

## Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen)

### BESCHREIBUNG

---

#### Ausgangslage

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

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

Das Modell für die Bauzonendimensionierung entspricht grundsätzlich jenem aus dem Koordinationsblatt S11, wobei die Dichtewerte für jeden Raumtyp und jede Zonenart einzeln berechnet werden. Für den Nachweis und die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll ein Anreiz bestehen. Innenentwicklung soll nicht durch rein rechnerische Grössen eingeschränkt sein. Deshalb wird das Modell erst bei einer Erweiterung der Wohn- und Mischzonen herangezogen. Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation stellt den Gemeinden und Raumplanenden in geeigneter Form ein Werkzeug zur selbständigen Berechnung der Bauzonendimensionierung zur Verfügung.

#### Dokumentation

- Grundlagenbericht Gesamtüberarbeitung Richtplan, Teil Siedlung, Kapitel 4 und Kapitel 5, 7. Dezember 2016
- Gesamtüberarbeitung Richtplan, Teil Mobilität, Grundlagen und Erläuterungen (Teil 2), 7. Juni 2022
- Prüfbericht Gesamtüberarbeitung, Teil 1 Siedlung und Genehmigung des Richtplans nach Art. 38a Abs. 2 RPG, ARE, 18. Oktober 2017
- Kantonale Auslastung nach Technischer Richtlinie Bauzone (TRB), Kanton St.Gallen, Januar 2017

**BESCHLUSS**

**Kantonale Auslastung**

Die kantonale Auslastung liegt für den Kanton St.Gallen über 100 Prozent (104.6 Prozent, Januar 2018). Die gesamtkantonalen Bauzonen sind damit nach Art. 15 RPG nicht überdimensioniert und müssen nicht verkleinert werden. Es besteht gesamtkantonale kein Auszonungsbedarf.

**Innerkantonal:  
Bauzonen am  
richtigen Ort**

Unabhängig davon, ob gestützt auf die gesamtkantonale Nachweise gegenüber dem Bund ein Handlungsbedarf besteht oder nicht, liegt es im öffentlichen Interesse des Kantons, dass die Bauzonen gestützt auf das Raumkonzept und nach raumplanerischen Grundsätzen am richtigen Ort liegen.

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

**Anwendung des  
St.Galler  
Berechnungsmodells**

Das St.Galler Berechnungsmodell mit einem Horizont von 15 Jahren wird ausschliesslich bei einer Überführung von Nichtbaugelände in eine kapazitätsrelevante Wohn- und Mischzone berücksichtigt. Ausgenommen davon sind flächengleiche Verschiebungen von Wohn- und Mischzonen ohne Vergrösserung der Bauzonenfläche.

Bei Gemeinden, die ausschliesslich eine Strategie der Innenentwicklung ohne Vergrösserung der Bauzone verfolgen, wird das St.Galler Berechnungsmodell für die Bauzone nicht angewendet.

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

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

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

**Voraussetzungen für  
eine Einzonung von  
Wohn- und Mischzonen**

Voraussetzung für eine Einzonung	Beschreibung
<p><b>Bedarf</b></p> <p>Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden. Der Kapazitätsindex darf nicht unter – 2% fallen.</p>	<p>Der Bedarf wird gemäss dem St.Galler Berechnungsmodell ausgewiesen.</p>
<p><b>Innenentwicklungspotenziale berücksichtigen</b></p> <p>Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind bei der Berechnung des Bedarfs zu berücksichtigen.</p>	<p>Da eine Innenentwicklung Priorität vor einer Aussenentwicklung hat, sind die bestehenden Potenziale besonders zu berücksichtigen. Die Agglomerationsprogramme und der Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Koordinationsblatt S13 Siedlungsentwicklung nach innen) liefern wichtige Hinweise, welche Gebiete dies betrifft.</p>
<p><b>Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen</b></p> <p>Die Erarbeitung eines Nachweises ist Voraussetzung und Beurteilungskriterium für eine Einzonung.</p>	<p>vgl. Koordinationsblatt S13 Siedlungsentwicklung nach innen (Nachweis)</p>
<p><b>Dichteanforderungen</b></p> <p>In der neuen Wohn- und Mischzone muss mindestens die Mediandichte der entsprechenden Zone angestrebt werden.</p>	<p>Die Mediandichte wird für jede Zonenart und pro Raumtyp einzeln berechnet.</p> <p>Anstrengungen zur vermehrten Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schaffung kompakter Siedlungen werden in Art. 1 RPG verlangt.</p>
<p><b>Erschliessung</b></p> <p>Für eine Einzonung vorgesehene Gebiete bedürfen einer angemessenen Erschliessung mit allen Verkehrsträgern.</p>	<p>Eine angemessene Erschliessung wird in Art. 3 Abs. 3 Bst. a und Bst. c RPG verlangt.</p> <p>Die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sind im Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr formuliert.</p>
<p><b>Verfügbarkeit</b></p> <p>Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Gebiets muss sichergestellt sein.</p>	<p>Die Verfügbarkeit wird in Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG verlangt. In der Regel erfolgt dies mittels vertraglicher Regelung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Anmerkung im Grundbuch).</p>

Innenentwicklungspotenziale durch Aufzoning oder Umzoning innerhalb von Wohn- und Mischzonen werden bei der Kapazitätsberechnung nicht zusätzlich zur generellen Anrechnung von 4 Prozent in der überbauten Bauzone berücksichtigt. Die raumplanerische Zweckmässigkeit muss indes nachgewiesen sein.

Sind Fruchtfolgeflächen betroffen, so gelten die Bestimmungen von Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> der Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV).

Es ist den Regionen freigestellt, über diese Voraussetzungen hinaus strengere Regeln für die Einzoning von Wohn- und Mischzonen zu erlassen (z. B. im Agglomerationsprogramm).

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

**Voraussetzung für die Umzoning von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Zonen sonstiger Nutzungen in Wohn- und Mischzonen**

Es gelten folgende Voraussetzungen:

- Die Umzoning basiert auf gesamträumlichen Überlegungen gestützt auf den kommunalen Richtplan und ist raumplanerisch zweckmässig;
- Die Verfügbarkeit und die Überbauung innert Frist sind gewährleistet (erfolgt in der Regel über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag);
- Eine angemessene Dichte wird sichergestellt (grundeigentümergebunden, in der Regel mittels Sondernutzungsplan);
- Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann garantiert werden, mindestens aber die Vorgaben aus Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr;
- Es werden dadurch keine Ersatzzoningungen von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Zonen sonstiger Nutzungen am Siedlungsrand ausgelöst, es sei denn, die gesamträumliche Situation werde dadurch verbessert.

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

**Überdimensionierte  
Bauzonen  
Auszonungsprozess**

Folgende Gemeinden mit provisorischem Siedlungsgebiet haben einen Auszonungsprozess zu starten:

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

Die Grundlagendaten für diese Auflistung wurden am Stichtag 1. Mai 2017 erhoben.

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

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

Ist der Prozess gemäss den Vorgaben durchlaufen, so wird das Gebot zur Reduktion der Bauzonen als erfüllt betrachtet. Flächengleiche Bauzonenverschiebungen innerhalb der Gemeinde, Aufzonungen und Umzonungen sind somit wieder möglich. Im Rahmen eines Ortsplanungsprozesses mit strategischen Überlegungen können die Auszonung und flächengleiche Bauzonenverschiebungen sowie Aufzonungen und Umzonungen auch in einem Schritt erfolgen.

Betreffend Erschliessung, Dichte und Verfügbarkeit gelten die vorstehenden Voraussetzungen für die Umzonung von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Zonen sonstiger Nutzungen in Wohn- und Mischzonen.

*Koordinationsstand:* Festsetzung

*Federführung:* Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,  
Gemeinden

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

*Erlassen:* von der Regierung am 17. Januar 2017, 26. März 2019  
und 21. Juni 2022

*Genehmigt:* von Bundesrat und UVEK am 1. November 2017,  
4. September 2019 und 15. Februar 2023

