



Gemeinde Oberriet

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

Relevante Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage sind rot markiert.

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. Januar 2022 durch
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbei-
tung: Jonas Schuster).

Qualitätsmanagement
17.04.2023 | Kap. 1-4 (aco)

Pfad: 4.3254.002.340.PB_OP_250813.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	6
1.3 Information und Mitwirkung	7
1.4 Projektorganisation	8
2 Analyse und Strategie	9
2.1 Grundlagen	9
2.2 Analyse	11
2.3 Strategische Grundlagen	25
3 Instrumente	38
3.1 Handlungskatalog	38
3.2 Raumkonzept	49
3.3 Richtplanung	58
3.4 Rahmennutzungsplanung	86
3.5 Erschliessungsprogramm	111
3.6 Waldfeststellung	113
4 Bewilligung	114
4.1 Vorprüfung	114
4.2 Mitwirkung	114
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	114
Anhang	118
Beilage	128

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Ausgangslage

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

Die Gemeinde hat mit dem Leitbild 2002 und dem darauf basierenden Masterplan 2011 eine strategische Grundlage für die Revision der Ortsplanung geschaffen.

Zonenpläne werden auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgelegt. Die wesentlich längere, tatsächliche Lebensdauer der heutigen Nutzungsplanung ergab sich aus den erheblichen Nutzungsreserven und der Möglichkeit, den Zonenplan und das Baureglement durch Teilrevisionen laufend den neuen Anforderungen anzupassen.

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. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von allen Gemeinden eine Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente bis Ende 2027. Bis dahin sind Anpassungen am Zonenplan nur noch in Spezialfällen möglich. Allfällige Teilzonenpläne dürfen die Gesamtplanung nicht präjudizieren.

Revision des Bundesrechts

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

Revision des kantonalen Richtplanes

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

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons St. Gallen bringt tiefgreifende Änderungen gegenüber dem bisherigen, kantonalen Baurecht. Unter anderem wird der Katalog der Regelbauinstrumente reduziert und im Gegenzug die Sondernutzungsplanung gestärkt. Der Fokus auf die Innenentwicklung und der stark reduzierte Katalog der Regelbauinstrumente bedingt einen ganz neuen kommunalen Planungsansatz. Diesem Anspruch müssen die kommunalen Planungsinstrumente – namentlich das Raumkonzept und die Richtplanung – aber auch die Art der Mitwirkung Rechnung tragen.

Revisionsbedarf

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

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

1.1.2 Planungsgebiet

Die Totalrevision der Ortsplanung umfasst das ganze Gemeindegebiet, inklusive der fünf Dörfer Oberriet, Eichenwies, Montlingen, Kriessern und Kobelwald, des Berggebietes sowie der landwirtschaftlichen Flächen in der Talebene.

1.1.3 Planungsziele

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Oberriet, bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung) im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde vollständig revidiert werden. Schwerpunkt aus diesen übergeordneten Grundlagen ist die

Umsetzung der Siedlungsentwicklung gegen innen (Innenentwicklung). Die Gemeinde möchte mit der Revision zudem das kommunale Leitbild und die Masterplanung Oberriet umsetzen.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Die Innentwicklung ist ein neues Thema. Der Schlüssel für die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung ist eine stufen- und phasengerechte Information. Ziel ist es, die Bevölkerung an die Fragestellungen der Innentwicklung heranzuführen und als Thema zu etablieren. Dies ist auch wichtig, damit den Grundeigentümern eine Schlüsselrolle in der erfolgreichen Umsetzung einer Innentwicklungsstrategie beikommt. Insbesondere in einer Gemeinde wie Oberriet, wo noch viele unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets vorhanden sind. Die Mobilisierung dieser Baulandreserven ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Innentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dies insbesondere auch hinsichtlich der Tatsache, dass mit dem PBG die Regelbauweise, wie sie bis anhin erlassen und vollzogen werden konnte, faktisch abgeschafft wurde.

1.2.2 Planungsablauf

Meilensteine

- Das Raumkonzept wurde vom Gemeinderat als Grundlage für die weitere Bearbeitung verabschiedet und am 16. Juli 2018 zur Vorprüfung eingereicht.
- Die kommunale Richtplanung sowie die Rahmennutzungsplanung wurden am 16. Juni 2021 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Der kommunale Richtplan wurde am 10. Juni 2024 vom Gemeinderat erlassen.
- Die Rahmennutzungsplanung wurde am 10. Juni 2024 vom Gemeinderat zur **ersten** öffentlichen Auflage beschlossen.
- **Nach Beurteilung der eingegangenen Einsprachen wurden die Änderungen am 11. August 2025 zur zweiten öffentlichen Auflage beschlossen.**

1.3 Information und Mitwirkung

1.3.1 Information

Die Bevölkerung wurde wie folgt über die Ziele und Ablauf der Planung gemäss Art. 4 Abs. 1 RPG unterrichtet:

- 22. Januar 2018 | Auftakt- und Informationsveranstaltung
- 20. April 2018 | Vorstellung Raumkonzept
- 29. August 2019 | Veranstaltung Baulandmobilisierung
- 23. April 2021 | Informationsveranstaltung Stand der Arbeiten
- 26. April 2023 | Infoveranstaltung Richt- und Rahmennutzungsplanung
- Verschiedene Beiträge zum Stand der Arbeiten auf der Gemeindehomepage

1.3.2 Mitwirkung

Die Bevölkerung hatte wie folgt die Möglichkeit zur Mitwirkung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG:

- 15. Dezember 2017 | Klausurtagung (nur Planungskommission = Einflussmöglichkeit über Vertreter der Ortsgemeinden)
- Mai 2018 | Vernehmlassung Raumkonzept in der Bevölkerung
- Ende 2018 / anfangs 2019 | Umfrage Baulanderhältlichkeit
- 2. und 11. Mai 2023 | Kontaktstunden für Interessierte
- 1. Mai bis 30. Mai 2023 | Vernehmlassung Richt- und Rahmennutzungsplanung in Bevölkerung und in den Nachbargemeinden
- Diverse Grundeigentümergegespräche während dem ganzen Prozess

1.4 Projektorganisation

Die raum.manufaktur.ag wurde von der Gemeinde Oberriet mit der Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung beauftragt. Folgende Gremien auf Seiten der Gemeinde begleiten die Revision:

Gemeinderat

Er beschliesst als gewählte politische Instanz die Instrumente und trägt die politische Verantwortung.

Planungskommission

Die Planungskommission besteht aus dem Gemeinderat und den Präsidenten der fünf Ortsgemeinden. In der Planungskommission werden die strategischen Fragestellungen der Ortsplanung im erweiterten Kreis beraten.

Planungsausschuss

Der Planungsausschuss besteht aus Gemeindepräsident und Bauverwalter sowie dem Planer. Der Planungsausschuss berät die Geschäfte vor, damit in der Kommission und dem Gemeinderat die Diskussion auf die wesentlichen Fragestellungen beschränkt werden kann.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
ISOS		keine Ortsbilder von nationaler Bedeutung	–
BLN	x	BLN Nr. 1612: umgesetzt in kantonaler Richtplanung	
ICOMOS	x	Stand 1999	
IVS	x	Stand 2000	

2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Planungs- und Baugesetz	x		–
Kantonale Richtplanung	x	Stand November 2017	2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.3.1
Gesamtverkehrsstrategie (GVS)	x	Stand August 2017	2.3.1
Gemeindeporträt Oberriet	x	Stand 17.08.2017	2.2.1
Agglomerationsprogramm	x	4. Generation Schlussversion	2.2.3, 2.2.5, 2.3.2
Landschaftsentwicklungskonzept Rheintal	x	Interkantonale Regionalplanungsgruppe Rheintal, 2003	2.2.5
Landschaftsqualitätsprojekt St. Galler Rheintal 201	x	Kanton St.Gallen, Gemeinde Oberriet e.a., 2015	2.2.5
Fruchtfolgeflächen	x		–
Grundwasserschutzkarten	x		2.2.6
Naturgefahrenkarten	x		–
Hochwasserschutzprojekt fürs Rheintal (Rhesi)	x	«Genehmigungsprojekt» 2022 vorliegend	2.2.6
Schwachstellenanalyse LV	x		–
Archäologische Schutzobjekte / -gebiete	x	abrufbar im Geoportal und im kantonalen Richtplan	2.2.2
ISOS kantonal und lokal	X	abrufbar auf der Homepage des Kantons und aufgeführt im kant. Richtplan	2.2.2
Hecken, Feldgehölz		Vorhanden	–

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Allgemein			
Leitbild Oberriet 2002 / Masterplan 2011	x	Masterplan basiert auf Leitbild	2.3.4
Kommunale Richtpläne			–
Schutz			
Kulturinventar	x	erfasst Januar bis Juni 2019	
Naturinventar	x	erfasst Stand März 2021	
Landschaftsinventar	x	vorhanden	
Schutzverordnungen	x	Schutzverordnung vom 26.06.1985 (Kultur) 22.06.1995 (Natur)	–
Nutzung			
Zonenpläne	x	vom 26.05.1994 17.03.1995, inkl. diverse Teilzonenpläne	–
Baureglement	x	vom 18. August 2014	–
Übersicht über den Stand der Erschliessung		vorhanden	
Übersicht über die Sondernutzungspläne		vorhanden	
Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren		vorhanden Stand März 2021	
Gemeindecheck FPPE	x	Stand Ende 2017	2.2.1
Infrastruktur und öffentliche Ausstattung			
generelles Entwässerungsprojekt		ZB: (digital) vorliegend	
Umwelt			
Strassenlärmbelastungskataster	x	Kataster abrufbar im Geoportal	2.2.6
Verdachtsflächen, belastete Flächen, Atlanten: Kataster	x	vorliegend	
Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT)	x	Kataster abrufbar im Geoportal	2.2.6

2.2 Analyse

2.2.1 Nutzung

Allgemeines

Richtplan SG: Siedlungsgebiet (S11)

Das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan soll gemäss kantonalem Richtplan auf den Bedarf von 20 – 25 Jahren festgelegt werden. Die Dimensionierung richtet sich nach dem St.Galler Berechnungsmodell. Das Gemeindeportrait bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets. Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für die Gemeinde Oberriet aus:

- Bevölkerung 2016: 8'627 Personen
- Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 1'365 Personen = 9'992 Einwohner
- Bauzonkapazität total: 10'016 Einwohner
- Kapazitätsindex: -0.3 %
- Option Erweiterung Siedlungsgebiet bis 2041: 2.9 ha

Im Zuge der kommunalen Richtplanung, die einen Planungshorizont von 25 Jahren aufweist, kann Siedlungsgebiet höchstens im Rahmen der oben genannten Vorgaben des kantonalen Richtplans ausgeschieden werden.

Richtplan SG 2017: Bauzonendimensionierung (Wohn- und Mischzonen) (S12)

Auf Grundlage des St. Galler Berechnungsmodells wird die Bauzonengrösse bestimmt. 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 (entspricht Studentakt);
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

Mit der Erarbeitung des Zonenplans muss nachgewiesen werden, dass diese Anforderungen eingehalten werden können.

Das Richtplanblatt S11 (und S12) ist zurzeit in Überarbeitung. Es ist vorgesehen, dass das Tool «Bauzonendimensionierung» nur noch Anwendung findet, wenn die Wohn- und Mischzone tatsächlich vergrössert wird.

Wohn- und Mischnutzung

SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Die Gemeinde Oberriet ist eine industrielle Gemeinde im ländlichen Raum. Die Wachstumsquote entspricht etwa dem nationalen und regionalen Durchschnitt. Die demographische Struktur ist durchschnittlich, wobei die Bevölkerung tendenziell etwas jünger ist als der Durchschnittswert.

Die Gemeinde Oberriet weist eine überdurchschnittlich konservative Bevölkerung mit einer starken Mittelschicht auf. Der Anteil der progressiven Bevölkerungssegmente ist in den letzten Jahren jedoch – auf tiefem Niveau – gewachsen, während der Anteil der konservativen unteren Schichten stark abgenommen hat.

Abb. 1 Nachfragesegmente absolut und im Vergleich zur Gesamtschweiz
dunkel: hoher Anteil, hell: tiefer Anteil
rot: Anteil ist geringer, grün: Anteil ist höher
Quelle: FPPE, Gemeindecheck Wohnen

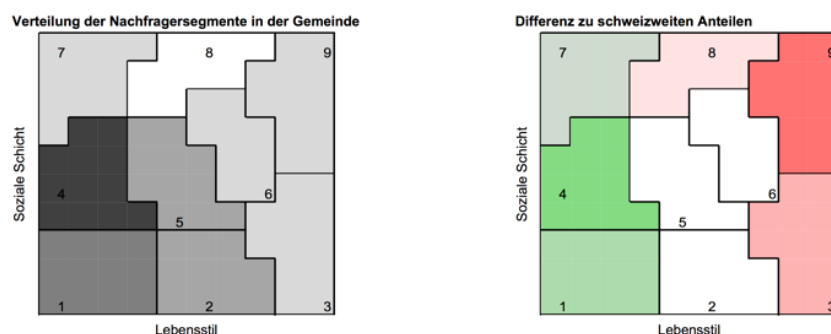
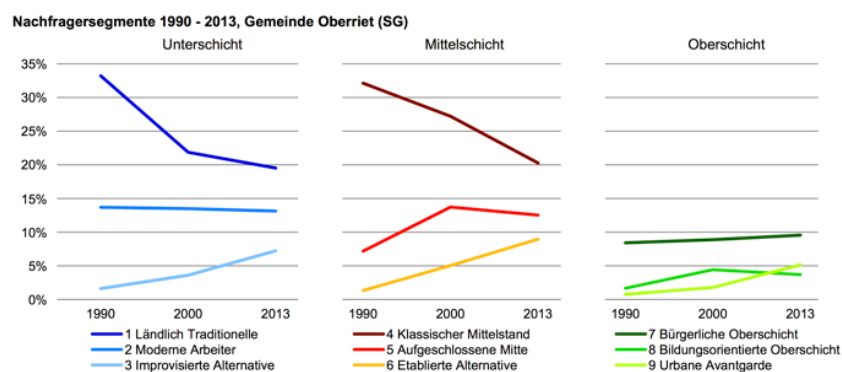


Abb. 2 Veränderung der Nachfragesegmente zwischen 1990 - 2013
Quelle: FPPE, Gemeindecheck Wohnen



In der Gemeinde Oberriet ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Familien und ein leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Singles aller Altersklassen feststellbar.

Wohnungsangebot

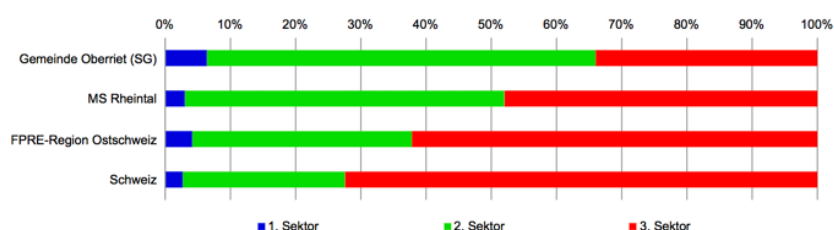
Die Auswertung der bestehenden Wohnungen zeigt, dass in der Gemeinde Oberriet über drei Viertel aller Wohnungen vier Zimmer oder mehr aufweisen, was ein stark überdurchschnittlicher Wert ist. Die Gemeinde weist eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf.

Abb. 3 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2015,
Quelle: FPRE, Gemeindecheck Geschäft

Arbeitsnutzung

SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

Die Gemeinde Oberriet weist 627 Arbeitsstätten (BFS STATENT 2015) auf, welche 4'507 Personen beschäftigen (3'789 vollzeitäquivalente Stellen).



Die Betriebe sind hauptsächlich im 2. Sektor tätig. Die Hauptbranchen sind die traditionelle Industrie, die Spitzenindustrie sowie das Baugewerbe.

Landwirtschaft

Richtplan SG: Fruchtfolgeflächen (V 11)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Flächen sind für eine ausreichende Ernährungsbasis zu erhalten.

Wald

Richtplan SG: Waldfeststellung ausserhalb Bauzone (V 22)

Am 1. Juli 2013 trat eine Änderung der eidgenössischen Waldgesetzgebung in Kraft, welche es ermöglicht, ausserhalb der Bauzone eine Waldfeststellung durchzuführen und anzuordnen. Der Kanton verzichtet auf eine flächendeckende, statische Waldgrenze ausserhalb der Bauzone. Auf Antrag der Gemeinde können in besonderen Fällen für einzelne Waldabschnitte statische Waldgrenzen festgelegt werden. In Oberriet sollen für rund 15 Waldabschnitte ausserhalb des Baugebiets statische Waldgrenzen beantragt werden (vgl. Kap. 3.6).

2.2.2 Schutz

Kulturschutz

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) | Richtplan SG 2017: Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Im Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung (Grundlage Erhebung im Rahmen der Erarbeitung des ISOS) bezeichnet. In der Gemeinde Oberriet sind keine Ortsbilder von nationaler Bedeutung vorhanden. Von kantonaler Bedeutung sind:

- Montlingen,
- Kriessern;

- Kobelwald;
- Hard;
- Rehag (gemeinsam mit Gemeinde Rüthi SG).

Diese Ortsbilder sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der Ortsplanung sind Massnahmen zu ergreifen, um diese Ortsbilder parzelscharf und grundeigentümerverbindlich zu schützen. Zudem verlangt der kantonale Richtplan die Baubewilligungspflicht von Solaranlagen in Ortsbildern von kantonomer Bedeutung.

Der Inventareintrag stellt eine fachliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird für die umfassende Interessenabwägung im Planungsprozess beigezogen. Abweichungen sind auf Grundlage dieser Interessenabwägung zulässig, zum Beispiel dort, wo die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen als wichtige raumplanerische Zielsetzung zu berücksichtigen ist. Im Laufe der Ortsplanungsrevision ist es zwingend notwendig, sich im Detail mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder auseinanderzusetzen. Dabei ist – auch im Lichte der baulichen Entwicklung seit der Inventarisierung – zu bestimmen, wie mit den Inventareinträgen umgegangen werden soll und wie weit sie in grundeigentümerverbindliche Instrumente wie Zonenplan oder Schutzverordnung einfließen.

Die detaillierte Auseinandersetzung mit den Ortsbildinventaren im Rahmen der Richtplanung ist im Kap. 3.3.3 dokumentiert.

ICOMOS

In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz von ICOMOS sind in der Gemeinde Oberriet 29 Gärten und Anlagen aufgelistet. Dabei sind viele Kirchgärten, Friedhöfe und Brunnen aufgenommen. Für die Ortsplanung direkt relevante Inhalte sind nicht vorhanden.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im IVS sind die Staatsstrasse (Birkenallee) und die Verbindung zwischen Eichenwies und Eichberg als Verkehrswege von nationaler Bedeutung eingetragen. Zudem folgt die heutige Strasse zwischen Montlingen und Kriessern genau der historischen Wegführung (regionale Bedeutung). Im Berggebiet sind verschiedene historische Wege von regionaler und lokaler Bedeutung mit z. T. viel Substanz vorhanden.

Richtplan SG 2021: 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 sind im Richtplan aufgeführt:

- Montlinger Berg, Siedlungsstelle mit Wallanlage; Kapelle St. Anna
- Montlingen, Pfarrkirche St. Johannes Baptist
- Fehri
- Burgruine Blatten
- Burgruine Wichenstein
- Ehemalige Kapelle St. Wolfgang
- Kriessern, Pfarrkirche
- Kobelwald, Unterkobel, Abri
- Moos, Abri mit Siedlungsspuren

Naturschutz

Richtplan SG 2017: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

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

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete umfassen kleinflächige Lebensstätten von charakteristischen Pflanzen- und Tiergemeinschaften, die einen umfassenden Schutz erfordern. Abgesehen von Pflegemassnahmen, die dem Schutzziel dienen, sollen hier keine menschlichen Einwirkungen stattfinden.

Folgende Objekte sind zu berücksichtigen:

- Flachmoore
 - Spitzmäder (nationale Bedeutung)
 - Wichenstein (regionale Bedeutung)
 - Hilpert (regionale Bedeutung)
- Amphibienlaichgebiete
 - Alte Lehmgrube Hilpert (nationale Bedeutung)
 - Wichenstein (nationale Bedeutung)
 - Spitzmäder (nationale Bedeutung)
 - Kobelwald, Steinbruch (regionale Bedeutung)
 - Schulreservat, Kolbenstein (regionale Bedeutung)
- Trockenwiesen und -weiden
 - Neuau (nationale Bedeutung)
 - Brüel (regionale Bedeutung)
 - Auen (regionale Bedeutung)

Lebensräume bedrohter Arten

Lebensräume bedrohter Arten erhalten meist eine strukturreiche, ursprüngliche Landschaft und sind für Menschen schwer zugänglich. In diesen Lebensräumen soll die Naturvielfalt und die Abgeschiedenheit dauernd gesichert werden und vor Störungen bewahrt werden:

- Hoher Kasten–Schwamm– Hischberg–Eichberg (Schongebiet, mit den Gemeinden Altstätten und Eichberg)
- Schollenriet (Schongebiet, mit Gemeinde Altstätten)

Richtplan SG 2017: Lebensraumverbund (V32)

Gebiete mit lückiger Lebensraumverbindung umfassen weitgehend ausgeräumte Landschaften mit ungenügendem Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. Zur Verbesserung der Situation soll die Neuschaffung von zusätzlichen Elementen (Hecken, Magerwiesen, Hochstamm-Obstbäume, Revitalisierungen von Fließgewässern usw.) geprüft und die ökologische Aufwertung von Wildtierkorridoren berücksichtigt werden. In der Gemeinde Oberriet sind Flächen um und zwischen den Dörfern in der Talebene bezeichnet. Entsprechende Vernetzungsprojekte nach DZV wurden bereits erarbeitet.

Richtplan SG 2017: Wanderungskorridore (V33)

Wanderungskorridore sichern die Verbindungen zwischen verschiedenen Populationen und dienen dabei dem Überleben der Wildtiere. Diese sollten nicht durch isolierende Elemente wie Siedlungsbänder oder eingezäunte Strassen und Eisenbahnen unterbrochen werden.

- Wildtierkorridore
 - Hirschensprung (Hirsch, Reh; Ökobrücke erstellt, nationale Bedeutung)
 - Kobelwis (Reh, Wildschwein; intakt, regionale Bedeutung)
- Sanierungsbedürftige Amphibienzugstellen
 - Wichenstein (nationale Bedeutung, beeinträchtigt durch Gemeindestrasse)

Zurzeit gibt es keinen konkreten Handlungsbedarf hinsichtlich Freihaltung der Wildtierkorridore. Auf eine weitergehende Behandlung in den kommunalen Instrumenten wird im Gegensatz zur sanierungsbedürftigen Amphibienzugstelle deshalb verzichtet.

Landschaftsschutz

Inventar der schützenswerten Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): BLN-Gebiet 1612: Säntisgebiet

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Oberriet tangiert das BLN-Gebiet 1612 Säntisgebiet im Teilraum 3, der die Hangflanke gegen das Rheintal umfasst. Die spezifischen Schutzziele umfassen den Erhalt der vielfältigen Strukturen, den Schutz der abwechslungsreichen und störungsarmen Lebensräume sowie die Kristallhöhle Kobelwald in ihrer Natürlichkeit zu erhalten. In der Ortsplanung sind diese Schutzziele zu berücksichtigen und – wo direkt möglich – mittels geeigneter Massnahmen umzusetzen.

Richtplan SG 2017: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die unten aufgeführten Vorranggebiete Natur und Landschaft sind durch die Gemeinde grundeigentümergebunden zu schützen.

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen. Sie dienen häufig als Erlebnissräume und zur Erholung. Es ist auf den Erhalt der prägenden Elemente und die sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen zu achten.

- Montlinger Berg (betrifft nur den oberen Teil des Montlinger Bergs);
- Hueberberg, Chapf, Blattenberg, St.Valentinsberg (BLN 1612, mit Gemeinden Altstätten, Rüthi)

Für die Landschaftsschutzgebiete gelten folgende Grundsätze:

- Keine Beeinträchtigung der die Landschaft prägenden Elemente, wie Hecken und Feldgehölze, sowie von Geländeformen, Gewässern und ihrer natürlichen Entwicklung;
- Besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen;
- Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen;
- Keine Intensivlandwirtschaftszonen.

Geotope

Geotope sind Bestandteile der Landschaft, an welchen die Geschichte der Erde sowie die Entwicklung des Lebens und des Klimas besonders deutlich ablesbar sind. Sie stellen ein wertvolles Naturgut dar, das zur Eigenart und Vielfalt der Landschaft beiträgt.

- Inselberg «Montlingen» («Montlinger Berg») (regionale Bedeutung, Geotoplandschaft)
- Kristallhöhle «Kobelwis» (regionale Bedeutung, Einzelgeotop)

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

2.2.3 Infrastruktur und Ausstattung

Strassen und Wege

Richtplan SG: Strassen inkl. Langsamverkehr (VI 21)

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

In der Ortsplanungsrevision sind vor allem auf Stufe Richtplan die notwendigen Massnahmen vorzusehen. Die Förderung des Langsamverkehrs (LV) 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.

Fuss- und Veloverkehr

Agglomerationsprogramm: Brückenerweiterung für Velo (LV_M034)

Die Brücke zwischen Meiningen und Oberriet soll erneuert und um eine attraktive Velo- und Fussverkehrsinfrastruktur erweitert werden.

Agglomerationsprogramm: Massnahmenpaket LV A-Horizont (LV_MP001)

- KM300: Querungssituation für Velo auf der Kanalstrasse (Rietstrasse bis Altstätterstrasse) verbessern;
- KM305: Kanalstrasse ab Altstätterstrasse bis Kraftwerk asphaltieren

Agglomerationsprogramm: Massnahmenpaket LV C-Horizont (LV_MP003)

Es werden rund 15 Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation für verschiedene Verkehrsmittel definiert. Es handelt sich vorwiegend um geringfügige Massnahmen, weshalb auf eine Aufzählung verzichtet wird.

ÖV

Agglomerationsprogramm: Bahnangebot im Rheintal (OEV_M103)

Folgende Massnahmen betreffen die Gemeinde Oberriet:

- Zusätzlich grenzüberschreitende Verbindung Oberriet nach Rankweil insbesondere zur Anbindung der Arbeitsplatzgebiete;
- Hinkender 10-/20-Min.-Takt ab Altstätten nach Oberriet.

Schiene

Richtplan SG: Anschlussgleise (VI 35)

Das Koordinationsblatt Anschlussgleise fördert den Güterverkehr auf der Schiene. Im Bereich der Richtplaneinträge sollten auf den Gleisanschluss angewiesene Firmen bevorzugt werden. Folgende Gleisanschlüsse sind in der Gemeinde Oberriet verzeichnet:

- Anschlussgleise fördern
 - Jansen
 - Grubacker / Schörisau
 - Schlatt
 - Blatten
- Anschlussgleise prüfen
 - Kilacker

Richtplan SG: Öffentlicher Regionalverkehr (VI 32)

Folgende Infrastrukturausbauten für den öffentlichen Regionalverkehr (Schiene) betreffen die Gemeinde Oberriet:

- Doppelspurabschnitte im Raum Rüthi / Oberriet (Zeitraum ab 2018/19)

Versorgung und Entsorgung

Richtplan SG: Übertragungsleitungen (VII 22)

Folgendes Vorhaben ist für die Gemeinde Oberriet gemäss Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) relevant:

- Sarelli–Montlingen 380kV (Vororientierung)

Richtplan SG: Richtplan SG: Grundwasserreserven (VII 31)

Die Grundwasserreserve Loseren ist von kantonaler Bedeutung und rechtskräftig geschützt.

Richtplan SG: Wasserfassungsanlagen (VII 32)

Der Richtplan bezeichnet den bestehenden Wasserfassungsstandort Feldhof / Balanggen. Dessen Schutzzone ist rechtskräftig ausgeschieden.

Richtplan SG: Abbaustandorte (VII 41)

Folgende bestehenden und künftigen Abbaustandorte sind im Gebiet der Gemeinde Oberriet im kantonalen Richtplan bezeichnet:

- Steinbruch Unterkobel Untertag (Festsetzung)
- Blattenberg Untertag (Zwischenergebnis)
- Buechwald Untertag (Vororientierung)
- Chienberg Untertag (Vororientierung)
- Semelenberg Untertag (Vororientierung)

Abb. 4 Perimeter Abbaugelbiet Unterkobel (Bau-
departement SG, Abbaugelbiete, 2013)

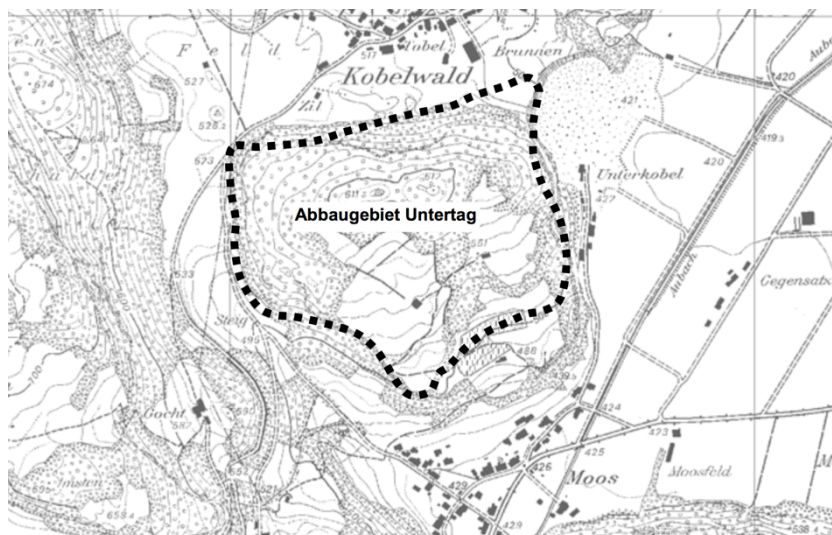
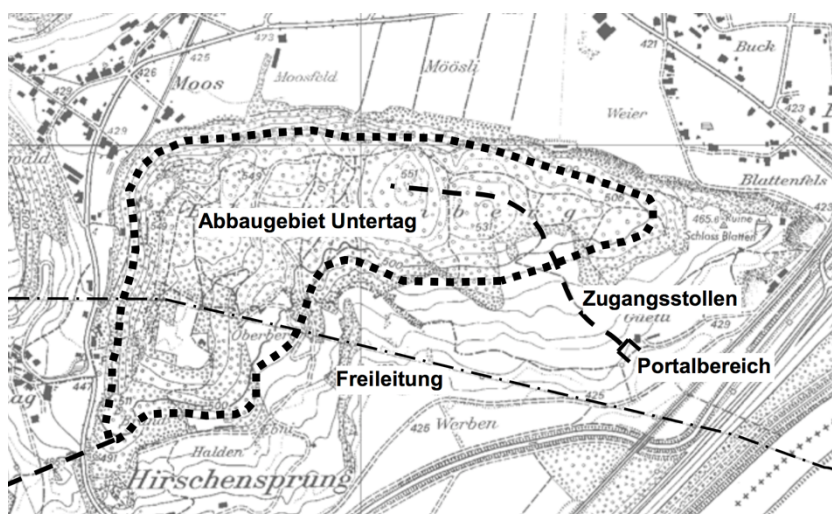


Abb. 5 Perimeter Abbaugelbiet Blattenberg (Bau-
departement SG, Abbaugelbiete, 2013)



Richtplan SG: Deponiestandorte (VII 61)

Folgende Deponiestandorte sind im Gebiet der Gemeinde Oberriet im kantonalen Richtplan bezeichnet:

- Unterkobel, Inertstoffdeponie, bestehend
- Felbenmaadbüchel, Inertstoffdeponie für unverschmutztes Material, Neuanlage geplant (Festsetzung)
- Rehag, Inertstoffdeponie, Neuanlage geplant (Zwischenergebnis)

Abb. 6 Standort Inertstoffdeponie Rehag, Perimeter noch nicht definitiv (Baudepartement SG, Abbaugebiete, 2015)



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 Gestaltung

Gestaltung Siedlung

Richtplan SG: Siedlungsgliedernde Freiräume (S16)

Die Siedlungsgliedernden Freiräume trennen Siedlungen und lassen sie als eigene Siedlungskörper erkennbar bleiben. Sie sollen deshalb freigehalten und gesichert werden. Im Richtplan sind solche siedlungsgliedernden Freiräume zwischen Eichenwies und Montlingen sowie Oberriet und Hirschsprung (Gemeinde Rüthi SG) bezeichnet.

Im Rahmen der Ortsplanung ist der siedlungsgliedernde Freiraum als unbebauter Raum zu sichern.

Gestaltung 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. die Allee entlang der Staatsstrasse, 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. In den Sömmerungsgebieten sollen die heutige Alpnutzung und damit verbundene Elemente wie die Trockenmauern erhalten werden. Die Hügel- und Berglandschaft sowie die Sömmerungsgebiete werden z. T. intensiv zur Erholung genutzt. Entsprechende Nutzungskonflikte sollen ebenfalls beachtet werden.

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

Agglomerationsprogramm: Vernetzungsprojekte (L4)

Es laufen drei Vernetzungsprojekte. Oberriet ist von den Projekten «Riet» und «Lienz-Rüthi-Oberriet-Eichberg» betroffen.

- Riet: Ziel Anmeldung Biodiversitätsförderflächen im Rebland (40 Aren) | Erhöhung ökol. Vielfalt mit 25 % Flächenanteil | wird allenfalls durch Strategie gemäss Agrarpolitik 22+ abgelöst
- Lienz-Rüthi-Oberriet: noch kleinteiligere Vernetzung, Erhöhung Anteile BFF, usw.

Agglomerationsprogramm: Landschaftsqualitätsprojekt LQP (L5)

Zurzeit läuft bereits ein Landschaftsqualitätsprojekt. Je nach Entwicklung soll ab 2022 eine der folgenden Massnahmen angegangen werden:

- regionale landwirtschaftliche Strategie erarbeiten;
- neues LQP (wie bisherige Form);
- aktuelles LQP hinsichtlich Umsetzungsstand überprüfen, anpassen und verlängern.

2.2.6 Umwelt

Gewässerschutz

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. Die Festlegung dieser Gewässerräume ist in Oberriet nach Abschluss der Ortsplanungsrevision vorgesehen.

Hochwasserschutzprojekt «Rhesi»

Das internationale Projekt verbessert den Hochwasserschutz für über 300'000 Menschen im Rheintal. Auch hinsichtlich Ökologie und Freizeitnutzung sind diverse Aufwertungen geplant. Oberriet ist ebenfalls von diesem Projekt betroffen – eine Koordination ist bei allfälligen Massnahmen in diesem Gebiet notwendig. Der kantonale Richtplan SG wird gegenwärtig mit einem eigenen Richtplanblatt ergänzt (Stand Ende 2022).

Nichtionisierende Strahlung

In der Gemeinde Oberriet sind verschiedentlich Absichten vorhanden, neue Antennenstandorte zu realisieren. Es besteht noch Klärungsbedarf bezüglich des Umgangs mit diesen Vorhaben. Neben Antennenstandorten sind auch Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) Objekte, von welchen nichtionisierende Strahlung ausgeht. Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) überschritten (Anlagegrenzwert von 1µT bei Neueinzonungen), dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen.

Störfallvorsorge

Auf dem Gebiet der Gemeinde Oberriet sind im Risikokataster Industrie, Gewerbe und Transport die Autobahn und die parallel verlaufende Erdgasleitung sowie Betriebe in der Letzau, Felbenmaadbüchel und in Kriesern Süd eingetragen. Die Eisenbahn ist nicht aufgeführt, da keine gefährlichen Güter in der relevanten Menge transportiert werden.

Strassenlärmbelastungskataster

Der Lärmbelastungskataster (LBK) bildet die Basis für die Abschätzung der Strassenlärmbelastung bei einzelnen Liegenschaften. Der LBK wurde auf Basis von Verkehrszählungen und -modellen hergeleitet sowie mit

dem Modell StrL86+ des BAFU berechnet. Die Belastungen werden farblich ausgewiesen (abrufbar im Geoportal). Bei Veränderungen resp. Umzonungen mit einem Einfluss auf die Lärmempfindlichkeitsstufen ist der LBK beizuziehen.

2.2.7 Eigentum

Umgang mit Neueinzonungen

Bei der Gemeinde Oberriet liegen 45 Einzonungsbegehren vor. Diese wurden vom Gemeinderat am 12. April 2021 beraten. Aufgrund der kantonalen Vorgaben wird weitestgehend auf Neueinzonungen verzichtet. Es soll ausschliesslich auf Einzonungsbegehren, welche als nicht einwohnerrelevant beurteilt wurden, eingetreten werden.

Bedingt dingliche Rechte

Servitute können die Entwicklung eines Areals erheblich beeinträchtigen (z. B. Bauverbot). Bei Innenentwicklungsgebieten mit einem hohen Potenzial ist das Vorhandensein von Dienstbarkeiten zu prüfen. Dies erfolgt im Rahmen der Befragung von Eigentümern unbebauter Grundstücke.

2.3 Strategische Grundlagen

2.3.1 Kantonalplanung

Planungs- und Baugesetz

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

Kantonaler Richtplan

Raumkonzept St.Gallen

Das Raumkonzept St.Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen auch verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, dieser ist im Gemeindeporträt vermerkt. Oberriet ist seinen unterschiedlichen Charakteristiken entsprechend unterschiedlichen Raumtypen zugewiesen. Oberriet liegt zudem im Handlungsraum Rheintal. Dieser ist grenzübergreifend und umfasst auch Gebiete in Österreich. Die grenzüberschreitende Koordination wird eine zunehmend wichtige Aufgabe sein, um Herausforderungen in den Bereichen Siedlungsentwicklung, Verkehrsinfrastruktur etc. gemeinsam anzugehen. Im Verkehr bedeutet dies insbesondere die Vernetzung der parallel laufenden Systeme im ÖV und MIV.

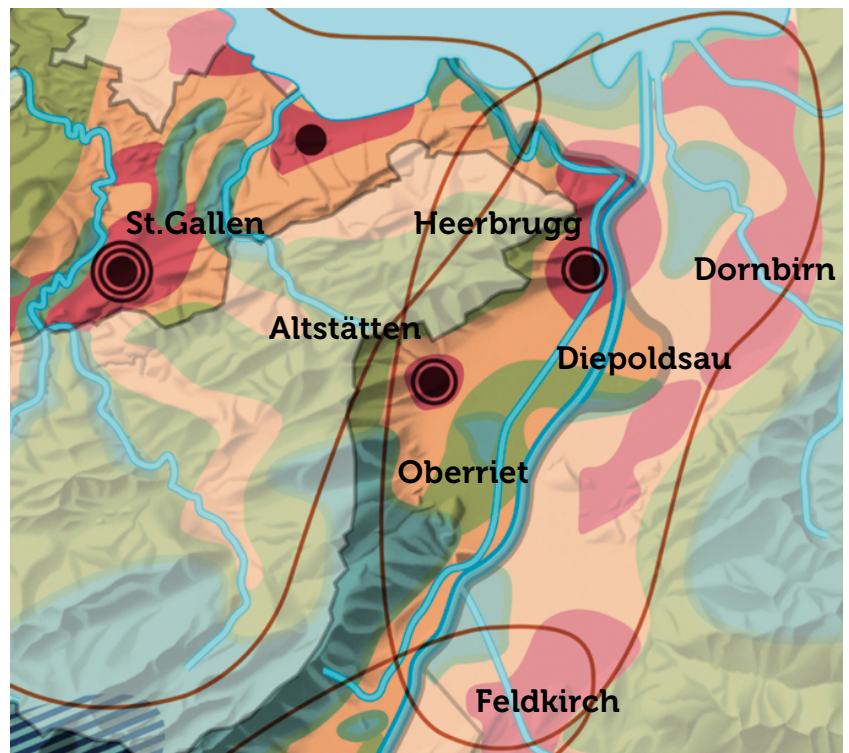
Für die Ortsplanung sind deshalb die folgenden strategischen Grundsätze zu beachten:

- Für die Landschaft mit kompakten Siedlungen
 - Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
 - Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten
 - Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
 - Dorfkerne aufwerten
- Für die Kultur- und Agrarlandschaft
 - Insgesamt zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Einklang mit den Bedürfnissen von Land- und Forstwirtschaft

- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen
- Verkehrliche Erschliessung sicherstellen und Anbindung an Klein- und Regionalzentren optimieren
- Für die Naturlandschaft
 - Naturbelassene, wenig bewirtschaftete Landschaften schützen
 - Vorhandene Nutzungen landschafts- und naturverträglich gestalten
- Bestehende Gebäudesubstanz erneuern, landschaftsverträglich umnutzen oder rückbauen

Abb. 7 Ausschnitt Raumkonzept St.Gallen

- Urbane Verdichtungsräume
- Landschaft mit kompakten Siedlungen
- Kultur- und Agrarlandschaft
- Naturlandschaft
- Tourismus
- Handlungsräume
- Hauptzentrum
- Regionalzentrum
- Kleinzentrum



Folgender spezifischer Handlungsbedarf wird für Oberriet abgeleitet:

- Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten;
- Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und gleichzeitig eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten;
- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren;
- Prüfung von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven;
- Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten;

- Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln.
- Qualitäten und kulturelle Werte der Siedlungen erhalten, Gebäude in schlechtem Zustand, falls möglich, landschaftsverträglich und zeitgemäss umnutzen, andernfalls geordnet rückbauen;
- Fliessgewässer und Seeufer naturnah gestalten;
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung und Land- und Forstwirtschaft abstimmen.

Richtplan SG: Siedlungsentwicklung nach Innen (S13)

Mit dem überarbeiteten Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wird eine klare Innenentwicklungsstrategie angestrebt. Die wesentlichen Ziele und Massnahmen werden im Richtplan definiert:

- Mobilisierung der inneren Reserven, Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und nicht ausserhalb;
- Förderung von individuellen, ortsbezogenen Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Aussenraum- und Freiraumqualität;
- Kommunikation: Information und Motivation
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde
- Nutzungsreserven in zentrumsnahen Bahnarealen (Verfügbarkeit, Nutzungspotenziale)
- Nachweis der konsequenten Siedlungsentwicklung nach Innen ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanung, bzw. für Neueinzonungen

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.

Gesamtverkehrsstrategie Kanton St.Gallen

Die Gesamtverkehrsstrategie legt die Stossrichtung für ein kantonales nachhaltiges Verkehrssystem fest. Dabei berücksichtigt sie die Gegebenheiten in den einzelnen Regionen. Herausfordernd für Oberriet sind die starke MIV-Orientierung, die Entfernung der Bahnhaltestelle vom eigentlichen Siedlungszentrum oder auch die nicht optimalen Verbindungen für den

FVV über den Rhein. Folgende Stossrichtungen der Region Rheintal sind für Oberriet relevant:

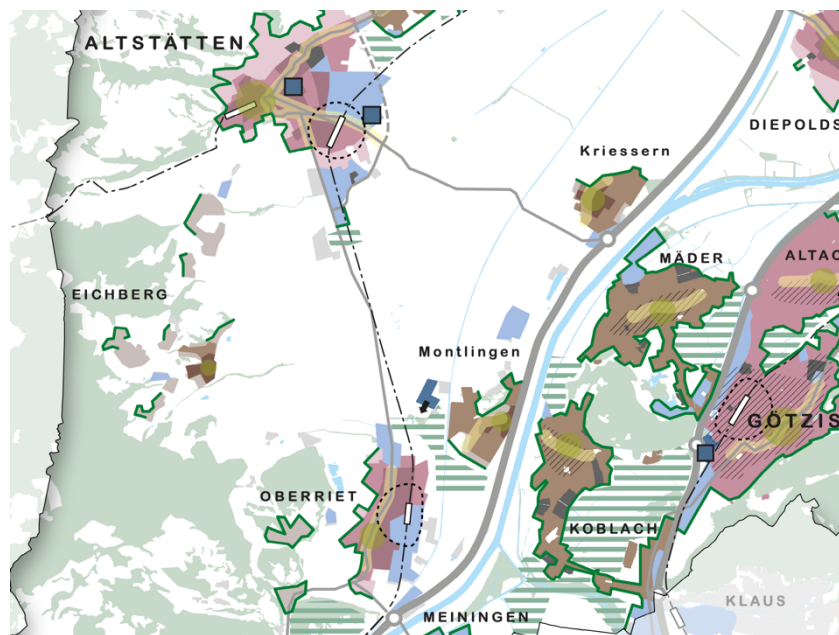
- Vermehrung und Verbesserung Verbindungen für den FVV innerhalb der Region und über den Rhein;
- Unterstützung der «Region der kurzen Wege» durch Sensibilisierung für den FVV;
- Verbesserung grenzüberschreitendes ÖV-Angebot;
- Prüfung der Optimierung ÖV-Feinerschliessung von Siedlungsgebieten;
- Lenkung Verkehrsströme auf die Hauptverbindungsstrassen.

2.3.2 Regionalplanung

Agglomerationsprogramm 4. Generation

Die Gemeinde Oberriet bildet zusammen mit elf weiteren St. Galler sowie zehn Österreicher Gemeinden die Trägerschaft des Agglomerationsprogramms Rheintal. Das Agglomerationsprogramm der 4. Generation baut auf den vorangegangenen Programmen auf. Gemäss der Teilstrategie Siedlung 4. Agglomerationsprogramms übernimmt Oberriet im funktionalen Raum eine eher untergeordnete Funktion. Oberriet ist abhängig von den umliegenden grösseren Ortschaften/Zentren. Diese Zentren übernehmen auch die Funktion als überkommunale Arbeitsgebiete.

Abb. 8 Ausschnitt Teilstrategie Siedlung AP4



Das Dorf Oberriet wird als urbanes Siedlungsgebiet eingeteilt – die restlichen Dörfer als dörfliches Siedlungsgebiet. Bei der Siedlungsentwicklung sind daher folgende Grundsätze zu beachten:

- Differenzierte Nutzungsdichten nach Siedlungstypen anstreben (Bsp.: Hohe Dichte = 130 E+B/ha);
- ÖV-Gütekategorie für Einzonen (Vorschlag): In urbanen Gebieten mind. C – für Arbeitsgebiete auch in dörflichen Gebieten | in dörflichen Gebieten mind. D;
- Verdichtung und Durchmischung um Bahnhaltestelle Oberriet.

Im Rahmen der jetzigen Ortsplanungsrevision wird das Thema der ÖV-Erschliessung eine stark untergeordnete Bedeutung haben, da keine grösseren Einzonen vorgenommen werden (können).

2.3.3 Ergebnis Klausurtagung Planungskommission

Die Planungskommission setzte sich mit der Gegenwart und der Zukunft, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Allgemeinen und mit Fokus auf die Gemeinde Oberriet im Speziellen auseinander. Folgend werden die wichtigsten Resultate zusammengefasst.

Stärken und Schwächen

Als Wohnstandort wird die Gemeinde Oberriet aufgrund der Vielfalt mit den fünf Dörfern und der ruhigen Wohnlage positiv beurteilt. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auch gute Anschlüsse in Richtung St.Gallen und des Fürstentums Lichtenstein vorhanden, der ÖV-Anschluss wird jedoch als weniger gut beurteilt. Weitere Negativpunkte sind die Aufenthaltsqualität entlang der Staatsstrasse und Segregationstendenzen in einzelnen Altbauten. Der Arbeits- und Wirtschaftsstandort profitiert von einem breiten Arbeitsplatzangebot für alle Schichten, vor allem junge Fachleute bleiben der Region treu. Der Pendleranteil ist nichtsdestotrotz hoch. In Bereich der Bildung und Betreuung liegen die Stärken der Gemeinde Oberriet vor allem darin, dass in jedem Dorf Kindergärten und Primarschulen vorhanden sind. Die Anbindung an weiterführende Schulen (BMS) ist für die umliegenden Standorte gut. Das Betreuungsangebot für Kinder ist heute ausreichend, es ist jedoch auch eine steigende Nachfrage auszumachen. Für ältere Personen sind heute genügend Angebote zur Unterstützung und Betreuung vorhanden, da die Nachfrage noch nicht sehr gross ist. Die Versorgung mit eigenen Läden ist in fast allen Dörfern gegeben.

Chancen und Risiken

Für die anstehende Revision der Ortsplanung bestehen durch Baulandre-serven und anstehende Bewohnerwechsel Spielräume für eine Entwick-lung. Chancen werden vor allem darin gesehen, die gewachsene dörfliche Struktur zu berücksichtigen und das Wohnumfeld zu aktivieren und zu stärken. Problematisch für eine Weiterentwicklung ist, wenn überholte Strukturen durch werterhaltende Massnahmen gefestigt werden. Ein Ri-siko liegt darin, dass die Erhältlichkeit und Finanzierung von Familienwoh-nungen nicht mehr gegeben ist. Im Bereich der Arbeit und Wirtschaft wird die Erhältlichkeit von geeigneten Flächen für Gewerbe und Industrie als potenziell kritisch beurteilt. Mit belebten Dorfzentren, verschiedenen An-lässen und Naturerholungsorten bietet die Gemeinde verschiedene Treff-punkte und Erholungsmöglichkeiten. Für die Versorgung in allen Dörfern wird die Nachfolge für kleinere Detaillisten als kritisch angeschaut, die Ge-meinde soll daher Konzentrationsprozesse, alle Versorgungsangebote im jeweiligen Dorfkern anzuordnen, unterstützen. Zudem ist eine aktive Bo-denpolitik der Gemeinde eine weitere Chance, direkten Einfluss auf die Entwicklung zu gewinnen.

Zielgruppe der Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Oberriet weist eine überdurchschnittlich konservativ-mit-telständische Bevölkerung auf. Die Entwicklung über die letzten 25 Jahre zeigt, dass progressivere und wohlhabendere Bevölkerungsschichten ei-nen deutlichen Zuwachs erhalten haben (s. auch Kap. 2.2.1). Diese Ent-wicklung soll in Zukunft aktiv weitergetragen werden.

Überprüfung Masterplanung Oberriet

Aufgrund der Ergebnisse der Klausurtagung wurde die Masterplanung auf ihre Aktualität überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Visionen und Leitsätze ihre Gültigkeit weitgehend behalten haben, die Kernideen je-doch zum Teil von der Entwicklung schon überholt wurden. Lediglich für den Schwerpunkt Kobelwald, wird die Vision des «exklusiven Wohnre-sorts» nicht mehr getragen, da er dem Ziel des Erhalts der Schulstandorte zuwiderläuft.

2.3.4 Aktualisierte Masterplanung

Die Masterplanung wurde durch sa partners erarbeitet. Die mit den Erkenntnissen aus der Klausurtagung aktualisierte Masterplanung ist eine wichtige Grundlage für die Ortsplanung. Sie umfasst das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Oberriet. Sie unterscheidet sieben räumliche Schwerpunkte. Dadurch kann jeder Schwerpunkt für sich einzeln betrachtet werden, ist aber trotzdem in die Gesamtplanung einbezogen. Für jeden Schwerpunkt wurde eine Entwicklungsperspektive als Vision, Leitsätze zur Charakterisierung und Kernideen für die Umsetzung formuliert. Mit diesen Erkenntnissen werden die Schwerpunkte wie folgt charakterisiert:

1: Kriessern (Gartenstadt)

- Ruhe, Sicherheit, Familiarität
- Bevorzugter Wohnort
- Belebte historische Zentrumsachse mit Dorfplatz
- Parkartige Siedlung

2: Montlingen (Landpark)

- Anschluss an den Rhein
- Montlinger Berg stiftet Identität
- Öffentliche Achse zur Verbindung, Rheinterrasse als Aufenthaltsort
- Ausgangspunkt für Freizeitgestaltung entlang Rhein
- Aktives Vereinsleben

3: Oberriet (Zentrum)

- Wirtschafts-, Versorgungs- und Verwaltungsschwerpunkt der ganzen Gemeinde (Hinweis: Gemäss Vertiefungsstudie «Arbeitsgebiete» (metron, 2020) handelt es sich nicht um ein potenzielles Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung.)
- Ausgebautes Bahnhofquartier (Umsteigeort, Anschlüsse für Rest der Gemeinde)
- Attraktiver und grosszügig gestalteter Bahnhofplatz und -strasse
- Bauland im Ortskern mobilisiert
- Zentrale Versorgungsmöglichkeiten

4: Eichenwies (Treffpunkt Nord)

- Verdichtetes, urbanes Wohnen
- Vernetzung mit zentralen Funktionen
- Attraktiv für Familien

5: Kobelwald

- Ort für junge Familien
- Optimale Einfügung ins Siedlungsbild
- Keine bauliche Verdichtung, aber Verdichtung der Erträge durch in Wert setzen der vorhandenen Substanz

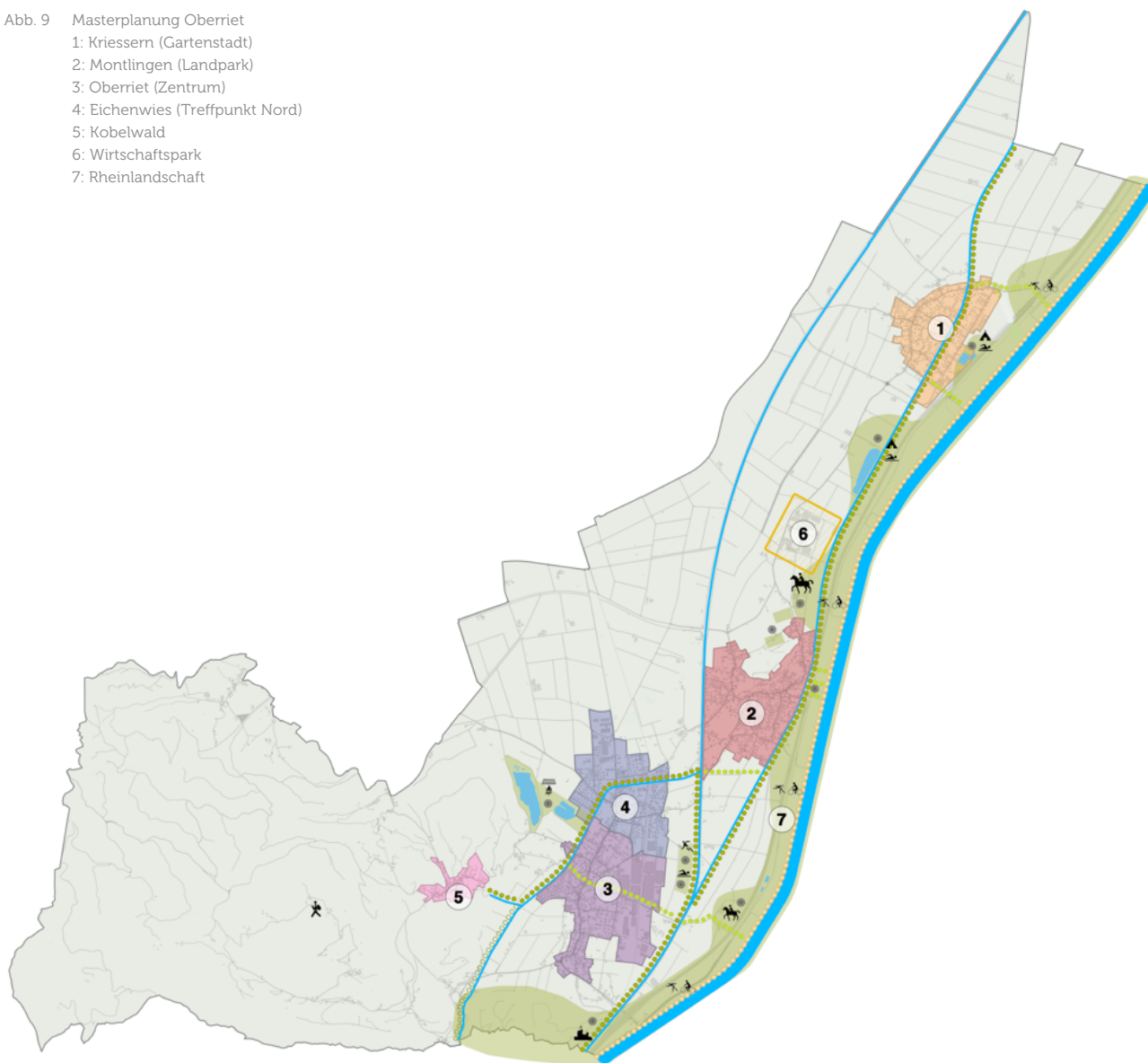
6: Wirtschaftspark Letzau

- Sorgfältige Gestaltung, Inszenierung, eigene Identität
- Gut in Landschaft integriert, an den Rändern attraktiv gestaltet
- Platz für Bestandserweiterungen oder Neuansiedlungen von wertschöpfungsstarken Unternehmen (Hinweis: Gemäss Vertiefungsstudie «Arbeitsgebiete» (metron, 2020) handelt es sich nicht um ein potenzielles Arbeitsgebiet von überkommunaler Bedeutung.)

7: Rheinlandschaft

- Attraktive Freizeitangebote
- Engmaschiges Netz an Wegen und Kanälen verbinden die Dörfer
- Grosser Park, Naherholungsangebote (Bäder, Sport, Reiten, Camping)
- Bewegung entlang der Kanäle und dem Rhein
- Renaturierung des Rheins

Abb. 9 Masterplanung Oberriet
1: Kriesern (Gartenstadt)
2: Montlingen (Landpark)
3: Oberriet (Zentrum)
4: Eichenwies (Treffpunkt Nord)
5: Kobelwald
6: Wirtschaftspark
7: Rheinlandschaft



2.3.5 Strategieplan Innenentwicklung

Vorgabe Kanton

Der Strategieplan Innenentwicklung (s. Beilage B1) bildet den Nachweis welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das 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.

Einordnung in die Planung

Das Siedlungsgebiet von Oberriet wurde begangen und die verschiedenen Quartiere analysiert, beurteilt sowie beschrieben. Der Strategieplan basiert inhaltlich auf dieser Begehung. Die dort vorgenommene Potenzial- und Eignungseinschätzung wird übernommen und verfeinert. Da die Quartierbeschreibungen keine Rückkopplung aufgrund der aktuellen Planungsergebnisse erhalten haben, wird auf eine Beilage verzichtet.

Der Strategieplan wird im kommunalen Richtplan umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell für das Kapitel Siedlung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z.B. Schutzzonen, Einordnungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung oder Sondernutzungsplanpflichten.

Betrachtungsgebiet

Die Strategie Innenentwicklung umfasst im Grundsatz das heutige Siedlungsgebiet (heutige Bauzonen). Den Intensiverholungszone sowie den grösseren Freihaltezone (heute Grünzone) wird grundsätzlich keine Strategie zugewiesen. ÖBA-Flächen oder Arbeitsgebiete sind gemäss kantonalen Vorgabe einer Strategie zugeteilt.

Einteilung

«Bewahren / Veredeln»

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. So können bspw. durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden. In diesen Gebieten soll die Identität des Ortes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

Der Strategie werden die historischen Ortskerne, grosse Teile der Kleinsiedlungen ausserhalb der drei Hauptdörfer sowie ältere Quartiere

und Strassenzüge mit einem homogenen und regelmässigen Bebauungsmuster zugewiesen. Die Gebiete sind Teil des kulturellen Erbes und wertvolle Zeugen der Siedlungsentwicklung.

«Aufwerten / Fortschreiben»

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur. Die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden können, damit künftig höhere Flächenerträge resultieren. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten und Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung.

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.

Der Strategie werden anteilmässig die meisten Quartiere der Gemeinde Oberriet zugewiesen. Es handelt sich dabei vor allem um weitgehend bebaute EFH- / MFH-Quartiere mit einer starken Durchgrünung. Nutzungsreserven bestehen insbesondere in den älteren EFH-Quartieren, welche häufig einen tiefen Ausbaugrad aufweisen. Die konsequente Ausnutzung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

«Ergänzen / Weiterentwickeln»

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie «Ergänzen / Weiterentwickeln» zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Meist ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig.

Der Strategie werden zwei Gebiete in Kriessern und eines in Oberriet zugewiesen. Sie weisen grössere Entwicklungsreserven im Bestand auf.

«Umstrukturieren»

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

In Oberriet befindet sich ein Umstrukturierungsgebiet im Schanier zwischen Bahnhof und Hauptverkehrsachse. In diesem Gebiet «Bahnhofstrasse» soll die bestehende Bausubstanz weitgehend ersetzt werden.

~~Das Gebiet Jakobshof, in dem die heute für das Gewerbe vorhandene Parkierung einer neuen Nutzung (vorwiegend Wohnen) zugeführt werden soll, liegt unmittelbar beim Bahnhof Oberriet. Es ist damit optimal erschlossen. Die genauen Entwicklungsabsichten sind zurzeit nur teilweise bekannt.~~

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)

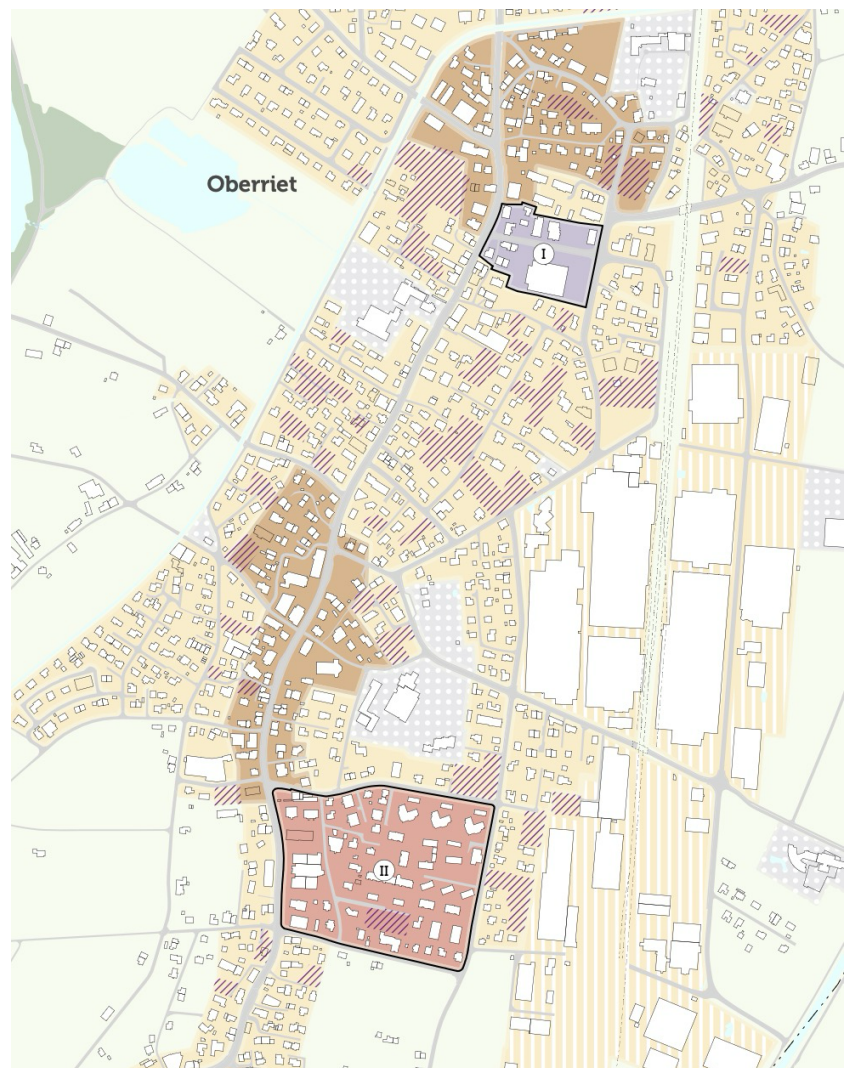
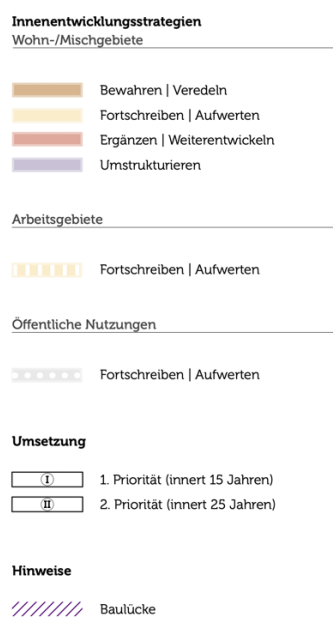
Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich. Teilweise bestehen planerische Hindernisse wie z. B. Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung. Oftmals sind diese Gebiete eher peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen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

Eignung

Die Gebiete mit einem besonderen Innenentwicklungspotenzial – Gebiete, die den Strategien «Ergänzen / Weiterentwickeln» oder

«Umstrukturieren» zugeteilt sind, weisen grundsätzlich eine entsprechende Eignung auf.

Abb. 10 Strategieplan Ausschnitt Zentrum Oberriet (übrige Orte in der Beilage)



3 Instrumente

3.1 Handlungskatalog

3.1.1 Einleitung

Im Handlungskatalog werden Vorgaben aus übergeordneten Planungen und den strategischen Grundlagen der Gemeinde mit konkreten Massnahmen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, in welchem Instrument diese Massnahmen umgesetzt werden sollen. Gegliedert wird der Handlungskatalog in sieben Themenfelder. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben sind *kursiv* dargestellt.

3.1.2 Innen- vor Aussenentwicklung

Ziel

In Abstimmung mit bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum der Gemeinde Oberriet vor allem in den Dörfern der Talebene und innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Schwerpunkte der Entwicklung sind die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen (*Kantonaler Richtplan S11, S12, S13*).
2. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in vom ÖV erschlossenen Gebieten (*Kantonaler Richtplan S12, S13, S14, Agglomerationsprogramm*).
3. Innenentwicklungspotenziale (Bewahren, Aufwerten, Ergänzen, Umstrukturieren) bestimmen und zusammen mit den Grundeigentümern konsequent mobilisieren (*Kantonaler Richtplan S13, Masterplanung*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1	x		3.4.1 3.4.2	Das Siedlungsgebiet für 15 Jahre auf den Bestand beschränken.
2	x	N 0.1, V 2		Auch langfristig keine neuen Bauzonen ausserhalb der mit dem ÖV erschlossenen Bereiche gemäss Kriterien Kanton und Agglomeration ausscheiden.
2		GS 1.4	3.4.2	Bauliche Verdichtung vor allem im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs und an gut versorgten Lagen vorsehen: – Bahnhofquartier Oberriet / Eichenwies – Entlang Staatsstrasse (Oberriet)
2, 3		GS 1.4	3.4.2	Nutzungsreserven in bahnhofsnahe Arealen aktivieren, Verbindlichkeit allenfalls über Schwerpunktzonen herstellen.
3		E 0 – E 2		Verfügbarkeit von Bauland über eine aktive Bodenpolitik, Verträge (Art. 8 und 65 PBG) oder Kaufsrecht (Art. 9 PBG) sicherstellen
3		GS 1.3, GS 1.4		Die Gemeinde initiiert und begleitet Arealentwicklungen aktiv. Mögliche Entwicklungsgebiete sind zum Beispiel: – Campus Jansen – Ortszentrum Eichenwies (Anbindung an Bahnhofstrasse) – Verdichtetes Wohnen in Zentrum Oberriet und Eichenwies
3		GS 2.2	3.4.2	Zonengemässe Überbauung von dichteren Zonen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung mittels Sondernutzungsplänen sicherstellen

3.1.3 Bauliche Entwicklung mit Qualität

Ziel

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 Vorgaben

1. Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (Kantonaler Richtplan S13).
2. Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (Kantonaler Richtplan S31; S33; ISOS; IVS; ICOMOS).
3. Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (Kantonaler Richtplan S13).
4. Die Entwicklung soll mit ortsgerechten Strukturen erfolgen (Klausurtagung).
5. Die öffentlichen Räume und die Dorfkerne sollen aufgewertet werden (Kantonaler Richtplan: Raumkonzept; Masterplanung, Agglomerationsprogramm).
6. Strassenzüge mit Defiziten bezüglich Raum- und Aufenthaltsqualität sollen in Wert gesetzt werden (Masterplanung).
7. Kriessern soll als durchgrünte «Gartenstadt» erhalten werden (Masterplanung).
8. Die Sichtbarkeit der Silhouette von Kobelwald aus dem Tal soll gesichert werden (Masterplanung).
9. Die Wahrnehmbarkeit des Montlinger Bergs als markante topographische Landmarke muss gewährleistet werden (Masterplanung).
10. Ein differenziertes Wohnangebot soll gefördert werden. (Masterplanung)

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1			3.4.3	Begleitung von Baugesuchen in gestalterischer Hinsicht stärken
1		I 1.1 GS 2.1.2		Erarbeitung einer Fibel zur Gestaltung der Strassenräume entlang der Ortsdurchfahr- ten
1		(GS 1)	3.4.3	«Ortsbildkommission» zur Beurteilung von Bauvorhaben einsetzen.
1, 3, 4		GS 2.2	3.4.2	Erlass von Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. C) PBG zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung in Übereinstimmung mit den Absichten der Gemeinde
1, 3, 4		GS 2.1	3.4.2 3.4.3	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch Zonen mit Einordnungs- gebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise schützen
1, 4			3.4.3	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich ei- ner kontrollierten und qualitativen Innenentwicklung ausschöpfen
2		SK SN SL	3.4.2	Schutzwürdige Bauten, Ortsbilder, Freiräume, Wege, Umgebungen und archäologi- sche Fundstellen grundeigentümerverbindlich schützen und zusammen mit weiteren erhaltenswerten und identitätsstiftenden Objekten als Identifikationspunkte aktivieren
3		GS 1.3 GS 1.4		Varianzverfahren in Arealentwicklungen durchführen (Workshopverfahren, Testpla- nung, Studienauftrag etc.)
5, 6	x	GR 1 GR 3		Aufwertung von öffentlichen Räumen und Dorfkernen, Betriebs- und Gestaltungskon- zepte für Strassen (inkl. angrenzende Plätze) erarbeiten und umsetzen; Themen sind dabei: Belag, Möblierung, Bepflanzung, Beleuchtung, Z. B.: – Nördliche Staatsstrasse Oberriet – Bahnhofsquartier Oberriet – Schulanlage und Kirche Eichenwies – Kriessern – Montlingen
7			3.4.3	Die hohe Durchgrünung im Dorf sichern (Bsp.: Grünflächenziffer / grosser Grenzab- stand / Überbauungsziffer)
8	x	GL 3 SK 1.2	3.4.2 3.4.3	Bauvorhaben in Kobelwald unter dem Aspekt der Auswirkungen auf die Silhouette be- urteilen
9	x	GL 3	3.4.2	Die obere Kuppe des Montlinger Bergs als unbebaute Landmarke erhalten
10		N 2 GS 1	3.4.2 3.4.3	Verdichtete und alternative Wohnformen fördern: Reihenhäuser, Geschosswohnen etc.

3.1.4 Natur und Umwelt

Ziel

Die unbebaute Landschaft bildet eine intakte und vielfältige Kulturlandschaft, in die die Dörfer eingebettet sind. Natur- und Landschaftswerte werden in ihrer Vielfalt, Eigenheit und Naturnähe geschützt.

Planerische Vorgaben

1. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Lebensräume von bedrohten Arten und Geotope sollen in der Entwicklung berücksichtigt werden (*BLN; kantonaler Richtplan V31*).
2. Die Vernetzung von Lebensräumen und Zugsgeländen muss erhalten und verbessert werden (*kantonaler Richtplan V32, V33, Agglomerationsprogramm*).
3. Fruchtfolgeflächen in ihrer Fläche und Qualität erhalten (*kantonaler Richtplan V11*).
4. Freiräume zwischen den Dörfern sollen zur Siedlungsgliederung freigehalten werden (*kantonaler Richtplan S16*).
5. Die Kulturlandschaft soll hinsichtlich Vielfalt, Naturnähe und Erlebniswert aufgewertet werden (*LEK; LQP*).
6. Der Raumbedarf in oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und hinsichtlich der Erholung soll gesichert werden (*Gewässerschutzgesetzgebung*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1		SK 1 – 2, SN 1, SL	3.4.2	Schutzzonen ausscheiden
2		GL 0.1		Vorhandene Vernetzungsprojekte nach DZV umsetzen und diese Strukturen erhalten
3		N 9	3.4.2	Konzentration von landwirtschaftlichen Grossbetrieben an geeigneten Lagen, Einführung von Intensivlandwirtschaftszonen nur mit eng umgrenztem Zonenzweck
3		(N 8)	3.4.2	Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zuweisen
4	x	N 7 – 8	3.4.2	Siedlungsgliedernde Freiräume vor Überbauung schützen
5	x	GL 1.1, 4 GR 1.2		Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Fließgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern

3.1.5 Einkauf, Freizeit und Erholung

Ziel

Die Gemeinde Oberriet verfügt über ein Versorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs in den Dörfern in der Talebene. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote bieten verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitbewältigung für die Bevölkerung.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Dorfkernen soll erhalten werden (*Masterplanung, Klausurtagung*).
2. Freizeit- und Erholungsangebote innerhalb der Gemeinde sollen in Wert gesetzt und verbessert werden (*Masterplanung*).
3. Die Erreichbarkeit der Freizeitangebote innerhalb der Gemeinde soll verbessert werden (*Masterplanung*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1	x	N 10		Versorgungsangebote an peripheren Lagen verhindern, zugunsten von Geschäften in den Dorfzentren: – Bahnhofsquartier Oberriet / Eichenwies (regional) – Montlingen (lokal) – Kriesern (lokal)
2	x	GR 3.1.2 GL 1.1 V 1		Neue Erholungsmöglichkeiten schaffen, z. B: – Rheinterrasse: Umgestaltung der Überdeckung, Möblierung, Kinderspielplatz, Kiosk oder Restaurant – Aufwertung der Kulturlandschaft hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Durchwegung
3				Massnahmen und Instrumente s. Kap. 3.1.9

3.1.6 Siedlungsgerechte Mobilität

Ziel

Die Gemeinde Oberriet profitiert von den guten Anschlüssen ans Strassennetz. Mit dem öffentlichen Verkehr ist eine gute Anbindung an die nächsten Zentren sichergestellt. Die Mobilität innerhalb der Gemeinde wird dank eines dichten und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetzes schwerpunktmässig zu Fuss und mit dem Velo bewältigt.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Der Fuss- und Veloverkehr soll als wichtiges Verkehrsmittel innerhalb der Dörfer und zwischen den Dörfern gefördert werden (*kantonaler Richtplan VI11, VI21; Masterplanung, Agglomerationsprogramm*).
2. Die Anbindung an Zentren (Heerbrugg, Altstätten, Buchs, auch Orte in Österreich) soll gefördert werden (*kantonaler Richtplan: Raumkonzept, Agglomerationsprogramm*).
3. Der Verkehr in Wohnquartieren soll beruhigt werden (*Masterplanung*).
4. Die in der Masterplanung angestrebte Umfahrung von Oberriet / Eichenwies wird nicht mehr angestrebt.

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1	x	V 1		Wichtige Ziel- und Quellpunkte mit sicherem und komfortablem Fuss- und Veloverkehrsnetz erschliessen
1	x	V 1 GR 1.2		Fuss- und Veloverkehrsachsen entlang der Promenade und anderer Kanäle einrichten und attraktiv gestalten
1	x	GR 1.2		Qualität der dorfinternen LV-Verbindungen (z. B. mit Infrastruktur, Beleuchtung, Bänken,...) verbessern
2		V 2		Gute Verknüpfung zwischen Mittelverteiler (S-Bahn) und Feinverteiler (Bus) sicherstellen

3.1.7 Wirtschaft und Infrastruktur

Ziel

Die Gemeinde Oberriet bietet Gewerbe und Industrie eine geeignete Umgebung durch geeignete Flächen mit guter Erschliessung. Die Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine gut gestaltete Umgebung aus. Die gewerbliche Entwicklung findet innerhalb der heute vorhandenen Gewerbe-Industriegebiete statt. Wichtige Versorgungsinfrastrukturen sind gesichert.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Infrastrukturvorhaben (z. B. Abbau- und Deponiestandorte, Übertragungsleitungen, Wasserfassungen, Anschlussgleise) sind grundeigentümerverbindlich zu sichern (*Kantonaler Richtplan VI32, VI35, VII22, VII31, VII32, VII41, VII61*).
2. Die *ortsbauliche Gestaltung* in Arbeitsplatzgebieten soll verbessert werden (*Masterplanung*).
3. Zur Beurteilung und Festlegung von Antennenstandorten sollen Vorgaben erarbeitet werden (*Klausurtagung*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1		I 3.1		Die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung weiterer Abbau- und Deponiestandorte auf dem Gemeindegebiet nicht.
1		(N 7 – 8)	3.4.2	Für Übertragungsleitungen, Wasserfassungen und Anschlussgleise benötigte Flächen werden einer geeigneten Zone zugewiesen (Nichtbauzone, Grundwasserschutzzone...).
1		I 2.1	(3.4.2)	Korridore für Anschlussgleise werden freigehalten.
2		GS 2.1.2		Massnahmen zur Umfeldgestaltung in Industrie- und Gewerbegebieten vorsehen

3.1.8 Bildung und Betreuung

Ziel

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

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Kindergarten- und Primarschulstandorte sind in allen Dörfern zu erhalten (*Masterplanung; Klausurtagung*).
2. Der Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder steigt und soll gedeckt werden (*Masterplanung; Klausurtagung*).
3. Auch im Alter soll eine möglichst selbstständige Lebensweise ermöglicht werden (*Klausurtagung*).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmen-nutzungsplanung	
1				Förderung von Familienwohnungen in allen Dörfern
2,3				Einrichtung von öffentlichen Betreuungsangeboten oder Unterstützung von privaten Initiativen für Kindertagesstätten, Projekten «Wohnen im Alter», Servicewohnen etc.

3.1.9 Instrumente

Zur Umsetzung der planerischen und strategischen Vorgaben werden verschiedene 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 erhaltliche 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 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

3.2.1 Einleitung

Das Raumkonzept ergänzt den Handlungskatalog (Kap. 3.1) um die Grundzüge der räumlichen Entwicklung. Es beachtet die besonderen räumlichen Phänomene und schafft als Zielbild einen räumlichen Rahmen für die Ortsplanung. Das Raumkonzept beachtet die räumlichen Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Es behandelt jedoch - im Gegensatz zur Richtplanung - noch nicht alle raumrelevanten Details, sondern widmet sich den übergeordneten, prägenden Strukturen. Die Inhalte werden in die Themen «Landschaften» und «Räumliche Strukturen» gegliedert. Der Plan befindet sich in der Beilage.

3.2.2 Landschaften

Allgemeines

«Landschaften» charakterisieren das Gemeindegebiet auf hoher Flugebene. In den einzelnen Landschaftsräumen werden unterschiedliche Entwicklungsprioritäten definiert.

Siedlungslandschaft

Als Siedlungslandschaft wird die langfristige Ausdehnung der Siedlungsgebiete bezeichnet. Es ist keine Siedlungserweiterung vorgesehen. Die bauliche Entwicklung soll daher gemäss kantonomer Richtplanung möglichst innerhalb der heutigen Siedlungsgrenzen und in Abstimmung auf den öffentlichen Verkehr erfolgen.

Die Auszonung von unbebauten Flächen, deren Erhältlichkeit nicht gegeben ist, gilt es zu prüfen. Innerhalb der Siedlungslandschaft ist im Rahmen der Baulandmobilisierung die Erhältlichkeit von unbebauten Flächen zu verbessern und zu sichern.

Das Ziel einer hochwertigen Siedlungsentwicklung mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität lässt sich mit dem Minimalmodell der Regelbauvorschriften gemäss dem neuen Planungs- und Baugesetz nicht sichern. Aus diesem Grund soll der Spielraum des Planungs- und Baugesetzes im Sinne einer hochwertigen Siedlungsentwicklung ausgeschöpft werden.

Die bisherige räumliche Entwicklung, während derer das Siedlungsgebiet laufend erweitert wurde, kann nicht mehr weiterverfolgt werden. Daher wird sich die Ausdehnung der Siedlung kaum mehr verändern. Die Siedlungslandschaft definiert die langfristige Ausdehnung der Dörfer der Gemeinde Oberriet. Entsprechend sollen deren Ränder und «Pforten» als Übergang zur Landschaft definiert werden. Wo sich der Siedlungsrand nicht aus natürlichen Zäsuren ergibt, ist er zu gestalten.

Vorrang Zentrum

Das mit «Vorrang Zentrum» bezeichnete Gebiet umfasst in Nachachtung der Masterplanung die Bahnhofstrasse, die den Bahnhof mit der Staatsstrasse verbindet. In diesem Bereich sollen publikumsorientierte Nutzungen konzentriert und ein attraktiver Strassenraum mit Schwerpunkt auf Aufenthalt und Begegnung geschaffen werden (s. auch unten: Kernstrasse).

Vorrang Arbeit

Flächenintensive Arbeitsnutzungen sollen in den bestehenden Industriegebieten in Oberriet, Eichenwies, Kriessern und der Letzau und dem Felbenmaadbüchel konzentriert werden. Diese sollen zudem von «fremden» Nutzungen (insbesondere publikumsintensive Nutzungen Grossmärkte) freigehalten werden. Diese sollen auch im Sinne der Sicherung des lokalen Versorgungsangebots in den Ortszentren konzentriert werden. Damit werden Arbeits- und Wohnnutzungen möglichst entflechtet. Die Gemeinde Oberriet verfügt auch in den Gebieten mit Vorrang Arbeit noch über einige freie Flächen.

Vorrang Durchgrünung

Der Erhalt und die Stärkung hochwertiger öffentlicher und privater Freiräume ist ein wichtiger Aspekt der Innenentwicklung. Dies bezieht sich einerseits auf das Verhältnis von Bebauung und Freiraum, andererseits auch den Anteil Grünflächen und anderer Grünelemente wie Bäume, Sträucher und Hecken.

Die Dörfer der Gemeinde Oberriet zeichnen sich insgesamt durch eine starke Durchgrünung aus. Besonders ausgeprägt ist diese in den Kernzonen in Oberriet und Eichenwies sowie in Kriessern. Zudem weisen die Quartiere in Kriessern einen hohen Grünanteil auf. Kriessern wird daher in der Masterplanung auch als «Gartenstadt» bezeichnet. Das Quartier im Bereich der Schachenfeldstrasse in Oberriet zeichnet sich ebenfalls durch einen besonders hohen Grünraumanteil und innerhalb der Siedungslandschaft erhaltene Obstgärten aus.

Diese Qualitäten sind als identitätsstiftende Elemente zu sichern. Im Bereich der Kernzonen bezieht sich dies vor allem auf die hinterliegenden Freiräume mit ihrem Baumbestand, in Kriessern auf das Verhältnis von Bebauung zu Freiraum. Zudem sind wo möglich, Obstgärten als freie Flächen zu erhalten.

Kulturlandschaft

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Darin eingebettet sind verschiedene Sondernutzungen und Verkehrsinfrastrukturen. Die Kulturlandschaft nimmt neben der Produktion

bodenabhängiger, landwirtschaftlicher Erzeugnisse eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet war. Die Aufenthaltsqualität und Durchwegung der Kulturlandschaft ist sicherzustellen.

Vorrang Weiler

Mit Weilern sind in die Kulturlandschaft eingebettete Kleinsiedlungen landwirtschaftlichen Ursprungs gemeint. Die Bauten in den bestehenden Kleinsiedlungen wiesen nie eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Dennoch weisen sie mit ihrem meist ursprünglichen Erscheinungsbild einen räumlich ähnlichen Charakter und dieselben Qualitäten auf. Die Kleinsiedlungen sollen in ihrem Bestand konsolidiert werden. Zudem ist die Zuweisung von unbebauten Flächen zur Landwirtschaftszone zu prüfen, insbesondere wenn deren Überbauung eine Minderung der räumlichen Qualitäten und des Erscheinungsbilds des Weilers bedeuten würden.

Als Identitätsträger in der Kulturlandschaft stellen die Weiler wichtige Trittsteine im Fuss- und Veloverkehrsnetz und für die Vernetzung Siedlungs- und Kulturlandschaft dar. Hinweis: Bei den im Konzept als «Weiler» bezeichneten Kleinsiedlungen handelt es sich nicht um offizielle Weiler nach kantonalem Richtplan (S 51).

Bestehende Bauzonen

Verschiedentlich sind innerhalb der Kulturlandschaft gelegene Bauzonenfraktionen vorhanden, die keinen Siedlungscharakter aufweisen. Beispiele sind die Gewerbe- und Industriestandorte Kellen und Felbenmaadbüchel.

Bauzonen ausserhalb der Siedlungslandschaft werden nicht mehr erweitert. Die Reduktion der Bauzone um nicht erhältliche oder schlecht erschlossene Flächen ist zu prüfen und anzustreben.

Naturlandschaft

Zu den prägenden Naturlandschaften gehören das Bannriet und andere Naturschutzgebiete sowie die Landschaft des Rheins. Die Naturlandschaften sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zu erhalten und weiter zu fördern. Die Rietgebiete Spitzmäder und Hilpert sind als Flachmoor und Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung zu schützen, ebenso wie das Naturschutzgebiet Wichenstein. Die Naturlandschaften sind zugleich wichtige Erholungsräume. Ihre Erreichbarkeit mit dem Fuss- und Veloverkehr ist sicherzustellen.

3.2.3 Räumliche Strukturen

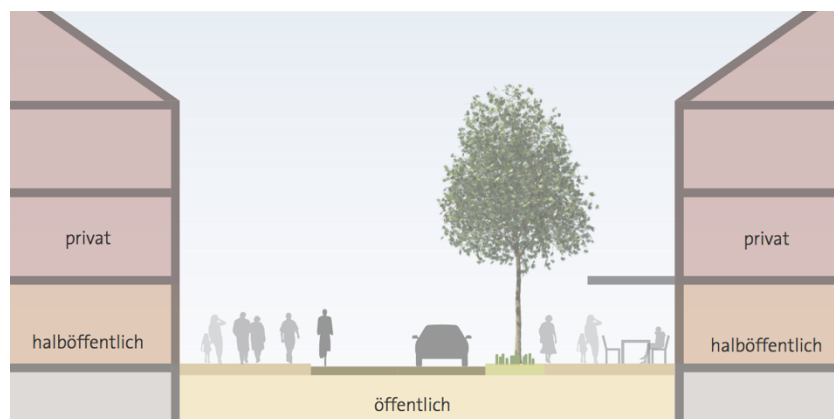
Strassen und Kammern

Strassenräume bilden den Grossteil des öffentlichen Raumes. Sie prägen den Eindruck der Ortschaften der Gemeinde Oberriet. Die Strassenräume müssen daher nicht nur verkehrlichen Anforderungen genügen. Die Bedürfnisse der Nutzer, die die Strassenräume als öffentlichen Raum, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsort benützen, sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Oftmals kommt es bei den unterschiedlichen Zielen, welche die Strassen erfüllen sollten, zu Konflikten. Neben den örtlichen Anforderungen sind auch regionale und kantonale Anforderungen zu beachten. Die Dimensionierung hat sich grundsätzlich nach der VSS-Norm zu orientieren – auf Kantonsstrassen kommen zudem die kantonalen Richtlinien zur Anwendung. Je nach Lage und Umfeld sind unterschiedliche Typologien zu beachten:

Kernstrassen

Diese Bereiche zeichnen sich durch eine starke Verflechtung von Bebauung und Aussenraum aus. Die Kanten des öffentlichen Raums werden durch die Kernbebauung gebildet. Durch die Rückversetzung von Bauten können sich kleine Platzflächen öffnen. Diese tragen zum vielfältigen Charakter von Kernstrassen bei. Der Übergang von öffentlich (Trottoir) zu privat (Wohnung) erfolgt über publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. Der Strassenraum ist stark nach den Anforderungen des verweilenden Fussgängers zu gestalten und bedarf daher einer hohen Erlebnis-dichte und Aufenthaltsqualität. Als Kernstrassen sind die bestehenden Ortskerne von Oberriet, Eichenwies, Montlingen und Kriessern bezeichnet. Zudem soll an der Bahnhofstrasse zwischen Bahnhof und Staatsstrasse ebenfalls ein Kernbereich geschaffen werden (siehe auch vorne: Vorrang Zentrum).

Abb. 11 Schemaschnitt Kernstrassen

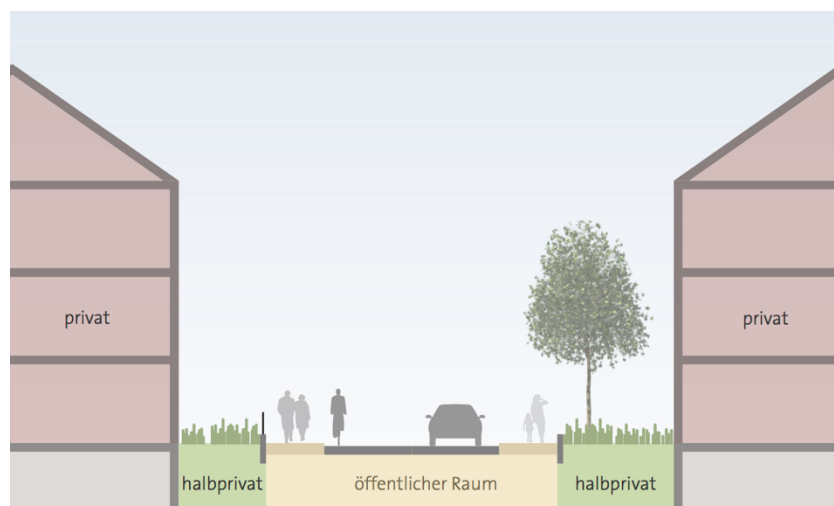


Dorfstrassen

Soweit Strassen in den Siedlungskörper eingebunden sind und ein Bezug zwischen Bebauung und Strasse besteht, die Strassen aber von den Randnutzungen nicht direkt bespielt werden (z.B. kaum publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss), handelt es sich um siedlungsinterne Strassenräume, die als Dorfstrassen bezeichnet werden. In der Gemeinde Oberriet betrifft dies vor allem die Ortsdurchfahrten durch die Dörfer, die auch zu grossen Teilen noch einen ursprünglichen Charakter aufweisen.

Die Dorfstrassen sollen ihrer historischen Konzeption oder den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen entsprechend gestaltet werden. Besondere Beachtung kommt auch hier der Choreographie der Privatheit zu, indem der Übergang von öffentlich (Fahrbahn/Trottoir) zu privat (Sockelnutzung) durch angemessene Abstände, Vorgärten oder Vorplätze zu gestalten ist. Zudem ist eine dem Charakter entsprechende Körnung der Bebauung zu wählen und bauliche Massnahmen mit dem Ziel der Stärkung des Charakters zu planen. Die bezeichneten Dorfstrassen sollen hinsichtlich der vorstehenden Kriterien gestärkt werden. Die Aufwertung der Strassenräume der Ortsdurchfahrten war als Massnahme auch schon in der Masterplanung vorgesehen.

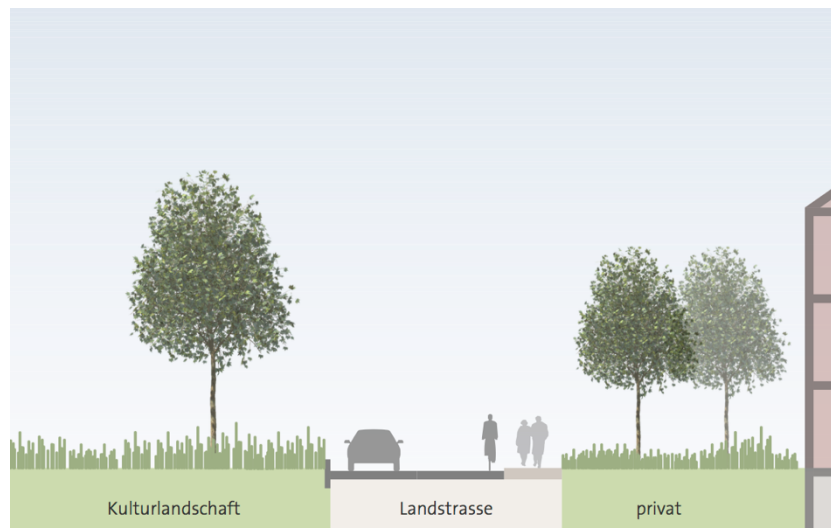
Abb. 12 Schemaschnitt Dorfstrasse



Landstrassen

Die Landstrassen liegen meistens innerhalb der Kulturlandschaft. Wo sie jedoch als Begrenzung einer Siedlungslandschaft wirken, fehlt oft – trotz unmittelbar angrenzender Bebauung – eine innerörtliche Einbindung (z. B. bei Moos oder entlang der Letzau), teilweise liegen sie vollständig innerhalb der Siedlungslandschaft (Staatsstrasse im Arbeitsplatzgebiet Eichewies). Die Landstrassen sollen insbesondere in diesen Fällen hinsichtlich ihres landschaftlichen Charakters gestärkt werden. Baumreihen oder Hochstammanlagen können mögliche Massnahmen sein.

Abb. 13 Schemaschnitt Landstrasse



Trittsteine und Vernetzung

Jede Strasse ist zugleich eine Fuss- und Veloverkehrsverbindung. Während sich das Strassennetz den Anforderungen der Siedlungserschliessung unterordnet, gehorcht das Fuss- und Veloverkehrsnetz insbesondere hinsichtlich der Naherholung einer abweichenden Systematik. Mit dem Ziel der Vernetzung attraktiver Orte und Landschaften wird im Raumkonzept daher dem Strassennetz ein Netz überlagert.

Dieses Netz zeigt die Trittsteine des Fuss- und Veloverkehrs. Dies sind funktionell wichtige Zielpunkte wie die Ortszentren, der Bahnhof und Freizeitangebote sowie attraktive oder kulturhistorisch bedeutende und identitätsstiftende Orte wie z. B. die Burgruine Blatten, die Weiler (Kleinsiedlungen), die Kristallhöhle Kobelwald oder der Montlinger Berg. Speziell bezeichnet ist die Rheinterrasse. Mit dieser Massnahme aus der Masterplanung, die eine gestalterische Aufwertung der Autobahnüberdeckung vorsieht, soll Montlingen einen Aufenthaltsort und eine bessere Anbindung an den Rhein erhalten. Verbunden werden die Trittsteine durch Wunschlinien, die besonders den Ansprüchen des Freizeit-Fuss- und Veloverkehrs

entsprechen sollen. Die Wegführung im Detail kann im Rahmen der weiterführenden Planung bestimmt werden.

Durch die Trittsteine und die Vernetzung kann ein attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz geschaffen werden, das wichtige Zielpunkte und Schwerpunkte der Naherholung aktiviert und in der Wahrnehmung stärkt. Es ist zudem ein Mittel, die siedlungsgerechte Mobilität im Alltag und in der Freizeit zu stärken sowie die Qualitäten der Gemeinde Oberriet hervorzuheben.

Bebauung im Kern

Mit «Bebauung im Kern» werden besonders identitätsstiftende Baugruppen und räumliche Situationen bezeichnet. Sie sollen in ihrer Substanz erhalten werden. Neu-, An- und Umbauten sollen nur mit dem Ziel der Stärkung des Charakters erfolgen. Dies betrifft einerseits die Bebauung entlang der Kernstrassen, die aufgrund ihrer zentralen Bedeutung wichtig ist, sowie den Kern von Kobelwald und die Bebauung der Buckstrasse, die besondere räumliche Qualitäten aufweist und durch ihre Ursprünglichkeit auffällt.

Bezugspunkte und Landmarken

Die Gemeinde Oberriet wird von verschiedenen topographischen Besonderheiten oder wichtigen Bauten geprägt. Dies sind zum Beispiel die Burgruine Blatten, die Kirchen in den Dörfern, der Montlinger Berg und die Ansichten von Kobelwald und Stein. Die Fernwirkung ist insbesondere auf den Zufahrtsstrecken und als Orientierungspunkte zwischen den Dörfern von Bedeutung, da sie die Wahrnehmung positiv beeinflussen. Beeinträchtigungen der Erscheinung und der Fernwirkung sind zu verhindern.

Montlinger Berg

Der Montlinger Berg ist auf der Autobahn talabwärts sehr gut einsehbar und damit eines der am besten sichtbaren Merkmale der Gemeinde Oberriet. Der untere Teil des Bergs ist schon weitgehend überbaut, die obere, felsige und bewaldete Kuppe ist zwingend freizuhalten. Mit der St. Anna-kapelle und dem Wohnhaus der Künstlerin Hedwig Scherrer befinden sich am Fuss des obersten Hügelzugs zudem wichtige Kulturobjekte, deren Sichtbarkeit ebenfalls gewährleistet sein muss. In diesem Bereich besteht seit einiger Zeit auch eine grössere Fläche mit Reben.

Silhouetten Kobelwald und Stein

Auf der Zufahrt nach Oberriet von Süden her ist die Silhouette von Kobelwald, die über der Hangflanke thront, absolut prägend. Besonders der ursprüngliche Dorfteil, der von der Kirche dominiert wird, weist besondere

Qualität auf. Diese darf nicht durch eine weitere Ausdehnung der davorliegenden Bebauung geschmälert werden.

Die Ansicht von Stein ab der Zufahrtstrasse weist hohe Qualität auf. Diese darf nicht durch unproportionale und unsorgfältig gestaltete Neubauten geschmälert werden.

Burgruine Blatten

Die Burgruine Blatten sitzt über der Hangkante des Blattenbergs. Sie ist insbesondere südlich von Oberriet gut sichtbar. Mit den im Vordergrund liegenden Obsthainen ausserhalb des Dorfes ergibt sich ein charakteristisches Bild, das erhalten werden muss. Insbesondere darf die Sichtbarkeit der Ruine nicht durch weitere Bauten entlang der Strasse geschmälert werden.

Siedlungsumgebender Baumkörper

Mit dem Gebot der Entwicklung nach Innen wird das bisher stetige Wachstum der Siedlungslandschaft gestoppt. Mit der Festlegung eines definitiven Siedlungsrandes sind Anstrengungen zu dessen hochwertigen Gestaltung dauerhafter sichtbar. Zur Verbesserung der Verzahnung von Siedlungs- und Kulturlandschaft soll um die Siedlungskörper ein Baumhain angelegt werden. Damit wird ein historisch prägendes Element wieder aufgenommen. Die Dörfer erscheinen mit dem sie umgebenden Baumkörper wie grüne Inseln in der Kulturlandschaft.

Grünraumverbindungen

Die Grünraumverbindungen trennen die Siedlungslandschaften Oberriets und Montlingens. Der Eintrag stützt sich auf den kantonalen Richtplan und verlangt eine Freihaltung des Bereichs und die Trennung der Siedlungslandschaften.

Fliessgewässer mit Bestockung

Die Bewirtschaftung des Rheintals wurde erst durch die Urbarisierung der ursprünglichen Moorböden ermöglicht. Die zu diesem Zweck angelegten Wiesenbäche und Entwässerungskanäle sind heute ein charakteristisches Element, das die Kulturlandschaft des Rheintals prägt. Aufgrund dieser kulturhistorischen Bedeutung sollen die Fliessgewässer in der Gestaltung der Kulturlandschaft mit Bestockungen sichtbar gemacht und akzentuiert werden.

Baumreihen

Zur Auszeichnung wichtiger verbindender Elemente sollen Baumreihen eingesetzt werden. Der Binnenkanal und der Zapfenbachkanal sollen aufgrund ihrer Bedeutung als Fliessgewässer mit einer Baumreihe

ausgezeichnet werden. Durch ihre technisch-rationale Anlage mit mindestens einseitig vorhandenem Weg sind sie gut als Fuss- und Veloverkehrsachse geeignet und auch als solche in der Masterplanung vorgesehen.

Die Staatsstrasse ist heute schon abschnittsweise als beidseitige Allee ausgestaltet. Dieses Gestaltungselement soll als charakteristisches Merkmal aufgenommen werden, um der Landstrasse unabhängig ihrer Lage inner- oder ausserhalb der Siedlungslandschaft einen einheitlichen Charakter zu verleihen.

Hecken

Verschiedene Elemente sollen zur Förderung der Vielfalt und des Strukturreichturns in der Kulturlandschaft mit der mechanisierten Landwirtschaft beitragen. Die in Richtung des Tals orientierte Struktur, die durch die Bestockung der Fliessgewässer entsteht, wird durch orthogonal dazu stehende Hecken ergänzt. Diese tragen nicht nur zu einem vielfältigeren Bild der Kulturlandschaft bei, sondern dienen auch als Windschutz auf den produktiven Flächen.

3.3 Richtplanung

3.3.1 Aufbau

Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Oberriet setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarte (Massstab 1:10'000)

Drei Richtplankarten mit den verschiedenen Sachbereichen mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

- Nutzung N, , Schutz S, Gestaltung G
- Verkehr V, Umwelt U, Infrastruktur I
- Eigentum E

Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen 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 Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen von speziellen Festlegungen.

Verbindlichkeit

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

3.3.2 Teil Nutzung

Anpassung Rahmennutzungsplanung

Im Bereich der Rahmennutzungsplanung sind aufgrund der geänderten übergeordneten Planungen umfangreiche Anpassungen vorzunehmen. Neben Änderungen bei den Nutzungszonen sind die Bestimmungen des

Baureglements zu überarbeiten. Zukünftig können nur noch die Gebäudeausmasse (Höhe, Länge, Breite), der Grenzabstand sowie eine Baumasenziffer anstelle der heute üblichen Ausnützungsziffer verwendet werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regelungsdichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung statt.

Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende 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;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

Änderungen von Grundnutzung und Nutzungsmass gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 26. Mail 1994 bzw. 17. März 1995 inkl. div. Teilzonenpläne) 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.

Zudem werden verschiedene Flächen, die heute schon überbaut sind und Siedlungscharakter aufweisen, neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Da diese Zonen bereits zonenkonform genutzt sind, sind diese Flächen für die Berechnung der noch ungenutzten Zonenkapazität nicht relevant. Die detaillierte Kapazitätsberechnung wird im Rahmen des Zonenplans aufgrund der definitiven Zonenzuweisung vorgenommen. (vgl. Kap. 3.4.2)

Tab. 1 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber rechtskräftigen Zonenplan

Gebiet	Zonenplan	Richtplan	Beschrieb
Oberriet, Buck	K2 K3	WGn	Beschränkung der Kernzone auf Bestand mit entsprechendem Charakter
Oberriet, Staatsstrasse - Oberdorf	WG2	Wn	Beschränkung der Gewerbenutzung auf die erste Bautiefe (Erschliessung)

Oberriet, Schwalbenweg/Ballengasse	W2	Wm	Erhöhung auf eine einheitliche Dichte im Gebiet
Oberriet, Ballengasse	W3	Wn	Anpassung auf Bestand, erste Bautiefe gegenüber LW in niedriger Dichte
Oberriet, Bachstrasse	K2	Wn	Beschränkung der Kernzone auf Bestand mit entsprechendem Charakter
Oberriet, Loogartenstrasse	WG3	Wm	Abstimmung auf tatsächliche Zonenutzung Beschränkung Mischnutzung
Oberriet, Franziskusstrasse	W2	Wm	Zweckmässige Abgrenzung der Gebiete
Oberriet, Wiesen	WG2	Wn	Abstimmung auf tatsächliche Zonenutzung
Oberriet, Bontenfeld (Parz. Nrn. 1232, 2069)	GI A	L	Kein Bedarf mehr an dieser Lage – Umlagerung der Fläche in den südlichen Teil von Oberriet (Raum Mööslì)
Oberriet, Bahnhof	üG	WGm	Zentrale Lage innerhalb Siedlungsgebiet
Oberriet, Spechtweg (Parz. Nr. 1704)	üG	WGm	Anpassung an Parzellenstruktur
Oberriet, Gütlistrasse (Parz. Nrn. 1254, 1192)	üG	Wn	Strassenbegleitende Bebauung als Teil der Siedlung
Oberriet, Mööslì (Parz. Nr. 1873)	üG	WGn	Erweiterung für bestehenden Betrieb als Gewerbefläche
Montlingen, Oberrieter-/Hinterburg-/Dorfstrasse	WG2	Wn	Beschränkung der Gewerbenutzung auf die erste Bautiefe (Erschliessung)
Montlingen, Moosmaad/Kolbenstein	L	IE	Sicherung Fläche für Erweiterung Fussballplatz
Montlingen, Letzau	L	IE	Sicherung Fläche für Erweiterung Pferde-/Ponyhof
Kriessern, Altstätterstrasse	WG3	K	Erweiterung der Kernzone auf Bestand mit entsprechendem Charakter
Kriessern, Langgasse	WG2	Wn	Beschränkung der Gewerbenutzung auf die erste Bautiefe (Erschliessung)
Kriessern, Kühlhausstrasse	K2 K3	Wn	Beschränkung der Kernzone auf Bestand mit entsprechendem Charakter
Kriessern, Böschenmaad	WG2	Wn	Beschränkung der Gewerbenutzung auf die erste Bautiefe (Erschliessung)
Kobelwald, Feld	WG2	Wn	Abstimmung auf tatsächliche Zonenutzung
Kobelwald, Ob Aueli	ZöBA	LW	Reduktion des Siedlungsgebietes um aufgrund der Hangneigung nicht nutzbare Flächen
Diverse	üG	LW	Definitive Nutzungszuweisung übriges Gemeindegebiet zum Landwirtschaftsgebiet (Standardfall)

3.3.3 Teil Schutz

Kultur

Allgemein

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Ortsbildinventar aus dem Jahr 1982 durch das Büro Netzwerk Bau & Forschung überprüft und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Ortsplaner eine Neubeurteilung vorgenommen. Im Rahmen dieser Überarbeitung wurden mehrere Gebäude einer neuen Einstufung zugewiesen. (vgl. Revision Schutzverordnung). Um Diskrepanzen zu vermeiden, wird auf die Bezeichnung der Einzelobjekte im Richtplan verzichtet.

Weiter wurden die bestehenden geschützten Ortsbilder überprüft und mit den Inhalten des ISOS verglichen. Folgende Übersichtskarten zeigen, wie die Inhalte des ISOS im Rahmen der Richtplanung und der darauf basierenden Rahmennutzungsplanung berücksichtigt werden. Die Aufnahmen für das ISOS sind aus den 90er Jahren. Aus diesem Grund basieren die Übersichtskarten auf einem «alten» Kartenwerk. Es ist deshalb möglich, dass mittlerweile einige Objekte nicht mehr vorhanden sind oder einige zusätzliche Bauten entstanden sind. Im kommunalen Richtplan werden die Gebiete auf einer aktuelleren Kartengrundlage eingezeichnet.

Das ISOS definiert in Abhängigkeit der Art verschiedene Erhaltungsziele. Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick darüber und soll das Verständnis verbessern. In der konkreten Beurteilung der Orte in Oberriet werden die Ziele anschliessend nicht mehr umschrieben.

Tab. 2 Prinzip Aufbau ISOS mit Erhaltungszielen

Art	Erhaltungsziel	Beschrieb
Gebiet 1 oder Baugruppe 2.1 (arabische Ziffern)	A	Erhalt der Substanz = Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.
	B	Erhalt der Struktur:
	C	Erhalt der Struktur = Anordnung und Gestalt der Bauten und die Freiräume sind zu bewahren. Wesentliche Merkmale für Struktur sind integral zu erhalten.
Umgebungszone I oder Umgebungsrichtung III (römische Ziffern)	a	Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche = Störende Veränderungen sollen beseitigt werden. Grundsätzlich handelt es sich hier um kein Baugebiet. Bei standortgebundenen Bauten gelten strenge Gestaltungsvorschriften.
	b	Erhalt der für das angrenzende Ortsbild wesentlichen Eigenschaften = Für Bepflanzung und Bauten sind Auflagen und Gestaltungsvorschriften zu formulieren.

Ortsbilder

Der Kanton St. Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (Kantonsinventar) festgelegt. Ziel der Festlegungen des Kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

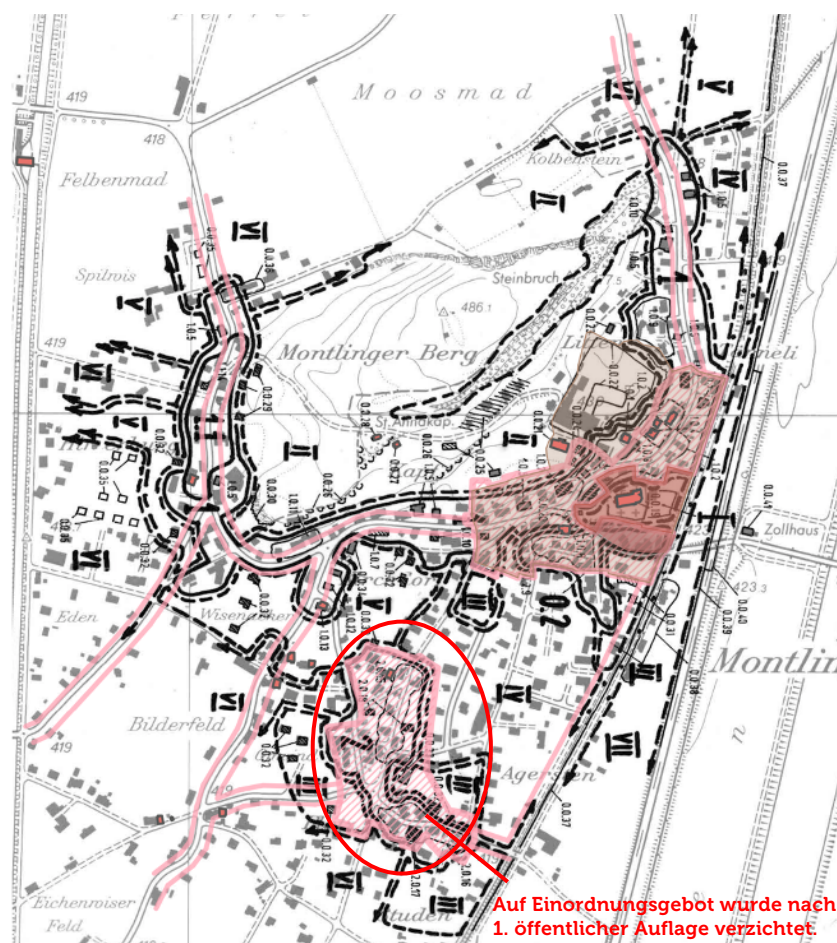
Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeindebehörden, das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen und dabei in ihrer Interessenabwägung, die von ihnen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz- und Freihaltezonen, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverbindlich in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfliessen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.

Montlingen (lokale Bedeutung)

Die Ortsbildaufnahme unterscheidet zwei Ausgangspunkte der Siedlungsentwicklung. Die Ortsdurchfahrt um den Montlinger Berg (Baugruppe 1) wird als Ortsteil mit erhaltenswerter Struktur erwähnt. Prägend für Montlingen ist der Montlinger Berg als Ortsbildhintergrund, dessen Südhang mit ortsbildprägenden Einzelbauten bebaut ist, gemäss Inventar ansonsten möglichst unbebaut erhalten werden sollte (Umgebungsrichtung II). Seit der Inventarisierung wurde jedoch schon ein Grossteil des Hangs überbaut. Im ISOS als erhaltenswert bezeichnet werden zudem das Strassendorf am Fuss des Montlinger Bergs (1.1) und eine ackerbauliche Siedlung im Gebiet Gmeind (2). Die meisten im ISOS bezeichneten Freiflächen um die Siedlungskerne sind heute weitgehend überbaut.

Abb. 14 Ausschnitt ISOS Montlingen
überlagert mit Ortsbildaufnahme

	Ortsbilschutzgebiet bestehend
	Ortsbilschutzgebiet Substanzschutz (neu)
	Kulturobjekt
	Einordnungsgebot(neu)



Tab. 3 Elemente Ortsbildaufnahme Montlingen

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Im Dorfkern erfordert die Struktur der Bebauung keinen Ortsbilschutz. Die bisherige Zone wird deshalb bis auf den Bereich um die Kirche aufgehoben. Eine Kernzone inklusive eines Einordnungsgebots ist aus struktureller Sicht ausreichend. Die übrigen Abschnitte der Dorfstrasse werden mit dem Eintrag GS 1.1.1 dem Einordnungsgebot gemäss Art. 99 PBG zugewiesen.
1.1	A	Es sind zahlreiche Neubauten vorhanden, die ursprüngliche Substanz ist kaum mehr ablesbar. Es sind auch keine schützenswerten Einzelobjekte vorhanden. Das Gebiet ist grösstenteils im Gebiet mit Einordnungsgebot entlang der Dorfstrasse.
2	A	Substanz scheint zu wenig schützenswert, es sind keine schützenswerte Einzelobjekte vorhanden. Wird einem Gebiet mit Einordnungsgebot zugewiesen. Es wurden diverse Mehrfamilienhäuser erstellt/bewilligt. Ein Schutz oder ein Einordnungsgebot ist nicht mehr zweckmässig.
0.2	B	Liegt grösstenteils im Kerngebiet mit Einordnungsgebot. Für von Neubauten geprägter Teil ist ein Schutz nicht mehr zweckmässig (0.2a).
I	a	Wird dem OBS-Substanzschutzgebiet zugewiesen.
II	a	Ist heute weitgehend überbaut, Schutz nicht zweckmässig.
III	a	Die meisten Teilflächen sind weitgehend überbaut, ein Schutz daher (auch von einzelnen wenig überbauten Teilflächen) nicht zweckmässig. Dorfweise ist dem Freihaltegebiet zugewiesen, das Ortsbilschutzgebiet kann reduziert werden (IIIa).
IV	b	Ist heute weitgehend überbaut, Schutz nicht zweckmässig.
V	a	Ist heute weitgehend überbaut, Schutz nicht zweckmässig.
VI	b	Wo nicht dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt: weitgehend überbaut, Schutz nicht zweckmässig.
VII	a	Ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen
1.0.1	A	Inventar: Schutzobjekt, lokal
0.0.19	A	Pfarrkirche St.Johannes Baptist Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.0.21	A	Schulhaus Bergli Inventar: Schutzobjekt, lokal
0.0.28	A	Kapelle St.Anna Inventar: Schutzobjekt, kantonal

Kriessem (kantonale Bedeutung)

Ursprünglich als Strassendorf (Gebiet 1: Erhaltungsziel B) in einem weiten Bogen in der Ebene liegend, wurde dieser Bogen in der Zwischenzeit weitgehend überbaut. Diese ehemaligen Freiflächen betreffende Inventareinträge sind daher auf ihre Aktualität zu überprüfen. Innerhalb des Strassendorfs sind mehrere in ihrer Substanz erhaltenswerte Baugruppen vorhanden (Baugruppen 1.1 – 1.4), die insgesamt einen vielfältigen Strassenraum ergeben. Gemäss den Umgebungsrichtung IV sollte kein

weiteres Wachstum mehr in die Fläche gegen Süden über Westen bis Norden erfolgen.

Abb. 15 Ausschnitt ISOS Kriessern überlagert mit Ortsbildaufnahme

	Ortsbildschutzgebiet bestehend
	Ortsbildschutzgebiet Substanzschutz (neu)
	Kulturobjekt
	Einordnungsgebot(neu)



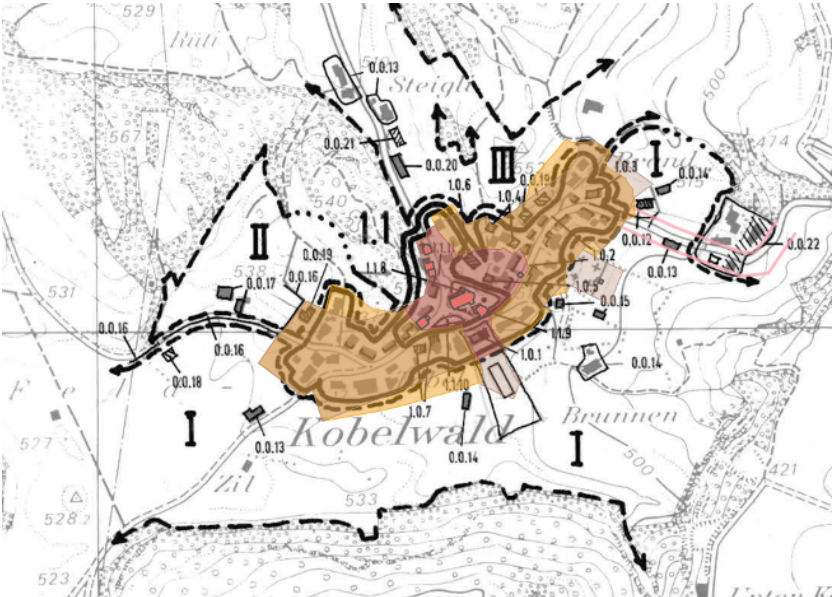
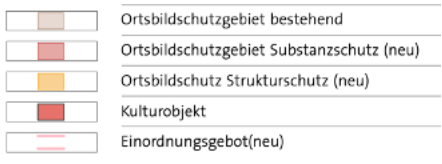
Tab. 4 Elemente Ortsbildaufnahme Kriessern

Ge- biet	Erhal- tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Liegt innerhalb des Gebiets mit Einordnungsgebots (im Kerngebiet und entlang Dorfstrasse).
1.1	A	Wird dem OBS-Substanzschutz zugeteilt. Hinterliegendes Gebiet 1.1a ist von Neubauten geprägt: keine Schutzzuweisung, liegt aber innerhalb des Gebiets mit Einordnungsgebot
1.2	A	Wird dem OBS-Substanzschutz zugeteilt.
1.3	A	Wird aufgrund weniger wertvoller Substanz keinem Schutz unterstellt. Liegt im Gebiet mit Einordnungsgebot (im Kerngebiet und entlang Dorfstrasse)
1.4	A	Kein Schutz aufgrund zahlreicher Neubauten, liegt innerhalb des Gebiets mit Einordnungsgebots entlang Dorfstrasse.
0.5	A	Aufgrund eines hohen Anteils strukturverändernder Neubauten ist ein Schutz nicht zweckmässig
0.6	A	Aufgrund eines hohen Anteils strukturverändernder Neubauten ist ein Schutz nicht zweckmässig
I	a	Ist der dem Gebiet für öffentliche Bauten zugewiesen, ansonsten weitgehend überbaut; Schutz auch aufgrund der ansonsten weitgehend überbauten Lage nicht notwendig/nicht zweckmässig. Teilweise dem Einordnungsgebot in der Kernzone zugewiesen (Ia)
II	a	Ist heute weitgehend überbaut, Freifläche dem OBS-Strukturschutz zugewiesen (IIa).
III	b	Ist heute weitgehend überbaut, Schutz nicht zweckmässig, dem Gebiet mit Einordnungsgebot (GS 2.3) zugewiesen oder spezifische Nutzungszone mit verringerten Massen prüfen.
IV	a	Ist weitgehend dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen, ansonsten dem OBS-Strukturschutz zugewiesen.
V	b	Ist heute weitgehend überbaut, zum Teil dem OBS-Strukturschutz zugewiesen (Va).
1.0.1	A	Wegkapelle Inventar: Schutzobjekt, lokal
1.1.8	A	Kath. Pfarrkirche Inventar: Schutzobjekt, kantonal
1.1.9	A	Schulhaus Inventar: Schutzobjekt, lokal

Kobelwald (kantonale Bedeutung)

Kobelwald, über dem Rheintal in einem Kessel mit breiter Öffnung gegen Oberriet gelegen, reagiert mit seinem als Strassendorf gewachsenen Kern auf die topographische Situation. Die hohen räumlichen Qualitäten des Strassenraums sollen in der Struktur erhalten werden (Gebiet 1), wobei im Umfeld der Kirche, die einen Orientierungspunkt bildet, besondere Qualitäten vorhanden sind. Gemäss den Umgebungsrichtungen I und II sollte Kobelwald nicht mehr in die unbebauten Flächen wachsen. Durch das Wachstum des Dorfes sind die Inventareinträge im Osten zu überprüfen.

Abb. 16 Ausschnitt ISOS Kobelwald überlagert mit Ortsbildaufnahme



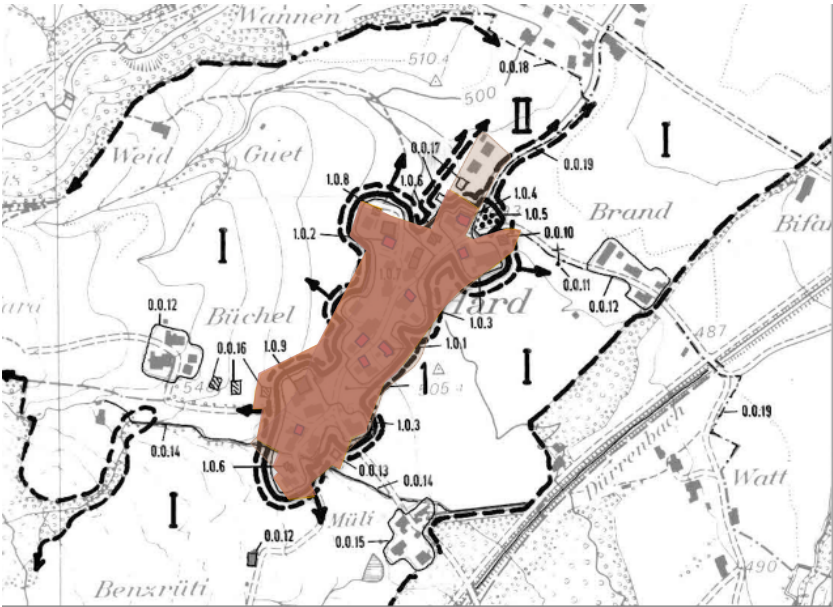
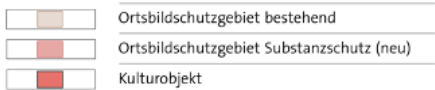
Tab. 5 Elemente Ortsbildaufnahme Kobelwald

Ge-biet	Erhal-tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Im Bereich östlich des Brandwegs wird auf einen Schutz verzichtet (nicht Teil des Kerngebiets).
1.1	A	Wird dem OBS-Substanzschutz zugewiesen.
I	a	Zum Teil überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
II	a	Innerhalb des Baugebiets weitgehend überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zuge-wiesen.
III	a	Innerhalb des Baugebiets weitgehend überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zuge-wiesen.
1.0.1	A	Schulhaus Kein Schutz vorgesehen
1.1.8	A	Kath. Pfarrkirche St.Sebastian Inventar: Schutzobjekt, kanto-nal

Hard (kantonale Bedeutung)

Hard liegt am Hang in einer waldbegrenzten Geländekammer. Die bäuerliche Altbebauung (Gebiet 1) weist eine erhaltenswerte Substanz auf. Gemäss den Umgebungsrichtungen I und II sollte Hard nicht mehr in die unbebauten Flächen wachsen. Diese Umgebungsrichtungen sind aufgrund der seit der Inventarisierung erfolgten Entwicklung zu überprüfen.

Abb. 17 Ausschnitt ISOS Hard überlagert mit Ortsbildaufnahme



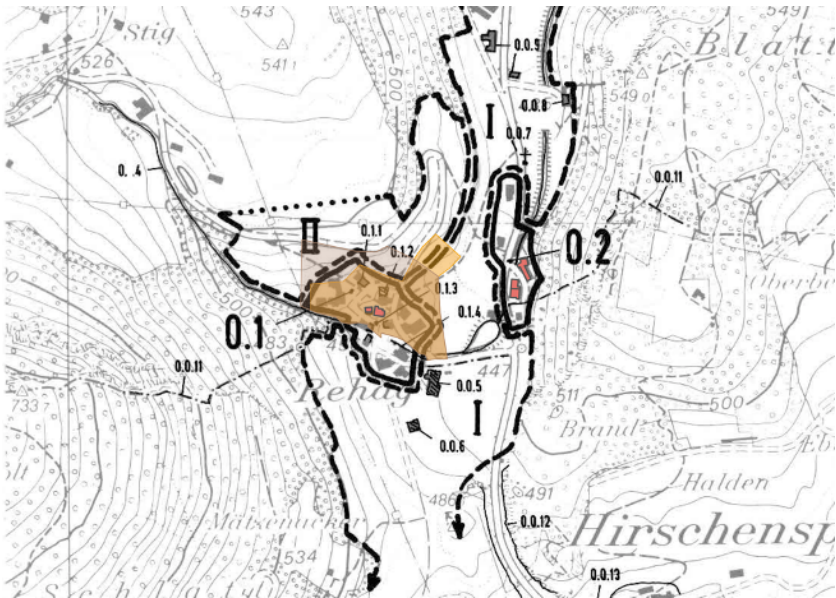
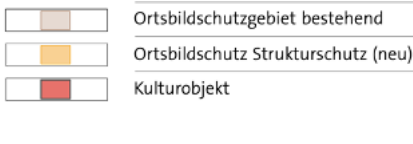
Tab. 6 Elemente Ortsbildaufnahme Hard

Ge-biet	Erhal-tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Wird dem OBS-Substanzschutz zugewiesen.
I	a	Zum Teil überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
II	b	Zum Teil überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Ortsbildschutzzone kann reduziert werden (neue Bebauung ohne besonderen Wert).
1.0.1	A	Gallus-Kapelle Inventar: Schutzobjekt, kantonal
1.0.2	A	Schlössli Hard Inventar: Schutzobjekt, kantonal

Rehag (kantonale Bedeutung)

Der zweigeteilte «Weiler» liegt im Wiesental auf dem Gemeindegebiet der Gemeinden Oberriet und Rüthi. Am Fuss der Felswand des Blattenbergs liegt der lockere Teil, während der kompakte Teil im Bacheinschnitt liegt und von zwei Hügeln flankiert wird. Beide Ortsteile weisen erhaltenswerte Substanz auf. Die umliegenden Freiflächen (Umgebungsrichtungen I und II) sollen unbebaut erhalten werden.

Abb. 18 Ausschnitt ISOS Rehag mit Karte Ortsbildaufnahme



Tab. 7 Elemente Ortsbildaufnahme Rehag

Ge-biet	Erhal-tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
0.1	A	Wird im Bereich des Kerngebiets dem OBS-Strukturschutz zu-gewiesen. Schützenswerte Substanz wird über geschützte Einzelobjekte geschützt. Die Ortsbilschutzzone kann auf das Kerngebiet reduziert werden.
0.2	A	Liegt ausserhalb des Baugebiets. Aufgrund der untergeordne-ten Bedeutung für das Ortsbild wird auf einen Schutz verzich-tet.
I	a	Ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
II	a	Ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

Oberriet (lokale Bedeutung)

Das Strassendorf weist vor allem räumliche Qualitäten aufgrund von verschiedenen Strassen- und Gassenräumen, lockeren Ortsteilen, durchgrün-ten Hofbereichen sowie das dicht und hierarchisch bebaute Kirchdorf auf. Das Strassendorf in seiner Gesamtheit (1) soll in der Struktur erhalten werden (Erhaltungsziel B). Einzelne Häusergruppen (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 0.6, 0.8) sind aufgrund ihrer erhaltenswerten Substanz weitgehend zu erhalten. Die Umgebungsrichtungen, die die Freihaltung der umliegenden Flächen verlangen, sind aufgrund der seit der Inventarisierung erfolgten Entwicklung zu überprüfen.

	Ortsbildschutzgebiet bestehend
	Ortsbildschutzgebiet Substanzschutz (neu)
	Ortsbildschutz Strukturschutz (neu)
	Kulturobjekt
	Einordnungsgebot(neu)



Tab. 8 Elemente Ortsbildaufnahme Oberriet / Eichenwies

Ge- biet	Erhal- tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Liegt innerhalb des Gebiets mit Einordnungsgebot (im Kerngebiet und entlang Dorfstrasse). Der Teil im Kern Eichenwies (1b) wird aufgrund der ursprünglichen Freiraumstruktur dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Die Ortsbildschutzzone kann reduziert werden.
1.1	A	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Schützenswerte Substanz wird entgegen erster Überlegungen in der Abbildung oben nur mittels Einzelobjekten geschützt.
1.2	A	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Schützenswerte Substanz wird mittels Einzelobjekten geschützt.
1.3	A	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Schützenswerte Substanz wird mittels Einzelobjekten geschützt.
1.4	A	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Schützenswerte Substanz wird mittels Einzelobjekten geschützt.
0.5	B	Liegt innerhalb des Gebiets mit Einordnungsgebot (entlang Dorfstrasse).
0.6	A	Aufgrund der geringen Bedeutung für das Ortsbild und die Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes wird auf einen Schutz verzichtet
0.7	B	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen
0.8	B	Auf einen Schutz wird verzichtet: Die Liegenschaft «Sonne» ist abgebrannt, der Bahnhof soll als Einzelobjekt geschützt werden. Gebiet ist zur Umstrukturierung vorgesehen.
I	b	Liegt innerhalb des Gebiets mit Einordnungsgebot (im Kerngebiet und entlang Dorfstrasse).
II	b	Ist heute weitgehend dem Baugebiet zugewiesen und überbaut. Aufgrund der dadurch untergeordneten Bedeutung für das Ortsbild soll auf einen Schutz verzichtet werden. Ausgenommen sind die immer noch stark durchgrünzten Gebiete im Kerngebiet Eichenwies (IIa)
III	a	Gebiet Oberdorf (IIIa) ist für Siedlungserweiterung vorgesehen: Interesse an Siedlungsentwicklung wiegt höher als Erhalt der Freifläche. Innerhalb des Baugebiets weitgehend überbaut. Auf einen Schutz wird verzichtet. Ansonsten weitgehend dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
IV	a	Dem Baugebiet zugewiesen, grösstenteils schon bebaut. Auf einen Schutz wird verzichtet
V	a	weitgehend überbaut, auf einen Schutz wird verzichtet
VI	b	Aufgrund der untergeordneten Bedeutung für das Ortsbild wird auf einen Schutz verzichtet.
1.0.1	A	Restaurant Löwen Inventar: Entlassung vorgesehen
1.0.3	A	Schulhaus Inventar: Kulturobjekt, kommunal
1.0.4	A	Blutbuche in rechtskräftiger Schutzverordnung geschützt
1.1.16	A	Kath. Pfarrkirche St. Margaretha Inventar: Schutzobjekt, kantonal
1.1.17	A	Rathaus Inventar: Schutzobjekt, kantonal

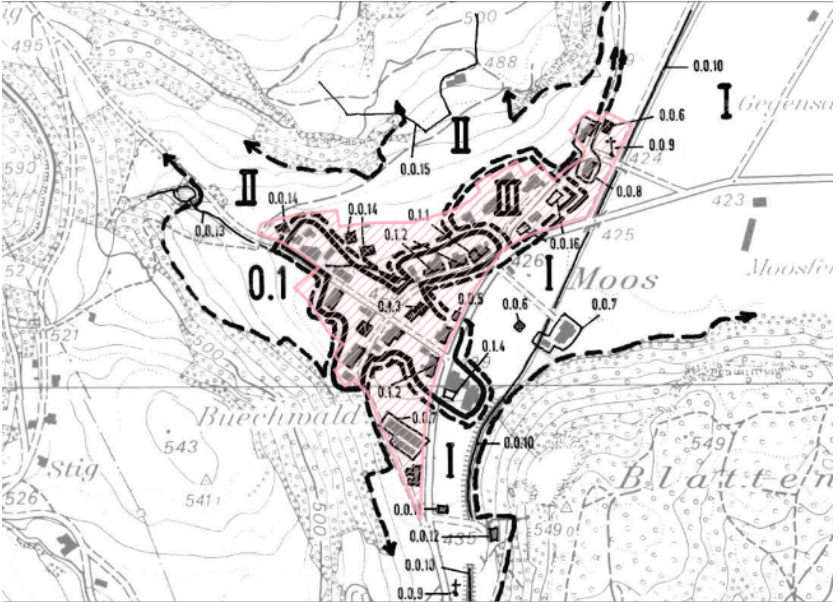
1.2.20	A	Rothus Inventar: Schutzobjekt, kantonal
1.3.24	A	Gasthaus Eintracht Inventar: Schutzobjekt, kommunal
0.8.29	A	Aufnahmegebäude (Bahnhof) Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.0.35	A	Burg Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.0.38	A	Feldschützen-Vereinshaus kein Schutz vorgesehen
0.0.44	A	Burgruine Platten Inventar: Schutzobjekt, kantonal

Moos (lokale Bedeutung)

Der Ortsteil Moos liegt eingeklemmt zwischen drei Hügeln an den Fuss des Kapfs gedrängt. Der «Weiler» soll in seiner Struktur erhalten werden und nicht in das umliegende Wiesland wachsen (Umgebungsrichtungen I und II).

Abb. 20 Ausschnitt ISOS Moos überlagert mit Ortsbildaufnahme

 Einordnungsgebot(neu)



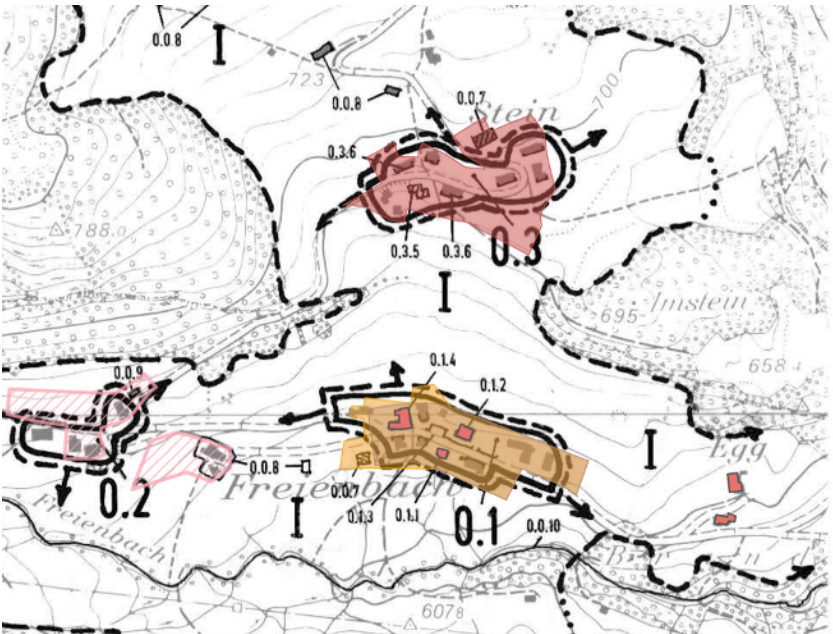
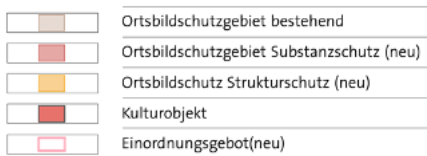
Tab. 9 Elemente Ortsbildaufnahme Moos

Ge-biet	Erhal-tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
0.1	B	Wird aufgrund der geringen Bedeutung im Ortsbild keinem OBS-Gebiet zugewiesen. Ist über das Kerngebiet dem Einfü-gungsgebot gemäss Art. 99 PBG zugewiesen.
I	a	Zum Teil überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
II	a	Zum Teil überbaut: Schutz nicht zweckmässig, ansonsten dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.
III	b	Überbaut: Einfügegebot (Art. 99 PBG) in Kerngebieten, weiter-gehender Schutz nicht zweckmässig

Freienbach / Stein (lokale Bedeutung)

Die drei Baugruppen der «Weiler» (Kleinsiedlungen) Freienbach und Stein liegen in einem waldbegrenzten Wiestal in den Hügeln. Die in der Struktur noch ursprünglichen bäuerlichen Baugruppen weisen eine erhaltenswerte Struktur (Baugruppen 0.1 und 0.3) bzw. Substanz (Baugruppe 0.2) auf. Die Umgebungsrichtung, die die Freihaltung der umliegenden Flächen verlangt, sind aufgrund der seit der Inventarisierung erfolgten Entwicklung zu überprüfen.

Ahh. 21 Ausschnitt ISOS Freienbach/Stein überla-



Tab. 10 Elemente Ortsbildaufnahme Freienbach / Stein

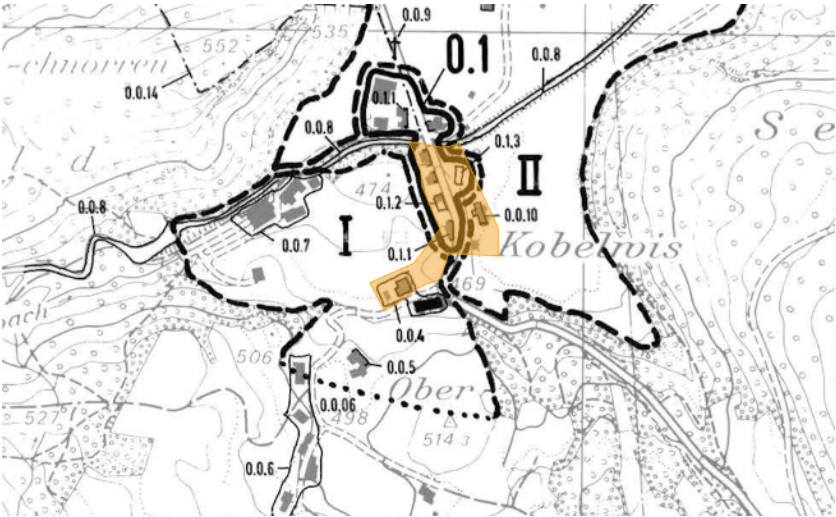
Ge-biet	Erhal-tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
0.1	B	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen
0.2	A	Zahlreiche Neubauten, Einordnungsgebot über Kerngebiet
0.3	B	Wird dem OBS-Substanzschutz zugewiesen: Sehr gute Ein-sichtbarkeit, weitgehend ursprüngliche Substanz, kein Schutz über Einzelobjekte. Abgrenzung gemäss bestehender Parzel-lierung.
I	b	Ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen
0.1.1	A	Inventar: Schutzobjekt, lokal

Kobelwis (lokale Bedeutung)

Die dreiteilige Siedlung liegt in einer waldbegrenzten Geländekammer. Die Baugruppe 0.1 und das ehemalige Gasthaus Bad Kobelwis (aufgrund der Raumwirkung) weisen resp. wiesen erhaltenswerte Substanz auf. Die Siedlung soll nicht in die umliegenden Freiflächen wachsen (Umgebungsrichtungen I und II). Zudem werden die Obstbäume am Siedlungsrand gegen das Rheintal erwähnt.

Abb. 22 Ausschnitt ISOS Kobelwis überlagert mit Ortsbildaufnahme

 Ortsbildschutz Strukturschutz (neu)



Tab. 11 Elemente Ortsbildaufnahme Kobelwis

Ge- biet	Erhal- tungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
0.1	A	Wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen
I	a	Ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen
II	b	Ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen
0.04	A	Gasthaus Bad Kobelwis besteht nicht mehr (keine Aufnahme in OBS-Perimeter)

Archäologieschutzgebiete

Die im kommunalen Richtplan bezeichneten Schutzgebiete entsprechen den Fundstellen aus dem kantonalen Richtplan (vgl. Kap. 2.2.2).

Historische Verkehrswege

Die bezeichneten Wege entsprechen dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz. Konkret umgesetzt werden die Wege in der Schutzverordnung.

Natur und Landschaft

Grundlagen

Die Festlegungen für den Schutz von Natur und Landschaft basieren auf der bestehenden Schutzverordnung, die in den Jahren 1991/1992 erarbeitet und 1995 genehmigt wurde. Mit dem damals erarbeiteten Lebensrauminventar war die Schutzverordnung auf eine umfassende Bestandesaufnahme und Bewertung der Naturwerte abgestützt.

Seit dem Inkrafttreten der Schutzverordnung von Oberriet sind im kantonalen Richtplan verschiedene zusätzliche Anforderungen an den Natur-, Landschafts- und Lebensraumschutz formuliert worden, die es umzusetzen gilt. Sie enthalten auch Schutzfestlegungen, die sich aus seither ergänzten Bundesinventaren zum Schutz der Biotopie von nationaler Bedeutung ergeben.

An verschiedenen Orten konnten Renaturierungs- bzw. Rückführungsprojekte zur Schaffung von ergänzenden Biotopen ausgeführt werden; es liegen entsprechende Verträge mit den Eigentümern gemäss GAöL (Gesetz zur Abgeltung ökologischer Leistungen) vor. Die Flächen sollen auf ihre Schutzwürdigkeit und Aufnahme in die Schutzverordnung hin geprüft werden.

Seitens des Kantonalen Amtes für Natur Jagd und Fischerei liegt eine Übersicht über potenziell schützenswerte Hecken vor. Diese gilt es ebenfalls zu überprüfen, und die als schützenswert erachteten Objekte sind in der Schutzverordnung zu bezeichnen.

Bearbeitungsstand und weiteres Vorgehen

Die Überprüfung der schützenswerten Gebiete und Objekte ist zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Richtplans im Gange und noch nicht abgeschlossen. Die im Richtplan aufgenommenen Gebiete und Objekte weisen somit den Status von zu prüfenden Schutzzinhalten auf. Sie können auch als Zwischenergebnis bezeichnet werden. Die Inhalte im neuen Inventar können somit vom kommunalen Richtplan abweichen. Wenn das überarbeitete Natur- und Landschaftsinventar vorliegt, werden die als schützenswert erachteten Gebiete und Objekte in die neue Schutzverordnung aufgenommen werden.

Schutzzinhalte

Der im Richtplan unter dem Bereich Schutz / Natur und Landschaft aufgenommene Inhalt weist folgenden Stand auf:

– Naturvorranggebiete:

Zusammenfassung von bisher geschützten Naturschutzgebieten und neuen potenziell schützenswerten Flächen, einschliesslich Amphibienlaichgebiete und Renaturierungsflächen (vgl. nachfolgende Tabelle);

- Naturobjekte (Hecken, Baumreihen, Trockenmauern, usw.):
Objekte gemäss geltender Schutzverordnung;
- Lebensräume Gewässer:
Objekte gemäss geltender Schutzverordnung;
- Lebensraumschongebiete:
Gebiete gemäss kantonalem Richtplan;
- Landschaftsschutzgebiete:
Gebiete gemäss geltender Schutzverordnung und kantonalem Richtplan, einschliesslich von Geotopschutzgebieten.

Tab. 12 Übersicht über die in der Richtplankarte
bezeichneten Naturvorranggebiete

Nummer	Ort	Beschreibung
NV1	Kriessern, Mai-entratt	GAöL-Vertragsfläche (Rückführungsfläche, ergänzt mit trockener Magerwiese; Hecken und Krautsaum). Hecke z.g.T. geschützt gemäss bisheriger Schutzverordnung
NV2	Kriessern, Berneggerriet	GAöL-Vertragsfläche (Rückführungsfläche)
NV3	Kriessern, Lachen	GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese)
NV4	Kriessern, Anger	GAöL-Vertragsfläche (2 Rückführungsflächen und trockene Magerwiese)
NV5	Kriessern, Lindenmad	Bisheriges Naturschutzgebiet N17 (Feuchtgebiet), Waldfläche, darin GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese)
NV6	Unterer Dreier	GAöL-Vertragsfläche (Magerweide und trockene Magerwiese), auf mooriger Fläche
NV7	Unterer Dreier	GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese), mit Tümpeln, auf mooriger Fläche
NV8	Unterer Dreier	GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese)
NV9	Unterer Dreier	GAöL-Vertragsfläche (Riedwiese/Flachmoor/Hochmoor), mit geschützten Hecken bzw. Waldfläche
NV10	Dreier, Mandleren	GAöL-Vertragsfläche (Rückführungsfläche)
NV11	Dreier, Golden	Bisheriges Naturschutzgebiet N13 (Feuchtgebiet), daneben GAöL-Vertragsfläche (Riedwiese/Flachmoor/Hochmoor, trockene Magerwiese und Rückführungsfläche), mit Tümpeln
NV12	Eiche, Spitzmäder/Pfälmaad	Komplex mit den beiden bisherigen Naturschutzgebieten N11 (Feuchtgebiet mit Tümpeln; Flachmoor von nat. Bedeutung 1938, Spitzmäder) und NP12 (Feuchtgebiet, mit Waldteilen und kleinen Tümpeln), ergänzt mit weiteren GAöL-Vertragsflächen (trockene Magerwiese, Pufferzonen); ganze Fläche: Amphibienlaichgebiet von nat. Bedeutung SG179, Spitzmäder, Bereiche A und B (Fortpflanzungsgewässer und Landlebensraum)
NV13	Oberriet, Tüflöchli	GAöL-Vertragsfläche (Rückführungsfläche und trockene Magerwiese), mit Tümpeln

NV14	Oberriet, Hilpert	Bisheriges Naturschutzgebiet N9 (Feuchtgebiet), mit Weiher- und Waldflächen; Flachmoor von reg. Bedeutung 1942, Hilpert; ganze Fläche: Amphibienlaichgebiet von nat. Bedeutung SG170, Alte Lehmgrube Hilpert, Bereiche A und B (Fortpflanzungsgewässer und Landlebensraum)
NV15	Oberriet, Wichenstein	Bisheriges Naturschutzgebiet N8 (Feuchtgebiet), mit grösseren Weiher- und Waldflächen, Gehölzen und gemähten Flächen; Flachmoor von reg. Bedeutung 1941, Wichenstein; ganzes Gebiet: Amphibienlaichgebiet von nat. Bedeutung SG177, Wichenstein, Bereiche A und B (Fortpflanzungsgewässer und Landlebensraum); N8 deckt nicht ganzes Amphibienlaichgebiet ab.
NV16	Oberriet, Fuchslöcher	Bisheriges Naturschutzgebiet N23 (Feuchtgebiet), Weiher mit Uferbereich
NV17	Oberriet, Losen	Bisheriges Naturschutzgebiet N24 (Feuchtgebiet), bewaldet, mit waldfreier Fläche und 2 Weihern
NV18	Oberriet, Feldhof/Balanken	Bisheriges Naturschutzgebiet N22 (Feuchtgebiet), Weiher mit Uferbereich
NV19	Rheinufer	Bisheriges Naturschutzgebiet NP19 (Magerwiese) entlang Rhein; darin Trockenwiese von nat. Bedeutung 752, Neuau, sowie eine angrenzende GAöL-Vertragsfläche zwischen Kriessern und Montlingen (trockene Magerwiese)
NV20	Kriessern, Auen	Trockenwiese von reg. Bedeutung 749, Auen
NV21	Kriessern, Auen/Brüel	Trockenwiese von reg. Bedeutung 746, Brüel; angrenzend GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese) entlang Flurweg / altem Bahngleis
NV22	Montlingen, Kolbenstein	Bisheriges Naturschutzgebiet N16 (Feuchtgebiet), teilweise bewaldet, mit GAöL-Vertragsfläche (Riedwiese/Flachmoor/Hochmoor), darin Amphibienlaichgebiet von regionaler Bedeutung 3221, Schulreservat Kolbenstein (Weiher)
NV23	Kobelwald, Beim Brunnen	Naturnahe Strukturen entlang Gehölzen und Gewässer, GAöL-Vertragsflächen (Rückführungsfläche, Krautsaum, Hecke, Waldrand); Randbereich des Abbau- und Depo-niegeländes Unterkobel
NV24	Kobelwald, Kapf	GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese)
NV25	Kobelwald, Kapf	Bisheriges Naturschutzgebiet N5 (Magerwiese), mit erweiterter GAöL-Vertragsfläche (trockene Magerwiese)
NV26	Freienbach, südseits des Freienbachs	GAöL-Vertragsfläche (Rückführungsfläche)
NV27	Wogalp	Bisheriges Naturschutzgebiet NP1 (Feuchtgebiet), in Waldlichtung

Der Richtplantext enthält die Anweisungen zur weiteren Bearbeitung des Bereichs Natur- und Landschaftsschutz.

3.3.4 Teil Gestaltung

Siedlung

Allgemein

Besondere Qualitäten der Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde Oberriet sind einerseits die Eigenständigkeit und unterschiedliche dörfliche Charakteristiken der fünf Dörfer. Der Raum entlang der Ortsdurchfahrten weist im Grossen und Ganzen einen noch ursprünglichen Charakter auf. Die Strassendörfer in der Ebene sind im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte vor allem in die Breite gewachsen. Diese Siedlungserweiterungsgebiete zeichnen sich weniger durch ihre Bebauung, als durch ihre starke Durchgrünung aus. Zudem bestehen zahlreiche Baulücken innerhalb der Dörfer. Handlungsbedarf besteht dahingehend, dass unter der Prämisse der Innenentwicklung das Wachstum innerhalb der Siedlung aufgefangen werden soll, ohne dass die charakteristischen Merkmale der Dörfer, die die Siedlungsqualität ausmachen, verloren gehen.

Gemäss Art. 130 PBG hat die politische Gemeinde in intensiv genutzten Gebieten auch innerhalb der Siedlung für den ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher, und standortgemässer Vegetation zu sorgen.

Innenentwicklungsgebiete

Die Innenentwicklung ist ein grosses Thema im Rahmen der Ortsplanung. Basierend auf dem Strategieplan Innenentwicklung (vgl. Kap. 2.3.5) werden im Richtplan für jede Strategie Massnahmen formuliert. Zusätzlich werden für die Gebiete mit den Strategien «Ergänzen | Weiterentwickeln» und «Umstrukturieren» vertiefte Gedanken gemacht. In diesen Gebieten findet die Entwicklung auf mehreren Parzellen statt. Die Gemeinde übernimmt deshalb auch wichtige Rollen in diesen Planungsprozessen.

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 Quartiere mit besonderer Freiraumqualität als Gebiete mit Einordnungsgebot. ~~Dies sind die~~

~~Gebiete Schachenfeld in Oberriet und Gmeind in Montlingen. Diese Quartiere stechen mit einer besonders hohen Durchgrünung heraus. In der Gemeinde Oberriet ist dies einzig das Gebiet Schachenfeld. Das Quartier sticht mit einer besonders hohen Durchgrünung heraus.~~

Sondernutzungspläne

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

Der Richtplan bezeichnet dazu Gebiete, in denen im Zonenplan eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen werden soll. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einem 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. In einigen Gebieten bestehen noch keine konkreten Entwicklungsvorstellungen. Aus diesem Grund werden in den Richtplaninhalten noch keine qualitativen Anforderungen verbindlich festgelegt.

Controlling

Mittels eines Controllings wird die Zielerreichung regelmässig überprüft. Dadurch kann die qualitative und quantitative Innenentwicklung sichergestellt werden. Die Einwohnerdichten pro Hektar sollten aus quantitativer Sicht bspw. laufend zunehmen. Das Controlling resp. der Controllingbericht ist wichtig, um bei künftigen Einzonungen die Arbeiten zur Innenentwicklung nachweisen zu können.

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 der Dörfer, sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Die Ortseingänge, sowie der Beginn der

Dorfkerne sind dabei gestalterisch hervorzuheben. Zudem werden weitere öffentliche Räume mit hohem Aufwertungspotenzial bezeichnet.

Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedenen ökologischen Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes zu stärken.

3.3.5 Teil Verkehr

Allgemein

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

Bei Projekten auf Kantonsstrassen (Bsp.: BGK) ist ein erhöhter Koordinationsaufwand mit dem Kanton notwendig. Die Massnahmen sind für das Strassenbauprogramm des Kantons zu beantragen. Zurzeit existieren in Oberriet keine solchen Projekte/Massnahmen. Für künftige Projekte wird das Thema im Richtplan jedoch integriert.

Fuss- und Veloverkehr

Ein sicheres und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig. Es stellt eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar und fördert ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten. Dazu sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise gibt dazu die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons.

Öffentlicher Verkehr

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

3.3.6 Teil Infrastruktur

Allgemein

Der Teil Infrastruktur behandelt Themen der Infrastruktur und Versorgung. Dabei stehen einerseits Anlagen von übergeordnetem Interesse (wie z. B. Abbau- und Deponiegebiete oder Anschlussgleise) sowie eine zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

Strassennetz

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss der VSS-Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung realisiert werden.

Mehrverkehr

Siedlungsentwicklung erzeugt automatisch Mehrverkehr. Das kann sich nachteilig auf die Entwicklung und die Attraktivität der Gemeinden auswirken: Die Erreichbarkeit ist ungenügend, die Wohnqualität nimmt ab, die Landschaftsräume werden zerschnitten, usw.

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr hat grundsätzlich bereits auf Stufe des kantonalen Richtplans stattgefunden. Die Gemeinde Oberriet verfügt über eine gute ÖV-Grunderschliessung mit dem Bus und der Bahn. Die Hauptschliessung erfolgt jedoch über den MIV. Die Gemeinde kann deshalb nur beschränkt wachsen. Weiter schreibt der kantonale Richtplan vor, dass die Entwicklung in erster Priorität im bestehenden Siedlungsgebiet stattzufinden hat. Für die Aussenentwicklung kommen deshalb – wenn überhaupt – nur Gebiete mit einer genügenden ÖV-Erschliessung in Frage (Kantonaler Richtplan S14). Der Autoverkehr kann dadurch teilweise vermieden werden.

Die Gemeinde Oberriet ist trotzdem bestrebt, einen optimalen Umgang mit dem Thema des Mehrverkehrs zu finden und eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung sicherzustellen. Im kommunalen Richtplan sind deshalb weitere Massnahmen im Bereich der umweltfreundlichen Mobilität wie z. B. Vorgaben zum ruhenden Verkehr für alle Verkehrsmittel (Kommunaler Richtplan V 0.2) geplant (Verkehr verlagern). Auch der vorgesehene 30-Min.-Takt am Bahnhof Oberriet geht in diese Richtung. Der aus der

Siedlungsentwicklung resultierende Mehrverkehr kann damit auf ein Minimum reduziert werden.

Die Verträglichkeit des verbliebenen Verkehrs wird insbesondere im Rahmen des kommunalen Richtplans mit diversen Massnahmen wie z. B. Verkehrsberuhigungsmassnahmen in den Quartieren (V 0.1), der Aufwertung des Strassenraums (GR 1) oder der Gestaltung der Ortseingänge (GR 2.1) sichergestellt. Zudem weist das heute bestehende Strassennetz genügend Kapazitätsreserven auf, um den durch die aktuelle Planung mutmasslich generierten Mehrverkehr ohne Probleme abzuwickeln.

Gebiet ohne öffentliche Erschliessung

Im Sinne einer Bestandsaufnahme werden unbebaute Parzellen und Parzellenteile bezeichnet, die nicht öffentlichen Strassen erschlossen sind. Auch Aussagen zur Erschliessung entlang von Kantonsstrassen finden sich im Richtplanblatt.

Schiene

Die für die im kantonalen Richtplan bezeichneten Potentialgebiete für Anschlussgleise relevanten Gleisanlagen werden im Richtplan bezeichnet.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Deponiegebiete und die im kantonalen Richtplan als Festlegung bezeichneten Abbau- und Deponiegebiete werden in den kommunalen Richtplan aufgenommen. Die Gemeinde unterstützt die weitergehende Eröffnung von Deponie- und Standortgebieten nicht. Sie steht einigen Standorten kritisch gegenüber. Diese sollen aus Sicht der Gemeinde aus dem Kantonalen Richtplan entfernt werden.

3.3.7 Teil Umwelt

Massnahmen Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete der Gemeinde Oberriet sind mit Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2012 erarbeitet und 2015 überarbeitet. Es sind darin keine raumplanerischen Massnahmen vorgesehen, die in den Richtplan aufgenommen werden müssten. Eine bebaute und eine unbebaute Parzelle liegen innerhalb des Siedlungsgebietes in einem Bereich mit erheblicher Gefährdung. Eine Bebauung ist infolge des Sturzrisikos nicht optimal – mit Objektschutzmassnahmen aber unter Umständen machbar. Es besteht die Möglichkeit, die Flächen ins Gebiet Hard zu verlegen.

In der Revision der Rahmennutzungsplanung sind entsprechende Bestimmungen zu den Gefährdungsstufen im Baureglement zu erlassen.

Weitere Umweltthemen

Lärm

Es sind im Richtplan keine konkreten Massnahmen bezüglich Lärmschutz zu ergreifen: Entlang potentiell lärmbelasteter Strassenzüge wurden keine Nutzungsänderungen vorgenommen, die eine Verringerung der Empfindlichkeitsstufe zur Folge hätten. Wo entlang der Bahnlinie Wohn-Gewerbezone zu reinem Wohngebiet umgewidmet wurde, wurde bei einer Grobüberprüfung keine Überschreitung der massgeblichen Grenzwerte festgestellt.

Nicht ionisierende Strahlung

Es sind im Wirkungsbereich von nicht ionisierenden Strahlungen keine Einzonungen oder sonstige Massnahmen vorgenommen worden, welche Richtplaneinträge nötig machen würden.

Störfallvorsorge

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

3.3.8 Teil Eigentum

Erhältlichkeit

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Es zeigt sich, dass über die ganze Gemeinde zum Zeitpunkt des Starts der Ortsplanung rund 420 unbebaute Parzellen oder Teile von Parzellen vorhanden sind, die sich für eine Überbauung eignen würden. Aufgrund der grossen Anzahl an unbebauten Parzellen ist es aus ressourcengründen nicht möglich, mit allen Grundeigentümern Gespräche zu führen. Mit rund einem Drittel der Grundeigentümer wurden jedoch Gespräche geführt. Zudem wurden in den Dörfern eigene Veranstaltungen nur zu diesem Thema durchgeführt. Bereits dies hatte grosse Auswirkungen auf die Bautätigkeit. Mittlerweile beläuft sich die Zahl der unbebauten Grundstücke noch auf etwa 360. Bereits die Veranstaltungen haben bei den Grundeigentümern einiges ausgelöst und die Massnahmen zur Mobilisierung werden deshalb zurückhaltend eingesetzt.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufsrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale (mehrere Parzellen) 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, soll bei Bedarf der Hinweis auf das Kaufsrecht angemerkt werden.

3.4 Rahmennutzungsplanung

3.4.1 Allgemeine Hinweise

Bestandteile

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

Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement ordnen das Bauwesen der Gemeinde gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG über grundeigentümerverbindliche, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Zusätzlich können namentlich folgende 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) oder Orte mit empfindlicher Nutzung ausgeschlossen werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG).
- In Wohnzonen, Kernzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen können Mindestwohn- resp. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden. (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)

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 sowie Flächen bezeichnet. Im Reglement sind die entsprechenden Schutzvorschriften formuliert.

Die Schutzverordnung wird in einem separaten Verfahren parallel zur Revision des Baureglements und des Zonenplans erarbeitet.

Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.

3.4.2 Zonenplan

Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

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
- 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.

~~Im Zonenplan sind einerseits sämtliche ausparzellierten Strassen und Wege — andererseits auch weitere als Gemeinde-, Kantons- oder Nationalstrasse klassierte Flächen als Verkehrsfläche dargestellt. Die Überarbeitung des Gemeindestrassenplans ist im Gang. Die Verkehrsflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt auf den Gemeindestrassenplan abgestimmt.~~

Im Zonenplan werden gemäss Richtlinie zur Erfassung von Nutzungsplänen die klassierten Flächen der Nationalstrassen, Kantonsstrassen und der Gemeindestrassen sowie die Bahngeleise als Verkehrsfläche dargestellt. Darüberhinaus werden kleinere Abgrenzungsbereinigungen vorgenommen und vereinzelt Wege 1. Klasse als hinweisende Verkehrsfläche im Zonenplan aufgenommen. Letzteres ist der Fall, wenn es sich um ausparzellierte Wege handelt. Die Flächen werden für die 2. öffentliche Auflage integriert – da zum Stand der 1. öffentlichen Auflage noch kein bereinigter/geprüfter Stand vorlag. Mittlerweile wurde ein solcher vom Büro FKL zusammen mit der Gemeinde erarbeitet.

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert.

Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets müssen im Zusammenhang mit der Revision einer Zone zugeführt werden. Das übrige Gemeindegebiet wird in der Regel entweder als Freihaltezone (z. B. Böschungen bei Bahnlinien) oder als Landwirtschaftszone (z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen oder unproduktive Flächen wie Fels) dargestellt.

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. Die alleinige Überführung von Zonen werden im Zonenplan nicht als Änderungen ausgewiesen.

Tab. 13 Übersicht Änderungen Zonenbezeichnung

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
Wohnzone W 9.5	Wohnzone W1
Wohnzone W 11.5a	-
Wohnzone W 11.5b	Wohnzone W2
Wohnzone W 14	Wohnzone W3
Wohnzone W 17	Wohnzone W4
Wohn- / Gewerbezone WG 11.5	Wohn-Gewerbezone WG2

Wohn- / Gewerbezone WG 14	Wohn-Gewerbezone WG3
Kernzone K 9.5	–
Kernzone K 11.5	Kernzone K2/K3
Kernzone K 14.0	Kernzone K3
Arbeitszone A 16	Gewerbe-Industrie-Zone
Arbeitszone A 25	Industriezone
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA
Intensiverholungszone Reitsport	Intensiverholungszone R
Intensiverholungszone Camping	Intensiverholungszone C
Intensiverholungszone Sportanlagen	Intensiverholungszone S
Freihaltezone Ortsplanung iB/aB	Grünzone Freihaltung
Freihaltezone Sport und Freizeit iB/aB	Grünzone Sport-, Park- und Erholungs- anlagen
–	Grünzone Naturschutz
Freihaltezone Schrebergärten aB	Grünzone Schrebergärten
Landwirtschaftszone	Landwirtschaftszone
Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung	Intensivlandwirtschaftszone Tierhaltung

Zonenänderungen

Allgemein

Folgend werden alle relevanten Nutzungsänderungen aufgelistet und beschrieben. Kleinere Anpassungen und Korrekturen der Zonengrenzen, wie z. B. Anpassungen an die Parzellengrenzen, werden nicht detailliert aufgelistet. Die Nummerierung der Nutzungsänderungen korrespondiert mit der Nummerierung (orange) des «Änderungsplan Nutzungsplanung» (vgl. Beilage).

Wohnzonen

Es zeigte sich, dass die Wohnzonen generell einen tiefen Ausbaugrad aufweisen. Das heisst, dass sie bereits innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften substanziell verdichtet werden können. Eine Aufzonung ist in der Regel nicht zwingend. Trotzdem sollen die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Auf- und Umzonungen vorgenommen werden.

Ein Grossteil der Nutzungsänderungen betrifft Gebiete, welche heute in einer Mischzone liegen, jedoch vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und auch in Zukunft hauptsächlich als Wohngebiete genutzt werden sollen, diese Gebiete sind mit dem Vermerk «Anpassung an Wohnnutzung» gekennzeichnet.

Tab. 14 Übersicht Nutzungsänderungen Wohnzone

Nr.	Bezeichnung	Zone heute	Zone neu	Erläuterung
Ortsteil Kriessern				

1	Böschmaad	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
2	Unter- dorfstrasse	WG2 / K2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
3	Metzgergasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
4	Gartenstrasse	W3	W 11.5b	Hier soll eine Entwicklung im Rahmen des Bestandes möglich sein. Eine dreigeschossige Bebauung ist nicht erwünscht.
5	Kanalstrasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
6	Altstät- terstrasse	WG2 / WG3	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung» Lärm ist basierend auf Strassenlärmbelastungskataster (LBK) auch in ES II verträglich resp. IGW eingehalten.
7	Auenstrasse	W2 / W3	W 11.5a	Diese Gebiete zeichnen sich durch eine hohe Durchgrünung und eine lockere Bebauung aus. Dies soll durch die neue Wohnzone gesichert werden.
Ortsteil Montlingen				
10	Tänneli	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung» Die IGW werden gemäss LBK nachts um 2 dB überschritten. Da die IGW um weniger als 5 dB überstiegen sind wird auf eine Höhereinstufung der ES verzichtet. Die Einhaltung der IGW ES II ist mit anderweitigen Massnahmen möglich.
11	Kolben- steinstrasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
12	Spielwiesweg	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
13	Edenstrasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
14	Gehrenweg	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
15	Agersten	W2	W 11.5a	Dieses Gebiet zeichnet sich durch die kleinteilige, teilweise hist. Bebauung und die hohe Durchgrünung aus. Dies soll durch die neue Zone gesichert werden.
16	Studen	OeBA	W11.5a	Das Gebiet wird nicht mehr als Reserve für öff. Zone benötigt. Als Ersatz für die Umzonung beim neuen Kindergarten Bergli (separates Verfahren) wird diese Fläche der Wohnzone zugeführt.
Ortsteil Oberriet				
20	Alvierstrasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung» Gemäss Karte «Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr» ist die

				Einhaltung der IGW auch in einer ES II gut möglich.
21	Kindergartenstrasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung» Gemäss Karte «Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr» ist die Einhaltung der IGW auch in einer ES II gut möglich.
22	Bontenfeld	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
23	Tannenstrasse	WG2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
24	Loogarten	W3 / WG3	W 11.5 / W14	Das Gebiet ist heute grösstenteils unbebaut. Hier soll eine dichte Wohnbebauung entstehen.
25	Föhrenstrasse	W2	W11.5a	Das Gebiet zeichnet sich durch eine einheitliche und lockere Bebauung aus. Dies soll über die Wohnzone W 11.5a gesichert werden.
26	Meisenweg	WG3 / K3	W 11.5 b	«Anpassung an Wohnnutzung»
27	Bachstrasse	K2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
28	Rietli	W2	W11.5a	Das Gebiet lockert Wohnbebauung mit einem hohen Grünanteil auf. Dies soll über die Wohnzone W 11.5a gesichert werden.
29	Margarethenweg	K3	W 14	Das Gebiet ist teilweise noch unbebaut, eine Mischnutzung ist hier nicht erwünscht, deshalb erfolgt die Anpassung an die Wohnnutzung.
30	Burgweg	K2/ K3	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
31	Schwalbenweg	W2	W 14	Das Gebiet ist umgeben von drei- und viergeschossigen Nutzungszonen. Eine dichtere Bebauung erscheint hier zweckmässig.
32	Ballengasse	W3	W 11.5b	Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und die bestehende Bebauung entspricht einer tieferen Wohnzone.
33	Oberacker	WG2 / K2	W 11.5b	«Anpassung an Wohnnutzung»
34	Schachenfeld	W2	W 11.5a	Das Gebiet zeichnet sich durch eine lockere Bebauung und eine hohe Durchgrünung aus. Dies soll durch die Wohnzone mit den reduzierten Massen gesichert werden.
Kleinsiedlungen				
40	Grubachstrasse	WG2	W 11.5a	«Anpassung an Wohnnutzung»
41	Brandweg	W2	W 11.5a	Die bestehende Bebauung soll durch die Wohnzone mit den reduzierten Massen gesichert werden.

Kernzone

Die bestehenden Kernzonen K2/K3 wurden neu bezeichnet. Es wurden die Kernzone K 9.5, K 11.5 und K 14 eingeführt. Die Kernzone K 9.5 umfasst den «Weiler» (Kleinsiedlung) Stein. Die Kernzone K 11.5 umfasst die Gebiete Kobelwald, Kobelwis, Moos, Rehag, Freienbach und Hard, welche heute der Kernzone K2 zugewiesen sind. Die Kernzone K 14 umfasst weitestgehend die Gebiete in den Dörfern Kriessern, Montlingen und Oberriet, welche bereits heute einer Kernzone zugewiesen sind. Teilweise wurden diese von einer bisher 2-geschossigen Kernzone zu K 14 aufgezont. Weiter wurden folgende Gebiete neu der Kernzone zugewiesen.

Tab. 15 Übersicht Nutzungsänderungen Kernzone

Nr.	Bezeichnung	Zone heute	Zone neu	Erläuterung
Ortsteil Kriessern				
50	Altstätterstrasse	WG2 / WG3	K 14	Das Gebiet grenzt an den Ortskern von Kriessern. Entsprechend der bestehenden Bausubstanz wird das Gebiet der Kernzone zugewiesen.
Kleinsiedlungen				
51	Freienbach	L	K 11.5	Das Gebiet wird arrondiert an tatsächliche Nutzung. Gemäss Auskunft der Swissgrid wird der Anlagengrenzwert problemlos eingehalten (Mail 29.8.22).

Wohn-Gewerbezone

Die Wohn-Gewerbegebiete wurden neu bezeichnet und die neue Darstellung überführt. Folgende Gebiete werden neu der Wohn-Gewerbezone zugewiesen.

Tab. 16 Übersicht Nutzungsänderungen Wohn- und Gewerbezone

Nr.	Bezeichnung	Zone heute	Zone neu	Erläuterung
Ortsteil Oberriet				
60	Sän-tisstrasse	GIA	WG 11.5	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die bestehende Nutzung soll erhalten werden und die Rechtssicherheit für die Grundeigentümer erhöht werden. Daher werden das Wohngebäude und die unmittelbare Umgebung der Wohn-Gewerbezone WG 11.5 zugewiesen
61	Eich-berg-strasse	K2	WG 14	Das Gebiet ist unbebaut und soll im Rahmen der Regelbauweise im Sinn der Wohn-Gewerbezone bebaut werden.

62	Bahn- hofstrass e	K3 / WG2	WG 14	Das Gebiet ist bebaut, entsprechend dem Charakter des Gebiets soll dieses der Wohn-Gewerbezone zugewiesen werden.
63	Obera- ckerstras se	K2	WG 11.5	Das Gebiet liegt südlich der Oberackerstrasse, die Bebauung entspricht nicht einer Kernzone.
64	Buck- strasse	K2/ K3	WG 14	Das Gebiet ist teilweise bebaut, die bestehenden Baulücken sollen entsprechend dem Zonenzweck einer Wohn-Gewerbezone bebaut werden.

Arbeitszone

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt keine Gewerbe-Industrie-zonen mehr. Diese müssen entweder der Wohn-Gewerbezone oder der Arbeitszone zugewiesen werden.

Demzufolge wurden die heutigen Gewerbeindusztriezonen der Arbeitszone A16 und die Gebiete, welche sich heute in der Industriezone befinden, der Arbeitszone A25 zugewiesen. ~~Ausnahme bilden die heuti-gen Industriegebiete an der Neudorfstrasse (AB1), diese wurden der Arbeitszone A16 zugewiesen.~~ Ausnahme bildet der Bereich nördlich der «Alten Rötelbachstrasse». Hier wird die gesamte heutige Gewerbeindusztriezone der Arbeitszone A25 zugewiesen (AB2).

~~Eingezont wird zudem ein Bereich im Gebiet Eichau. Weitere Infos finden sich weiter unten unter der Einzonung E6.~~

Ausgezont wird eine Fläche im Raum Bontenfeld, da diese von der Erschliessung her schwierig umzusetzen ist und teilweise durch Wohngebiet führt (AB3). Als Kompensation wird eine Fläche im Raum Möösli als WG-Zone eingezont (siehe weiter unten unter E7).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden in die neue Darstellung überführt. Zudem wurden folgende Gebiete neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Tab. 17 Übersicht Nutzungsänderungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	Bezeichnung	Zone heute	Zone neu	Erläuterung
Ortsteil Oberriet				
Oe1	Burgweg	G	OeBA	Das Gebiet ist teilweise bebaut und wird heute als Gemüsegarten genutzt. Das Gebiet soll aufgewertet und mit einer neuen öffentlichen Nutzung beplant werden. Geplant ist Stand heute eine kulturelle und öffentliche Nutzung des historischen Gebäudes.

Intensiverholungszone

Die Intensiverholungszone werden wie im heutigen Zonenplan nach der bestehenden Nutzung unterschieden. Die bestehenden Gebiete werden dabei neu bezeichnet. Es werden die Intensiverholungszone Sportanlagen, Reitsport und Camping unterschieden. **Ein Gebiet wird neu als Intensiverholungszone und dadurch als neues Baugebiet ausgewiesen (vgl. E9 unten).**

Freihaltezone innerhalb des Baugebiets

Zur Sicherung und Freihaltung bestehender Grünräume bestehen heute unterschiedliche Grünzonen. Die Grünzonen werden neu in Freihaltezone überführt. Dabei wird der Zweck der Freihaltung unterschieden. Mit Ausnahme der Freihaltezone entlang der Fließgewässer in der Siedlung gibt es nur ganz wenige Freihaltzone. Die meisten Freihaltezone sind ausserhalb des Baugebiets (vgl. nachstehendes Kapitel). **Neu wird der Bereich zwischen Wald und Baugebiet im Raum Litten (Montlinger Berg) der Freihaltezone innerhalb des Baugebiets zugewiesen. Damit im Zusammenhang steht die verbindliche Festlegung der Waldgrenze.**

Freihaltezone ausserhalb des Baugebiets

Die heutige Grünzone Naturschutz umfasste Flächen aus der Schutzverordnung. Die Schutzflächen werden verbindlich in der Schutzverordnung festgelegt. Diese wird gegenwärtig revidiert. Um Doppelspurigkeiten zu vermeiden, die beiden Verfahren nicht voneinander abhängig zu machen und um für künftige Anpassungen eine hohe Flexibilität zu behalten, wird auf die Ausscheidung der Flächen im Zonenplan verzichtet. Dies ist auch im Sinne des digitalen Zeitalters mit dem ÖREB-Kataster zweckmässig. Die Flächen werden grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die heutige Grünzone Schrebergärten ist bereits eine Zone des Nichtbaugebiets. Sie kann deshalb auch künftig nicht als Zone des Baugebiets eingestuft werden. Die Schrebergärten werden der Freihaltezone Schrebergärten (FaB A) zugeteilt. An Orten ohne künftigen Bedarf werden die «Schrebergartenzonen» reduziert (Bsp.: Schneggengarten oder Isenriet).

Das Rheinvorland Der Bereich entlang des Rheins (inkl. Rheinvorland) wird als eigene Freihaltezone **Rhein** ausgeschieden (FaB R). Der Grossteil davon war bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Der Freihaltezone Ortsplanung werden alle übrigen bisherigen Grünzonen zugewiesen. Darüber hinaus werden auch einzelne Baulandflächen der FaB O zugewiesen. So wird im Raum Kolbenstein eine Fläche ausgezont (Nr. F1 im Änderungsplan). Diese Fläche dient als direkte Kompensationsfläche für eine Einzonung an der Kolbensteinstrasse.

Landwirtschaftszone

Die Flächen, welche im bestehenden Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, werden grundsätzlich in die Landwirtschaftszone oder in eine Freihaltezone aufgenommen. Ausnahme bilden die in nachstehender Tabelle aufgelisteten Gebiete. Sämtliche Zuweisungen des heutigen übrigen Gemeindegebiets zu einer Wohn- oder Mischzone werden aufgrund der seit langer Zeit bestehenden Wohn- oder Mischnutzung als nicht einwohnerrelevant beurteilt.

In der Tabelle werden zur Übersicht auch alle weiteren Veränderungen von Nichtbaugelände zu Baugelände aufgeführt, die aufgrund ihrer Grösse nicht per se als Arrondierung angesehen werden können.

Tab. 18 Übersicht Ausnahme Nutzungsänderungen Landwirtschaftszone

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Zone heute	Zone neu	Erläuterung
Ortsteil Montlingen					
E1	Mühlenweg	ca. 420 m ²	L	WG 11.5	Die Zonierung auf den Parz. Nm. 5240, 5325, 5326 werden den tatsächlich gebauten Verhältnissen angepasst. Die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke wird nicht verändert. Die Änderung ist nicht kapazitätsrelevant und hat keine Kompensation zur Folge.
E2	Geren	ca. 570 m ²	ueG	W 11.5 b	Die Fläche wird aus dem Gebiet Kapf hierhin transferiert. Das Gebiet ist mit dem ÖV erschlossen (Güteklasse D) und grenzt zweiseitig an Baugelände. Es sind FFF betroffen (vgl. Nachweis Fol-geseiten).
E8	Kolbensteinstrasse	775 m ²	G	W 11.5 b	Die Fläche wird von der Parzelle Nr. 5315 und 3132 hierhin transferiert. Das Gebiet ist bereits bebaut. Die Änderung ist nicht kapazitätsrelevant, da es sich um eine 1:1 Kompensation handelt.
E9	Sportplatz	ca. 13'500 m ²	L	IE S	Der Bedarf für Fläche für ein weiteres Fussballfeld des FC Montlingen ist gross. Auf der Fläche soll ein Kunstrasenfeld in unmittelbarer Umgebung der übrigen Anlagen realisiert werden. Die FFF werden kompensiert (vgl. Nachweis Fol-geseiten).
Ortsteil Oberriet					
E3	Bahnhof	544 m ² / ca. 4'460 m ²	ueG	WG 14 / OE	Auf der Parzelle Nr. 6245 besteht das historische Bahnhofgebäude, welches gewerblich genutzt wird. Weitere Flächen sind Bestandteil des heutigen Bahnhofareals und werden deshalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Weitere Gebiete, entlang des Bahntrasses, welche sich

					heute im übrigen Gemeindegebiet befinden, werden der jeweils angrenzenden Nutzungszone zugewiesen. Offiziell handelt es sich um eine Umzonung und nicht um eine Einzonung nach USG. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (Lärm/NIS). Diese können problemlos eingehalten werden.
E4	Ballengasse / Oberdorf	85 m ² / ca. 710 m ²	ueG	WG 11.5 / W 11.5 b	Der Siedlungsabschluss in diesem Gebiet entspricht nicht der Parzellenstruktur und der Bebauung. Sie ist nicht nachvollziehbar und wird optimiert. Die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke wird kaum verändert und ist nicht kapazitätsrelevant.
E5	Oberacker	ca. 225 m ²	L	W 11.5 b	Der bisher unbebaute Teile des Bau-lands auf der Parzelle Nr. 1826 ist nicht erschlossen. Um die Erschliessung und die Bebaubarkeit zu verbessern, wird ein flächengleicher Abtausch auf der gleichen Parzelle durchgeführt. Die aus der Wohnzone entlassene Fläche könnte künftig allenfalls als FFF-Ersatz dienen. Die Qualität ist noch zu prüfen.
E6	Eichau	ca. 4'490 m²	ueG	A-25	Die bestehenden Gebiete benötigen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Planung ist im Frühling 2022 bereits öffentlich aufgelegt. Da die Planung noch nicht abgeschlossen ist, wird diese zusätzlich in die Ortsplanung aufgenommen. Für materielle Erläuterungen wird auf den Planungsbericht aus dem separaten Verfahren verwiesen.
E7	Möösli	5'359 m ²	ueG	WG 11.5	Die Firma auf Parz. Nr. 1773 hat konkreten Erweiterungsbedarf. Die Einzonung ist Ersatz für die Auszonung beim Bontenfeld (vgl. oben). Um keine Arbeitszoneninsel zu schaffen und die Bauten besser in die Umgebung einzuordnen, wird das Grundstück der tieferen WG-Zone zugewiesen und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Mit einer «bestimmten Nutzungsart» werden Wohnnutzungen zudem fast gänzlich ausgeschlossen. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Gemäss Strassenlärmbelastungskataster ist der Planungswert bei den umliegenden Bauten, wenn überhaupt, nur um 1 dB überschritten. Die Planungswerte können somit eingehalten

werden. Der konkrete Nachweis ist im Baugesuch zu erbringen.
Zur Sicherung der Verfügbarkeit wird mit der Grundeigentümerschaft bis Einreichung zur Genehmigung ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Intensivlandwirtschaftszone

Die Intensivlandwirtschaftszonen wurden in die neue Darstellung überführt. Zudem wurden folgende Gebiete neu dieser Zone zugewiesen.

Tab. 19 Übersicht Nutzungsänderungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	Bezeichnung	Zone heute	Zone neu	Erläuterung
IL1	Annamaad	L	IL T	Im Gebiet besteht bereits eine Intensivlandwirtschaftszone. Aufgrund eines Betriebsausbaus wird die Zone ausgeweitet.
IL2	Isenriet	L	IL T	Die Zone wird für den Neubau eines Schweinemaststalls benötigt. Die Planung ist im Herbst 2023 bereits öffentlich aufgelegt und befindet sich im Genehmigungsverfahren. Da noch keine Genehmigung vorliegt, wird die Planung zusätzlich in die Ortsplanung aufgenommen. Für materielle Erläuterungen wird auf den Planungsbericht aus dem separaten Verfahren verwiesen.

Gebiete mit bestimmter Nutzungsart (Überlagerung)

Auf der Grundlage von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Für sämtliche Gebiete mit Arbeitsnutzung werden publikumsintensive Einrichtungen durch die Zonenfestlegungen im Baureglement ausgeschlossen. Die peripheren Standorte sind für publikumsintensive Einrichtungen wenig sinnvoll. Zudem muss die Erschliessung bei publikumsintensiven Einrichtungen anderen Anforderungen genügen.

Die vier eingetragenen bestimmten Nutzungsarten im Zonenplan sind bereits bestehend und werden übernommen. **Eine bestimmte Nutzungsart wird ergänzt:**

- Einschränkung Nr. 1: Die Reklamenhöhe wurde auf maximal 426 m ü. M. festgelegt.
- Einschränkung Nr. 2: Hier sind gemäss einer Verfügung nur eine Zufahrt und Versickerungsflächen zulässig.
- Einschränkung Nr. 3: Betriebe mit Wassergefährdung sind unzulässig. Bauten und Anlagen müssen über dem höchsten Grundwasserspiegel liegen
- Einschränkung Nr. 4: Es dürfen keine Bodenveränderungen vorgenommen werden. Die Fläche muss im Falle von Versorgungsschwierigkeiten unter den Pflug genommen werden können.
- **Einschränkung Nr. 5: Es dürfen keine Wohnnutzungen realisiert werden – mit Ausnahme des Betriebsinhabers. Die Fläche dient einzig als Betriebserweiterung.**

Sondernutzungsplanpflicht (Überlagerung)

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden.

Tab. 20 Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht

Nr.	Bezeichnung	Erläuterung
SNP1	Zentrum Oberriet	Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist aufgrund der Lage im Ort und den bestehenden Nutzungen teilweise von besonderem öffentlichen Interessen. Das Areal soll gesamthaft gedacht und beplant werden. Mit dem Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 PBG die besondere Bauweise des Areals festlegen.
SNP2	Jakobshof	Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist heute zu Grossteilen unbebaut. Das Areal soll gesamthaft über einen Sondernutzungsplan überbaut werden. Der Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 PBG die besondere Bauweise des Areals festlegen.
SNP3	Bahnhofstrasse	Entlang der Bahnhofstrasse besteht ein grosses Entwicklungs- und Erneuerungspotenzial. Entlang der Bahnhofstrasse soll die besondere Bauweise gemäss Art. 25 PBG sichergestellt werden.
SNP4	Bahnhof Ost	Das Gebiet liegt Bahnhofsnahe und ist heute grösstenteils bebaut. Es besteht ein grosses Entwicklungs- und Erneuerungspotenzial. Für das Areal soll die besondere Bauweise gemäss Art. 25 PBG sichergestellt werden.
SNP5	Loogarten	Das Gebiet ist grösstenteils unbebaut und bietet ein grosses Entwicklungspotenzial. Das Areal soll gesamthaft über einen Sondernutzungsplan überbaut werden. Der Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 und Art. 26 PBG die besondere Bauweise sowie die Erschliessung des Areals festlegen.
SNP6	Wiesenacker	Das Gebiet liegt zentrumsnah entlang der Oberrieterstrasse im Ortsteil Montlingen und ist grösstenteils unbebaut. Der Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 und Art. 26 PBG die besondere Bauweise sowie die Erschliessung des Areals festlegen.
SNP7	Alpsteinweg	Die drei betroffenen Parzellen sind unbebaut und liegen mitten im bebauten Siedlungsgebiet. Der Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 PBG die besondere Bauweise im dünn besiedelten Gebiet festlegen.
SNP8	Im hohen Feld	Das Gebiet liegt zentrumsnah und liegt mitten im bebauten Siedlungsgebiet, es bildet die grösste Entwicklungsreserve im Ortsteil Kriessem. Der Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 und Art. 26 PBG die besondere Bauweise sowie die Erschliessung des Areals festlegen.
SNP9	Möösli	Die Fläche wird neu eingezont. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist das Gebiet besonders sensibel und teilweise von besonderem öffentlichen Interesse. Der

Sondernutzungsplan soll nach Art. 25 und 26 PBG die besondere Bauweise und die Erschliessung des Areals festlegen.

Nachweise

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die vom übrigen Gemeindegebiet zum Baugebiet zugewiesenen Flächen sind nicht von Fruchtfolgeflächen betroffen. Bei der Umlagerung der Wohnzone von Parzelle Nr. 5611 auf Parzelle Nr. 5381 sind hingegen Fruchtfolgeflächen betroffen. Es handelt sich um eine Fläche von rund 570 m². Bei der Umlagerung im Gebiet Oberacker sind ebenfalls minim FFF betroffen. Die Fläche ist mit rund 4 m² jedoch vernachlässigbar. Gemäss Merkblatt «Kompensation von FFF» ist bei solch kleinen Flächen (unter 1'000 m²) keine Kompensation fällig.

~~Die für die Einzonung der Arbeitszone im Gebiet Eichau beanspruchten Flächen werden kompensiert. Die Kompensationsfläche ist bewilligt. Informationen dazu finden sich im Planungsbericht des separaten Verfahrens TZP Eichau. Die Gemeinde ist gegenwärtig mit der Ausarbeitung eines Vertrags zur Sicherung der Flächen beschäftigt.~~

Die für die Einzonung des Sportplatzes in Montlingen beanspruchten Fruchtfolgeflächen von rund 13'080 m² werden kompensiert. Auf dem Grundstück Nr. 3159 in unmittelbarer Nähe ist eine Bodenaufwertung vorgesehen. Das entsprechende Baugesuch ist bereits im Sommer 2024 aufgegeben.

Sicherung Verfügbarkeit

Gemäss Raumplanungsgesetz sind bei Neueinzonungen grundeigentümerverbindliche Massnahmen aufzuzeigen, wie die Reserven mobilisiert werden. Dieser Nachweis ist spätestens mit der Genehmigung der Zonenplanung zu erbringen. Bei folgenden Flächen sind Nachweise zu erbringen:

- Parz. Nr. 5381: Im Frühjahr 2024 wurde eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 5381 getroffen. Die bisher im übrigen Gemeindegebiet und neu im Baugebiet gelegene Parzelle ist innert 15 Jahren einer Bebauung zuzuführen.
- Parz. Nr. 2783: Mit den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 2783 im Raum Annamaad wird im Zusammenhang mit der Umzonung in die Intensivlandwirtschaftszone ein verwaltungsrechtlicher Vertrag unterzeichnet.
- Parz. Nr. 1873: Die Einzonung in die WG-Zone für die Betriebserweiterung wird an eine vertragliche Vereinbarung geknüpft.
- Parz. Nrn. 3150 bis 3152: Die Einzonung wird an die Bedingung geknüpft, dass innert angemessener Frist ein neuer Allwetterplatz des FC Montlingen erstellt wird.

Naturgefahren

Im Rahmen der Zonenplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Entwicklungsabsichten möglich sind. Nachstehend werden deshalb alle Gebiete, die im Rahmen der Zonenplanrevision eine Nutzungsintensivierung erfahren, geprüft und der allfällige Umgang mit den Naturgefahren nachgewiesen. Als Gebiete mit Nutzungsintensivierung werden bspw. Gebiete mit Aufzonungen oder Einzonungen betrachtet.

Nicht von Naturgefahren betroffen

Folgende Gebiete mit einer Nutzungsintensivierung sind nicht oder nur mit einer Restgefährdung von Naturgefahren betroffen und benötigen keine detaillierteren Untersuchungen:

- Arrondierung Wohngebiet Freienbach (u.a. Parz. 5591)
- Aufzonung Schwalbenweg, Oberriet
- Einzonung (Inventarisierung) Auenstrasse, Kriesern
- **Einzonung (Inventarisierung) Kolbensteinstrasse, Montlingen**
- **Einzonung neuer, geplanter Allwetterplatz, Montlingen**
- Arrondierung Mühlenweg, Montlingen
- Umlagerung Wohnparzelle ins Gebiet Geren (Parz. 5381), Montlingen
- Umzonung (Inventarisierung) Bahnhof Oberriet
- Arrondierung Ballengasse/Oberdorf, Montlingen
- Umlagerung auf Parzelle Nr. 1826 im Oberacker, Oberriet
- **Einzonung Parz. Nr. 1873 im Möösli, Oberriet**

Von Naturgefahren betroffen

Zurzeit sind keine Gebiete mit einer Nutzungsintensivierung von einer mindestens geringen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen.

Bauzonenkapazität

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. Im Dimensionierungstool werden nur die kapazitätsrelevanten Umzonungen berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen zu WMZ sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen (WMZ).

Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonenkapazität haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren

Zustandes im Vordergrund. Im vorliegenden Entwurf liegen **auf den ersten Blick** nur zwei kapazitätsrelevante Veränderungen vor:

1. Einzonung im Raum Geren/Bilderfeld (E2 im Änderungsplan);
2. Aus-/Einzonung im Raum Kolbenstein (E8 und F1 im Änderungsplan);
- ~~3. Umzonung im Raum Studen (ZÖBA zu Wohnzone Nr. 16 im Änderungsplan);~~
4. Einzonung im Raum Möösli (E7 im Änderungsplan)

Da die erste Änderung direkt mit einer Auszonung am Montlinger Berg (Parz. Nr. 5611) kompensiert wird, verändert sich die WMZ nicht. Ähnliches gilt für die zweite Änderung – diese Auszonung wird direkt mit der Einzonung auf der Parzelle Nr. 6304 kompensiert. Da es sich bei beiden Fällen um einen 1:1 Abtausch handelt, wird auf die Auflistung im BZ-Dimensionierungstool (Raum+) verzichtet. Die Einzonung im Raum Möösli hat hingegen einen negativen Einfluss auf die Kapazitätsberechnung. Der Index verändert sich dadurch um -0.2 % von -3.5 % auf -3.7 %. Dies auch wenn Stand heute keine Wohnungen darin geplant sind. Bei diesem Fall handelt es sich nicht um eine klassische Einzonung, da die Arbeitszonen aus dem Gebiet Bontenfeld (AB3 im Änderungsplan) hierhin umgelegt und anschliessend gestützt auf den kantonalen Richtplans S12 in eine WG-Zone umgezont werden. Aus diesem Grund ist es aus planerischer Sicht vertretbar, dass sich der Index minimal verschlechtert – auch wenn der Index bereits leicht unterhalb von -2 % liegt. Auf künftige Entwicklungen in der Gemeinde Oberriet hat die Fläche somit einen Einfluss. Der Report findet sich im Anhang.

Für den kantonalen Nachweis wird zudem die Tabelle der Ein-, Um- und Auszonungen über alle Zonen erstellt. Die Zusammenstellung wird dem Kanton zusammen mit der Einreichung zur Genehmigung eingereicht.

3.4.3 Baureglement

Allgemeine Informationen

Das neue Baureglement baut in der Struktur auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 14. April 2017 auf. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Gemeinde Oberriet wurde dieses entsprechend ergänzt. Das Baureglement wurde durch die Gemeinde Oberriet erarbeitet. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements im erläutert.

Das PBG hat gegenüber dem alten BauG wesentliche inhaltliche Änderungen zur Folge und auch die Begrifflichkeiten und Definitionen

werden teilweise geändert. Das Baureglement wird an die neuen Vorgaben angepasst und übernimmt die neue Terminologie aus dem PBG.

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung durch den Kanton. Der Kanton prüft die Zulässigkeit im Lichte der Bundesgesetzgebung (Art. 24 ff. RPG) nicht aber kommunale Vorschriften, wie:

- Einordnungsgebote;
- Regelbauweise gemäss Tabelle;
- Schutzverordnung;
- Sondernutzungsplan.

Allgemeine Bestimmungen

Präambel

Zu Gunsten der einfachen Lesbarkeit werden die lediglich erläuternden Aussagen zu den gesetzlichen Grundlagen in der Präambel erwähnt.

Geltungsbereich

Der Artikel dient der Verständlichkeit des Reglements.

Zuständigkeit

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei. Der Gemeinde steht es in jedem Fall zu Fachleute beizuziehen.

Raumplanung

Planungsmittel

Der Artikel dient der Verständlichkeit des Reglements.

Information und Mitwirkung

Die übergeordneten Vorgaben werden im Sinne der Transparenz gegenüber der Bürgerschaft wiedergegeben.

Zoneneinteilung

Der Artikel dient der Verständlichkeit des Reglements und gibt die Zonen gemäss Zonenplan wieder.

Wohnzonen

Mit diesem Artikel wird von Art. 12 Abs. 2 lit. b Gebrauch gemacht.

Kernzonen

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur ist die Zweckmässigkeit einer Regelbauweise beschränkt. Das PBG sieht vor, dass in

Kernzonen wie bisher ein generelles Einordnungsgebot festgelegt werden kann. Entsprechend müssen sich die Neubauten gut in den Bestand einpassen. Die Kernzone ermöglicht eine individuellere Entwicklung der Parzellen, da sich das zulässige Gebäudevolumen im Gegensatz zu Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen nach der ortsbaulichen Verträglichkeit und nicht nur nach Regelbaumassen richtet. Der Passus hinsichtlich der Grünflächen wird aufgrund des Verzichts auf eine allgemeine Grünflächenziffer in der Kernzone ergänzt. Mit zusätzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Erschliessung (Anstosslänge, Ausbau Gemeindestrassen) und Einfriedungen wird der Kernzone eine angemessene Beachtung geschenkt.

Arbeitszonen

Der Artikel setzt den kommunalen Richtplan hinsichtlich des Ausschlusses von publikumsintensiven Nutzungen um. Mit dem festgelegten Mass können kleinere Läden wie bspw. ein Fabrikladen weiterhin bestehen resp. entstehen. Grössere Verkaufsflächen bspw. in Form eines Supermarktes können hingegen nicht entstehen.

Intensiverholungszonen

In der Gemeinde Oberriet gibt es Intensiverholungszonen mit den Zwecken «Reitsport», «Camping» sowie «Sportanlagen». Die Zonen dienen lediglich dem bezeichneten Zweck.

Freihaltezone

Der Zweck der Freihaltezone ist i.d.R. im Zonenplan definiert. Das Reglement regelt die zulässigen Bauten in Anlehnung an das PBG. Für die Freihaltezone «Rhein~~vorland~~» wird die Regelung auf die anderen Gemeinden entlang des Rheins abgestimmt.

Sondernutzungspläne

Die Gemeinde Oberriet bezeichnet im neuen Zonenplan mehrere Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht. Das Baureglement definiert keine konkreten Anforderungen. Vielmehr wird auf relevante Themen hingewiesen. Die konkreten Inhalte werden im Einzelfall zweckmässig festgelegt.

Nutzungs- und Bauvorschriften

Ausfahrten und Vorplätze

Die Bestimmung des maximalen Gefälles im Randbereich der Fahrbahn entspricht dem heutigen Standard.

Es wird zudem festgelegt, dass die Verkehrssicherheit angemessen 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.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Mit der neuen Regelung werden zukünftig etwa gleich viele Abstellplätze wie mit der bisherigen Berechnung erstellt werden müssen. Auch die Möglichkeit der Vorgabe von Tiefgaragen entspricht dem bisherigen Reglement der Gemeinde – sie hat sich bewährt.

Die Erstellung von Veloabstellplätzen wird nur bei MFH reglementarisch vorgeschrieben.

Die Ersatzabgabe wird basierend auf dem PBG festgelegt. Sie kommt nur zum Tragen, wenn Verhältnisse gemäss Art. 70 Abs. 1 PBG vorliegen. Die Ersatzabgabe darf gemäss Bundesgerichtsentscheid maximal ca. 25 % der tatsächlichen Kosten betragen. Bei der Unverhältnismässigkeit geht es in der Regel um Unterflurparkplätze die in solchen Fällen mit mindestens CHF 50'000.– pro Autoabstellplatz zu Buche schlagen. Erfahrungsgemäss wird während ca. 40 Jahren die gleich Summe noch einmal nötig für den Unterhalt. Eine Ersatzabgabe bis 25'000.– (Stand 2020) dürfte somit innerhalb der Rechtssprechung des Bundesgerichtes liegen. Mit dem festgelegten Wert von 15'000.– liegt die Gemeinde Oberriet deutlich unter diesem Betrag.

Mobilitätskonzept

Mit der Regelung zum Mobilitätskonzept kann eine Unterschreitung der minimalen Anzahl an Abstellplätzen bewilligt werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen. Falls von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes abgewichen wird, bestehen Möglichkeiten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

Spiel- und Begegnungsbereiche

Die Vorschrift zu den Spiel- und Begegnungsbereichen in Anlehnung an das Musterreglement wiedergegeben. Die Erstellungspflicht sowie die Ausrüstung und Gestaltung ergeben sich aus dem PBG. Die Gemeinde kann den Umfang definieren. Analog den Autoabstellplätzen ist bei fehlenden Flächen eine Ersatzabgabe zu entrichten, sofern die Voraussetzungen gemäss Art. 72 Abs. 2 PBG eingehalten sind.

Geschossfläche

Das Planungs- und Baugesetz enthält keine Geschossflächendefinition. Die neu definierte Geschossfläche dient als Berechnungsgrundlage für Autoabstellplätze sowie Spiel- und Begegnungsflächen.

Entsorgungseinrichtungen

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. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Erstellen von Bauten und Anlagen

Regelbauweise

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die dem Grundsatz des Verunstaltungsverbotes entsprechen. Wie bereits einleitend angesprochen, haben sich die Begrifflichkeiten und Messweisen durch das neue PBG geändert. Die einzelnen Regelbaumasse sind somit nicht direkt mit dem bestehenden Baureglement vergleichbar. So werden unter anderem die Gebäudelängen neu ohne Anbauten gemessen oder fallen Regelungen zur Geschossigkeit weg. Die neuen Regelbaumasse müssen somit für sich alleine betrachtet werden und insgesamt wieder eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicherstellen.

In der Betrachtung der bestehenden Bebauung zeigte sich, dass die heutigen Maximalmasse kaum ausgeschöpft werden und erhebliche Nutzungsreserven bestehen. Auf generelle Erhöhungen der zulässigen Baumasse wurde daher verzichtet. Dem Auftrag einer Siedlungsentwicklung nach innen soll in den Gebieten gemäss Innenentwicklungsstrategie (vgl. Kap. 2.3.5) teilweise durch Aufzonungen nachgekommen werden. Eine Erhöhung der baulichen Dichte wird an dafür geeigneten Orten angestrebt, während erhaltenswerte Quartiere in ihrem Charakter bewahrt werden sollen. Dies entspricht den Grundsätzen aus der kommunalen Richtplanung.

Grenzabstand

Die kleinen Grenzabstände werden vom bestehenden Reglement übernommen. Die grossen Grenzabstände werden im Sinne der Innenverdichtung leicht reduziert.

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen wurden für alle Zonen überprüft. Das Ziel ist es, dass der Bestand in allen Bauzonen massvoll erweitert werden kann. Dabei zeigte sich, dass der Bestand sehr stark unter den bisherigen Maximalmassen liegt. Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters waren damit nicht (nirgends realisierte)

Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem PBG ändert sich die Messweise der Gebäudelänge, künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet.

Gebäudebreite

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Da Oberriet auf die Wiedereinführung einer Dichteziffer verzichtet, muss die zulässige «Dichte» über die drei Dimensionen eines Gebäudes definiert werden. Entsprechend wird eine Gebäudebreite eingeführt. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge verwiesen werden.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe entspricht i.d.R. der bisherigen Firsthöhe. In den dreigeschossigen Zonen wurden die Masse leicht erhöht.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe entspricht der bisherigen Firsthöhe.

Winkelmass für Dachraum auf Längsseiten

Ein Mass von 45° hat sich als zweckmässig erwiesen und wird daher für alle Wohn- und Mischzonen sowie die niedrige Arbeitszone eingeführt.

Bruchteil je Fassadenabschnitt

Ein Mass von 1/3 hat sich als zweckmässig erwiesen und wird deshalb für die gleichen Zonen wie das Winkelmass eingeführt.

Talseitige Fassadenhöhe

Mit der Definition der talseitigen Fassadenhöhe soll das Bauen am Hang in geordneter Art und Weise erfolgen. Übermässig in Erscheinung tretende Giebelfassaden werden dadurch vermieden.

Empfindlichkeitsstufe

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Grünflächenziffer

Mit dem 2. Nachtrag zum PBG von 2022 wird die Möglichkeit einer Grünflächenziffer (GZ) vorgesehen. Um eine Umgebungsgestaltung zu erreichen, die sich in den stark durchgrünzten Bestand eingliedert und trotzdem eine Verdichtung ermöglicht, wird die GZ in Oberriet für Wohn- und Wohn-/Gewerbezone definiert. Die Definition der anrechenbaren Grünfläche findet sich im PBG. In der Fussnote vorgeschrieben wird die Mindestsubstratüberdeckung (Bsp.: Für die Anrechenbarkeit von Grünflächen auf der Sammelgarage).

Grenzabstand (eigener Artikel)

In den Wohn- und Mischzonen wird analog zum rechtskräftigen Baureglement ein grosser Grenzabstand definiert. Die Ausrichtung ist nicht geregelt. Wenn die Hauptwohnseiten annähernd gleichwertig sind, kann der grosse Grenzabstand auf zwei oder mehr Seiten gleichmässig aufgeteilt werden. Da der grosse Grenzabstand die Funktion eines Dichteregulativ hat, gilt der Abstand auch gegenüber von Strassen. Entsprechend kann der Ausgleich auch gegenüber diesen geschehen.

Abstand von öffentlichen Strassen und Wegen

Die bisherigen Abstände haben sich bewährt und werden beibehalten. Die Messweise der Abstände ist in Art. 107 StrG abschliessend geregelt. Ausnahmen werden unter gewissen Voraussetzungen in Kern- und Schutzzone zugelassen.

Die Abstände von Stützmauern und Böschungen werden auf Basis von Art. 104 StrG festgelegt (analog dem Musterbaureglement). Für Einfriedungen gelten die Abstände von Art. 104 lit. d StrG.

Klein- und Anbauten

Für Kleinbauten und Anbauten werden weitgehend die Regelungen des Musterreglements übernommen. Zusätzlich werden Zuschläge in Hanglagen sowie die Abstände in Arbeitszonen definiert.

In der Freihaltezone Schrebergärten werden spezielle Masse festgelegt. Diese sind kleiner als in den übrigen Zonen, da es sich um eine Freihaltezone ausserhalb des Baugebiets handelt.

Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als 2.0 m sein kann. Sie hat aber auf den Abs. 1 übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Unterirdische Bauten oder Bauteile

Mit der Sicherung eines Abstands gegenüber Nachbargrundstücken wird die optimale Verlegung von unterirdischen Leitungen etc. sichergestellt.

Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

Neben der Anpassung von Terrainveränderung ans bestehende Terrain werden die Grenzabstände von Stützkonstruktionen und Böschungen definiert. Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Hinsichtlich des bis an die Grenze stellen wird die Formulierung des PBG Art. 97 Abs. 4 verwendet.

Abgrabungen

Die Gemeinde kann im Baureglement nur noch die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen definieren. Werden grössere Abgrabungen generell zugelassen kann dies dazu führen, dass zusätzliche Vollgeschosse entstehen, was nachbarrechtlich regelmässig umstritten ist.

Einordnungsgebot, Ortsbilschutzgebiete, Einzelobjekte

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Neben den Kernzonen wird das Einordnungsgebot auf die erste Bautiefe entlang diverser Strassenräume ausgeweitet, da hier aufgrund der Präsenz für sehr viele Menschen ein hohes öffentliches Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht. Die Definition des Einordnungsgebotes entlang von Verkehrswegen ist insbesondere für die ortsspezifische Gestaltung des Strassenraumes wichtig. Darüber hinaus wird das Einordnungsgebot auf ~~weitere Gebiete~~ ein weiteres Gebiet mit prägendem Siedlungscharakter ausgeweitet.

Sicherheitsanforderungen

Der Artikel verweist in erster Linie auf allgemein verwendete Wegleitungen und Normen.

Gebühren

Gemäss Gebührentarif für Kantons- und Gemeindeverwaltung (GebT sGS 821.5) Ziffer 50.24.01.02ff. kann die Gemeinde etwa für Baubewilligungen Gebühren von 100.– bis 10'000.–; bei besonders aufwändigen Verfahren von 10'000.– bis 50'000.– erheben.

Gemäss Art. 54 PBG leistet die Grundeigentümerschaft Beiträge an die Kosten von Sondernutzungsplänen nach Massgabe der ihnen daraus erwachsenden, besonderen Vorteile.

Die Möglichkeit, Vorschüsse zu verlangen, ist in Art. 96 VRP gegeben.

Der kommunale Tarif sollte so gestaltet werden, dass darin auch besondere Auslagen im Baubewilligungsverfahren für den Beizug externer Fachpersonen (Gutachter, Juristen etc.) abgedeckt werden kann.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Art. 173 PBG legt fest, dass bei Vollzugsbeginn des Baureglements hängige Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat. Wenn das PBG für den Gesuchsteller günstigere Regelungen enthält, die nicht zuerst einer Umsetzung in der Nutzungsplanung der Gemeinde bedürfen, ist das PBG direkt anwendbar.

Aufhebung bisherigen Rechts

Keine weiteren Erläuterungen.

3.5 Erschliessungs- programm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c) PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht miteinzubeziehen. Bei unbebauten Bauzonen sowie Umstrukturierungsgebieten sind Arealentwicklungsprozesse durchzuführen, in denen die Erschliessung geklärt wird. Dabei soll eine möglichst sparsame Erschliessung angestrebt werden. Diese wird mittels Sondernutzungsplänen gesichert.

In Oberriet gelten fast alle bestehenden Bauzonen als groberschlossen. Die Kosten für die Feinerschliessung werden zu 100 % der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet. Für die Baugebiete in Tab. 21 fehlt jedoch die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG. Dafür sind noch Erschliessungsmassnahmen gemäss Art. 67 PBG notwendig. Diese Aufgaben können pro Gebiet festgestellt und die voraussichtlichen Kosten abgeschätzt werden. Die Kosten basieren auf der Annahme von durchschnittlich CHF 120.– pro Quadratmeter zu erschliessender Baulandfläche (ca. 10 % für Planung). Aufgrund der heutigen Kenntnisse und ohne spezielles Engagement der Grundeigentümer soll die Erschliessung der Baugebiete nach dem Zeitprogramm in Tab. 21 erfolgen. Dadurch soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Koordination mit den Bebauungsabsichten gewährleistet werden. Die Bauzonen sollen ohne besondere Gründe nach dem Raster über die nächsten 10 – 15 Jahre erschlossen und anschliessend der Bebauung zugeführt werden.

Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer ermächtigen, öffentliche Erschliessungsanlagen nach genehmigten Plänen vorläufig auf eigene Rechnung zu erstellen (Art. 11 Abs. 2 PBG). Die planmässige bauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das Erschliessungsprogramm wird vom Gemeinderat entsprechend den Entwicklungsbedürfnissen, dem Baufortschritt und dem Finanzplan regelmässig überprüft und nötigenfalls angepasst.

Tab. 21 Erschliessungsprogramm

Art*	Gebiet resp. Parzellen	Planung und Erschliessung (inkl. Kostenannahme in Tsd. CHF)								
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	nach 2030
Ö	Rehag, Parz. 616									
	Planung							25		
	Erschliessung									225
P	Möösli, Parz. Nr. 1873									
	Planung			64						
	Erschliessung					580				
P/Ö	Bontenfeldstr., Parz. 1232									
	Planung	35								
	Erschliessung	310								
Ö	Hilpertstrasse, Parz. 2922									
	Planung					70				
	Erschliessung							650		

* P = Privat-Erschliessung (Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung möglich)
Ö = Öffentliche Erschliessung unter allfälliger Kostenbeteiligung privater Anstösser

Bei neuen Einzonungen soll die Gemeinde die Grund- und Groberschliessung innert vier Jahren ab Zeitpunkt der Einzonung erstellen. Damit soll die Baulanderhältlichkeit sichergestellt werden.

3.6 Waldfeststellung

Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Kap. 2.2.1) hat die Gemeinde die Möglichkeit, ausserhalb des Baugebiets Waldfeststellungen durchzuführen. Die Gemeinde Oberriet beabsichtigt, ausserhalb des Baugebiets rund 15 Gebiete mit statischer Waldgrenze festzulegen. Nach mehreren Rücksprachen mit dem kantonalen Forstamt wurde ein Entwurf dieser Gebiete am 4. November 2022 in Form eines Gesamtplans beim Forstamt eingereicht. Gemäss Schreiben vom 14. Februar 2023 hat das Forstamt die entsprechenden Gebiete überprüft und teilweise leicht angepasst.

Die neuen statischen Waldgrenzen und Gebiete mit statischen Waldgrenzen wurden vom Kantonsforstamt vor der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde erlassen. Diese werden im Zonenplan als Hinweis dargestellt.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Der kommunale Richtplan und die Rahmennutzungsplanung wurden im Juni/Juli 2021 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2022 wurde in der Folge ausgewertet. Eine Zusammenstellung der Änderungen aus der Vorprüfung findet sich im Anhang.

4.2 Mitwirkung

Die Richt- und Rahmennutzungsplanung wurde vom 1. Mai 2023 bis 30. Mai 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Instrumente äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Alle Eingaben wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengestellt. Damit alle Personen sehen konnten, wie mit ihrer Eingabe umgegangen wurde, hat die Gemeinde den Mitwirkungsbericht auf ihrer Homepage veröffentlicht. Eine anonymisierte Zusammenfassung der nicht berücksichtigten Mitwirkungsbeiträge ist im Anhang ersichtlich.

Regionale Abstimmung

Die umliegenden Gemeinden (auch länderübergreifend) wurden ebenfalls in die öffentliche Mitwirkung einbezogen. Mit Ausnahme der Region Agglomeration Rheintal sind keine Rückmeldungen eingegangen.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

4.3.1 Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement wurden am 10. Juni 2024 zuhause des Rechtsverfahrens erlassen. Gleichzeitig wurde auch der kommunale Richtplan erlassen, gegen den keine Einsprache erhoben werden kann. Während der Auflagefrist des Zonenplans und Baureglements vom 19. Juni 2024 bis 18. Juli 2024 sind insgesamt 61 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden in verschiedenen Sitzungen beraten (Planungsausschuss, Planungskommission, Gemeinderat). Der Gemeinderat kam schliesslich zum Schluss, rund 20 Einsprachen mindestens teilweise gutzuheissen und deshalb verschiedene Anpassungen vorzunehmen und die Instrumente einer Änderungsaufgabe zu unterstellen. Zudem werden noch zwei weitere Änderungen in den Zonenplan integriert, welche im Laufe der letzten Monate bei der Gemeinde deponiert wurde. Die Anpassungen betreffen:

Baureglement

- Verzicht auf EFH/DEFH-Beschränkung in K 9.5

Zonenplan allgemein

- Anpassung hinweisende Verkehrsflächen an – mittlerweile in einem geprüften Entwurf vorliegenden – Gemeindestrassenplan;
- Geringfügige planliche Korrekturen im Rahmen der Qualitätssicherung.

Zonenplan Teil Oberriet / Kobelwald

- Anpassung Abgrenzung zwischen Kernzone und Wohn-/Gewerbezone auf Parz. Nr. 441 in Kobelwald;
- Einzonung Parz. Nr. 1873 als Fläche für Betriebserweiterungen und gleichzeitig Auszonung der bisherigen Arbeitszonen auf den Parz. Nrn. 1232 und 2069 im Bontenfeld;
- Umzonung der Parzellen Nrn. 1813 und 1814 von der Wohnzone in die Wohn-/Gewerbezone resp. Kernzone;
- Verzicht auf teilweise Umzonung in die in der Höhe niedrigere Arbeitszone auf den gewerblich genutzten Parzellen Nrn. 1520 und 1637;
- Verzicht auf SNP-Pflicht auf Parz. Nr. 1407;
- Anpassung Abgrenzung WG-Zone/Landwirtschaftszone auf Parz. Nr. 2700.

Zonenplan Teil Montlingen

- Verzicht auf Einordnungsgebot «Gmeind» stattdessen Einordnungsgebot entlang Verkehrswegen am Studenweg;
- Vollständige Zuweisung der Parz. Nr. 2519 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- Anpassung Abgrenzung Wohnzone/Landwirtschaftszone auf Parz. Nrn. 3067/3068;
- Anpassung der Abgrenzung der Freihaltezonen im Raum Litten zwischen Wald und Bauzone inkl. Umzonung in Freihaltzone innerhalb des Baugebiets;
- Einzonung Parzelle Nr. 6304 und gleichzeitig Auszonung Wohnzone auf Parz. Nrn. 3132 und 5315 als Kompensation;
- Einzonung Parz. Nrn. 3150 bis 3152 als Intensiverholungszone Sport zur Erweiterung der Sportanlagen.

Zonenplan Teil Kriessern

- Verzicht auf SNP-Pflicht «Im hohen Feld»;
- Abstimmung Zonierung der Parz. Nrn. 4948 und 6264 auf Parzellengrenze;
- Vollständige Zuweisung der Parzellen Nrn. 3642 und 1516 zur Wohnzone anstelle der Kernzone.

Zonenplan ausserhalb Baugebiet

- Überarbeitung und grösstenteils Vergrösserung der Freihaltezone Rheinvorland (FaB R) und infolgedessen Umbenennung der Freihaltezone Rheinvorland zu Freihaltezone Rhein (FaB R).

Bei rund 35 Einsprachen wurde vollständig auf eine Anpassung von Zonenplan und Baureglement verzichtet. Bei einer Einsprache fehlte die Legitimation, auf zwei weitere wird nicht eingetreten (Einsprachen gegen kommunalen Richtplan). Gemäss Art. 157 Abs. 1^{bis} lit. a) des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgt der definitive Entscheid all dieser Einsprachen erst vor der Einreichung des Dossiers zur Genehmigung, d.h. nach der zweiten öffentlichen Auflage. Die entsprechenden Einspracheentscheide werden den betroffenen Einsprechenden somit erst zu diesem Zeitpunkt zugestellt.

Die überarbeitete Planung wurde am 11. August 2025 vom Gemeinderat erlassen und vom [Datum] bis [Datum] erneut öffentlich aufgelegt. Einsprachen während dieser Frist sind nur gegen die Änderungen gegenüber der ersten Auflage möglich. Auf eine erneute Mitwirkung wurde verzichtet, da die Änderungen keine Grundsätze der Planung betreffen sondern ausschliesslich aufgrund Partikularinteressen entstanden sind.

Im Sinne einer Rückkopplung werden die Anpassungen nach der ersten öffentlichen Auflage, wo notwendig, auch im kommunalen Richtplan nachgetragen.

Pendenz

Die Daten werden nach der Auflage und vor Einreichung zur Genehmigung ergänzt

4.3.2 Waldfeststellungen

Der Gesamtplan zu den Waldfeststellungen wurde am 13. Juni 2024 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen. Während der Auflagefrist vom 19. Juni 2024 bis 18. Juli 2024 sind insgesamt 5 Einsprachen beim Kantonsforstamt eingegangen. Die Einsprachen wurden vom Kantonsforstamt zusammen mit dem Planungsausschuss der Gemeinde beraten. In einigen Fällen wurden die Einsprachen zumindest teilweise gutgeheissen, was folgende Änderungen nach sich zieht:

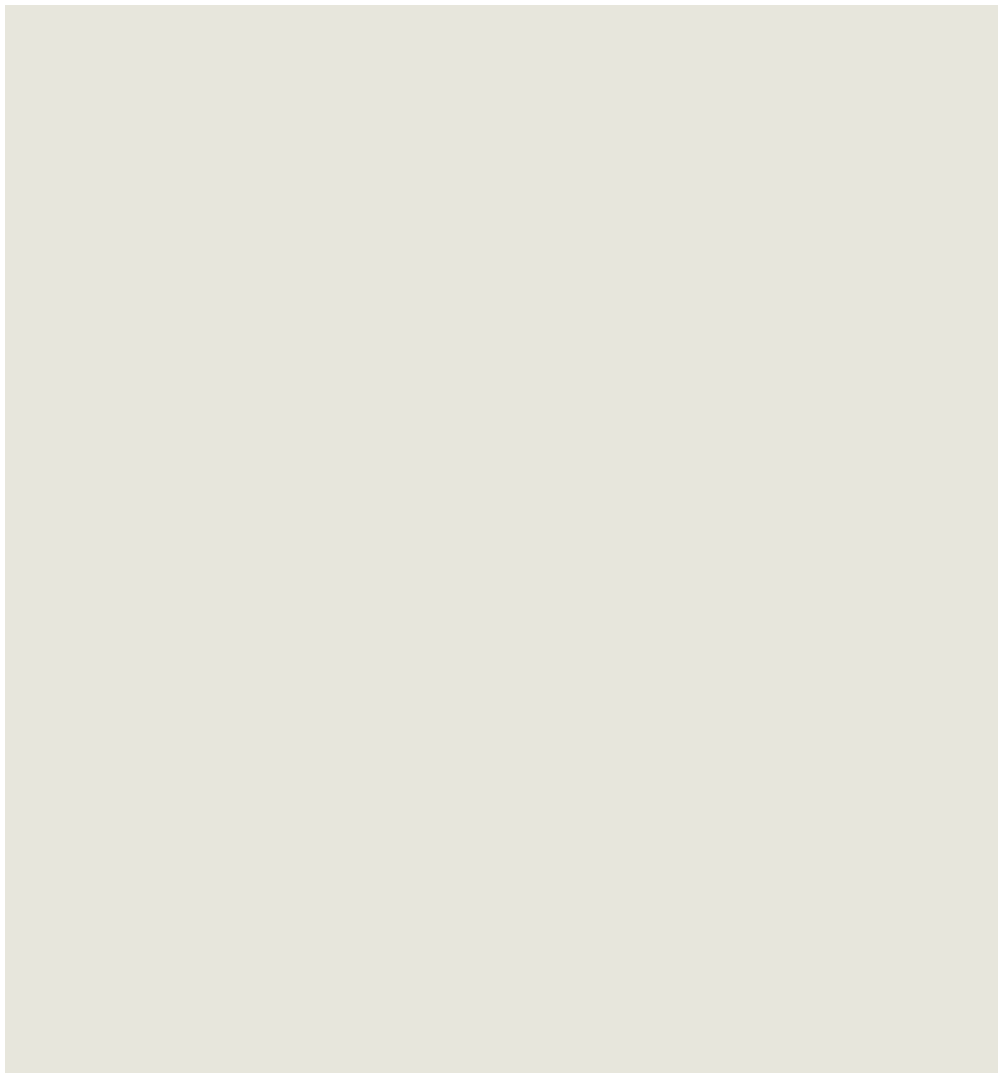
- Festlegung der Waldgrenze im Raum Litten (Parz. Nrn. 3131, 2408);
- Aufhebung und Neufestlegung Waldgrenze im Raum Moos (Parz. Nr. 588) inkl. Erweiterung Gebiet mit statischer Waldgrenze.

Aufgrund von Einsprachen werden zusätzlich auch Waldfächen auf den Parzellen Nrn. 559, 566, 918, 1883, 1884 minimal angepasst. Da die

Waldgrenzen ausserhalb des Baugebiets dynamisch sind und damit nicht festgelegt werden, werden diese Flächen im Gesamtplan Waldfeststellung hinweisend aktualisiert.

Anhang

- A1 Auswertung Vorprüfung (Richtplanung)**
- A2 Auswertung Vorprüfung (RNP)**
- A3 Auswertung Mitwirkung**
- A4 Kapazitätsnachweis**



A1 Auswertung Vorprüfung Richtplanung

Zusammenfassung des Vorprüfungsberichts des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St.Gallen vom 9. Mai 2022. Die Zusammenfassung enthält nur die für Planung inhaltlich relevanten Hinweise. Die untenstehend nicht explizit aufgeführten Inhalte der Vorprüfung ohne direkte Auswirkungen auf die Planungsinstrumente werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer VP-Be- richt	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinde	Verweis
2.1	Abstimmung übergeordnet	Das Agglomerationsprogramm wird als Grundlage ergänzt und die Ziele im Handlungskatalog überprüft.	PB Kap. 2.2.3, 2.3.2
2.2	Strategie Innenentwicklung	Es wird ein Strategieplan erstellt und im Richtplan detailliert umgesetzt (insbesondere Themen Controlling, Priorisierung, Massnahmen)	PB Kap. 2.3.5, 3.3.4; GS 1, E 0
2.2	Strategie Innenentwicklung	Für die Mobilisierung der unbebauten Parzellen wird ein Plan erstellt und die Vorgaben im RP-Text vertieft (RP Eigentum)	PB Kap. 3.3.8
2.2	Strategie Innenentwicklung	Da sich die Situation verändert hat, wird im Gegensatz zum ersten Entwurf auf die Bezeichnung von Kompensationsflächen verzichtet. Kompensationsflächen vermitteln den Eindruck, dass Einzonungen in naher Zukunft vorgenommen werden können. Dies ist jedoch nicht der Fall resp. das Ziel.	–
2.3	Siedlungsgebiet	Alle Veränderungen des Siedlungsgebiets resp. der Grundnutzungen im komm. Richtplan werden tabellarisch aufgelistet (inkl. üG zu Siedlungsgebiet)	PB Kap. 3.3.2
2.4	Weiler	Das Thema von Auszonungen in den «Kerngebieten Berg» wird vertieft.	N 1.2
2.6	Archäologie	Die Liste der Fundstellen wird an den aktuellen Richtplan angepasst (eine neue Fundstelle).	PB Kap. 2.2.2; SK 2
2.6	Archäologie / Verkehrswege	Der Bericht wird mit einer Kurzerläuterung des RP-Texts zu den beiden erwähnten Themen ergänzt.	PB Kap. 3.3.3
2.7	Strassen und Kammern	Die Aussagen im Raumkonzept werden hinsichtlich Zielkonflikten und den kantonalen Anforderungen vertieft.	PB Kap. 3.2.3
2.7	Abstimmung Verkehr	Das Thema induzierter Verkehr bei Siedlungsentwicklung nach innen wird ergänzt.	GS 1.3, GS 1.4, GS 2.2
2.7	Abstimmung Verkehr	Die Ausgangslagen im Richtplantext werden hinsichtlich der Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens ergänzt.	V 1.1, V 1.2
2.7	Mehrverkehr	Das Thema Mehrverkehr wird in die Planungsinstrumente integriert.	PB Kap. 3.3.6; N 0.1
2.7	Ruhender Verkehr	Die Möglichkeit einer PP-Bewirtschaftung in der Gemeinde Oberriet wird ergänzt.	V 0.2
2.7	Verkehr allgemein	Das Thema von Massnahmen auf Kantonsstrassen wird integriert.	V 0
2.8	Naturgefahren	Nicht nur unbebaute Gebiete mit einer erheblichen Gefährdung sondern auch bebaute werden dem Nichtbaugebiet zugewiesen.	U 0
2.9	Störfall	Die im Risikokataster eingetragenen Objekte und Firmen werden aktualisiert.	PB Kap. 2.2.6
2.10	Ökologischer Ausgleich	Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich wird im Bericht integriert.	PB Kap. 3.3.4

2.11	Grundlagen	Die kantonale Gesamtverkehrsstrategie wird als Grundlage ergänzt.	PB Kap. 2.3.1
2.11	Grundlagen	Der Strassenlärmbelastungskataster wird als Grundlage ergänzt.	PB Kap. 2.2.6
3.4	SNP-Pflicht	In einigen Gebieten werden neben EFH auch verdichtete Strukturen zugelassen (kleinere MFH)	GS 2.2.5 – 2.2.6
3.4 3.5	SNP-Pflicht Ortseingang	Die Abstimmung mit Kantonsprojekten wird ergänzt.	GS 2.2.3, GR 2.1
3.5	Rheinterrasse	Die Abstimmung mit dem Projekt Rhesi wird ergänzt.	PB Kap. 2.2.6; GR 3.1.2
3.6	Ökologische Vernetzung und Landschaftsgestaltung	Die Themen der Vernetzung werden v.a. in den bereits vorhandenen LQP und LEK abgehandelt. Auf diese Instrumente wird verwiesen und auf zusätzliche Massnahmen verzichtet.	GL 0.1
3.8	Gebiete ohne Erschliessung	Eine rückwärtige Erschliessung bei Grundstücken entlang von Kantonsstrassen wird als zu prüfende Option integriert.	I 1.2
4	Ortsbildschutz	Anpassung Ortsbildschutzgebiete gemäss Stellungnahme Denkmalpflege zur Schutzverordnung	PB Kap. 3.3.3; SK 1

A2 Auswertung Vorprüfung Rahmennutzungsplg.

Zusammenfassung des Vorprüfungsberichts des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St.Gallen vom 9. Mai 2022. Die Zusammenfassung enthält nur die für Planung inhaltlich relevanten Hinweise (inkl. der zwingenden Bemerkungen).

Ziffer VP-Bericht	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinde	Verweis
3	Weiler	Die Kleinsiedlungen sind offiziell keine Weiler sondern kleine Baugebiete (Kleinsiedlungen). Einige wenige, unbebaute Gebiete werden aus dem Bauland entfernt.	PB Kap. 3.2.2, 3.4.2
4.2.1	Arrondierung		
4.2.3	Kleinsiedlungen		
3	Ortsbilder	Rückkopplung aus Schutzverordnung	(komm. RP)
3.2	NIS	Die Einzonungen auf Parz. 6278/2006 werden entfernt. Sie wurden aus Versehen (nur) im Plan dargestellt.	PB Kap. 3.2.2
3.2	NIS und Lärm	Der Nachweis für Arrondierung der Parzellen Nrn. 5591/5304 wird ergänzt. Die Begründung der «Umzonung» am Bahnhof Oberriet wurde vertieft.	PB Kap. 3.2.2
3.2	NIS	Da es sich um eine Häusergruppe ausserhalb des Siedlungsgefüges handelt	PB Kap. 3.2.2
4.2.1	Einzonung	wird auf eine Einzonung im Gebiet Altfahrstrasse verzichtet.	
3.2	Lärm	Da es sich bei der Einzonung am Bahnhof offiziell um eine Umzonung handelt wird auf den Vermerk «Planungswert» verzichtet. Es gelten die IGW.	–
4.2.1	Einzonung		
3.3	Abstimmung Aggloprogramm	Die von der Arrondierung (Kleinsteinzonung) betroffenen Gebäude im Gebiet Auenstrasse und Kolbenstrasse sind nicht ÖV-erschlossen. Um eine übermässige Entwicklung zu vermeiden, wird jeweils ein Einfügungsgebot ergänzt. Auf die Einzonung Altfahrstrasse wird verzichtet.	PB Kap. 3.2.2
3.4	FFF	Der Nachweis der Beeinträchtigung von FFF wird ergänzt.	PB Kap. 3.2.2
4.1	SNP	Die Überprüfung aller rechtskräftigen Sondernutzungspläne wird erst nach Rechtskraft der Rahmennutzungsplanung durchgeführt. So besteht dann eine neue verbindliche Grundlage.	RP Text CS 2.2
4.1	Einzonungen Arrondierungen	In den Kleinstsiedlungen (v.a. Kobelwald) wurden Arrondierungen geprüft und auf einige kleine Einzonungen verzichtet.	(nur Plan)
4.1	Bauland neu	Mit den neu dem Baugebiet zugewiesenen Baulandparzellen werden Verträge abgeschlossen.	PB Kap. 3.2.2
4.2.1	Einzonung	Obwohl die Gebiete Kolbenstrasse (Parz. 6304) und Auenstrasse (Parz. 3848) bebaut sind, wird auf eine Einzonung / «Inventarisation» verzichtet.	(Plan)
4.2.1	Einzonung	Das bisherige Gebiet Geren (Parzelle Nr. 5973) wird belassen wie im rechtskräftigen Zonenplan und nicht eingezont. Es handelt sich um eine Scheune.	PB Kap. 3.2.2
4.2.1	Einzonung	Die bisher nicht als Einzonung deklarierten Flächen im Gebiet Oberacker und Ballengasse werden neu aufgeführt und begründet.	PB Kap. 3.2.2
4.2.1	Arrondierung	Die Arrondierungen im Norden von Montlingen werden auf ein Minimum reduziert (Parz. Nr. 5240, 5325, 5326). Auf eine Kompensation wird verzichtet, da sich die Bebaubarkeit der Parzellen nicht verändert.	PB Kap. 3.2.2
4.2.1	Arrondierung	An den Arrondierungen im Gebiet Freienbach (Parz. 5591 und 5479) wird entgegen der Vorprüfung festgehalten. Die Arrondierung bringt die heutige Situation besser zur Geltung als dies bisher der Fall war (Erschliessung und Garten). Sie wird jedoch auf ein Minimum reduziert.	(nur Plan)

4.2.2	Umzonung	Das Gebiet wird neu nicht in die weniger dichte sondern in die dichtere WG-Zone umgezont.	PB Kap. 3.2.2
4.2.2	Umzonung Lärm	Einige Gebiete werden einer höheren Empfindlichkeitsstufe zugewiesen. Bei solchen in der Umgebung von Bahnanlagen und tendenziell höher belasteten Strassen wird ein Kurznachweis über die Lärmsituation ergänzt.	PB Kap. 3.2.2
4.2.2	Umzonung Zweckmässigkeit	An der Umzonung auf Parz. Nr. 4432 wird festgehalten, um der heutigen Situation gerecht zu werden. Die Abgrenzung wird eng um das bestehende Gebäude gezogen.	–
4.3	TZP Bilderfeld	Die Teilzonenplanung wird aufgrund der Gesamtsicht in die Ortsplanung integriert.	PB Kap. 3.2.2
4.4	OeBA	Zur Erhöhung der Transparenz wird die Umzonung von der Grünzone in die OeBA am Burgweg begründet.	PB Kap. 3.2.2
4.6	Freihaltezone	Die Schrebergärten werden als Zone des Nichtbaugebiets ausgewiesen (wie bisher).	PB Kap. 3.2.2
4.7	Darstellung Wald	Die aufgehobene Waldgrenze (Aussage Kanton) bei der Schiessanlage Blatten wird entfernt. Der Wald in der gesamten Gemeinde wird bis zur Auflage hin neu hinterlegt (auf Basiswald abgestimmte AV-Daten).	(nur Plan)
4.7	Darstellung Grundwasserschutz	Auf die Darstellung aller Grundwasserschutzzonen im Zonenplan wird verzichtet (S1 bis S3). Sie sind bereits über anderweitige Instrumente festgelegt.	–
4.8	Gemeindestrassenplan	Die Aktualisierung der Verkehrsflächen auf Basis des Gemeindestrassenplanes wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen (vor Durchführung 2. öffentlicher Auflage)	3.4.1

A3 Auswertung Mitwirkung

Zusammenfassung des Mitwirkungsberichts resp. der nicht berücksichtigten Anträge inkl. kurzer Begründung.

Thema	Antrag Mitwirkung	Begründung Nicht-Berücksichtigung Gemeinde
RP N	Primarschul- und Kindergartenstandorte sei geeignete in N5 aufzunehmen.	Gemeindeeigene Infrastrukturen wie Schulen werden nicht behandelt. Sie sind bereits der entsprechenden Zone zugeteilt.
RP N	Einordnungsgebot sei in der Legende zu verschieben zum Thema Schutz.	Das Einordnungsgebot ist kein und soll auch nicht als Schutz wahrgenommen werden.
RP N	Das Gebiet Altfahr (zwischen Eichau und Feldhofstr.) sei als langfristiges Entwicklungsgebiet auszuscheiden.	Das Altersheim wurde erst kürzlich erneuert. Es besteht zurzeit kein Bedarf für eine Erweiterung an diesem Ort.
RP N	Im Gebiet Letzau sei die Arbeitszone nach Westen und Südosten zu erweitern.	Der Rahmen für neue Arbeitszonen/-gebiete ist sehr eng. Es bestehen in Oberriet in nächster Zeit nur Möglichkeiten für bestehende Betriebe (Ausbau). Neuansiedlung sind faktisch ausgeschlossen. Neue Arbeitszonen können faktisch nur für einheimische Betriebe ausgeschieden werden.
RP N	Der Perimeter Hochwasserschutzprojekt Alpenrhein sei einzutragen.	Beim komm. Richtplan besteht zurzeit kein Koordinationsbedarf auf kommunaler Stufe hinsichtlich des Rhesi-Projekts.
RP N	Bäume auf Parzellen des Rheinunternehmens sollen nicht Bestandteil von Alleen sein.	Baumreihen sollen als Element den öffentlichen Raum mitgestalten. Der «Kanton» soll auch in dieser Hinsicht eine Vorreiterrolle übernehmen. Die eingetragenen Alleen werden deshalb als Einträge belassen.
RP N	Dem Gewerbe werde zu wenig Beachtung geschenkt in der Ortsplanung.	Die Vorgaben in Arbeitszonen seitens Kantons sind sehr detailliert. Die Entwicklung soll auf reg./kant. Schwerpunktgebiete gelenkt werden. Mit Ausnahme Felbenmaad sind in Oberriet jedoch alle Gebiete von lokaler Bedeutung. Hier sind Einzonung i.d.R. nur für einheimische Betriebe möglich (Bsp. Eichau).
RP V	Die Dorfstrasse sei als Lokalverbindungsstrasse einzutragen (alternativ Rietstrasse als Regionalverbindungsstrasse).	Die Strasse verbindet die einzelnen Ortschaften entlang der Autobahn untereinander. Die regionale Einteilung scheint zweckmässig und ist beizubehalten
RP V	Weg entlang dem Naturschutzgebiet (hinter FC-Platz), Rätierweg, Haldenweg seien mitaufzeigen.	Letztere beiden Verbindungen sind klassiert. Auf eine zusätzliche Aufnahme in den Plan kann verzichtet werden. Der Weg hinter dem FC-Platz und dem Pistolenstand ist zurzeit nicht klassiert. Da der Weg oft begangen wird resp. wichtig ist, soll der Weg im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplanes neu klassiert werden.
RP V	In Oberriet fehle ein Gesamtverkehrskonzept (Bsp.: Verkehrslenkung). Es fehlen Massnahmen zur Reduktion Schleichverkehr (Bsp.: Eichenwies Nordstrasse).	Das Richtplanblatt V 0.1 enthält Massnahmen, die einen positiven Effekt auf den Schleichverkehr haben können → Quartiergerechter Strassenbau zur Erhöhung Qualität und Senkung Geschwindigkeit.. Zusätzliche Massnahmen gegen den Schleichverkehr werden mangels fehlender Problematik als nicht notwendig erachtet.
RP V	Wege für Fuss und Veloverkehr seien als Linien und nicht als Punkte darzustellen (bei Überlagerungen versetzte Darstellung)	Durch die Punktierung bleiben die Strassentypen ersichtlich.
RP E	Weshalb ist das Grundstück 5956 Freienbach nicht im RP Eigentum aufgeführt?	Eine Überbauung ist aufgrund der Naturgefahren äusserst schwierig und aufwändig. Eine Mobilisierung ist deshalb nicht zweckmässig.
RP Text	Das Objektblatt GR 3.1.2 zur Rheinterrasse sei zu ergänzen hinsichtlich externer Beurteilung.	Wird zur Kenntnis genommen. Solche Arbeiten sind immer zu koordinieren. Auf eine Regelung kann jedoch verzichtet werden.
RP Text	Im Teil Controlling (GS3) ist das Wort «kurzen» zu streichen.	Der Aufwand für die Gemeinde soll sich auf das Wesentliche beschränken.

RP Text	Sind die in den Richtplanblättern SK 4.1, SN 1, SN 2 erwähnten Inventare bereits erstellt?	Die Schutzverordnung ist in Bearbeitung. Die Hauptarbeiten werden nach der Rahmennutzungsplanung wiederum weitergeführt.
ZP	Es seien die Basiswaldflächen zu verwenden.	Im Zonenplan ist gemäss Vorgabe des Kantons der Datensatz der amtlichen Vermessung zu verwenden.
ZP	Alle Parzellen des Rheinunternehmens seien der F Rheinvorland zuzuteilen (auch Hochwasserdämme). Da nicht nur Rheinvorland solle Zone zu «F Alpenrhein» umbenannt werden.	Der Rhein wird u.a. auf dem Abschnitt Rheintal als Alpenrhein bezeichnet. Zum Rheinvorland zählen die am Alpenrhein liegenden Grünstreifen. Die Zone wurde nach der 1. öffentlichen Auflage zu Freihaltezone Rhein umbenannt.
ZP	Die Mittelstreifen der Autobahn, seitliche Grünstreifen und Retentionsbecken in direkter Umgebung seien als Verkehrsfläche auszuweisen.	Die Verkehrsflächen entsprechen den Abgrenzungen des Strassenplans der Gemeinde. Dieser ist gemäss Vorprüfung Kanton und Rundschreiben zwingend zu revidieren. Diese Aktualisierung ist im Gang.
ZP	Im gesamten Rheintal sei eine einheitliche Lösung zur Zonierung der Zollamtsplätze zu finden. Eine OeBA scheine zielführend.	Die Eingabe wurde mit dem AREG besprochen. Da eine bauliche Entwicklung an diesen Orten nicht zweckmässig ist, soll auf eine OeBA verzichtet werden. Sie widerspricht den raumplanerischen Zielsetzungen (Rückmeldung AREG 21.8.23).
ZP	Die reinen Wohnbauten auf Parz. 1630/4163 seien in die Wohnzone zu überführen.	Der Entwurf verfolgte das Ziel, alle Wohnbauten in diesem Gebiet gleich zu behandeln (WG) und die Zonen auf die Parzellengrenzen zu ziehen. Aufgrund der Eingaben wird nun darauf verzichtet und die Situation wie heute rechtskräftig belassen.
ZP	Die Gemeinde solle sich um einen Kauf/Vermittlung der unbebauten Grundstücksteile auf dem Grundstück 1637 bemühen.	Die Parzelle steht nicht zum Verkauf. Dies liegt im Ermessen des Grundeigentümers. Zurzeit besteht kein öffentliches Interesse für den Erwerb.
ZP	Die SNP-Pflicht östlich des Bahnhofs soll mindestens im südlichen Teil vergrössert werden.	Die Abgrenzung konzentriert sich bewusst nur auf die erste Bautiefe ab dem Bahngleis (Identität).
ZP	Auf die Ausscheidung einer Verkehrsfläche (Breite 2 m) auf dem Grundstück 1566 sei zu verzichten.	Es handelt sich um eine Gemeindestrasse 3. Klasse. Alle Gemeindestrassen sind gemäss Vorgabe als Verkehrsflächen auszuscheiden.
ZP	Besteht die Möglichkeit der Einzonung der Parzellen Nm. 5112/5113?	Es besteht zurzeit keine Einzonungsmöglichkeit.
ZP	Die Parzelle Nr. 1771 sei dem Baugebiet zuzuweisen.	Die Schaffung einer neuen, losgelösten Bauzone ist nicht möglich.
ZP	Diverse Parzellen im Gebiet Hilpertstrasse/Wiesenstrasse im Westen des Bilderfelds seien anstelle der L in WG einzuzonen.	Die Schaffung einer neuen, losgelösten Bauzone ist nicht möglich.
ZP	Im Gebiet «Im hohen Feld» sei auf die SNP-Pflicht zu verzichten.	Die Überbauung mit dem SNP soll unter Berücksichtigung des haushalterischen Umgangs mit dem Boden entstehen (GS 2.2.7). Die bestehende Erschliessung würde voraussichtlich auch für MFH auf diesen grossen Parzellen ausreichen. Nach Einsprachen während der 1. öffentlichen Auflage wird auf die SNP-Pflicht verzichtet.
ZP	Diverse Parzellen beim Wiesenweg/Bilderfeld seien auch in die W11.5b einzuzonen.	Aufgrund der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer in diesem Gebiet wird auf die Einzonung Bilderfeld vollständig verzichtet.
ZP	Die Parzelle Nr. 2160 (Nähe Bilderfeld) sei der Bauzone zuzuweisen.	Aufgrund der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer in diesem Gebiet wird auf die Einzonung Bilderfeld vollständig verzichtet.
ZP	Das Gebiet im Bereich der Parz. 5203/5439 sei für ein Einzonung in Betracht zu ziehen.	Auf die Neuzuweisungen Bilderfeld wird verzichtet.
ZP	Diverse Gebiete um die Letzau seien der Arbeitszone zuzuweisen.	Neue Arbeitszonen können in Oberriet faktisch nur für einheimische Betriebe ausgeschieden werden. Eine Neueinzonung ist nicht möglich.

ZP	Das Gebiet im Südosten der Letzau solle nicht als Landwirtschaftsland sondern als Arbeitszone eingetragen werden.	Übriges Gemeindegebiet gibt es nicht mehr. Aus diesem Grund ist die Fläche neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine Einzonung ist nicht möglich.
ZP	Auf die Umzonung von WG zu W sei zu verzichten (Westen von Kobelwald).	Im westlichen Gebiet ist die Erschliessung für Gewerbe nicht ausreichend.
BauR	Vor allem bei der Gebäudelänge in der K9.5 und W 9.5 seien Nachbesserungen notwendig.	In diesen Gebieten sollen eher grössere Bauten vermieden werden.
BauR	Insbesondere an Hanglagen sei ein Faktor zur Gebäudelänge dazuzuschlagen (W 9.5 und W 11.5a).	Das Landschaftsbild soll durch Terrassenbauten nicht eingeschränkt werden.
BauR	Auf die Beschränkung der Wohneinheiten in der W2 sei zu verzichten (Fussnote A).	Dies betrifft nur wenige Gebiete. Hier sollen überdimensionierte Bauten mit mehreren Wohnungen nicht ermöglicht werden.
BauR	Auf eine Fassadenhöhe am Hang sei zu verzichten.	Mit der Fassadenhöhe soll das Bauen am Hang in geordneter Art und Weise erfolgen. Damit können übermässig in Erscheinung tretende Giebelfassaden vermeiden werden.
BauR	Die Grünflächenziffer sei auf 0.2 zu reduzieren.	Eine Grünflächenziffer (GZ) von 0.3 schränkt Grundeigentümer in den wenigsten Fällen ein und ist sehr gut einhaltbar.
BauR	Extensive begrünte Flachdächer seien an GZ anzurechnen.	Bei einer Anrechnung würden Flachdächer bevorzugt werden (schlechte Behandlung Satteldach).
BauR	Art. 6 Abs. 4: Der Strassenabstand solle auf 4.0 m reduziert werden.	Im Artikel Kernzone wird einzig die Anstosslänge vorgegeben. Dies entspricht der Breite des Vorplatzes gegenüber der Strasse.
BauR	Es sei ein neuer Absatz für die «F Alpenrhein» zu ergänzen.	Der Zweck ist vorliegend indirekt bereits über die Bezeichnung der Zone festgelegt. Weitergehende Regelungen werden als nicht notwendig angesehen.
BauR	Art. 11 Abs. 1: Es sei unverhältnismässig, bei 9 Wohnungen mind. 5 Besucher-PP zu verlangen.	Aufgrund der ländlichen Lage und um parkierte Fahrzeuge im Strassenraum zu verhindern wurde der Wert der Norm erhöht.
BauR	Art. 11 Abs. 7: Die Ersatzabgabe für PP sei abzustufen oder gar zu streichen.	Eine Abstufung wird als nicht zweckmässig angesehen, da der Verzicht nicht im Ermessen der Bauherrschaft liegt.
BauR	Art. 13: Grundbucheintrag bei Leistung der Ersatzabgabe bei der Durchsetzung des Mobilitätskonzepts.	In konkreten Fällen ist die Notwendigkeit situativ zu beurteilen.
BauR	Art. 14: Es sei nur von Begegnungsbereichen zu sprechen.	Spiel- und Begegnungsbereich ist die offizielle Bezeichnung gemäss PBG (Art. 71).
BauR	Art. 14: Es sei festzuhalten, dass diese Flächen als Grünfläche angerechnet werden können.	In Art. 87a PBG ist abschliessend geregelt, was als anrechenbare Grünfläche angerechnet werden kann.
BauR	Art. 14 Abs. 3: Es sei festzulegen, wofür die Ersatzabgabe der Spielflächen verwendet wird. Zudem scheine die Abgabe eher hoch.	Die Abgabe wird gemäss Art. 72 PBG für die Erstellung öffentlicher Begegnungsflächen verwendet. Die Höhe der Abgabe wird sogar als zu tief beurteilt und deshalb erhöht.
BauR	Art. 20: Der Ansatz mit der Attikaausbildung bis zu 1/3 auf der Längsseite sei fragwürdig.	Dies ist ein üblicher Wert. Im weiteren Prozess wird die Definition einer maximalen Höhe der Dachaufbauten oder die Festlegung einer zweiten Höhe für Flachdächer in Betracht gezogen.
BauR	Art. 23: Vorbauten sollen auch mit Zustimmung der Nachbarn nicht bis an die Grenze gestellt werden können.	Dies ist eine Sache zwischen zwei Eigentümern auf privatrechtlicher Basis.
BauR	Art. 24 Abs. 5: Zu Nachbarn (nicht Strassen) sei die Vorgabe Terrassierung aufzuheben.	Die Terrassierung ist auch zwingend bei einer privaten Vereinbarung (erweiterte Grenzabstandsverpflichtung).
BauR	Art. 27 Abs. 2: Für die Sicherheitsanforderungen sei nur die Norm anzuwenden.	Die Normen werden im Entwurf als wegleitend bestimmt. Die Umsetzung wird im Einzelfall festgelegt.

BauR	Abb. Gebäudehöhe: Das Dachgeschoss sei mit den Schnittlinien nicht definierbar.	Das Winkelmass zur Bestimmung des Dachraums ist in der Regelbautabelle geregelt. Durch dieses Mass ist der Dachraum klar definiert. Die Vorgabe des PBG kann nicht verändert werden.
Ber.	Die Parzelle Nr. 1232 sei nicht über Bontenfeldstrasse zu erschliessen. Nötigenfalls sei ganz auf eine Erschliessung zu verzichten und eine Rückzonung vorzusehen. Die Kosten der Erschliessung seien nicht durch die Öffentlichkeit zu übernehmen.	Zurzeit sind keine Umzonungen/Auszonungen geplant. Zudem ist eine Verlagerung aufgrund der kantonalen Vorgaben kaum möglich. Die Gemeinde ist grundsätzlich bei nicht erschlossenem Bauland erschliessungspflichtig. Die Lage der Erschliessung und die Kostenfrage ist zurzeit offen. Aufgrund neuer Erkenntnisse im Ende 2024 und anfangs 2025 soll die Fläche nun ausgezont und im Raum Möösli wiederum eingezont werden.
Ber.	Es sei aufzuzeigen, wie der kantonale Auftrag bezüglich Berücksichtigung/Umsetzung der BLN-Schutzziele (Säntis) ausgeführt werde.	Dies wird in der Schutzverordnung umgesetzt. Im kommunalen Richtplan finden sich Vorgaben dazu.
Ber.	Nach einer Aktualisierung der Masterplanung kann auf den Passus Umfahrungsstrasse im Kap. 3.1.6 verzichtet werden.	Die Masterplanung wird nicht weiter aktualisiert.
Ber.	In Kap. 3.1.8 seien Massnahmen zu Vorgaben 2,3 zu konkretisieren (Betreuungsangebote)	Es handelt sich um einen laufenden Prozess im Gemeinderat. Auf weitere Ausführungen wird deshalb verzichtet
Ber.	Die in Kap. 3.1.9 erwähnten Ziele/Strategien der aktiven Bodenpolitik seien an anderen Stellen im Bericht oder anderen Dokumenten zu benennen.	Im erwähnten Kapitel werden die verschiedenen Möglichkeiten der Gemeinde aufgeführt. Im Richtplan Teil Eigentum finden sich zur aktiven Bodenpolitik indirekt einige Vorgaben.
Ber.	Für eine bessere Übersicht sollen in Kap. 3.4.2 pro Änderung Screenshots eingebaut werden.	Die Zuordnung ist bereits eindeutig.
Ber.	S. 19-20: Chienberg Untertag sei zu wenig genau verortbar.	Eine Vororientierung ist noch räumlich unbestimmt. Genaue Aussagen sind deshalb nicht möglich.
Ber.	S.32: Der Wirtschaftspark «Letzau» solle optimaler beschrieben werden.	Es handelt sich (nur) um die Wiedergabe einer Grundlage.

Zusätzlich zu obenstehenden Eingaben wurden weitere allgemein Inputs eingereicht zum Thema Schutzverordnung eingereicht. Diese werden separat beantwortet, vorliegend jedoch nicht aufgeführt.

A4 Kapazitätsnachweis (Stand 15. Juli 2025)

Gemeinde

Gemeinde: Oberriet (SG)
Region: Rheintal
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
K2	39'455	0	41
K3	11'985	0	62
W2	102'015	0	44
W3	27'602	0	89
WE	7'767	0	35
WG2	27'952	0	39
WG3	10'675	0	50
WG*11.5	0	5359	35

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	1'108	1'127
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	326	326
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	1'433	1'452
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	1'150	1'150
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	40.51	40.40
Kapazitätsindex	-3.5 %	-3.7 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2025
Kapazitätsberechnung erstellt durch:

Beilage

- B1 Strategieplan Innenentwicklung**
- B2 Plan zum Raumkonzept**
- B3 Änderungspläne Nutzungsplanung**
- B4 Tabelle Ein-, Um- und Auszonungen** (erst für
Einreichung zur Genehmigung)

