



GemeindeGams
ES LOHNT SICH

Revision der Ortsplanung **Richtplanung** **Rahmennutzungsplanung**

Bekanntmachung

Planungsbericht

Dieses Dokument ist nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens.

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
Kilian Müller
Msc ETH in Raumentwicklung & Infrastruk-
tursysteme
Jan Wild
Bsc ETH in Raumbezogene Ingenieurwis-
sensschaften

Qualitätsmanagement:
19.05.2026 | jwi

4.3272.002.340.02.PB_OP-
Gams_260604.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 / Handlungsbedarf	12
2.3 Strategische Grundlagen	30
2.4 Strategieplan Innenentwicklung	36
3 Instrumente	40
3.1 Handlungskatalog	40
3.2 Raumkonzept	51
3.3 Richtplanung	61
3.4 Rahmennutzungsplanung	82
3.5 Sondernutzungsplan	105
4 Bewilligung	107
4.1 Vorprüfung & Mitwirkung	107
4.2 Erlass und Rechtsverfahren	113
Anhang	114
Beilage	116

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

1.1.1.1 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 Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

Der heute rechtskräftige Zonenplan wurde am 26. Januar 1984 genehmigt. Die Schutzverordnung erlangte die Rechtskraft am 8. Juli 1983 bzw. am 11. Juli 2008, soweit sie Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes betreffen. Im Bereich der kommunalen Richtplanung liegt ein Siedlungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1982 vor.

Zonenpläne werden auf einen Planungshorizont von 15 Jahren ausgerichtet. 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.

1.1.1.2 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 als auch das neue kantonale Planungs- und Baugesetz und die überarbeitete kantonale 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.

Revision des Bundesrechts

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

Revision des kantonalen Richtplans

Die kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen für die Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei insbesondere die Mindestdichten zu beachten sind. Für die Gemeinde Gams wird bis 2040 ein Bevölkerungswachstum um 480 Personen prognostiziert. Auch mit diesem Wachstum verlangt der kantonale Richtplan, dass im Rahmen der Ortsplanung Auszonungen vorgenommen werden, da die Bauzonenreserven zu gross 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.

Agglomerationsprogramm Werdenberg-Liechtenstein (5. Generation)

Die Gemeinde Gams ist Teil der Agglomeration Werdenberg-Liechtenstein, befindet sich jedoch am Rand der Agglomeration. Sie ist als Gemeinde mit Schwerpunkt Wohnen bezeichnet.

Masterplan Regionale Raumentwicklung Sarganserland-Werdenberg

Der Masterplan mit Stand vom 24. Juni 2021 wurde von allen Gemeinden der Region verabschiedet. Die überregionalen Inhalte sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

1.1.1.3 Revisionsbedarf

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

Ebenfalls zeigt sich, dass Prozesse zur Innentwicklung zeitlich aufwändig und komplex sind. Da bei der Innentwicklung die Regelbauweise

in der Regel wenig hilfreich ist, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen basieren. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage (Richtplanung) fehlt, die in einem entsprechenden Verfahren und unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde.

1.1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von ca. 23 km² mit derzeit rund 3'608 (Stand 2023) Einwohnern und 1'241 Arbeitsplätzen (Stand 2020).

1.1.3 Planungsziele

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Gams bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung), im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde vollständig revidiert werden. Dabei sollen namentlich folgende Ziele erreicht werden:

- Entwicklung einer Strategie der Gemeindeentwicklung und deren Umsetzung in den Ortsplanungsinstrumenten.
- Die übergeordneten Planungsvorgaben sind mit dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung umzusetzen.
- Die Revision hat unter Mitwirkung der Bevölkerung sowie der besonders betroffenen Grundeigentümer zu erfolgen.

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 Mitwirkung und Information. Ziel ist es, die Bevölkerung an die Fragestellungen der Innentwicklung heranzuführen und als Thema zu etablieren. Dies ist auch daher wichtig, dass den Grundeigentümern eine Schlüsselrolle in der erfolgreichen Umsetzung einer Innentwicklungsstrategie zukommt. Die Mobilisierung unbebauter Baulandflächen ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung ortsspezifischer 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

1.2.2.1 Meilensteine

In diesem Kapitel werden die Meilensteine im Planungsablauf (Erlass, Vorprüfung etc.) dokumentiert.

- Der Handlungskatalog und das Raumkonzept wurden am 29. August 2019 vom Gemeinderat verabschiedet.
- Das Auszonungsprogramm wurde am 4. Oktober 2021 vom Gemeinderat verabschiedet.
- Die Ortsplanung mit dem kommunalen Richtplan und der Rahmennutzungsplanung wurden am 16. Juli 2024 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Der kommunale Richtplan wurde am ... vom Gemeinderat zur öffentlichen Vernehmlassung beschlossen.
- Die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wurde am ... vom Gemeinderat zur 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:

- 23. September 2019 | Informationsveranstaltung Innenentwicklung und Raumkonzept
- Verschiedene Beiträge zum Stand der Arbeiten im Publikationsblatt der Gemeinde Gams (Werdenberger, Obertoggenburger)
- 11. September 2024 | Informationsveranstaltung Ortsplanungsrevision Gams (Richtplan & Rahmennutzungsplanung)
- 25. September 2024 | Möglichkeit für Kontaktstunden / persönliche Beratungen

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

1.3.2 Mitwirkung

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

- 24. September bis 31. Oktober 2019 | Umfrage Innenentwicklung und Raumkonzept
- 31. Januar bis 28. Februar 2020 | Umfrage Baulandverfügbarkeit
- 6. September 2024 bis 8. November 2024 | Mitwirkung Revision der Ortsplanung (Richtplan & Rahmennutzungsplanung)

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

1.4 Projektorganisation

Gemeinderat

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

Arbeitsgruppe

Zur fachlichen Vorberatung der Planungsarbeiten hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, bestehend aus dem Gemeinderat und der Baukommission.

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 der verwendeten Grundlagen. Der Bericht zeigt, wie die auf den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) basierenden Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 13 RPG), des Bundesrechts sowie der übrigen Planungsgrundlagen von Kanton, Region und Gemeinde berücksichtigt werden.

2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
BLN	x	BLN Objekt 1612	2.2.2.3
ISOS	–	Keine Ortsbilder von nationaler Bedeutung	–
ICOMOS			2.2.2.1
IVS	x		2.2.2.1

2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand Februar 2023	2.2.1 2.2.2
Agglomerationsprogramm	x	5. Generation	2.2.3 2.2.6 2.3.2
Masterplan Regionale Raumentwicklung Sarganserland-Werdenberg (MRE)	x	Stand 24. Juni 2021	2.3.3
Planungs- und Baugesetz	x		2.3.1.1
Fruchtfolgeflächen	x		2.2.1.4
Karte Gewässernetz	x		2.2.5.1
Grundwasserschutzkarten	x		2.2.5.1
Naturgefahrenkarten	x		2.2.5.3
Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT)	x		2.2.5.6
Strassenklassierungspläne	x	In Revision; Datengrundlage für Pläne	–
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	x	Stand 2019; Datengrundlage für Pläne	–
Archäologische Schutzbobjekte / -gebiete	x	Stand 2018	2.2.2.1
Ortsbildaufnahme	x	Gams und Gasenzen, Aufnahme der Ortsbilder im Rahmen Erarbeitung ISOS, Stand 1997	2.2.2.1

Landschaftsentwicklungs- konzept	x	RENAT (2003, 2015)	2.2.2.3
Vernetzungsprojekt nach DZV	x	3. Periode 2017 – 2024	

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis	Kapitel
Allgemein			
Leitbilder / Strategien	x	Resultat der Strategieklausur in der Arbeitsgruppe	2.3.4
Quartieranalyse	x	im Rahmen des Ortsplanungsprozesses erarbeitet	2.2.4.1
Kommunale Richtpläne	x	vorhanden (Stand 1982)	–
Verkehr			
Übersicht öffentl. Parkplätze		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Verkehrszählungen (Quer- schnitte, Knoten, Beziehun- gen)		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
LV-Konzept		HSR (2015)	2.2.3.1 2.2.4.2
Schutz			
Kulturinventar	x	Wird parallel zur Ortsplanung überarbeitet	–
Natur- / Landschaftsinventar		Wurde als Grundlage für die SchutzV erarbeitet und in dieser umgesetzt	–
Schutzverordnung – Teil Kultur	x	vom 8. Juli 1983	–
Schutzverordnung – Natur- und Landschaftsschutz	x	vom 11. Juli 2008, keine materielle Überarbeitung notwendig	2.2.2.4
Mängelliste Natur- und Landschaftsschutz	x	Differenzen zwischen GaöL-Flächen und Schutzverordnung, bei Revi- sion Schutzverordnung zu berücksichtigen, durch Büro RENAT geführt	
Nutzung			
Zonenpläne	x	vom 26. Januar 1984	–
Baureglement	x	vom 15. September 2009	–
Übersicht über den Stand der Erschliessung	(x)	Wird bei konkretem Bedarf bestellt	
Übersicht über die Son- dernutzungspläne	x		3.5
Einzonungsbegehren	x	Es liegen Einzonungsbegehren vor	2.2.6
Liste der öffentlichen Aus- stattung / Infrastrukturen		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Erschliessungsprogramm	x		3.3.8.1
generelles Entwässerungs- projekt		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Beitrags- und Gebührenord- nung		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	

Umwelt			
Strassen-Lärmbelastungskataster		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Bodenkartierungen		Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Verdachtsflächen, belastete Flächen, Altlasten: Kataster	(x)	Wird nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Massnahmenkonzept Naturgefahren	x	Bänziger Partner AG & RKL Ingenieurbüro AG, 4. November 2015	2.2.5.3

2.2 Analyse / Handlungsbedarf

2.2.1 Nutzung

2.2.1.1 Allgemeines

Richtplan SG: Siedlungsgebiet (S11)

Das Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan soll gemäss kantonalem Richtplan auf den Bedarf für 20 – 25 Jahre festgelegt werden (s. Kap. 3.1.2). Die Dimensionierung richtet sich nach dem St. Galler Berechnungsmodell. Das Gemeindeportrait bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets (Wohn- und Mischzonen). Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom September 2016. Diese geht von folgenden Kennwerten für die Gemeinde Gams aus:

– Bevölkerung Stand 2016:	3'286 E
– Bevölkerungsziel per 2040:	3'769 E
– Median Bevölkerungsdichte pro ha:	36 E
– Erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040:	483 E
– Summe Fassungsvermögen bestehende Bauzonen:	675 E
– davon innerhalb bebauter Zonen ¹ :	133 E
– davon innerhalb unbebauter Bauzonen:	542 E
– Kapazitätsindex:	-7.2 %
– Reduktion Siedlungsgebiet (gemäss Mediandichte):	-0.7 ha

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

Auf Grundlage des St. Galler Berechnungsmodells wird die Bauzonengrösse berechnet, die im Zonenplan ausgeschieden werden kann. Im kantonalen Richtplan sind keine Siedlungserweiterungsgebiete vorgesehen. Für Neueinzonungen werden im kantonalen Richtplan klare Rahmenbedingungen formuliert:

- Der 15-Jahres-Bedarf darf nicht überschritten werden;
- Minstdichteanforderungen (Mediandichte der jeweiligen Zone / Raumtyp)
- Angemessene ÖV-Erschliessung (s. unten, Koordinationsblatt S14);
- Verfügbarkeit des Baulandes muss sichergestellt sein.

In Gemeinden wie Gams, in denen der Kapazitätsindex kleiner als -6% ist und die auszuzonende Fläche grösser als 0.5 ha ist, muss gemäss kantonalem Richtplan die Bauzone verkleinert werden. Der dazu notwendige Auszonungsprozess wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Der Kanton übernimmt allfällige Entschädigungen für Auszonungen (s. Kap. 3.1.2).

¹ entsprechend einer Zunahme der Bevölkerungsdichte von 4 % (kantonale Annahme/Vorgabe) | in der Vergangenheit hat die Bevölkerungsdichte tatsächlich abgenommen.

Richtplan SG: Abstimmung Siedlung und Verkehr (S14)

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit der Vorgabe wird angestrebt, die Feinverteilung innerhalb einer Gemeinde zu steuern. Die Siedlungsentwicklung ist prioritär dorthin zu lenken, wo bereits ein gutes Angebot besteht und dieses optimal genutzt werden kann, ohne dass neue Infrastruktur benötigt wird.

Für Einzonungen von Wohn-, Misch- sowie Arbeitszonen verlangt der kantonale Richtplan mindestens die ÖV-Güteklasse D gemäss der Berechnungsmethodik des ARE, was ungefähr einem Halbstundentakt mit dem Bus entspricht. Die Erschliessungsanforderungen werden im Agglomerationsprogramm Werdenberg-Lichtenstein übernommen und verfeinert (s. unten).

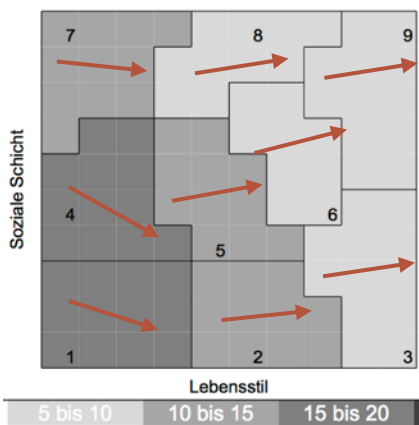
Richtplan SG: Agglomerationsprogramm Werdenberg-Lichtenstein (VI 15)

Das Agglomerationsprogramm Werdenberg-Lichtenstein stipuliert in der Teilstrategie Siedlung und Landschaft folgende Massnahmen «um eine undifferenzierte Siedlungsentwicklung in die Fläche mit den entsprechenden negativen Begleiterscheinungen zu vermeiden [...]:

Eine Neuerschliessung von Bauland erfolgt erst, wenn die heute baureifen Zonen weitgehend überbaut sind. In diesem Fall sind vorrangig die gut an den ÖV angebundenen Zonen zu erschliessen. (s. Kap. 3.1.2).

Für zukünftige Neueinzonungen von Bauland wird für die Siedlungsgebiete der Gemeinde Gams bei Neueinzonungen eine minimale ÖV-Erschliessungsgüte D gemäss Norm vorausgesetzt. (s. Kap. 3.1.2).

Abb. 1 Nachfragesegmente inkl. Veränderung der letzten 25 Jahre (Fahrländer Partner AG)



Verteilung in Prozent

2.2.1.2 Wohn- und Mischnutzung

Gemeindecheck Wohnen (SOTOMO | Fahrländer Partner AG)

Die Gemeinde Gams ist eine periurbane Industriegemeinde. Das Wachstum entspricht dem nationalen und dem regionalen Durchschnitt. Die demografische Struktur ist durchschnittlich, mit einem leicht höheren Anteil an jüngeren Personen. Daraus lässt sich schliessen, dass viele Familien in der Gemeinde Gams leben.

SOTOMO und Fahrländer Partner AG haben ein System entwickelt, mit dem sich Haushalte in neun Nachfragesegmente einteilen lassen. Die Nachfragesegmente werden nach ihrer sozialen Schicht (statusniedrig bis statushoch) und ihrem Lebensstil (bürgerlich-traditionell bis individualisiert) unterschieden. Die Segmente lassen sich in einem Raster darstellen, in dem die soziale Schicht auf der vertikalen und der Lebensstil auf der horizontalen Achse dargestellt werden. Zudem werden die Nachfragesegmente in verschiedene Lebensphasen eingeteilt, die die Wohnsituation charakterisieren.

Damit lassen sich einerseits Aussagen zur Zusammensetzung der heutigen Wohnbevölkerung treffen und die Entwicklung der letzten Jahre aufzeigen. Andererseits eignet sich die Charakterisierung auch zur Bestimmung des Bevölkerungstyps, der künftig schwerpunktmässig angesprochen werden soll und auf dessen Bedürfnisse die Entwicklung ausgerichtet werden soll (s. Kap 2.3.4.3).

Die Verteilung der Nachfragesegmente in der Gemeinde Gams zeigt eine Überrepräsentation von unter- bis mittelständischen und eher bürgerlichen Segmenten. Auch im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt zeigt sich, dass die Bevölkerung der Gemeinde Gams mittelständischer und bürgerlicher ist.

Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt folgende Entwicklung der Anteile:

Tab. 1 Entwicklung der Nachfragesegmente (Fahrländer Partner AG)

Nr.	Bezeichnung	Anteil 1990	Anteil 2016
1	Ländlich Traditionelle	28 %	17.5 %
2	Moderne Arbeiter	8 %	10.0 %
3	Improvisierte Alternative	2 %	7.6 %
4	Klassischer Mittelstand	34 %	16.3 %
5	Aufgeschlossene Mitte	9 %	13.9 %
6	Etablierte Alternative	2 %	10.0 %
7	Bürgerliche Oberschicht	14 %	11.8 %
8	Bildungsorientierte Oberschicht	2 %	7.0 %
9	Urbane Avantgarde	1 %	5.9 %

Daraus lassen sich die folgenden Trends ableiten:

Der Anteil der Bewohner mit einem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (Segmente 1, 4, 7) hat stark um 29 % abgenommen. Es ist eine allgemeine Verschiebung hin zu einem individualisierten Lebensstil (Segmente 3, 6, 9) zu beobachten. Die Bevölkerung ist damit wesentlich individualisierter geworden und nähert sich dem schweizerischen Durchschnitt.

Der Anteil der von Haushalten tieferer und mittlerer Schichten hat jeweils leicht abgenommen (jeweils um ca. 4 %). Die Haushalte der oberen Schichten haben dementsprechend ihren Anteil um dieses Mass vergrößert.

Familien mit Kindern sind mit 31.6 % die grösste Gruppe der Lebensphasen, auch im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt ist dieser Anteil grösser. Ansonsten entspricht die Verteilung der Lebensphasen ungefähr dem Schweizer Durchschnitt: hohe Anteile bei älteren Singles und Paaren, mittlere Anteile bei Einelternfamilien, mittelalterlichen Singles und Paaren sowie jungen Singles und tiefe Anteile bei jungen Paaren und Wohngemeinschaften.

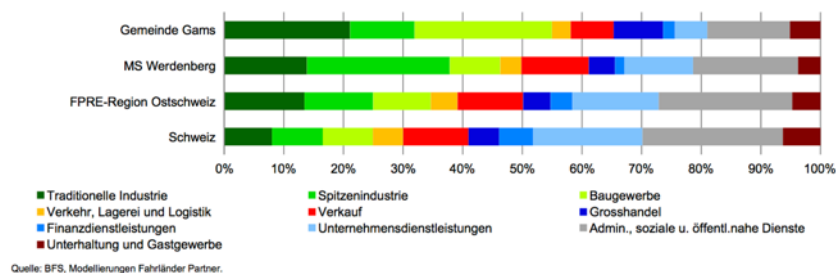
2.2.1.3 Arbeitsnutzung

Gemeindecheck Geschäft (Fahrländer Partner AG)

Die Gemeinde Gams weist 249 Arbeitsstätten (Stand 2015) auf, die 1'171 Personen beschäftigen (892 Vollzeitäquivalente). Der Arbeitsmarkt (Anzahl der Beschäftigten und Vollzeitäquivalente) hat sich seit 2005 kaum entwickelt bzw. stagniert und bleibt damit gegenüber der Entwicklung in der ganzen Schweiz und in der Region zurück.

Die Gemeinde Gams weist gegenüber dem Durchschnitt der Schweiz jeweils einen um ein Mehrfaches höheren Anteil im 1. und 2. Sektor auf. Auch gegenüber der Region sind die Anteile teilweise signifikant höher.

Abb. 2 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen 2. und 3. Sektor, 2015, Gemeindecheck Geschäft



Als Hauptbranchen im 2. und 3. Sektor sind die traditionelle Industrie und das Baugewerbe auszumachen

2.2.1.4 Landwirtschaft

Richtplan SG: Fruchtfolgeflächen (V 11)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Flächen sind für eine ausreichende Ernährungsbasis zu erhalten (s. Kap. 3.1.4).

2.2.1.5 Öffentliche Bauten und Anlagen

Richtplan SG: Agglomerationsprogramm Werdenberg-Lichtenstein (VI 15)

Die Gemeinde entwickelt ihre öffentlichen Bauten und Anlagen an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen. In der Gemeinde Gams befinden sich die bestehenden Gemeindeinfrastrukturen (Schulhäuser etc.) in zentraler Lage. Es besteht derzeit kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Bauten und Anlagen.

2.2.2 Schutz

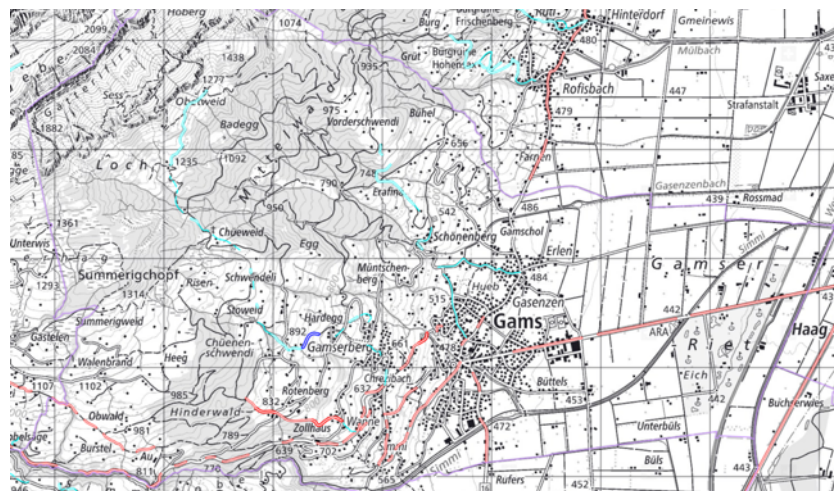
2.2.2.1 Kulturschutz

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Gams sind mehrere Einträge im IVS vorhanden. Von nationaler Bedeutung und mit historischer Substanz sind insbesondere die Strassen von Gams in Richtung Wildhaus und in Richtung Bondern. Zudem gibt es im Gamserberg verschiedene Wege mit historischer Substanz. Das Inventar ist als Grundlage für die Festlegungen der Schutzverordnung zu verwenden (s. Kap. 3.1.3).

Abb. 3 Ausschnitt Inventar der historischen Verkehrswege (map.geo.admin.ch, 04.01.2019)

rot: nationale Bedeutung
blau: regionale Bedeutung
hellblau: lokale Bedeutung



Richtplan SG: Archäologische Fundstellen (S33)

Die schützenswerten archäologischen Fundstellen sind im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich zu sichern (s. Kap. 3.1.3). Funde

sind dem Amt für Kultur (Fachbereich Archäologie) zu melden, Ausgrabungen sind zu gestatten sowie Tätigkeiten und Massnahmen, welche die Fundstellen gefährden könnten, durch das Amt bewilligen zu lassen. In der folgenden Tabelle sind die archäologischen Fundstellen auf dem Gebiet der Gemeinde Gams ersichtlich.

Tab. 2 Archäologische Fundstellen (kantonaler Richtplan S33)

Signatur Richtplan	Fundstelle
29.001	Gasenzen, Martinsacker
29.002	Burg Gams
29.003	Pfarrkirche St. Michael

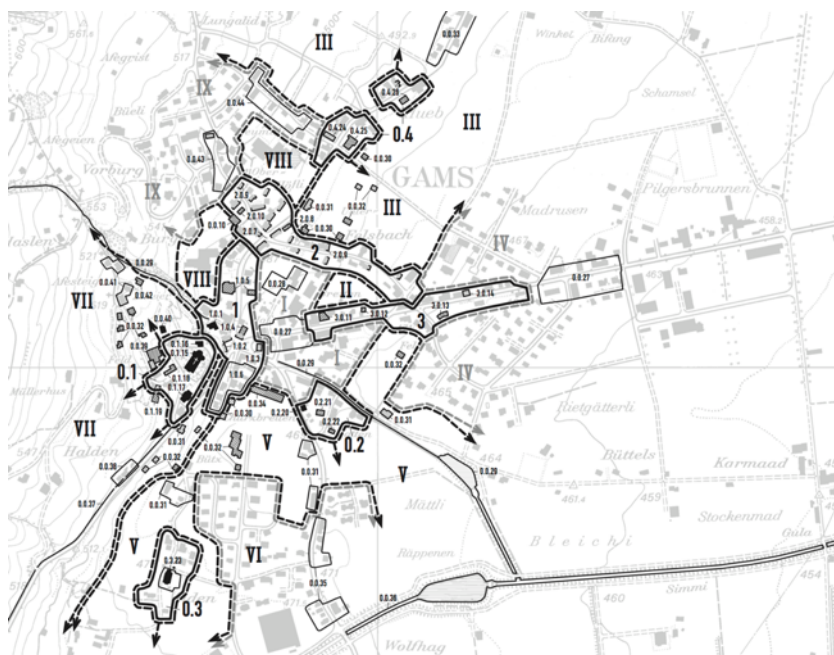
Ortsbildaufnahmen, allgemein

Die aufgenommenen Ortsbilder innerhalb der Gemeinde Gams (Gams und Gasenzen) weisen keine übergeordnete (nationale oder kantonale) Bedeutung auf. Die Aufnahme des Ortsbids ist demnach von kommunaler Bedeutung. Seit der Erstellung der Ortsbildaufnahme hat sich die Situation teilweise massgeblich verändert. Insbesondere wurden innerhalb vieler Freiflächen in der Nähe des Dorfzentrums Bauten erstellt, andere Freiflächen sind rechtskräftig der Bauzone zugewiesen. Diese Differenzen sind im Rahmen der Ortsplanung in der Interessenabwägung zu bereinigen (s. Kap. 3.1.3).

Ortsbildaufnahme Gams, kommunale Bedeutung

Mit dem hohen Erhaltungsziel A bzw. a (Erhalt der Substanz bzw. der Beschaffenheit) sind die Gebiete 1 (Ortskern), 2 (Felsbach), 3 (Breiten-Madrusa), die Baugruppen 0.1 (Kirch-/Schulbezirk), 0.3 (Widen), 0.4 (Hueb) sowie die Umgebungs-Zonen und -Richtungen II, III, V, VII und VIII bezeichnet. Die übrigen Gebiete, Baugruppen und Umgebungs-zonen und -Richtungen weisen das Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur bzw. der Eigenschaften) auf.

Abb. 4 Ausschnitt Ortsbildaufnahme Gams

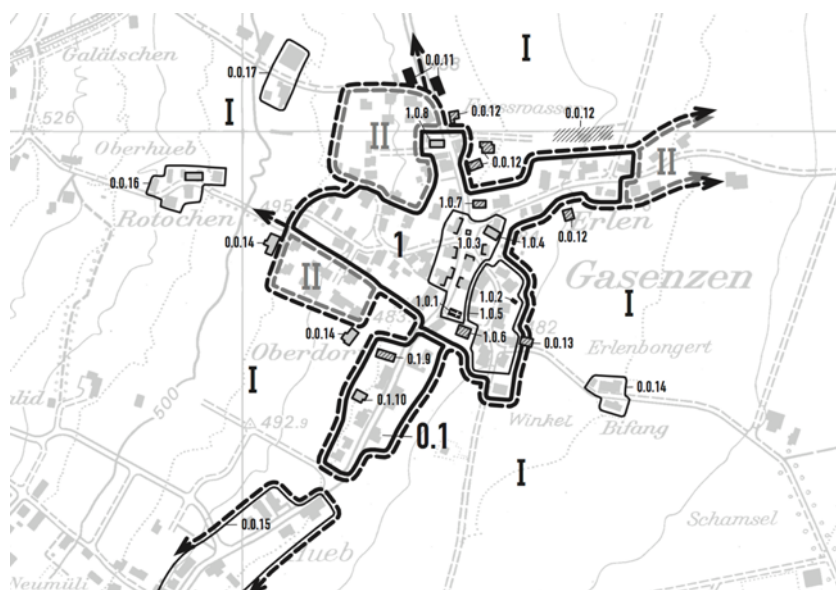


Ortsbildaufnahme Gasenzen, kommunale Bedeutung

Der alte Siedlungsbereich der Gasenzen (Gebiet 1) wird mit dem Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) bezeichnet. Das Wiesland um das Siedlungsgebiet (Umgebungsrichtung I) soll in seiner Beschaffenheit erhalten werden.

Die Baugruppe 0.1 (bäuerliche Ortsbilderweiterung) soll in ihrer Substanz erhalten werden.

Abb. 5 Ausschnitt Ortsbildaufnahme Gasenzen



ICOMOS

In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz von ICOMOS sind in der Gemeinde Gams acht Gärten und Anlagen aufgeführt. Dabei wurden Kirchgärten, Friedhöfe und Brunnen aufgenommen. Für die Ortsplanung direkt relevante Inhalte sind nicht vorhanden.

2.2.2.2 Naturschutz

Richtplan SG: Vorranggebiete Natur und Landschaft (V31)

Die im Richtplan definierten Naturschutzgebiete und Lebensräume bedrohter Arten sind zu beachten und grundsätzlich zu erhalten (s. Kap. 3.1.4).

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete umfassen kleinflächige Lebensstätten charakteristischer Pflanzen- und Tiergemeinschaften, die einen umfassenden Schutz erfordern. Abgesehen von Pflegemassnahmen, die dem Schutzziel dienen, sollen hier keine menschlichen Eingriffe erfolgen. Folgende Objekte sind zu berücksichtigen:

Hochmoore

- Schönenboden/Sommerigchopf (nationale Bedeutung)
- Moor nördlich Heeg (nationale Bedeutung)

Flachmoore

- Oberhag/Müselen/Langriet (nationale Bedeutung)
- Risen (regionale Bedeutung)
- Risen-Chueweid (regionale Bedeutung)

Trockenwiesen und –weiden

- Fizzenbergli (regionale Bedeutung)
- Gazolf (regionale Bedeutung)

Lebensräume bedrohter Arten

Lebensräume bedrohter Arten sind meist strukturreich und ursprünglich und für Menschen schwer zugänglich. In diesen Lebensräumen sollen die Naturvielfalt und die Abgeschiedenheit dauernd gesichert werden und vor Störungen bewahrt werden:

- Hoher Kasten–Schlosswald–Kreuzberghang–Gulmen–Simmitobel–Wildhauser Schafberg (Kern- und Schongebiet)

Richtplan SG: Lückiger Lebensraumverbund (V32)

Gebiete mit lückenhafter Lebensraumverbindung umfassen weitgehend ausgeräumte Landschaften mit unzureichendem Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen. Zur Verbesserung der Situation sollen die

Neuschaffung zusätzlicher Elemente (Hecken, Magerwiesen, Hochstamm-Obstbäume, Revitalisierungen von Fließgewässern usw.) geprüft und die ökologische Aufwertung von Wildtierkorridoren berücksichtigt werden. Der Raum Gamser und Grabser Riet (Rh 31-34) befindet sich östlich des Siedlungsgebiets im Talgebiet zwischen Gasenzenbach, Simmi, dem Grabser Bach und dem Werdenberger Binnenkanal. In diesen Gebieten sollen in Vernetzungsprojekten Massnahmen aufgezeigt werden, welche die Gebiete ökologisch aufwerten und die Vernetzung verbessern (s. Kap. 2.2.2.4 und 3.1.4).

Richtplan SG: Wanderungskorridore (V33)

Im Grabserberg verläuft über das Simmitobel der Wildtierkorridor SG11 von nationaler Bedeutung. Sein Zustand wird als intakt eingestuft. Wildtierkorridore sollten nicht durch isolierende Elemente wie Siedlungsbänder oder eingezäunte Strassen und Eisenbahnen unterbrochen werden (s. Kap. 3.1.4).

2.2.2.3 Landschaftsschutz

Bundesinventar über die schützenswerten Landschaften (BLN): 1612 Säntisgebiet

Die Gemeinde Gams ist im Bereich der zum Alpstein gehörenden Gipfel vom BLN-Gebiet 1612 Säntisgebiet betroffen. Aufgrund der Lage weit ausserhalb des Siedlungs- oder landwirtschaftlich genutzten Gebiets hat diese Zuweisung keine Auswirkungen auf die Ortsplanung.

Richtplan SG: Streusiedlungsgebiet (S52)

In traditionellen Streusiedlungsgebieten kann gemäss Art. 39 RPV die Umnutzung von Bauten unter Umständen als standortgebunden bewilligt werden. Damit kann der Erhalt von Bauten, die aufgrund des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Zweck verloren haben, über die Möglichkeiten von Art. 24 RPG hinaus erleichtert werden. Die Bewilligung wird analog zum Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen erteilt. Demnach hat die Richtplanfestlegung keinen direkten Einfluss auf die kommunale Ortsplanung.

Flächen rund um die Siedlungsgebiete von Wildhaus, Unterwasser, Alt St. Johann sind als Streusiedlungsgebiet bezeichnet. Die östlichen Ausläufer davon betreffen im Gamserberg auch die Gemeinde Gams (s. Kap. 3.1.4).

2.2.2.4 Bestehende kommunale Instrumente

Schutzverordnung

Die Schutzverordnung der Gemeinde wurde im Landschaft und Natur betreffenden Teil einer Gesamtrevision unterzogen. Dafür wurden die

entsprechenden kommunalen Inventare (Natur und Landschaft) aktualisiert. Die Schutzverordnung wurde am 11. Juli 2008 genehmigt. Damit verfügt die Gemeinde Gams über eine aktuelle Schutzverordnung für den Teil „Landschaft und Natur“.

Vernetzungsprojekt

Die Gemeinde Gams hat zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie der Flora und Fauna im Jahr 2003 ein Vernetzungsprojekt gemäss der Direktzahlungsverordnung erstellen lassen. Ein übergeordnetes Ziel ist die Förderung und der Erhalt der abwechslungsreichen Landschaft sowie der ökologisch wertvollen Biodiversitätsförderflächen (BFF) für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die 3. Periode des Vernetzungsprojekts läuft von 2016 bis 2023.

2.2.3 Infrastruktur und Ausstattung | Verkehr

2.2.3.1 Strassen und Wege

Richtplan SG: Strassen inkl. Langsamverkehr (VI21)

Zur Förderung des Langsamverkehrs sind bei Planungen folgende Grundsätze zu beachten (s. Kap. 3.1.6):

Fussverkehr

Es sind durchgehende, attraktive und sichere Fusswege zu den wichtigsten Zielen und Quellen im Siedlungsgebiet zu schaffen.

Es sind durchgehende und attraktive Wanderwege zu gestalten.

Es sind sichere Fussgängerquerungen zu verwirklichen.

Die Bedürfnisse von Mobilitätsbehinderten, Betagten und Kindern sind zu berücksichtigen.

Veloverkehr

Es ist ein durchgängiges und attraktives Veloroutennetz sowohl für die geübten als auch die weniger geübten Velofahrenden zu fördern.

Die Sicherheit ist auf stark bzw. schnell befahrenen Strassen und an Knoten zu erhöhen.

An ÖV-Haltestellen, in den Stadtzentren, an Wohn- und Arbeitsorten, bei öffentlichen Bauten und Anlagen sowie bei Freizeitanlagen und Einkaufszentren ist ein genügend grosses und qualitativ gutes Angebot an Veloabstellplätzen bereitzustellen.

Schwachstellenanalyse Langsamverkehr (Tiefbauamt SG)

Die Schwachstellenanalyse des kantonalen Radverkehrsnetzes zeigt sowohl lineare als auch punktuelle Schwachstellen. Dabei werden nationale,

kantonale und lokale Routen einbezogen. Die Massnahmen zur Beseitigung der Schwachstellen werden nach Relevanz und Priorität eingestuft.

In der Gemeinde Gams wurden lineare Schwachstellen (z. B. fehlende Veloinfrastruktur zur gesicherten Veloführung) entlang der Strasse nach Wildhaus sowie punktuelle Schwachstellen (vor allem mangelhaft ausgestaltete Knoten) festgestellt. (s. Kap. 3.1.6).

Agglomerationsprogramm: Teilstrategie Nachfragemanagement

Für den Fussverkehr sollen optimale Bedingungen geschaffen werden, insbesondere im Dorfzentrum und entlang der Ortsdurchfahrten (s. Kap. 3.1.3 und 3.1.6).

Fuss- und Veloverkehrskonzept 2015 (HSR)

Das Fuss- und Veloverkehrskonzept sieht diverse Verbesserungen bei Querungsmöglichkeiten oder die Ergänzung von Velostreifen vor. Zudem wurden verschiedene Netzlücken identifiziert, die geschlossen werden sollen. Zudem sollen die Wohnquartiere flächendeckend als Tempo-30-Zone ausgeschieden werden (s. Kap. 3.1.6).

2.2.3.2 Öffentlicher Verkehr

Agglomerationsprogramm 5. Generation

Gams soll, analog zum neuen regionalen Buskonzept Werdenberg, in den Hauptverkehrszeiten viertelstündlich, in den übrigen Zeiten halbstündlich in Richtung Buchs angeschlossen werden. Dabei verkehren die Busse weiterhin halbstündlich bis Schaan/Vaduz.

Nach Wildhaus gilt ein Halbstundentakt sowie ein Stundentakt in Richtung Bendorf und Sennwald (s. auch Kap. 3.1.6).

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms wird die Wiedereröffnung des Bahnhofs Gams-Haag angestrebt. Danach soll der Bahnhof längerfristig zu einer Verkehrsdrehscheibe werden und insbesondere die Arbeitsgebiete Haag sowie das Liechtensteiner Unterland anbinden.

2.2.4 Gestaltung

2.2.4.1 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 (s. Kap. 3.1.4). Auf dem Gebiet der Gemeinde Gams ist gegen Grabs und Sax jeweils ein siedlungsgliedernder Freiraum eingezeichnet.

Quartieranalyse

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu begründen, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Quartiereinteilung unter Berücksichtigung der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse durchgeführt.

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung unter Einbezug von Gemeindevertretern und der Planer durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und des Eindrucks vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die Quartieranalyse dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Planungsinstrumente (s. Kap. 3.1.3).

2.2.4.2 Gestaltung Öffentliche Räume

Fuss- und Veloverkehrskonzept 2015 (HSR)

Im Fuss- und Veloverkehrskonzept wird eine umfassende Umgestaltung des Dorfzentrums (zentraler Knoten inkl. erster Bereiche der angrenzenden Strassenarme) und in der Gasenzen stipuliert. Zudem sollen verschiedene Eingangssituationen in den Innerortsbereich verbessert werden (s. Kap. 3.1.3 und 3.1.6).

Betriebs- und Gestaltungskonzept Dorfzentrum

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Dorfzentrum sieht die Verlegung der Grabserstrasse nach Norden vor. Dadurch werden im Ortszentrum Flächen für eine Aufwertung freigespielt. So ist beispielsweise die weitergehende Offenlegung des Dorfbaches möglich. Im Bereich des bestehenden Gemeindehauses und der danebenliegenden Liegenschaft kann eine Neuüberbauung realisiert werden (s. Kap.3.1.3).

Abb. 6 Ausschnitt betriebs- und Gestaltungskonzept Dorfzentrum Gams (Strittmatter Partner AG, 22. Februar 2018)



2.2.4.3 Gestaltung Landschaft

Richtplan SG: Golfplatz (V54)

Der Golfplatz Gams-Werdenberg ist als bestehende Anlage im Richtplan aufgenommen. Es besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Agglomerationsprogramm: Siedlungsbegrenzung (SL-11)

Die wichtigen ökologischen Vernetzungsachsen – insbesondere die vier talübergreifenden Korridore und der Flussraum des Rheins – sind zu sichern. Die bestehenden Instrumente, kantonaler Richtplan bzw. Landesrichtplan und kommunale Richt- und Zonenpläne, sind um die nötigen Festlegungen zu ergänzen (s. Kap. 3.1.4).

Agglomerationsprogramm: Umgang mit Gewässern (Aufwertungskonzept für die Binnenkanäle SL-13 / Machbarkeitsstudie Gewässer im Meliorationsgebiet SL-14)

Die Meliorationslandschaft in der Talebene des Rheintals ist von anthropogenen Strukturen geprägt, insbesondere von künstlich angelegten Fließgewässern (Binnenkanal, Kiessammler, begradigte Gewässer, Gräben). Diese bieten Aufwertungspotenzial hinsichtlich ihrer natürlichen

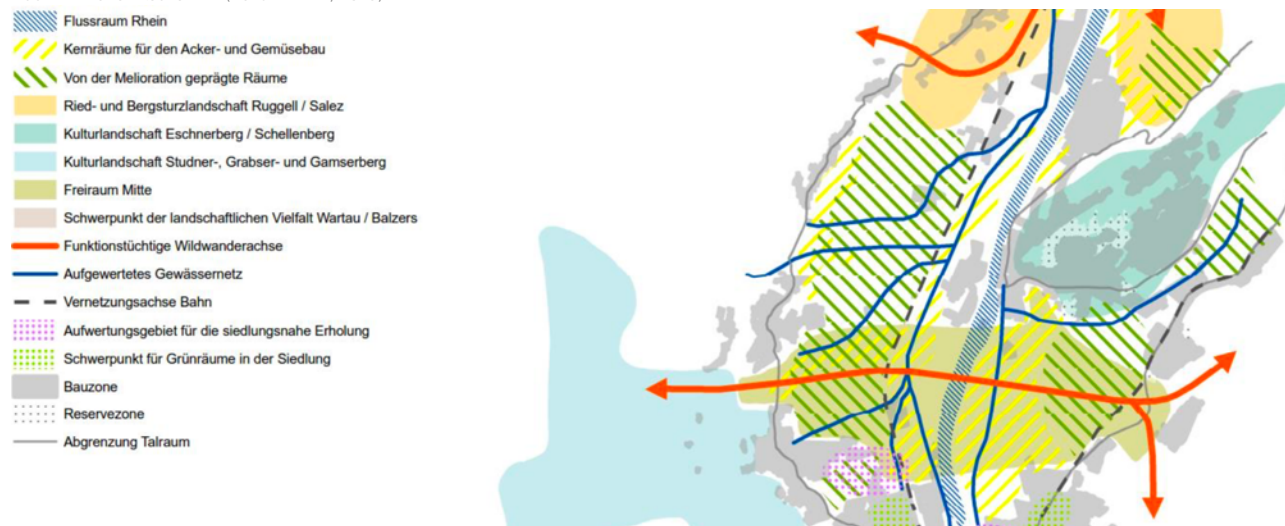
Funktion und des Erholungswerts. Dieses soll ausgeschöpft werden, bzw. sollen Abklärungen getroffen werden, ob eine Aufwertung möglich ist (s. Kap. 3.1.4).

Entwicklungskonzept Landschaft (LEK)– Agglomerationsprogramm

Das LEK wurde als Vorarbeit für das Agglomerationsprogramm der dritten Generation erarbeitet. Darin wird im Zukunftsbild Landschaft die Tallandschaft um Gams als von der Melioration geprägter Raum bezeichnet. Diese Flächen, die vor allem für die Viehwirtschaft genutzt werden, sind weitgehend unbebaut und weisen nur wenige Infrastrukturbauten auf. Zur landschaftlichen Aufwertung sollen Siedlungsränder differenzierter gestaltet werden (z. B. durch Einbettung in Obstanlagen). Zur Verbesserung der Erholungsfunktion soll insbesondere das Wegnetz aufgewertet werden (s. Kap. 3.1.5). Weitere Einträge sind Kernräume für den Acker- und Gemüsebau. Diese dienen aufgrund ihrer Bodenqualität primär als Produktionsflächen für die Landwirtschaft, sind aber auch wichtige Erholungsflächen. Ökologische Qualitäten sind zu erhalten. Der Freiraum zwischen Gams und Grabs, der sich über die ganze Breite des Tals zieht, wird als Freiraum Mitte bezeichnet. Dieser soll weiterhin schwerpunktmässig landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch nicht für anlageintensive Produktionen. Die wertvollen Lebensräume sollen erhalten und Wildtierkorridore reaktiviert werden. Die bestehenden Alleen sollen als charakteristisches Merkmal erhalten bleiben. Die Bahnlinie als ökologische Vernetzungsachse soll durch die Landwirtschaft unterstützt werden, indem entlang der Bahn ökologische Ausgleichsflächen angelegt werden. Zudem soll der Werdenberger Binnenkanal revitalisiert werden (s. Kap. 3.1.4).

Die Kulturlandschaft im Gamserberg weist grossflächige Rodungen und Streusiedlungen auf. Die landschaftlich prägenden Werte sollen erhalten werden und bauliche Aktivitäten sind mit Rücksicht auf die Landschaft vorzunehmen (s. Kap. 3.1.4).

Abb. 7 Zukunftsbild LEK (Büro RENAT, 2015)



2.2.5 Umwelt

2.2.5.1 Gewässer

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die GSchV präzisiert die Typen (Art. 29f GSchG) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchG) mit den bezeichneten Bereichen. Neben Gewässerschutzbereichen Au (unterirdische Gewässer) (Grundwassersstrom des Rheins und diverse in Hanglage) gibt es auf dem Gemeindegebiet diverse Grundwasserfassungen und Grundwasserquellen, für welche bereits rechtskräftig Grundwasserschutzzonen erlassen wurden.

Im Bereich des Wolfsagger sollte die Situation im Zonenplan (Zuweisung einer Grundwasserschutzzone S2 zu einer Nichtbauzone) bereinigt werden (s. Kap. 3.1.4).

Oberflächengewässer

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei müssen die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Die Festlegung der Gewässerräume kann der Gesamtrevision nachgelagert in einer Teilrevision erfolgen (s. Kap. 3.1.4).

2.2.5.2 Lärm

Lärmschutzverordnung (LSV)

Für die Beurteilung des Lärmes ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte (bei Einzonungen Planungswerte) eingehalten werden.

Revision Umweltschutzgesetzgebung (USG) und Lärmschutzverordnung (LSV)

Änderungen am Zonenplan sind aufgrund der Revision der Umweltschutzgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV), die seit dem 1. April 2026 in Kraft sind, im Hinblick auf den Lärmschutz zu prüfen. Der Nachweis der relevanten Zonenplanänderungen wird im Kap. 3.4.2.2 erbracht und erläutert.

2.2.5.3 Naturgefahren

Karte der Naturgefahren | Massnahmenkonzept Naturgefahren 2015

Die Kartierung der Naturgefahren zeigt die Gefährdung durch Rutschungen, Sturz, Lawine und Überschwemmung. Sie unterscheidet zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen Gefährdungen (rot). In der Gemeinde Gams sind Gefährdungen durch Rutschungen im Bereich des Gamserberges mit grösstenteils geringer bis mittlerer Gefährdung sowie durch Überschwemmungen aufgrund von Bächen vorhanden. Zudem besteht an zwei Stellen eine geringe Lawinengefahr. Mittlere und erhebliche Gefährdungen treten lediglich ausserhalb der Bauzone auf (abgesehen von Überschwemmungen im unmittelbaren Bereich von Fließgewässern).

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren definiert auf Grundlage der Kartierung der Naturgefahren Massnahmen zur Gefahrenreduktion. Im vorliegenden Konzept sind lediglich Massnahmen zum Objektschutz oder zur Gewässersanierung vorgeschlagen. Raumplanerische Massnahmen (Freihaltung von Flächen von Bebauung) sind nicht vorgesehen, es besteht demnach kein direkter Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

2.2.5.4 Nichtionisierende Strahlung

Verordnung über die nicht ionisierende Strahlung (NISV)

Nicht ionisierende Strahlung geht von Antennenstandorten, Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) aus. Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) bzw. der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla bei Neueinzonungen überschritten, dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN: Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, sowie öffentliche oder private,

raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielflächen; auf Flächen, auf die vorhergehende Nutzungen zulässig sind, dürfen Orte empfindlicher Nutzung nicht erstellt werden) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Gams sind ein Antennenstandort im Bereich der ARA sowie ein zweiter im Gebiet Karmaad vorhanden. Zudem verläuft eine Bahnübertragungsleitung entlang. Innerhalb der angrenzenden Bauzone ist sicherzustellen, dass keine OMEN in Bereichen mit Grenzwertüberschreitungen auftreten.

2.2.5.5 Belastete Standorte

Kataster der belasteten Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte erfasst. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 sicher oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort). In Gams gibt es verschiedene belastete Standorte. Diese haben jedoch derzeit keinen Einfluss auf die Ortsplanung.

2.2.5.6 Störfallrisiken

Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT)

Der Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport (RK IGT) bildet alle Standorte und Verläufe von Risikoträgern, welche der Störfallverordnung unterliegen, ab. Im Kataster sind die Bahnlinie sowie ein Betriebsareal im Karmaad eingetragen. Der Konsultationsbereich zeigt den Bereich, der von einem Störfall potenziell betroffen sein könnte. Die Störfallrisiken sind bei einer Einzonung oder Projektentwicklung in einem entsprechenden Gebiet in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

2.2.6 Eigentum

Agglomerationsprogramm: Ausnützung Innenentwicklungspotenzial (S-6)

Das Agglomerationsprogramm empfiehlt den Gemeinden eine aktive Bodenpolitik zu betreiben (s. Kap. 3.1.2).

Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren

Bei der Gemeinde Gams sind verschiedene Einzonungsbegehren deponiert. Zudem besteht Klärungsbedarf bei Gebieten, die im übrigen Gemeindegebiet liegen. Alle Einzonungsbegehren werden im Rahmen der Richtplanerarbeitung sorgfältig geprüft.

Analyse der Baulanderhältlichkeit

Die Analyse der Baulanderhältlichkeit erfolgt über einen Fragebogen an alle Eigentümer von ungenutzten Arealen. Dabei kann es sich um eigenständige Grundstücke wie auch um Bauzonenreserven auf Teilen von Grundstücken handeln. Die Umfrage wird nach Vorliegen des Raumkonzepts durchgeführt.

2.3 Strategische Grundlagen

2.3.1 Kantonalplanung

2.3.1.1 Planungs- und Baugesetz

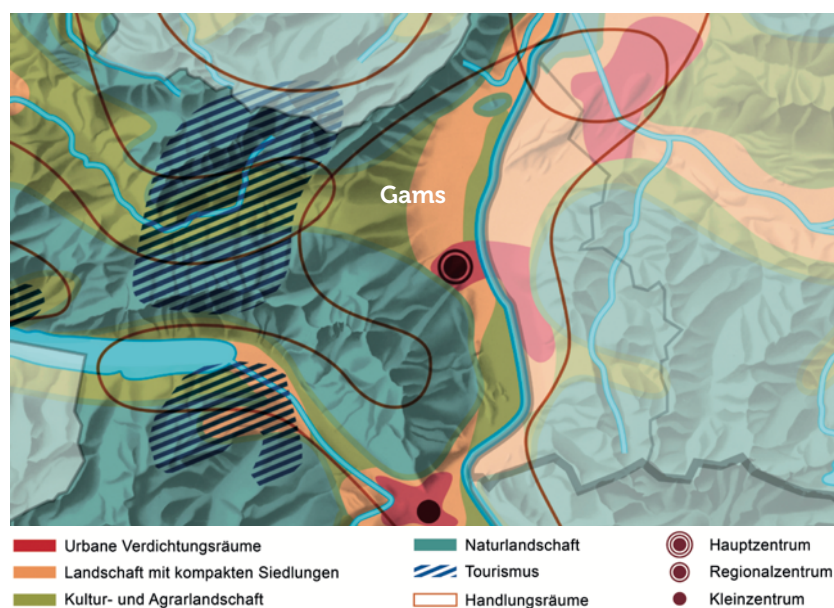
Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung geschaffen. Änderungen gibt es insbesondere in den Bereichen der Zonenarten und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

2.3.1.2 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 Raumtypen, denen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde liegen. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Die Gemeinde Gams ist ihren unterschiedlichen Charakteristika entsprechend unterschiedlichen Raumtypen zugewiesen (s. Abb. 8).

Abb. 8 Ausschnitt Raumkonzept St. Gallen
orange: Landschaft mit kompakten Siedlungen
grün: Kultur- und Agrarlandschaft
türkis: Naturlandschaft



Für die Ortsplanung sind deshalb die folgenden strategischen Grundsätze zu beachten (s. Kap. 3.1.2, 3.1.3 und 3.1.4):

Für die Landschaft mit kompakten Siedlungen

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft:
 - Klare Siedlungsränder schaffen und Übergänge zwischen Siedlung und Kulturlandschaft gestalten.
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten
 - Regionale Wirtschaft zur Entfaltung bringen und zugleich eine hohe Wohn- und Landschaftsqualität erhalten.
 - Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet aktivieren; Prüfung von Umzonungen schlecht erschlossener Bauzonenreserven.
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
 - Erschliessungsqualität bedarfs- und siedlungsgerecht weiterentwickeln.
- Dorfkerne aufwerten
 - Dorfkerne im Einklang mit dem Schutz des historischen Erbes aufwerten und Ortsdurchfahrten gestalten.
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern, Bedürfnisse von Naherholung und Landwirtschaft abstimmen.
- Wald als gliederndes Landschaftselement, als Rohstofflieferant und als Erholungsraum erhalten und 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.

Richtplan SG: Siedlungsentwicklung nach Innen (S13)

Mit dem überarbeiteten Teil Siedlung des kantonalen Richtplans wird eine klare Innenentwicklungsstrategie angestrebt. Die wesentlichen Ziele und Massnahmen, die durch die Gemeinden umzusetzen sind (s. Kap. 3.1.2 und 3.1.3) 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: Arbeitszonenbewirtschaftung (S21)

Der kantonale Richtplan macht Vorgaben zur Ausscheidung von Arbeitszonen aus übergeordneter Sicht. Dabei soll die wirtschaftliche Entwicklung in den Regionen abgestimmt werden. Im Richtplan werden Entwicklungsschwerpunkte von kantonalen und regionaler Bedeutung bezeichnet, die zur Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung stehen sollen (Strategische Arbeitsplatzstandorte S22, Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete S23). In der Gemeinde Gams gibt es keine Schwerpunkte.

Ausserhalb dieser im Richtplan definierten Entwicklungsschwerpunkte können zusätzliche Arbeitszonen nur ausgeschieden werden, wenn in der betreffenden Region nachweislich keine geeignete Fläche bereits einge-zont ist, oder wenn es sich um eine Betriebserweiterung handelt (s. Kap. 3.1.7). Für Erweiterungen über 5'000 m² ist eine Anpassung des kantonalen Richtplans im Rahmen der jährlichen Überarbeitung notwendig. In jedem Fall ist der konkrete Bedarf nachzuweisen. Zudem gelten die Anforderungen gemäss den Koordinationsblättern S12 Bauzonendimensionierung und S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr (s. Kap. 2.2.2.1).

Abb. 9 Strukturbild 2030 (Synthesebericht AP3)

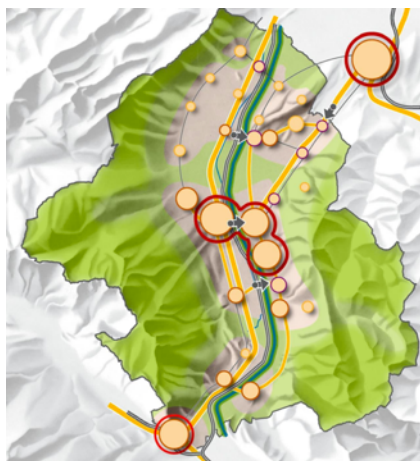


Abb. 10 Ausschnitte Teilkonzepte Siedlung und Landschaft (links) sowie Fuss- und Radverkehr (rechts)



2.3.2 Strategische Vorgaben Agglomerationsplanung

Die Gemeinde Gams ist im Strukturbild des Agglomerationsprogramms als Gebiet mit Vorrang Wohnen bezeichnet (s. Kap. 3.1.2).

Im Teilkonzept Siedlung und Landschaft wird Gams (analog zum Richtplan) als Gemeinde mit provisorischem Siedlungsgebiet bezeichnet. Ebenso wurden die siedlungsgliedernden Freiräume aufgenommen (s. Kap. 3.1.4). Zwischen Gams und Grabs verläuft eine ökologische Vernetzungsachse (hellgrün) und quer durchs Rheintal sollen die Wildtierwanderachsen aufgewertet werden (s. Kap. 3.1.4). Gams liegt an einer Hauptroute für den Alltagsradverkehr (S. Kap. 3.1.6).

2.3.3 Strategische Vorgaben Masterplan Regionale Raumentwicklung Sarganserland-Werdenberg (MRE)

Der Masterplan bildet die strategische Grundlage für eine koordinierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf regionaler Ebene. Nach der aktualisierten Fassung (Stand: 2020) werden folgende Ziele verfolgt: eine überkommunal abgestimmte Siedlungsentwicklung, die Koordination von Siedlung und Verkehr, die Stärkung der polyzentrischen Struktur sowie der Erhalt von Natur- und Kulturlandschaften. Eine konzentrierte Siedlungsentwicklung sowie die Nutzung von Flächenreserven an gut erschlossenen Lagen ist für Gams besonders relevant. Die Schaffung von Arbeitsplätzen in gut erreichbaren Gebieten soll unterstützt werden. Weiter fordert der MRE den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und die Förderung der nachhaltigen Energieproduktion. Die Gemeinde orientiert sich an diesen strategischen Vorgaben und trägt damit zur übergeordneten Entwicklung der Region bei.

2.3.4 Strategische Vorgaben Kommunalplanung

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung setzte sich mit der Gegenwart und Zukunft, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Allgemeinen und mit Fokus auf die Gemeinde Gams im Speziellen auseinander. Im Folgenden werden die wichtigsten Resultate zusammengefasst. Die

Erkenntnisse sollen im weiteren Ortsplanungsprozess ebenfalls aufgenommen werden (s. Kap. 3.1.2 - 3.1.8).

2.3.4.1 Stärken und Schwächen

Die Qualität der Gemeinde Gams als Wohnstandort wird als sehr hoch beurteilt. Faktoren dazu sind zum Beispiel die (leichte) Hanglage, die eine gute Aussicht ermöglicht, sowie die überschaubare Grösse der Gemeinde und der Wohnquartiere. Zudem bieten die meist grossen Parzellen genügend Raum für Individualität und Privatsphäre. Der Entwicklung der Gemeinde zuträglich war ein sehr grosses Angebot an Bauland für Einfamilienhäuser zu einem tiefen Landpreis. Die verkehrliche Anbindung wird sowohl mit dem individuellen als auch mit dem öffentlichen Verkehr positiv beurteilt, auch wenn Gams über keinen eigenen Bahnhof verfügt.

In der Gemeinde Gams sind eher wenige Arbeitsplätze vorhanden, für Wegpendler sind jedoch in der Region (insbesondere im Fürstentum Lichtenstein und in Buchs und Haag) attraktive Arbeitsplätze gut erreichbar. Als negativ werden die häufigen Staus im Berufsverkehr sowie die tendenziell eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe in Gams angesehen.

Als Stärke von Gams als Bildungsstandort wird die zentrale Lage der Schulhäuser angesehen, da alle Schulstufen in der Gemeinde angeboten werden und noch Kapazitäten in den Schulhäusern bestehen.

Die Gemeinde Gams verfügt über ein reges Vereinsleben; zudem gibt es Restaurants. Die unmittelbare Nähe zur Natur und zur Landschaft ermöglicht eine vielfältige und individuelle Freizeitgestaltung. Ohne touristische Attraktionen ist Gams auch nicht überlaufen. Ein wichtiger Dorftreffpunkt ist die Volg-Filiale, in deren Umfeld heute jedoch ein Raum für Begegnungen fehlt. Dank der Volg-Filiale und weiterer kleiner Läden kann der tägliche Bedarf in der Gemeinde eingekauft werden.

2.3.4.2 Chancen und Risiken

Die Arbeitsgruppe sieht Chancen für eine positive Entwicklung der Gemeinde Gams, wenn die Identität der Quartiere erhalten werden kann. Dazu gehört zum Beispiel, dass auch Einfamilienhausstrukturen im Bestand erhalten werden, wenn in einem Quartier keine Veränderung der grundsätzlichen Struktur gewünscht ist. Zudem soll eine ortstypische und vielfältige Bauweise angestrebt werden. Ebenso ist ein gutes Wohnumfeld wichtig, wobei der Schwerpunkt auf diese, aus Sicht der Öffentlichkeit wichtigen Räume, gelegt werden soll. Entstehen primär auf wirtschaftlichen Überlegungen basierende Projekte, wird dies als Risiko beurteilt. Die Gemeinde soll sich als aktive Planungspartnerin positionieren und die Vermarktung von Entwicklungsflächen aktiv vorantreiben. Dies insbesondere, weil die fehlende Verfügbarkeit von Bauland als Risiko beurteilt wird.

Dies ist insbesondere in Arbeitsgebieten ein Thema. Zudem ist im Sinne der Förderung der Entwicklung darauf zu achten, dass keine langwierigen Entwicklungsprozesse resultieren.

Das Bevölkerungswachstum bringt auch zusätzlichen Verkehr mit sich. Es wird daher als kritisch beurteilt, falls die Verkehrszunahme zu einer Überlastung der Verkehrsinfrastruktur im Dorf führen würde.

Zurzeit werden in der Gemeinde noch alle Schulstufen angeboten. Die Oberstufe weist geringe Schülerzahlen auf, die in den kommenden Jahren voraussichtlich steigen werden.

Für die Angebote im Zentrum ist insbesondere eine Erhöhung der Einwohnerzahl in Fussdistanz zum Zentrum eine Chance.

2.3.4.3 Zielgruppe Wohnbevölkerung

Anhand der Segmentierung von Fahrländer Partner und sotomo wurde das Nutzersegment «aufgeschlossene Mitte» als chancenreiche Bewohner-Zielgruppe bestimmt. Diese zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Wer ist die Aufgeschlossene Mitte?

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| – Ausbildungsniveau: | Mittleres Bildungsniveau |
| – Nationalität: | hoher Anteil an Schweizern (über 80%) |
| – Prägende Altersgruppe : | Familien und älter Paare |
| – Haushaltsgrossen: | durchschnittlich 2.4 Personen |
| – Anzahl Kinder / Familie : | durchschnittlich 1.7 Kinder |

Wie lebt die Aufgeschlossene Mitte?

- | | |
|-------------------|--|
| – Wohnort: | suburban und kleine Zentren |
| – Wohnumfeld: | verdichtet |
| – Verkehrsmittel: | Individualverkehr, pendeln mit ÖV |
| – Wohnform: | ca. 60 % Mieter
ca. 20 % Hauseigentümer |
| – Architektur: | eher modern |
| – Zimmerzahl: | 3-5 Zimmer |

Was ist der aufgeschlossenen Mitte im Wohnumfeld wichtig?

- Aussenräume und grünes Umfeld
- Besonnung & Aussicht
- Erreichbarkeit von Dienstleistungs-, Freizeit- und Erholungsnutzungen
- Kinderfreundlichkeit

2.4 Strategieplan Innenentwicklung

2.4.1 Aufgabenstellung

Die Mobilisierung der Baulandreserven ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Innenentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss zugleich die Qualität der Siedlungsentwicklung gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung ortsspezifischer Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dann bietet die Innenentwicklung die Chance, bestehende Qualitäten zu fördern und neue zu schaffen.

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, der im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBG abgeliefert werden muss. 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 für weitere Inhalte wie Eignung und Priorisierung.

2.4.2 Einordnung in die Planung

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und -einschätzung werden übernommen und verfeinert. Durch Begehungen wurden alle Quartiere vor Ort beurteilt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert.

Der Strategieplan wird im kommunalen Richtplan umgesetzt. Aussergekräftig ist er speziell für die Teile Schutz, Nutzung und Gestaltung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z. B. Schutzzonen, Einfügungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung, Gebiete von öffentlichem Interesse oder Sondernutzungsplanpflichten.

2.4.3 Betrachtungsgebiet

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet; die heutigen Bauzonen. Auch gibt es einzelne Flächen, welche keiner Strategie zugeordnet wurden, aber einer Priorität zur Umsetzung zugeteilt wurden. Dabei handelt es sich um Flächen, die heute noch kein Bauland sind (z. B. übriges Gemeindegebiet), sich jedoch für die Innenentwicklung eignen und daher nicht ausgeblendet werden dürfen.

2.4.4 Strategieplan

2.4.4.1 «Bewahren | Veredeln»

In Gebieten mit der Strategie Bewahren | Veredeln stehen der Schutz erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Berücksichtigung von Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorgaben zur Einpassung ins Ortsbild zulässig.

2.4.4.2 «Aufwerten | Fortschreiben»

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur; die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie Dachgeschossausbauten sowie Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut; das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen stärker 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 sie 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.

2.4.4.3 «Entwickeln | Ergänzen»

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie Entwickeln | Ergänzen 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. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig.

2.4.4.4 «Umstrukturieren»

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue

Bautypologien eingeführt werden. 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.

2.4.5 Umsetzung

Da die Strategien grundsätzlich für das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist keine direkte Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung erfolgt mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan.

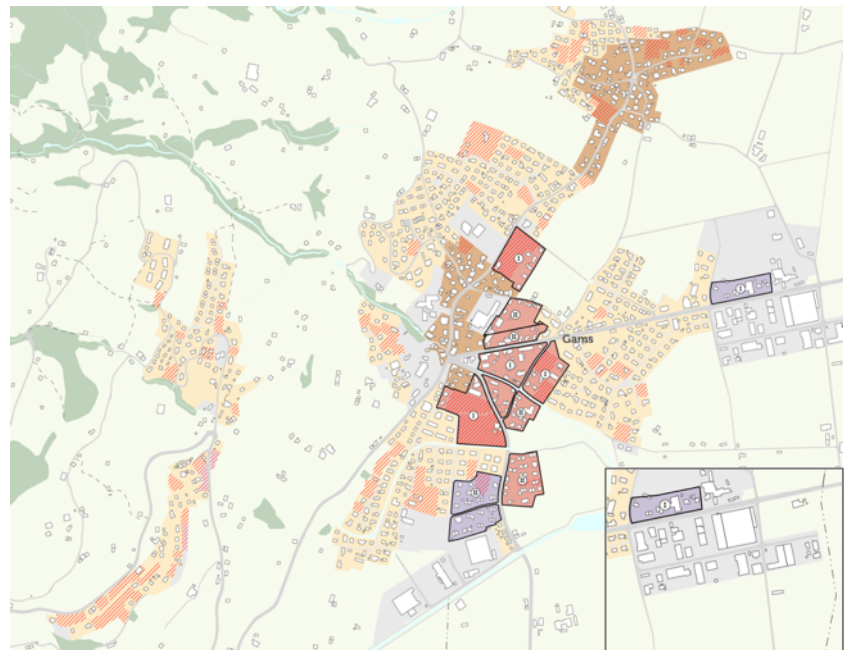
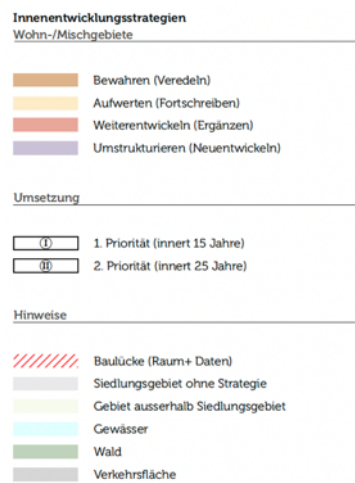
1. Priorität

Das Areal weist klare Absichten oder Potenziale für die Innenentwicklung auf. Da aber noch keine konkreten Absichten oder planerische Hindernisse wie z. B. falsche Nutzungszone, fehlende Erhältlichkeit oder Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung bestehen, beträgt der Planungshorizont 0 – 15 Jahre.

2. Priorität

Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich oder noch keiner Bauzone zugewiesen. Oftmals sind diese Gebiete peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt, oder sie sind komplexer Natur, sodass längere Vorbereitungen erforderlich sind. Der Planungshorizont beträgt 15 Jahre oder mehr.

Abb. 11 Ausschnitt Strategieplan Innenentwicklung
(Stand 28. November 2019)



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. Der Handlungskatalog wird in sieben Themenfeldern gegliedert. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben ist *kursiv* dargestellt.

3.1.2 Innen- vor Aussenentwicklung

Ziel

In Abstimmung mit bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum der Gemeinde Gams innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Schwerpunkte der Entwicklung sind die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. An geeigneten Lagen wird das Siedlungsgebiet in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern um das vom kantonalen Richtplan geforderte Mass reduziert.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu erfolgen unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Bauzonenreduktion (Kantonaler Richtplan S11, S12, S13, Agglomerationsprogramm).
2. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt in vom ÖV erschlossenen Gebieten (Kantonaler Richtplan S12, S13, Agglomerationsprogramm).
3. Innenentwicklungspotenziale (Bewahren, Aufwerten, Ergänzen, Umstrukturieren) bestimmen und gemeinsam mit den Grundeigentümern konsequent mobilisieren (Kantonaler Richtplan S13, Klausurtaugung, Quartieranalyse).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x	N 0.1		Das Siedlungsgebiet für 25 Jahre nicht ausdehnen und die geforderten Auszonungen vornehmen.
1		N 0.1	x	Bis zur Bestimmung der zur Auszonung vorgesehenen Bauzone auf die Erschliessung von noch nicht erschlossener Bauzone verzichten.
1		N 0.1	x	Neueinzonungen nur in Zusammenhang mit Auszonungen von ungeeignetem und nicht erhältlichen Bauland prüfen
2	x	N 0.3 V 0		Auch langfristig keine neuen Bauzonen ausserhalb der mit dem ÖV erschlossenen Bereiche ausscheiden.
2		N 0.2 GS 0	x	Bauliche Verdichtung vor allem um das Zentrum Gams (im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs und an gut versorgter Lage) vorsehen.
3		E 1 E 2	x	Verfügbarkeit von Bauland über eine aktive Bodenpolitik, Verträge (Art. 8 und 65 PBG) oder Kaufrecht (Art. 9 PBG) sicherstellen.
3		GS 1	x	Bodensparende und nachhaltige Nutzung von Gebieten mit einem grossen Handlungsbedarf (mangelnde Erschliessung, starke Unternutzung, mangelnde Adressbildung) mittels Sondernutzungsplänen sichern.
3		GS 1	x	Zonengemässe Überbauung von dichteren Zonen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung mittels Sondernutzungsplänen sicherstellen.
1, 7		SK 0	x	Bei Bedarf Schutzzonen oder -gebiete sowie andere geeignete Zonen ausscheiden.
2		GL 3		Vorhandene Vernetzungsprojekte nach DZV umsetzen und diese Strukturen erhalten.
3		N 8	x	Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zuweisen.
4	x	N 8 GL 2 SK 3	x	Siedlungsgliedernde Freiräume durch geeignete Zonenzuweisung vor Überbauung bewahren.
5	x	GS 4.3 GL 1		Strukturen zur Vernetzung (Obsthaine, Hecken, Fliessgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern.
x		U 1	x	Festlegung der Gewässerräume anschliessend an die Gesamtrevision der Ortsplanung.

3.1.3 Bauliche Entwicklung mit Qualität

Ziel

Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben und das Wohnumfeld qualitativ gestärkt werden. Es soll ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot mit Blick auf eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zur Verfügung stehen.

Planerische Vorgaben

1. Die Qualität der Siedlungsentwicklung wird von der Gemeinde aktiv gesteuert (Kantonaler Richtplan S13; MRE (Masterplan Regionale Raumentwicklung)).
2. Die schützenswerten Ortsbilder und andere Kulturobjekte werden in der Entwicklung der Gemeinde berücksichtigt (PBG; Kantonaler Richtplan: Raumkonzept SG, S33; MRE; IVS; ICOMOS, Ortsbildaufnahmen).
3. Ortsbezogene Lösungen von hoher baulicher und gestalterischer Qualität werden gefördert (Kantonaler Richtplan S13).
4. Die Entwicklung soll mit ortsgerechten Strukturen erfolgen, z. B. in der Madrusa und der Vorburg (Quartiertagung, Klausurtagung).
5. Die öffentlichen Räume und die Dorfkerne sollen aufgewertet werden (Kantonaler Richtplan: Raumkonzept; MRE; Klausurtagung).
6. Strassenzüge mit Defiziten in Bezug auf Raum- und Aufenthaltsqualität sollen in Wert gesetzt werden (Klausurtagung).
7. Das Dorfzentrum soll umgestaltet und aufgewertet werden (Fuss- und Veloverkehrskonzept, Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Dorfzentrum).
8. Für Bauten an Hanglagen sind spezifische Vorschriften zu entwickeln (Quartieranalyse).
9. Die Erscheinung der prägenden Silhouette (Ortsbildteil von Gams oberhalb der Wildhauserstrasse (Kirche, ehemaliges Schulhaus)) ist hinsichtlich ihres Vorder- und Hintergrundes sicherzustellen (Quartieranalyse).
10. Attraktive Wohnformen für Empty Nesters anbieten (Klausurtagung).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1, 2, 3, 9			x	Vorverfahren zum Baubewilligungsverfahren mit Fokus auf die Bauberatung stärken; dabei für Gebiete mit Einfügungsgebot (nach Art 99 PBG) und Ortsbildschutzgebiete Pflicht zur Bauberatung prüfen.
1, 5		GS 3 GS 4		Erarbeitung von ortsbaulichen Gestaltungsgrundsätzen für öffentliche Räume (Plätze, Strassenräume etc.)
1, 2, 3, 9			x	Fachbeurteilung (z. B. mit externen Architekten, Landschaftsarchitekten, Denkmalpfleger; allenfalls auch gemeinsam mit anderen Gemeinden) für die Beurteilung der geforderten ortsbaulichen Einfügung im Vorverfahren und dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren einsetzen.
1, 3, 4		GS 1	x	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		N 0.3 GS 2	x	Erhaltenswerte Freiraum- oder Bebauungsstrukturen durch Zonen mit Einfügungsgebot (Zone mit besonderem Erscheinungsbild nach Art. 99 PBG) oder differenzierter Regelbauweise schützen.
1, 4, 8			x	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten und qualitativen Innenentwicklung ausschöpfen.
2, 9		SK	x	Schutzwürdige Bauten, Ortsbilder, Freiräume, Wege, Umgebungen und archäologische Fundstellen grundeigentümerverbindlich schützen.
3, 9		GS 1		Varianzverfahren in anspruchsvollen Arealentwicklungen durchführen (Workshopverfahren, Testplanung, Studienauftrag etc.).
5, 6	x	GS 3 GS 4		Aufwertung von öffentlichen Räumen und Dorfkernen, Betriebs- und Gestaltungskonzepte für Strassen (inkl. angrenzende Plätze) erarbeiten und umsetzen; Themen sind dabei: Belag, Möblierung, Bepflanzung, Beleuchtung...
7	x	GS 4.1	x	Erkenntnisse aus dem bereits laufenden Prozess des BGKs in die Ortsplanung aufnehmen.
x		N 0.2	x	Verdichtete und alternative Wohnformen fördern: Reihenhäuser, Geschosswohnen etc.

3.1.4 Natur und Umwelt

Ziel

Die unbebaute Landschaft ist 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 sowie Lebensräume bedrohter Arten 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, MRE (Masterplan Regionale Raumentwicklung); LEK).
3. Fruchtfolgeflächen in ihrer Fläche und Qualität erhalten (Kt. RP V11)
4. Freiräume zwischen den Dörfern sollen zur Siedlungsgliederung freigehalten werden (kantonaler Richtplan S16, Agglomerationsprogramm SL-11).
5. Die Landschaft soll in ihrer Eigenart und Vielfalt aufgewertet werden: z. B. Aufwertung von Siedlungsrändern, Erhalt der Alleen, Freihalten von anlageintensiver Landwirtschaft (Agglomerationsprogramm, MRE; LEK).
6. Der Raumbedarf an oberirdischen Gewässern für die natürliche Funktion, den Hochwasserschutz und die Erholung soll gesichert werden (Gewässerschutzgesetzgebung, Agglomerationsprogramm SL-13 / 14).
7. Oberirdische und unterirdische Gewässer sollen ausreichend geschützt werden (Gewässerschutzkarte, Begehung).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1, 7		SK 0	x	Bei Bedarf Schutzzonen oder -gebiete sowie andere geeignete Zonen ausscheiden.
2		GL 3		Vorhandene Vernetzungsprojekte nach DZV umsetzen und diese Strukturen erhalten.
3		N 8	x	Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zuweisen.
4	x	GL 2 SK 3	x	Siedlungsgliedernde Freiräume durch geeignete Zonenzuweisung vor Überbauung bewahren.
5	x	GS 4.3 GL 1		Strukturen zur Vernetzung (Obsthaine, Hecken, Fließgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern.

x	U 1	x	Festlegung der Gewässerräume anschliessend an die Gesamtrevision der Ortsplanung.
---	-----	---	---

3.1.5 Einkauf, Freizeit und Erholung

Ziel

Die Gemeinde Gams verfügt über ein Versorgungsangebot für Güter des täglichen Bedarfs. Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote bieten die Bevölkerung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll erhalten werden (Klausurtagung, MRE (Masterplan Regionale Raumentwicklung)).
2. Siedlungsnaher Erholungsnutzungen aufwerten, erhalten und zugänglich machen (MRE, LEK).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1	x	N 9	X	Publikumsintensive und einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtete Einrichtungen an peripheren Lagen verhindern, zugunsten von Geschäften in den Dorfzentren. Umfeld von zentrumsnahen Einkaufsmöglichkeiten aufwerten.
2	x	N 8 GL 1		Naherholungsgebiet Kulturlandschaft durch landschaftliche Strukturen und Massnahmen an Fliessgewässern aufwerten.
2	x	GS 4		Naherholungsgebiete aus dem Siedlungsgebiet einfach und attraktiv zugänglich halten.

3.1.6 Verkehr und Verbindungen

Ziel

Die Gemeinde Gams profitiert von den guten Anschlüssen ans Strassen-netz. Mit dem öffentlichen Verkehr ist eine gute Anbindung an die umlie-genden Zentren sichergestellt. Die Mobilität innerhalb der Gemeinde wird dank eines dichten und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetzes schwer-punktmässig zu Fuss und mit dem Velo bewältigt.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Der Fuss- und Veloverkehr soll als wichtiges Verkehrsmittel innerhalb der Gemeinde gefördert und die wichtigsten Schwachstellen behoben werden (kantonaler Richtplan VI11, VI21; Agglomerationsprogramm, MRE (Masterplan Regionale Raumentwicklung), Fuss- und Velover-kehrskonzept, Schwachstellenanalyse Radverkehr).
2. Die Anbindung an das Zentrum Buchs und die wichtigen Arbeitsplatz-gebiete (Buchs, FL) soll gefördert werden (kantonaler Richtplan: Raumkonzept, MRE, Klausurtagung).
3. Der Verkehr in Wohnquartieren soll beruhigt werden (Fuss- und Velo-verkehrskonzept).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungs-planung	
1	x	V 2		Wichtige Ziel- und Quellpunkte mit sicherem und komfortablem Fuss- und Velover-kehrnetz erschliessen, bestehende Lücken im Netz schliessen.
1	x	I 2		Qualität der dorfinternen Fuss- und Veloverkehrsverbindungen (z. B. mit Infrastruktur, Beleuchtung, Bänken....) verbessern.
2		V 3	x	Bestehende Qualität der ÖV-Verbindungen mindestens beibehalten und die Bauentwick-lung darauf abstimmen.
3		V 0.1		Neubauten und Sanierungen von Quartierstrassen werden auf Basis von Niedrigge-schwindigkeitsansätzen geplant. Gezielte Strassensperrungen sind zu prüfen.

3.1.7 Wirtschaft und Infrastruktur

Ziel

Die Gemeinde Gams bietet Gewerbe und Industrie eine geeignete Umgebung durch Flächen mit guter Erschliessung. Die Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine gut gestaltete Umgebung aus. Die gewerbliche Entwicklung findet in den heutigen Gewerbe- und Industriegebieten statt. Wichtige Versorgungsinfrastrukturen sind gesichert.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe wird im Bedarfsfall durch die Erweiterung der Arbeitszonen ermöglicht (kantonaler Richtplan S21).
2. Neuansiedlungen innerhalb der bestehenden Arbeitszonen sollen gefördert werden (Klausurtagung).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1, 2		N 3 N 4	x	Bestehende Gewerbebezonen erhalten und die Erhältlichkeit von noch nicht überbauten Gewerbeflächen verbessern.
1, 2		N 9	x	Nicht erwünschte Nutzungen (z. B. publikumsintensive Einrichtungen) aus Arbeitsplatzgebieten fernhalten, damit die Flächen für Gewerbe zur Verfügung stehen.
1		N 4	x	Für konkreten Erweiterungsbedarf von bestehenden Betrieben Neueinzonung von Arbeitszonen anstreben.

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. Das Angebot aller Schulstufen soll erhalten werden (Klausurtagung).
2. Der Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder steigt und soll gedeckt werden (Klausurtagung).
3. Auch im Alter soll eine möglichst selbstständige Lebensweise ermöglicht werden (Klausurtagung).

Massnahmen | Instrumente

Vorgabe	Umsetzung			Massnahmen Instrumente
	Raumkonzept	Richtplanung	Rahmennutzungsplanung	
1		N 2		Förderung von Familienwohnungen
2, 3		N 0		Einrichtung von öffentlichen Betreuungsangeboten oder Unterstützung von privaten Initiativen für Kindertagesstätten, Projekten «Wohnen im Alter», Servicewohnen etc.
3		GS 4		Im Zentrum und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene öffentlichen Begegnungsräume barrierefrei zugänglich machen und gestalten

3.1.9 Instrumente

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen dem Gemeinderat namentlich folgende Instrumente zur Verfügung:

Aktive Bodenpolitik

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

Partizipative Arealentwicklung

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es einer engen Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Grundeigentümern und der Berücksichtigung ihrer 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 die 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 Betracht.

Sondernutzungsplanpflicht

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 23ff. PBG kann der (Gemeinderat) sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplans bebaut werden kann. Im Sondernutzungsplan hat der (Gemeinderat) die Möglichkeit, die Regelbauweise ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen.

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.

Zonen mit besonderem Erscheinungsbild

Nach Art. 99 Abs. 2 können für Kern- und Schutzzonen sowie weitere konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften erlassen werden, wonach

Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Planungszone

Über Planungszonen gemäss Art. 42ff PBG können auf einem bestimmt bezeichneten Gebiet Massnahmen unterbunden werden, die eine angestrebte Entwicklung gefährden würden. Während der Planungsphase können die Planungsinstrumente entsprechend angepasst werden.

Erweiterte Erschliessungspflicht

Im Verwaltungsvertrag oder im Sondernutzungsplan können Eigentümer zur Mitfinanzierung erweiterter, dem Areal des Eigentümers zugutekommender Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen verpflichtet werden.

Zonen mit bestimmter Nutzung

Über bestimmte Gebiete kann der Gemeinderat gemäss Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG bestimmte Nutzungen zulassen oder einschränken, wobei der Zonenzweck jedoch nicht geändert werden kann. Themen sind etwa Nutzungseinschränkungen bei Naturgefahren oder Immissionen sowie der Ausschluss z.B. verkehrsintensiver Nutzungen in Arbeitszonen.

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

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

Kaufrecht

Gemäss Art. 9 PBG kann der Gemeinderat nicht erhältliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers erwerben.

3.2 Raumkonzept

3.2.1 Einleitung

Das Raumkonzept ergänzt den Handlungskatalog (Kap. 3.1) um räumliche Aspekte. Es richtet sich – anders als der Richtplan, der sämtliche räumlichen Aspekte abdeckt – auf die übergeordneten, prägenden Strukturen, die im Raumkonzept zu einem Zielbild verdichtet werden. Zudem fliessen die räumlichen Vorgaben der übergeordneten (kantonalen) Planung sowie die Erkenntnisse aus den strategischen Überlegungen der bisherigen Planung ein.

Im Raumkonzept werden als thematische Überbegriffe die Themen «Landschaften» und «Räumliche Strukturen» unterschieden. Damit orientiert sich das Raumkonzept auch auf kommunaler Ebene an den Begrifflichkeiten des kantonalen Raumkonzepts.

3.2.2 Landschaften

Allgemeines

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

Siedlungslandschaft | Kern

Als Siedlungslandschaft wird die langfristige Ausdehnung der Siedlungsgebiete bezeichnet. Gams und Gasenzen waren früher zwei gleichwertige, eigenständige Fraktionen. Im Raumkonzept werden sie als zwei separate Siedlungslandschaften bezeichnet. Historisch gesehen haben sich beide Dörfer sternförmig entlang der Strassen entwickelt. In der Zwischenzeit wurden die Zwischenräume überbaut, so dass diese Form teilweise verwischt wurde.

Der mit „Kern“ bezeichnete Teil der Siedlungslandschaft zeichnet die historische Struktur nach. Sie ist heute noch an der ursprünglichen Bebauungsstruktur ablesbar. Zudem konzentrieren sich Nutzungen mit höherem Publikumsaufkommen in diesem Bereich im Zentrum der Siedlungslandschaften.

Die bisherige räumliche Entwicklung soll nicht fortgeschrieben werden. Das Raumkonzept sieht daher auch langfristig nur geringe Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung vor. In Rappena ist eine Siedlungserweiterung entlang der Grabserstrasse bis an die Simmi vorgesehen. Zudem soll an der Strasse Underfelsbach und in Gasenzen Oberdorf im Sinne einer besseren Nutzung der Erschliessung jeweils eine beidseitige Bebauung der jeweiligen Strasse ermöglicht werden. In Underfelsbach soll mit der Neubebauung ein adäquates vis-à-vis für die heutige Bebauung geschaffen werden. Eine weitere mögliche Erweiterungsmöglichkeit liegt im

Arbeitsplatzgebiet Felsbachriet, wie es auch schon im kantonalen Richtplan bezeichnet ist, sowie eine weitere Entwicklungsfläche nördlich der Haagerstrasse. Dass keine Erweiterung der Siedlungsflächen mehr möglich ist, entspricht zwingenden Vorgaben des kantonalen Richtplans, der für die Gemeinde Gams Auszonungen verlangt (s. Kap. > Potenzielle Auszonungsflächen). Die bauliche Entwicklung soll gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung möglichst innerhalb der heutigen Siedlungsgrenzen und in Abstimmung auf den öffentlichen Verkehr erfolgen.

Die Ausdehnung der Siedlung wird sich künftig nicht mehr so stark verändern. Entsprechend sollen deren Ränder und «Pforten» als Übergänge zur Kulturlandschaft definiert werden. Wo sich der Siedlungsrand nicht aus natürlichen Zäsuren ergibt, ist er zu gestalten.

Eine hochwertige Siedlungsentwicklung mit dem Ziel hoher 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.

Kulturlandschaft Ebene | Kulturlandschaft Streusiedlung

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Darin sind verschiedene Sondernutzungen und Verkehrsinfrastrukturen eingebettet. In Gams lassen sich in der Kulturlandschaft zwei unterschiedliche Typen unterscheiden. Die Kulturlandschaft der Ebene des Rheintals zeichnet sich durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung des urbar gemachten und von technischen Strukturen geprägten Talbodens aus. Siedlungen weisen mit ihrer kompakten Form auf eine von Ackerbau dominierte Bewirtschaftung hin. Im Gamserberg sind Strukturen einer Streusiedlung erkennbar. Dies ergab sich aus den Zwängen der Viehhaltung.

Die Kulturlandschaften nehmen neben der Produktion bodenabhängiger, landwirtschaftlicher Erzeugnisse eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet ein. Die Aufenthaltsqualität und Durchwegung sind auch in der Kulturlandschaft sicherzustellen.

Naturlandschaft | Moorlandschaft

Unter den Natur- und Moorlandschaften werden Landschaften zusammengefasst, in denen der Aspekt des Naturschutzes besonders gewichtet werden soll. Die Naturlandschaften sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zu erhalten und weiter zu fördern.

Zu den Naturlandschaften zählen die (durch künftige Massnahmen) renaturierten Fluss- und Bachläufe entlang des Rheins und der Simmi. Moorlandschaften sind in erhöhten Hanglagen mit den Hoch- und Flachmooren im Gebiet um den Summerigchopf und die Chüeweid zu finden.

Die Naturlandschaften sind zugleich wichtige Erholungsräume, z. B. als Routen für attraktive Langsamverkehrsverbindungen. Ihre Erreichbarkeit mit dem Fuss- und Veloverkehr ist sicherzustellen.

Erholungslandschaft

Als Erholungslandschaften werden Landschaften bezeichnet, in denen die Nutzung zu Erholungszwecken im Vordergrund steht und die entsprechend gestaltet sind. Diese Gestaltung soll so gewählt werden, dass sie sich in den grösseren räumlichen Kontext integriert. Zudem bestehen bei grösseren Eingriffen Möglichkeiten, einen ökologischen Ausgleich zu nutzen.

Der Golfplatz Gams-Werdenberg wird als Erholungslandschaft bezeichnet. Ein besonderes Augenmerk ist auf den adäquaten Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen zu richten.

Waldlandschaft

Die Waldlandschaft umfasst die Waldflächen. Der Wald wird durch die Waldgesetzgebung in seiner Ausdehnung und hinsichtlich der möglichen Nutzung umfassend geschützt. In der Waldentwicklungsplanung werden die Schwerpunkte der Bewirtschaftung des Waldes festgelegt.

Gebirgsgrat

Der Gebirgsgrat umfasst den grösstenteils über der Waldgrenze gelegenen Teil des Hangs im Bereich des Gätterifirsts und des Höbergs mit dem Mutschen als höchsten Punkt. Der Grat ist geprägt von einer felsigen Gebirgslandschaft.

3.2.3 Räumliche Strukturen

Trittsteine und Vernetzung | Langsamverkehrsnetz

Dem Fuss- und Veloverkehr wird im Zusammenhang mit der Naherholung und der Alltagsmobilität eine hohe Bedeutung zugemessen. Mit dem Ziel, attraktive Orte und Landschaften zu vernetzen, wird im Raumkonzept ein Fuss- und Veloverkehrsnetz überlagert. Die Trittsteine sind die Knotenpunkte dieses Netzes. Dies sind funktionell wichtige Zielpunkte wie Dorfzentren, die Infrastruktur der Gemeinde (Schulen, Sport etc.) und Freizeitangebote sowie attraktive oder kulturhistorisch bedeutende und identitätsstiftende Orte wie die Burgruine Hohensax, Kiessammler, der Mutschen und andere. Die Trittsteine werden durch die im Übersichtsplan des Raumkonzepts eingezeichneten Wunschlinien miteinander verbunden. Im Detailausschnitt werden Vorschläge zur Wegführung dieser Fuss- und Veloverkehrsrouten dargestellt.

Jede Strasse kann eine Fuss- und Veloverkehrsverbindung sein. Während sich das Strassennetz den Anforderungen der Siedlungerschliessung unterordnet, gehorcht das Fuss- und Veloverkehrsnetz, insbesondere im Zusammenhang mit der Naherholung, einer abweichenden Systematik. Bei der Gestaltung der zur Vernetzung der Trittsteine vorgesehenen Wege ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Nicht nur die Gestaltung der Strassen und Wege ist wichtig, sondern auch auf der Ebene der Umfeldgestaltung sind entsprechende Massnahmen zu treffen.

Mit einem dichten und sicheren Fuss- und Veloverkehrsnetz wird nicht nur die nachhaltige Mobilität gefördert, sondern auch die besonderen Qualitäten der Gemeinde Gams hervorgehoben und in der Wahrnehmung der Bevölkerung gestärkt.

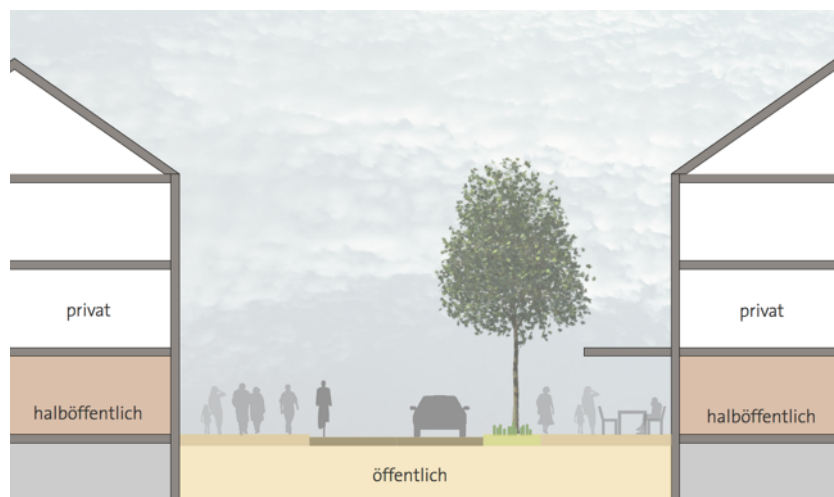
Strassen | Prägende Raumkanten

Strassenräume bilden den Grossteil des öffentlichen Raumes. Sie prägen den Eindruck der Gemeinde Gams. Die Strassenräume müssen daher nicht nur den verkehrlichen Anforderungen genügen. Die Bedürfnisse der Nutzer, die die Strassenräume als öffentlichen Raum, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsort nutzen, sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Je nach Lage und Umfeld sind unterschiedliche Typologien zu beachten. Im Detailausschnitt Siedlungslandschaft sind zudem die prägenden Kanten bezeichnet, an denen Fassaden die öffentlichen Räume begrenzen.

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 der Kernstrassen bei. Der Übergang von öffentlichen (Trottoir) zu privaten (Wohnung) Flächen 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 Dorfzentren von Gams und Gasenzen bezeichnet.

Abb. 12 Schemaschnitt Kernstrassen

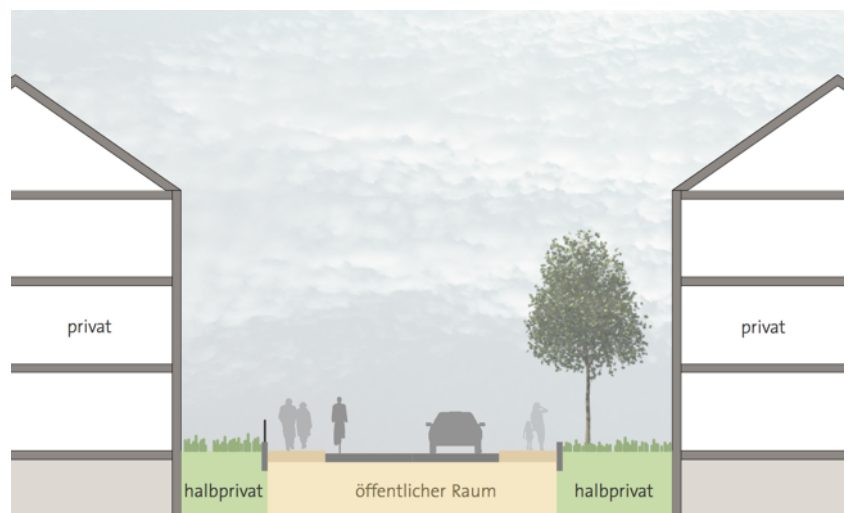


Dorfstrassen

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. Es sind dies die Haagerstrasse und die Gasenzerstrasse.

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 für den Übergang von öffentlich (Fahrbahn / Trottoir) zu privat (Sockelnutzung) angemessene Abstände, Vorgärten oder Vorplätze zu gestalten sind. Zudem ist eine dem Charakter entsprechende Körnung der Bebauung zu wählen und bauliche Massnahmen mit dem Ziel, den Charakter zu stärken, zu planen. Die bezeichneten Dorfstrassen sollen hinsichtlich der vorstehenden Kriterien gestärkt werden.

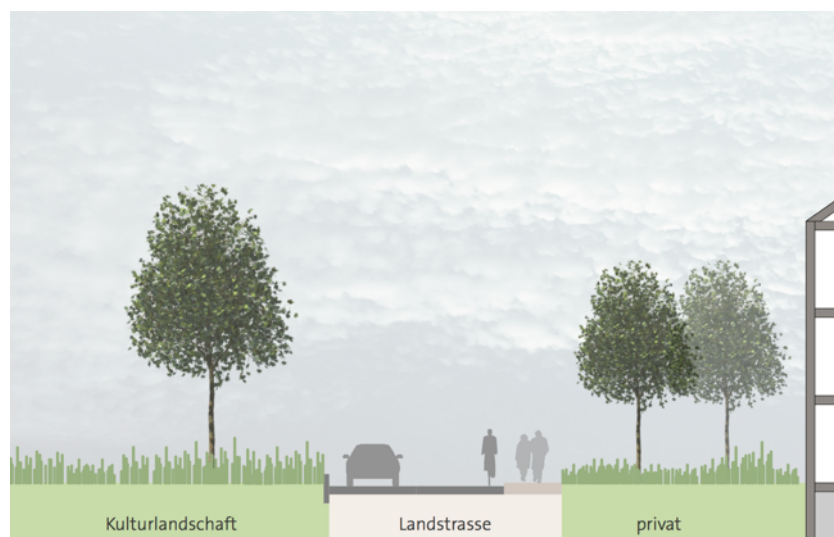
Abb. 13 Schemaschnitt Dorfstrasse



Landstrassen

Die Landstrassen verlaufen meist innerhalb der Kulturlandschaft. Wo sie jedoch als Begrenzung einer Siedlungslandschaft wirken, fehlt oft – trotz unmittelbar angrenzender Bebauung – eine innerörtliche Einbindung, teilweise liegen sie vollständig innerhalb der Siedlungslandschaft. Die Landstrassen sollen insbesondere in diesen Fällen hinsichtlich ihres landschaftlichen Charakters gestärkt werden. Baumreihen oder Hochstammanlagen können mögliche Massnahmen sein.

Abb. 14 Schemaschnitt Landstrasse



Ortseingänge

Die Übergänge zwischen unterschiedlichen Strassenraumcharakteren werden teilweise mit einem Signet von Ortseingängen bezeichnet. An diesen Stellen soll der Eintritt in die Ortschaft bzw. in den Kern im Strassenverlauf gut wahrnehmbar sein. Dies kann zum Beispiel durch eine entsprechende ortsbauliche Auszeichnung mit Bauten oder mittels anderen Elementen wie einem Baumtor erreicht werden.

Prägende Bauten | Silhouette | Sichtbeziehung

Die Gemeinde Gams wird stark von der unbebauten Landschaft und insbesondere dem gebirgigen Grat geprägt. Innerhalb der Siedlungslandschaft sind auch prägende Elemente vorhanden. Der Michaelsberg oberhalb von Gams, auf dem die Kirche und das ehemalige Schulhaus thronen, ist als Ortsbildhintergrund für die Erscheinung von Gams charakteristisch. Neben der besonderen topographischen Situation sind auch die Sichtbeziehungen von der Haager-, Gasenzen- und Grabserstrasse wichtig. Insbesondere bei der Entwicklung des Schwerpunkts Innenentwicklung an der Grabserstrasse ist auf den Erhalt der Sichtbeziehung zu achten. In Gasenzen werden die Kapelle und der historische

Transformatorturm aufgrund ihrer Bedeutung und Einzigartigkeit in der Gemeinde als prägende Bauten bezeichnet.

Vorrang Arbeit

Mit «Vorrang Arbeit» bezeichnete Gebiete sollen genutzt werden, um flächenintensive Arbeitsnutzungen zu konzentrieren. In Gams sind solche Flächen im Karmaad und in Widen zu finden. Diese Arbeitsplatzgebiete sollen zudem von «fremden» Nutzungen (insbesondere publikumsintensiven Nutzungen wie 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. Aufgrund der kaum vorhandenen Reserven wird eine mögliche Erweiterung der Fläche für Arbeitsnutzungen im Felsbachriet bezeichnet.

Schwerpunkt Innenentwicklung

Die Innenentwicklung stellt die Gemeinden in den kommenden Jahren vor eine Herausforderung. Erfolgreiche Innenentwicklungsstrategien bedingen daher immer auch eine Priorisierung und Konzentration auf Flächen, die aufgrund ihrer Wichtigkeit für den Ort oder aufgrund einer aussichtsreichen Ausgangslage von hoher Bedeutung sind. Im Detailausschnitt werden verschiedene Flächen als mögliche Schwerpunkte der Innenentwicklung bezeichnet. Neben grösseren unbebauten Flächen sind dies auch Flächen mit heute schon vorhandenen Entwicklungsabsichten oder Gebiete, die in der Quartieranalyse als Umstrukturierungsgebiete erkannt wurden und daher für eine Veränderung besonders geeignet sind.

Prägender Freiraum

Mit einer dichteren baulichen Nutzung steigen die qualitativen Anforderungen an die Freiräume, insbesondere auch innerhalb der Siedlungslandschaft. Daher sollen vorhandene Freiräume erhalten und in ihrer Qualität wo notwendig, aufgewertet werden. Rund um die Kerne ist ein Grüngürtel auszubilden, damit der Bebauung innerhalb der historischen Kerne genügend «Luft» bleibt. In den Wohnquartieren ist ebenfalls ein ausreichendes Freiraumangebot zu gewährleisten. Diese sind insbesondere für eine hohe Wohnqualität für Familien und für die Naherholung von Bedeutung. Dabei sind nicht nur gestaltete Spielplätze, sondern auch Wiesenflächen für das freie Spiel («Bolzplätze») gemeint.

Werden die Freiräume von einer Wohn- oder Mischzone in eine (nicht einwohnerrelevante) Freihaltezone umgezont, kann diese Fläche ebenfalls als Auszonung angerechnet werden.

Fenster in die Kulturlandschaft

Von der Gasenzenstrasse sind attraktive Ausblicke in die Kulturlandschaft möglich, die erhalten werden sollen. Sie tragen dazu bei, dass die Zäsur zwischen den beiden Dörfern – trotz der durchgehenden Bebauung entlang der Gasenzenstrasse – wahrgenommen werden kann.

Bauzone ausserhalb Siedlungslandschaft

Verschiedentlich sind innerhalb der Kulturlandschaft gelegene Bauzonenfraktionen vorhanden, die teilweise grössere Flächen umfassen, jedoch keinen Siedlungscharakter aufweisen. Beispiele sind die Eichlitte und der Wolfsagger. Die Bauzonen ausserhalb der Siedlungslandschaft werden nicht mehr erweitert. Die Reduktion der Bauzone um nicht erhaltliche oder schlecht erschlossene Flächen ist bei den geforderten Auszonungen anzustreben.

Potenzielle Auszonungsfläche

Die Siedlungs- und Bauzonenfläche der Gemeinde Gams muss auf die kantonale Vorgabe reduziert werden. Dabei sind in erster Linie Flächen, die in nicht geeigneten Lagen (hinsichtlich Erschliessung, Eignung für eine Überbauung, Wohnqualität etc.) angeordnet sind, sowie unbebaute Flächen, deren Erhältlichkeit nicht gegeben ist, vorzusehen. Das Raumkonzept bezeichnet Flächen, die für eine Auszonung potenziell geeignet sind und heute rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen sind. Bei solchen nicht ausgezonten Flächen und innerhalb der Siedlungslandschaft ist im Rahmen der Baulandmobilisierung die Erhältlichkeit von unbebauten Flächen zu verbessern und zu sichern.

Tab. 3 Potenzielle Auszonungsflächen, Stand
Raumkonzept (Herbst 2019)

Ortsbezeichnung	Fläche	Davon als Reserve in Raum+	Bemerkung
Gams, Michaelsberg	3'200 m ²	1'500 m ²	zwei Flächen, W2/WG2, Ortsbildhintergrund, schwer überbaubar
Gams, Burg	6'300 m ²	0 m ²	W2, nicht für Entwicklung geeignet (Lage, Archäologie)
Gasenzen, Erlen	1'200 m ²	1'200 m ²	K, Siedlungsrandlage
Wolfsagger	3'500 m ²	0 m ²	W2, Gewässerschutz, z. T. schon in Grünzone
Chrezibach	2'900 m ²	2'900 m ²	W2, Siedlungsrandlage, peripher, Freihaltung der Landstrasse
Wanne	2'200 m ²	2'200 m ²	W2, Siedlungsrandlage, nicht erschlossen (Verlegung Bauland an Büelweg in Fläche berücksichtigt)
Ebni	1'600 ha	0 m ²	W2, sehr steiles, unüberbaubares Grundstück im Waldabstand
Total	ca. 2.1 ha	ca. 7'800 m²	

Siedlungsgliedernde Freiräume

Die siedlungsgliedernden Freiräume orientieren sich an den Inhalten des kantonalen Richtplans und wurden um weitere Einträge ergänzt. Sie bezwecken die Trennung und Gliederung der Siedlungslandschaft. Im Talgebiet soll damit die ursprüngliche Form der Siedlungslandschaft, die sich entlang von Strassen entwickelt hat, wo möglich noch erhalten werden, um keinen durchgehenden Siedlungsteppich entstehen zu lassen. Bei Bauzonen innerhalb der Kulturlandschaft Streusiedlung soll durch die Gliederung verhindert werden, dass allzu grosse, zusammenhängende, bebaute Gebiete entstehen.

Obsthain

Mit dem Gebot der Siedlungsentwicklung im bestehenden Baugebiet wird das bisher stetige Wachstum der Siedlungslandschaft gestoppt. Mit der Festlegung eines definitiven Siedlungsrandes werden die Anstrengungen zur Gestaltung sichtbar. Im Bereich der Siedlungslandschaft ist es vorstellbar, dass die siedlungsgliedernden Freiräume zusätzlich durch Obstbaumpflanzungen, wie sie heute bereits vorhanden sind, gestaltet werden. Wo solche Pflanzungen realisiert werden, ist dies im konkreten Fall mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern dieser Flächen zu klären.

Baumreihe

Baumreihen dienen der Auszeichnung wichtiger Verbindungen. Dies können Strassen wie die Haagerstrasse oder wichtige Fuss- und Veloverbindungen sein. Die Pflanzung von Baumreihen dient der Gliederung der Kulturlandschaft und trägt zu einer attraktiven Gestaltung von Fuss- und Veloverbindungen bei.

Gewässer mit Bestockung

Bestockungen entlang von Gewässern gliedern die Kulturlandschaft. Viele Gewässer weisen heute schon eine Bestockung auf, einzelne sollen noch ergänzt werden, insbesondere wenn entlang der Gewässer auch noch Fuss- und Veloverkehrsverbindungen verlaufen.

3.3 Richtplanung

3.3.1 Aufbau

Bestandteile

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

Richtplankarte (Massstab 1:5'000 & 1:10'000)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung N, Gestaltung G, Schutz S, Verkehr V, Infrastruktur I, Umwelt U, Eigentum E) sowie den jeweiligen Unterkapiteln und den entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Erläuterung und den dazugehörigen Festlegungen. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand und den Realisierungszeitpunkt.

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 spezieller 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 Rahmennutzungsplan (Zonenplan / Baureglement)

Im Rahmennutzungsplan sind aufgrund der geänderten Planungs- und Baugesetzes umfangreiche Anpassungen vorzunehmen. Neben den neuen Nutzungszonen ist das Baureglement vollständig zu überarbeiten. Künftig steht keine Ausnützungsziffer mehr zur Verfügung. Die folgende Tabelle zeigt, welche Regelbaumasse in das neue Recht überführt werden können und welche nicht mehr angewendet werden können.

Tab. 4 Übersicht Änderungen der möglichen Grundmasse mit dem neuen PBG

Bestehende Grundmasse (Baureglement)	Mögliche Grundmasse nach PBG
Geschossigkeit	entfällt
Ausnützungsziffer	entfällt
–	Baumassenziffer
grosser Grenzabstand	Grosser Grenzabstand in m
kleiner Grenzabstand	Kleiner Grenzabstand in m
Gebäudehöhe	Gebäudehöhe in m und Winkelmass
Firsthöhe	Gesamthöhe in m
Gebäudelänge	Gebäudelänge in m
–	Gebäudebreite in m
–	Fassadenhöhe
Mehrlängenzuschlag	entfällt
–	Grünflächenziffer

Nutzungszuweisung

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

- Rücksichtnahme auf den Bestand;
- Nutzung der inneren Reserven;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung zur Nichtbauzone

Änderungen von Grundnutzung und Nutzungsmass

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt am 26. Januar 1984, inkl. div. Teilzonenpläne) hinsichtlich der Grundnutzung und der Nutzungsintensität aufgelistet und beschrieben. Bei der Nutzungsintensität wird grob davon ausgegangen,

dass eine zweigeschossige Zone einer niedrigen Dichte und eine drei- oder viergeschossige Zone einer mittleren Dichte entsprechen. Eine ausführliche Begründung und ein Nachweis der genauen Abgrenzung der Änderungen werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erbracht.

Tab. 5 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber rechtskräftigem Zonenplan

Gebiet	Zonenplan	Richtplan	Beschrieb
Gartenstrasse	WG2	Wn	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Burg	W2 / L	F	Freihaltung zum Schutz und der zeitgemässen Nutzung des Kulturobjekts und dessen Umgebung
Vorburg	W2	Wm	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Vorburg	W2	F	Freihaltung von zwei Flächen für Sport & Freizeit
Michaelsberg	OeBA / K4	F	Freihaltung für Ortsbildschutz
Löwenplatz	K4	OeBA	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Breiten	WG3	K	Innenentwicklungspotenzial
Tüfengass	K3	WG	Beschränkung der Kernzone auf Bestand mit entsprechendem Charakter
	K3	Wm	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Bsetzi	WG3	K	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Matte	WG3	Wm	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Churzbreiten	WG3	Wm	Innenentwicklungspotenzial (Wohnnutzung)
Isgafols	WG3	Wm	Anpassung an tatsächliche Nutzung
	W2	Wm	Umstrukturierung des Gebiets ermöglichen
Widen	OeBA, üG	F	Arrondierung bestehende Freifläche, Erhalt des Obstgartens hinter Altersheim, für eine allfällige Erweiterung ausserhalb des Richtplanhorizonts bleibt die Fläche verfügbar
Gasenzen Kern	K3	W	Anpassung der Abgrenzung Kerngebiet
	W2	K	Anpassung der Abgrenzung Kerngebiet
Eichlitte	W3	Wn	Einheitliche Dichte über das gesamte Quartier
Marktplatz	W2	Wm, WG	Innenentwicklungspotential, bei Überbauung soll eine der zentralen Lage entsprechende erhöhte Dichte angestrebt werden.
Pilgerbrunnen	WG2	WGm	Umstrukturierung des Gebietes ermöglichen
Haagerstrasse, erste Bautiefe	WG2	WGm	Anpassung der Zonierung, ermöglichen einer ausgewogenen Bebauung
	WG2	Wn	Anpassung an tatsächliche Nutzung
Weid	OeBA	F	Freihaltung der Fläche für Sport & Freizeit
Madrusa	L	F	Anpassung an tatsächliche Nutzung

Mättli	WG2	Wn	Beschränkung der Gewerbenutzung auf die erste Bautiefe (Erschliessung)
Felsbachriet	L	An	Erweiterung Arbeitsgebiet
Golfplatz	üG	WG	Einzonung zur Reaktivierung/Umnutzung des bestehenden Gebäudes (ehem. Quarzmahlwerk)

Im Richtplan ist vorgesehen, Flächen, die im rechtskräftigen Zonenplan einer einwohnerrelevanten Zone zugewiesen sind, einem nicht einwohnerrelevanten Gebiet zuzuweisen. Die detaillierte Kapazitätsberechnung erfolgt im Rahmen des Zonenplans aufgrund der endgültigen Zonenzuweisung.

Zwischen den potenziellen Auszonungsflächen gemäss Raumkonzept (Tab. 3) und dem Flächennachweis der Veränderung des einwohnerrelevanten Siedlungsgebiets im Richtplan (Tab. 6) bestehen folgende Differenzen:

- Die Gebiete Michaelsberg und Gasenzen, Erlen sind im Raumkonzept als potenzielle Auszonungsflächen bezeichnet. Im Rahmen der Richtplanung wurden sie als Vertragsgebiete nach Art. 65 PBG festgelegt, wonach die Grundeigentümer die Flächen innert einer bestimmten Frist zu bebauen haben. Die Auszonung wird damit zugunsten der Baulandmobilisierung zurückgestellt.
- Die Parzellen Nr. 1497 und 1732 sind im Raumkonzept nicht als potenzielle Auszonungsflächen enthalten. Im Zuge der Rahmennutzungsplanung hat sich gezeigt, dass die beiden Flächen gemäss dem Überbauungsplan Vorburg als Freihaltezone Sport und Freizeit auszuscheiden sind.
- Die weiteren Differenzen zwischen den Flächen gemäss Raumkonzept und dem Flächennachweis im Richtplan sind auf Anpassungen der tatsächlichen Auszonungsflächen zurückzuführen.
- Zudem wird mit der Einzonung des Gebiets Golfplatz (ehem. Quarzmahlwerk) von üG in WG eine Fläche in das einwohnerrelevante Siedlungsgebiet aufgenommen, die im Raumkonzept 2019 nicht vorgesehen war. Die Einzonung dient der Reaktivierung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes.

Tab. 6 Flächennachweis Veränderung einwohnerrelevantes Siedlungsgebiet im Richtplan

Gebiet	Veränderung Siedlungsgebiet [m²]		Bemerkung
	Zunahme	Abnahme	
Burg		4'800 m²	W2, nicht für Entwicklung geeignet (Lage, Archäologie)
Vorburg		1'600 m²	W2, Freihaltung der Flächen (Sport & Freizeit) gemäss Überbauungsplan Vorburg

Wolfsagger	5'200 m ²	W2, Gewässerschutz, z. T. schon in Grünzone
Chrezibach	1'100 m ²	W2, Siedlungsrandlage, peripher, Freihaltung der Landstrasse
Wanne	4'500 m ²	W2, Siedlungsrandlage, nicht erschlossen
Ebni	1'300 m ²	W2, sehr steiles, unüberbaubares Grundstück im Waldabstand
Golfplatz	750 m ²	L, zur Entwicklung/Umnutzung geeignet
Summe	16'150 m²	

Abschätzung Einwohnerfassungsvermögen

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan gibt das Bevölkerungsziel per 2040 vor. Für Gams wird bis zu diesem Zeitpunkt mit einem Bevölkerungswachstum von 483 Personen gegenüber dem Jahr 2016 gerechnet (s. Kap. 2.2.2.1), was einem jährlichen Wachstum von rund 19 Personen entspricht. Für den Zonenplan- (Auflage + 15 Jahre) und den Richtplanhorizont (Auflage + 25 Jahre) wird unter der Annahme eines linearen Wachstums und einer öffentlichen Auflage im Jahr 2026 von folgendem Bevölkerungszuwachs ausgegangen:

Zonenplanhorizont (2041):	+ 386 Einwohner (ges. 3'672 WMZ)
Richtplanhorizont (2051):	+ 580 Einwohner (ges. 3'865 WMZ)

Aktualisierung Bauzonendimensionierung

Im Frühjahr 2025 hat das AREG zusammen mit dem AWA die Flächenpotenzialanalyse nach der Methode Raum+ aktualisiert. Gemäss dem Schreiben des AREG vom 12. Juni 2025 ist im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision mit den neuen Zahlen der Bauzonendimensionierung 2025 zu arbeiten. Die Siedlungsgebietsdimensionierung auf Stufe Richtplan bleibt hingegen bis auf Weiteres unverändert gültig. Für die Gemeinde Gams als Auszonungsgemeinde ergibt sich hinsichtlich des Umfangs der geforderten Auszonung keine Veränderung. Der aktualisierte Kapazitätsindex beträgt -8.8% (bisher -11%). Eine Flächensumme für Neueinzonungen besteht weiterhin nicht. Die nachfolgende Berechnung des Einwohnerfassungsvermögens basiert auf den aktualisierten Dichtewerten der Raum+-Erhebung 2025.

Erläuterungen Berechnung

Die Dichteziele werden aus dem Datensatz Raum+ 2025 übernommen. Das Einwohnerpotential der bebauten Bauzonen wird gemäss kantonalem

Richtplan (S11) mit einem Zuwachs von 5 % während des Zonenplanhorizontes gerechnet. Die Bauzonenreserve setzt sich aus den effektiv unbebauten Flächen zusammen. Die Einwohnerzahlen basieren auf der Statistik der Bevölkerung und Haushalte 2018 des Bundesamtes für Statistik (BfS). Die Einwohnerpotenziale der Innenentwicklungsgebiete sind je nach Umsetzungspriorität gemäss dem Strategieplan Innenentwicklung (s. Kap. 2.4) verteilt worden.

Tab. 7 Übersicht Einwohnerfassungsvermögen innerhalb bestehender Wohn- und Mischzonen

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche [ha]	Dichteziel [E/ha]	Einw, 2018	Einwohnerpotenzial	
						1. Prio. (ZP) bis 2041	2. Prio. (RP) bis 2051
	Bauzonen, bebaut	alle	61.01		2'403	96	24
	Innenentwicklungsgebiete		14.48	Ø	384	473	203
1	Marktplatz	W3	0.43	97	24	68	
		WG3	0.42	50			
		W2	0.67	44			
2	Zentrum Gams	K4	1.45	87	68	58	
3	Zentrum Gams Ost	W3	1.14	97	20	96	
		WG3	0.11	50			
4	Churzbreiten	W3	2.08	97	10	214	
		K4	0.26	87			
5	Pilgerbrunnen	WG3	1.01	50	14	37	
11	Matte	W3	0.93	97	70		55
		K4	0.40	87			
12	Mättli	W2	1.57	44	60		9
13	Widen	W2	1.84	44	80		43
		W3	0.43	97			
14	Underfelsbach / Haagerstrasse	K4	0.74	87	21		43
15	Underfelsbach	WG3	0.45	50	17		53
		K4	0.55	87			

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche [ha]	Dichteziel [E/ha]	Einw, 2018	Einwohnerpotenzial	
						1. Prio. (ZP) bis 2041	2. Prio. (RP) bis 2051
	Baureserve, unbebaut		8.78	Ø	1	420	–
		W2	6.83	44	1	300	
		W3	0.19	97	0	18	
		WG2	0.03	39	0	1	
		WG3	0.57	50	0	29	
		K3	1.16	62	0	72	
	Zwischentotal		84.27		2'788	989	203

Tab. 8 Zusammenfassung und Abweichung Einwohnerfassungsvermögen Wohn- und Mischzonen

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche [ha]	Dichteziel [E/ha]	Einw. 2018	Einwohnerpotenzial	
						1. Prio. (ZP) bis 2041	2. Prio. (RP) bis 2051
	Bauzonen, bebaut	alle	61.01		2'403	96	24
	Innenentwicklungsgebiete		14.48		384	473	203
	Baureserve, unbebaut		8.78		1	420	–
	Erweiterung Siedlungsgebiet		0.08		0	3	0
	Total in Siedlungsgebiet		84.27		2'788	992	227
						3'411	4'630
	Total (Gemeinde)				3411	4'403	4'456
	Kennwerte Gemeindeporträt				3286 + 48	3'672	3'866
	Abweichung				- 77 (+ 2.3 %)	+ 731 (+ 19.9 %)	+ 590 (+ 15.3 %)

Fazit

Die tatsächliche Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischgebieten lag bereits im Jahr 2018 über dem kantonal vorgegebenen Dichtepfad. Das theoretische Einwohnerpotenzial des Richtplans liegt deutlich über dem kantonalen Bevölkerungsziel und ist damit voraussichtlich ausreichend dimensioniert.

Gebiet mit Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten

Verschiedene Aussenquartiere in der Gemeinde Gams zeichnen sich durch eine lockere Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern aus. An den Hanglagen des Gamserbergs ist die Erschliessung dieser Quartiere durch den öffentlichen Verkehr, wie auch den Langsamverkehr wesentlich schlechter als an den zentraleren Lagen im Talgebiet. Für eine bauliche Verdichtung sind diese Quartiere somit nur begrenzt geeignet. Die

Siedlungsstruktur mit kleinen Bauten und hohem Anteil an Grünflächen soll deshalb erhalten werden. Durch eine Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude kann die heutige durchgrünte Siedlungsstruktur somit erhalten und die Entwicklung auf die zentralen, gut erschlossenen Lagen gelenkt werden. Eine Verdichtung soll in diesen Quartieren weiterhin in Strukturen des selbstbewohnten Wohnens stattfinden. So soll beispielsweise die Möglichkeit von Reihenhäusern nicht eingeschränkt werden. Auch weisen diese Quartiere meist hohe Nutzungsreserven in der bestehenden Bebauung auf.

Massnahmen Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete der Gemeinde Gams sind mit Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2015 erarbeitet. Es sind darin keine raumplanerischen Massnahmen vorgesehen, die in den Richtplan aufgenommen werden müssten.

In der Revision der Rahmennutzungsplanung sind die Gefahrengebiete als Hinweis in den Zonenplan zu übernehmen, sowie entsprechende Bestimmungen zu den Gefährdungsstufen im Baureglement zu erlassen.

3.3.3 Teil Gestaltung

Siedlung

Allgemein

Die Gemeinde Gams zeichnet sich durch die Lage am Hangfuss mit dem dörflichen Charakter des Zentrums aus. Dabei bilden die beiden Dörfer Gams und Gasenzen eigenständige Siedlungskörper. Die Zentren entlang der Ortsdurchfahrten konnten dabei ihre ursprüngliche Bebauungsstruktur weitgehend erhalten. Die Dörfer sind im Laufe 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 in den Dörfern. Handlungsbedarf besteht darin, unter der Prämisse der Innenentwicklung das Wachstum innerhalb der Siedlung aufzufangen, ohne dass die charakteristischen Merkmale der Dörfer, die die Siedlungsqualität ausmachen, verloren gehen.

Gebiete mit Einordnungsgebot

Als Gebiete mit Einordnungsgebot werden Areale bezeichnet, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass sie gemeinsam mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen. 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 dies die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

Neben den Kerngebieten bezeichnet der Richtplan Quartiere mit besonderer Freiraumqualität als Gebiete mit Einordnungsgebot. Die Quartiere an den Hanglagen stechen durch eine besonders hohe Durchgrünung und eine einheitliche Bauweise hervor. Um die Einordnung neuer Bauten in den Bestand zu fördern, wird die Fassadenhöhe der talseitigen Fassade festgelegt. Ebenfalls müssen sich Bauten entlang wichtiger Verbindungen und an Langsamverkehrsverbindungen einordnen.

Im Baureglement werden für die bezeichneten Gebiete entsprechende Vorschriften zur Einfügung erlassen.

Gebiet von öffentlichem Interesse

Qualitativ hochwertige Quartierentwicklungen durch die Aufwertung bestehender Substanz und die Realisierung neuer Überbauungen können die zukünftige Entwicklung der Gemeinde entscheidend prägen. Um eine Entwicklung nach innen zu fördern, soll die Gemeinde eine aktive Rolle übernehmen. Die Gemeinde soll dabei mit den Grundeigentümern in Innenentwicklungsgebieten einen Entwicklungsprozess anstossen und unterstützend mitwirken.

Auf der Basis koordinierter Erschliessungs- und Bebauungsplanungen kann den öffentlichen Interessen nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden. Es lassen sich Quartiere mit attraktivem Eigencharakter schaffen, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken.

In Gebieten von besonderem öffentlichem Interesse sollen durch die Gemeinde Sondernutzungspläne erlassen werden, falls dies für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nötig ist. 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 ist. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete, in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einen Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits sollen grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets oder Gebiete mit höherer Dichte, deren Erstellung gesichert werden soll, mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert werden. In der Regel erlässt die

Gemeinde eine Sondernutzungsplanpflicht nur, falls die Gefahr einer unkoordinierten Entwicklung besteht.

Öffentliche Räume

Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume wesentliche Elemente einer attraktiven Siedlung, da der Strassenraum den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde bei 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 geprägt. Die Kulturlandschaft mit Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen erfüllt wichtige Naherholungsfunktionen. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedene ökologische Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes zu stärken. Durch die gezielte Förderung von Hochstammanlagen kann zum einen der Siedlungsrand attraktiv gestaltet werden und zum anderen ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Vernetzung geleistet werden.

3.3.4 Teil Schutz

Allgemein

Der Sachbereich Schutz bildet die Grundlage der kommunalen Schutzverordnung. Generell wurden die Inhalte der bestehenden Schutzverordnung übernommen. Es werden deshalb nur einige kleinere Anpassungen an den Schutzgebieten und -objekten vorgeschlagen. Dies betrifft insbesondere die Ortsbildschutzgebiete.

Schutz Kultur

Das Ortsbildinventar wurde 2019 überarbeitet und aktualisiert. Dabei ging es darum, die bestehenden Objekte zu überprüfen und zu ergänzen. Zudem wurde das gesamte Gemeindegebiet unter Berücksichtigung des ISOS überprüft. Weiter wurden alle schützenswerten Objekte neu nach kantonaler, bzw. lokaler Bedeutung unterschieden.

Mit der Überarbeitung des Ortsbildinventars wurde eine neue Grundlage für den Schutz wertvoller Kulturobjekte geschaffen. Die grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung soll durch die Schutzverordnung erfolgen.

Ortsbildschutzgebiete

Der Kanton St. Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, die das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstuft, 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-, Grün- 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 – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.

Eingriffe in die im kantonalen Richtplan bezeichneten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung dürfen nur bewilligt werden, wenn

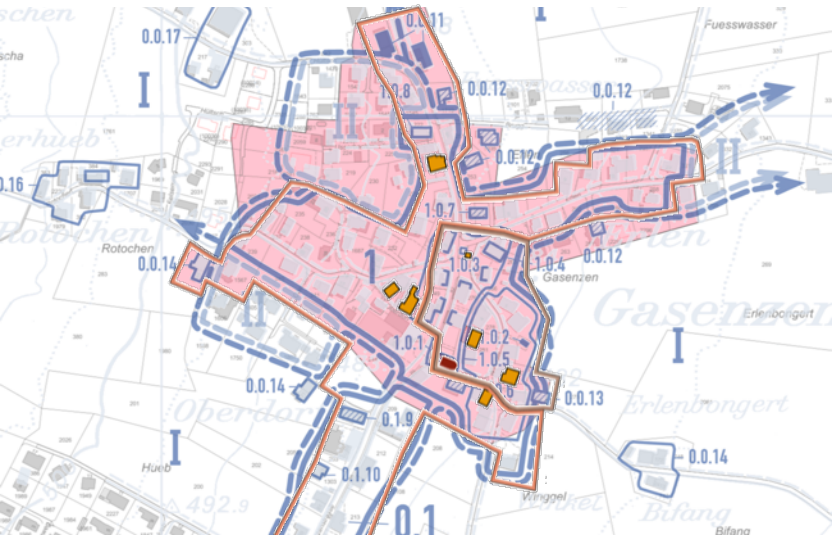
sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt. Die einzelnen ISOS-Gebiete werden im Kapitel 2.2.2.1 beschrieben. Im Folgenden wird der Fokus auf die Umsetzung im Richtplan resp. der Rahmennutzungsplanung gelegt. Dazu werden die einzelnen ISOS-Einträge tabellarisch zusammengefasst und ausgewertet.

Gasenzen

Gemäss Bundesinventar und kantonalem Richtplan ist das Ortsbild von Gasenzen von kommunaler Bedeutung (vgl. Kap. 2.2.2.1). Gasenzen entstand aus einem ehemaligen Bauerndorf und weist eine ins Rheintal auslaufende Struktur auf. Die Ortsränder sind teilweise dank Obstbäumen noch gut ablesbar. Richtung Gams befindet sich eine bäuerliche Ortserweiterung (0.1), die sich durch ihre offene Struktur auszeichnet.

Abb. 15 Ausschnitt Schutzverordnung Gasenzen überlagert mit Karte Ortsbildaufnahme

- Ortsbilschutzgebiet A, bestehend
- OBS Substanzschutz, neu
- OBS Strukturschutz, neu



Tab. 9 Elemente Ortsbildaufnahme Gams

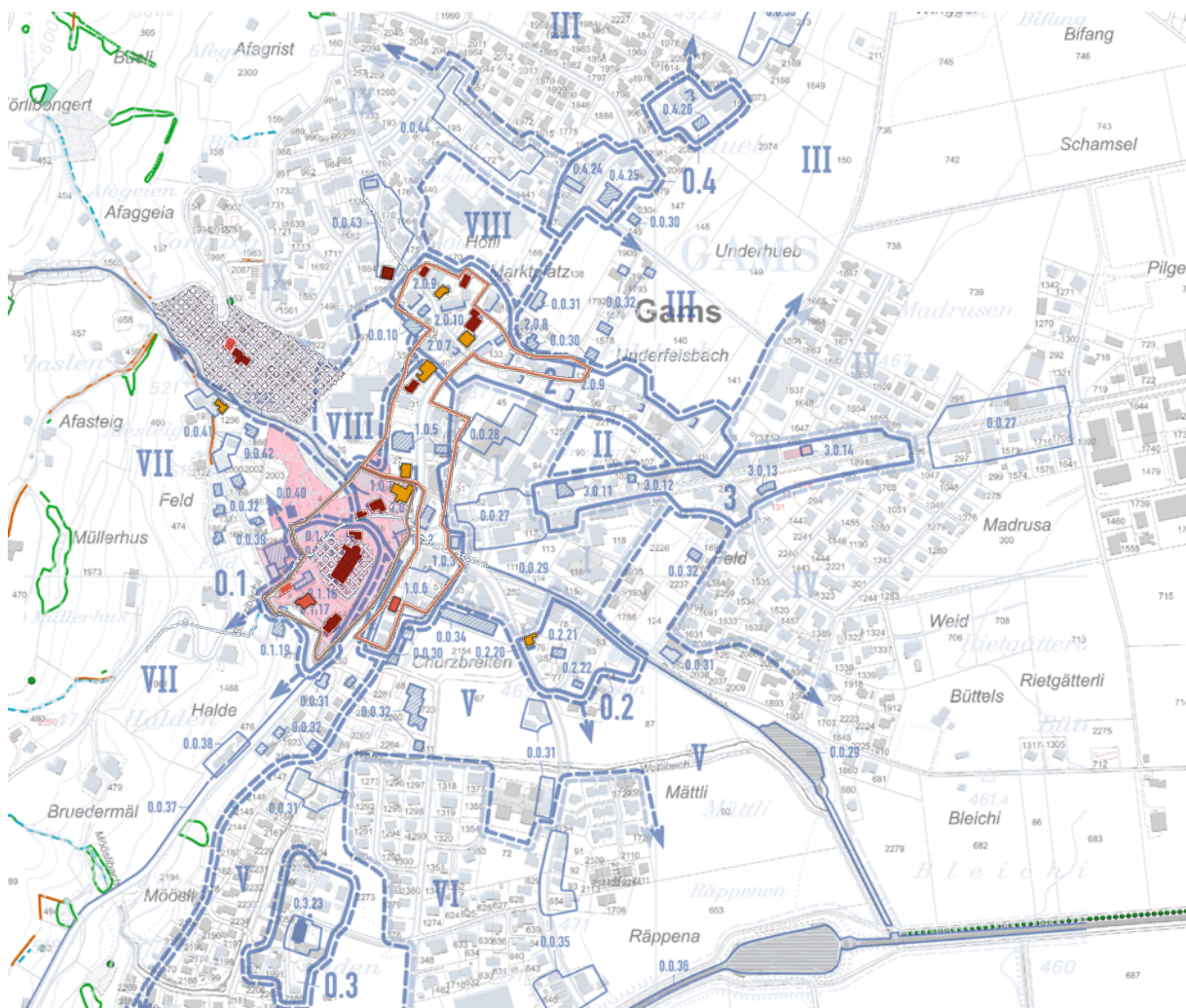
Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	Wird dem OBS-Strukturschutz bzw. im Kern Substanzschutz zugewiesen
0.1	A	Gebiet wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen. Offene Struktur zwischen den Dörfern wird durch Neubauten bereits stark beeinträchtigt.
I	a	Wird dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen und befindet sich in einem Siedlungsgliedernden Freiraum, teilweise auch bereits überbaut und nicht mehr vorhanden. Trennung zwischen den Dörfern wird durch Umgebungsschutzgebiet sichergestellt.
II	b	Teilweise bereits bebaut, Einordnungsgebot in Kerngebieten
1.0.1	A	Muttergotteskapelle Inventar: Schutzobjekt, kantonal
1.0.2	A	Trafohäuschen dem OBS-Substanzschutz zugewiesen

Gams

Gemäss Bundesinventar und kantonalem Richtplan ist das Ortsbild von Gams von kommunaler Bedeutung (vgl. Kap. 2.2.2.1). Gams liegt am Bergfuss am Talrand und weist in seiner ursprünglichen Struktur eine dem Geländeverlauf angepasste Siedlung auf. Die Pfarrkirche dominiert über der bescheidenen dörflichen Silhouette. Der Ortskern ist zweiteilig, mit dem bauerlichen, dörflichen Zentrum am Hangfuss und dem kirchlichen Zentrum auf dem Michaelsberg. Getrennt durch die zum Teil bereits überbauten Umgebungsbereiche befinden sich die Kleinstsiedlungen Matten (0.2), Widen (0.3) und Hueb (0.4). Insbesondere ein zusammenwachsen mit Gasenzen durch eine weitere Ausdehnung der Siedlung in dieser Richtung ist zu verhindern.

Abb. 16 Ausschnitt Schutzverordnung Gams überlagert mit Karte Ortsbildaufnahme

- Ortsbildschutzgebiet A, bestehend
- OBS Substanzschutz, neu
- OBS Strukturschutz, neu



Tab. 10 Elemente Ortsbildaufnahme Gais

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Wird dem OBS-Substanzschutz zugewiesen
2	A	Gebiet mit noch vorhandener Substanz an der Gasen-zenstrasse wird dem OBS-Strukturschutz zugewiesen, im Felsbachriet sind dagegen nur noch vereinzelt erhaltens-werte Bauten vorhanden. Ortsbildschutzzone kann redu-ziert werden (neue Bebauung ohne besonderen Wert).
3	A	Die noch vorhandenen Bauten wurden grösstenteils in den letzten Jahren stark verändert, das Bebauungsmuster ist jedoch weiterhin erkennbar und soll mittels Einord-nungsgebot entlang der wichtigen Verbindung erhalten werden
0.1	A	Wird dem OBS-Substanzschutz zugewiesen, prägende Kuppe wird dem Freihaltegebiet zugewiesen
0.2	B	Aufgrund der geringen Bedeutung für das Ortsbild und die Beeinträchtigung durch grossvolumige Neubauten wird auf einen Schutz verzichtet
0.3	A	Durch Bebauung der Umgebung mit Einfamilienhäusern kaum noch als bäuerliche Siedlung erkennbar, auf einen Schutz wird verzichtet. Obstgarten hinter dem Altersheim wird dem Freihaltegebiet zugewiesen.
0.4	A	Vorgartensituation wird über ein Einordnungsgebot ent-lang wichtiger Verbindungen geschützt, westlich wird das Gebiet vom Feuerwehrgebäude dominiert
I	b	Vollständig überbaut: Schutz nicht zweckmässig
II	a	Zum Teil überbaut und als Gärtnerei genutzt: Schutz nicht zweckmässig, SNP-Pflicht zur Sicherstellung einer hohen Bebauungsqualität
III	a	Zum Teil überbaut, im Underfelsbach durch Neubauten kaum mehr ein fliessender Übergang in die Landschaft. Erhalt wird durch Umgebungsschutzgebiet sichergestellt.
1.0.1	A	Mühlekomplex Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.1.15	A	Kath. Pfarrkirche Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.1.16	A	Altes Pfarrhaus Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.1.17	A	Schulhaus Bsetzi Inventar: Schutzobjekt, kantonal
0.2.20	A	Wohnbau Beschränkter Schutz durch Einordnungsgebot entlang wichtiger Verbindungen
0.3.23	A	Altersheim nicht im Inventar
0.0.40	A	Schulhaus Zweier nicht mehr bestehend

Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz aus dem Jahr 1997 wurde im Rahmen der Richtplanerarbeitung auf ihre Aktualität und Schutzwürdigkeit überprüft. In den Planungsinstrumenten wird die Liste wie folgt berücksichtigt:

Tab. 11 Übersicht über die Umsetzung der
ICOMOS Einträge

Nr.	Kategorie	Gartentyp	Zustand / Umsetzung in Planungsinstrument
1	Einzelobjekt	Pfarrhausgarten	Die Vorgärten sind noch mehrheitlich in einem guten Zustand. Sie liegen innerhalb des OBS-Gebiet (Substanz).
2	Einzelobjekt	Dorfbrunnen	Im Kulturgüterinventar (erhaltenswertes Objekt) und OBS-Gebiet (Substanz)
3	Einzelobjekt	Friedhof	Noch mehrheitlich in einem guten Zustand, innerhalb des OBS-Gebiet (Substanz).
4	Einzelobjekt	Einfamilienhausgar- ten	Der Garten ist noch mehrheitlich in einem guten Zustand, liegt innerhalb des OBS-Gebiet (Substanz).
5	Einzelobjekt	Einfamilienhausgar- ten	Vorgarten noch in mehrheitlich gutem Zustand und positive Prägung für das Orts- bild, teilweise auf den benachbarten Grundstücken ähnliche Vorgartenstrukturen erhalten. Wird im Einfügungsgebot entlang wichtiger Verbindungen berücksichtigt.
6	Einzelobjekt	Baumbestandener Platz	Intakte Baumgruppe, in Schutzverordnung geschützte Einzelbäume

Abb. 17 Inventar historischer Gartenanlagen
(ICOMOS), Stand 1997



Landschaft

Der Schutz im Bereich der Landschaft umfasst Landschaftsschutzgebiete sowie Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten. Diese Flächen entsprechen denjenigen mit bisheriger Schutzverordnung geschützten Gebieten.

Natur

Der Sachbereich Schutz Natur umfasst einerseits Flächen wie, Naturschutzgebiete, Übergangsbereiche, Auenschutz- und Amphibienlaichgebiete sowie Wildtierkorridore und andererseits Naturobjekte, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Weiher.

Sämtliche Flächen und Objekte sind in den bestehenden Schutzverordnungen enthalten und grundeigentümerverbindlich geschützt.

3.3.5 Teil Verkehr

Allgemein

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

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs ist wichtig. Die Strassenräume müssen neben den Bedürfnissen aller Verkehrsarten auch als Begegnungsräume funktionieren.

Fuss- und Veloverkehr

Ein sicheres und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz ist nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern auch eine wichtige Freizeitinfrastruktur. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise dazu liefert die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons. Netzergänzungen des Fusswegnetzes ergeben sich insbesondere durch die im Raumkonzept vorgesehenen, zusätzlichen Verbindungen.

Öffentlicher Verkehr

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

3.3.6 Teil Infrastruktur

Allgemein

Der Teil «Infrastruktur» behandelt Themen der Infrastruktur und der Versorgung. Dabei stehen einerseits Anlagen von übergeordnetem Interesse sowie eine zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets über die verschiedenen Verkehrsträger im Vordergrund.

Strassennetz

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

3.3.7 Teil Umwelt

Gewässerschutz

Die Grundwasserschutzzonen im Gebiet Wolfsagger stehen heute mit dem Baugebiet in Konflikt. Im Richtplan ist die Zuweisung des gesamten Gebietes zur Freihaltezone vorgesehen, wodurch künftige Konflikte vermieden werden können.

Massnahmen Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete der Gemeinde Gams sind von Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2015 erarbeitet. Darin sind keine raumplanerischen Massnahmen vorgesehen, die in den Richtplan aufgenommen werden müssten.

In der Revision der Rahmennutzungsplanung sind die Gefahrengebiete als Hinweis in den Zonenplan zu übernehmen, sowie entsprechende Bestimmungen zu den Gefährdungsstufen im Baureglement zu erlassen.

Lärm

Es sind im Richtplan keine konkreten Massnahmen bezüglich Lärmschutzes zu ergreifen: Wo entlang potenziell lärmbelasteter Strassenzüge Wohn- / Gewerbegebiete neu Wohngebieten zugewiesen werden ist die heutige Empfindlichkeitsstufe beizubehalten.

Nichtionisierende Strahlung

Im Arbeitsgebiet Felsbachriet wird eine Verlegung der Hochspannungsleitung in den Untergrund geprüft. Falls dies nicht umsetzbar ist, sind die Leitungsmasten so zu verlegen, dass der Abstand zur Einhaltung des Grenzwerts von 1 μ T im Gebiet der Einzonung des Arbeitsgebiets eingehalten werden kann. Laut Berechnungen der SAK beträgt dieser Abstand

14 m. Die Leitung wurde vor einigen Jahren für eine Einzonung in diesem Gebiet bereits einmal um 20 bis 30 Meter nach Osten verlegt.

Im Bereich der Teileinzonung des ehemaligen Quarzmahlwerks beim Golfplatz (Parzelle Nr. 849) verläuft westlich die SBB-Fahrleitung. Der betroffene Teilbereich der Parzelle ist im Zonenplan als Gebiet mit Beschränkung OMEN zu bezeichnen, um sicherzustellen, dass dort keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden.

Störfallvorsorge

Im Konsultationsbereich des Risikokatasters liegt das Arbeitsgebiet Felsbachriet. Im Rahmen der Störfallvorsorge wurden beim betroffenen Störfallbetrieb organisatorische Massnahmen beschlossen, welche die Risiken auf ein vertretbares Mass reduzieren, sodass keine weiteren planerischen Einschränkungen nötig sind.

3.3.8 Teil Eigentum

Kaufrecht

Nach Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG sowie Art. 8 Abs. 1 PBG sorgen die Planungsbehörden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und Massnahmen getroffen werden, um ungenutzte oder unternutzte Flächen im Baugebiet besser zu nutzen. Folglich sind im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern.

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

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

Tab. 12 Übersicht über Parzellen mit Kaufsrecht

Gebiet	Parzellen-Nr.	Zone rechtskr.	Zone neu	Begründung
Gasenzen, Erlen	254, 256	K3	K 12.5	unbebaute Parzellen innerhalb Siedlungsgebiet
	262	K3	K 12.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	260	K3	K 12.5	unbebaute Teilparzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2365 (ehem. 2070)	K3	W 11.0b	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	1720, 2100	W2	W 11.0b	unbebaute Parzellen am Siedlungsrand
Gasenzen, Oberdorf	244	K3	K 12.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2028	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2024, 218, 2289	W2	W 11.0b	unbebaute Parzellen innerhalb Siedlungsgebiet
Hueb	2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 379, 2337, 2338, 2339, 2340	W2	W 11.0b	unbebaute Parzellen am Siedlungsrand
	1984, 1987	W2	W 11.0b	unbebaute Parzellen innerhalb Siedlungsgebiet
	1953, 1954	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2073	WG3	WG 14.5	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	2304	WG3	W 14.5	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
Marktplatz	2349	W2	WG 14.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2349, 138, 1350	W2	W 14.5	unbebaute Parzellen innerhalb Siedlungsgebiet
	1908	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
Zweier	1787	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	460	W2	W 11.0a	unbebaute Teilparzelle am Siedlungsrand
	2000, 2001, 2002	W2	W 11.0a	unbebaute Parzellen innerhalb Siedlungsgebiet
	2226	W3	W 14.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
Matte	124	W3	W 14.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	1340	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
Weid	2223, 2224, 1845, 2225	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2154	W3, K4, WG3	W 14.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
Churzbreiten	67	W3, WG3	W 14.5	unbebaute Parzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	72	W2	W 14.5	unbebaute Teilparzelle innerhalb Siedlungsgebiet
Bütz-Widen-Isgafols	1354, 1355	W3	W 14.5	unbebaute Parzellen innerhalb Siedlungsgebiet
	2273	W2	W 11.0b	unbebaute Teilparzelle innerhalb Siedlungsgebiet
	2158	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
Möösli	2187	W2	W 11.0b	bebaute Parzelle am Siedlungsrand
	2144, 2145, 2146, 2147, 2164	W2	W 11.0b	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	1940, 1941, 1942	W2	W 11.0a	teilweise unbebaute Parzellen am Siedlungsrand
Ebni-Wanne-Chrezi-bach	1946	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	2136, 2137, 2138, 2041	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand

Gebiet	Parzellen-Nr.	Zone rechtskr.	Zone neu	Begründung
	2140, 2141, 2142	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	1930, 1931	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	1928	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	544	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	538	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
Wolfsagger	1038	W2	W 11.0a	unbebaute Teilparzelle am Siedlungsrand
	2068	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	1751	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	1802	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	2056	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle im Siedlungsgebiet

Tab. 13 Übersicht über Parzellen mit verwaltungsrechtlichen Verträgen (Auszonung)

Ortsteil	Parzellen-Nr.	Zone rechtskräftig	Zone neu	Begründung
Gasenzen, Erlen	2343	K3	W 11.0b	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	2127	K3	W 11.0b	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
Zweier	1468	W2	W 11.0a	unbebaute Teilparzelle am Siedlungsrand
Ebni-Wanne-Chrezibach	579	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand
	2062, 2063	W2	W 11.0a	unbebaute Parzellen am Siedlungsrand
Wolfsagger-Eichlitte	2272	W2	W 11.0a	unbebaute Parzelle am Siedlungsrand

3.3.8.1 Erschliessungsprogramm

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. Dies 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 mit einzubeziehen. Bei unbebauten Bauzonen sowie in Umstrukturierungsgebieten sind Arealentwicklungsprozesse durchzuführen, in deren Rahmen die Erschliessung geklärt wird. Dabei soll eine möglichst sparsame Erschliessung angestrebt werden. Diese werden durch die Sondernutzungspläne gesichert.

Für die Baugebiete in Tab. 14 fehlt die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG. Dafür sind noch Erschliessungsmassnahmen gemäss Art. 67 PBG erforderlich. Diese Aufgaben können pro Gebiet festgestellt und die voraussichtlichen Kosten abgeschätzt werden. Aufgrund der heutigen Kenntnisse und ohne spezielles Engagement der Grundeigentümer soll die Erschliessung der Baugebiete nach dem Zeitprogramm in Tab. 14 erfolgen. Dadurch soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Abstimmung 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. 14 Erschliessungsprogramm

Art ²	Gebiet resp. Parzellen	Planung und Erschliessung								
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nach 2030
P	Oberhueb									
	Planung									
	Erschliessung									
P	Marktplatz									
	Planung									
	Erschliessung									
Ö	Bütz									
	Planung									
	Erschliessung									
P	Churzbreiten									
	Planung									
	Erschliessung									

²P = Privat-Erschliessung (Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung möglich)

Ö = Öffentliche Erschliessung unter allfälliger Kostenbeteiligung privater Anstösser

3.4 Rahmennutzungsplanung

3.4.1 Allgemeine Hinweise

3.4.1.1 Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan der Gemeinde Gams 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, die Nutzungsintensität und die Immissionstoleranz. Zusätzlich können namentlich folgende Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind Vorschriften möglich, die der Entwicklung von Orts- und Quartierzentren dienen. (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- bzw. Mindestgewerbeanteile festgelegt werden. (Art. 12 Abs. 2 (Art. 13 Abs. 2 PBG)
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. (Art. 99 PBG)
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein. (Art. 100 PBG)
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG).

3.4.1.2 Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.

3.4.2 Zonenplan

3.4.2.1 Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

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

- 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 entlang der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen 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 sämtliche ausparzellierten Strassen und Wege als Verkehrsflächen dargestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans sind die Zuweisungen zu überprüfen und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan zu klären. Die Verkehrsflächen müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein.

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 werden in der Regel entweder als Freihaltezone (z. B. Böschungen von Strassen) 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 Zusammenstellung zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Tab. 15 Übersicht Änderung Zonenbezeichnung

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
Bauzonen	
Wohnzone W 11.0a / b	Wohnzone W2 / W2a
Wohnzone W 14.5	Wohnzone W3
Wohn-Gewerbezone WG 11.0	Wohn-Gewerbezone WG2
Wohn-Gewerbezone WG 14.5	Wohn-Gewerbezone WG3
Arbeitszone A 11.0	Gewerbe-Industriezone GI
Arbeitszone A 15.0	Industriezone I
Kernzone K 12.5	Kernzone K2
Kernzone K 15.5	Kernzone K1
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
Intensiverholungszone Reitsport I R	Intensiverholungszone
Freihaltezone Ortsplanung FiB O	Grünzone Freihaltung GF
Freihaltezone Schutz FiB NH	Grünzone Naturschutz GN
Freihaltezone Sport und Freizeit FiB SF	Grünzone Erholung GE
Nichtbauzonen	
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Landwirtschaftszone L	Grünzone Schutz GS
Landwirtschaftszone L	Grünzone Freihaltung GF
Freihaltezone Sport und Freizeit FaB SF	Grünzone Erholung GE
Landwirtschaftszone L	Übriges Gemeindegebiet üG

Abb. 18 Zonenänderungen Ausschnitt Gams
(ohne Massstab)

Die in den Abbildungen nummerierten Gebiete und deren Änderungen werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

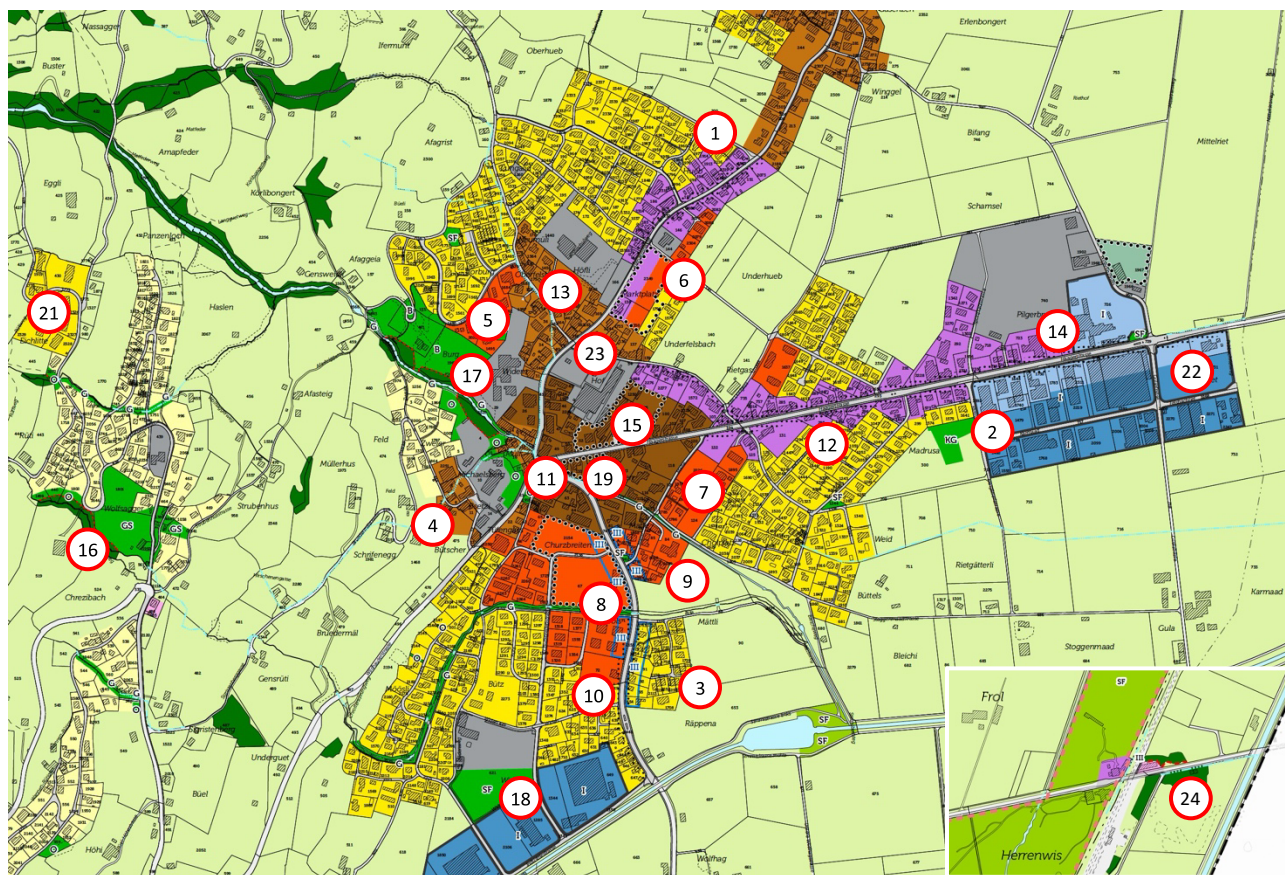
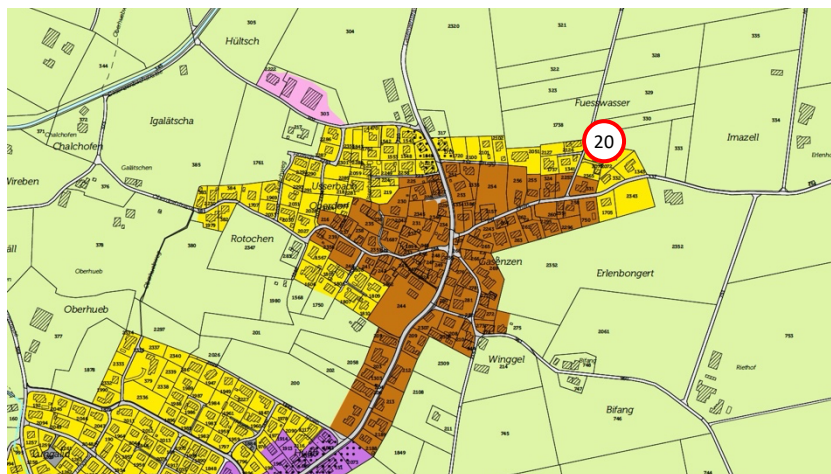


Abb. 19 Zonenänderungen Ausschnitt Gasenzen
(ohne Massstab)



Wohnzonen

Es zeigte sich, dass die Wohnzonen insgesamt einen tiefen Ausbaugrad aufweisen. Das heisst, dass sie bereits innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften substanziell verdichtet werden können. Eine Aufzonung ist grundsätzlich nicht zwingend. Trotzdem sollen folgende Auf- und Einzonungen vorgenommen werden, um das prognostizierte Wachstum zu ermöglichen:

- Die Wohngebiete Nrn. 1 und 2 sowie verschiedene Einzelparzellen liegen heute in der Wohn-Gewerbezone, werden jedoch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Entsprechend werden diese Gebiete neu der reinen Wohnzone W11 zugewiesen. Aufgrund ihrer Lage an der Grabserstrasse und der daraus resultierenden Lärmproblematik werden die Flächen entlang der Strasse (3) auch künftig mit einer Empfindlichkeitsstufe III bezeichnet.
- Im Überbauungsplan Vorburg sind Flächen, welche heute in der W2 liegen, für eine dreigeschossige Bebauung bezeichnet (5). Da diese Flächen eine dreigeschossige Bebauung aufweisen, werden sie entsprechend der W 14.5 zugewiesen.
- Im Richtplan ist das Gebiet 6 am Marktplatz gemäss der Innenentwicklungsstrategie als Weiterentwicklungsgebiet vorgesehen. Um eine dichtere Bauweise zu ermöglichen wird es der Wohnzone W 14.5 zugewiesen.
- Das Gebiet Nr. 7 liegt heute in der Kernzone. Die Bebauung entspricht jedoch eher einer Wohnzone.
- Die Gebiete Nrn. 8 und 9 liegen heute in der Wohn-Gewerbezone, werden jedoch vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Entsprechend werden diese Gebiete neu der reinen Wohnzone W 14.5 zugewiesen. Aufgrund ihrer Lage an der Grabserstrasse und der daraus resultierenden Lärmproblematik werden die Flächen entlang der Strasse auch künftig mit der Empfindlichkeitsstufe III gekennzeichnet.
- Gebiet 10 ist heute der Wohnzone W2 zugewiesen. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Parzellengrösse wären ortsbaulich auch etwas grössere Bauten möglich. Entsprechend werden die Gebiete neu der Wohnzone W 14.5 zugewiesen. Damit wird eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung ermöglicht.
- In der Eichlitte (21) besteht heute eine uneinheitliche Zonierung mit kleinen Teilflächen in der W3. Aufgrund der exponierten und peripheren Lage ist das Gebiet für eine dichtere Bauweise nicht geeignet. Künftig wird die gesamte Überbauung der W 11.0 zugewiesen.

Kernzone

- Verschiedene an Kernzonen grenzende Parzellen (13, 15) weisen Bebauungsstrukturen auf, die den historischen Dorfkern zugeordnet

werden können. Entsprechend werden diese Flächen neu der Kernzone zugewiesen. Damit korrespondieren die Kernzonen auch mit den Ortsbildschutzzonen, die mit dem ISOS abgeglichen wurden.

- Aufgrund der exponierten Lage im Umfeld des Michaelsberg führt die heutige dreigeschossige Zone Wohn-/ Gewerbezone zu Konflikten mit einer guten Einpassung. Die historische Bebauungsstruktur und heute teilweise noch gewerblich genutzte Flächen werden neu als Kernzone bezeichnet (4).
- Im Dorfzentrum von Gams wird in Abstimmung auf das Projekt der Zentrumsentwicklung die Fläche des Rathauses der Kernzone zugewiesen (19).

Wohn-Gewerbezone

Die heute stark unternutzten Wohn-Gewerbezone im Felsbachriet (14) sind im Richtplan als prioritäre Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Zusammen mit einer Angleichung an die angrenzenden Parzellen werden sie zu einer WG 14.5 aufgezont.

- An der Haagerstrasse soll eine dichtere Bauweise ermöglicht werden. Um eine Gleichbehandlung der beiden Strassenseiten sicherzustellen, wird der südliche Teil ebenfalls einer WG 14.5 zugewiesen (12).
- Das ehemalige Quarzmahlwerk Gams in der Nähe des Golfplatzes (Parzelle Nr. 849) liegt heute im übrigen Gemeindegebiet. Das bestehende Gebäude soll reaktiviert und einer Wohn-Gewerbebenutzung zugeführt werden (24). Entsprechend wird der Bereich des bestehenden Gebäudes neu der WG 11.0 zugewiesen. Der westliche, an die SBB-Fahrleitung angrenzende Bereich wird im Zonenplan als Gebiet mit Beschränkung OMEN bezeichnet (Art. 4 Abs. 3 BauR). Die Sicherstellung der Zufahrt zum Gebäude erfordert die Nutzung eines kleinen Waldspickels. Das Kantonsforstamt hat in Kenntnis dieser Situation signalisiert, dass die Erteilung einer forstrechtlichen Ausnahmegewilligung gemäss EG-WaG für die Zufahrt grundsätzlich möglich erscheint. Unter dem Vorbehalt, dass der Waldfeststellungsplan vom Amt erlassen wird, kann die Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens formell eingeholt werden.

Arbeitszone

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt keine Gewerbe-Industriezone mehr. Diese werden künftig der Arbeitszone zugewiesen.

- Verschiedene Betriebe im Gewerbegebiet Felsbachriet sowie aus dem Dorfzentrum von Gams möchten ihre Flächen erweitern. Die noch unbebaute Landwirtschaftsfläche zwischen Gula- und Haagerstrasse soll deshalb eingezont und der Arbeitszone zugewiesen werden (22) (siehe Beilage B2).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Der Parkplatz Löwenplatz wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet (23).

Freihaltezone innerhalb des Baugebiets

Die Freihaltezone innerhalb des Baugebiets umfassen die bestehenden Grünzonen, welche innerhalb der Siedlung lagen. Der Zweck der jeweiligen Freihaltezonekategorie (Ortsplanung, Natur- und Heimatschutz, Sport und Freizeit, Umwelt) sowie die zulässigen Bauten und Anlagen sind in Art. 8 BauR geregelt.

- Der Hang des Michaelsbergs im Vordergrund der Kirche (11) ist durch die bestehende Schutzverordnung geschützt und als Freiraum zu erhalten. Entsprechend dem Schutz wird die Fläche einer Freihaltezone Ortsplanung zugewiesen.
- Die Wohnzone im Gebiet Wolfsagger (16) steht im Konflikt mit der Grundwasserschutzzone. Um diese Konflikte aufzulösen und die Grundwasserfassungen zu schützen, wird die Fläche der Freihaltezone Umwelt «Grundwasser» zugewiesen.
- Das Gebiet rund um die Burg (17) ist stark geprägt vom Denkmal- und Archäologieschutz. Einzelne heute der Wohnzone zugewiesene Flächen sind für eine Überbauung ungeeignet. Um eine zeitgemässe Nutzung im Einklang mit der Schutzwürdigkeit zu ermöglichen, wird eine spezielle Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Burg» festgelegt. Diese sichert planerisch die besonderen Anforderungen an Erschliessung, Parkierung und Nutzung der Grundstücke und hält die Umgebung der historischen Bauten frei, um deren prägende Stellung zu bewahren. Der bestehende Überbauungsplan Burg bleibt weiterhin gültig und regelt insbesondere die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 461.
- Das Altersheim liegt angrenzend an einen Obstgarten (18), welcher in der Freihaltezone Ortsplanung erhalten werden soll.

Freihaltezone ausserhalb des Baugebiets

Die bestehenden Grünzonen Erholung werden neu als Freihaltezone Sport und Freizeit bezeichnet. Sie ist damit die einzige Freihaltezone ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche im Zonenplan dargestellt wird.

Landwirtschaftszone

Die Flächen, welche im bestehenden Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, werden in die Landwirtschaftszone aufgenommen. Ebenso werden die bestehenden Grünzonen Freihaltung ausserhalb des Baugebiets neu als Landwirtschaftszone bezeichnet.

Gebiete für bestimmte Nutzungen (Überlagerung)

Auf der Grundlage der von Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG kann die Gemeinde für ein Gebiet bestimmte Nutzungen ausschliessen. Für Gebiete mit Arbeitsnutzung, die nicht für verkehrsintensive Nutzungen geeignet sind, werden publikumsintensive Einrichtungen ausgeschlossen. Die entsprechenden Flächen werden im Zonenplan durch eine überlagerte Festlegung bezeichnet. Die peripheren Standorte sind für publikumsintensive Einrichtungen wenig sinnvoll. Zudem muss die Erschliessung bei publikumsintensiven Einrichtungen weiteren Anforderungen genügen.

Sondernutzungsplanpflicht (Überlagerung)

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können im Zonenplan Sondernutzungsplanpflichten festgelegt werden. Dabei muss ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. Die detaillierten Entwicklungsabsichten lassen sich dem kommunalen Richtplan entnehmen.

Tab. 16 Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht

Bezeichnung	Zweck
Churbreiten	nach Art. 25 und 26 PBG
Marktplatz	nach Art. 25 und 26 PBG
Breiten	nach Art. 25 und 26 PBG
Zentrum Gams	nach Art. 25 und 26 PBG

Gebiete mit Einordnungsgebot

Nach Art. 99 PBG können für konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften zur guten Gestaltung und zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. Neben den Kernzonen werden verschiedene Quartiere durch ein Einordnungsgebot überlagert. Die erhaltenswerten Elemente der Siedlungen und der Strassenräume können dem kommunalen Richtplan entnommen werden.

3.4.2.2 Nachweise

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte

Per 1. April 2026 sind die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) sowie der Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft getreten. Zentrale Neuerung ist die Ausdehnung der lärmrechtlichen Anforderungen auf Änderungen von Nutzungsplänen innerhalb bestehender Bauzonen.

Gemäss Art. 24 Abs. 2 und 3 USG dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können oder folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen;
- b) Es sind geeignete und zugängliche Freiräume für die betroffene Bevölkerung vorhanden;
- c) Es werden Massnahmen zur Sicherung einer akustisch angemessenen Wohnqualität getroffen.

Vor diesem Hintergrund werden sämtliche Zonenplanänderungen mit potenzieller Schaffung zusätzlichen Wohnraums geprüft. Die Beurteilung erfolgt ausschliesslich auf der Grundlage des kantonalen Strassenlärmbelastungskatasters, da keine Lärmüberschreitungen durch Eisenbahn- oder Fluglärm bestehen. In Tab. 17 werden folgende Zonenplanänderungen in Gebieten mit potenziell überschrittenen Lärmgrenzwerten auf deren Erfüllung der Voraussetzungen nach Art. 24 Abs. 3 USG geprüft:

- Aufzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen,
- Umzonungen von Nichtwohnzonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen,
- Umzonungen von Mischzonen in reine Wohnzonen, sofern dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.
- Gebiete mit SNP-Pflicht.

Dabei sind folgende erläuternde Hinweise zum Vorgehen zu beachten:

- a) Das überwiegende öffentliche Interesse an der Innenentwicklung ergibt sich aus dem Strategieplan Innenentwicklung (Kap. 2.4) sowie den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans. Diese legen die Gemeinde Gams auf eine konsequente Innenentwicklung fest. Die gebietsspezifische Zuordnung der einzelnen Zonenplanänderungen zu einer Innenentwicklungsstrategie ist Tab. 17 zu entnehmen.
- b) Das Vorhandensein von Freiräumen wird innerhalb eines Radius von 500 m geprüft. Die Freiräume müssen Erholungsfunktionen wie Bewegung, Rückzug oder Begegnung bieten.
- c) Es wird geprüft, ob planerische, städtebauliche oder bauliche Massnahmen zur Verbesserung der akustischen Wohnqualität möglich sind (z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissdisposition, Gestaltung von Aussenräumen oder Massnahmen an der Lärmquelle).

Tab. 17 Lärmrechtliche Prüfung der Zonenplanänderungen mit potenzieller Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Art. 24 Abs. 3 USG)

Gebiet /	Zone alt	Zone neu (alt. Kürzel)	Beurteilung
Isgafols (Parz. 72)	W2	W 14.5 (W3)	– Öffentliches Interesse: Gebiet Umstrukturieren (Neuentwickeln) gemäss Strategieplan – Öffentliche Freiräume im Umkreis: Räppena – Massnahmen: Neubauten müssen IGW einhalten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV)
Gams Zentrum	OeBA	K 15.5	– Öffentliches Interesse: Entwicklung Zentrum Gams gemäss kom. RP (GS 1.4); – Freiräume gesichert über SNP im Falle einer baulichen Entwicklung mit zusätzlichem Wohnraum; Öffentliche Freiräume im Umkreis: Mättli, Underfelsbach – Massnahmen: Neubauten müssen IGW einhalten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV), Massnahmen an der Lärmquelle
Haagerstrasse (südliche erste Bautiefe)	W2 / WG2	WG 14.5 (WG3)	– Öffentliches Interesse: Aufzonung entlang zentraler, ÖV-erschlossener Achse (vgl. Tab. 19) – Öffentliche Freiräume im Umkreis: Weid, Underfelsbach – Massnahmen: Neubauten müssen IGW einhalten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV), Massnahmen an der Lärmquelle
Churzbreiten	WG3 / W3	W 14.5 (W3)	– Öffentliches Interesse: Gebiet Weiterentwickeln (Ergänzen) gemäss Strategieplan – Freiräume gesichert über SNP im Falle einer baulichen Entwicklung; Öffentliche Freiräume im Umkreis: Mättli, Wettibach, Schulanlagen Hof & Widem – Massnahmen: Neubauten müssen IGW einhalten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV), Massnahmen an der Lärmquelle
Marktplatz	W2	WG 14.5 / W 14.5 (WG3 / W3)	– Öffentliches Interesse: Gebiet Weiterentwickeln (Ergänzen) gemäss Strategieplan – Freiräume gesichert über SNP im Falle einer baulichen Entwicklung; Öffentliche Freiräume im Umkreis: Underfelsbach, Schulanlagen Hof, Widem, Höfli – Massnahmen: Neubauten müssen IGW einhalten (Art. 22 USG und Art. 31 LSV), Massnahmen an der Lärmquelle, Nutzungsanordnung (1. Bautiefe WG, dahinter W) steuert Lärmexposition

Bauzonendimensionierung

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Da Gams gemäss kantonalem Richtplan eine Auszonungsgemeinde ist, ist für die Dimensionierung des Zonenplans die geforderte Reduktion des Siedlungsgebietes um 0.7 ha aufzuzeigen. 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. In Tab. 18 sind die kapazitätsrelevanten Aus- und Umzonungen aufgeführt.

Tab. 18 Zusammenzug kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

Parzellen Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m²)	Einfluss auf Kapazitätsindex (gerundet)
153	Gams, Burg	W2	FiB B	1'190	+0.2%
461	Gams, Burg	W2	FiB B	4'525	+0.7%
523	Gamserberg, Wolfsagger	W2	FiB U GS	5'204	+0.8%
549	Wanne	W2	L	1'910 (abzüglich Kompensationsfläche Büelweg)	+0.3%
559	Wanne	W2	FiB O	1'003	+0.2%
559	Wanne	W2	L	200	+0.1%
1328	Ebni	W2	FiB O	1'343	+0.2%
1329	Ebni	W2	FiB O	321	+0.1%
1497	Gams, Vorburg	W2	FiB SF	857	+0.2%
1732	Gams, Vorburg	W2	FiB SF	729	+0.1%
1931	Wanne	W2	L	266	+0.1%
2120	Gamserberg, Chrezibach	WG2	L	1102	+0.2%
440	Gamserberg, Chrezibach	W2	FiB O	362	+0.1%
442	Gamserberg, Eichlitte	W2	FiB O	137	+0.1%
443	Gamserberg, Rüti	W2	L	433	+0.1%
1498	Gamserberg, Chrezibach	W2	FiB O	368	+0.1%
1802	Gamserberg, Chrezibach	W2	FiB O	520	+0.1%
2272	Gamserberg, Eichlitte	W2	FiB O	293	+0.1%
956	Gams, Zentrum	Oe BA	K 15.5	563	-0.1%
110	Gams, Zentrum	Oe BA	K 15.5	1102	-0.2%
110	Gams, Zentrum	VF iB	K 15.5	416	-0.1%
849	Golfplatz	üG	WG 11.0	758	-0.1%

Die Kapazitätsberechnung wurde mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell» durchgeführt. Gemäss der Berechnung reduziert sich der Kapazitätsindex nach allen kapazitätsrelevanten Zonenveränderungen von

-8.8% auf -6.1%. Die Gemeinde Gams bleibt damit weiterhin Auszonungsgemeinde gemäss kantonalem Richtplan (S12). Die Vorgabe zur Reduktion des Siedlungsgebiets wird durch die bezeichneten Auszonungsflächen umgesetzt.

Innenentwicklungspotential

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden gute Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung geschaffen. Im Folgenden werden alle für den Zonenplan relevanten Potentialgebiete der Innenentwicklung aufgelistet.

Tab. 19 Liste Gebiete mit Innenentwicklungspotential

Gebiet	Massnahme	Entwicklung
Haagerstrasse	Aufzonung	Umstrukturierung, Einzelparzellen
Marktplatz	Aufzonung	Neubebauung mit Sondernutzungsplan möglich
Churzbreiten	Umzonung	Neubebauung mit Sondernutzungsplan möglich
Breiten	Umzonung	Weiterentwicklung oder Neubebauung mit Sondernutzungsplan möglich

Damit das Wachstum im Bestand erfolgen kann, werden nur geringe Vergrösserungen des Siedlungsgebietes vorgenommen. Damit werden optimale Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen.

Naturgefahren

Mit der Rahmennutzungsplanung ist nachzuweisen, dass die geplanten Entwicklungsabsichten im Hinblick auf Naturgefahren umsetzbar sind. Gebiete mit einer möglichen Nutzungsintensivierung, die von erheblichen Naturgefahren betroffen sind, werden im Folgenden beschrieben.

Wasser

Das Zentrum, das Arbeitsgebiet Felsbachriet sowie der Dorfteil Gasenzen sind von geringer Hochwassergefährdung betroffen. Vereinzelt bestehen auch mittlere Gefährdungen infolge von Austretungen aus nahegelegenen Bächen. In diesen Gebieten sind bei Bedarf Objektschutzmassnahmen denkbar.

Insbesondere für das Gebiet «Churzbreiten» ist mittels eines Sondernutzungsplans aufzuzeigen, wie mit der Gefährdung umgegangen wird.

Rutschung

Im Gebiet Höhi befinden sich einige Parzellen oder Teile davon (Parz. 559, 1930, 1931, 1932) in einem Rutschungsgebiet mit erheblicher Gefährdung. Mit einer Bebauung von oben her und einer Foundation bis unter die Gleitschicht würde die Gefährdung durch Hangmuren eliminiert. Dies ist im Rahmen von künftigen Bauverhaben durch ein Fachgutachten nachzuweisen.

Weitere Gebiete (z.B. Möösli, Zweier) befinden sich in einem mittleren Gefährdungsbereich. Hier können bei Bedarf Objektschutzmassnahmen umgesetzt werden. Die ebenfalls gefährdete Fläche im Gebiet «Burg» fällt in die gleichnamige Freihaltezone.

3.4.3 Baureglement

Das neue Baureglement baut auf der Struktur des Musterbaureglements der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 14. April 2017 auf. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Gemeinde Gams wurde dieses entsprechend ergänzt. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements 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 Terminologie des PBG.

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes

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

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

Präambel

Zu Gunsten der Lesbarkeit werden die lediglich erläuternden Aussagen zum Geltungsbereich und den gesetzlichen Grundlagen in der Präambel erwähnt.

3.4.4 Allgemeine Bestimmungen (Kap. A)

Zweck

Der Zweckartikel ist fakultativ und nicht direkt justiziabel. Er soll jedoch zeigen, zu Gunsten welcher Ziele die Behörde ihren Spielraum ausnutzt.

Zuständigkeit

Der Artikel spiegelt die heutige Zuständigkeitsregelung wider. Durch die Delegationskompetenz kann zu einem späteren Zeitpunkt z.B. auch eine Baukommission eingesetzt und/oder Zuständigkeiten neu aufgeteilt werden.

3.4.5 Definitionen (Kap. B)

Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche ist insbesondere die Basis für die VSS-Normen. Zur Auslegung gibt es eine reiche Rechtsprechung.

3.4.6 Raumplanung (Kap. C)

Bestimmte Nutzungsart

Innerhalb der Arbeitszonen werden Verkaufsflächen für Produkte des täglichen Bedarfs auf 200 m² Nettoverkaufsfläche beschränkt. Damit wird die Ansiedlung von Grossverteilern in den Arbeitszonen verhindert, während kleinere Verkaufsgeschäfte weiterhin zulässig bleiben. Ziel dieser Regelung ist es, wichtige Publikumsnutzungen in den Geschäftszentren zu konzentrieren, wo eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr besteht und durch die Bündelung von Nutzungen positive Synergien entstehen, die zu einer regionalen Stärkung dieser Lagen beitragen.

Die Nutzungsbeschränkung betreffend die Fruchtfolgefläche ist vorbestehend.

Gemäss NISV sind Orte, an denen sich Personen längere Zeit aufhalten, als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) definiert. In Bereichen, in denen der Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung nicht eingehalten werden kann, sind solche Nutzungen unzulässig. Das Baureglement hält fest, dass in den entsprechend bezeichneten Gebieten keine empfindlichen Nutzungen gemäss NISV zulässig sind.

Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

Diese Regelung klärt, dass bei geringfügigen Vorhaben nicht zwingend ein Sondernutzungsplan erforderlich ist.

Wohnzone

Die weitestgehend mit Einfamilienhäusern bebauten, zweigeschossigen Wohnzonen sollen in ihrem heutigen Charakter erhalten bleiben, insbesondere durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Zulässig sind neu bis zu drei Wohneinheiten pro Gebäude, was auch Wohnformen wie Einliegerwohnungen oder Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Damit kann die bestehende Dichte moderat erhöht werden, ohne den kleinteiligen Siedlungs- und Eigentumscharakter der Quartiere wesentlich zu verändern. Grossmassstäbliche Mehrfamilienhäuser bleiben damit ausgeschlossen.

Kernzonen

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise eingeschränkt. Entsprechend müssen sich die Neubauten vorrangig in den Bestand einfügen. Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen, wie bisher, ein generelles Einordnungsgebot gilt. Entsprechend müssen sich die Neubauten primär in den Bestand einpassen.

Freihaltezone

Die Freihaltezone sichert Flächen innerhalb des Baugebiets, die von Bauten freizuhalten sind. Art. 8 BauR differenziert sechs Typen von Freihalte-zonen mit unterschiedlichem Zweck und abgestuften Baurechten.

Besondere Bauweise

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus überall dort Sondernutzungspläne erlassen, wo ein öffentliches Interesse dies gebietet.

Die Anforderungen können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen etabliert haben. Die Vorschrift erläutert die Themen, die im Planungsbericht mindestens zu behandeln sind. Wie weit die einzelnen Themen im Detail umgesetzt werden (können), ist im Einzelfall im Lichte der von der Planungsbehörde erwünschten Abweichung von der Regelbauweise zu beurteilen, wobei das Prinzip der Recht-, Zweck- und Verhältnismässigkeit den zulässigen Rahmen definiert.

3.4.7 Nutzungs- und Bauvorschriften (Kap. D)

Grundstückszufahrten und Parkplätze

Durch diese Vorschrift wird sichergestellt, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Art. 102 Abs. 1 Bst. b StrG regelt explizit, dass die Gemeinde im Baureglement auch Vorschriften zu den Sichtzonen machen kann. Die Vorschrift orientiert sich an den geltenden Normen.

Die Zulässigkeit, rückwärts auszufahren, wird in der Norm SN VSS 40 050 sowie für Senkrechtparkfelder (mit Manövern auf der Fahrbahn) in der Norm SN VSS 40 291a definiert. Bei Senkrechtparkplätzen ist die Einhaltung von Knotensichtweiten gemäss Norm SN VSS 40 273 oft ortsbaulich nicht zu vertreten, weil dadurch Vorgärten verunmöglicht oder zerstört würden, und hinsichtlich der Verkehrssicherheit fragwürdig, weil «ausgeräumte» Strassenräume zu hohen Tempi führen. Gemäss VSS-Norm 40 273 ist in Fällen, in denen Sichtweiten nicht vorhanden sind, die

Vorverlegung der Haltelinie am Parkplatz und deren Einsehbarkeit ab der öffentlichen Strasse sicherzustellen, damit ein Fahrmanöver frühzeitig erkannt werden kann (vgl. Strassenverkehrsrecht - Anhalten auf Sichtweite). Sichtbereiche sind beim Rückwärtsfahren und bei Parkfeldern insbesondere oft wirkungslos, wenn andere, parkierte Autos die Sicht verdecken. (Die oberbehördliche Praxis im Kanton St.Gallen kann von den Normen abweichen.)

Normen sind keine Rechtsnormen, sondern Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen stehen muss, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Sie dürfen einer Entscheidung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3 mit Hinweis).

Entsorgungseinrichtungen

Die Bestimmung stellt sicher, dass bei Neubauten die Entsorgungslogistik frühzeitig mitgeplant wird. Die Baubehörde kann die Bereitstellung geeigneter Flächen auf privatem Grund verlangen; deren Lage und Zugänglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge sind im Umgebungsplan nachzuweisen.

Abstellplätze für Personenwagen | Normalbedarf

Der Normalbedarf orientiert sich weitestgehend an den einschlägigen Normen der VSS. Die Berechnung wurde an die Bruttogeschossfläche angepasst.

Abstellplätze für Personenwagen | Ladeinfrastruktur

Die Zielsetzung dieser Bestimmung besteht darin, den Umstieg auf Elektromobilität durch geeignete bauliche Vorkehrungen zu erleichtern. Damit wird einem wachsenden Bedürfnis nach Ladeinfrastruktur im Wohnumfeld Rechnung getragen, insbesondere bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern. Eine Pflicht zur Installation von Ladestationen ist im Kanton St. Gallen rechtlich nicht durchsetzbar, wohl aber die Anforderung, bauliche Vorkehrungen für eine einfache und kostengünstige Nachrüstung zu treffen.

Konkret müssen Abstellplätze für Personenwagen so vorbereitet werden, dass der Anschluss individueller Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement möglich ist. Dieses verteilt die verfügbare elektrische Leistung intelligent auf mehrere Ladepunkte und reduziert dadurch mögliche Netzbelastungen.

Die Regelung stärkt die langfristige Nutzungsflexibilität der Parkieranlagen und stellt sicher, dass zukünftige technologische Entwicklungen ohne grosse bauliche Eingriffe umgesetzt werden können.

Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder

Die Vorschrift trägt auch dem zunehmenden Bedarf an Stellplätzen für Roller, E-Bikes und dergleichen Rechnung.

Spiel- und Begegnungsbereiche

Die Erstellungspflicht ergibt sich aus dem PBG. Die Stadt kann den Umfang definieren, dieser wird über die Bruttogeschossfläche hergeleitet.

Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe für Abstellplätze für Velos und Personenwagen orientiert sich an den Baukosten für Abstellplätze in Sammelgaragen. Sie beträgt ca. ein Viertel der mutmasslich eingesparten Kosten.

Die Ersatzabgabe für Spielplätze setzt sich aus dem Landpreis, den Erstellungskosten und den kapitalisierten Unterhaltskosten zusammen.

Tabelle der Regelbaumasse

Grundsatz

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Grundsatz des Verunstaltungsverbotes genügen müssen. Für besonders gut gestaltete Projekte sind abweichende Masse zulässig.

Die Regelbaumasse sind nicht mit Baureglementen vergleichbar, die auf dem alten kantonalen Baugesetz (BauG) basierten, da dieses teilweise abweichende Messweisen definierte.

Die Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestand und den Erkenntnissen der ortsbaulichen Studie hergeleitet. Sie sind so festzulegen, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich unverhältnismässige Massstabssprünge verhindert werden. Die bisherigen Regelbaumasse wurden in der Regel nicht ausgeschöpft. Aus diesem Grund waren nicht diese – in Wirklichkeit kaum ausgenutzten – Regelmasse die ausschliessliche Referenz. So wird sichergestellt, dass sich die Verdichtung in einem für den bestehenden Baubestand verträglichen Rahmen abspielt. Die neuen Regelbaumasse unterstützen damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Bestand.

Baugebietserweiterungen werden in der Regel über Sondernutzungspläne geregelt. Hier können abweichende Masse definiert werden.

Vorbehalte

In Gebieten mit Einordnungsgebot gelten die Masse der Regelbauweise unter dem Vorbehalt, dass die Anforderungen des Einordnungsgebotes eingehalten werden. Das heisst, es besteht kein Anspruch auf Ausnützung

der Maximalmasse der Tabelle der Regelbaumasse. Andererseits kann bei besonders hochwertiger Gestaltung im vorgegebenen Rahmen massvoll von der Regelbauweise abgewichen werden.

Grenzabstand

Die Grenzabstände werden aus dem bestehenden Reglement übernommen.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht. Mit der Unterscheidung zwischen Flach- und Schrägdächern wird auf die unterschiedlichen Anforderungen bei der Ausgestaltung reagiert.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind nachbarrechtlich bedeutend. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel nicht ausgenutzt wurden und damit eine Möglichkeit zur Verdichtung innerhalb der bestehenden Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil dadurch der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht wird.

Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassadenhöhe liegt hier oft deutlich über dem Mass der der angestrebten Gebäudehöhe. Gegenüber der Regelbauweise soll auch in diesen Fällen nicht mehr als ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch wird verhindert, dass in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartiers entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

Dachraum

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird als der Raum definiert, der ab der maximalen Gebäudehöhe und einem Winkelmass (45°) liegt und die zulässige Gesamthöhe nicht übersteigt.

Dachaufbauten wie Gauben oder Lukarnen können im festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts ausserhalb des Dachraumes liegen. Dacheinschnitte sind nicht begrenzt.

Gebäudelänge

Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen

Reglements, sondern die Dimensionen des Gebäudebestandes. Mit dem PBG ändert sich die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein schon zu einer Reduktion gegenüber den heutigen Massen führen muss.

Die Reduktion der maximalen Gebäudeabmessungen im Vergleich zu den bisherigen Massen soll das Bauen in die Höhe fördern, die prägende Einzelbauweise erhalten und die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers gewährleisten (Durchlüftung der Bebauung, Mikroklima, klimagerechtes Bauen).

Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

W 11.0a:	grosses Doppel-EFH
W 11.0b WG 11.0:	MFH, grosser 2-Spanner
W 14.5 WG 14.5:	MFH, grosser 3-Spanner

Gebäudebreite

Der speziellen Quartierstruktur in den Wohnzonen W 11.0a/b wird durch die Einführung einer angepassten Gebäudebreite Rechnung getragen. Für diese Wohnzonen wird eine Gebäudebreite von 12.0 m festgelegt, für die Wohnzone W 14.5 beträgt sie 14.0 m. Dieses Regelmass, das immer exkl. allfälliger Vorbauten gilt, hat sich in Bezug auf die Proportionen, Grundrissstruktur und Belichtung als zweckmässige Obergrenze bewährt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Gebäudegrundfläche gemäss Regelbaumasse nicht überschritten wird, kann die Gebäudebreite jedoch bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden. Bei Anbauten und zusammengebauten Gebäuden erfolgt die Bestimmung der Gebäudebreite gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG jeweils für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln.

Empfindlichkeitsstufe

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

Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

Da der Dachraum gemäss PBG ab der maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Gebäudehöhe gemessen wird, wurde die Gebäudehöhe im Baureglement knapp dimensioniert, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Für Terrassen auf Flachdächern sind deshalb geringfügige Überschreitungen der Gebäudehöhen durch Brüstungen zulässig. Auch für Schrägdächer muss ein zusätzlicher Kniestock berücksichtigt werden – etwa bei gewerblich genutzten Erdgeschossen oder Hochparterres

entlang wichtiger Strassen. Die Zuschläge betragen je maximal 1.0 m und sind nicht kumulierbar.

Grenzabstand

Der Grenzabstand entspricht den bisherigen Massen, muss jedoch nicht mehr zwangsläufig auf der südlichen Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite eingehalten werden. Damit die freigehaltene Fläche im bereits bebauten Siedlungsgebiet ortsbaulich sinnvoll angeordnet werden kann, wird die Möglichkeit einer Flächenverlagerung eingeräumt.

Strassenabstand

Der Strassenabstand regelt den Abstand von Bauten, Anlagen und Pflanzen gegenüber Strassen (und nicht den Abstand, den Strassen gegenüber Bauten, Anlagen und Pflanzen einzuhalten haben).

Der Strassenabstand kommt zur Anwendung, wenn Baulinien fehlen. Die Strassenabstände sind im Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) geregelt, sofern in einem Nutzungsplan (Baureglement, Sondernutzungsplan) keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

Wichtig ist, dass die Strassenabstände gemäss Art. 100 StrG für alle Bauten und Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen gelten, ausser für die Ausnahmen gemäss Art. 108 StrG.

Soweit das Baureglement keine Vorschriften enthält, richtet sich der Strassenabstand nach Art. 104 ff. StrG.

Im Gegensatz zum Grenzabstand, der sich auf die Fassaden bezieht, gilt der Strassenabstand auch für unterirdische Bauteile. Dies ist im Hinblick auf die Begrünung der Strassenräume zweckmässig.

Die Gemeinden können abweichende Regelungen treffen, wobei diese gegenüber Kantonsstrassen nicht kleiner sein dürfen als das StrG. Sie können aber grösser sein, wenn diese Vergrösserung über kommunale Anliegen begründet werden kann (z.B. städtebauliche Überlegungen).

Für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG wie Gewässer, Kulturobjekte oder Bauten in geschützten Ortsbildern gelten keine Strassenabstände.

Bewilligungsfreie Kleinbauten und Anlagen gemäss Art. 136 PBG unterliegen ebenfalls dem Strassenabstand. Art. 22 BauR führt diese als separate Kategorie mit reduzierten Abstandsmassen; gegenüber Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse ohne Trottoir gelten erhöhte Abstände.

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 das Mass sein kann, um das sie einen Abstand unterschreitet. Sie hat aber auf den

Art. 27 Abs. 1 BauR 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 (sondern nur die «Vorbaute») verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass der Dachraum ab dem Schnittpunkt von der Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Unterirdische Gebäude, Gebäudeteile, Anlagen

Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand. Massgebend ist die Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand. Das Zusammenbauen über Grundstücksgrenzen ist unter Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer möglich.

Terrainveränderungen | Aufschüttungen

Als Stützkonstruktion gelten Böschungen, die über dem natürlichen Böschungswinkel künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Diese Regelung dient dem Nachbarschaftsschutz im Lichte der künftig kleineren Grundstücke.

Terrainveränderungen | Abgrabungen

Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen grösserer Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung freigelegt werden, da die maximale Anzahl der Vollgeschosse nicht mehr begrenzt ist.

Gebiete mit Einordnungsgebot

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG können in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formuliert werden. In der Gemeinde Gams gilt das Einordnungsgebot in der Kernzone sowie entlang der im Zonenplan bezeichneten wichtigen Strassenachsen (erste Bautiefe). In diesen Gebieten besteht aufgrund der hohen öffentlichen Präsenz ein besonderes Interesse an einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Aussenräumen. Die Definition des Einordnungsgebots entlang wichtiger Strassenachsen ist insbesondere für die ortsspezifische Gestaltung des Strassenraums entscheidend. Im Baureglement werden für die Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen die massgebenden Kriterien definiert. Zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) können im Baugesuch verlangt werden.

Anreize für besonders hochwertige Gestaltung

Nach Art. 100 PBG können Anreize für besonders hochwertige Gestaltung geschaffen werden. Die Anreize umfassen primär Abweichungen von der Regelbauweise. Diese können nur gewährt werden, wenn die Bauten und Anlagen besonders hochwertig gestaltet sind. Im Baureglement werden die Abweichungen gegenüber den Regelbaumassen begrenzt. Bei der Beurteilung ist die Gesamtlösung zu würdigen, die allenfalls in einzelnen Teilen eine Unterschreitung der Regelbaumasse aufweist. Zur Beurteilung kommen die Kriterien von Art. 28 BauR (Einordnungsgebot) zur Anwendung.

Ökologischer Ausgleich

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St. Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG an die Gemeinden übertragen.

Die Ausgleichspflicht wird bei Neubauten sowie bei wesentlichen baulichen Erweiterungen oder umfangreichen Aussenraumgestaltungen ausgelöst. Gewöhnliche Innenumbauten oder geringfügige Veränderungen an Gebäude und Umgebung lösen keinen ökologischen Ausgleich aus. Der Nachweis erfolgt auf der Basis eines durchschnittlichen Ausgleichsfaktors von 0.5 über die anrechenbare Grundstücksfläche, wodurch Massnahmen zum ökologischen Ausgleich wie Dach-/Fassadenbegrünungen oder der Erhalt wertvoller Bäume angemessen berücksichtigt werden. Der Gemeinderat erlässt Ausführungsbestimmungen über die Berechnungsfaktoren und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

Lichtemissionen

Die Bewilligungspflicht für Beleuchtungsanlagen ergibt sich grundsätzlich aus der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Art. 136 Abs. 1 PBG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in Bauzonen nach Art. 136 Abs. 2 Bst. h PBG (nur) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichten «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

3.5 Sondernutzungsplan

Sondernutzungspläne sind alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls an neue rechtliche Grundlagen anzupassen. Im Rahmen der aktuellen Ortsplanung wurde eine erste grobe Überprüfung aller vor 2010 erlassenen Pläne vorgenommen. Eine detaillierte Überprüfung, inklusive möglicher Aufhebungen oder Anpassungen, ist erst nach Rechtskraft der neuen Rahmennutzungsplanung möglich und soll bedarfsgerecht erfolgen.

Im Zuge der Änderungen der Grundnutzungen im Rahmen der Zonenplanung wurden einige Sondernutzungspläne auf potenzielle schwerwiegende Abweichungen hin geprüft. Es ist sicherzustellen, dass keine Entwicklungen auf Basis alter Sondernutzungspläne erfolgen, die den aktualisierten Entwicklungsabsichten widersprechen. Deshalb wurden die Sondernutzungspläne einer vertieften Prüfung unterzogen:

- a) Überbauungsplan für das Gebiet Vorburg (1979): Der Plan bezweckte eine Überbauung mit architektonisch einheitlicher Gestaltung und guter Eingliederung ins Landschaftsbild. Die Inhalte stimmen teilweise nicht mehr mit der heutigen Situation überein. Der Plan ist anzupassen oder aufzuheben.
- b) Überbauungsplan Burg (1995): Der Plan regelte die sach- und fachgerechte Renovation und Erweiterung des geschützten Einzelobjekts «Burg», sowie deren Erschliessung unter Berücksichtigung der historischen und archäologischen Interessen. Dies ist mit dem Zweck der vorgesehenen Freihaltezone Natur- und Heimatschutz «Burg» vereinbar. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
- c) Überbauungsplan Golfanlage Gams-Werdenberg (2008): Der Plan bezweckte die Erstellung der Golfanlage mit Driving Range unter bestmöglicher Einfügung ins Landschaftsbild, ökologischer Aufwertung sowie die weitere Nutzung der im Perimeter liegenden Höfe. Dies ist mit dem Zweck der vorgesehenen Freihaltezone «Sport und Freizeit» vereinbar. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
- d) Überbauungsplan Wolfsacker (1989): Der Plan regelte die Erschliessung, Bebauung und Umgebungsgestaltung des Gebietes unter Einbindung ins Landschaftsbild. Die Inhalte sind mit der vorgesehenen Zonierung vereinbar.
- e) Überbauungsplan Rüti (2003): Zweck des Plans war eine Nachverdichtung im Gebiet Rüti. Die geltenden Bau- und Gestaltungsvorschriften sind mit der vorgesehenen Zonierung (W 11.0a) vereinbar.
- f) Baulinienplan Möösli-Churzbreiten (2009): Der Plan regelte entlang des Wettibachs den bebaubaren Bereich mit Baulinien. Dies steht in keinem Widerspruch zur künftigen Zonierung.

- g) Baulinienplan Hueb (1997): Der bebaubare Bereich wurde mittels Baulinien geregelt. Der Plan ist mit den vorgesehenen Entwicklungen vereinbar.
- h) Baulinienplan Kohlplatz (1998): Der Plan regelte den bebaubaren Bereich mittels Baulinien. Der Plan ist mit der neuen Zonierung (W 11.0b) vereinbar.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung & Mitwirkung

4.1.1 Erste Vorprüfung & Mitwirkung

Die Revision der Ortsplanung, bestehend aus Richtplanung und Rahmen-nutzungsplanung, wurde am 19. Juli 2024 zur kantonalen Vorprüfung ge-mäss Art. 35 PBG eingereicht. Gleichzeitig wurde die Revision der Ortspla-nung vom 6. September 2024 bis am 8. November 2024 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, in welcher sich die Bevölkerung zum Entwurf äussern konnte.

Die Vorprüfung und die Mitwirkung wurden in der Folge gemeinsam in einem Bericht ausgewertet (Beilage B1). Die Rückmeldungen aus der Vor-prüfung wurden wie folgt berücksichtigt:

Ziffer VP / Art. BauR	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
Zonenplan			
Information und Mitwirkung			
3	(Z) Nachweis der Mitwirkung.	Der Umgang mit den Eingaben aus der Mitwirkung wird separat im Auswertungsbericht (Beilage B1) dargelegt.	Auswertungs-bericht VP Mitwirkung
Raumplanungsbericht			
4.1	(Z) Zonenplanänderungen rund um das Schulhaus er-gänzen.	Gebiete Nr. 23 wurde ergänzt und beschrieben.	PB Kap. 3.4.2.1
4.1	(Z) Tabelle Nr. 15 mit fehlen-den kapazitätsrelevanten Umzonungen ergänzen.	Die Parz. 956, 110, 1329 wurden in der Tabelle ergänzt.	PB Kap. 3.4.2.2
Zonenplanänderungen			
4.4.1	(Z) überlagernde Lärmemp-findlichkeitsstufe auf Parz. 2250 bzw. Nachweis der Ein-haltung des Lärmschutzes.	Trotz der geringen Überschreitung der Lärmwerte im Attikageschoss wird von einem Hinweis Lärmvorbelastung abgesehen. Die Lärmvor-schriften sind bei einem künftigen erneuten Bauvorhaben zu überprü-fen bzw. einzuhalten.	–
Kernzone			
4.4.2	(Z) Beschriftung Gebiet 18 an-passen.	Die Beschriftung wurde korrigiert.	PB Kap. 3.4.2.1
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			
4.4.4	(Z) Zuweisung Parz. 621 zum Landwirtschaftsgebiet prüfen.	Die Parzelle Nr. 621 ist für künftige Erweiterungen des Altersheims so-wie zusätzliche Alterswohnungen vorgesehen. Die südlich angren-zende Freihaltezone ist insbesondere für die Umgebung des Alters-heims von Bedeutung und wird deshalb als „Sport und Freizeit“ statt „Ortsplanung“ ausgewiesen.	–
Freihaltezone innerhalb des Baugebiets			
4.4.5	(Z) Die Regelbautabelle sei anzupassen, da keine Diffe-renzierung zwischen den Freihaltezonen stattfände und in den Freihaltezonen NH / O keine Bauten und Anlagen sinnvoll seien.	Die Regelbautabelle wurde angepasst und enthält für die Freihaltezone keinen Massnachweis mehr, sondern verweist neu auf Art. 8 BauR, wel-cher die verschiedenen Freihaltezonentypen differenziert.	PB Kap. 3.4.6

Ziffer VP / Art. BauR	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
4.4.5	(Z) Eine Zuweisung der Parz. 523 zur Freihaltezone NH sei zu prüfen.	Die Grundwasserschutzzone S2 erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Freihaltezone. Die Fläche wird der Freihaltezone Umwelt „Grundwasserschutz“ (Art. 8 Abs. 6 BauR) zugewiesen. Diese Freihaltezonentypart dient der Freihaltung zu Gunsten des Grundwasserschutzes.	Zonenplan
4.4.5	(Z) Eine Auszonung der Parz. 2321 sei zu prüfen, da die Parzelle von der Grundwasserschutzzone S2 betroffen ist und damit dem Schutzzone-nreglement von 1993 widerspricht.	Eine Auszonung der Parz. 2321 wird unter Verweis auf die abgestimmten Zielsetzungen mit den kantonalen Fachstellen abgelehnt. Die vollständige Begründung ist im Auswertungsbericht (Beilage B1) aufgeführt.	Auswertungsbericht VP Mitwirkung
Bodenschutz			
3.6.3	(Z) Die Fruchtfolgeflächen ist zu kompensieren und die Nachweise mit der Einzonung zu erbringen.	Für die im Rahmen der Einzonung erforderliche Kompensation der Fruchtfolgeflächen kommen Böden im Gebiet Mittelriet (gemäss Grob-beurteilung durch die Agrotterraconsult AG) sowie Felsbachriet/Schop-friet in Frage. Der Gemeinderat hat Verhandlungen über eine mögliche Kompensation von gemeindeübergreifenden Fruchtfolgeflächen mit der Gemeinde Rüthi beschlossen. Die nötigen Unterlagen/Nachweise werden mit der Genehmigung eingereicht.	–
Nichtionisierende Strahlung			
4.6.5	(Z) Die Einhaltung des Anla-gegrenzwertes der Hoch-spannungsleitung im Gebiet 22 (Einzonung Felsbachriet) ist nachzuweisen.	Es wird auf den Zusatzbericht „Entwicklung Zentrum & Felsbach-riet“ verwiesen. Mit der Einzonung des Gebiets im Felsbachriet wird die bestehende Freileitung weiter nach Osten oder alternativ in den Untergrund verlegt. Der nötige Abstand zur Einhaltung des Grenzwerts von 1 µT beträgt gemäss den Berechnungen der SAK 14 m.	Zusatzbericht „Entwicklung Zentrum & Felsbachriet“
Störfallvorsorge			
4.6	(Z) Falls im Konsultationsbe-reich mit > 75 Personen an zusätzlicher Personenbele-gung gerechnet wird, ist Rücksprache mit der Voll-zugsbehörde zu halten.	Aufgrund einer Überarbeitung und Anpassung der Konsultationsberei-che änderte sich die Ausgangslage für das einzuzonende Gebiet im Felsbachriet, wonach dieses praktisch nicht mehr in den Konsultations-bereich des angrenzenden Störfallbetriebs Herrmann Transporte AG fällt. Gleichwohl wurde für den Störfallbetrieb die Risikoermittlung ak-tualisiert und zusätzliche organisatorische Sicherheitsmassnahmen an-geordnet, sodass das ausgehende Risiko in den tragbaren Bereich überführt werden konnte. Die vollständige Dokumentation ist im Zu-satzbericht «Entwicklung Zentrum & Felsbachriet» zu finden (Beilage B2).	Zusatzbericht „Entwicklung Zentrum & Felsbachriet“
Waldfeststellung			
4.7	(Z) Da der Wald auf beiden Seiten im Bereich der Parz. 4 an die Bauzone grenzt, ist eine Waldfeststellung durch-zuführen.	Die erforderlichen Waldfeststellungen wurden durchgeführt und sind im beiliegenden Waldfeststellungsplan festgehalten. Der Waldfeststel-lungsplan wird durch das kantonale Forstamt parallel zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision formell erlassen. Die Koordination mit dem Kantonsforstamt ist sichergestellt.	Auswertungs-bericht VP Mitwirkung
Naturgefahren			
4.8	Eine Aussage zu den Natur-gefahren im Gebiet Höhi und deren Entschärfung mit bauli-chen Massnahmen ist im PB aufzunehmen.	Die Aussage wurde im PB ergänzt.	PB Kap. 3.4.2.2

Ziffer VP / Art. BauR	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
Baureglement			
Bestimmte Nutzungsart			
Art. 4	(Z) Die Formulierung von Abs. 2 sei nochmals zu prüfen.	Der Artikel wird dahingehend präzisiert, dass die Beschränkung der Verkaufsflächen auf 200 m ² nur für Produkte des täglichen Bedarfs gilt.	
Wohn-/Gewerbezone Nutzungsvorgaben			
Art. 7	(Z) In Art. 18, Ziffer 11 ist die Gebäudehöhe zu streichen, da hierzu keine Erleichterung vorgesehen ist.	Neu Art. 19 (Regelbaumasstabelle), Ziffer 14 wurde entsprechend angepasst. Art. 7 zur Wohn-Gewerbezone wurde indes aufgelöst.	
Freihaltezone			
Art. 9	(Z) Es sei im Baureglement zu sichern, dass keine Bauten und Anlagen zulässig seien.	Der Mangel ist behoben. Art. 9 BauR regelt die zulässigen Bauten und Anlagen für die verschiedenen Freihaltezonentypen differenziert. Die Freihaltezone Natur- und Heimatschutz „Burg“ (Art. 9 Abs. 2 BauR) lässt Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen, Wiederaufbau sowie Bauten und Anlagen für Nebennutzungen, Erschliessungen und Rebbau zu, sofern keine Schutzziele entgegenstehen. Die übrigen Freihaltezonentypen schliessen neue Bauten und Anlagen ganz oder weitgehend aus (vgl. Art. 9 Abs. 1, 3, 5 und 6 BauR).	
Grundstückszufahrt und Parkplätze an Gemeindestrassen			
Art. 11	(Z) Der Gesetzeshinweis sei auf Abs. a von Art. 67 zu korrigieren.	Der Verweis wurde angepasst.	
Strassenabstand			
Art. 21	(Z) Da der Strassenabstand für Bauten und Anlagen auch für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 PBG gilt, sei die Tabelle entsprechend anzupassen.	Die Tabelle wurde ergänzt: Bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 PBG werden neu als separate Zeile mit reduzierten Abstandsmaßen geführt. Mittels Fussnoten wird zudem klargestellt, dass bei Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse gegenüber Strassenrändern ohne Trottoir ein um 2.0 m vergrößerter Strassenrand gilt (Fn. 1) sowie dass die reduzierten Abstände bei Gemeindestrassen 3. Klasse und Gemeindewegen unter der Bedingung der gewährleisteten Verkehrssicherheit gelten (Fn. 2).	
Anbauten und Kleinbauten			
Art. 22	Abs. 2 sei zu streichen, da auf den Gebäudeabstand aufgrund Art. 98 Abs. 2 PBG nicht verzichtet werden kann.	Der Absatz wurde aus dem Artikel entfernt.	
Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile			
Art. 24	Die Bestimmung sei zu überarbeiten, da nicht klar sei, worauf sich die Hälfte des Gebäudeumfangs bezieht.	Der Artikel wurde überarbeitet und beschränkt sich auf die kommunal regelungsfähigen Aspekte: Abs. 1 regelt den reduzierten Grenzabstand für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen (mind. doppelte Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand). Abs. 2 regelt das Zusammenbauen über Grundstücksgrenzen unter Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung der benachbarten Grundeigentümerschaft.	

Ziffer VP / Art. BauR	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
Neophytenprävention			
(alt) Art. 32	(Z) Die Aussage, dass die Liste der verbotenen Neophyten nach Bedarf ergänzt wird, sei zu korrigieren.	Aufgrund der geltenden eidgenössischen Freisetzungsverordnung wurde auf den Artikel im Baureglement verzichtet.	
Planungsbericht			
5	(Z) „W 11.2a“ sei in „W 11.0a“ zu korrigieren.	Wurde im PB angepasst.	PB Kap. 3.4.7
5	(Z) Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung seien die Grenzabstände, welche gegenüber dem bestehenden Baureglement nicht ändern, zu überprüfen.	Mit dem PBG gibt es keine Ausnützungsziffer mehr. Die gewählten Grenzabstände dienen somit nicht nur der Wohnqualität, sondern auch als Instrument zur Regelung der Dichte. Mit der Zonendifferenzierung erfolgt eine haushälterische Bodennutzung zudem insbesondere in den dichter bebaubaren Gebieten.	
Kartendarstellung			
6	(Z) Eine Beschriftung im Zonenplan (Gebiet Eichlitte) sei zu korrigieren.	Wurde im ZP korrigiert.	Zonenplan
6	(Z) Zonenplan und Baureglement sind bzgl. Freihaltezone Sport und Freizeit «Schrebergärten» aufeinander abzustimmen.	Neu Art. 9 BauR wurde grundlegend überarbeitet. Die verschiedenen Freihaltezonentypen sowie deren Zweck und zulässige Nutzungen sind nun differenziert geregelt. Dabei wurde die Freihaltezone Sport und Freizeit «Schrebergärten» angepasst und in «Kleingärten» umbenannt. Der Zonenplan wurde entsprechend der Änderungen angepasst.	Zonenplan
Pendenzen aus der ÖREB-Aufarbeitung			
6.2	(Z) Der Überbauungsplan „Vorbürg“ sowie „Wolfsacker“ sind mit der Ortsplanungsrevision zu überarbeiten.	Der Planungsbericht wurde ergänzt mit dem Kap. 3.5, in welchem sämtliche bestehenden Sondernutzungspläne auf ihre Vereinbarkeit mit der Ortsplanungsrevision überprüft werden. Die allfällige Anpassung einzelner Pläne erfolgt gesondert nach Rechtskraft der neuen Rahmennutzungsplanung.	PB Kap. 3.5
Abgleich Verkehrsflächen – Gemeindestrassenplan			
6.2	(Z) Der Abgleich zwischen den Verkehrsflächen im Zonenplan und den Gemeindestrassen 1.-3. Klasse im Gemeindestrassenplan ist zwingend notwendig.	Die Verkehrsflächen im Zonenplan wurden mit dem Gemeindestrassenplan abgeglichen (Stand: 6. Mai 2026). Der Gemeindestrassenplan wird parallel zur Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.	
Wald			
6.3	(Z) Aktualisierte AV-Daten für den Wald	Die AV-Daten für den Wald wurden aktualisiert.	
Nachführung ÖREB-Kataster			
7.2	(Z) Datensatz der projektierten Objekte einreichen.	Mit der Einreichung zur Genehmigung wird der Datensatz ans AREG geliefert.	

4.1.2 Zweite Vorprüfung

Am 23. Juli 2025 wurde die Revision der Ortsplanung zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Ziffer VP / Art. BauR	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
Richtplan			
GS 1.3 Breiten / Unterfelsbach			
3	(Z) Es sei zu prüfen, ob im Zweck des Sondernutzungsplans nicht auch die Nutzungsstruktur zu ergänzen ist.	Der Zweck wurde dahingehend präzisiert, dass das Ortszentrum mit einer entsprechenden Gewerbedichte entlang der Haagerstrasse zu entwickeln ist.	RP GS 1.3
Zonenplan			
Freihaltezone innerhalb Bauzone			
4.1.1	(Z) Art. 9 sei verständlicher zu formulieren bzw. der Grundsatz der Freihaltezone zu berücksichtigen.	Der Mangel ist behoben. Art. 9 wurde grundlegend überarbeitet und klar verständlich formuliert. Die verschiedenen Freihaltezonentypen sowie deren Zweck und zulässige Nutzungen sind nun differenziert geregelt.	Auswertungsbericht VP Mitwirkung
4.1.1	(Z) Die Freihaltezone seien in der Regelbaumasstabelle weiter zu differenzieren und der Zweck der Freihaltezone Ortsplanung und Natur-Heimatschutz zu berücksichtigen.	Die Regelbaumasstabelle wurde angepasst und enthält für die Freihaltezone keinen Massnachweis mehr, sondern verweist neu auf Art. 9 BauR. Dieser regelt die verschiedenen Freihaltezonentypen differenziert und definiert den jeweiligen Zweck sowie die zulässigen Bauten und Anlagen abschliessend.	
4.1.1	(Z) Die Freihaltezone Ortsplanung und Burg seien im Art. 9 und in der Baureglementstabelle zu vervollständigen.	Art. 9 BauR wurde um die Kategorien Freihaltezone Ortsplanung (Abs. 1) und Freihaltezone Natur- und Heimatschutz „Burg“ (Abs. 2) ergänzt und deren Zweck sowie zulässige Bauten und Anlagen klar definiert.	
4.1.1	(Z) Die Freihaltezone über der Grundwasserschutzzone S2 sei der Kategorie Umweltschutz zuzuweisen und im Baureglement zu definieren.	Die Fläche über der Grundwasserschutzzone S2 wird der neu definierten Freihaltezone Umwelt „Grundwasserschutz“ (Art. 9 Abs. 6 BauR) zugewiesen. Diese Kategorie dient der Freihaltung zu Gunsten des Grundwasserschutzes; neue Bauten und Anlagen sowie Nutzungsentensivierungen sind unzulässig.	
4.1.1	(Z) Die Empfindlichkeitsstufen für die Freihaltezone sind zu ergänzen.	Die Tabelle wurde entsprechend ergänzt.	
Wald			
4.1.2	(Z) Der Waldfeststellungsplan für das Gebiet des Dreinamenbachs fehlt.	Die Waldfeststellung für das Gebiet sowie für weitere Gebiete ausserhalb der Bauzone und angrenzend an (neu entstehende) Bauzone wurde in einem Waldfeststellungsplan umgesetzt.	
Naturgefahren			
4.4.1	(H) Der PB sei mit einer Aussage zu verhältnismässigen Massnahmen im Gebiet Höhi zu ergänzen.	Der Inhalt wurde im PB aufgenommen.	

Ziffer VP / Art. BauR	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
Baureglement			
Allgemein			
Art. 7	(Z) Die Erwägung aus der ersten Vorprüfung sei nicht berücksichtigt worden.	Der Artikel wurde in der Zwischenzeit entfernt; eine Anpassung erübrigt sich.	
Regelbauweise für Hauptbauten			
Art. 20	(Z) Aufgrund der Regelung in Ziffer 2 sei in Art. 7 die Erleichterung mit dem kleinen Grenzabstand aufzunehmen.	Der Grenzabstand wurde in die Formulierung aufgenommen (neu Art. 20 Ziffer 11).	
Ökologischer Ausgleich & Baumerhalt			
Art. 31	(Z) Es gebe keine genügende gesetzliche Grundlage für den Artikel.	Der Artikel wurde überarbeitet und auf Art. 130 PBG abgestützt. Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich gilt neu bei Umbauten, wesentlichen baulichen Erweiterungen sowie umfangreichen Aussenraumgestaltungen. Dabei wurde präzisiert, wann Eingriffe als wesentlich zu bezeichnen sind. Wesentliche Eingriffe liegen vor, wenn das Gebäude durch einen zusätzlichen Baukörper deutlich erweitert wird, der Aussenraum durch umfassende Gestaltungen neu gestaltet wird oder für die Umgebung ein Umgebungsplan erforderlich wird. Gewöhnliche Innenumbauten oder geringfügige Veränderungen lösen keinen ökologischen Ausgleich aus. Die Bestimmung ist damit hinreichend und auf die vorliegende gesetzliche Grundlage gestellt.	
(alt) Art. 32	(Z) Der Artikel sei aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage zu streichen.	Der Artikel wurde entfernt, der Baumerhalt ist über die Schutzverordnung zu regeln.	

4.1.3 Anpassungen aufgrund der Beratung in der Baukommission

Im Rahmen der Beratungen durch die Baukommission wurden über die Behandlung der Mitwirkungsbeiträge hinaus weitere Anpassungen der Planungsinstrumente beschlossen. Diese Bereinigungen gehen nicht auf Anträge aus der öffentlichen Mitwirkung zurück, sondern sind das Ergebnis der fachlichen Auseinandersetzung mit den Planungsinstrumenten. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die beschlossenen Änderungen und deren Umsetzung.

Ziffer VP / Art. BauR	Änderung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
Baureglement		
Wohn-/Gewerbebezonen Nutzungsvorgaben		
Art. 7	Entfernung Artikel	Der Artikel wurde aufgehoben und stattdessen in der Tabelle der Regelbauweise (Art. 19) als Ziffer 14 angefügt.

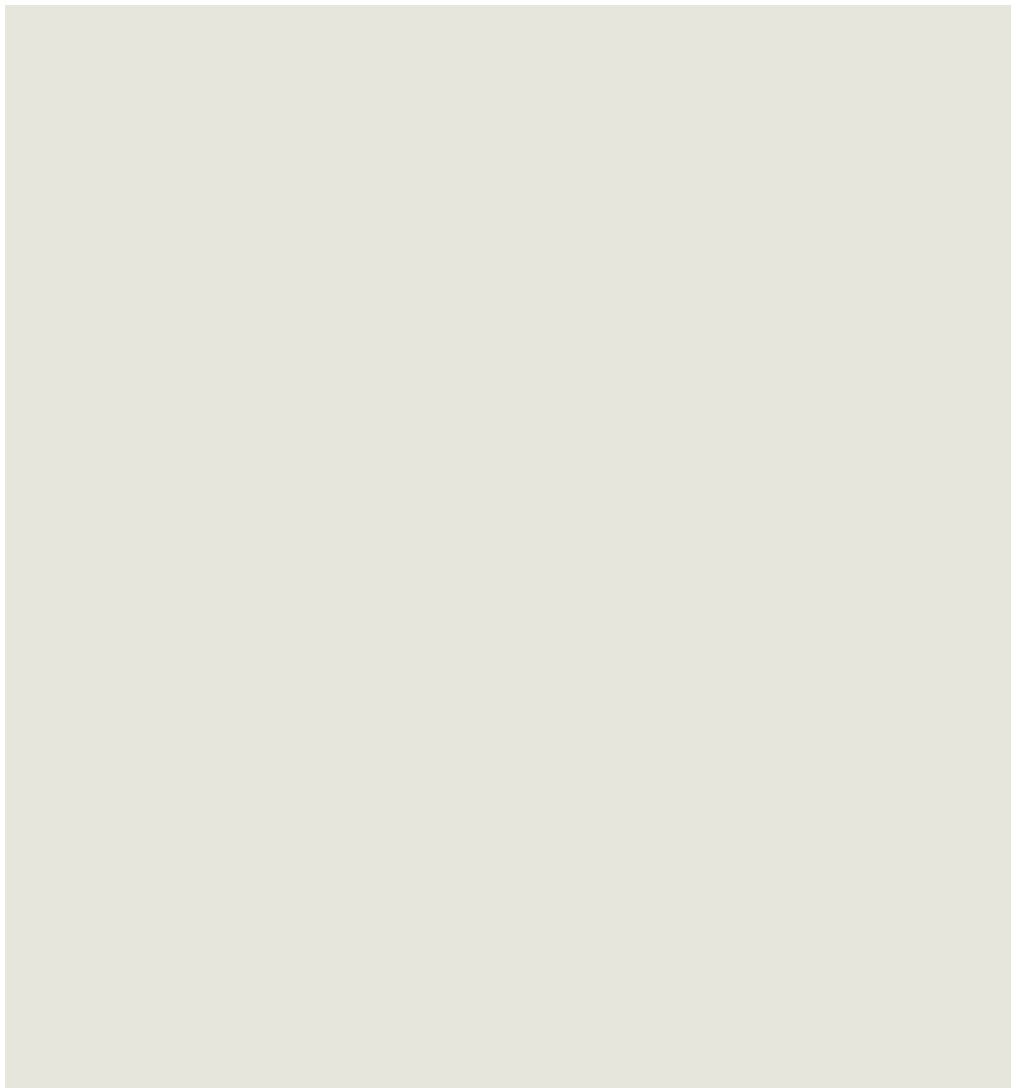
Ziffer VP / Art. BauR	Änderung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
Entsorgungseinrichtungen		
Art. 12	Anpassung Artikel	Die bisherige Regelung verpflichtete Wohnbauten ab sechs Wohnungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe explizit zum Nachweis von Entsorgungsflächen. Die neue Fassung ersetzt diese objektbezogene Pflicht durch eine behördliche Ermessenskompetenz: Die Baubehörde kann den Nachweis verlangen, wenn dies angezeigt ist. Der Anwendungsbereich ist damit nicht mehr auf bestimmte Nutzungsarten oder Schwellenwerte beschränkt.
Abstellplätze für Personenwagen Normalbedarf		
Art. 13	Anpassung Artikel	Der Artikel wurde inhaltlich überarbeitet. Die bisherige Differenzierung nach Bewohnenden und Besuchenden in separaten Litera wird aufgegeben; stattdessen wird zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden. Für Einfamilienhäuser gilt neu ein fixer Bedarf von drei Abstellplätzen, unabhängig von der Bruttogeschossfläche. Für Mehrfamilienhäuser bleibt der flächenbezogene Ansatz erhalten; die Pflicht zur Erstellung und Bezeichnung von Besucherabstellplätzen bei Gebäuden ab vier Wohneinheiten wird in denselben Absatz integriert.
Spiel- und Begegnungsbereiche		
Art. 17	Anpassung Artikel	Abs. 1 wurde dahingehend angepasst, dass die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche von 20% auf 15% angepasst wurde.
Massgebendes Terrain		
Art. 19 (neu)	Ergänzung Artikel	Auf Anregung der Baukommission wurde ein neuer Artikel zum massgebenden Terrain aufgenommen. In Gebieten mit Einordnungsgebot kann die politische Gemeinde das massgebende Terrain so festlegen, dass sich die Lage des Zugangsgeschosses gut auf die Höhenlage des massgebenden Strassenraums ausrichtet. Die Bestimmung ergänzt das Einordnungsgebot um ein konkretes Steuerungsinstrument für die vertikale Einordnung von Bauten in den Strassenraum.
Tabelle der Regelbauweise		
Art. 20	Anpassung Formulierung & Reihenfolge der Fussnoten	Die Reihenfolge der Ziffern wurde angepasst und einzelne Verbesserungen in der Formulierung vorgenommen.
Anbauten und Kleinbauten		
Art. 24	Ergänzung Absatz 5	Der Artikel wurde um eine Festlegung zum massgebenden Niveaupunkt bei Hanglagen mit bergseitiger Erschliessung ergänzt.
Ökologischer Ausgleich		
Art. 31	Anpassung Artikel	Präzisierung in Abs. 1, wann Umbauten als wesentlich zu bezeichnen sind (Löslösung von der Höhe der Umbaukosten).

4.2 Erlass und Rechtsverfahren

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

Anhang

A1 Tabelle der Ein-, Um- und Auszonungen



Gemeinde **Gams**

Flächen Ein-, Um- und Auszonungen

Stand Zonenplan neu (Zonenplanentwurf): 19. Mai 2026

[illegible]

Beilage

- B1 Auswertungsbericht Vorprüfung | Mitwirkung**
- B2 Zusatzbericht Entwicklung Zentrum & Felsbachriet**

