Bevölkerung 2016: 1'512 Personen
- Bevölkerung innerhalb der Bauzone 2016: 1'256 Personen
- Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 228 Personen
- Kapazität in Bauzone: 272 Personen
- Bevölkerung 2040: 1'740 Personen

Gemäss dem Gemeindeporträt besteht innerhalb der heutigen Bauzonen in der unbebauten Fläche von 4.9 ha eine Kapazität für einen Bevölkerungszuwachs von 272 Personen. Aus der Differenz zwischen der erwarteten Bevölkerung und der Kapazität, dividiert durch die Bevölkerung innerhalb der Bauzone, ergibt sich ein Kapazitätsindex von -3.5 %. Somit kann dem Berechnungsmodell des Kantons St. Gallen das Wachstum bis 2040 in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden und es sind keine Neueinzunungen nötig.

### **Analyse zur Baulanderhältlichkeit**

Eigentümerinnen und Eigentümer von noch nicht bebauten Parzellen wurden im Sommer 2019 zu ihren Absichten bezüglich des Verkauf, bzw. der Überbauung ihrer Parzellen befragt. Zu 21 unbebauten Parzellen wurde ein ausgefüllter Fragebogen zurückgesendet. Über etwa 15 weitere unbebaute Parzellen liegen keine Informationen vor.

### **2.2.3 Gestaltung**

#### **Bevölkerungsumfrage Innenentwicklung**

An der Bevölkerungsumfrage vom 30. Mai bis 24. Juni 2018 haben insgesamt 80 Personen teilgenommen. 61 Personen haben den Fragebogen vollständig ausgefüllt. Das entspricht in etwa einem Anteil von knapp 5 % der Bevölkerung.

Rund zwei Drittel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wohnt in einem eigenen oder gemieteten Haus und bei fast der Hälfte handelt es sich um Familien mit Kindern. Fast drei Viertel der Teilnehmerinnen und Teilnehmer würden das Einfamilienhaus als Wohnform bevorzugen. Bei der Frage, welche Wohnform in Eichberg noch fehlt, denken jedoch nur 16 %, dass es noch mehr

Einfamilienhäuser bräuchte. Über ein Drittel der Befragten glauben, dass andere Wohnformen, wie Wohngemeinschaften, Clusterwohnen oder betreutes Wohnen, noch fehlen. Ebenfalls ein grosser Teil der Befragten von rund einem Viertel finden, dass es in Eichberg an nichts fehlt.

Für das Thema Innenentwicklung sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmer grundsätzlich offen: Knapp zwei Drittel begrüssen eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Dabei wird vor allem Potential in der Aufwertung und Ergänzung von bestehenden Quartieren gesehen.

Die Bevölkerung schätzt besonders die ruhige Wohnlage in den Einfamilienhausquartieren mit der heutigen lockeren Struktur und der Nähe zur Natur. Bemängelt wurde hingegen vor allem die Sicherheit der Strassen in Bezug auf die Schulkinder. Die hohen Geschwindigkeiten führen zudem zu Lärmbelastungen, besonders auch im Zusammenhang mit dem Freizeitverkehr am Wochenende.

### **Gestaltung Siedlung und Landschaft**

*Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Rheintal 2003 | Landschaftsqualitätsprojekt (LQP) St. Galler Rheintal*

Das LEK Rheintal zeichnet ein Bild der Landschaft, das auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche abgestimmt ist. Das LQP charakterisiert die Landschaften, definiert Ziele und zeichnet Möglichkeiten zur Umsetzung auf. In der Ebene des Rheintals sollen demnach aus landschaftlicher und ökologischer Sicht Strukturen gefördert werden. Damit sind z.B. Alleen entlang der Strassen, Hecken, die Revitalisierung von Fließgewässern und die Anlage eines Fleckenmosaiks mit unterschiedlich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gemeint. In den siedlungsnahen Gebieten soll das Element von Streuobstwiesen mit verschiedenen Obstarten wieder gestärkt werden. In der Hügel- und Berglandschaft sollen der stufige Waldrand, die Obstgärten und die Strukturvielfalt (Einzelbäume und Hecken) erhalten und gefördert werden.

Das LEK und das LQP sind in der Ortsplanung insofern zu berücksichtigen, dass konzeptionelle Ansätze zur Entwicklung der Landschaft und Verbesserungen der Landschaftsqualität in den kommunalen Richtplan aufgenommen werden können.

## 2.2.4 Verkehr

### Allgemein

*Richtplan SG: Gesamtverkehr | VI11*

Der Gesamtverkehr soll auf die Bedürfnisse der nachhaltigen Mobilität abgestützt werden, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung (Abstimmung Siedlung und Verkehr). In ländlichen Siedlungskorridoren soll sich die Bauentwicklung auf die Knoten und Korridore des öffentlichen Verkehrs konzentrieren. Die Ortsplanungen sind insbesondere bezüglich der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen auf diesen Aspekt auszurichten.

## 2.2.5 Infrastruktur und Ausstattung

### Strassen und Wege

*Richtplan SG: Strassen inkl. Langsamverkehr | VI 21*

Das Koordinationsblatt bezeichnet Strassenbauvorhaben und verlangt die Förderung des Langsamverkehrs (LV). Relevante Strassenbauvorhaben sind auf dem Gebiet der Gemeinde Eichberg nicht vorhanden.

In der Ortsplanungsrevision sind vor allem auf Stufe Richtplan die notwendigen Massnahmen vorzusehen. Die Förderung des Langsamverkehrs äussert sich vor allem in durchgehenden und sicheren Netzen für den Fuss- und Veloverkehr. Ein weiterer Aspekt ist die Verknüpfung von LV mit dem öffentlichen Verkehr.

## 2.2.6 Umwelt

### Gewässer

*Oberflächengewässer*

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Als planerisches Mittel steht dabei die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art 41a und 41b GSchV im Vordergrund.

### Naturgefahren

*Richtplan SG: Naturgefahren | V41*

Das Siedlungsgebiet, insbesondere Wohn- und Arbeitsgebiete sowie Infrastrukturen sollen so gut wie möglich vor bestehenden und sich abzeichnenden Naturgefahren geschützt werden. Idealerweise ist die Raumnutzung so zu planen, dass notwendige Freiräume für Naturereignisse bestehen bleiben.

Bei potentiellen Gefahren sind durch bauliche Schutzmassnahmen die Sicherung von Siedlung und Infrastrukturen zu gewährleisten.

In der Gemeinde Eichberg bestehen vor allem durch die Fliessgewässer Gefahrenpotentiale von Überschwemmungen und Rutschungen. Dabei ist insbesondere in der Talebene der Ortsteil Au vom Überschwemmungspotential des Auerbachs von einer geringen bis mittleren Gefährdung betroffen. Eine erhebliche Gefahr besteht nur im unmittelbaren Nahbereich des Gewässers.

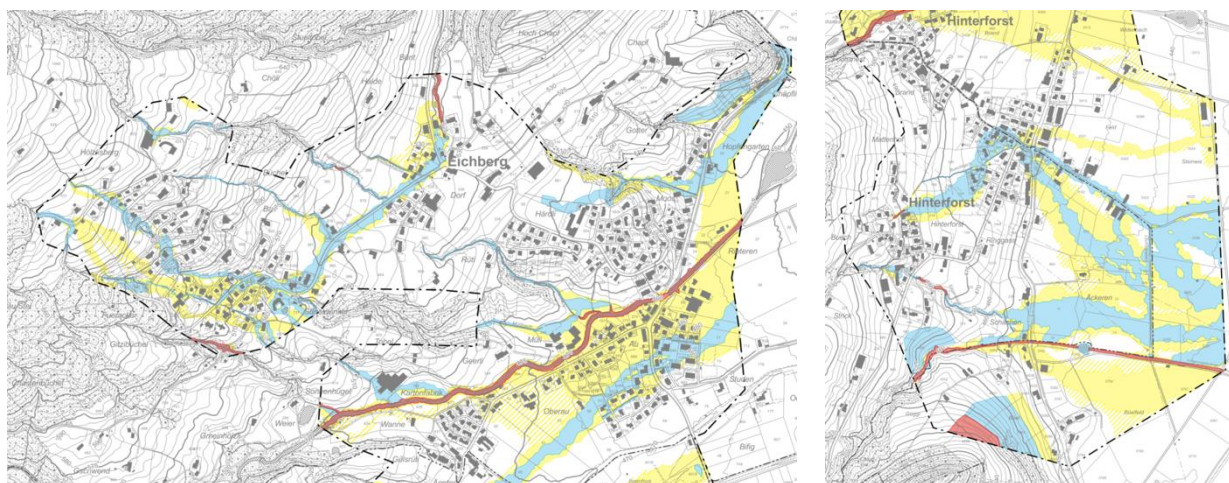


Abb. 7 Ausschnitte Gefahrenkarte gesamt,  
Quelle: geoportal.ch (ohne Massstab)



Für die Ortsplanungsrevision sind die Erkenntnisse aus der Gefahrenkarte zu berücksichtigen.

### Lärm

Der Lärmbelastungskataster der Gemeinde Eichberg aus dem Jahr 1992 zeigt, dass an einzelnen Gebäuden entlang der Hårdlistrasse, Eichbergerstrasse, Hölzlisbergstrasse sowie Ringgasse die Immissionsgrenzwerte zum Teil leicht überschritten sind. Die betroffenen Gebäude stehen teilweise sehr nahe an der Strasse.

Wird von einer jährlichen Verkehrszunahme von etwa 1 % ausgegangen (vgl. Kapitel 2.2.1), ist mit einer Zunahme der Strassenlärmimmissionen von etwa 1 dB(A) zu rechnen.

Werden Gebäude jedoch in einem Grenzabstand von 4 m (gem. bestehendem Baureglement) erstellt, sind aufgrund der Annahmen zu den Verkehrszahlen nicht mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen von mehr als 3 dB(A) zu rechnen. Auf Grenzwertüberschreitungen dieser Grössenordnung kann mit üblichen baulichen und gestalterischen Massnahmen, wie Balkone

und Loggien, Gebäudeanordnung oder Grundrissoptimierung, gut reagiert werden.

Für die Ortsplanung ergibt sich daher diesbezüglich kein spezifischer Handlungsbedarf.

### Energie

#### *Richtplan SG | Übertragungsleitungen | VII22*

Durch die Gemeinde Eichberg laufen im Norden bei Hinterforst Übertragungsleitungen (Hochspannungsfreileitungen). In der Ortsplanungsrevision sind ihre Verläufe zu beachten.

### 2.2.7 Schutz

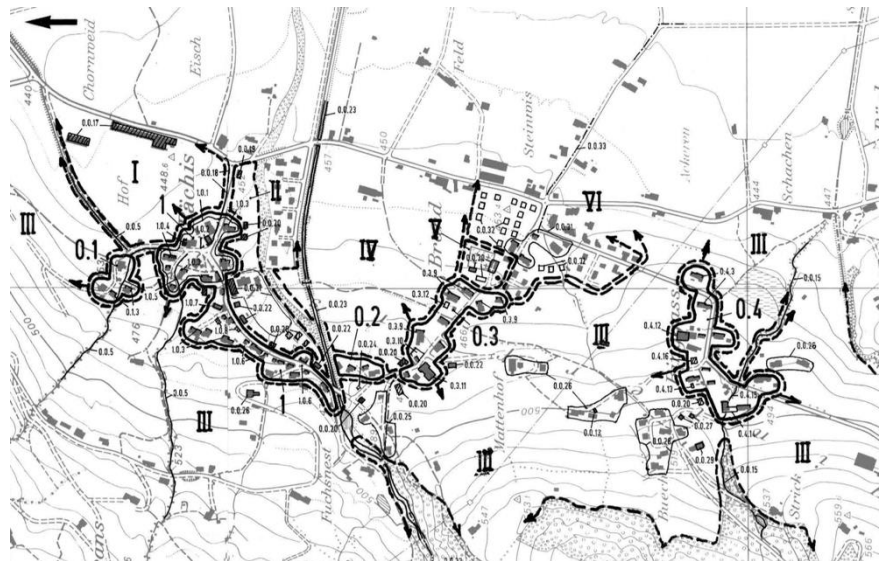
#### Kulturschutz

#### *Richtplan SG 2017: Schützenswerte Ortsbilder | S31*

Im Richtplan wird der Ortsteil Hinterforst als schützenswertes Ortsbild genannt. Dabei handelt es sich um die bäuerliche Bebauung entlang der Brandgasse und die kleine Bauernsiedlung an der Ringgasse.

Im Rahmen der Ortsplanung gilt es diese schützenswerten Bauten besonders zu beachten.

Abb. 8 Ausschnitt aus kantonalen Inventarkarte Hinterforst (ohne Massstab)



#### *Schützenswerte Ortsbilder von kantonalen Bedeutung | Hinterforst*

Für Hinterforst ist, wie allgemein in der Gemeinde Eichberg und ihrer Umgebung, die Streubauweise prägend. Die schützenswerte bäuerliche Bebauung

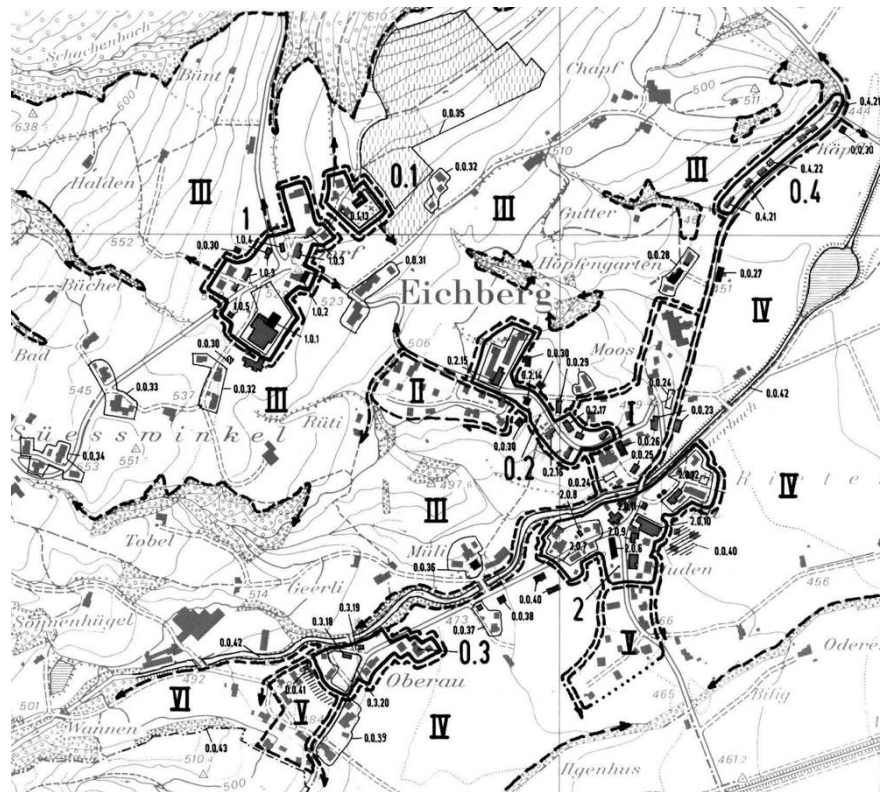
ist regionaltypisch und bietet Durchblicke auf den Wieshang und einige Hochstammobstbäume (III). Einige neuere Bauten beeinträchtigen hingegen das Ortsbild.

#### Schützenswerte Ortsbilder von kommunaler Bedeutung | Dorf | Au | Hårdli | Oberau

Der Ortsteil Dorf (1) wird durch das markante Ensemble der evangelischen Kirche (0.1.13) und das grosse Schulhaus (1.0.1) sowie den Gebäuden an der Hårdlistrasse 89 und dem Haus alte Sonne an der Hölzlisbergstrasse 8 geprägt. Diese Gebäude sollen in ihrer Substanz erhalten bleiben.

In Au (2) gilt das Gebäude des zentralen Falken (2.0.6) als schützenswert. Weitere schützenswerte Einzelbauten, vor allem historische Bauernhäuser sind über den ganzen Perimeter verteilt.

Abb. 9 Ausschnitt aus kommunaler Inventarkarte Eichberg (Dorf, Au, Hårdli und Oberau), (ohne Massstab)



#### Natur- und Landschaftsschutz

##### Richtplan SG 2017: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die im Richtplan definierten Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten sind zu beachten und grundsätzlich zu erhalten.

### *Trockenwiese Hoher Chapf*

Unterhalb des Hohen Chapfs befindet sich ein Trockenwiesenstandort von nationaler Bedeutung.

### *Richtplan SG: Schützenswerte Archäologische Fundstellen | S33*

Die schützenswerten archäologischen Fundstellen sind im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern. Funde sind der Fachstelle für Archäologie zu melden. Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch die Fachstelle bewilligen zu lassen. Folgende schützenswerte Fundstellen in der Gemeinde Eichberg sind im Richtplan aufgeführt:

- Hoch-Chapf
- Rosenweg
- Brunnenweg 15
- Tobel
- Schönau

### *Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft | V31*

Die im Richtplan definierten Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten sind zu beachten und grundsätzlich zu erhalten. Am Südhang des Hohen Chapf befindet sich eine Trockenwiese von nationaler Bedeutung. Ein Grossteil des westlichen Gemeindegebiets befindet sich in einem Schongebiet und ist zudem ein kantonales Pflanzenschutzgebiet.

Im Norden befinden sich das Kriechmassenkomplex «Wiedenbachtobel», das als Geotop von regionaler Bedeutung im Richtplan aufgeführt wird. Geotope sind Bestandteile der Landschaft, an welchen die Geschichte der Erde sowie die Entwicklung des Lebens und des Klimas besonders deutlich ablesbar sind. Sie stellen ein wertvolles Naturgut dar, das zur Eigenart und Vielfalt der Landschaft beiträgt.

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

---

## 2.3 Strategische Grundlagen

### 2.3.1 Kantonale Planung

#### Planungs- und Baugesetz

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen in Kraft und löste das bestehende Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für die kommunale Richtplanung sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Die wichtigsten Änderungen gibt es im Bereich der Zonenarten und deren Massvorschriften. Zudem werden neue Instrumente für die Innenentwicklung geschaffen. Dazu gehört die Sondernutzungsplanpflicht, Schwerpunktzonen, Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland.

#### Kantonaler Richtplan

##### *Raumkonzept St. Gallen*

Das Raumkonzept St. Gallen<sup>1</sup> ist ein Bestandteil des kantonalen Richtplans und die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Die Gemeinde Eichberg wird dem Raumtyp «Landschaft mit kompakter Siedlung» zugeschrieben, liegt aber auch im Grenzgebiet zu den Raumtypen «Kultur- und Agrarlandschaft» und «Naturlandschaft». Für die Landschaften mit kompakter Siedlung gelten gemäss Raumkonzept St. Gallen die folgenden Grundsätze, die auch im Rahmen der Ortsplanung zu beachten sind:

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
- Dorfkerne aufwerten

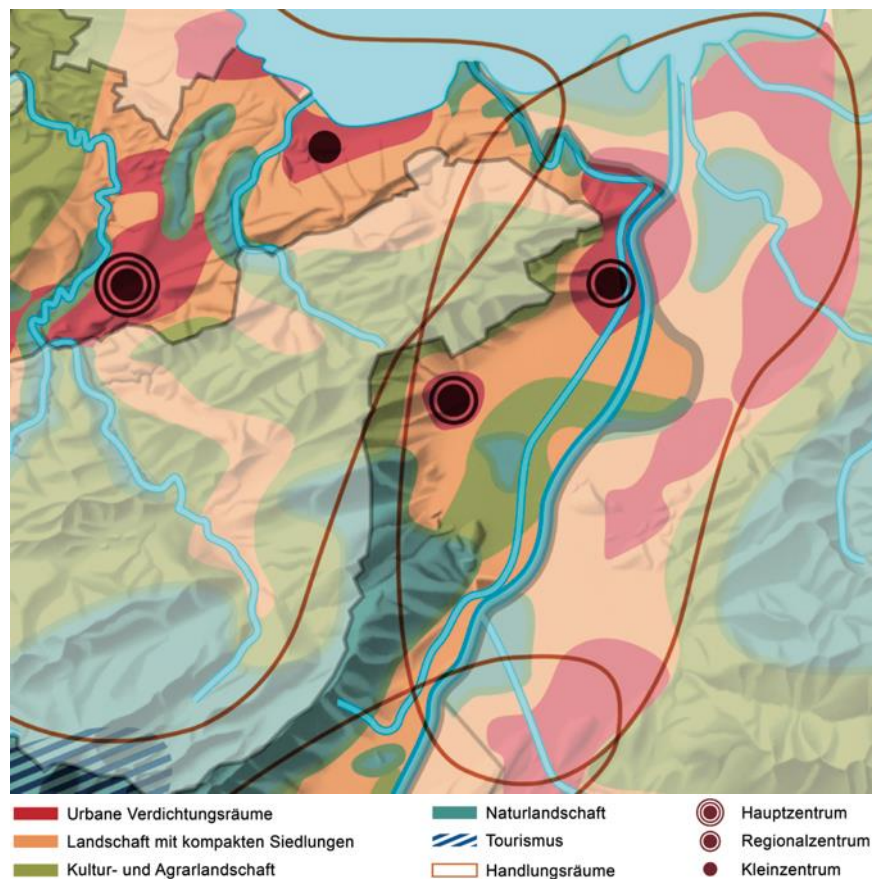
Für die Gemeinde Eichberg wird folgender spezifischer Handlungsbedarf abgeleitet:

- Siedlungspotentiale innerhalb der bestehenden Bauzone und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren; prüfen von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven.
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten
- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern, Bedürfnisse von Naherholung und Landwirtschaft abstimmen.

---

<sup>1</sup> Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St. Gallen. (2013). Raumkonzept Kanton St. Gallen. St. Gallen: Kanton St. Gallen.

Abb. 10 Ausschnitt Raumkonzept St.Gallen  
orange: Landschaft mit kompakten Siedlungen  
grün: Kultur- und Agrarlandschaft  
türkis: Naturlandschaft



#### Richtplan SG | Siedlungsentwicklung nach innen | S13

Das Kernanliegen und die Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach Innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Dabei liegen die Verantwortlichkeit und Handlungspflicht bei der Gemeinde. Die Anforderungen an die Qualität des gebauten Lebensraumes sind vielfältig. Verdichtung und Siedlungserneuerung dürfen nicht zulasten der Siedlungs- und Wohnqualität gehen. Vielmehr hat die Siedlungsentwicklung nach innen auch die Funktionen als Sozial- und Freiraum gebührend zu berücksichtigen und zu stärken.<sup>[13]</sup>

In Sinne einer «Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen» sind Gebiete im bebauten Bestand festzulegen (Verdichtungsschwerpunkte, Schwerpunktzonen gemäss PBG, Umnutzungspotenziale), welche sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei sind neben der raumplanerischen Eignung auch

orts- und städtebauliche Kriterien, Anliegen des Ortsbildschutzes, der Freiraumqualität und der sozialräumlichen Funktion zu berücksichtigen. Anstrengungen für die Mobilisierung von unternutzten Flächen sind aufzuzeigen.

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach Innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen.

#### *Richtplan SG | Abstimmung Siedlung und Verkehr | S14*

Einzonungen haben prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzungen für die Einzonung von Wohn- Misch- und Kernzonen sind:

- Das Gebiet muss mindestens mit der ÖV-Güteklasse D (ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE) erschlossen sein. Besteht nur eine Busverbindung, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich.
- Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden.
- Bei Kleinstarrondierungen kann von der Regel abgewichen werden.

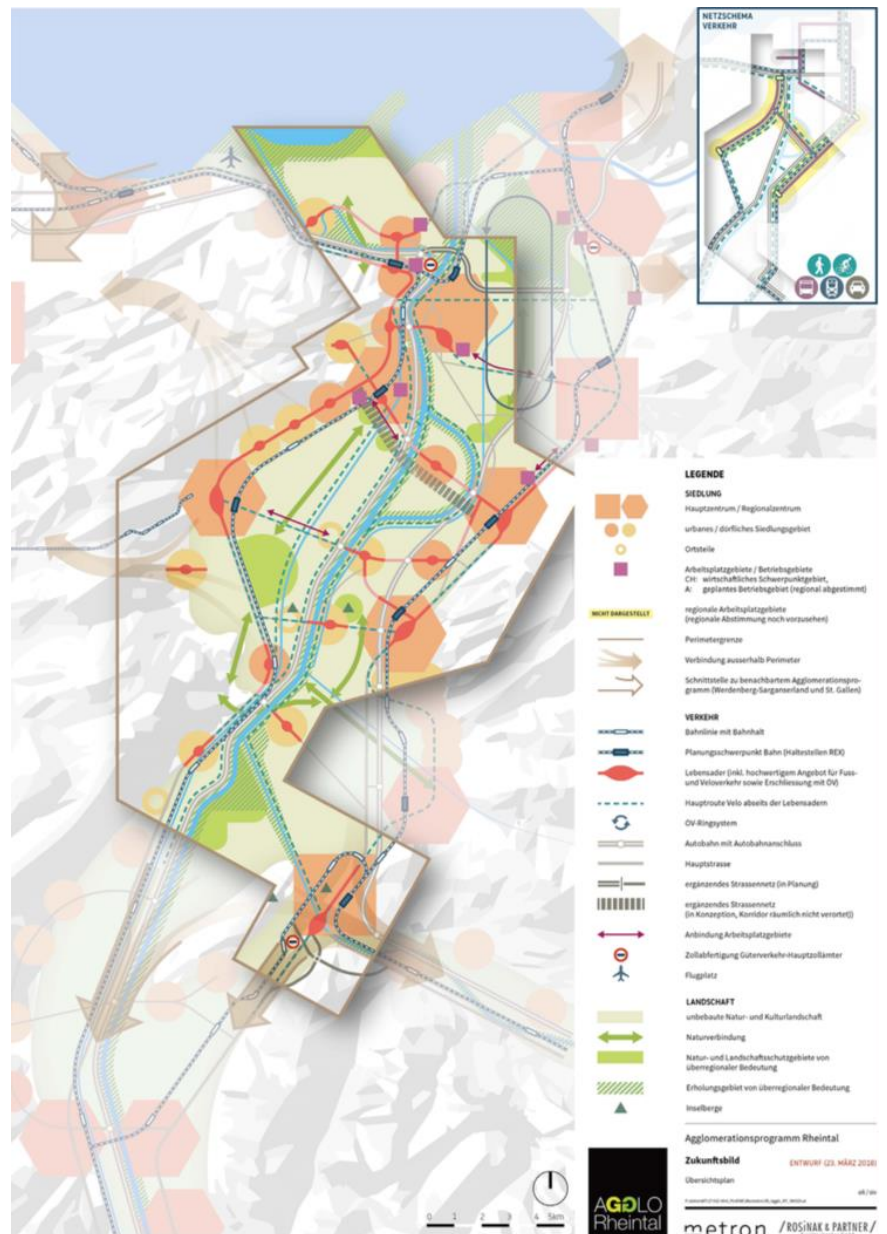
### **2.3.2 Agglomerationsprogramm**

Die Gemeinde Eichberg und elf weitere Gemeinden des St. Galler Rheintals bilden seit 2017 zusammen mit dem Land Vorarlberg den Verein Agglomeration Rheintal. Das Hauptziel des Vereins ist die Erarbeitung und die Einreichung eines genehmigungsfähigen Agglomerationsprogrammes beim Schweizer Bund, um dadurch Beiträge zur Unterstützung für den Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen zu erhalten.

Der Verein hat ein Zukunftsbild erarbeitet, welches die künftige Siedlungsstruktur und die Struktur der Verkehrssysteme im Rheintal aufzeigt.

Derzeit befindet sich die 4. Generation des Agglomerationsprogramms im Genehmigungsverfahren. Die Ausschreibung für die 5. Generation des Agglomerationsprogramms läuft (Stand Januar 2022).

Abb. 11 Zukunftsbild Agglomeration Rheintal  
 (Agglomeration Rheintal, 2017)



Die Gemeinde Eichberg wird im Zukunftsbild des Agglomerationsprogramm als dörfliches Siedlungsgebiet am Rande der unbebauten Landschaft aufgeführt, das an einer wichtigen Verbindung ausserhalb des Agglomerationsperimeters liegt. Durch die Gemeinde führt eine Lebensader mit hochwertigem Angebot für den Langsamverkehr und ÖV-Erschliessung.

Für die Gemeinde Eichberg ergeben sich aus dem Agglomerationsprogramm keine konkreten Massnahmen. In der Ortsplanung werden die Grundsätze bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen berücksichtigt.

### **2.3.3 Leitbild Gemeinde Eichberg**

Das Motto der Gemeinde Eichberg lautet «Eichberg – en Traum!». Damit die Gemeinde weiterhin ein Traum bleibt, hat sie sich in ihrem Leitbild folgende Ziele bezüglich der künftigen Entwicklung gesetzt:

- Eichberg fördert familienfreundliches Wohnen und stellt die Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität und Identifikation sicher.
- Eichberg unterstützt das einheimische Gewerbe und ortsansässige Unternehmen.
- Die Gemeinde bewahrt eine politische und weitgehende funktionale Eigenständigkeit innerhalb einer starken Region.
- Eichberg setzt sich für die Erhaltung und Förderung der Natur als Lebensgrundlage und Erholungsraum ein.
- Eichberg fördert ein aktives Dorfleben.
- Die Gemeinde fördert den Dialog zwischen Behörden, Verwaltung, Einwohnerinnen und Einwohnern mit einer aktiven, offenen und direkten Kommunikation.
- Die Gemeindeverwaltung informiert offen, transparent und sachgerecht.
- Eichberg hat einen langfristig gesunden Finanzhaushalt.
- Die Gemeindeverwaltung erbringt kompetente und kundenfreundliche Dienstleistungen.

### **2.3.4 Strategieplan Innenentwicklung**

#### *Vorgabe Kanton*

Der Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Beilage) bildet den Nachweis welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an des neue PBG zu erarbeiten ist. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren vor und macht Vorschläge zu weiteren Inhalten wie Eignung oder Priorisierung.

### **Strategien der Innenentwicklung**

Mit den Strategien der Innenentwicklung werden Ansätze beschrieben, die aufzeigen, wie das Siedlungsgebiet entwickelt werden kann, um künftiges Wachstum innerhalb des bestehenden Baugebietes aufzunehmen sowie ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen. Die Ziele bestehen darin, sorgfältige geeignete Gebiete, für eine verdichtete Bauweise sowie Gebiete die es zu bewahren gilt, auszuwählen.

#### *«Bewahren / Aufwerten»*

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.

#### *«Aufwerten (Fortschreiben)»*

Diese Strategie zielt darauf ab, die bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Entwicklungen erfolgen dabei in der Regel jeweils auf einzelnen Parzellen. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturelfremden Bauten führt.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. 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 Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise.

Dieser Strategie werden grundsätzlich alle Baugebiete zugewiesen, sofern keine andere Strategie zugewiesen wird. Massnahmen basieren vor allem auf der Sensibilisierung der Bevölkerung und der Mobilisierung von Baulandreserven.

#### *«Bewahren / Ergänzen (Weiterentwickeln)»*

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete haushälterische 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.

#### *«Umstrukturieren»*

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

Dieser Strategie werden drei Gebiete zugewiesen:

- Das Zentrum des Gebiets Au, das teilweise ältere Bauten sowie nicht vollständig ausgenützte Flächen aufweist.
- Das Gebiet der Schreinerei im Quartier Händli. Sollte der Betrieb nicht weitergeführt werden, soll hier Raum für Wohnnutzungen geschaffen werden.
- Gebiet in Hinterforst am Buechbach. Die Fläche ist nicht vollständig ausgenützt und die Bestehenden Bauten sind bereits älter.

#### **Einordnung in die Planung**

Die Strategien werden im kommunalen Richtplan umgesetzt. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z.B. Schutzzonen, Einordnungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung oder Sondernutzungsplanpflichten.

#### **Umsetzung**

Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung geschieht mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan. Bei den Gebieten ohne Priorität ist in der Regel keine aktive Planung seitens der Gemeinde notwendig.

#### 1. Priorität (innert 15 Jahre)

Diese Areale weisen klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Eine Planung ist teilweise bereits im Gange. Zudem sind die genauen Entwicklungsabsichten mehrheitlich bekannt. Der Planungshorizont beträgt 0–15 Jahre.

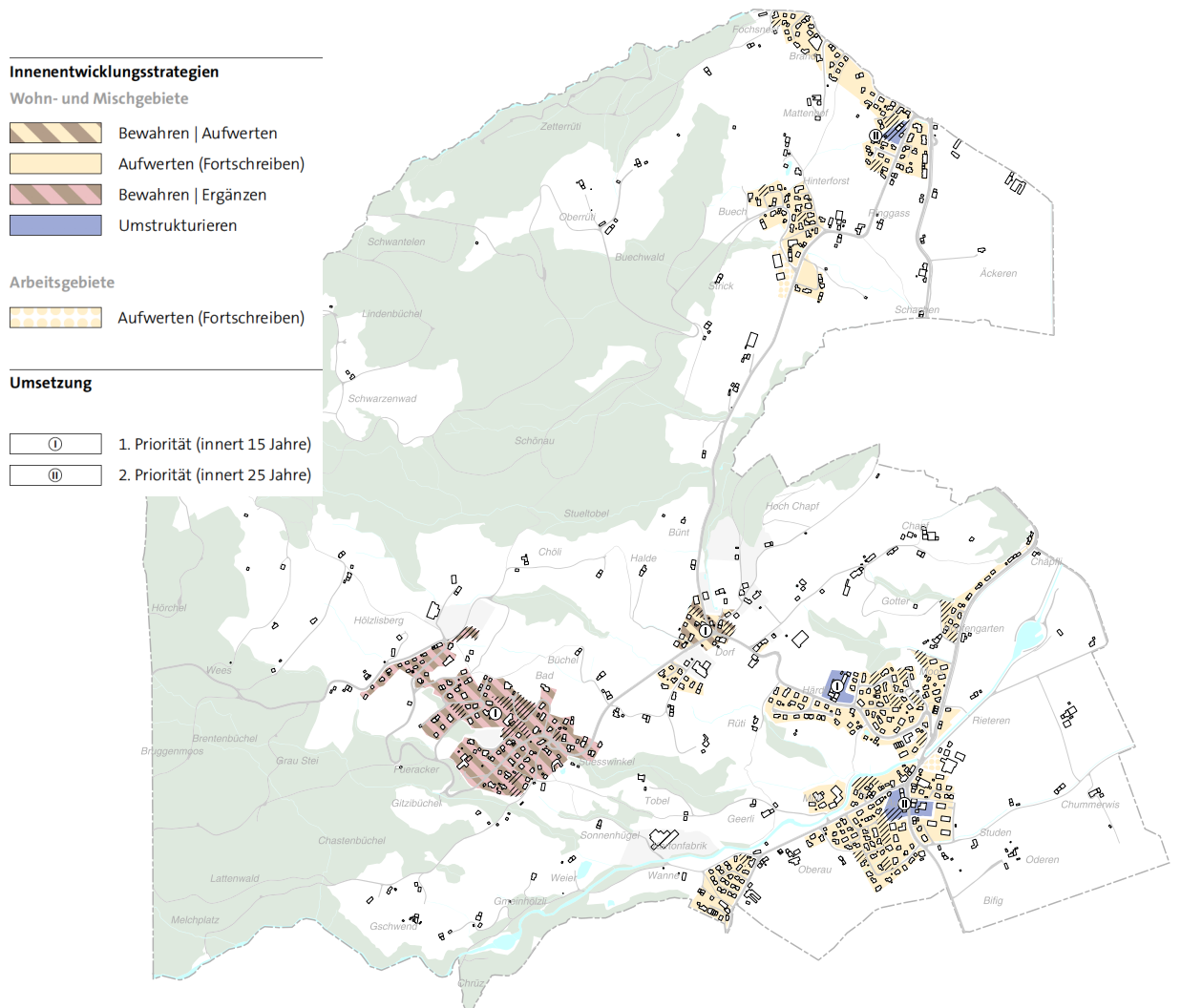
#### 2. Priorität (innert 25 Jahre)

Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich. Teilweise bestehen planerische Hindernisse wie z. B. Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung. Oftmals sind diese Gebiete eher peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

### Eignung

Die Gebiete mit einem besonderen Innenentwicklungspotenzial – Gebiete, die den Strategien «Ergänzen» oder «Umstrukturieren» weisen grundsätzlich eine entsprechende Eignung auf.

Abb. 12 Strategieplan Innenentwicklung Eichberg



---

## 2.4 Lagebeurteilung

### 2.4.1 SWOT-Analyse

Mithilfe einer SWOT-Analyse, die im Rahmen der Klausur des Gemeinderates von Eichberg vom 29. Mai 2018 erstellt wurde, wurde untersucht, über welche Stärken und Schwächen Eichberg derzeit verfügt, und mit welchen Chancen und Risiken die Gemeinde künftig rechnen kann und muss.

Die SWOT-Analyse wurde in den Bereichen Wohnen | Wohnumfeld, Verkehr, Arbeit und Industrie, Freizeit und Erholung und Infrastruktur durchgeführt.

#### **Wohnen | Wohnumfeld**

*Stärken:* Das Wohnumfeld von Eichberg gestaltet sich ländlich und naturnah, was vor allem für Familien mit Kindern attraktiv ist. Vorwiegend wird in kleineren Einfamilienhäusern gewohnt, wodurch nachbarschaftliche Verhältnisse herrschen. Dies wird weiter durch die übersichtliche Anzahl an Einwohnern und Einwohnerinnen verstärkt: man kennt sich gegenseitig.

Trotz der Lage mit schöner Aussicht über das Rheintal sind die Bodenpreise günstig und es besteht noch verfügbares Bauland.

*Schwächen:* Der allgemeine Trend hin zu einer alternden Bevölkerung ist auch in Eichberg spürbar. Dennoch bestehen noch wenige Angebote für das Wohnen im Alter. Unter anderem auch in diesem Zusammenhang sind die grossen Distanzen und weiten Wegen zwischen den zerstückelten Siedlungsteilen problematisch, was zu einer gewissen Abhängigkeit vom eigenen Auto führt.

Eichberg ist fast eine reine Wohngemeinde, viele Arbeitnehmer pendeln täglich aus der Gemeinde raus, wodurch Eichberg zu einer Schlafgemeinde wird. Obwohl noch Bauland verfügbar wäre, kann es teilweise nur schwer mobilisiert werden.

*Chancen:* Die intakte Natur sorgt auch weiterhin für ein attraktives Wohnumfeld, weswegen sie erhalten werden muss. Das naturnahe, ländliche Wohnen wird weiterhin neue Einwohner und Einwohnerinnen anziehen.

*Risiken:* Im Sinne eines nachhaltigen Siedlungsbaus und um die Landschaft zu schonen, muss künftig an einigen Orten in der Gemeinde eine verdichtete Bauweise angestrebt werden. Doch die richtige Wahl dieser Standorte und die gleichzeitige Erhaltung oder gar Erhöhung der Wohnqualität, ohne neue Konflikte zu entfachen, kann sich mitunter als schwierig erweisen.

## Verkehr

*Stärken:* Die Strassen in Eichberg sind nicht stark belastet. Dadurch ist es besonders tagsüber sehr ruhig, was durchaus als angenehm betrachtet werden kann.

Es besteht eine stündliche ÖV-Verbindung zwischen Altstätten und Eichberg | Post. Ab Altstätten bestehen weitere Verbindungen in die ganze Ostschweiz. Für den Freizeitverkehr ist diese ÖV-Angebot genügend.

*Schwächen:* Durch die Zersiedelung besteht ein relativ weites Wegnetz, dass auch Instand gehalten werden muss. Der Winterdienst beispielsweise ist daher sehr aufwändig.

Ein ÖV-Angebot ist zwar vorhanden, aber nicht besonders stark ausgebaut: Die Verbindung besteht lediglich stündlich. Zudem gibt es Richtung Oberriet kein ÖV-Angebot. Für den Berufsverkehr reicht dieses ÖV-Angebot nicht, weswegen der grösste Teil der Pendler mit dem Auto zur Arbeit fährt.

*Chancen:* Der Trend zur Steigerung der Mobilität durch neue Technologien wird die Distanzen künftig gefühlt reduzieren. Auch der geplante Ausbau des ÖVs im Rheintal führt zu einer Steigerung der Mobilität.

Durch die Förderung des Langsamverkehrs, zum Beispiel durch den Ausbau von Fuss- und Veloverbindungen, wird die Fortbewegung innerhalb der Gemeinde, unabhängig von der Verfügbarkeit eines Autos, attraktiver.

*Risiken:* Ohne ein attraktives ÖV-Angebot wird die Abhängigkeit vom Auto weiter verstärkt, was insbesondere ganz junge und ältere Menschen betrifft, aber auch Pendler, die weiterhin bei der Verkehrsmittelwahl das Auto bevorzugen.

## Arbeit und Industrie

*Stärken:* Es gibt einige, zum Teil langjährig etablierte KMUs, die es auch künftig zu erhalten gilt.

*Schwächen:* Es gibt nur sehr wenige Arbeitgeber innerhalb der Gemeinde Eichberg. Für Neuansiedlungen besteht zudem ein eher geringes Platzangebot, besonders für grössere Firmen. Auch die nächsten Autobahnzubringer in Kriessern oder Oberriet liegen in einiger Entfernung.

*Chancen:* Das bestehende Gewerbe bleibt erhalten und wird weiter gefördert.

*Risiken:* Falls die heutigen Unternehmen nicht in Eichberg gehalten werden können und sich auch keine neuen Firmen ansiedeln, werden noch mehr Personen aus der Gemeinde herauspendeln. Dadurch wird die Problematik der Schlafgemeinde weiter verstärkt, was Auswirkungen auf den Verkehr und das aktive Dorfleben hat.

#### **Freizeit, Erholung und Natur**

*Stärken:* Die Gemeinde Eichberg liegt in der Nähe des Alpsteingebirges mit vielen Ausflugszielen. Auch Eichberg selbst kann bezüglich Freizeit einiges anbieten. Der Hohe Chapf, eines der Wahrzeichen der Gemeinde oder der Rheintaler Höhenweg, der von Nord nach Süd quer durch die Gemeinde führt, bieten den Wanderern schöne Ausblicke. Das Jugend- und Erlebnishaus Eichberg sowie der Verein Zoohaus Eichberg mit dem Zoo locken zusätzliche Besucher an.

*Schwächen:* Besonders in der Jagdsaison besteht ein gewisses Konfliktpotential zwischen der Nutzung der Natur und der Erholung. Zudem bergen die vielen Gewässer ein Risikopotential, das auch zu aufwändigen Unterhaltsarbeiten führt.

*Chancen:* Die intakte Natur und das bestehende Angebot für Aussenaktivitäten birgt noch weiteres Potential. So kann das Wanderwegnetz innerhalb der Gemeinde, oder das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten noch weiter ausgebaut werden und vermehrt Touristen und Besucher anlocken. Weitere Projekte in der Umgebung, wie das geplante Hallenbad in Altstätten, begünstigen zusätzlich diese Entwicklung.

*Risiken:* Mit der Klimaerwärmung und den damit einhergehenden grösseren Unwetterrisiken steigt auch das Risiko von Hochwasser und anderen Naturgefahren. Zudem wird befürchtet, dass die zunehmende Reglementierung der Natur ihre Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken behindert.

#### **Infrastruktur**

*Stärken:* Die wichtigsten Einkäufe können die Einwohner und Einwohnerinnen von Eichberg im eigenen Dorfladen erledigen. Für grössere Besorgungen sind ebenfalls viele Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Die Betreuung der Kinder in der Primarschule Eichberg ist sehr gut. Nach der Primarschule besuchen die Kinder die Oberstufe in Altstätten.

*Schwächen:* Abgesehen von Spielgruppen und der Kita Montlingen gibt es kein ausgeprägtes Betreuungsangebot für Kinder. Ein traditionelles Familienmodell, in dem in der Regel die Frauen zu Hause die Kinderbetreuung übernehmen, ist vorherrschend. Zwar hilft man sich gegenseitig, doch für Zuzügler kann es schwierig sein sich in diese Strukturen einzubringen.

Auch für ältere Menschen ist das Betreuungsangebot innerhalb der Gemeinde kaum vorhanden.

*Chancen:* Ein gut ausgebautes Angebot an sozialen Infrastrukturen tragen zur Attraktivität der Gemeinde und dem Wohlbefinden der Bevölkerung bei.

*Risiken:* Der Strukturwandel und die Digitalisierung führen dazu, dass immer mehr kleine Läden und Geschäfte aussterben, da die Nachfrage vor Ort abnimmt. Die Grundversorgung, besonders auch im medizinischen Bereich, soll aber auch künftig sichergestellt sein.

#### **Bedürfnisse und Zielgruppe**

Abgesehen von der SWOT-Analyse wurden Überlegungen zu den Zielgruppen und deren Bedürfnisse angestellt. Ohne andere Gruppen zu vernachlässigen, sollen besonders Familien mit Kindern und einkommensstarke Personen angesprochen werden. Dabei wird grossen Wert auf eine gute soziale Durchmischung und die Verhinderung einer Gentrifizierung gelegt.

Um diese Personengruppen anzuziehen braucht es einerseits preiswerten Wohnraum und verfügbare Bauparzellen, andererseits auch ein Angebot an guter Lage. Ein gut ausgebautes Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche, sowie attraktive Orte zum Verweilen kommt sowohl der künftigen, wie auch der bestehenden Bevölkerung zugute.

Eine weitere Zielgruppe stellen die (Tages-) Touristen dar. Das Angebot an Erholungs- und Sportaktivitäten steht auch der lokalen Bevölkerung zur Verfügung, was wiederum die Attraktivität des Wohnumfelds steigert.

#### **2.4.2 Schwerpunktaufgaben der Ortsplanung**

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Erkenntnisse der SWOT-Analyse im Sinne eines Konzentrationsentscheids zusammengefasst. In der weiterführenden Planung werden diese Punkte als Schwerpunktaufgaben besonders beachtet. Die Wahl auf diese Schwerpunktaufgaben wurde aufgrund der Realisierbarkeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision, sowie ihren möglichen Beitrag zur wünschenswerten Entwicklung der Gemeinde Eichberg (vgl. hierzu das Leitbild und die Ziele Kap. 2.3.3 gefällt.

Tab. 2 Zusammenfassung der SWOT-Analyse

Dimen- sion	Positiv	Negativ
Gegenwart	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ländliches und naturnahes Wohnumfeld</li> <li>– Attraktive Einfamilienhausquartiere</li> <li>– Naherholungs- und Sportangebote in der Natur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wenig Betreuungsangebote für Kinder</li> <li>– Ungenügendes ÖV-Angebot</li> <li>– Zerstückeltes Siedlungsgebiet mit weiten Wegen</li> </ul>
Zukunft	Chancen	Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verfügbares und preiswertes Bauland   Mobilisierung von Bauland</li> <li>– Erhalt und Entwicklung des bestehenden Gewerbes</li> <li>– Schaffung von Begegnungsorten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hochwasserrisiko</li> <li>– Abwanderung und keine Neuansiedlung von Gewerbe   Verlust an Arbeitsplätzen</li> <li>– Reduktion des Versorgungsangebotes</li> </ul>

Ausgehend von den Grundlagen und den Erkenntnissen aus den vorangehenden Analysen wird ein Raumkonzept erstellt, das im Kapitel 3.2 erläutert wird.

### 2.4.3 Herangehensweise

#### Handlungskatalog

Im Handlungskatalog werden die strategischen Grundlagen zusammengefasst und daraus Massnahmen abgeleitet.

#### Räumliches Grobkonzept

Das räumliche Grobkonzept (fortan Raumkonzept) definiert konzeptionelle und strategische Ansätze der Gemeindeentwicklung und dient der kommunalen Richtplanung als Grundlage.

#### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan basiert auf den Strategien des Raumkonzeptes und berücksichtigt die übergeordneten Planungsgrundlagen. Der kommunale Richtplan definiert neben der zukünftigen Grundnutzung insbesondere die Strategie zur Innenentwicklung. Dabei werden die einzelnen Gebiete beschrieben und konkrete Entwicklungsziele definiert und festgelegt. Diese können in der Rahmennutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt werden.

### **Zonenplan**

Im Zonenplan werden die Festlegungen des Richtplan grundeigentümergebunden umgesetzt. Dabei wird der Zonenkatalog des neuen Planungs- und Baugesetzes umgesetzt. Neu werden auch überlagernde Festlegungen wie Sondernutzungsplanpflichten sowie Inhalte aus der Schutzverordnung (Ortsbildschutzgebiete, Umgebungsschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) im Zonenplan aufgenommen.

# 3 Instrumente

---

## 3.1 Handlungskatalog

### 3.1.1 Einleitung

In den nachfolgenden Kapiteln werden die fachlichen und strategischen Grundlagen der Ortsplanung analysiert. Im Handlungskatalog werden die strategischen Grundlagen der Gemeinde mit konkreten Massnahmen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, in welchem Instrument diese Massnahmen umgesetzt werden sollen.

### 3.1.2 Wohnen und Wohnumfeld

#### Ziele

Gemäss dem Leitbild der Gemeinde Eichberg soll das familienfreundliche Wohnumfeld und die bestehende hohe Lebensqualität weiterhin erhalten bleiben. Das Einfamilienhaus als charakteristische Bauform in Eichberg trägt auch künftig zu den attraktiven Wohnquartieren und dem Ortsbild bei. Gleichzeitig soll künftig die Entwicklung der Gemeinde vorwiegend innerhalb bestehender Reserven geschehen und der Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung eingehalten werden.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Die Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen (Kantonaler Richtplan | S11, S12, S13).
- Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in den vom öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten (ÖV-Güteklasse D), (Kantonaler Richtplan | S12, S13).
- Innenentwicklungspotentiale (Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren) sollen bestimmt werden und mit den Grundeigentümern konsequent mobilisiert werden (Kantonaler Richtplan | S13).
- Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (Kantonaler Richtplan | S13)
- Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (Kantonaler Richtplan | S13; ISOS)
- Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität sollen gefördert werden (Kantonaler Richtplan | S13)

### Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung			Massnahmen   Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
	x	x		Das Siedlungsgebiet ist für die nächsten 15 Jahre auf den Bestand zu Beschränken.
	x	x		Auch langfristig sind keine neuen Bauzonen ausserhalb der mit dem ÖV erschlossenen Bereiche auszuscheiden.
		x	x	Für die bestehenden Einfamilienhausquartiere sollen planerische Voraussetzungen geschaffen werden, um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen.
	x	x		Eine bauliche Verdichtung wird insbesondere in Gebieten angestrebt, die bereits heute eine gewisse Dichte aufweisen oder an diese angrenzen und verkehrlich gut erschlossen sind: - Au und Hopfengarten - Oberes Härdli - Dorf - Hinterforst Ost
	x	x		In den definierten Potentialgebiete wird eine der vier möglichen Innenentwicklungsstrategien (Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln, Umstrukturieren) umgesetzt: - Ortskern Dorf: Bewahren / Aufwerten - Hölzlisberg: Bewahren / Weiterentwickeln - Au: Umstrukturieren - Härdli: Umstrukturieren - Hopfengarten: Umstrukturieren - Hinterforst: Umstrukturieren
		x	x	In Gebieten mit besonderen öffentlichen Interessen wird die Entwicklung mit einer Sondernutzungsplanpflicht gesteuert.

### 3.1.3 Bauliche Entwicklung mit Qualität

#### Ziele

Der dörfliche Charakter der einzelnen Ortsteile soll erhalten bleiben und das Wohnumfeld verbessert werden. Es soll ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden können, insbesondere für Familien.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (*Kantonaler Richtplan S13*).
- Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (*Kantonaler Richtplan S3; S33; ISOS*).
- Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (*Kantonaler Richtplan S13*).
- Die öffentlichen Räume und die Dorfkerne sollen aufgewertet werden (*Kantonaler Richtplan: Raumkonzept; Klausurtagung*).

#### Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung			Massnahmen   Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
		x	X	Erlass von Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde.
		x	x	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch Zonen mit Einfügungsgebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise schützen.
	x	x	x	Aufwertung von öffentlichen Räumen und Dorfkerne, Betriebs- und Gestaltungskonzepte für Strassen (inkl. angrenzende Plätze) erarbeiten und umsetzen; Themen sind dabei: Belag, Möblierung, Bepflanzung, Beleuchtung.

### 3.1.4 Arbeit und Wirtschaft

#### Ziele

Das bestehende Gewerbe in Eichberg soll erhalten und gepflegt werden. Dazu sollen langfristig auch Flächen für Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sollen Arbeitsplatzgebiete am Rande der Siedlung konzentriert werden und gute Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz aufweisen.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Infrastrukturvorhaben (z. B. Übertragungsleitungen, Wasserfassungen) sind grundeigentümerverbindlich zu sichern (*Kantonaler Richtplan VI32, VI35, VII22, VII31, VII32, VII41, VII61*).
- Bestehende Arbeitsplatzgebiete bleiben erhalten (*Klausurtagung*).
- Neue Arbeitsplatzgebiete werden bei konkretem Bedarf und qualitativ hochwertigen Projekten ausgeschieden (*Klausurtagung*).

#### Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung			Massnahmen   Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
			x	Für Übertragungsleitungen oder Wasserfassungen benötigte Flächen werden einer geeigneten Zone zugewiesen (Nichtbauzone, Grundwasserschutzzone...).
		x	x	Die Ausscheidung neuer Arbeitsplatzgebiete ist nur bei konkretem Bedarf und Vorweisen eines Projektes vorgesehen.

### 3.1.5 Verkehr und Verbindungen

#### Ziele

Mit dem öffentlichen Verkehr ist eine gute Anbindung an die nächsten Zentren sichergestellt. Diese gilt es künftig zu erhalten und zu verbessern. Für die Mobilität innerhalb der Gemeinde sind insbesondere die Fuss- und Velowegverbindungen zwischen den Ortsteilen aufzuwerten. Der Strassenraum im Ortsteil Dorf soll attraktiver gestaltet und die Sicherheit erhöht werden.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Der Fuss- und Veloverkehr soll als wichtiges Verkehrsmittel innerhalb der Dörfer und zwischen den Dörfern gefördert werden (*kantonaler Richtplan VI11, VI21*).
- Die Anbindung an Zentren (Altstätten) soll gefördert werden (*kantonaler Richtplan: Raumkonzept*).
- Die Anbindung an Oberriet soll gefördert werden (*Informationsveranstaltung zum Raumkonzept*).

#### Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung			Massnahmen   Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
	x	x		Wichtige Ziel- und Quellpunkte sowie die einzelnen Ortsteile untereinander mit sicherem und komfortablem Fuss- und Veloverkehrsnetz erschliessen.
	x	x		Attraktive und sichere Strassenraumgestaltung für alle Verkehrsteilnehmer im Ortsteil Dorf.

### 3.1.6 Natur und Umwelt

#### Ziele

Die unbebaute Landschaft bildet eine intakte und vielfältige Kultur- und Naturlandschaft, in die die Ortsteile eingebettet sind. Natur- und Landschaftswerte werden in ihrer Vielfalt, Eigenheit und Naturnähe geschützt. Der Erholungswert und die Zugänglichkeit der Natur bleiben an geeigneter Stelle erhalten und werden gefördert.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Lebensräume von bedrohten Arten, und Geotope sollen in der Entwicklung berücksichtigt werden (*kantonalen Richtplan V31*).
- Fruchtfolgeflächen in ihrer Fläche und Qualität erhalten (*kantonalen Richtplan V11*).
- Die Kulturlandschaft soll hinsichtlich Vielfalt, Naturnähe und Erlebniswert aufgewertet werden (*LEK; LQP*).
- Der Raumbedarf in oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und hinsichtlich der Erholung soll gesichert werden (*Gewässerschutzgesetzgebung*).

#### Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung			Massnahmen   Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
			x	Zum Erhalt besonderer Landschaften sind Schutzzonen auszuscheiden.
		x	X	Fruchtfolgeflächen sind grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuweisen.
		x		Siedlungsgliedernde Freiräume vor Überbauung schützen
		x		Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Fliessgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern.

### 3.1.7 Einkauf und Versorgung

#### Ziele

Die Gemeinde Eichberg verfügt über ein kleines Versorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll erhalten werden (*Klausurtagung*).

#### Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung Raumkonzept Richtplanung Nutzungsplanung	Massnahmen   Instrumente
	x	Das Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bleibt erhalten.

### 3.1.8 Bildung und Betreuung

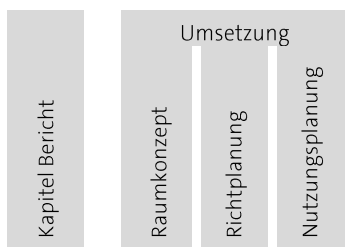
#### Ziele

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

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Die Kindergarten- und Primarschulstandorte in Dorf sind zu erhalten (*Klausurtagung*).
- Auch im Alter soll eine möglichst selbstständige Lebensweise mit altersgerechten Wohnformen ermöglicht werden (*Klausurtagung*).

#### Massnahmen | Instrumente



#### Massnahmen | Instrumente

Einrichtung von öffentlichen Betreuungsangeboten oder Unterstützung von privaten Initiativen für Kindertagesstätten, Projekten «Wohnen im Alter», Servicewohnen etc.

### 3.1.9 Freizeit und Erholung

#### Ziele

Die Gemeinde Eichberg zeichnet sich durch ein breites Angebot an verschiedenen Freizeit- und Erholungsangeboten aus. Die Zugänglichkeit sowie die Qualität der nahen Natur- und Kulturlandschaft ist dabei ein wichtiger Bestandteil. Einrichtungen wie das Ferienhaus oder das Zoohaus sind zu erhalten und zu fördern.

#### Planerische und strategische Vorgaben

- Die Natur- und Kulturlandschaft ist als Erholungs- und Erlebnisraum zu schützen (*Klausurtagung, Informationsveranstaltung*).
- Bestehende Freizeiteinrichtungen sind zu erhalten und zu fördern (*Klausurtagung, Informationsveranstaltung*).

## Massnahmen | Instrumente

Kapitel Bericht	Umsetzung			Massnahmen   Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Nutzungsplanung	
		x		Einrichtung zur Freizeit und Erholung sind zu erhalten.
		x		Aussenräume und Wege die der Erholung und Freizeit in der Natur- und Kulturlandschaft dienen, sind attraktiv zu gestalten.

### 3.1.10 Instrumente

Zur Umsetzung der planerischen und strategischen Vorgaben werden verschiedenen Instrumente vorgeschlagen. Diese werden nachfolgend beschrieben:

#### Aktive Bodenpolitik

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

#### Partizipative Arealentwicklung

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

#### Verwaltungsverträge

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

### **Kaufrecht**

Über das Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhältliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers erwerben.

### **Sondernutzungsplanpflicht**

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 PBG kann der Gemeinderat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen.

### **Zonen mit besonderem Erscheinungsbild**

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften erlassen werden, welche die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung regeln, damit eine gute Gesamtwirkung entsteht.

### **Differenzierte Regelbauvorschriften**

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

### **Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)**

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

### **Vernetzungsprojekt nach DZV**

Mit einem Vernetzungsprojekt gemäss der Direktzahlungsverordnung sollen Biodiversitätsförderflächen an ökologisch sinnvollen Lagen sowie die Vernetzung von Kernlebensräumen gefördert werden.

---

## 3.2 Raumkonzept Eichberg

### 3.2.1 Definition und Bestandteile

Das Raumkonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Es handelt sich um ein Zielbild ohne eindeutig definierten Zeithorizont. Dabei werden neben den übergeordneten Rahmenbedingungen auch das Leitbild der Gemeinde zur Definition der Strategie beigezogen. Die daraus folgenden Entwicklungsziele geben die grobe Stossrichtung der Gemeindeentwicklung vor. Das Raumkonzept setzt diese Ziele in einen räumlichen Kontext.

Das Raumkonzept besteht aus dem Plan und dem vorliegenden Planungsbericht. Auf dem Plan des Raumkonzepts sind bereits die wichtigsten Grundsätze und Inhalte kurz erläutert.

### 3.2.2 Erläuterungen zum Inhalt

#### Siedlungslandschaft

##### *Siedlungsentwicklung nach Innen und nach Aussen*

Durch die Änderungen der nationalen und der kantonalen Gesetzgebung steht die Entwicklung nach Innen auch für die Gemeinde Eichberg im Fokus.

In einer ersten Phase ist die Entwicklung der Siedlung für Wohnzwecke auf das bestehende Siedlungsgebiet zu beschränken. Die heutige Struktur soll weitergeführt werden und zu einem moderaten Wachstum führen.

In einer künftigen Phase ist die Entwicklung der Siedlung für Wohnzwecke südöstlich von Hinterforst, bei der Ringgasse und zwischen Süsswinkel und Dorf vorgesehen.

Bei Bedarf soll ein weiteres Gebiet für öffentliche Bauten, zum Beispiel für einen Sportplatz, unterhalb der Schulanlage in Dorf entstehen.

Weiter ist die Auslagerung Sägereibetriebs in Hinterforst an den Siedlungsrand vorgesehen, wodurch ein Gebiet im Zentrum von Hinterforst zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden kann.

##### *Gebiete mit höherer Dichte*

Im Allgemeinen soll die lockere Struktur und die in Eichberg vorherrschenden Einfamilienhäuser erhalten bleiben. Höhere Dichten werden vor allem im Anschluss an Gebiete, die bereits heute relativ dicht sind, wie die Au, angestrebt.

Auch im Gebiet Händli besteht am heutigen Standort der Schreinere und auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Potential für höhere Dichten. Ein solches Potential besteht ebenfalls im südlichen Teil von Hinterforst.

Bei den Gebieten mit höherer Dichte handelt es sich um Gebiete, die aufgrund ihrer Lage, ÖV-Erschliessung, Angebot an Infrastruktur und der bestehenden Bebauung für eine höhere Dichte eignen.

### *Prägende Siedlungskanten*

Von Hinterforst aus über die Eichbergstrasse kommend, erhält man nach dem Käppli-Rank einen schönen Blick auf die Ortsteile Hopfengarten, Au und Händli am Hang. Die Gebäude in Hopfengarten liegen fast alle auf der gleichen Kante, wodurch der Blick auf die Nussbäume im Moos und den dahinterliegenden Siedlungskörper gelenkt wird. Dieser «Empfang» in Eichberg soll erhalten bleiben.

Vom Restaurant Sonne aus, sieht man in Richtung Dorf die Kirche und das Pfarrhaus. Eine niedrige Mauer umschliesst das Ensemble. Die Sicht auf diese prägenden Bauten soll auch künftig unverstellt bleiben.

---

Abb. 13 Einfahrt nach Eichberg / Hopfengarten.



### **Potentialgebiete**

Als Potenzialgebiete werden Gebiete bezeichnet, welche sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Dazu wurde das Siedlungsgebiet anhand folgender Kriterien untersucht:

- Dichte
  - Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung
  - Ausbaugrad: Dichterreserven gegenüber der Zonenordnung
  - Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche
  - Baulücken: ungenutzte Flächen (keine Dichterreserven)
- Gebäudesubstanz
  - Alter der Bausubstanz
  - Unterhaltmassnahmen
  - Zustand der Bausubstanz

Innerhalb der Potentialgebiete können vier verschiedene Strategieansätze verfolgt werden:

- Bewahren
- Aufwerten
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren

Nachfolgend werden die Potentialgebiete von Eichberg kurz beschrieben:

*Bew1 | Bewahren / Aufwerten | Ortskern Dorf*

Der Ortsteil Dorf ist durch seine topografische Lage, sowie durch die Kirche und die Schule eine Art Zentrum von Eichberg. Die historischen und zum Teil schützenswerten Bauten sollen bewahrt bleiben. Durch moderate Aufwertung der Baustruktur und die Umgestaltung der Kreuzung Händlistrasse | Hölzlisbergstrasse | Hinterforststrasse soll die Zentrumsfunktion in Dorf gestärkt werden. Attraktive Begegnungsorte sollen zum Verweilen einladen und Platz für Veranstaltungen bieten.

---

Abb. 14 Ansicht auf die Kirche im Ortsteil Dorf.



*We1 | Bewahren / Weiterentwickeln | Hölzlisberg*

Das Gebiet Hölzlisberg ist durch die EFH-Bebauung und ihren hohen Grünanteil geprägt. Durch die Hanglage entsteht ein fast unverbaubarer Ausblick ins Rheintal. Im Wohnquartier Hölzlisberg soll die lockere Baustruktur weitestgehend erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung soll vor allem im Sinne von Baulückenschliessungen vorangetrieben werden.

---

Abb. 15 Einfamilienhäuser im Hölzlisberg.



### *Um1 | Umstrukturieren | Au*

Zwischen der Oberrietstrasse, der Unteren Austrasse und der Jakob-Oesch-Strasse bestehen heute viele ältere Bauten und das Gebiet ist unternutzt. Daher besteht Potential für eine Umstrukturierung, wodurch die höheren Dichten der bestehenden Bauten östlich der Jakob-Oesch-Strasse fortgeführt werden können.

Abb. 16 Parkfläche hinter dem Falken in Au.



### *Um2 | Umstrukturieren | Händli*

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. Dabei muss beachtet werden, dass der nördliche Teil des Areals im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist.

### *Um3 | Umstrukturieren | Hinterforst*

Auf einem grösseren Gebiet entlang der Ringgasse dominiert eine ins Alter gekommene Bausubstanz auf einer ansonsten weitestgehend unüberbauten Fläche. Dieses Gebiet inmitten des Siedlungskörpers und nahe der Bushaltestelle *Hinterforst, Post* bietet sich für eine Umstrukturierung an.

### *Priorisierung der Potentialgebiete*

Die Potentialgebiete werden anhand des Handlungsspielraumes, der durch die vorhandenen Baulücken, Potentiale auf unternutzten Flächen sowie Gebäudealter gegeben ist, unterschiedlich stark priorisiert. Die Strategie Bewahren / Aufwerten in Dorf wird dabei jedoch als Daueraufgabe betrachtet, die

nicht speziell priorisiert wird. Projekte sollen dennoch bereits im Zeithorizont I, innerhalb von 15 Jahren an die Hand genommen werden. Grundsätzlich werden Projekte in Gebieten der Strategie Weiterentwickeln prioritär gefördert, während Projekte für Umstrukturierungsgebiete insbesondere im Zusammenhang mit grösseren Vorhaben und Planungen versucht werden zu realisieren. Für die Umsetzung von Projekten zur Weiterentwicklung im Hölzlisberg ist ein Zeithorizont von 15 Jahren (I) angedacht, während Umstrukturierungen eher in einem langfristigen Zeithorizont von 25 Jahren (II) umgesetzt werden sollen. Folgende Priorisierung wird im Grundsatz verfolgt:

1. Bewahren / Weiterentwickeln Hölzlisberg (Zeithorizont I)
2. Umstrukturieren Au (Zeithorizont II)
3. Umstrukturieren Hinterforst (Zeithorizont II)
4. Umstrukturieren Händli (Zeithorizont I)

#### **Natur und Landschaft**

Bis Mitte des letzten Jahrhunderts war die ganze Talebene von Eichberg durch Hochstammobstbäume geprägt. Teilweise bestehen diese noch und sie sollen auch künftig erhalten bleiben. Für weitere Gebiete mit Hochstammobstbäumen besteht auch heute im Tal ein Potential.

Entlang der angedachten Arbeitszone im Moos können Einzelbäume zu einem Siedlungsabschluss führen, der zudem die freie Sicht über die Ebene und auf den Siedlungskörper am Hang bewahrt.

#### **Verkehr**

Im Rahmen der Aufwertung des Ortsteils Dorf wird die Umgestaltung der Kreuzung Händlistrasse | Hölzlisbergstrasse | Hinterforststrasse angestrebt. Dabei soll die Strassengestaltung auch für den Verkehr optimiert werden.

#### **Infrastruktur – Öffentliche Bauten und Anlagen**

Bestehende Infrastrukturen wie Gemeindeverwaltung und Schulhaus bleiben bestehen. Eichberg verfügt in einigen Bereichen über die Möglichkeit sich Einrichtungen wie dem Feuerwehrdepot von anderen Gemeinden anzuschliessen.

Für das Schulgebäude und die Vereine der Gemeinde soll jedoch ein eigener Sportplatz entstehen. Dieser ist in einem längerfristigen Zeithorizont unterhalb des Schulgebäudes geplant.

---

## 3.3 Richtplan

### 3.3.1 Aufbau

#### Bestandteile

##### *Richtplankarte (Massstab 1:5'000)*

In der Richtplankarte im Massstab 1:5'000 werden die Sachbereiche Nutzung N, Gestaltung Siedlung GS, Gestaltung öffentlicher Raum GR und Gestaltung Landschaft GL dargestellt. Zudem werden Inhalte der bestehenden Schutzverordnung im Teil Schutz aufgezeigt.

##### *Richtplantext*

Im Richtplantext werden die einzelnen Massnahmen dargelegt. Die Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplaninhalt. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand (KS) und den Realisierungszeitpunkt (RZ).

##### *Planungsbericht (vorliegend)*

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

#### Verbindlichkeit

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

### 3.3.2 Teil Nutzung

#### Anpassung Rahmennutzungsplanung

Seit 1. Oktober 2017 ist das neue kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft. Damit haben sich die Rahmenbedingungen für die Ortsplanung, insbesondere im Bereich der Rahmennutzungsplanung geändert. Die Nutzungszonen und die Bestimmungen des Baureglements müssen angepasst werden. Neu können nur noch die Gebäudemasse (Höhe, Länge, Breite), der Grenzabstand sowie eine Baumassenziffer, anstelle der heute gebräuchlichen Ausnützungszonen, festgelegt werden.

ziffer, angewandt werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der künftigen Regelungsdichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung statt.

### Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung werden grundlegenden Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Nutzung der inneren Reserven
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität
- Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebiets, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

### Änderungen von Grundnutzung und Nutzungsmass gegenüber dem rechtskräftigem Zonenplan

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (Datum Rechtskraft: 18. Dezember 2012) bezüglich der Grundnutzung und der Nutzungsintensivität aufgelistet und beschrieben. Bei der Nutzungsintensivität wird grob davon ausgegangen, dass eine zweigeschossige Zone einer niedrigen Dichte und eine drei- oder viergeschossige Zone einer mittleren Dichte entspricht. Eine ausführliche Begründung und Nachweis der genauen Abgrenzung der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erbracht.

Tab. 3 Übersicht Änderungen der Grundnutzung im Richtplan gegenüber rechtskräftigen Zonenplan

Wn: Wohngebiet niedriger Dichte  
 Wm: Wohngebiet mittlerer Dichte  
 WGN: Wohn-/Gewerbegebiet niedriger Dichte  
 WGM: Wohn-/Gewerbegebiet mittlerer Dichte  
 KG: Kerngebiet  
 A: Arbeitsgebiet  
 L: Landwirtschaftsgebiet

Gebiet	Zonenplan bestehend	Richtplan	Beschrieb
Dorf (N1.1)	K2   WG2   W2   W3	KG (1. Etappe)	Vereinheitlichung der Zonierung im Zentrum von Eichberg, Ermöglichung von Zentrumsentwicklungen
Dorf, Schulhausstrasse (N 2.1.1)	WG2	Wn (1. Etappe)	Anpassung an aktuelle Nutzung
Hölzlisberg, Süsswinkel (N 2.1.2)	OeBA	Wn (1. Etappe)	Anpassung an aktuelle Nutzung
Härdli (N 2.2.1)	W2	Wm (1. Etappe)	Ermöglichung höherer Dichte
Härdli (N2.2.3)	WG3	Wm (2. Etappe)	Mittel- bis langfristig verfügbare Fläche für Wohnnutzung, Umsetzung erst falls Gewerbebetrieb nicht mehr besteht
Hinterforst (N 2.2.2)	W2	Wm (1. Etappe)	Nicht vollständig ausgenutzte Parzelle, Ermöglichung höherer Dichten im Übergangsbereich zwischen Wohn-/Gewerbegebiet und reinem Wohngebiet

Moos (N 4.2)	L	A (2. Etappe)	Abtausch mit dem Arbeitsgebiet Wanne bei Bedarf und konkretem Projekt
Ganze Gemeinde	ueG	L (1. Etappe)	Zuweisung des Übrigen Gemeindegebietes dem Landwirtschaftsgebiet

### Langfristige Siedlungsentwicklung

Der Richtplan zeigt Flächen auf, die in einem weiteren Planungshorizont von 15 bis 25 Jahren, dem Baugebiet zugewiesen werden könnten, sofern der Bedarf vorhanden ist und bestehende Siedlungsreserven ausgeschöpft wurden. Dabei sollen zusätzliche Siedlungsflächen für Wohnnutzungen nur etappenweise und nach jeweiliger vollständiger Ausnutzung eingezont werden.

Bei diesen Gebieten handelt es sich um eine Absichtserklärung, die als Vision zu verstehen ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sie nicht dem Baugebiet zugewiesen.

Tab. 4 Übersicht längerfristige Änderungen Grundnutzung im Richtplan gegenüber rechtskräftigen Zonenplan

Gebiet	Zonenplan bestehend	Richtplan	Beschrieb
Hopfengarten	ueG	L	Schliessung des Siedlungsgebiets auf bereits überbauter Parzelle
Hölzlisberg	L	L	Neue Wohnzone bei Bedarf
Hinterforst Ringgass	L	L	Neue Wohnzone bei Bedarf
Hinterforst, Eichbergstrasse	L	L	Neue Wohnzone bei Bedarf
Hinterforst, Gärtnerweg	L	L	Neue Wohnzone bei Bedarf
Hinterforst, Gärtnerweg	L	L	Neue Wohnzone bei Bedarf
Studen Oberrietstrasse	ueG	L	Neue Wohn-, Gewerbezone bei Bedarf
Halde, Hinterforsterstrasse	ueG	L	Neue Wohn-, Gewerbezone bei Bedarf

### 3.3.3 Teil Gestaltung

#### Siedlung

##### Allgemein

Die besondere Qualität der Gemeinde Eichberg liegt in den attraktiven Wohnquartieren, die in jedem Ortsteil einen unterschiedlichen Charakter aufweisen, sowie der unmittelbaren Nähe zur Natur. Das Siedlungsgebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern in einer lockeren Struktur bebaut. Handlungsbedarf besteht insbesondere darin, bestehende Baulücken zu schliessen und andere Reserven sinnvoll auszunützen. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll so das Wachstum der Gemeinde der nächsten 15 bis 20 Jahre innerhalb des bestehenden Baugebiets aufgenommen werden, ohne dass charakteristische Merkmale und die Siedlungsqualität beeinträchtigt werden.

### *Strategien der Innenentwicklung*

Gestützt auf das Raumkonzept werden im Richtplan verschiedene Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Diesen Gebieten werden unterschiedliche Strategien und Ziele zugeordnet. Die Strategien der Innenentwicklung sind in 2.3.4 aufgeführt und erläutert.

### *Gebiete mit Einordnungsgebot*

Als Gebiete mit Einordnungsgebot werden Areale bezeichnet, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. In Art. 99 PBG Abs. 2 ist vorgesehen, dass für Schutz- und Kerngebiete ein Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Ausserhalb von Schutz- und Kernzonen besteht grundsätzlich kein generelles öffentliches Interesse an einer guten Einfügung. In den weiteren konkret bezeichneten Gebieten kann die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

Neben den Kerngebieten bezeichnet der Richtplan das Quartier Hopfengarten als Gebiet mit Einordnungsgebot. Dieses Gebiet markiert den Ortseingang von Eichberg und prägt das Ortsbild durch die markante Gebäudestruktur entlang einer Linie, parallel zum Strassenverlauf.

### *Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht*

Sondernutzungspläne können bei besonderem öffentlichem Interesse durch die Gemeinde erlassen werden. Im Planungs- und Baugesetz werden in Art. 23ff die verschiedenen Zwecke für Sondernutzungspläne beschrieben. Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG). Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden.

Der Richtplan bezeichnet dazu Gebiete in denen im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen werden soll. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- bzw. Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einen Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits sollen grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets oder Gebiete mit höherer Dichte, deren Erstellung gesichert werden soll, mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

### **Innenentwicklungspotential**

Für die Gebiete mit den Innenentwicklungsstrategien «Ergänzen» und «Umstrukturieren» lasse sich anhand der Dichteziele theoretische zusätzliche Einwohnerpotentiale berechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um theoretische Potenziale handelt. Innerhalb des Planungshorizontes ist eine vollständige Umsetzung der Ziele der Innenentwicklungsstrategie nicht realistisch.

Tab. 5 Potenzial an zusätzlichen Einwohnern in Gebieten der Innenentwicklungsstrategie «Ergänzen» und «Umstrukturieren»

Für das Gebiet Hölzlisberg werden lediglich die Flächen der Baulücken für die Strategie «Ergänzen» berücksichtigt, da das Gebiet im Übrigen bezüglich der Struktur bewahrt werden soll.

Gebietsbezeichnung	Richtplan-Nr.	Fläche [ha]	Dichteziel [E/ha]	Einwohner 2019	Zusätzliches Einwohnerpotenzial [E]	
					1. Prio. (ZP)	2. Prio. (RP)
Dorf	GS 1.2.1	1.5	41	11	50.5	-
Hölzlisberg (Baulücken)	GS 1.3.1	1.0	44	0	44	-
Au (Zentrum)	GS 1.4.1	0.8	41	12	-	20.8
Härdli (Schreinere-Areal)	GS 1.4.2	0.7	87	6	-	54.9
Hinterforst (Buechbach – Ringgasse)	GS 1.4.3	0.3	87	6	-	20.1
Total		16.1		203	95	100

### Öffentliche Räume

Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung, da der Strassenraum den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist. Die öffentlichen Räume, insbesondere die ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten z.B. im Ortsteil Dorf, sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten.

### Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen sowie das prägende Rebbaugelände am Hohen Chapf nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr.

Daher sollen wichtige siedlungsgliedernde Freiräume zwischen den Ortsteilen erhalten bleiben und eine Begrenzung der Bebauung stellenweise sichergestellt werden. Auch das wichtige Freihaltegebiet unterhalb des Ortsteils Dorf soll geschützt werden.

### 3.3.4 Teil Verkehr

#### Allgemein

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

#### Fuss- und Veloverkehr

Ein sicheres und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellt eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren.

#### Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist neuerdings ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. In Gebieten, wo eine ÖV-Güteklasse D nicht gewährleistet werden kann, sind künftig nur noch in Ausnahmefällen Einzonungen zulässig.

### 3.3.5 Teil Eigentum

#### Erhältlichkeit

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

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Für Grundstücke, die nach dem Erwerb durch die Gemeinde einfach wieder veräussert werden können, wird der Hinweis auf das Kaufrecht angemerkt.

---

## 3.4 Rahmennutzungsplanung

### 3.4.1 Allgemeine Hinweise

#### Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan der Gemeinde Eichberg setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

#### *Zonenplan (Massstab 1:5'000)*

Der Zonenplan ist das grundeigentümergebundene Planungsinstrument. Als Ergänzung zum Baureglement regelt er die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG. Innerhalb der Bauzone legt er die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz fest. Mit dem Zonenplan kann die Gemeinde weitere Zonenarten im Rahmen ihres Erlasses differenzieren, für Gebiete nur bestimmte Nutzungen zulassen bzw. solche ausschliessen oder das Bauen in konkreten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen.

#### *Baureglement*

Das Baureglement ordnet das Bauwesen der Gemeinde. Es enthält gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften.

#### *Schutzverordnung*

Die Schutzverordnung gemäss Art. 5 und 6 NHG und Art. 114ff. PBG besteht aus dem Plan sowie dem Reglement. Im Plan werden die geschützten Natur- und Kulturobjekte und Flächen bezeichnet. Im Reglement sind die entsprechenden Schutzvorschriften formuliert.

Die Schutzverordnung ist nicht mehr aktuell und soll nachfolgende an die vorliegende Revision von Zonenplan und Baureglement revidiert werden.

#### Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen resp. die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümergebunden. Schutzwürdige Natur- und Kulturobjekte sowie Naturschutz- und Ortsbildschutzgebiete werden grundeigentümergebunden geschützt.

### Neuerungen Planungs- und Baugesetz

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können im Baureglement und Zonenplan verschiedene neue Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften, welche der Entwicklung von Orts- und Quartierzentren dienen, möglich (Art. 15 PBG).
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Beispielsweise können publikumsintensive Einrichtungen (PE) ausgeschlossen werden (Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG).
- In Wohnzonen, Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbezone können Mindestwohn- resp. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden (Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 2 PBG)
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden (Art. 99 PBG).
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein (Art. 100 PBG).
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG).

### 3.4.2 Zonenplan

#### Allgemeines

##### *Redaktionelle Bereinigung*

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer etc.)
- Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen sind nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

#### *Trennung Baugebiet und Nichtbaugebiet*

Die Unterscheidung von Baugebiet und nicht Baugebiet ergibt sich aus der jeweiligen Zonenzugehörigkeit der Grundnutzungsflächen. Zu den Grundnutzungsflächen innerhalb der Bauzone gehören folgende Zonenarten:

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Wohn- / Gewerbezone
- Kernzonen
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Intensiverholungszone
- Freihaltezone innerhalb der Bauzone
- Schutzzone innerhalb der Bauzone
- Schwerpunktzonen
- Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone

Zu den Grundnutzungsflächen ausserhalb der Bauzone gehören:

- Landwirtschaftszone
- Intensivlandwirtschaftszone
- Freihaltezone ausserhalb der Bauzone
- Schutzzone ausserhalb der Bauzone
- Weilerzone
- Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone
- Hinweisflächen zu Gewässern
- Hinweisflächen zu Wald

#### *Verkehrsfläche*

Im Zonenplan werden Kantonsstrassen, Gemeindestrasse 1. bis 3. Klassen gemäss dem Gemeindestrassenplan (GSP) als Verkehrsflächen ausgewiesen.

An den Siedlungsrändern ist eine detaillierte Betrachtung der Strassen vorzunehmen: Eine Strasse wird als innerhalb der Bauzone definiert, wenn diese noch Bauzone erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzone, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse als ausserhalb der Bauzone definiert.

### Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen, die bisher im Zonenplan als übriges Gemeindegebiet ausgewiesen wurden, müssen künftig einer Grundnutzung zugewiesen werden. Generell können viele dieser Flächen dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen werden. Alle Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden jedoch einzeln geprüft und gegebenenfalls auch Freihaltezonen oder Schutzzonen (z. B. Böschungen von Gewässern) zugewiesen.

### Zonenbezeichnungen

In Art. 12 ff. des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Richtlegende des Zonenplans nach PBG (vom 3. April 2018) folgende, Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Abb. 17 Übersicht Änderung Zonenbezeichnungen

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
<b>Bauzonen</b>	
Wohnzone W11	Wohnzone W2
Wohnzone W11	Wohnzone W2a
Wohnzone W14	Wohnzone W3
Wohn- / Gewerbezone WG11	Wohn-Gewerbezone WG2
Wohn- / Gewerbezone WG14	Wohn-Gewerbezone WG3
Wohn- / Gewerbezone WG17	Wohn-Gewerbezone WG4
Arbeitszone A	Gewerbe-Industriezone GI
Kernzone K14	Kernzone K2
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
Intensiverholungszone Reitsport / Zoo IE R / IE Z	Intensiverholungszone IE
Freihaltezone Ortsplanung innerhalb Bauzone FiB SG	Grünzone Fi (Freihaltung)
Freihaltezone Sport und Freizeit innerhalb Bauzone FiB SF	Grünzone E (Erholung)
<b>Nichtbauzonen</b>	
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Landwirtschaftsgebiet L	Übriges Gemeindegebiet ÜG
Freihaltezone Naturschutz FaB NH	Grünzone N (Naturschutz)

### Zonenänderungen

Folgend werden sämtliche Anpassungen der Zonen aufgeführt und beschrieben. Kleinanpassungen wie Angleichungen an die Parzellengrenzen oder die Verkehrsflächen werden nicht separat aufgeführt. Die Nummerierung der folgenden Tabellen korrespondiert mit dem Änderungsplan Zonenplan.

### Wohnzonen

Die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen W2 und W2a mit niedriger Dichte werden im neuen Zonenplan nicht mehr differenziert und stattdessen als Wohnzone W11 zusammengefasst.

Mithilfe einer GIS-Analyse kann festgestellt werden, dass Gebäude in der Wohnzone tendenziell tiefere Gesamthöhen als die, gemäss dem bisherigen Baureglement möglichen, aufweisen.

Ein generell tiefer Ausbaugrad bedeutet, dass innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften substanziell verdichtet werden könnte. Eine Aufzoning ist somit grundsätzlich nicht zwingend, um in Wohnzonen eine Verdichtung zu ermöglichen. Folgende Aufzonungen sollen dennoch im Sinne einer Verdichtung und Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten vorgenommen werden:

Tab. 6 Übersicht Aufzonungen Wohnzonen

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
1	Härdli, Parz. 776 und 777	W2	W14	Anpassung an aktuelle Gegebenheiten, Ermöglichung höherer Dichte
2	Hinterforst, Parz. 196 und 700	W2	W14	Nicht vollständig ausgenutzte Parzelle, Ermöglichung höherer Dichten im Übergangsbereich zwischen Wohn- / Gewerbegebiet und reinem Wohngebiet

Folgende Gebiete sollen der Wohnzone W11 zugewiesen werden:

Tab. 7 Übersicht Einzonungen in Wohnzone

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
3	Gärtnerweg Parz. 200 & Brandgasse Parz. 838	L	W11	Am Gärtnerweg und an der Brandgasse im Hinterforst werden rund 1050 m <sup>2</sup> der Wohnzone W11 zugewiesen. Das Gebiet wurde im Richtplan als mögliches Gebiet für die Siedlungserweiterung identifiziert und ist ausreichend durch die öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen. Auf Grundstück Nr. 200 kann eine Siedlungserweiterung stattfinden. Und Grundstück Nr. 838 kann mit einem zweiten Gebäude bebaut und somit effizient genutzt werden.

### Wohn- / Gewerbezone

Folgende Anpassungen der Wohn- / Gewerbebezonen sind vorgesehen.

Tab. 8 Übersicht Anpassungen Wohn- / Gewerbebezonen

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
4a	Hölzlisberg, Parz. 398, 929, 885, 886, 887, 401, 891, 934 und 984	OeBA / W2	WG11	Anpassung an aktuelle Nutzung. Ermöglichen von Mischnutzungen entlang der Hölzlisbergstrasse
4b	Hölzlisberg, Parz. 434, 476, 826, 827 und 941	W2	WG11	
5	Moos, Parz. 8: 861, 732, 733	OeBA, VF, W	WG11	Anpassung an aktuelle Nutzung
6	Oberau, Parz. 77, 907, 937	WG4	WG14	Anpassung der Abgrenzung zwischen den WG-Zonen auf Parzellengrenze
7	Oberau, Parz. 433	W2	WG11	Anpassung der Zonenplanabgrenzung auf die Parzellengrenze
8	Hinterforst, Parz. 1100	WG3	WG11	Anpassung der Zonenplanabgrenzung auf die Parzellengrenze
9	Müli, Parz. 34	WG3	WG14	Anpassung der Parzellengrenzen an heutige Situation

### Kernzonen

Die Kernzone in Dorf wird erweitert, um der Nutzung sowie dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen. Im Weiteren wird zwischen der Kernzone im Dorf und in der Au unterschieden.

Tab. 9 Übersicht Anpassungen Kernzone

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
10	Dorf, Parz. 84, 805, 667, 168, 390, 668, 253, 999, 138, 247, 681	W3	K11	Im Ortskern sollen durch die Kernzone erhöhte Gestaltungsanforderungen gelten.
11	Dorf, Parz. 31	OeBA	K11	Anpassung an die bestehende Nutzung
12	Au, Parz. 67 & 68	WG3	K14	Erweiterung Kernzone entlang der Strasse, um Strassenbild zu sichern
13	Halde, Parz. 3	L	K11	Das Gebäude wird als Wohngebäude genutzt und ist Bestandteil des Siedlungskörpers vom Ortsteil Eichberg. Auch hier sollen die erhöhten Gestaltungsanforderungen der Kernzone gelten.

Folgende Gebiete sollen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA) umgezont werden:

Tab. 10 Übersicht Einzonung / Umzonung in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
14	Hölzlisberg, Parz. 852	L	Oe BA	Hier soll eine Abfallsammelstelle entstehen, deshalb wir eine Teilfläche der OeBA zugewiesen.
15	Müli, Parz. 36	L	Oe BA	Anpassung an aktuelle Nutzung. Zudem soll hier eine Abfallsammelstelle entstehen.
16	Eichberg, Parz. 245	L	Oe BA	Erweiterung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Hier besteht heute ein öffentlicher Spielplatz
17	Parz. 754	WG3	Oe BA	Anpassung an aktuelle Nutzung. Bereich wird für Parkierung genutzt.

#### Freihaltezone innerhalb Bauzone

Einige Gebiete werden neu einer Freihaltezone zugewiesen, um den Waldabstand sicherzustellen oder Freiräume innerhalb der Siedlungsgebiete zu sichern.

Tab. 11 Übersicht neue Freihaltezone innerhalb Baugebiet

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
18	Hölzlisberg, Parz. 470, 755, 761, 1107	üG / W2	FIB SG	Anpassung aufgrund Waldabstand
19	Hölzlisberg, Parz. 801	W2	FIB SG	Anpassung aufgrund Waldabstand
20	Müli, Parz. 34	WG3 / L	FIB SG	Anpassung an heutige Situation, die Flächen entlang des Auerbachs werden der Freihaltezone zugewiesen.
21	Parz. 333, 861, 932, 933	VF iB	FIB SG	Anpassung an heutige Nutzung.

Folgende kleinere Anpassungen werden vorgenommen, um die Zonengrenzen an die aktuellen Gegebenheiten (Bodenbedeckung, Parzellengrenzen oder Gemeindestrassenplan) anzupassen:

Tab. 12 Übersicht kleinere Anpassungen der Bauzone

Nr.	Gebiet	Zonenplan bestehend	Zonenplan neu	Beschrieb
22	Süsswinkel, Parz. 984, 891	W2 / L	W11 / L	Ganzes bestehendes Gebäude wurde der Bauzone zugewiesen
23	Hinterforst, Parz. 241, 238, 1073, 240	W2 / L / üG	W11 / OeBA	Anpassung an Bodenbedeckung und tatsächliche Nutzung
24	Hinterforst, Parz. 223, 178, 216	W2 / L	W11	Anpassung an Parzellengrenze
25	Härdli, Parz. 7	W3 / L	W14	Anpassung an Parzellengrenze
26	Hölzlisberg, Parz. 160	WG2	W11	Anpassung an Parzellengrenze

27	Härdli, Parz. 917, 918, 919, 920	W2 / WG3	W11 / WG14	Anpassung an Parzellengrenze
28	Hinterforst Parz. 3	VF1B	OeBA	Auf dem Grundstück befinden sich ein Wartehäuschen und ein gedeckter Veloabstellplatz.

### *Landwirtschaftszone*

Die Flächen, welche im bestehenden Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, werden im Regelfall der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese Flächen werden in einem separaten Änderungsplan dargestellt. Zudem wurden entlang der Staudenstrasse bisherige Verkehrsflächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen, da Böschungen mit dem überarbeiteten Gemeindestrassenplan nicht mehr den Verkehrsflächen zugewiesen werden können.

### **Nachweis Bauzonendimensionierung**

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell» durchgeführt. Je nachdem, ob eine Gemeinde die Bauzone vergrössern kann, die Bauzonenfläche verkleinern muss oder die Bauzone die aktuelle Ausdehnung behält, sind die Anforderungen für die Überprüfung der Bauzonendimensionierung unterschiedlich. Die jeweiligen Prüfraster können beim AREG bezogen werden.

Der Nachweis für die Bauzonendimensionierung der Wohn- und Mischzonen ist in der Beilage B8 (Nachweis und Tabelle) zu finden. Die Tabelle der Bauzonendimensionierung zeigt, dass durch die vorgesehene Revision das Baugebiet geringfügig vergrössert wird. Die Einwohnerkapazität der Bauzone wird hingegen nicht vergrössert.

Die einzige einwohnerrelevante Vergrösserung der Bauzone, welche vorgenommen wird, befindet sich im Gebiet Hinterforst. Der kommunale Richtplan verortet hier ein Gebiet für eine Siedlungsentwicklung.

Die Erweiterung der Kernzone im Gebiet Halde wird als nicht kapazitätsrelevant beurteilt, da sich auf der Liegenschaft Nr. 389 ein älteres, bewohntes Einfamilienhaus befindet, welches ein Bestandteil der Siedlung darstellt.

### **3.4.3 Baureglement**

Das neue Baureglement baut in der Struktur auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 14.04.2017 auf. Als weitere Grundlage diente das

Musterbaureglement der Region Oberes Rheintal. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Gemeinde Eichberg wurden diese entsprechend ergänzt.

### **Allgemeine Bestimmungen**

#### *Zuständigkeit (Art. 2)*

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Die heutige Aufteilung der Kompetenzen mit einer Baukommission soll beibehalten werden.

Das Musterreglement wird dahingehend ergänzt, dass der Beizug von Fachleuten in einigen Fällen zwingend ist. Dies betrifft die Sondernutzungsplanung (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG) und Bauvorhaben in Gebieten mit Einfügungsgebot (Art. 99 PBG). Die Beratung durch Fachleute erfolgt somit bei allen Vorhaben, die sich ausserhalb der Regelbauweise bewegen, wobei sie auch bei anderen Vorhaben immer beigezogen werden können (lit. d). Es ist davon auszugehen, dass sich die Menge der zu behandelnden Fälle damit im Rahmen bewegen wird.

Die Behandlung von Baugesuchen im Melde- und vereinfachten Verfahren soll wie bis anhin an die Bauverwaltung delegiert werden.

### **Raumplanung: Allgemeines**

#### *Ortsbildschutzgebiete, Einzelobjekte, Einordnungsgebot, Kernzonen (Art. 7)*

Gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG kann in der Kernzone und in konkret bezeichneten Gebieten generell das Einordnungsgebot festgelegt werden. Da es sich bei der Kernzone entweder um gewachsene Ortsteile oder Zentrumsanlagen handelt, besteht ein öffentliches Interesse an der guten Einordnung der Bauten und Anlagen. Das Einfügungsgebot für die Kernzone ist innerhalb der ersten Bautiefe entlang von Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse und innerhalb der Landwirtschaftszone einzuhalten.

Insbesondere in bereits bebauten Gebieten mit stark unterschiedlicher Parzellenstruktur können keine detaillierten Regelbauvorschriften festgelegt werden. Somit ist darauf zu achten, dass durch einzelne Verdichtungen nicht die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Grundstücke übermässig eingeschränkt werden. Dies bedingt einzelfallweise Regelungen, gestützt auf eine generelle Entwicklungsstrategie, die z. B. in der Richtplanung oder in besonderen Entwicklungskonzepten (vorab) definiert werden kann.

In der Kernzone sind Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig. Wichtig ist, dass nur Gewerbenutzungen bewilligt werden müssen, die auch mit der bestehenden Erschliessung vereinbar sind, denn erhebliche Strassenausbauten sind in der Regel mit der gewachsenen, kleinteiligen Struktur nicht vereinbar.

Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Es werden zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt. Die Freiräume werden explizit erwähnt, da tatsächlich diese oft nicht als «Anlagen» verstanden werden.

#### *Intensiverholungszone (Art. 8)*

Intensiverholungszone sind zweckgebunden, wodurch zwischen der Intensiverholungszone Zoo und Reitsport unterschieden wird. Da es sich um intensive Nutzungen handelt, für die aufgrund der sehr unterschiedlichen Zwecke keine sinnvollen Regelbaumasse definiert werden können, sollen diese Areale generell nur auf der Basis eines Sondernutzungsplanes entwickelt werden.

#### *Freihaltezone (Art. 9)*

Im Baureglement wird der Zweck der verschiedenen Freihaltezonen beschrieben. Um die ausgeschiedene Fläche möglichst vor Überbauung freizuhalten, richten sich die zulässigen Masse für Bauten nach Art. 136 Abs. 2 PBG. Diese Bauten bedürfen keiner Baubewilligung, sofern sie unbeheizt sind. Zusätzlich sind in den Freihaltezonen gemäss Art. 16 PBG auch standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig.

Mit der Freihaltezone «Ortsplanung» werden die Gebiete zur Gliederung und Verzahnung von Siedlung und Landschaft, die auch langfristig nicht bebaut werden sollen, zusammengefasst (im Gegensatz zu einer siedlungsnahen Landwirtschaftszone, bei der eine bauliche Nutzung längerfristig nicht generell ausgeschlossen werden kann). Es sind nur positiv gebundene Bauten und Anlagen zulässig.

Die Freihaltezone Erholung dient als öffentlich zugänglicher Erholungsraum. Die Nutzungen können auch von privaten bereitgestellt werden, müssen im Grundsatz aber allen offen stehen (Entgelt, Mitgliedschaft etc.).

### **Raumplanung: Sondernutzungspläne**

#### *Sondernutzungsplan (Art. 10)*

Der Artikel enthält eine Auflistung mit Qualitäten, auf welche die Gemeinde bei Sondernutzungsplänen besonderen Wert legt. Die Qualitätsanforderungen sind nur wegleitend und nicht abschliessend. Die konkreten Inhalte sind fallweise im Verfahren festzulegen, wobei das Prinzip der Recht-, Zweck- und Verhältnismässigkeit den zulässigen Rahmen definiert. Die Planungsbehörde kann Sondernutzungspläne überall erlassen, wo dies sinnvoll ist, auch wenn keine SNP-Pflicht im Zonenplan eingetragen ist.

## **Nutzungs- und Bauvorschriften: Erschliessung und Ausstattung**

### *Ausfahrten und Vorplätze (Art. 11)*

Die Masse zu den Rampengefällen entsprechen grundsätzlich dem Musterreglement der VSGP. Die Bestimmung des maximalen Gefälles im Randbereich der Fahrbahn entspricht der Empfehlung gemäss VSS-Norm 40 050. Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Begründete Abweichungen von den Normen sind somit erlaubt. Für Senkrechtparkfelder und Ausfahrten werden spezifische Vorschriften formuliert.

### *Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder (Art. 13)*

Die Regelung zur Bestimmung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge entspricht grundsätzlich der VSS Norm. Für Einfamilienhäuser sind 3 Abstellplätze nötig und bei Mehrfamilienhäuser 1.5 Abstellplätze pro Wohneinheit.

### *Geschossfläche (Art. 16)*

Es werden die Bestimmungen des Musterbaureglements übernommen. Die Definition entspricht der in der Architektur bekannten SIA 416. Die so definierte Geschossfläche dient als Berechnungsgrundlage sowie Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 15). Für Autoabstellplätze (Art. 12) wird die Bruttogeschossfläche gemäss VSS-Norm verwendet.

### *Entsorgungseinrichtungen (Art. 17)*

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort in der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Die Bestimmung entspricht dem Musterbaureglement.

## **Nutzungs- und Bauvorschriften: Erstellung von Bauten und Anlagen**

### *Regelbauweise (Art. 18)*

Die Gemeinde hat zusätzlich zu den zwingend zu regelnden Massangaben weitere Massangaben aus dem im Art. 79 Abs. 2 PBG enthaltenen Katalog dem Baureglement hinzugefügt. Dies mit dem Ziel, die Siedlung geordnet weiterzuentwickeln.

#### Grenzabstand (Tabelle der Regelbaumasse)

Die Grenzabstände (Grenzabstand klein) werden vom bestehenden Reglement übernommen. Zudem wurde in den Wohn- und Wohn-Gewerbe-zonen ein grosser Grenzabstand festgeschrieben. Dieser entspricht dem 1.5-fachen des kleinen Grenzabstandes.

#### Gesamthöhe (Tabelle der Regelbaumasse)

Die Gesamthöhen wurden für alle Zonen neu definiert und gegenüber der Firsthöhe aus dem bisherigen Baureglement mehrheitlich leicht erhöht.

#### Gebäudehöhe (Tabelle der Regelbaumasse)

Die Gebäudehöhen wurden grösstenteils aus dem bestehenden Baureglement übernommen.

#### Fassadenhöhe (Tabelle der Regelbaumasse)

Eine Fassadenhöhe wurde im alten Baureglement nicht festgelegt. Neu soll mit der Fassadenhöhe eine neue limitierende Grösse eingeführt werden, insbesondere die Situation in Hanglagen wird darüber geregelt. Im flachen Gelände wird die Fassadenhöhe keinen Einfluss haben. Hier bleibt weiterhin die Gesamthöhe die limitierende Grösse.

#### Gebäuelänge (Tabelle der Regelbaumasse)

Die Gebäuelänge wird für alle Zonen bis auf die Freihalte-zonen und die Intensiverholungs-zonen definiert. Die Werte wurden weitestgehend aus dem bisherigen Reglement übernommen.

#### Abgrabungen (Tabelle der Regelbaumasse)

Das Mass der Abgrabungen wird differenziert festgeschrieben. Im Tal wird für Abgrabungen ein geringeres Mass festgeschrieben als am Berg. Dadurch sollen auch an steileren Lagen gute Lösungen ermöglicht werden.

#### Empfindlichkeitsstufen (Tabelle der Regelbaumasse)

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

#### *Abstand zu öffentlichen Strassen und Wegen (Art. 20)*

Es werden die Bestimmungen des Musterbaurelements übernommen. Die Abstände von Bauten und Anlagen entsprechen damit weitestgehend den Mindestabständen nach übergeordnetem Recht (vgl. Art. 104 StrG). Gegenüber

der bisherigen Regelung werden die Abstände, im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen, verringert.

#### *Gebäudehöhe (Art. 21)*

Da der Dachraum ab der effektiven Gebäudehöhe bestimmt wird, sollen darüber hinaus z. B. für Terrassen auf Attikageschossen zusätzliche Brüstungen zulässig sein.

#### *Kleinbauten und Anbauten (Art. 22)*

Kleinbauten und Anbauten werden vom Musterbaureglement übernommen.

#### *Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 23)*

Die Abstände sind gegenüber der bisherigen Regelung leicht verändert.

#### *Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen (Art. 24)*

Dieser Artikel sichert die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen und die Grenzabstände von Stützmauern und Böschungen gegenüber benachbarten Grundstücken

#### *Sicherheitsanforderungen (Art. 27)*

Die wesentlichen Sicherheitsanforderungen wie Feuerschutz, Absturzsicherung und Schneefangvorrichtung werden ins neue Baureglement aufgenommen.

#### *Grünflächenziffer (Art. 26)*

Um der stetigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken wird die Grünflächenziffer eingeführt. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzen Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind. Auf Grundstücken, die gemäss den Vorschriften eine bestimmte Grünflächenziffer aufweisen müssen und auf denen vor Inkrafttreten dieses Regelwerks bereits Hauptbauten errichtet wurden, besteht bei Umbauten, Erweiterungen, kleineren An- und Zubauten sowie Anlagen keine Verpflichtung zum Nachweis der Grünflächenziffer (Bestandesgarantie).

### **3.4.4 Gewässerraumfestlegung**

Der Zonenplan und die Gewässerräume sind formell und materiell voneinander abhängig. Damit sich die zeitlichen Verzögerungen im Verfahren der Revision der Ortsplanung möglichst geringhalten, wird die Festlegung der Gewässerräume in einem separaten Verfahren angegangen. Bei der Erarbeitung des

Zonenplans wurde hingegen darauf geachtet, dass die neue Zonierung nicht im Widerspruch zur anstehenden Gewässerraumfestlegung steht.

---

### 3.5 Waldfeststellung

Gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen in Gebieten:

- in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen;
- ausserhalb der Bauzonen, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will.

Waldgrenzen, die gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplänen eingetragen.

In sieben Gebieten entlang der Bauzonen ist eine Erweiterung der bestehenden Waldfeststellungen erforderlich. Durch die Waldfestlegung wird die Waldgrenze gegenüber der Bauzone verbindlich festgelegt. Im Ortsteil Hölzlisberg (Detailplan Nr. 3a) muss einerseits die Wald- und Stockgrenze erweitert werden, um die neue Abgrenzung des Baugebiets vollständig zu erfassen. Aus demselben Grund ist auch eine Erweiterung der Waldgrenze auf der Liegenschaft Nr. 304 im Gebiet Chäpfli notwendig (Detailplan Nr. 9a). Zudem wird im Ortsteil Büchel (Detailplan Nr. 12) die Wald- und Stockgrenze auf der Liegenschaft Nr. 807 festgelegt. In den übrigen Gebieten (Detailpläne Nrn. 13, 14, 15 und 16) ist der Wald in den vergangenen Jahren bis an die Bauzone herangewachsen, was bei der periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung festgestellt wurde. Durch die Waldfestlegung wird die Waldgrenze nun verbindlich festgelegt und eine weitere Ausdehnung des Waldes in den betroffenen Gebieten verhindert.

Die entsprechenden Waldfeststellungen werden koordiniert mit der Ortsplanungsrevision erlassen. Diese werden im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

## 3.6 Sondernutzungspläne

Tab. 13 Tabellarische Übersicht Sondernutzungspläne

### 3.6.1 Übersicht

In der Gemeinde Eichberg gibt es gegenwärtig nachfolgend aufgeführte rechtskräftige Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs- und Abbaupläne).

Nr.	Art	Bezeichnung	Genehmigung
1	Überbauungsplan	Im Moos inkl. Ergänzung	25.05.1983   01.09.2006
2	Baulinienplan	Kreuzstrasse Hinterforst	06.10.1986
3	Baulinienplan	Halde	04.09.1996
4	Baulinienplan	Dorf- Bündt	09.03.2001
5	Baulinienplan	Bachöffnung Stauden	10.04.2003
6	Überbauungsplan	Zoo inkl. Ergänzung	14.07.2005   15.10.2007
7	Überbauungsplan	Weder's Büchel	18.08.2006
8	Baulinienplan	Bachöffnung Hochchapfbach	10.05.2012
9	Baulinienplan	Gewässerraum Mülibach	19.08.2013
10	Baulinienplan	Fähnernweg	07.07.2016
11	Sondernutzungsplan	Gewässerraum Mattenhofbach	05.06.2020

### 3.6.2 Überprüfung

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist mit der vorliegenden Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung der Fall. Die Überprüfung der Sondernutzungspläne erfolgt in einem separaten Verfahren mit einem separaten Planungsbericht.

# 4 Bewilligung

---

## 4.1 Vorprüfung

### Allgemeines

Der kommunale Richtplan wurde am 04. Juli 2019 zu einer ersten kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2020 wurde in der Folge ausgewertet und wie in Beilage B3 dokumentiert berücksichtigt. Am 30. Mai 2022 wurden der kommunale Richtplan zu einer zweiten Vorprüfung und die Rahmennutzungsplanung bestehend aus Zonenplan und dem Baureglement zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2022 wurde in der Folge ausgewertet und wie in Beilage 4 dokumentiert berücksichtigt.

---

## 4.2 Mitwirkung

### 1. Öffentliche Mitwirkung

Die Ortsplanung wurde vom 01. Juni 2022 bis am 08. Juli 2022 einer ersten öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung und der Rahmennutzungsplanung äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein. Diese wurden in der Folge ausgewertet und wie in Beilage B5 dokumentiert berücksichtigt.

### 2. Öffentliche Mitwirkung

Die Ortsplanung wurde im Zeitraum vom 15. Februar 2024 bis zum 15. März 2024 einer zweiten öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. In diesem Rahmen hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zum Entwurf der Richtplanung und der Rahmennutzungsplanung zu äussern. Insgesamt sind neun Eingaben eingegangen, von denen sich acht auf die Rahmennutzungsplanung und eine auf die Richtplanung bezogen.

#### *Eingaben Richtplanung:*

Die Eingabe zur Richtplanung betraf eine mögliche, langfristigen Siedlungserweiterung im Gebiet Studen sowie den Hinweis auf die im Falkenareal gelegene Quellfassung.

#### *Eingaben Rahmennutzungsplanung:*

Die Eingaben zur Rahmennutzungsplanung betrafen Einzonungsanträge, Nachfragen und Hinweise zu Zonenplanänderungen und Baugesuchen.

*Beantwortung*

Der Gemeinderat hat die eingegangenen Mitwirkungen ausgewertet und beantwortet. Aufgrund der 2. Öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Anpassungen von Richtplanung, Zonenplan und Baureglement erarbeitet:

*Richtplanung:*

Bezeichnung zweier neuen Gebiete für langfristige Siedlungsentwicklung:

- Gebiet Studen
- Gebiet Halde

*Zonenplanung:*

Arrondierung Wohnzone W11, Parz. Nr. 848. Dies im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bauzonenerweiterung auf Parz. Nr. 200.

Aufgrund periodischen Nachführung der amtlichen Vermessung wurden die Waldfestlegungen (Detailpläne Nrn. 13, 14, 15 und 16) erarbeitet.

---

#### 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am ..... zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen.

# Beilage

- 
- B1 Raumkonzept, 17. Dezember 2018
  - B2 Strategieplan Innenentwicklung, 18. Februar 2022
  - B3 Auswertung Vorprüfungsbericht vom, 14. Juli 2020
  - B4 Auswertung Vorprüfungsbericht vom 23. Dez. 2022
  - B5 Auswertung Mitwirkung Richtplan und  
Rahmennutzungsplan, 26. September 2022
  - B6 Änderungen Zonenplan, 05. November 2024
  - B7 Änderungen Zonenplan übriges Gemeindegebiet, 05.  
November 2024
  - B8 Nachweis Bauzonendimensionierung inkl. Tabelle  
Bauzonendimensionierung, 20. September 2024
  - B9 7 Detailpläne Waldfeststellung