

RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT

07. SEPTEMBER 2026



Titelbild: Luftaufnahme Andwil
Quelle: Gemeinde Andwil | November 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS	5
1.2	ANLASS UND ZIEL DER REVISION	5
1.3	VORGEHEN	6
1.4	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG	6
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
2.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.2	VORGABEN BUND	8
2.3	VORGABEN KANTON ST.GALLEN	12
2.4	KOMMUNALE VORGABEN	13
2.5	KOMMUNALER RICHTPLAN	19
2.6	ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN	20
3	ZONENPLAN	21
3.1	NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN	21
3.2	EINZONUNGEN	24
3.3	AUFZONUNG	26
3.4	UMZONUNGEN	27
3.5	AUSZONUNGEN	31
3.6	WEITERE FESTLEGUNGEN	32
4	BAUREGLEMENT	36
4.1	GLIEDERUNG	36
4.2	I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	36
4.3	II: RAUMPLANUNG	36
4.4	III. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	38
4.5	IV. VERFAHREN UND VOLLZUG	40
4.6	V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	41
4.7	BEILAGE ZUM BAUREGLEMENT	41
5	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	42
6	NACHWEISE	43
6.1	NACHWEIS BAUZONENDIMENSIONIERUNG	43
6.2	NACHWEIS DER INNEREN VERDICHTUNG	46
6.3	FAZIT ZONENKAPAZITÄT	46
6.4	LÄRMSCHUTZNACHWEIS NACH ART. 24 USG	47
7	ÜBERPRÜFUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE	53
8	INTERESSENABWÄGUNG	53
8.1	ERMITTLUNG DER INTERESSEN	53



8.2	BEWERTUNG UN ABWÄGUNG DER INTERESSEN	53
9	KANTONALE VORPRÜFUNG	64
10	INFORMATIONEN UND MITWIRKUNG	66
11	ERLASS GEMEINDERAT	67
12	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	67
13	EINSPRACHEVERFAHREN	67
14	FAKULTATIVES REFERENDUM	67
15	GENEHMIGUNG	67
16	REKURSVERFAHREN	67
17	VOLLZUG	67
18	BEILAGEN	68
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	69
	TABELLENVERZEICHNIS	70



1 AUSGANGSLAGE

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Andwil aus dem Jahr 1992 sowie das Baureglement vom 05. April 1994 sind aufgrund des Alters, der veränderten Rahmenbedingungen sowie neuer Rechtsgrundlagen einer Gesamtrevision zu unterziehen. Der vorliegende Planungsbericht gibt Aufschluss über die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen Anpassungen und Veränderungen am Instrumentarium der Rahmennutzungsplanung, namentlich dem Zonenplan und dem Baureglement.

1.1 STELLUNG DES RAHMENNUTZUNGSPLANS

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und enthält allgemeinverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

Tabelle 1: Instrumente der Ortsplanung
Quelle: Eigene Darstellung

	LEITBILD	RICHTPLAN	RAHMENNUTZUNGS- PLAN	BAUPROJEKT
Funktion	(räumliche) Ziele und Entwicklungsstrategien	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15–25 Jahre)	mittelfristig (10–15 Jahre)	kurzfristig
Detaillierung	offen	generell	parzellenscharf	massgerecht
Kartenmassstab	offen	1:2'000 bis 1:25'000	1:500 bis 1:5'000	1:50 bis 1:500

1.2 ANLASS UND ZIEL DER REVISION

Im März 2013 hat die Schweizer Bevölkerung die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Die Zustimmung in der Gemeinde Andwil lag bei rund 65 %. Damit wird vorgegeben, dass die Siedlungsentwicklung in Zukunft verstärkt nach innen zu lenken ist und damit primär im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden soll. Die Anforderungen an den haushälterischen Umgang mit dem Boden sind damit deutlich gestiegen. Auf allen politischen Ebenen sind nun entsprechende Rahmenbedingungen zu setzen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Auf Grundlage des neuen Raumplanungsgesetzes überarbeitet der Kanton St.Gallen den kantonalen Richtplan. Am 01. November 2017 trat der revidierte Richtplan Teil Siedlung mit der Genehmigung des Bundesrats in Kraft. Der Teil Mobilität wurde im Februar 2023 durch den Bundesrat genehmigt und ist sodann in Rechtskraft getreten. Der Kanton trägt mit der Revision seines Richtplans dazu bei, die Vorgaben des Bundes umzusetzen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die Anforderungen von Bund und Kanton nun auch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden. Mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen hat der Gemeinderat, unter Mitwirkung der Bevölkerung, Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Basierend auf diesen Zielvorstellungen wurde der kommunale Richtplan überarbeitet und am 02. September 2024 vom Gemeinderat erlassen. Die Schutzverordnung wird parallel zur Rahmennutzungsplanung revidiert und die weiteren Verfahrensschritten werden koordiniert durchgeführt.



Zeitgleich zum neuen Richtplan hat der Kanton St.Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) mit zugehöriger Verordnung (PBV) in Kraft gesetzt. Mit dem neuen PBG wurden verschiedene neue Baubegriffe und Messweisen sowie neue Verfahrensabläufe eingeführt. Das neue Recht ist teilweise direkt anwendbar. Vor allem in Bezug auf die neuen Baubegriffe und Messweisen ist jedoch zuerst eine Umsetzung in das kommunale Recht nötig, bevor sie auf Gemeindeebene definitiv zur Anwendung gelangen können. Die Gemeinden haben ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung des PBG (01. Oktober 2017) zehn Jahre Zeit, das Baureglement und den Zonenplan in das neue Recht zu überführen. Baugesuche werden hinsichtlich der Messweisen bis zum Vollzugsbeginn der angepassten Rahmennutzungsplanung unverändert auf der Grundlage des heutigen kommunalen Baureglements beurteilt.

1.3 VORGEHEN

Als Grundlage für die Revision des Rahmennutzungsplans hat die Gemeinde Andwil das Konzept der räumlichen Entwicklung (inkl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen) erarbeitet und die kommunale Richtplanung revidiert. Das Dossier wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit Schreiben vom 04. September 2025 zur Kenntnis genommen.



Abbildung 1: OP-Revision Gemeinde Andwil

Quelle: Eigene Darstellung

1.4 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1, Stand am 01. Juli 2022). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.



2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

Tab. 1: Relevante übergeordnete Planungen

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Raumkonzept Schweiz	X
Sachpläne und Konzepte des Bundes • Sachplan Verkehr (SIS, SUG, SIN, SIL, SIF) • Sachplan Militär (SPM) • Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) • Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT) • Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) • Sachplan Asyl (SPA) • Landschaftskonzept Schweiz (LKS) • Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK) • Konzept Windenergie • Konzept Gütertransport auf der Schiene • Konzept Transitplätze • Konzept ökologische Infrastruktur	X
Bundesinventare • Bundesinventar Schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	X X
Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee	X
Kantonale Richtplanung	X
Kommunale Strategien und Konzepte	X
Kommunale Richtplanung	X
Zonenplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	X
Rechtskräftige Gestaltungs-, Überbauungs- und Sondernutzungspläne	

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.



2.2 VORGABEN BUND

2.2.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMPLANUNG

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Grundlage. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art. 1 Abs. 2a bis e wurde sowohl mit der Verankerung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Mit der Baulandmobilisierung wird sichergestellt, dass die Bauzonenreserven verflüssigt werden.

2.2.2 SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES

RAUMKONZEPT SCHWEIZ

Gemäss dem Raumkonzept der Schweiz wird die Gemeinde Andwil dem Raumtyp «Klein- und mittelstädtisch geprägte Handlungsräume Nordostschweiz» zugewiesen. Dabei werden folgende strategische Stossrichtungen definiert:

- Stärken der Nordostschweiz bündeln und zentrale Standorte gezielt stärken.
- Grenzüberschreitende Kooperation ausbauen und Synergien nutzen.
- Verkehrliche Vernetzung national und international verbessern.
- Landschaft, Umwelt und Landwirtschaft schützen und weiterentwickeln.
- Alpine Räume nachhaltig sichern und ihre Potenziale nutzen.

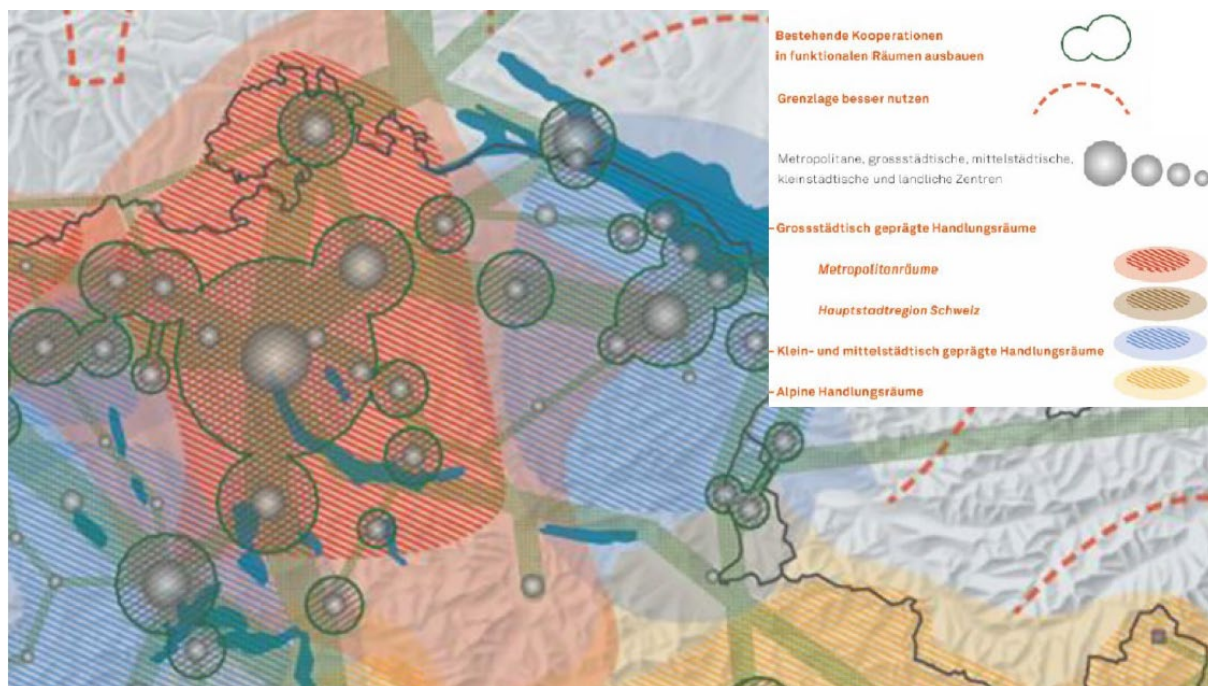


Abb. 1: Auszug Raumkonzept Schweiz

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE | März 2023



FRUCHTFOLGEFLÄCHEN

Bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für nicht landwirtschaftliche Zwecke ist nur aufgrund einer sehr eingehenden Interessenabwägung möglich. Im Rahmen des vorliegenden Zonenplans werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

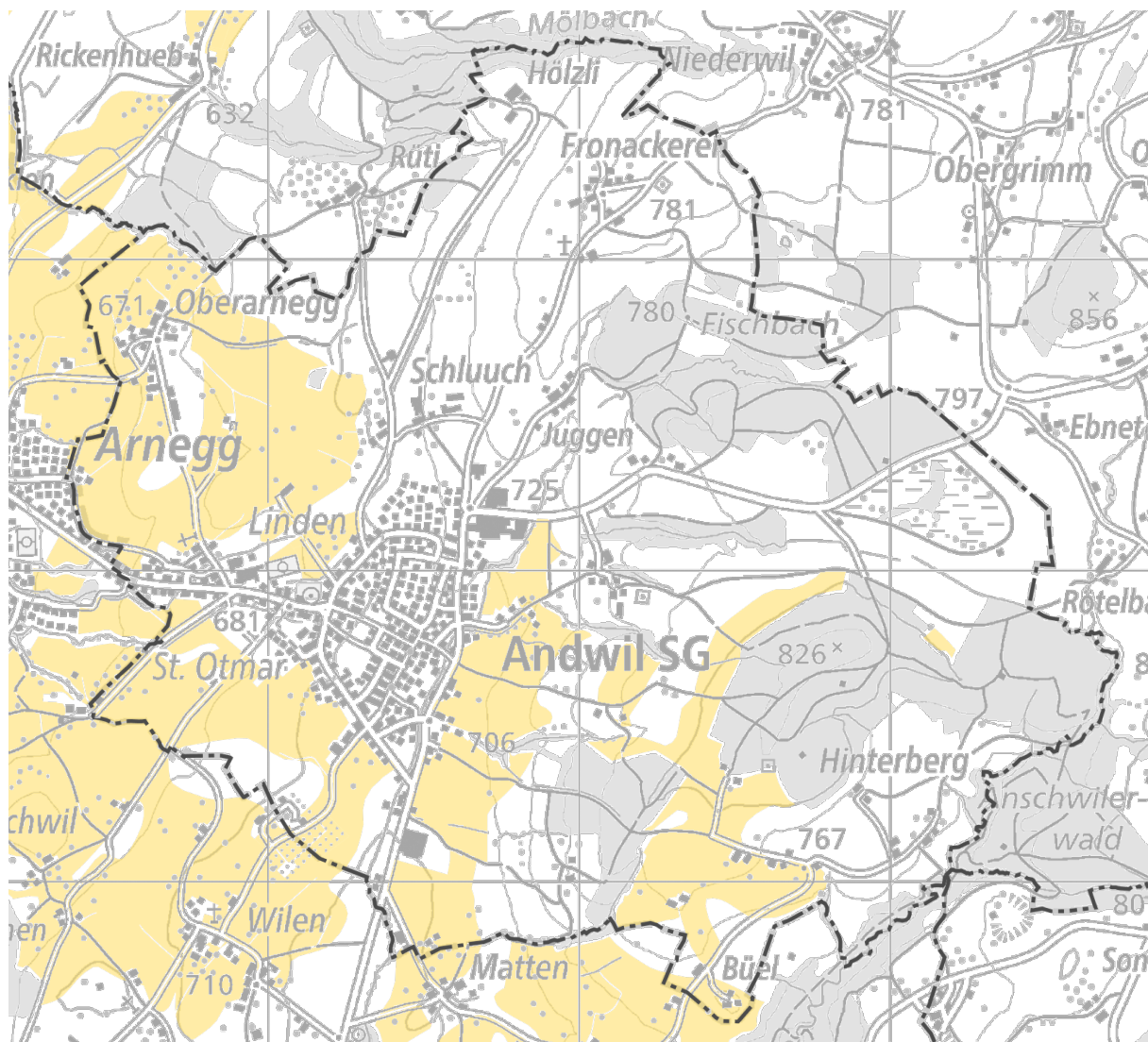


Abb. 2: Fruchtfolgeflächen innerhalb der Gemeinde Andwil

Quelle: Geoportal.ch | November 2025



BUNDESINVENTAR HISTORISCHER VERKEHRSWEGE SCHWEIZ (IVS)

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind einige Strecken vermerkt. Dabei handelt es sich um Strecken von regionaler (dunkelblau) und lokaler (hellblau) Bedeutung mit jeweils historischem Verlauf. Diese Festlegungen werden in der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung nicht tangiert.

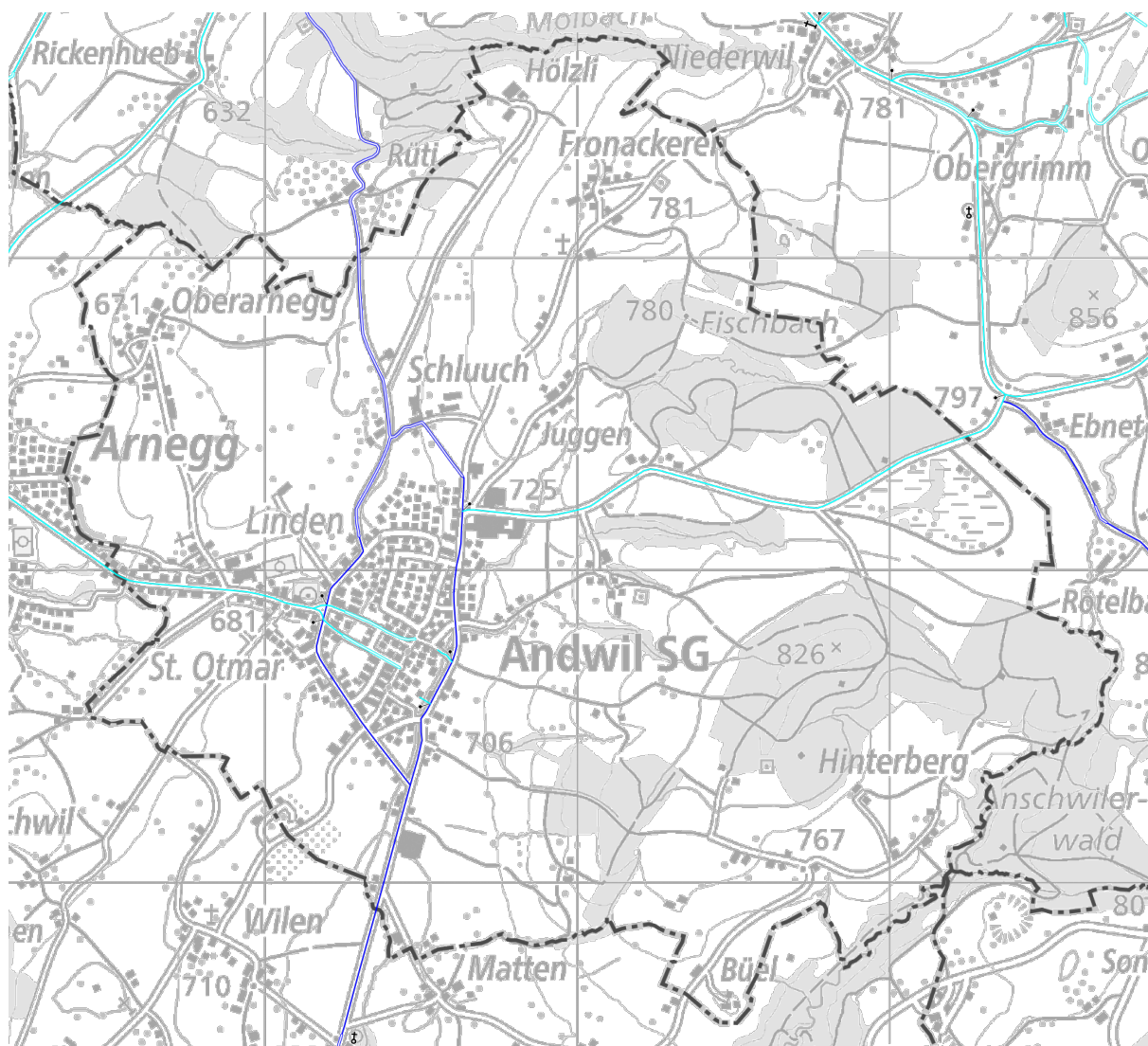


Abb. 3: historische Verkehrswege innerhalb der Gemeinde Andwil

Quelle: Geoportal.ch | November 2025

BUNDESINVENTAR DER LANDSCHAFTEN UND NATURDENKMÄLER (BLN)

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler werden keine Aussagen zur Gemeinde Andwil getätigt.

INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder werden keine Aussagen zur Gemeinde Andwil getätigt.



LÄRMSCHUTZ

Die Artikel 29 und 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR814.41, Stand am 01. Juli 2021) regeln, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bis anhin nicht erschlossen waren (siehe Kapitel 5), dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

GEWÄSSERRAUM

Das Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG, SR814.20, Stand am 01. Januar 2022) verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang von Seen und Fließgewässern. Mit der Festlegung des Gewässerraums soll der Raumbedarf der Gewässer gesichert werden.

Der Kanton St.Gallen hat die Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume gemäss Art. 90 an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplan zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen). Die Umsetzung kann im Rahmen einer Gesamtrevision, oder in einer speziellen Revision erfolgen. Die Frist gilt analog der Umsetzung des Rahmennutzungsplans.

Der Loobach ist mittels Gewässerabstandslinienplan in den Abschnitten 4, 5, 6 und 7 gesichert. Die Festlegung des Gewässerraums entlang der übrigen Fließgewässer erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen von Sondernutzungsplänen.



Abb. 4: Gewässerabstandslinienplan Loobach Abschnitte 4 / 5 / 6 / 7

Quelle: Gemeinde Andwil | Oktober 2008



2.3 VORGABEN KANTON ST.GALLEN

2.3.1 FUNKTIONALER RAUM UND REGIONALE ABSTIMMUNG

RAUMKONZEPT KANTON ST.GALLEN

Im Raumkonzept Kanton St.Gallen (RKSG) wird die Gemeinde Andwil dem Siedlungstyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugewiesen.

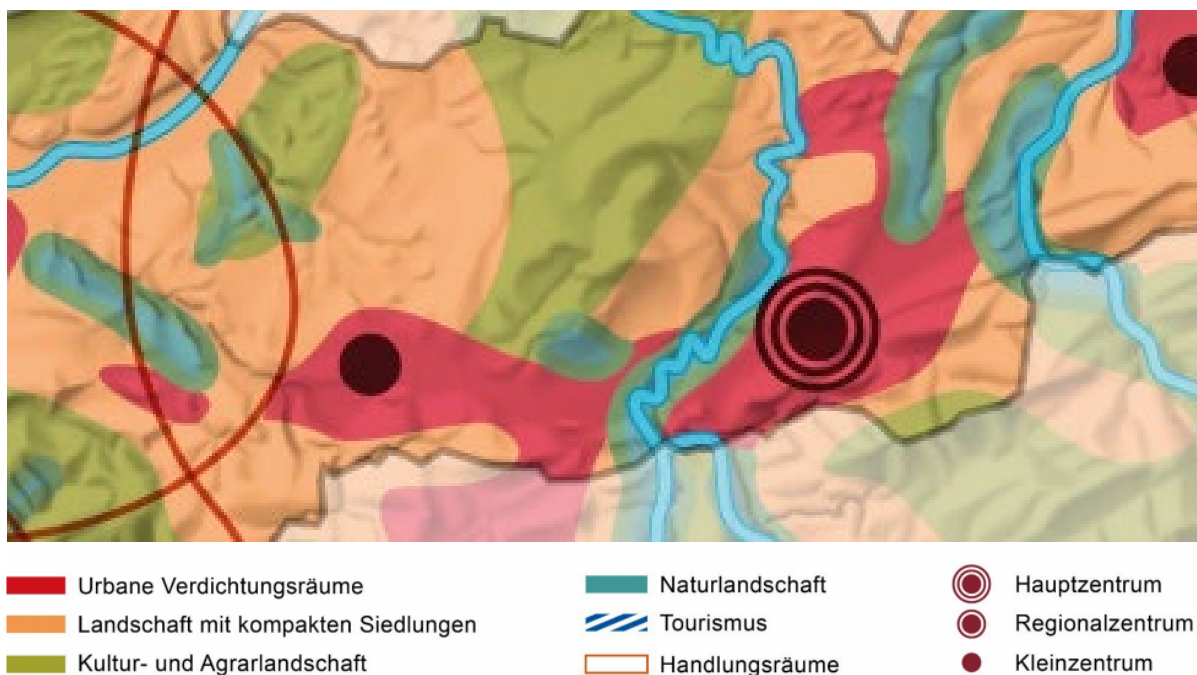


Abb. 5: Raumkonzept Kanton St.Gallen

Quelle: Kanton St.Gallen | Februar 2023

Zum Siedlungstyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» werden folgende strategische Kernaussagen getätigt:

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

VEREIN AGGLO ST.GALLEN – BODENSEE

Die Gemeinde Andwil ist Mitglied im Verein Agglomeration St.Gallen – Bodensee. Der Verein umfasst 33 Gemeinden aus den Kantonen Appenzell Ausserrhoden, St.Gallen und Thurgau.

Das Agglomerationsprogramm der 5. Generation wird aktuell durch den Bund geprüft, wobei der Prüfbericht im Frühjahr 2026 erwartet wird. Die Umsetzung von Massnahmen ist ab dem Jahr 2028 vorgesehen.

REGIONALE ABSTIMMUNG

Die regionale Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist bereits im Rahmen einer Vernehmlassung zum kommunalen Richtplan geschehen. Mit der Zonenplanung erfolgt eine zweite Vernehmlassung der Nachbargemeinden. Dabei wird insbesondere den Schnittstellen zu den Nachbargemeinden eine hohe Beachtung geschenkt.



2.4 KOMMUNALE VORGABEN

2.4.1 INNENENTWICKLUNG

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. In der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen sind fundierte Analysen zur Einwohnerdichte, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze festgelegt und im kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten worden. Im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision wurde die Strategie der Bevölkerung präsentiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür kann von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht werden. Vordergründig sollen jedoch Gespräche mit den entsprechenden Grundeigentümern zur Entwicklung von Potenzialgebieten geführt werden.

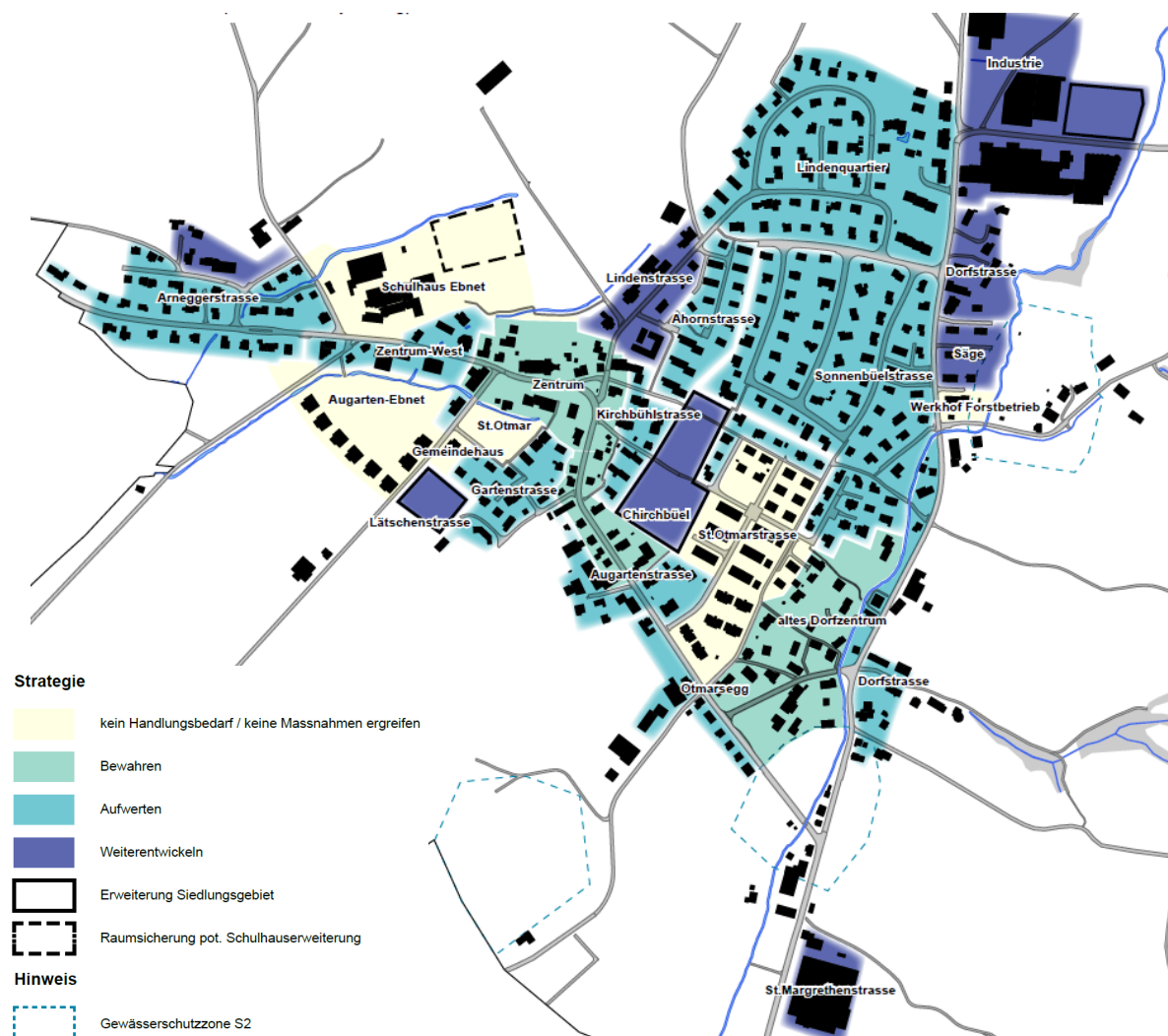


Abb. 6: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Quelle: Gemeinde Andwil | Juni 2020



2.4.2 SIEDLUNGSGEBIETSDIMENSIONIERUNG

Die Gemeinde Andwil ist gemäss Gemeindeportrait (Grundlage zum kantonalen Richtplan, Stand 17. August 2017) dem Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugewiesen. Das Portrait gibt die maximale mögliche Ausdehnung des Siedlungsgebiets für einen Zeitraum von 25 Jahren (Richtplanhorizont) vor. Die Siedlungsgebietsdimensionierung ist nicht mit der Bauzonendimensionierung zu verwechseln.

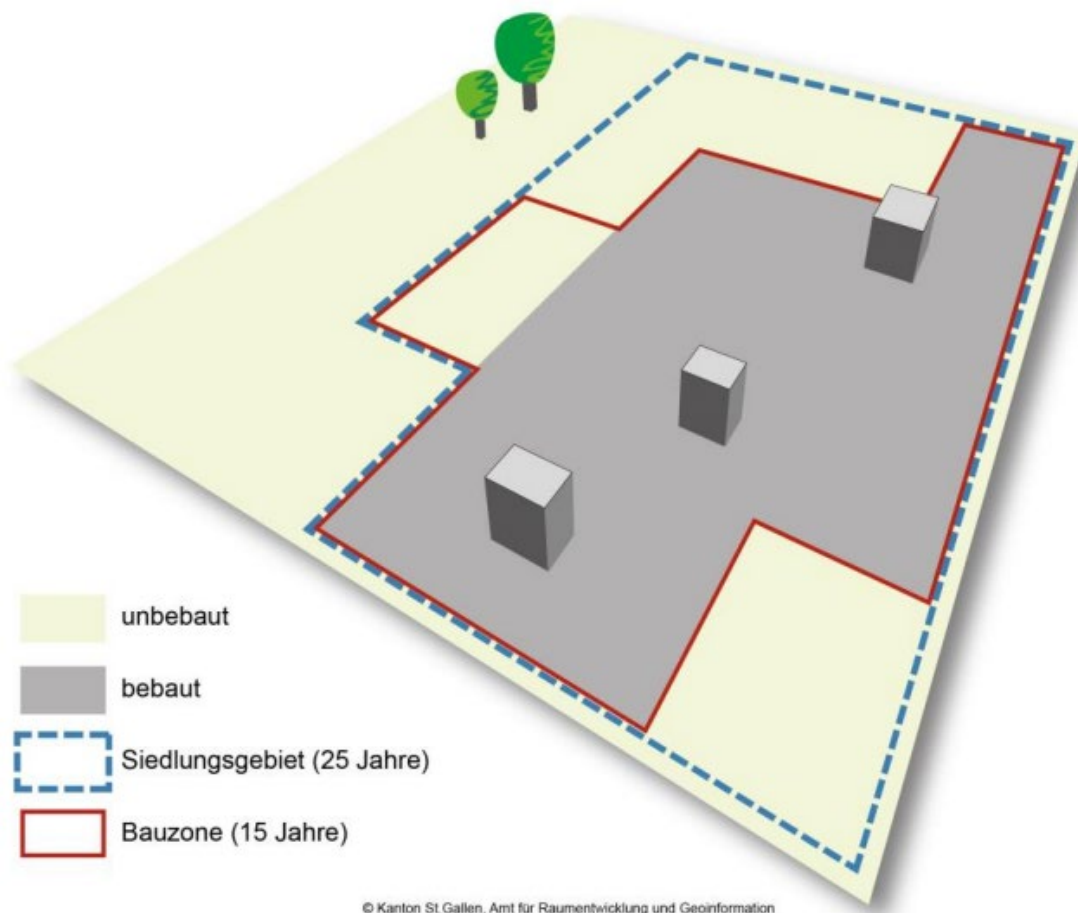


Abb. 7: Siedlungsgebietsdimensionierung

Quelle: AREG | August 2017



Region: St.Gallen**Raumtyp¹ gemäss RKSG²: Landschaft mit kompakten Siedlungen****Kennwerte Gemeinde:**

Bevölkerung 2016:	1894
Beschäftigte 2014:	762
Bevölkerungsentwicklung 2006-2016:	10.9 %
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	296

Kennwerte Wohn- und Mischzonen:

Bevölkerung 2016:	1632
Beschäftigte 2014:	265
Zonenfläche bebaut [ha]:	35.8
Zonenfläche unbebaut [ha]:	2.2
davon Aussenreserven ³ [ha]:	0.0
Gemeindedichte [E/ha]:	46
Mediandichte im Raumtyp [E/ha]:	43
Kapazität bebaute Flächen [E]:	82
Kapazität unbebaute Flächen [E]:	99
Kapazität total [E]:	180
Kapazitätsindex:	7.1 %
Flächenstufe ⁴ [ha]:	0.36
Option / Reduktion Siedlungsgebiet [ha]: gemäss Modell Siedlungsgebietsdimensionierung	3.3

**Kennwerte Arbeitszonen:**

Beschäftigte 2014:	325
Zonenfläche bebaut [ha]:	4.0
Zonenfläche unbebaut [ha]:	1.0
davon Aussenreserven ³ [ha]:	1.0

1: Raumtyp des Baugebiets

2: Raumkonzept Kanton St.Gallen

3: gemäss Raum* 2017

4: Flächenstufe: Das Hinzufügen oder Entfernen einer Fläche dieser Grösse verringert bzw. erhöht den Kapazitätsindex um 1 %.

Quellen: FFS-SG STATPOP, BFS STATENT, AREG, Raum* 2017

Stichtag Mediandichte: 31.12.2013

Gemeindeporträt erstellt am: 17.08.2017 (Hinweis zur Nutzung ergänzt am: 12.07.2018)

Abb. 8: Gemeindeporträt

Quelle: AREG | August 2017



2.4.3 BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonenkapazität erfolgt nach dem St.Galler Modell zur Bauzonendimensionierung. Das St.Galler Modell fokussiert sich bei der Bedarfsermittlung auf die kapazitätsrelevanten Wohn- und Mischzonen.

Als Basis für die Berechnung der Bauzonendimensionen gilt das Gemeindeporträt respektive die Berechnungsmethode gemäss Raum+, welche im Jahre 2017 für alle St.Galler Gemeinden erstellt wurden. Für die Gemeinde Andwil wird gemäss Raumkonzept und in Abhängigkeit zum Raumtyp und der regionalen Dynamik ein Bevölkerungswachstum von 296 Personen bis ins Jahr 2040 prognostiziert. Die Gemeinde verfügt gemäss Gemeindeporträt über eine Einwohnerkapazität von zusätzlichen 82 Personen (Nachverdichtung um 5 % innert 25 Jahren) in der bebauten Bauzone respektive zusätzlichen 99 Personen in der unbebauten Bauzone (2.3 ha Flächenreserve x Mediandichte im Raumtyp, 43 EW/ha). Mathematisch resultiert somit ein Defizit von 197 Personen, welche nicht innerhalb der bestehenden Bauzone Platz finden.

Seit der Publikation des Gemeindeporträts im August 2017 wurden massgebenden Kapazitätsindizes mehrfach revidiert. Gestützt auf die periodische Nachführung des Portals Raum+ in den Jahren 2020 und 2024 sowie den revidierten Bevölkerungsprognosen des Bundes wurden in den Jahren 2021 und 2025 die massgebenden Kapazitätsindizes revidiert. Gemäss Schreiben des AREG sind für die vorliegende Revision der Rahmennutzungsplanung folgende Zahlen massgebend:

Tab. 2: Bauzonendimensionierung Jahr 2025

Quelle: AREG | Juni 2025

	BISHER, NICHT MEHR GÜLTIG: BAUZONENDIMENSIONIERUNG 2021	AB SOFORT GÜLTIG: BAUZONENDIMENSIONIERUNG 2025
Kapazitätsindex:	3.9 %	7.6 %
Flächensumme für Neueinzonungen	2.2 ha	3.6 ha

2.4.4 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die geplanten Siedlungserweiterungen erfordern eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Zusätzlicher Verkehr soll möglichst durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den Fuss- und Veloverkehr (FVV) abgewickelt werden. Bei Entwicklungsabsichten sind Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz zu prüfen. Mögliche Verkehrsgutachten oder Mobilitätskonzepte sind gemäss den Anforderungen aus dem Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr» bei Bedarf zu erarbeiten. Weiter sind Massnahmen für das Erreichen der Modal-Split-Ziele des Kantons zu prüfen.

2.4.5 ARBEITSZONENBEWIRTSCHAFTUNG

Die Gemeinde Andwil sieht keine Erweiterung der Arbeitszonen vor. Die noch vorhandenen Reserven in den Arbeitszonen dienen den ansässigen Betrieben als Erweiterungsoption.



2.4.6 GEWÄSSERSCHUTZ

Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons St.Gallen befinden sich grosse Teile des Siedlungsgebiets der Gemeinde Andwil im Gewässerschutzbereich Ao respektive dem Gewässerschutzbereich Au und Ao (überlagert). Zudem sind innerhalb des Siedlungsgebiets zwei Grundwasserfassungen mit den umliegenden Grundwasserschutzzonen S1 / S2 / S3 festgelegt. Damit befinden sich gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung grosse Teile des Siedlungsgebiets in einem besonders gefährdeten Bereich. Es ist das Markblatt «AFU173 Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» zu beachten.

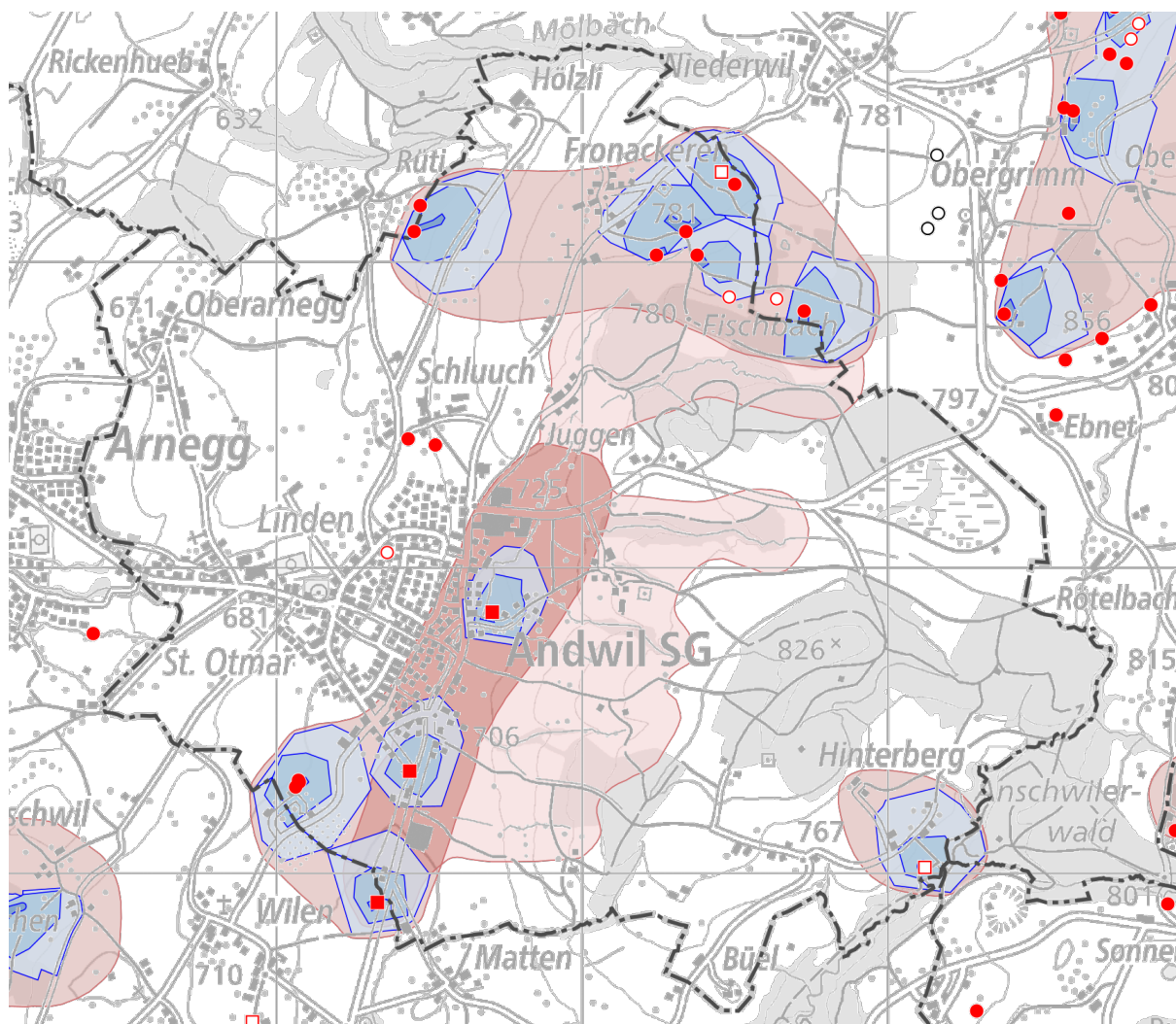


Abb. 9: Ausschnitt Gewässerschutzkarte Kanton St.Gallen

Quelle: Geoportal.ch | November 2025



2.4.7 NATURGEFAHREN

Personen, zentrale Lebens- und Arbeitsräume sowie deren Infrastruktur sind möglichst gut vor bestehenden oder sich neu abzeichnenden Naturgefahren zu schützen. Höchste Priorität bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen hat dabei die Vermeidung oder Verringerung potenzieller Schäden durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen.

Im Gemeindegebiet von Andwil sind einige Bereiche durch Wasser gefährdet. Dies betrifft vor allem Bereiche entlang der Bäche. Entsprechende Massnahmen zum Schutz der Gebäude, welche in diesen Gebieten liegen, sind beim Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision wird dadurch nicht beeinträchtigt.

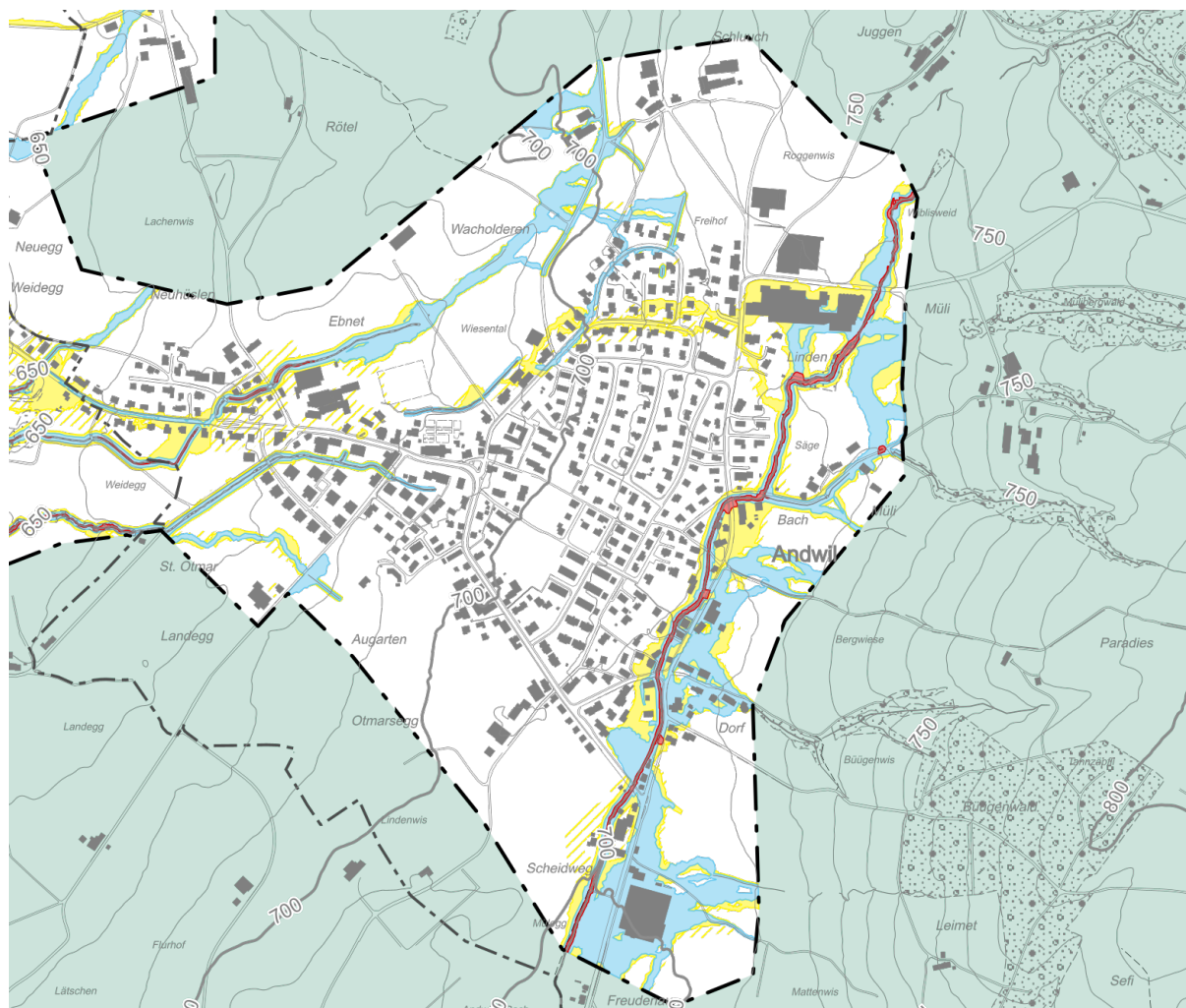


Abb. 10: Ausschnitt Gefahrenkarte gesamt Kanton St.Gallen

Quelle: Geoportal.ch | November 2025



2.4.8 ZWEITER NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Der zweite Nachtrag zum PBG wurde am 01. Oktober 2022 in Kraft gesetzt. Mit dem zweiten Nachtrag werden einige materielle Anpassungen am PBG vorgenommen, welche für die Revision der Rahmennutzungsplanung von Bedeutung sind:

Allgemeine Bestimmungen zu SNP (Art. 23 PBG)	Nutzungsübertragung (Art. 89 PBG)
Fakultatives Referendum (Art. 36 PBG)	Grenzabstand (Art. 92 PBG)
Verfahren (Art. 37 PBG)	Gebäudeabstand (Art. 92 PBG)
Niveaupunkt (Art. 77 PBG)	Ausnahmebewilligung (Art. 108 PBG)
Massangaben für Hauptbauten (Art. 79 PBG)	Bestandesgarantie (Art. 109 PBG)
Gebäudelänge und Gebäudebreite (Art. 82)	Wiederaufbau (Art. 110 PBG)
Gebäudehöhe (Art. 84 PBG)	Geltungsdauer (Art. 148 PBG)
Anrechenbare Grundstücksfläche (Art. 88 PBG)	Entscheid (Art. 157 PBG)

2.4.9 DRITTER NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Der dritte Nachtrag zum PBG wurde am 01. März 2023 in Kraft gesetzt. Mit dem dritten Nachtrag werden Anpassungen betreffend die Bewilligung von Vorhaben, die Schutzobjekte (Baudenkmäler, archäologische Denkmäler) von kantonaler oder nationaler Bedeutung beseitigen oder beeinträchtigen, erlassen. Diese Anpassungen sind für die Revision der Rahmennutzungsplanung nicht von Bedeutung.

2.5 KOMMUNALER RICHTPLAN

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans wurde die raumplanerische Ausgangslage der Gemeinde Andwil eingehend analysiert und im Konzept der räumlichen Entwicklung festgehalten. Als Teil des Konzeptes der räumlichen Entwicklung wurde zudem die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet. Diese Grundlagen sind weitestgehend in den kommunalen Richtplan eingeflossen. Nachfolgend werden die wesentlichsten Inhalte aus dem kommunalen Richtplan mit Auswirkungen auf die Revision der Rahmennutzungsplanung aufgeführt. Der kommunale Richtplan wurde am 02. September 2023 vom Gemeinderat erlassen.

2.5.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Im kommunalen Richtplan wurden Gebiete bezeichnet, welche im Bestand noch keine optimale Ausnützung aufweisen und somit für eine Innenentwicklung geeignet sind. Bevor Neueinzonungen in Betracht gezogen werden, soll zuerst der Bestand bestmöglich verdichtet werden. Dies geschieht durch die Mobilisierung von bestehenden Bauzonenreserven und einer aktiven Bodenpolitik seitens der Gemeinde.

2.5.2 RÄUMLICHE ENTFLECHTUNG

Emissionsintensive Betriebe, welche heute innerhalb des Siedlungsgebietes liegen und sich heute aber insbesondere zukünftig nachteilig auf die Wohnqualität auswirken könnten, sollen einen gemeinsamen Standort am Siedlungsrand erhalten.



2.5.3 ENTWICKLUNGSGEBIETE

Konkrete Entwicklungsgebiete, welche aufgrund des Konzeptes der räumlichen Entwicklung festgelegt wurden, wurden im Richtplan bezeichnet. Zudem wurde ein für das Andwiler Gewerbe benötigte Bauentwicklungsgebiet festgelegt.

Tab. 3: Entwicklungsgebiete

Quelle: ERR AG | November 2025

WOHNENTWICKLUNGSGEBIETE NIEDRIGE BIS MITTLERE DICHTEN	GEBIET ALTES DORFZENTRUM	1. PRIORITÄT, KURZFRISTIG
	Gebiet Säge	2. Priorität, mittelfristig
	Gebiet Zentrum West	2. Priorität, mittelfristig
	Gebiet Dorfstrasse	2. Priorität, mittelfristig
	Gebiet Gärtnerei	ohne Priorisierung, mittel- bis langfristig
	Gebiet Lätschenstrasse	1. Priorität, kurzfristig
Wohnentwicklungsgebiete höhere Dichte	Gebiet Chirchbüel	1. Priorität, kurzfristig
	Gebiet Linden	ohne Priorisierung, langfristig
	Gebiet Otmarsegg	1. Priorität, kurzfristig
Bauentwicklungsgebiet	Gebiet altes Dorfzentrum	1. Priorität, kurzfristig

2.6 ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN

Östlich der Schulanlage Ebnet befindet sich eine Fläche, welche für öffentliche Bauten und Anlagen genutzt werden kann. Konkretere Absichten sind noch nicht bekannt und die Fläche dient entsprechend als langfristige Siedlungserweiterung.

2.6.1 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Bei den Schutzgebieten soll eine Übereinstimmung zwischen den neuen Plangrundlagen und den GAÖL-Verträgen erzielt werden. Bei allen Schutzgebieten sollen Pufferzonen ausgeschieden werden. Im Rahmen der Zonenplanung muss der Abgleich zwischen Ansprüchen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Zonierung erfolgen.

2.6.2 BIODIVERSITÄT

Durch eine geeignete Frei- und Grünraumgestaltung respektive -entwicklung soll im gesamten Gemeindegebiet eine hohe Biodiversität gefördert werden. Dafür werden entsprechende Anforderungen an Neu- und Umbauten im Baureglement ergänzt.



3 ZONENPLAN

Mit der Revision des Zonenplans kommt es zu diversen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan. Nachfolgend werden die Änderungen dargestellt, beschrieben und begründet.

3.1 NEUE ZONENBEZEICHNUNGEN

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das neue PBG und die PBV angepasst. Die Zonen werden neu nicht mehr nach Anzahl Geschossen, sondern nach der zulässigen Gesamthöhe eingeteilt (z.B. Wohnzone W11 anstelle Wohnzone W2). Die Zonenbezeichnungen entsprechen den Vorgaben des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB). Die Zonenbezeichnungen und ihre Entsprechungen nach ÖREB sind in der nachfolgenden Tabelle einander gegenübergestellt.

Tab. 4: Zonenbezeichnungen Andwil

Quelle: ERR AG | November 2025

RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN		NEUER ZONENPLAN	
Bauzonen			
WE	Wohnzone	W10	Wohnzone
W2	Wohnzone	W11.5	Wohnzone
W3	Wohnzone	W14	Wohnzone
WG2	Wohn-Gewerbezone	WG11.5	Wohn-Gewerbezone
WG3	Wohn-Gewerbezone	WG14	Wohn-Gewerbezone
GI A	Gewerbe-Industriezone	A15	Arbeitszone
GI B	Gewerbe-Industriezone	A18	Arbeitszone
K2	Kernzone	K10.5	Kernzone
K3	Kernzone	K12	Kernzone
OeBa	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
G, GF	Grünzone	FiB O	Freihaltezone innerhalb Bauzone Ortsplanung
Nichtbauzonen			
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
ueG	Übriges Gemeindegebiet	-	-
G	Grünzone (ausserhalb Bauzone)	FaB NH	Freihaltezone ausserhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz

3.1.1 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET – UEG (ALLGEMEIN)

Das übrige Gemeindegebiet umfasste gemäss dem alten Baugesetz (BauG) Gebiete, welche für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen waren. Es galt jedoch nicht als Bauzone. Das PBG sieht – mit Ausnahme von unproduktiven Flächen (Hochgebirge, Fels und Geröllhalden) – kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im revidierten Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. Mit Ausnahme der Gebiete Chirchbüel und Lätschenstrasse (neu W14) und Linden (neu WG11.5), werden die Flächen des übrigen Gemeindegebiets in die Landwirtschaftszone L umgezont.



3.1.2 GEWERBE-INDUSTRIE-ZONE

Die «Gewerbe-Industrie-Zone» existiert im neuen PBG nicht mehr. Sie wird neu unter dem Begriff «Arbeitszonen» zusammengefasst. Die Gewerbe-Industriezone A (GIA) und die Gewerbe-Industriezone B (GIB) werden in die Arbeitszone A15 und Arbeitszone A18 überführt.

3.1.3 GRÜNZONEN (ALLGEMEIN)

«Grünzonen» existieren im neuen PBG ebenfalls nicht mehr. Stattdessen werden sie in Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone überführt. Im Zuge dessen werden die Zweckbezeichnungen gemäss dem kantonalen Datenmodell angepasst. Innerhalb der Bauzone kommt die Bezeichnung Ortsplanung (O) und ausserhalb die Bezeichnung Natur- und Heimatschutz (NH) dazu.

3.1.4 ÜBERLAGERENDE ZONE

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Überlagerungszone «Sondernutzungsplanpflicht (SNP P)» eingeführt. Die Überlagerung mit Zweck «Besondere Bauweise» gilt das Gebiet Sonnenbüel (in Bauzone) sowie für die Einzonungsgebiete Chirchbüel und Lätschenstrasse.

3.1.5 ZONENPLANÄNDERUNGEN

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Zonenplanänderungen mit Bildern illustriert. Alle Änderungen sind auf dem Änderungsplan (dat. 07. September 2026) ersichtlich. In der untenstehenden Tabelle ist die Flächenbilanz mit den bedeutendsten Änderungen ersichtlich.



3.1.6 DARSTELLUNG

Mit der Einführung des PBG hat auch das Darstellungsmodell der kommunalen Nutzungsplanung geändert. Die alte und neue Darstellung ist auf der nachfolgenden Abbildung illustriert.



Abb. 11: Musterlegende Zonenplan alt
Quelle: Geoportal.ch | November 2025



Abb. 12: Musterlegende Zonenplan neu
Quelle: ERR AG | 07. September 2026



3.2 EINZONUNGEN

Bei Einzonungen handelt es sich um Änderungen, bei welcher Nichtbauzonen in Bauzonen überführt werden. Mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und dem kommunalen Richtplan wurde dargelegt, dass die Gemeinde Andwil das erwartete Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2040 rechnerisch mit den bekannten Planungsvorhaben innerhalb der heute ausgeschiedenen Bauzonen auffangen könnte. Diese Rahmenbedingungen sind aufgrund des verstärkten Bevölkerungswachstums nicht länger gegeben. Weitere Details zur Bauzonendimensionierung sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

3.2.1 EINZONUNG IN DIE WOHNZONE

Neben Gebietseinzonungen sind Kleinsteinzonungen aufgrund von Arrondierungen, im Zusammenhang mit der Ausscheidung von Verkehrsflächen respektive Korrekturen mit Parzellengrenzen, vorgesehen. Einzonungsflächen werden mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt; zusätzlich wird zwischen der Politischen Gemeinde Andwil und der Grundeigentümerschaft ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 65 PBG abgeschlossen.

GEBIET CHIRCHBÜEL

Im Gebiet Chirchbüel soll die Parzelle Nr. 50, wie im kommunalen Richtplan vorgesehen, aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W14 überführt werden (vgl. Richtplanbeschluss S 2.2.1). Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen konnte aufzeigen, dass aufgrund der zentralen Lage (isolierte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets) eine Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets gefördert werden kann.

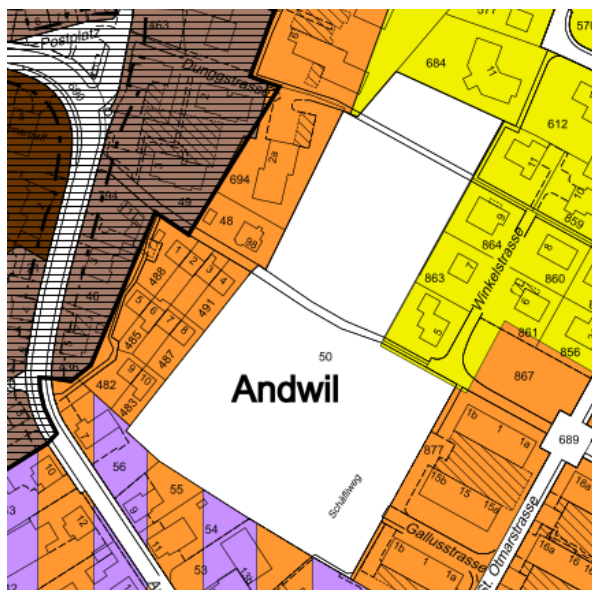


Abb. 13: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG)

Quelle: Geoportal.ch | November 2025

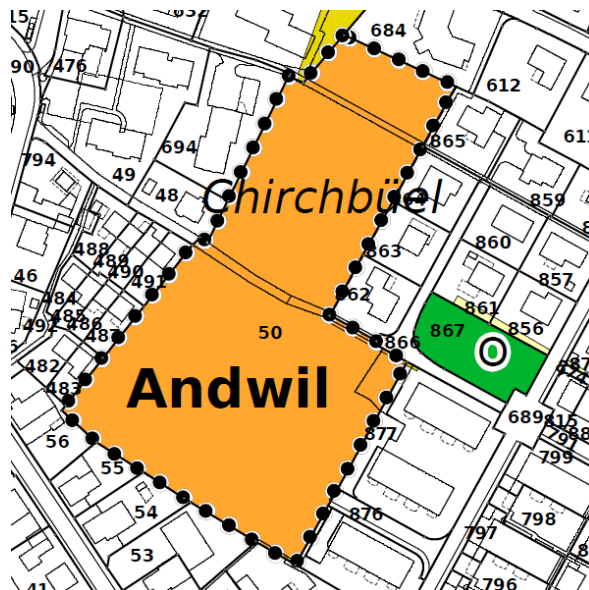


Abb. 14: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W14 / SNP P)
Flächentotal der Einzonung 14'765 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



GEBIET LÄTSCHENSTRASSE

Im Gebiet Lätschenstrasse soll ein Teil der Parzellen Nr. 880, entsprechend dem kommunalen Richtplan, aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W14 überführt werden (vgl. Richtplanbeschluss S 2.2.2). Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen konnte aufzeigen, dass aufgrund der zentrumsnahen Lage und der sensiblen Position am Siedlungsrand eine Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets gefördert werden kann. Durch die Einzonung wird eine bestehende Baulücke am Siedlungsrand geschlossen, ohne Fruchtfolgefleichen zu beeinträchtigen.



Abb. 15: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

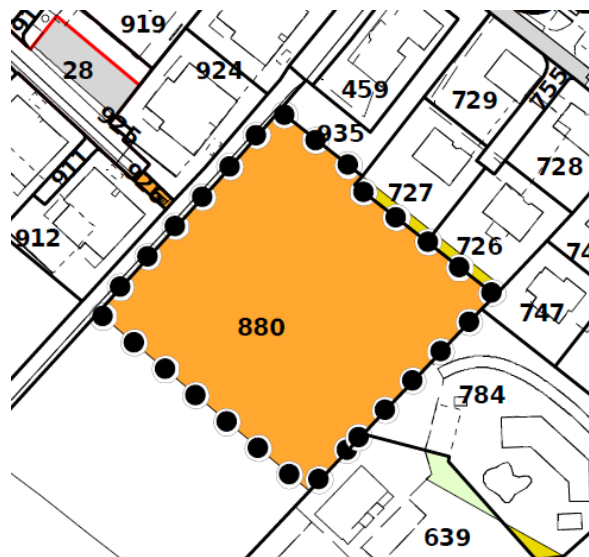


Abb. 16: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W14 / SNP P)
Flächentotal der Einzonung 5'484 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026

3.2.2 EINZONUNG IN DIE WOHN- UND GEWERBEZONE

GEBIET LINDEN

Im Gebiet Linden soll eine Teilfläche der Parzellen Nr. 674 aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Gewerbezone WG11.5 überführt werden. Die Anpassung dient der konsistenten Zonierung, sodass Gebäude nicht in zwei unterschiedlichen Grundzonen liegen.

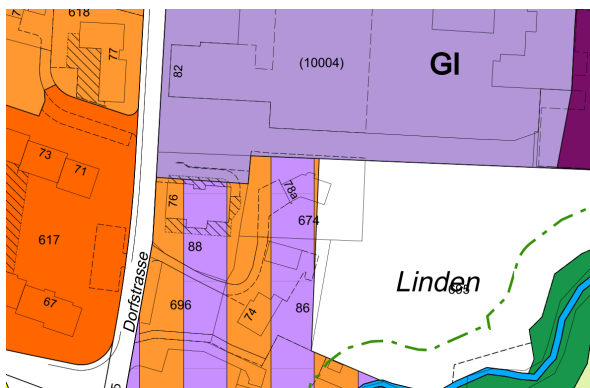


Abb. 17: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG)

Quelle: Geoportal.ch | November 2025

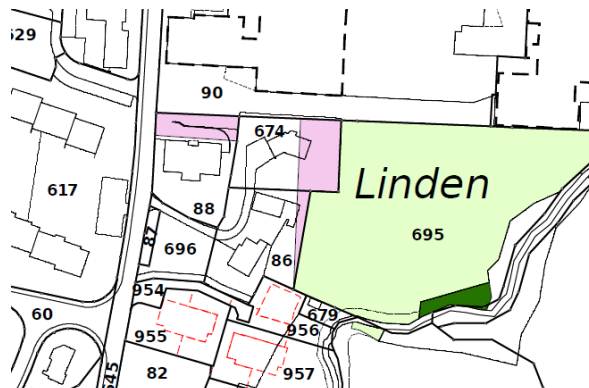


Abb. 18: Ausschnitt Änderungsplan (neu: WG11.5)
Flächentotal der Einzonung 549 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



3.3 AUFZONUNG

3.3.1 AUFZONUNG IN WOHNZONE

Teilflächen der Parzellen Nr. 778, 780, 782, 783 und 787 sollen zur Gewährleistung einer konsistenten Zonierung, insbesondere damit Gebäude nicht in zwei unterschiedlichen Grundnutzungszone liegen, von der Wohnzone WE in die Wohnzone W11 überführt werden.



Abb. 19: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WE)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

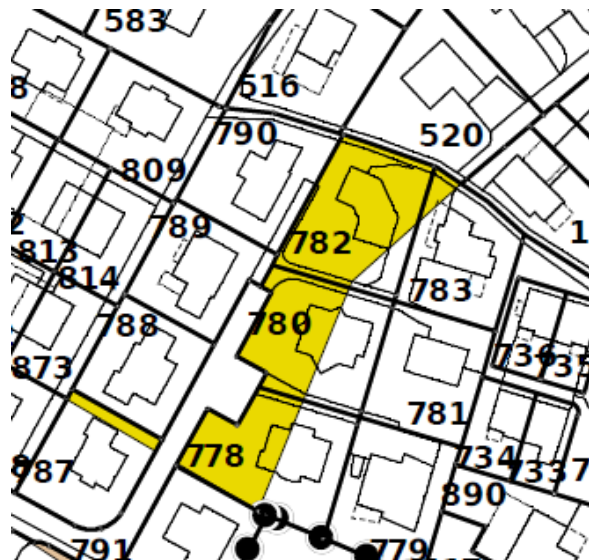


Abb. 20: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W11.5)
Flächentotal der Aufzoning 1'516 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026

Die Teilfläche der Parzellen Nr. 430 soll zur Gewährleistung einer konsistenten Zonierung, insbesondere damit Gebäude nicht in zwei unterschiedlichen Grundnutzungszone liegen, von der Wohnzone WE in die Wohnzone W11 überführt werden.

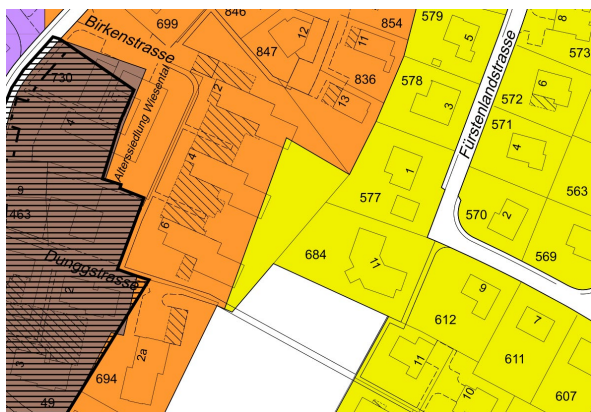


Abb. 21: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WE)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

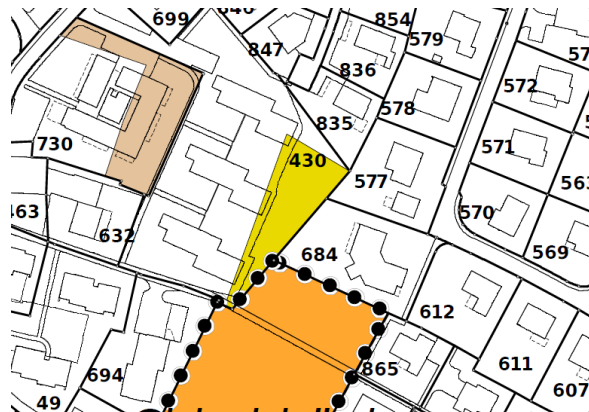


Abb. 22: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W11.5)
Flächentotal der Aufzoning 1'067 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



3.3.2 AUZONUNG IN KERZONE

GEBIET EBNET

Im Gebiet Ebnet sollen die Parzellen Nrn. 9, 10 und 678 von der Kernzone K2 in die Kernzone K12.0 aufgezont werden. Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen konnte aufzeigen, dass dieses Areal aufgrund seiner zentralen Lage ein wesentliches Potenzial aufweist. Die künftig leicht höheren Bauvolumen können sich an der direkt angrenzenden, ebenfalls grossvolumigen Schulanlage und der höheren Wohn-Gewerbezone auf der gegenüberliegenden Strassenseite orientieren. Zur Gewährleistung des Ortsbildschutzes verbleibt die benachbarte Parzelle Nr. 11 mit dem ausgewiesenen Schutzobjekt in der bestehenden Zone.



Abb. 23: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: K2)
Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | August 2026

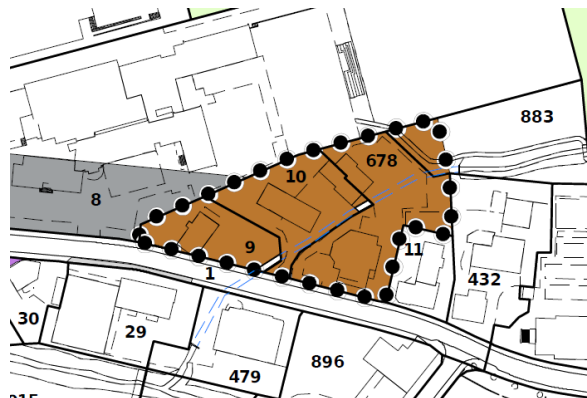


Abb. 24: Ausschnitt Änderungsplan (neu: K12.0 / SNP P)
Flächentotal der Umzonung 4'325 m²
Quelle: ERR AG | 07. September 2026

3.4 UMZONUNGEN

3.4.1 UMZONUNG IN KERNZONE

Im Bereich der Alterssiedlung Wiesental sollen Teilflächen der Parzelle Nr. 730 von der Wohnzone W2 in die Kernzone K10.5 überführt werden. Die Anpassung dient der konsistenten Zonierung, sodass Gebäude nicht in zwei unterschiedlichen Grundzonen liegen.

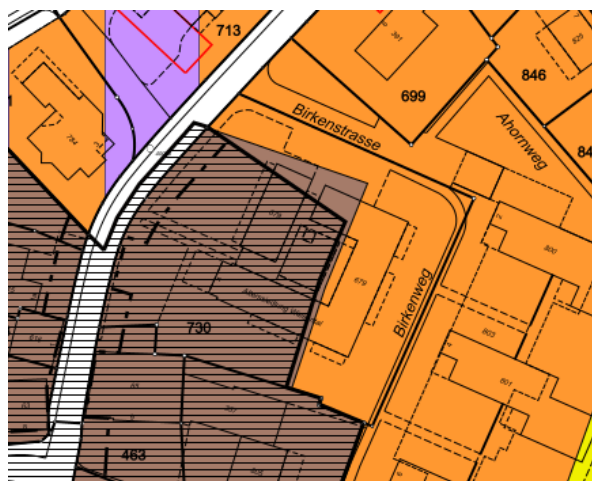


Abb. 25: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: W2)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

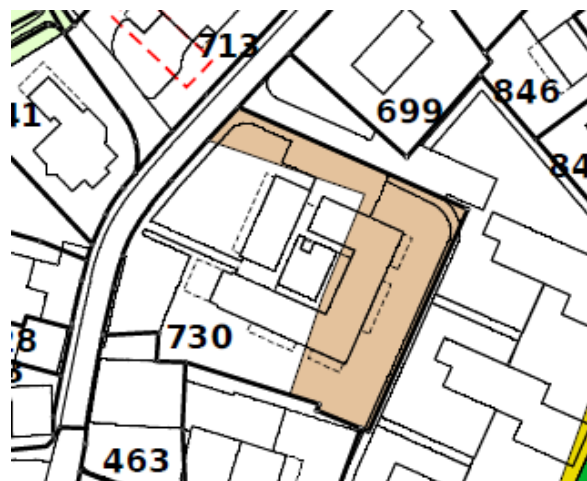


Abb. 26: Ausschnitt Änderungsplan (neu: K10.5)
Flächentotal der Umzonung 1'293 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



3.4.2 UMZONUNG IN DIE ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

GEBIET EBNET

Die Schulanlage Ebnet erstreckt sich über die gesamte Parzellen Nr. 8, bis zur Arneggerstrasse. Die Umzonung von der Kernzone K2 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA ist daher sachgerecht, da sie die bestehende öffentliche Nutzung planungsrechtlich korrekt abbildet. Die Anpassung dient ebenfalls der konsistenten Zonierung, sodass Gebäude nicht in zwei unterschiedlichen Grundzonen liegen.

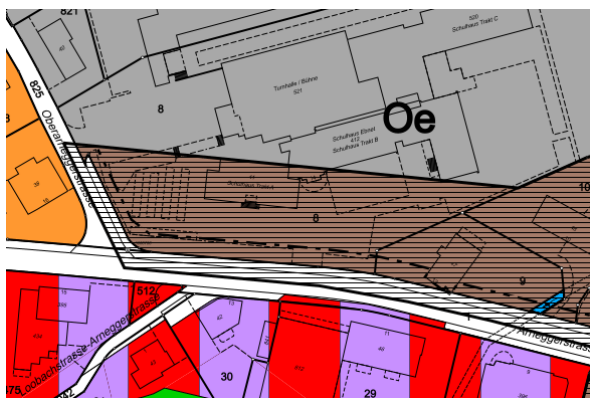


Abb. 27: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: K2)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

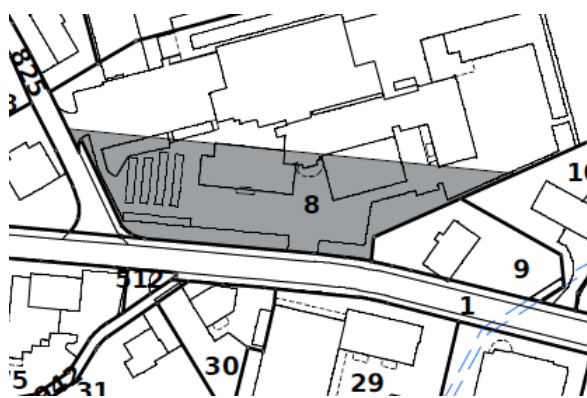


Abb. 28: Ausschnitt Änderungsplan (neu: Oe BA)
Flächentotal der Umzonung 2'493 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026

3.4.3 UMZONUNG IN FREIHALTEZONE

GEBIET CHIRCHBÜEL

Die Grünfläche auf der Parzellen Nr. 867, die zurzeit der Wohnzone W2 zugeteilt ist, soll als Freihaltezone innerhalb der Bauzone mit der Zweckbezeichnung Ortsplanung gesichert werden. Die Umzonung dient der langfristigen Sicherung einer Nutzungsreserve für künftige kommunale Bedürfnisse. Die Fläche ist heute eingezäunt und wird als Fussballplatz / Spielwiese innerhalb des Wohnquartiers genutzt. Dieser siedlungsinterne Freiraum hat für die Bevölkerung, insbesondere für Kinder und Jugendliche einen grossen Wert.

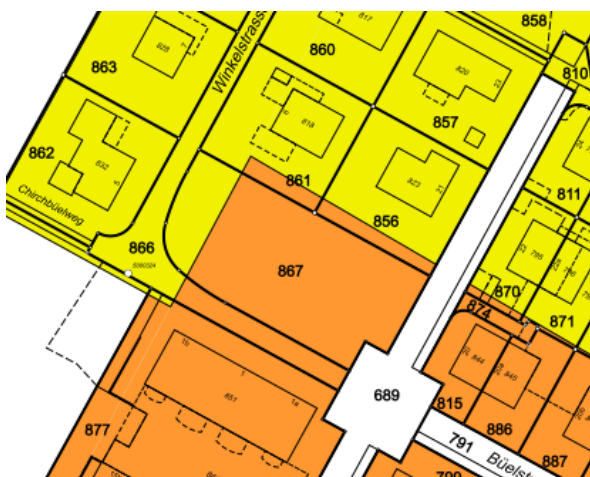


Abb. 29: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: W2)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

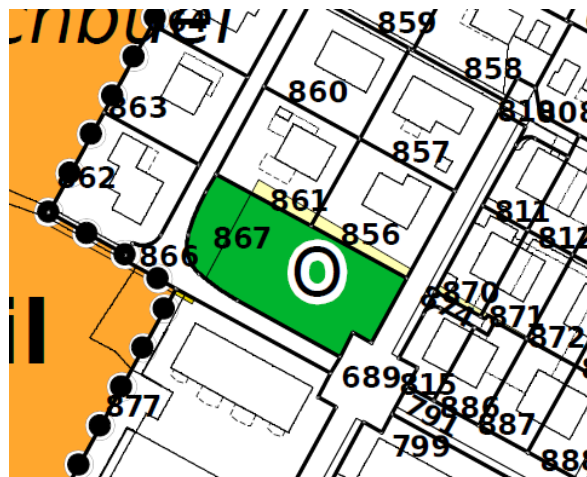


Abb. 30: Ausschnitt Änderungsplan (neu: FiB O)
Flächentotal der Umzonung 1'170 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



GEBIET GRÜENAU

Die Freifläche Kreuzungsbereich der Grüenastrasse / Alte Arneggerstrasse, die zurzeit der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeteilt ist, soll als Freihaltezone innerhalb der Bauzone mit der Zweckbezeichnung Ortsplanung gesichert werden. Diese Umzonung dient der langfristigen Sicherung des Charakters der Quartierstrasse.



Abb. 31: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WG2)

Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

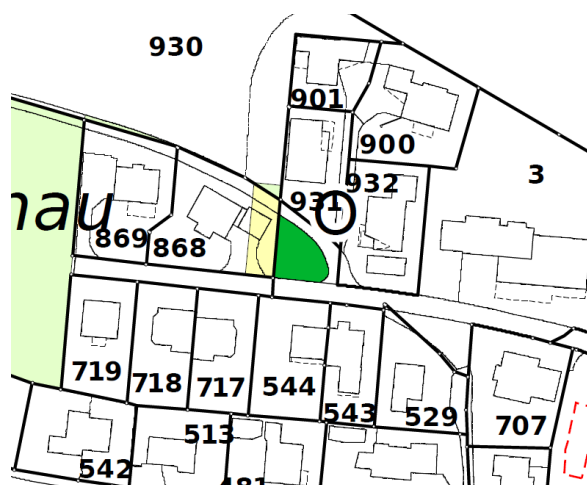
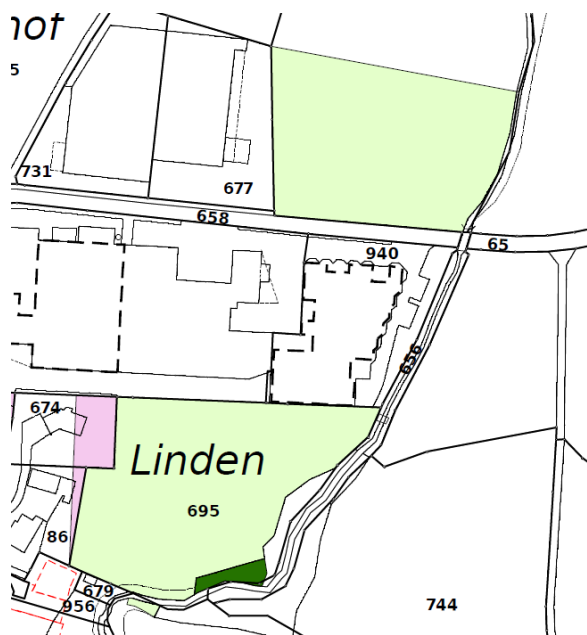
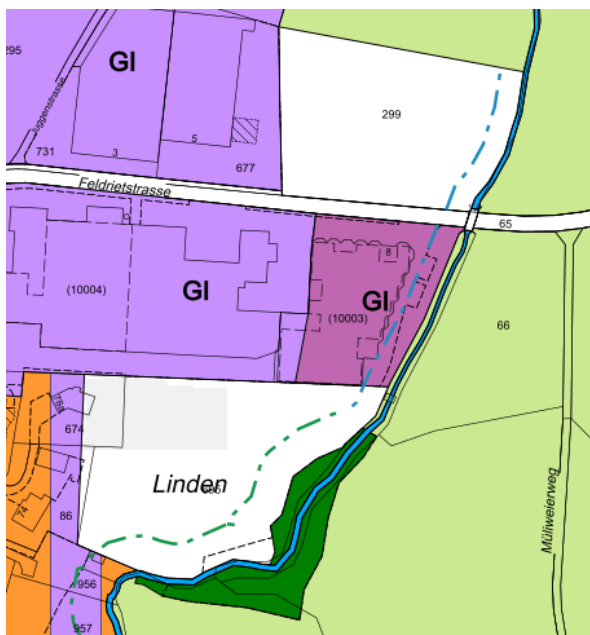


Abb. 32: Ausschnitt Änderungsplan (neu: FiB O)
Flächentotal der Umzonung 169 m²

Quelle: ERR AG | 07. September 2026

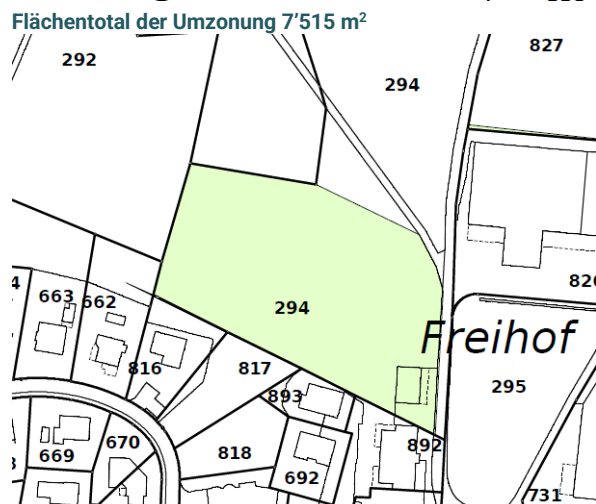
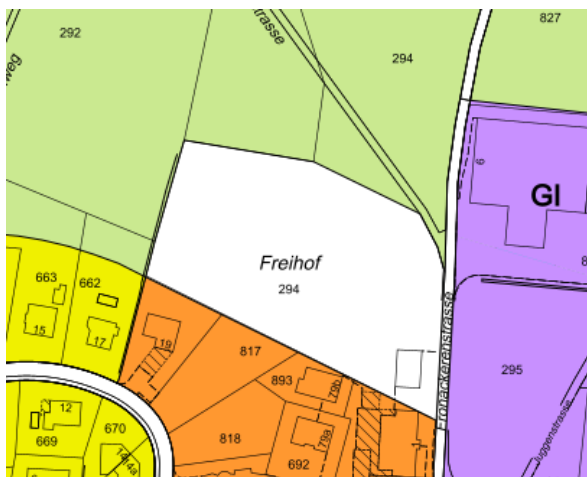
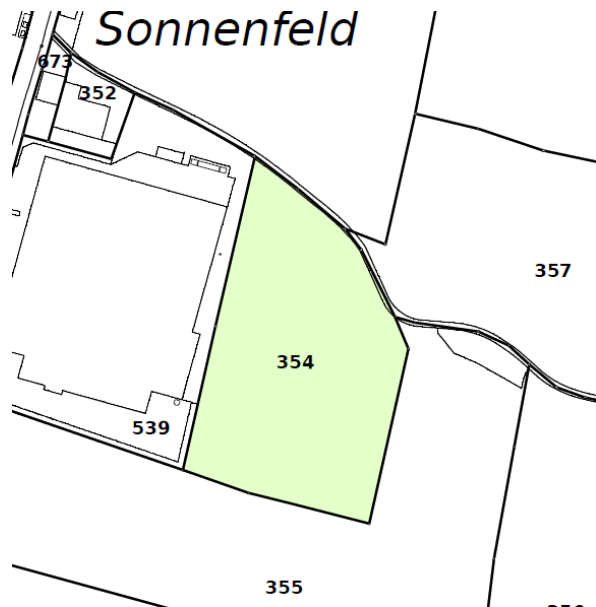
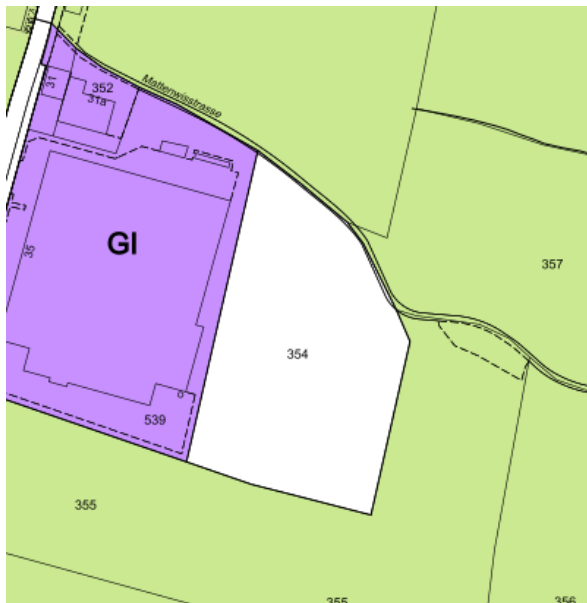
3.4.4 UMZONUNG IN LANDWIRTSCHAFTSZONE

Verschiedene Flächen, welche derzeit dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen sind, jedoch nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind, sollen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Dazu zählen Teile der Parzelle Nr. 299 sowie die gesamte Parzellen Nr. 695 im Gebiet Feldriet / Linden, die langfristige als Reserve für eine mögliche Erweiterung Arbeitszone dienen, vorerst jedoch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. Richtplanbeschluss S 2.4.2). Des Weiteren sind auch die Parzellen Nrn. 2, 294, 354, 687, 697, 748, 823 sowie Teile der Parzellen Nr. 59 von einer Umzonung in die Landwirtschaftszone betroffen.



Flächentotal der Umzonung 7'727 m² (Süd), 6'590 m² (Nord)





Flächentotal der Umzonung 7'515 m²

Flächentotal der Umzonung 7'625 m²

Flächentotal der Umzonung 42'434 m²



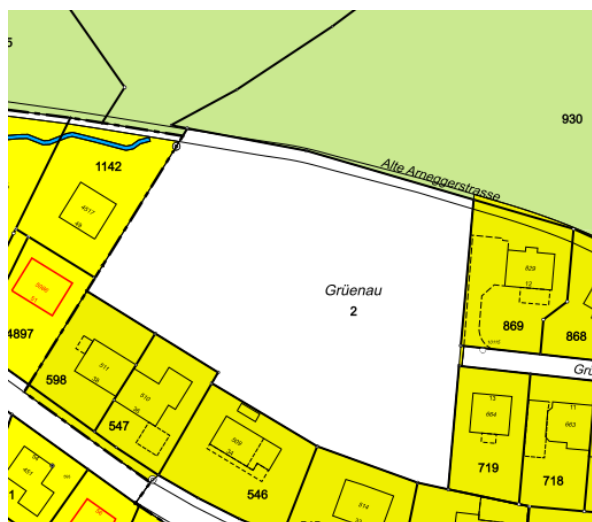
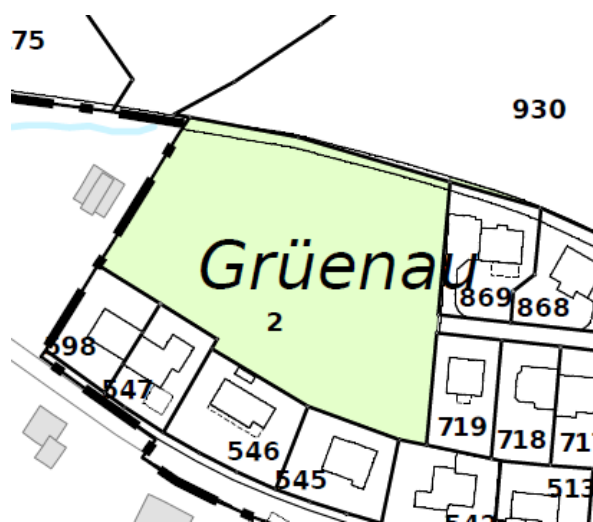


Abb. 33: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG)
Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025



Flächentotal der Umzonung 5'236 m²
Abb. 34: Ausschnitt Änderungsplan (neu: L)
Quelle: ERR AG | 07. September 2026

3.5 AUSZONUNGEN

GEBIET CHRÜZWIS

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 7 ist der Wohnzone WE zugeordnet und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Aufgrund der Lage entlang des Arneggerbachs ist eine Überbauung ausgeschlossen. Zudem lässt die geringe Breite des betroffenen Streifens eine zweckmässige bauliche Nutzung nicht zu. Nicht realisierbare Bauzonenreserven werden abgebaut, wodurch die Bauzonenkapazitäten an geeigneteren Standorten gezielter eingesetzt werden können.

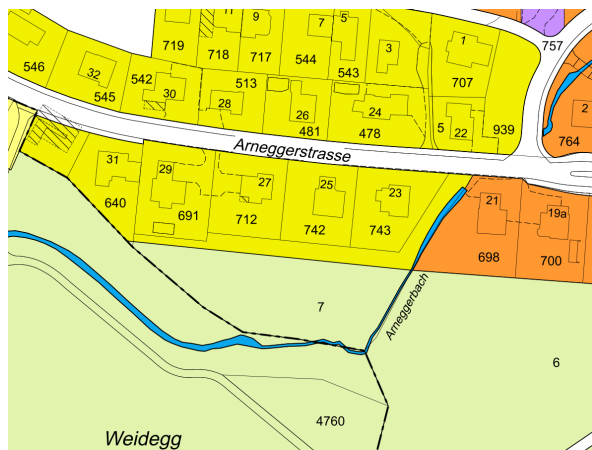


Abb. 35: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WE)
Quelle: Geoportal Kanton St.Gallen | November 2025

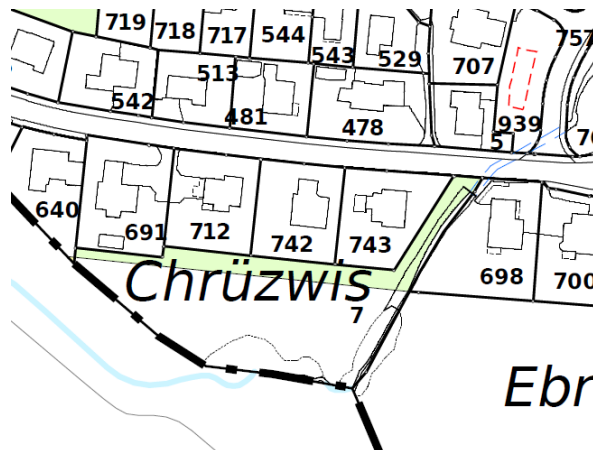


Abb. 36: Ausschnitt Änderungsplan (neu: L)
Flächentotal der Auszonung 815 m²
Quelle: ERR AG | 07. September 2026



3.6 WEITERE FESTLEGUNGEN

3.6.1 SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Aufgrund des Planungs- und Baugesetzes haben Gemeinden die Möglichkeit, das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten (punktierte Umrandung) vom vorangehenden Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig zu machen (Art. 7 Abs. 3 PBG). Bei den Gebieten handelt es sich um Vorhaben mit massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sowie um wichtige Entwicklungsgebiete, bei welchen die Gemeinde aktiv mitwirken will. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Sondernutzungsplanpflicht ein besonderes öffentliches Interesse erfordert.

CHIRCHBÜEL

Für die Neueinzonung Chirchbüel ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen (vgl. Richtplanbeschluss S 2.2.1). Im Gebiet soll eine Siedlungserweiterung für Wohnnutzung (hohe Dichte) realisiert werden. Zudem befindet es sich in einem ISOS-Gebiet mit historischen Verkehrsbeziehungen und Aussichtsagen, welchen damit Rechnung getragen werden soll.

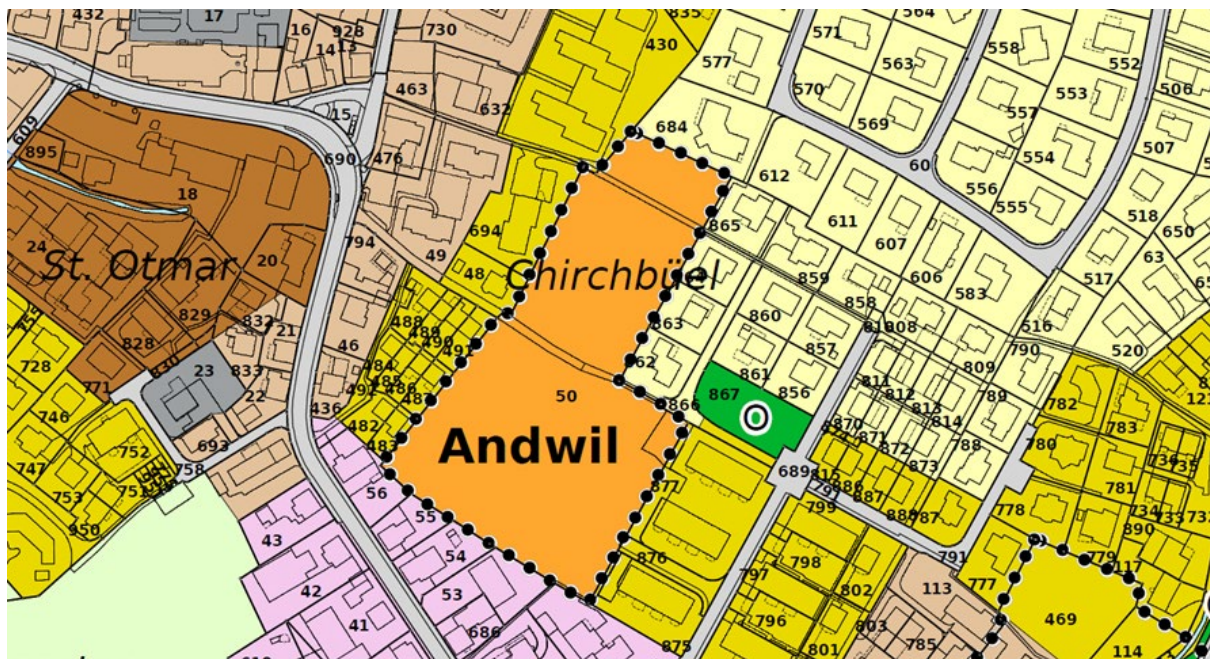


Abb. 37: revidierter Zonenplan

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



LÄTSCHENSTRASSE

Für die Neueinzonung an der Lättschenstrasse ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen (vgl. Richtplanbeschluss S 2.2.2). Im Gebiet soll eine Siedlungserweiterung für Wohnnutzung (hohe Dichte) realisiert werden. Zudem befindet es sich an sensibler Lage am Siedlungsrand, welcher damit Rechnung getragen werden soll.

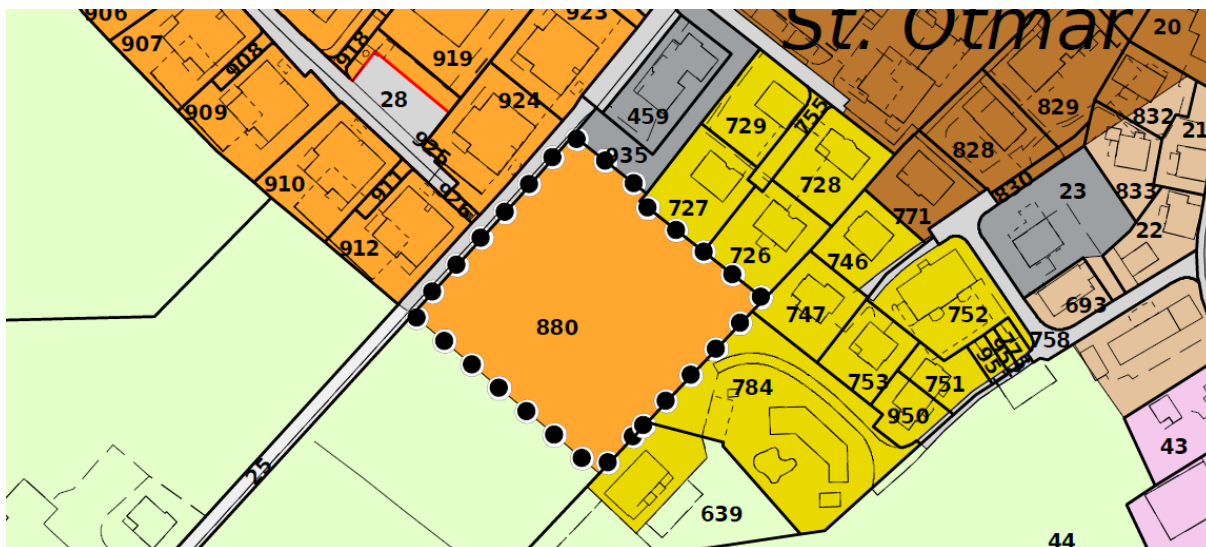


Abb. 38: revidierter Zonenplan

Quelle: ERR AG | 07. September 2026

ALTES DORFZENTRUM

Im Gebiet Altes Dorfzentrum ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen (vgl. Richtplanbeschluss S 2.1.2). Die Flächenreserven sollen für Kernnutzungen mit Fokus auf Wohnnutzung in mittlerer Dichte genutzt werden. Zudem liegt das Gebiet gemäss revidierter Schutzverordnung (Stand: Bereinigung aufgrund Vorprüfung) an sensibler Lage im Ortsbildschutzgebiet B. Die Erschliessungssituation insbesondere für die noch un-/ resp. teilbebauten Parzellen wird als besonders herausfordernd erachtet. Mittels SNP-Pflicht für Erschliessung und Bauweise werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die verträgliche Nutzung dieser Potenziale geschaffen.

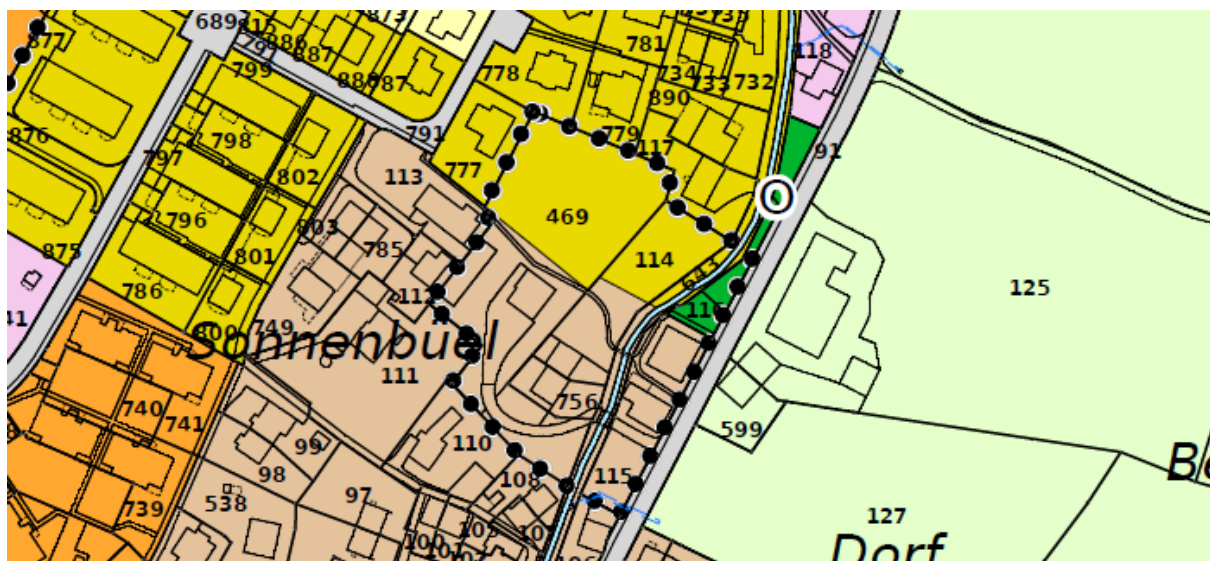


Abb. 39: revidierter Zonenplan

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



GEBIET EBNET

Für die Aufzoning im Gebiet Ebnet (Parzellen Nrn. 9, 10 und 678) ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen. Im Gebiet soll eine massvolle Verdichtung realisiert werden. Aufgrund der sensiblen Lage im Dorfkern sollen die Massenverteilung, die Einpassung ins Ortsbild sowie die Schnittstelle zur Schulanlage verbindlich geregelt werden. Zudem muss aufgezeigt werden, wie der Loobach (inkl. Gewässerraumfestlegung) in die Arealentwicklung integriert und aufgewertet wird.

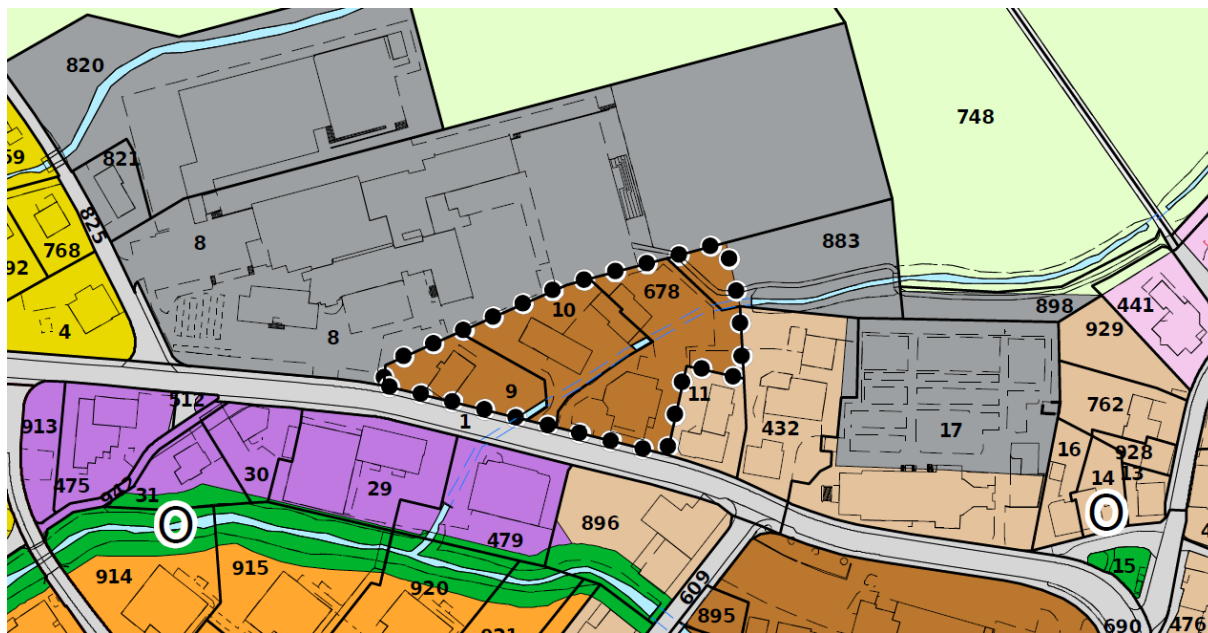


Abb. 40: revidierter Zonenplan

Quelle: ERR AG | 07. September 2026



3.6.2 EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Mit der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 841.14, LSV, vgl. Art. 43 LSV) werden den verschiedenen Zonenarten Empfindlichkeitsstufen und dementsprechend die Belastungsgrenzwerte zugewiesen. In Bauzonen, die vor Inkrafttreten der eidgenössischen Lärmschutzverordnung bereits dem Baugebiet zugewiesen und erschlossen waren, gelten bei der Lärmbeurteilung die alten Immissionsgrenzwerte. In den übrigen Bauzonen gelten die strengereren Planungswerte. Diese gewährleisten für die Betroffenen einen besseren Schutz vor Lärm.

Derzeit befindet sich das Umweltschutzgesetz (USG) in Revision; der revidierte Gesetzeswortlaut liegt vor. Die Anpassung der Lärmschutzverordnung (LSV), welche insbesondere die Belastungsgrenzwerte konkretisiert, ist ebenfalls vorgesehen, liegt jedoch zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung noch nicht vor. Neue Erkenntnisse und verbindliche Vorgaben aus der revidierten LSV werden gemäss aktuellem Stand frühestens im Frühjahr 2026 erwartet. Diese sind bei künftigen Planungen und Lärmbeurteilungen gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	Erholung	50	40	55	45	65	60
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Abb. 41: Belastungsgrenzwerte gemäss LSV
Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU | Juni 2023

3.6.3 FESTGELEGTE WALDGRENZE UND WALDABSTANDSLINIEN

Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0; WaG) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen in Gebieten, in denen Bauzonen an Waldgebiete grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, eine Waldfeststellung vorzunehmen. Waldgrenzen, die bereits nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden gemäss Art. 13 Abs. 1 WaG in den Nutzungsplänen eingetragen. Im Zuge der Zonenplanrevision ist sicherzustellen, dass die rechtskräftigen Waldfeststellungspläne korrekt übertragen werden.

Im Rahmen der periodischen Nachführung der Bodenbedeckung wurde der Betrachtungsschwerpunkt der Nachführung 2017 auf die Überprüfung und ggf. Neukartierung der Waldflächen gelegt. Im Gemeindegebiet von Andwil grenzt kein Wald an die Bauzonen, wodurch keine Waldabstandslinien festgelegt wurden.



4 BAUREGLEMENT

Die Einführung des PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG eingeführt. Zudem entfällt eine Vielzahl an bisherigen Bestimmungen, die fortan durch das PBG direkt geregelt werden. Andere Regelungen sind im Baureglement nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Im Allgemeinen hat sich der Umfang des Baureglements massgeblich reduziert.

Die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) hat ein Musterbaureglement erarbeitet, welches den Gemeinden als Grundlage für die Anpassung ihrer Baureglemente an das PBG dient. Das überarbeitete Baureglement der Gemeinde richtet sich nach den Vorschlägen des Musterbaureglements, verfolgt jedoch den Grundsatz, bestehende Regelungen, die das Quartierbild in den letzten 20 Jahren geprägt haben, zu übernehmen und zu konkretisieren.

4.1 GLIEDERUNG

Das neue Baureglement gliedert sich in die folgenden Kapitel:

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Raumplanung
- III. Nutzungs- und Bauvorschriften
- IV. Verfahren und Vollzug
- V. Schlussbestimmungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen zum heutigen Baureglement erläutert.

4.2 I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Im Kapitel «Allgemeine Bestimmungen» werden der Geltungsbereich und die Zuständigkeiten im Planungs-, Bau- und Strassenwesen geregelt. Ergänzend zum möglichen Beizug externer Fachleute kann der Gemeinderat eine Fachkommission einsetzen. Diese soll die Planungs- und Baubehörde in folgenden Fragestellungen unterstützen:

- Einfügung von Bauten und Anlagen in der Kernzone und in Schutzzonen;
- Sondernutzungspläne
- Unterschutzstellung von Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern von lokaler Bedeutung;
- Weitere im Einzelfall vorgelegte Fragen.

4.3 II: RAUMPLANUNG

4.3.1 PLANUNGSMITTEL, INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Planungsinstrumente, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, sind im rechtskräftigen Baureglement aufgelistet. Mit der Revision des Baureglements wird die Auflistung aktualisiert. Eine Unterteilung der Sondernutzungspläne, wie dies im alten Recht üblich war, gibt es neu nicht mehr (früher: Gestaltungsplan und Überbauungsplan). Andere Instrumente kommen neu hinzu (verwaltungsrechtliche Verträge) oder sie fehlten bislang in der Aufzählung (z.B. Planungszone, Landumlegung, etc.). Das Raumplanungsgesetz verpflichtet mit Artikel 4 die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung in geeigneter Art und Weise in die Planungsvorgänge miteinzubeziehen. Ins Baureglement wird deshalb neu ein Artikel zum Thema Information und Mitwirkung aufgenommen.



4.3.2 ANPASSUNG DES ZONENKATALOGS AN DIE TERMINOLOGIE DES PBG

Die heutigen Nutzungszonen wurden an das PBG angepasst und neu bezeichnet. Da mit dem PBG die Geschossregelung entfällt, werden die Nutzungszonen neu über die maximale Gesamthöhe differenziert. Ein detaillierter Beschrieb bezüglich der Änderungen zu den Zonenbezeichnungen ist im Kapitel 3.1 ff. enthalten.

4.3.3 ART. 7 REGELBAUWEISE UND REGELBAUMASS-TABELLE

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Regelbaumasse gemäss den Definitionen und Messweisen des Gesetzes vereinheitlicht. Dadurch fallen die bisherige maximale Anzahl Vollgeschosse sowie der Mehrlängenzuschlag weg. Die Bebauungsmöglichkeiten und die Nutzungsdichte werden in den Bauzonen dadurch erhöht. Dies entspricht dem bewussten Willen und den Bestrebungen des eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebers nach einer Entwicklung nach innen.

Die Masse und Abstände für Hauptbauten werden über die Regelbaumass-Tabelle des Baureglements definiert. Für Klein- und Anbauten gelten wie bisher separate Bestimmungen. Als Hilfsmittel zur Illustration der Begrifflichkeiten des PBGs wird das neue Baureglement im Anhang mit Skizzen ergänzt. Gemäss Art. 79 PBG sind für Hauptbauten nur noch folgende Regelbaumasse zwingend festzulegen (Minimalmodell):

- Grenzabstand
- Gesamthöhe (ehemals Firsthöhe)
- Gebäudeabstand (ergibt sich aus Grenzabstand)
- Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)

Neben den zwingenden Vorgaben gemäss Minimalmodell werden die Bestimmungen im neuen Baureglement der Gemeinde Andwil wie folgt ergänzt:

- maximale Gebäudehöhe
- Neben dem kleinen Grenzabstand zusätzlich den grossen Grenzabstand
- maximale Gebäudelänge
- Der Dachraum wird in den Wohn-, Wohn-Gewerbe- und Kernzonen sowie in der Landwirtschaftszone mit einem Winkelmass und einem Bruchteil je Fassadenabschnitt (1/3) geregelt.
- Abgrabungen

4.3.4 GRENZABSTÄNDE

Das PBG definiert bezüglich der Regelbauweise zwei Vorgaben, die zwingend festgelegt werden müssen: Grenz- und Gebäudeabstand. Die Bestimmungen zum minimalen Gebäudeabstand resp. zur Empfindlichkeitsstufe ergeben sich aus der übergeordneten Gesetzgebung gemäss PBG und LSV. Durch diese sehr liberalen Vorgaben des PBG wird eine hohe Dichte ermöglicht. Mit dem zweiten Nachtrag des PBG ist es wieder möglich, einen grossen Grenzabstand einzuführen. Die Gemeinde Andwil hat sich dazu entschieden, den grossen Grenzabstand beizubehalten.

4.3.5 ART. 8 KERNZONEN

Gemäss Art. 15 des alten Baugesetzes sind Bauten und Anlagen in der Kernzone nur zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Art. 15 des PBG enthält diese Bestimmung nicht mehr. Soweit sich Kernzonen in Ortsbildschutzgebieten befinden, gelten die in der Schutzverordnung enthaltenen Bestimmungen. Im neuen Baureglement werden einzig Aussagen zur Gestaltung und Einordnung gemacht, sodass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.



4.3.6 ART. 10 SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Sondernutzungspläne ergänzen die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) und ermöglichen grundeigentümerverbindliche, detailliertere Festlegungen. Sie dienen der Sicherstellung einer geordneten und qualitätvollen Bebauung und können unterschiedliche Zwecke erfüllen, etwa besondere Bauweisen, Erschliessungen, Abbau- und Deponiebereiche oder Baulinien.

Im Sinne einer besonderen Bauweise kann mit Sondernutzungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden. Dadurch kann eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden, sofern eine erhöhte ortsbauliche und architektonische Qualität nachgewiesen ist. Das Baureglement definiert hierzu die grundlegenden Voraussetzungen für die Erstellung von Sondernutzungsplänen. Der bestehende Kriterienkatalog wurde aktualisiert; seine Gesichtspunkte sind wegleitend, lassen jedoch Handlungsspielraum im Einzelfall.

4.4 III. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

4.4.1 ART. 11 AUSFAHRTEN UND VORPLÄTZE

Hinsichtlich der Ausfahrten und Vorplätze bringt das neue Recht keine nennenswerten Änderungen. Die Regelungen von Ausfahrten und Vorplätzen bleibt mit einzelnen Ausnahmen unverändert.

4.4.2 ART. 12 & 13 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE UND VELOS

Die Berechnung der Bedarfsermittlung wird im Baureglement ergänzt. Weitere Neuerungen betreffen die Reduktion der Abstellplätze bei Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, die Anzahl der maximal zulässigen oberirdischen Abstellplätze, sowie die Gestaltung der Abstellplätze (sicherfähige Beläge). Weiter werden dem Aspekt der zunehmenden Elektromobilität Rechnung getragen und Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze erhoben.

4.4.3 ART. 14 SPIEL- UND BEGEGNUNGSBEREICHE

Die gewählte Mindestfläche von 20 % der Geschossfläche gemäss Art. 17 des Baureglements orientiert sich an den heute geltenden Bestimmungen für Spielplätze (heute 1/5 der Bruttowohngeschossfläche), richtet sich aber an ein breiteres Spektrum von Nutzenden. An Spiel- und/oder Begegnungsflächen werden hohe gestalterische Anforderungen gestellt, welche eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität für alle Nutzenden gewährleisten sollen.

4.4.4 ART. 15 ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Bestimmungen zu den Entsorgungseinrichtungen werden mit der Revision des Baureglements neu geschaffen. Die Gemeinde kann die Bereitstellung von Flächen für die Erstellung von Entsorgungseinrichtungen inkl. Unterfluranlagen verlangen.

4.4.5 ART. 17 GESCHOSSFLÄCHE

Die Berechnung der Geschossfläche wird neu an die kantonalen Musterbauvorschriften (VSGP) angepasst. Da mit dem PBG die Ausnützungsziffer entfällt und damit auch die bisherige Grundlage zur Ableitung des Bedarfs an Abstellflächen und Spielplätzen, führt das neue Baureglement eine eigene Definition der massgeblichen Geschossfläche ein.

4.4.6 ART. 18 KLEIN- UND ANBAUTEN

Der Artikel wurde an die kantonalen Musterbauvorschriften VSGP angepasst. Dabei wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen.

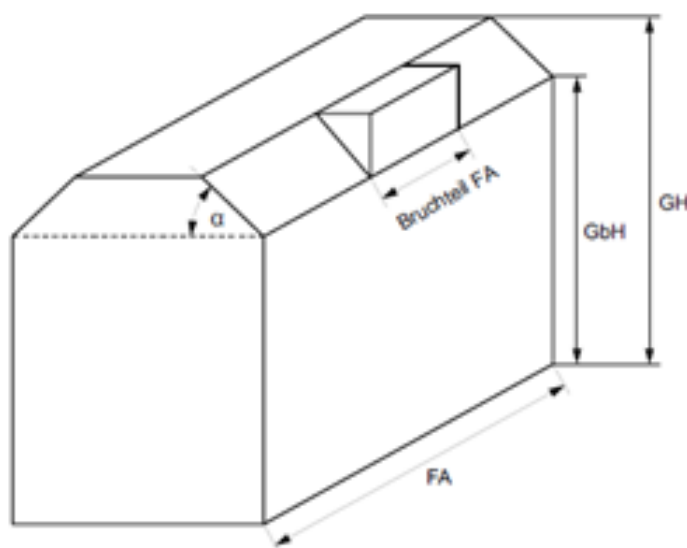


4.4.7 ART. 19 VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE

Der Artikel zu Vorbauten und Dachvorsprüngen wird grundsätzlich aus dem bisherigen Baureglement übernommen. Gemäss Musterbaureglement dürfen Vorbauten auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge bis zu 2.0 m in den Grenz- oder Strassenabstand ragen bzw. die Baulinie unterschreiten.

4.4.8 ART. 20 DACHRAUM

Der Artikel zum Dachraum wird im Grundsatz aus dem bisherigen Baureglement übernommen. Anstelle der bisherigen Definition als Dachgeschoss wird der Dachraum neu über ein Winkelmass oberhalb der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Ein festgelegter Bruchteil je Fassadenabschnitt regelt, in welchem Umfang Dachaufbauten zulässig sind und bis zur Fassadenflucht reichen dürfen. Die Gestaltung unterhalb des Winkelmasses ist frei, sofern keine anderen Bestimmungen entgegenstehen.



FA Fassadenabschnitt
GH Gesamthöhe

GbH Gebäudehöhe
α Winkelmass

Abb. 42: Messweise Dachraum – Skizze zum PBG

Quelle: Eigene Darstellung | April 2026

4.4.9 ART. 21 FLACHDACHGESTALTUNG

Ab einer Fläche von 25 m² sind Flachdächer entweder als Terrasse zu nutzen oder zu begrünen und/oder mit einer Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Weiter können Flachdächer bei entsprechender Gestaltung dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm sind wegleitend.

4.4.10 ART. 22 UNTERIRDISCHE BAUTEN

Über unterirdischen Bauten sind Vegetationstragschichten so zu projektieren, dass Eigenschaften und Schichtdecken den Anforderungen der vorgesehenen Nutzung und Vegetation dauerhaft entsprechen. Die entsprechende SIA-Norm ist wegleitend.



4.4.11 ART. 23 ABSTAND GEGENÜBER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN

Der Artikel wurde an die kantonalen Musterbauvorschriften angepasst. Die Abstandsregelungen gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen richten sich neu direkt nach dem kantonalen Strassengesetz. Der Sichraum bei Grundstückszufahrten wird nicht mehr durch eine gemeindeeigene Bestimmung definiert, sondern folgt den Normen der VSS.

4.4.12 ART. 24 TERRAINVERÄNDERUNGEN

Der Artikel basiert grundsätzlich auf den kantonalen Musterbauvorschriften VS GP. Die Abstandsregeln für Böschungen und Stützkonstruktionen wurden an die revidierten Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB; sGS 911.1) zu den Grenzabständen von Einfriedungen angepasst, die seit dem 1. Januar 2017 in Kraft sind.

4.4.13 ART. 26 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Die Gemeinde Andwil hat mit dem kommunalen Richtplan (vgl. Richtplanbeschluss L 1.2.1) beschlossen, Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet zu ergreifen. Um dem Biodiversitätsverlust entgegenzuwirken, braucht es gerade im intensiv genutzten Siedlungsgebiet ökologisch wertvolle Flächen. Deshalb sollen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten künftig mindestens 20 % der gesamten Aussenanlagen und Umgebungsflächen ökologisch wertvoll und naturnah gestaltet sowie gepflegt werden; alternativ kann dieser Anteil auch über die anrechenbare Grundstücksfläche bemessen werden.

Steingärten sind nur noch in Form von biodiversen Anlagen zulässig. In der Beilage zum Baureglement ist ein eigenes Kapitel der ökologischen Gestaltung gewidmet, das Bauwilligen weiterführende Informationen bereitstellt.

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums kann die Gemeinde an ausgewählten Stellen das Pflanzen von Bäumen vorschreiben. An öffentliche Strassen und Wege angrenzende tote Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1.80 m sind strassenseitig angemessen zu begrünen.

4.4.14 ART. 28 LICHEMISSIONEN

Die Bestimmungen zu den Lichtemissionen werden mit dem Baureglement neu geschaffen. Übermässige Lichtemissionen und insbesondere mangelhafte Lichtkonzepte (keine direkten Beleuchtungen, Beleuchtung in den Himmel) verfehlen oft ihren Zweck und wirken auf die Tierwelt sehr störend. Der Artikel bezweckt eine fachgerechte Ausführung von Beleuchtungen.

4.5 IV. VERFAHREN UND VOLLZUG

4.5.1 ART. 29 GEBÜHREN

Mit Art. 29 ist die Erhebung von Gebühren im Zusammenhang mit ortsplanerischen und baurechtlichen Verfahren geregelt. Dies basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP, sGS 951.1, 16.5.1965), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (VGv, sGS 821.1, 27.4.1971), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT, sGS 821.5, 2.5.2000) sowie verschiedenen Bestimmungen gemäss PBG.



4.6 V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

4.6.1 ART. 30 INKRAFTTRETEN UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Unter Art. 30 wird das Inkrafttreten des neuen Baureglements sowie das Übergangsrecht geregelt. Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat. Vorbehalten bleibt die Anwendung des neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist.

4.6.2 ART. 31 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

Der Artikel 31 regelt die Aufhebung des bestehende Baureglements und Zonenplans mit dem Inkrafttreten des neuen Baureglements und Zonenplans. Mit Vollzugsbeginn dieses Reglements werden folgende Sondernutzungspläne aufgehoben:

- Baulinienplan Grünau, genehmigt am 17. Juni 1991
- Gewässerabstandslinienplan Arneggerbach Abschnitt 2, genehmigt am 15. Dezember 2008
- Gestaltungsplan Pfarreizentrum, genehmigt am 22. Dezember 2010
- Gestaltungsplan Wiesental, genehmigt am 08. Mai 1995
- Überbauungsplan Augarten, genehmigt am 04. Juni 2004
- Überbauungsplan Ebnet, genehmigt am 08. April 2003
- Überbauungsplan Grünau, genehmigt am 22. Juni 1998
- Überbauungsplan Wiesental I, genehmigt am 17. November 2005

4.7 BEILAGE ZUM BAUREGLEMENT

Als Beilage zum Baureglement werden Erläuterung abgegeben, welche die Definitionen der einzelnen Baubegriffe und erläuternde Skizzen enthalten.



5 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Das Planungs- und Baugesetz (Art. 11 PBG) schreibt den Gemeinden das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor. Es hält fest, welche Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden. Die Gemeinde Andwil beabsichtigt die Erschliessung der Bauzonen etappiert vorzunehmen. Sie legt die notwendigen Erschliessungsmassnahmen und die vorgesehene Etappierung im Erschliessungsprogramm dar. Das Erschliessungsprogramm ist ein Bestandteil der Ortplanung und wurde in Abstimmung mit dem Zonen- und Richtplan erarbeitet. Die notwendigen Massnahmen in den unerschlossenen Bauzonen sind nachfolgend dargelegt:

Tab. 5: Erschliessungsprogramm

Quelle: eigene Darstellung | Dezember 2025

BEZEICHNUNG	ZONE	FLÄCHE IN QM	KURZFRISTIG 0-5 JAHRE	MITTELFRISTIG 5-10 JAHRE	LANGFRISTIG >10 JAHRE	BEMERKUNGEN
Chirchbüel	W14	14'839				• Sondernutzungsplanung • Erweiterung Erschliessungsstrasse • Erweiterung Wasser, Abwasser und Elektrizität
Lätschenstrasse	W14	4'442				• Sondernutzungsplanung • Erweiterung Erschliessungsstrasse • Erweiterung Wasser, Abwasser und Elektrizität
Sonnenbüel	W11.5 K10.5	3'021 (gem. Raum+)				• Sondernutzungsplanung • Verkehrserschliessung klären • Ggf. Erweiterung Wasser, Abwasser und Elektrizität

Mit geplanten Innenentwicklungsmassnahmen und Einzonungen ist auch im bebauten Gebiet mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Damit verbunden ist auch ein Anstieg der Mobilität.



6 NACHWEISE

6.1 NACHWEIS BAUZONENDIMENSIONIERUNG

6.1.1 KANTONALE VORGABEN FÜR DIE GEMEINDE ANDWIL

Die kantonalen Vorgaben ergeben sich aus dem Gemeindeporträt (Richtplanhorizont, 25 Jahre) sowie aus den Schreiben des AREG vom 05. November 2021 resp. 12. Juni 2025 (Zonenplanhorizont, 15 Jahre). Weitere Details dazu sind dem Kapitel 2.4.3 dieses Berichts zu entnehmen.

Die Kapazität des zu erarbeitenden Zonenplans ist so auszulegen, dass die Gemeinde Andwil über genügend Reserven verfügt, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können, ohne dabei Überkapazitäten zu schaffen. Der Kapazitätsindex des Zonenplans darf dabei einen Wert von – 2.0% nicht unterschreiten.

6.1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE ANDWIL

Im Gemeindeporträt zum kantonalen Richtplan (Stand 17.08.2017) wurde für die Gemeinde Andwil im Zeitraum 2016 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von +296 Personen von 1'894 auf 2'190 Personen prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von + 15.6 %.

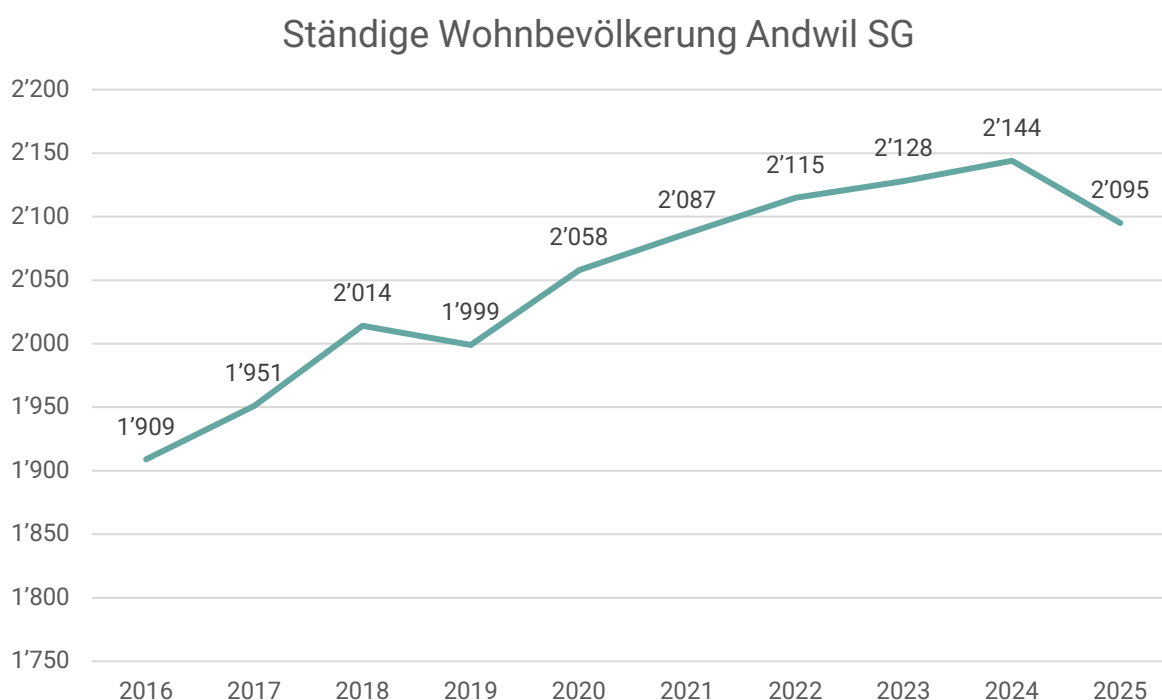


Abb. 43: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung

Quelle: Fachstelle Statistik Kanton St.Gallen | November 2025

Die Bevölkerungszahlen der Fachstelle Statistik des Kanton St.Gallen zeigen, dass die ständige Wohnbevölkerung in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Die Abweichung der Ausgangswerte im Jahr 2016 lässt sich damit begründen, dass die Zahlen des Gemeindeportraits der damaligen Bevölkerungsprognose entsprechen und nicht der effektiv gemeldeten Personen per Jahresende. Die ständige Bevölkerung ist seit 2016 (1'894 Personen) bis im Jahr 2024 um + 250 Personen (+13.2 %) auf 2'144 Personen gestiegen.



Dies entspricht 84.5 % des prognostizierten Wachstums gemäss Gemeindeportrait innerhalb der ersten 8 Jahre. Im Schnitt ist die Bevölkerung in Andwil um jährlich 31 Personen gewachsen. Würde dieser Wert bis ins Jahr 2040 linear weitergerechnet werden, so würde die Gemeinde dannzumal rund 2'640 Personen zählen. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist aufgrund der vielen Einflussfaktoren (z.B. Innenentwicklung, Ersatzbauten, Wanderungssaldo, Geburtenrate oder wirtschaftliche Faktoren) schwierig abzuschätzen. Basierend auf der Tatsache, dass die Bevölkerungsszenarien aber im Grundsatz nach oben korrigiert (vgl. 2025) werden und die ständige Wohnbevölkerung stetig zunimmt, ist das Gemeindeporträt eher auf der konservativen Seite. Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass insbesondere bei Neu- und Ersatzbauten grosse Kapazitäten geschaffen werden.

6.1.3 BAUZONENDIMENSIONIERUNG WOHNZONEN

VERÄNDERUNGEN DER KAPAZITÄTSRELEVANTEN BAUZONEN

Gestützt auf den kommunalen Richtplan der Gemeinde Andwil sollen zwei kapazitätsrelevante Vorhaben umgesetzt werden. Massgebend sind folgende Beschlüsse:

- Einzonung Chirchbüel: S 2.2.1
- Einzonung Lätschenstrasse: S 2.2.2

Mit den geplanten Einzonungen in den Gebieten Chirchbüel und Lätschenstrasse sollen zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden, um als Puffer zu fungieren. Insgesamt soll eine Fläche von 20'249 m² eingezont werden.

AUSWIRKUNGEN ZONENKAPAZITÄT

Die Auswirkungen der im Kapitel 3.3 beschriebenen kapazitätsrelevanten Ein- respektive Umzonungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Zonentyp	Grundlagedaten Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Zonenplanentwurf Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha	
K2	208	-208	41	
W2	5'679	-5679	65	
W3	0	0	93	
WE	661	-661	39	
WG2	1'564	-1564	39	
K*10.5	0	0	42	
K*12	0	0	42	
W*10.5	0	0	45	
W*11.5	0	5890	45	Flächenreserven überführt in neue Zonen
W*14	0	0	87	
WG*11.5	0	1570	35	
WG*14	0	0	47	
W*14	0	14765	87	Einzonung Chirchbüel
W*14	0	5484	87	Einzonung Lätschenstrasse
WG*11.5	0	549	35	Einzonung Linden

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	46	209
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	74	74
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	120	283
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	261	261
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	49.63	51.23
Kapazitätsindex	7.6 %	-1.2 %

Abb. 44: Zonenplankapazität

Quelle: AREG Kanton St.Gallen | August 2026



6.1.4 BAULANDMOBILISIERUNG

Im Kontext der angestrebten Einzonungen Chirchbüel und Lätschenstrasse ist der Nachweis zu erbringen, wie die Gemeinde Andwil das heute eingezonte Bauland mobilisieren kann. Unter Berücksichtigung aktuell bewilligter Bauvorhaben verfügt die Gemeinde Andwil heute (Stand: August 2026) über folgende Flächenreserven in den kapazitätsrelevanten Zonen.

Tab. 6: Übersicht Baulandreserven

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Raum+ | Februar 2026

LIEGENSCHAFT NR.	POTENZIALTYP	ZONE	FLÄCHE [M ²]	MASSNAHME
817	Baulücke	W11.5	1'130	
818	Baulücke	W11.5	933	
629	Baulücke	W11.5	806	
128 / 133	Baulücke	K10.5 / WG11.5	936	
114 / 469	Innenentwicklungspotenzial	K10.5 / W11.5	3'021	SNP-Pflicht

Das Planungs- und Baugesetz beschreibt unter Art. 8 und Art. 9 die Möglichkeiten, um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen. In letzter Konsequenz könnte die Politische Gemeinde vom gesetzlichen Kaufrecht gemäss Art. 9 PBG Gebrauch machen. Im Sinnen einer einvernehmlichen Entwicklung ist dieser Schritt erst als letzte Möglichkeit in Erwägung zu ziehen. Um die betroffenen Grundeigentümerschaften auf die Baulandmobilisierung aufmerksam zu machen, sind folgende Möglichkeiten denkbar:

- Persönliche Gespräche mit Gemeinderat / Gemeindeverwaltung
- Anschrift aller Grundeigentümerschaften mittels Informationsschreiben und Fragebogen über Absichten

6.1.5 SICHERSTELLUNG DER BAULANDVERFÜGBARKEIT

Die Gemeinde Andwil ist gemäss Art. 8 ff PBG dazu verpflichtet die Verfügbarkeit des Baulandes sicherzustellen, insbesondere im Kontext von Neueinzonungen. Spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahren beim Kanton ist der Nachweis zu erbringen, wie die Baulandverfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist.

Die Gemeinde Andwil beabsichtigt den Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen nach Art. 65 PBG mit den Eigentümerschaften von Liegenschaften, welche in dieser Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung eingezont werden sollen. Die Verträge sollen u.a. Vereinbarungen zu folgenden Themen beinhalten:

- Fristigkeit;
- Erschliessung;
- Verfahren der Projektentwicklung;
- Sanktionen etc.



6.2 NACHWEIS DER INNEREN VERDICHTUNG

6.2.1 MASSNAHMEN BAUREGLEMENT

Mit der vorliegenden Revision des Baureglements werden die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Dichte im Bestand verbessert. Insbesondere führt der Wegfall der Ausnützungsziffer dazu, dass auch trotz tieferer Zonierung eine dichtere Bebauung ermöglicht wird. Ebenfalls nicht mehr zur Anwendung kommt die Beschränkung des Ausbaus des Untergeschosses. Ersatzneubauten, Aufstockungen sowie massvolle Erweiterungen bestehender Gebäude werden durch das Wegfallen dieser Bestimmungen einem grösseren Ausmass möglich sein.

Nicht im Interesse der Gemeinde Andwil ist hingegen eine flächendeckende Aufzoning der heutigen Einfamilienhausquartiere. Die aktuelle Zusammensetzung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde wurde in den verschiedenen Phasen der Ortsplanungsrevision intensiv geprüft und inzwischen mehrfach bestätigt. Jüngere Bauvorhaben in der tiefsten Wohnzone zeigen bereits heute, dass ein Grossteil der Bestandesbauten die Möglichkeiten gemäss aktuell rechtskräftigem Baureglement nicht ausgeschöpft haben. Es wären bereits heute deutlich grössere Volumen möglich.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Einwohnerdichte hat die Belegung der Einfamilienhausquartiere. Werden die Bauten nur von Paaren bewohnt, so liegt die Einwohnerdichte unter den kantonalen Vorgaben. Findet stattdessen ein Generationenwechsel statt und Paare verlassen die Einfamilienhäuser zugunsten von Familien, so werden die kantonalen Vorgaben deutlich übertroffen. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Einfluss.

Mit den neuen Bestimmungen gemäss Baureglement werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Verdichtung im Bestand geschaffen.

6.2.2 MASSNAHMEN ZONENPLAN

Im revidierten Zonenplan werden punktuelle Umzonungen in die jeweils höhere Zone vorgenommen. Dadurch wird die zulässige bauliche Dichte erhöht und das vorhandene Entwicklungspotenzial aktiviert. Zudem werden bestehende Baulücken und Innenentwicklungspotenziale systematisch erfasst (vgl. Kapitel 6.1.4).

In ausgewählten Gebieten gilt zusätzlich eine Sondernutzungsplanpflicht, so auch im grössten Innenentwicklungspotenzialgebiet innerhalb der Gemeinde. Damit wird sichergestellt, dass eine angemessene bauliche Dichte sowie eine hohe Siedlungsqualität erreicht werden können. Die SNP-Pflicht ermöglicht es der Gemeinde, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung gesamthaft zu koordinieren und eine kompakte Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

Die Überprüfung der heute rechtskräftigen Überbauungs-, Gestaltungs- bzw. Sondernutzungspläne hat weiter dazu geführt, dass verschiedene rechtskräftige Pläne auch nach Invollzugsetzung der revidierten Rahmennutzungsplanung beibehalten werden sollen. Dies trifft insbesondere für das Gebiet Chirchbüel (St.Otmarstrasse / Büelstrasse / Winkelstrasse) zu. Das Beibehalten dieser Planungsinstrumente gewährleistet der Gemeinde Andwil auch langfristig ein Mitspracherecht bei einer allfälligen Entwicklung.

6.3 FAZIT ZONENKAPAZITÄT

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonendimensionierung ist der Kapazitätsindex. Dieser gibt die Auslastung des Zonenplans aufgrund der vorhandenen Kapazität und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung an. Ab einem Kapazitätsindex von -2 % können Gemeinden neue Bauzonen bezeichnen, vorbehaltlich des Nachweises zur Siedlungsentwicklung nach innen. Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner als -6 % verfügen über ein zu grosses Baugebiet und müssen Auszonungen vornehmen. Derzeit verfügt die Gemeinde Andwil über einen Kapazitätsindex von 7.6 %. Das heisst, der Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre kann mit dem bestehenden Zonenplan voraussichtlich nicht mehr gedeckt werden. Mit den geplanten Einzonungen kann die Einwohnerkapazität des Zonenplans erhöht werden. Der revidierte Zonenplan weist ein Kapazitätsindex von -1.2 % auf.



6.4 LÄRMSCHUTZNACHWEIS NACH ART. 24 USG

Der Bundesrat hat per 1. April 2026 eine Änderung des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) und der Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) in Kraft gesetzt. Übergangsbestimmungen sind nicht erlassen worden, das neue Recht gilt somit unmittelbar auch für laufende Ortsplanungsprozesse.

NACHWEISPFLICHT IN DER NUTZUNGSPLANUNG

Mit einer Änderung des Zonenplans beziehungsweise dem Erlass eines Sondernutzungsplans ist nachzuweisen, dass die gemäss Art. 24 USG zulässigen Lärmbelastungsgrenzwerte eingehalten werden können. Grundlage für diese Beurteilung sind:

- Lärmbelastungskataster (Darstellung der Ausgangslage);
- Vergleicht alter/neuer Zonenplan (Darstellung mit parzellenscharfer Abgrenzung)

Die Anforderungen an den Nachweis sind nachfolgend beschrieben.

NACHWEIS FÜR NEUE BAUZONEN

Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 1 USG). Im Allgemeinen sind somit die Anforderungen des Lärmschutzes an neue Bauzonen unverändert.

ÄNDERUNG VON NUTZUNGSPLÄNEN (UM- UND AUFZONUNGEN SOWIE SONDERNUTZUNGSPLÄNE)

In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG).

Sind die Planungswerte (PW) nicht eingehalten, können neue Bauzonen ausgeschieden werden, wenn nachgewiesen ist, dass die Voraussetzungen nach Art. 24 Abs. 3 USG erfüllt werden.

ÜBERPRÜFUNG DES POTENZIALS FÜR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUM

Es ist zu prüfen, ob mit der Änderung des Nutzungsplans zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Als Hinweis dient die Dichteklasse gemäss Datenmodell SG. Bei gleichbleibender Dichteklasse wird i. d. Regel kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen:

Tab. 7: Überprüfung des Potenzials für zusätzlichen Wohnraum

Quelle AREG SG | August 2026

ALTE ZONENTYPEN (W, WG, K)	NEUE ZONENTYPEN (W, WG, K)	BANDBREITE ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE
Ein- oder zweigeschossige Zone	Zone niedriger Dichte	≤ 12 Meter
Dreigeschossige Zone	Zone mittlerer Dichte	> 12 Meter ... ≤ 15.5 Meter
Vier- und mehrgeschossige Zone	Zone hoher Dichte	> 15.5 Meter

Wird mit Änderung der Nutzungsplanung kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, sind keine weiteren Abklärungen erforderlich.

ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER IMMISSIONSGRENZWERTE

Wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ist zu prüfen, ob im Rahmen einer Um-/Aufzonung oder beim Erlass eines Sondernutzungsplans in dessen Perimeter der Immissionsgrenzwert (IGW) eingehalten ist.



INSTRUMENTE UND DOKUMENTATION DES NACHWEISES:

- Lärmtechnischer Nachweis durch eine qualifizierte Fachperson (Lärmgutachten), sofern Verdacht besteht, dass der Immissionsgrenzwert überschritten ist; der Beurteilungspegel ist an den massgebenden Fassadenpunkten auszuweisen
- Aufzeigen von planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen, mit welchen der Immissionsgrenzwert bei neuem/zusätzlichem Wohnraum eingehalten werden kann (Anordnung der Baukörper, Grundrissgestaltung, Abschirmungsmassnahmen usw.)
- Aussagen zur Realisierbarkeit der Massnahmen auf Stufe Rahmen- oder Sondernutzungsplan; soweit nötig Sicherung der Massnahmen in der Bau- und Zonenordnung, in Sonderbauvorschriften oder mittels Sondernutzungsplanpflicht, mit verbindlichem Bericht/Ergänzungsplan, Vertragsraumordnung usw.)
- Hinweis im Zonenplan, dass im entsprechenden Bereich der Immissionsgrenzwert auch im künftigen Baubewilligungsverfahren einzuhalten ist (überlagernder Hinweis).

Kann im zusätzlich möglichen Wohnraum der IGW gemäss LSV in den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden, sind keine weiteren Abklärungen erforderlich.

Sind die IGW nicht eingehalten, können Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn nachgewiesen ist, dass die Voraussetzungen nach Art. 24 Abs. 3 USG erfüllt werden.

ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG NACH ART. 24 ABS. 4 USG

In Abweichung von Art. 24 Abs. 1 und 2 USG können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a) daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b) innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c) Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Können die massgeblichen Grenzwerte nicht eingehalten werden, ist kumulativ zu erfüllen:

INSTRUMENTE UND DOKUMENTATION DES NACHWEISES:

- Nachweis des überwiegenden Interesses an der Siedlungsentwicklung nach innen im Kontext zur kommunalen Innenentwicklungsstrategie und der kommunalen Richtplanung; evtl. Nachweis im Einzelfall.
- Nachweis von frei zugänglichem, attraktivem Freiraum in fussgängiger Distanz (Richtwert < 500 Meter). Die Erreichbarkeit muss auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität möglich sein. Als Freiraum gelten auch für Erholungsnutzung geeignete Landschaftsräume am Siedlungsrand (z.B. behördenverbindliches Freiraumkonzept).
- Aufzeigen stufengerechter Massnahmen nach Art. 24 Abs. 3 Bst. c USG, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen; im Vordergrund stehen Massnahmen bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, welche Lärmemissionen begrenzen oder die Störung des Wohlbefindens mindern. Massnahmen können auf die nachfolgende Planungsstufe verschoben werden, wenn deren Umsetzung nicht mit der Nutzungsplanung koordiniert und sichergestellt werden kann. Dies ist im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung nach Art. 3 RPV nachvollziehbar aufzuzeigen und zu begründen.



ÜBERSICHT DER EIN-, AUF- UND UMZONUNGEN BEI WMZ

In dieser Übersicht wird eine Triage vorgenommen, um zu beurteilen, ob eine Detailprüfung zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich ist. Dazu wird geprüft, ob durch die Zonenplanänderung zusätzliches Potenzial für Wohnraum entsteht und gleichzeitig eine Lärmquelle vorhanden ist. Sind beide Voraussetzungen erfüllt, wird das zusätzliche Wohnraumpotenzial im Rahmen einer Detailprüfung untersucht und, sofern erforderlich, der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erbracht.

Tab. 8: Übersicht Ein-, Auf- und Umzonungen bei WMZ

Quelle eigene Darstellung | September 2026

NR.	GEBIET / PARZELLEN	ÄNDERUNG NUTZUNGS-PLANUNG	BEGRÜNDUNG ÄNDERUNG	RECHTS-KRÄFTIGE ZONIERUNG	NEUE ZONIERUNG	LÄRM-QUELLE	DETAILPRÜ-FUNG
1.	Chirchbüel (50)	Einzonung	Gemäss Richtplan-beschluss S 2.2.1	ueG	W14.0	keine	nein
2.	Lät-schenstrasse (880)	Einzonung	Gemäss Richtplan-beschluss S 2.2.2	ueG	W14.0	keine	nein
3.	Linden (674)	Einzonung	konsistente Zonie-rung	ueG	WG11.5	Vorhanden (2. Bau-tiefe)	nein
4.	Büelstrasse (778, 780, 782, 783, 787)	Aufzonung	konsistente Zonie-rung	WE	W11.5 (Keine Schaffung von zusätzlichem Potenzial für Wohnraum)	keine	nein
5.	Chirchbüel (430)	Aufzonung	konsistente Zonie-rung	WE	W11.5 (Keine Schaffung von zusätzlichem Potenzial für Wohnraum)	vorhanden	nein
6.	Ebnet (9, 10, 678)	Aufzonung	Siedlungsentwick-lung nach innen	K2	K12.0	vorhanden	ja
7.	Wiesental (730)	Umzonung	konsistente Zonie-rung	W2	K10.5 (Keine Schaffung von zusätzlichem Potenzial für Wohnraum)	vorhanden	nein
8.	Ebnet (8)	Umzonung	konsistente Zonie-rung	K2	OeBA (Keine Schaffung von zusätzlichem Potenzial für Wohnraum)	vorhanden	nein



EINZELNACHWEISE

Bemerkung: Nur nötig, sofern mehr Wohnraum resp. Potenzial für zusätzlichen Wohnraum geschaffen wird und eine Lärmquelle vorhanden ist.

ERMITTLUNGSMETHODE

Die akustisch relevante Umgebung wurde in einem digitalen Geländemodell mit dem Berechnungsprogramm Cad-naA (Version 2025, DataKustik GmbH, Greifenberg) aus dem Webtool D-noise Web Services des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen bezogen. Die im Geländemodell berechnete Schallausbreitung der Lärmquellen basiert auf der Berechnungskonfiguration ISO 9613-2.

Reflexionen wurden gemäss den Anwendungsrichtlinien sonROAD18 im Kanton Zürich bis zur 1. Ordnung berücksichtigt. Die Bodenabsorption G wurde für harte Oberflächen wie Parkplätze, Strassen, Gebäude etc. reflektierend ($G = 0.0$) und für poröse Oberflächen wie Wiesen, Acker etc. absorbierend ($G = 1.0$) modelliert. Für Gebäude wird ein Reflexionsverlust von 1 dB (bzw. ein Absorptionsgrad Alfa von 0.21) verwendet.

Erfahrungsgemäss liegt die Genauigkeit der Modellrechnung mittels sonROAD18 bei ungehinderter Schallausbreitung bis ca. 100 m Entfernung zur Lärmquelle im Sinne einer Standardabweichung bei ca. ± 1.5 dB. Bei zunehmender Entfernung steigt auch die Prognoseunsicherheit an. Ist die Sichtlinie zur Lärmquelle durch Hindernisse unterbrochen, steigt die Prognoseunsicherheit ebenfalls an.

BERECHNUNGSMODELL

Die für die Berechnung massgebenden Elemente (bestehende Bebauung, Höhenmodell, Bodenbedeckung) wurden direkt ins Berechnungsmodell importiert.

Die Ermittlung der Lärmimmissionen wird an der potenziellen massgebenden Fassade eines möglichen Neubaus berechnet. Dabei werden die geltenden Abstände berücksichtigt. Der potenzielle Neubau wird vereinfacht dargestellt (keine Rücksprünge, Vorbauten, Brüstungen etc.)

Die Grundlagedaten für die Immissionsberechnung werden unverändert aus den Daten des D-noise Web Services verwendet. Als Verkehrsbelastung werden die Prognosen für das Jahr 2027 verwendet.

ZONENPLANÄNDERUNG NR. 6



Abb. 45: rechtskräftiger Zonenplan
Quelle: Geoportal | September 2026



Abb. 46: Zonenplanänderung
Quelle: eigene Darstellung | September 2026

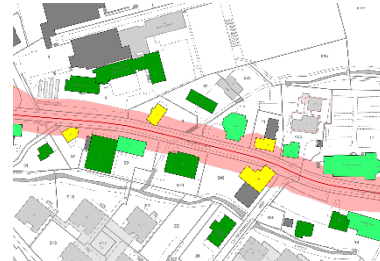


Abb. 47: Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster
Quelle: Geoportal | September 2026

ÜBERPRÜFUNG DES POTENZIALS FÜR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUM

Da es sich um eine Aufzonung handelt, wird grundsätzlich Potenzial für Wohnraum geschaffen. Das Gebiet wird mit einer SNP-Pflicht überlagert. Es ist deshalb ein Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten werden können.

ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER IMMISSIONSGRENZWERTE

In der Kernzone K12.0 gilt gemäss dem revidierten Baureglement die Empfindlichkeitsstufe III.



Tab. 9: Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 3 LSV

Quelle Fedlex | 01. April 2026

NUTZUNGS- ZONE	ES	PLANUNGSWERT (PW)		IMMISSIONSGRENZWERT (IGW)		ALARMWERT (AW)	
		Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
K12.0	III	60	50	65	55	70	65

Unter Berücksichtigung des geltenden Strassenabstands an einer Gemeindestrasse 1. Klasse (3.0 m) wird eine Immissionsberechnung an der massgebenden Fassade durchgeführt.

Die folgenden Darstellungen zeigen die freie Schallausbreitung der Strassenlärmemissionen der Arneggerstrasse mit dem Programm CadnaA. Dabei wird die Lärmimmission für den Tag und der Nacht mit einer Klassenbreite von 5 dB(A) und 4.0 m über dem Terrain dargestellt. Zudem werden die maximalen Fassadenbelastungen am Tag und in der Nacht (Werte auf nächsthöheren ganzzahligen Wert aufgerundet) aufgezeigt.

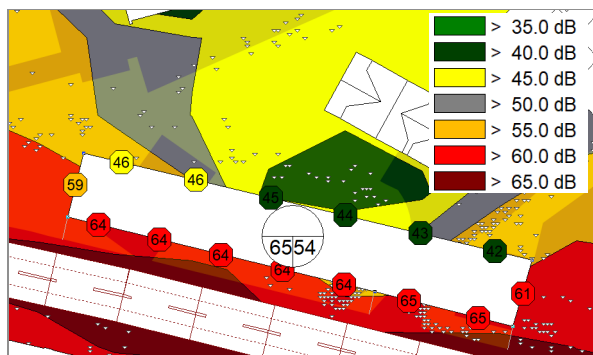


Abb. 48: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain am Tag

Quelle: CadnaA | August 2026

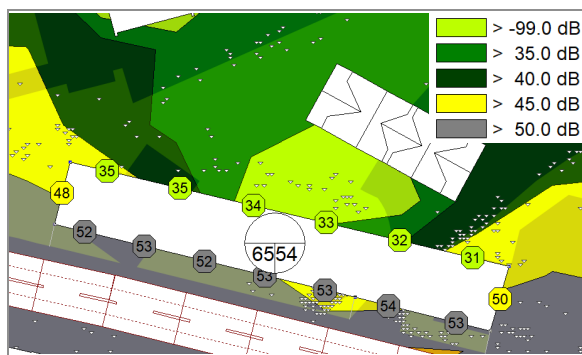


Abb. 49: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain in der Nacht

Quelle: CadnaA | August 2026

Die Berechnungen zeigen, dass mit Einhaltung des Strassenabstands die Immissionsgrenzwerte an der möglichen massgebenden Fassade eingehalten werden können. Es sind keine weiteren Massnahmen auf Stufe der Rahmennutzungsplanung nötig. Die Anforderungen gemäss Art. 24 USG und Art. 29 LSV sind erfüllt.

ZONENPLANÄNDERUNG NR. 8



Abb. 50: rechtskräftiger Zonenplan

Quelle: Geoportal | September 2026

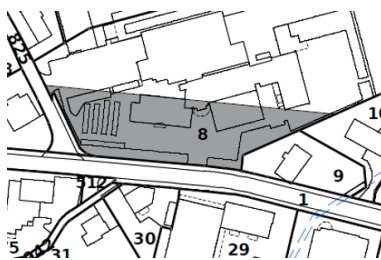


Abb. 51: Zonenplanänderung

Quelle: ERR AG | September 2026

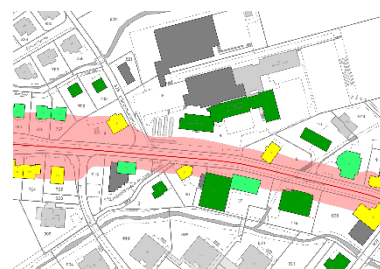


**Abb. 52: Ausschnitt Strassenlärmbe-
lastungskataster**

Quelle: Geoportal | September 2026

ÜBERPRÜFUNG DES POTENZIALS FÜR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUM

Da es sich um eine Umzonung von der Kernzone K2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA handelt, wird grundsätzlich kein Potenzial für zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Jedoch wird die Empfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II verschärft.



ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER IMMISSIONSGRENZWERTE

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt gemäss dem revidierten Baureglement die Empfindlichkeitsstufe II.

Tab. 10: Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 3 LSV

Quelle Fedlex | 01. April 2026

NUTZUNGS-ZONE	ES	PLANUNGSWERT (PW)		IMMISSIONSGRENZWERT (IGW)		ALARMWERT (AW)	
		Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]	Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
OeBA	II	55	45	60	50	70	65

Da kein neues Wohnpotenzial erstellt wird, wird lediglich nachgewiesen, ob die Immissionsgrenzwerte am bestehenden Schulhaus eingehalten werden können.

Die folgenden Darstellungen zeigen die freie Schallausbreitung der Strassenlärmemissionen der Arneggerstrasse mit dem Programm CadnaA. Dabei wird die Lärmimmission für den Tag und der Nacht mit einer Klassenbreite von 5 dB(A) und 4.0 m über dem Terrain dargestellt. Zudem werden die maximalen Fassadenbelastungen am Tag und in der Nacht (Werte auf nächsthöheren ganzzahligen Wert aufgerundet) aufgezeigt.

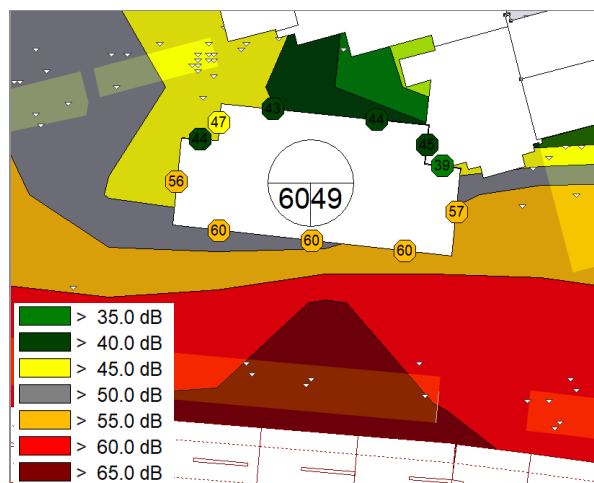


Abb. 53: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain am Tag

Quelle: CadnaA | August 2026



Abb. 54: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain in der Nacht

Quelle: CadnaA | August 2026

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestehenden Schulhaus die Immissionsgrenzwerte an der Fassade eingehalten werden können. Es sind weiteren Massnahmen auf Stufe der Rahmennutzungsplanung nötig. Die Anforderungen gemäss Art. 24 USG und Art. 29 LSV sind erfüllt.

FAZIT

Alle Zonenplanänderungen, welche ein zusätzliches Potenzial für Wohnraum schaffen und eine Lärmquelle vorhanden ist, können die Immissionsgrenzwerte einhalten. Es sind keine weiteren Massnahmen auf Stufe der Rahmennutzungsplanung nötig. Die Anforderungen gemäss Art. 24 USG und Art. 29 LSV sind erfüllt resp. können erfüllt werden.



7 ÜBERPRÜFUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs zwischen den bestehenden Sondernutzungsplänen nach altem Baugesetz und dem Rahmennutzungsplan ist grundsätzlich eine Überprüfung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne auf ihre Zweckmässigkeit angezeigt.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung wird jedoch auf eine zeitgleiche Überprüfung verzichtet. Die Überprüfung sowie allfällige Aufhebungen erfolgen nach der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung in einem separaten Verfahren.

Dieses Vorgehen ermöglicht eine Reduktion der Verfahrenskomplexität sowie eine zielgerichtete und vertiefte Beurteilung der einzelnen Sondernutzungspläne unter Berücksichtigung der dann rechtskräftigen Rahmennutzungsplanung.

8 INTERESSENABWÄGUNG

Über die im Rahmen der Revision von Zonenplan und Baureglement vorgesehenen Einzonungen sowie fakultativen Regelungen im Baureglement sind jeweils Interessenabwägungen vorzunehmen. Diese gliedern sich wie folgt:

- Erfüllung der übergeordneten gesetzlichen Anforderungen
- Nachweis des Bedarfs (Bauzonendimensionierung)
- Gesamtheitliche Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV nach den drei Prüfschritten: Ermitteln, Beurteilen, Abwägen.

8.1 ERMITTLUNG DER INTERESSEN

Die ermittelten Interessen sind der Matrix (vgl. Beilage B6) zu entnehmen.

8.2 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN

Nachfolgend werden die von den jeweiligen Planungsmassnahmen betroffenen Interessen gemäss Matrix aufgeführt und ihre Auswirkung bewertet. Ausserdem wird eine Gewichtung der Interessen aufgeführt. Dabei steht 1 für eine höhere und 2 für eine tiefere Gewichtung. Im Anschluss wird eine kurze Abwägung der Interessen aufgrund der Bewertung aufgeführt und die Planungsmassnahme gewürdigt.



8.2.1 EINFÜHRUNG SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Tab. 11: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 RPG) <i>Im Rahmen von Sondernutzungsplänen werden erhöhte Anforderungen an Bauprojekte gestellt. Diese betreffen insbesondere die bauliche Dichte, die Anordnung der Bauten sowie die Qualität von Aussenräumen. Die Erfüllung dieser Anforderungen wirkt sich positiv auf dieses Interesse aus.</i>	1
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG) <i>Die im Sondernutzungsplan festgelegten erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen wirken sich positiv auf dieses Interesse aus. Dies gilt insbesondere für gebiete am Siedlungsrand oder landschaftlich sensiblen Lagen.</i>	2
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG) <i>Schädliche oder lästige Einwirkungen auf Wohngebiete entstehen insbesondere durch Lärmemissionen aus Verkehr oder Betrieben sowie durch Nutzungskonflikte. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung können erhöhte Anforderungen an Erschliessung, Nutzungen und Emissionsbegrenzung festgelegt werden. Die SNP-Pflicht wirkt sich somit positiv auf dieses Interesse aus.</i>	2
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Grünflächen und Bäume innerhalb der Siedlung leisten einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima, zum Regenwassermanagement sowie zur Aufenthaltsqualität. Im Sondernutzungsplan können entsprechende Anforderungen grundeigentümergebunden festgelegt und räumlich gesichert werden. Dadurch wird diesem Interesse gezielt Rechnung getragen, was sich insgesamt positiv auswirkt.</i>	1
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft) <i>Sondernutzungspläne ermöglichen es, erhöhte Anforderungen an den Schutz von Boden, Wasser, Luft und Landschaft festzulegen. Daraus resultieren grundsätzlich positive Effekte für die natürlichen Lebensgrundlagen. Gleichzeitig ist bei Einzonungen ein zusätzlicher Landverbrauch zu berücksichtigen, welcher sich nachteilig auswirken kann.</i>	2
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Arealentwicklungen im Rahmen von Sondernutzungsplänen können für Anstösserinnen und Anstösser sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Einer möglichen Mehrbelastung durch intensivere Nutzungen stehen Vorteile wie eine höhere städtebauliche Qualität und frühzeitige Abstimmung gegenüber. Durch das Verfahren können die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser angemessen berücksichtigt werden. Die zwingend erforderlichen Mitwirkungs-, Auflage und Referendumsprozesse sichern die demokratische Legitimation eines Vorhabens.</i>	3
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.) <i>Für die Grundeigentümerschaft ist eine Entwicklung mittels Sondernutzungsplan mit erhöhten Anforderungen im Planungsverfahren verbunden. Demgegenüber stehen Vorteile wie die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung und eine höhere Rechtssicherheit.</i>	3

In ausgewählten Gebieten soll eine Sondernutzungsplanpflicht eingeführt werden. Dabei handelt es sich um grössere Innenentwicklungs- und Einzonungsgebiete, bei denen aufgrund ihrer Lage und Grösse für die Gemeinde ein Mitspracherecht zentral ist, um eine qualitätsvolle und gesamtheitlich abgestimmte Entwicklung sicherzustellen. Ein wesentlicher Aspekt bildet die hinreichende Erschliessung sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Gleichzeitig sollen mit der SNP-Pflicht erhöhte städtebauliche und die freiräumlichen Anforderungen verbindlich festgelegt und die Vorgaben gemäss Art. 10 BauR umgesetzt werden.



Die Interessen der Grundeigentümerschaft werden durch die SNP-Pflicht zwar insofern berührt, als zusätzliche planerische Vorgaben und Verfahren erforderlich sind. Gleichzeitig eröffnet die Sondernutzungsplanung jedoch auch die Möglichkeit einer Mehrausnutzung sowie einer höheren Planungssicherheit. Die Interessen der Anstösserinnen und Anstösser werden durch die verbindliche Regelung von Volumen, Nutzung, Erschliessung und Freiräumen angemessen berücksichtigt und vor übermässigen Beeinträchtigungen geschützt.

Insgesamt überwiegen die positiven Wirkungen der Einführung einer SNP-Pflicht. Keine der ermittelten Interessen wird überproportional beeinträchtigt. In Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet erweist sich die Massnahme als verhältnismässig und im öffentlichen Interesse gerechtfertigt.



8.2.2 EINFÜHRUNG GROSSER GRENZABSTAND

Tab. 12: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 RPG) <i>Durch die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wird der maximal mögliche Fussabdruck eines Gebäudes potenziell reduziert. In dieser Hinsicht wirkt sich die Massnahme in gewissem Umfang nachteilig auf das Interesse aus. Gleichzeitig ermöglicht der grössere Grenzabstand eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, indem ausreichende Freiräume und eine angemessene Belichtung sichergestellt werden.</i>	2
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen / lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG) <i>Die Siedlungsentwicklung nach innen geht regelmässig mit einer dichteren Bebauung einher. Die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wirkt diesem Effekt entgegen. Dadurch können Beeinträchtigungen durch Schattenwurf, Einblicke oder Nutzungskonflikte reduziert werden. Insgesamt sind positive Auswirkungen auf die Wohnhygiene zu erwarten.</i>	1
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Grünflächen und Bäume innerhalb der Siedlung wirken sich in vielfältiger Weise positiv aus. Sie leisten einen Beitrag zum Regenwassermanagement im Sinne der Schwammstadt, verbessern das Mikroklima durch Beschattung und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Zudem bieten sie Potenziale für die Ökologie. Durch die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wird die bebaubare Fläche einer Parzelle begrenzt und Raum für Grünflächen freigehalten. Die Massnahme wirkt sich positiv auf dieses Interesse aus.</i>	1
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Der grosse Grenzabstand führt zu grösseren Gebäudeabständen zwischen benachbarten Grundstücken, wobei bei klassierten Strassen und Wegen der Strassenabstand dem Grenzabstand vorgeht. Für die Anstösserinnen und Anstösser ergeben sich daraus Vorteile hinsichtlich Besonnung, Privatsphäre und Wohnhygiene. Zudem können potenzielle Nutzungskonflikte reduziert werden. Insgesamt wirkt sich der grosse Grenzabstand positiv auf dieses Interesse aus.</i>	3
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.) <i>Die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands kann aus Sicht der Grundeigentümerschaft unterschiedlich beurteilt werden. Einerseits wird die maximale bauliche Ausnutzung einer Parzelle reduziert, was sich nachteilig auf das realisierbare Bauvolumen auswirken kann. Andererseits ermöglicht der grössere Grenzabstand eine höhere Wohn- und Freiraumqualität und verbesserter Belichtung.</i>	3

Mit der Einführung beziehungsweise Beibehaltung des grossen Grenzabstands verfolgt die Gemeinde unterschiedliche Ziele. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen des PBG lassen eine direkte Regelung der Wohnhygiene nicht mehr zu. Der grosse Grenzabstand wirkt daher als indirektes Instrument zur Sicherstellung angemessener Wohnhygiene. Weiter wird durch den grossen Grenzabstand Raum geschaffen, welcher für die Schaffung von siedlungsinternen Grünräumen genutzt werden kann. Die Auswirkungen solcher Grünräume sind in verschiedenster Hinsicht positiv. Auf der anderen Seite wird dadurch das maximal mögliche Bauvolumen und in gewissem Masse die haushälterische Bodennutzung eingeschränkt. Diese geringfügige Einschränkung wird aufgrund der überwiegenden positiven Auswirkungen in Kauf genommen und die Massnahme als verhältnismässig gewertet.



8.2.3 ABSTELLPLÄTZE FÜR MOTORFAHRZEUGE, MOTORRÄDER UND VELOS

Tab. 13: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 RPG) <i>Grossflächige Parkierungsanlagen ohne überlagernde Nutzung stehen einer haushälterischen Bodennutzung entgegen. Mit den neuen Bestimmungen wird eine flächeneffiziente Ausgestaltung der Parkierung gefördert. Diesem Interesse wird damit Rechnung getragen.</i>	1
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Die neuen Regelungen führen zu einer Reduktion und Verdichtung der oberirdischen Parkierungsflächen. Verbleibende oberirdische Abstellplätze sind qualitativ aufzuwerten. Dadurch können Flächen für Begrünung und Baumpflanzungen freigehalten oder neu geschaffen werden. Das Interesse wird insgesamt positiv berücksichtigt.</i>	1
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Durch flächeneffiziente resp. zu einem gewissen Masse ökologisch aufgewerteten Parkierungsflächen können positive Auswirkungen auf die Nachbarschaft resultieren. Andererseits ist durch den Mehrverkehr mit nachteiligen Auswirkungen aufgrund von Lärmemissionen auszugehen.</i>	2
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.) <i>Die neuen Anforderungen an die Parkierung können für die Grundeigentümerschaft mit einem höheren planerischen oder finanziellen Aufwand verbunden sein. Gleichzeitig eröffnen sich Chancen durch eine attraktivere Umgebungsgestaltung, eine höhere Aufenthalts- und Wohnqualität sowie eine effizientere Nutzung der Parzelle.</i>	2

Mit den neuen Bestimmungen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Mobilität langfristig verträglicher und flächensparender zu gestalten. Mit den neuen Bestimmungen wird eine konsequent flächensparende Parkierung gefordert und verbleibende oberirdische Parkierungsanlagen sollen verträglicher gestaltet werden. Insgesamt wirkt sich diese Massnahme positiv auf verschiedene Interessen aus. Im Gegenzug dazu sind gewisse nachteilige Auswirkungen (z.B. höhere Erstellungskosten) zu eruieren. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die neuen Massnahmen verträglich und verhältnismässig sind und keine Interessen durch besonders nachteilige Auswirkungen betroffen sind.



8.2.4 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Tab. 14: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG) <i>Eine qualitätsvolle und ökologisch ausgerichtete ökologische Gestaltung trägt zu einer besseren Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft bei. Durch die neuen Bestimmungen im Baureglement wird diesem Interesse in angemessenem Umfang Rechnung getragen.</i>	2
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Die Anforderungen an die ökologische Gestaltung stärken insbesondere bei raumwirksamen Vorhaben die Bedeutung von siedlungsinternen Grünflächen und Baumpflanzungen. Dadurch wird dieses Interesse gezielt gefördert.</i>	1
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft) <i>Ökologisch gestaltete Aussenräume wirken sich positiv auf Boden, Wasser, Luft und das lokale Mikroklima aus. Weiter dienen solche Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets auch positiv auf die Aufenthaltsqualität aller Nutzenden bei. Bei Einzonungen oder bislang unbebauten Flächen ist eine Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine Überbauung nicht zu vermeiden. Die Massnahmen dienen dazu, diese Auswirkungen zu mindern und im bestehenden Siedlungsgebiet den Ist-Zustand zu verbessern.</i>	1
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG) <i>Die Anforderungen an die ökologische Gestaltung schaffen zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna und fördern die biologische Vielfalt im Siedlungsgebiet. Insbesondere ökologische Ausgleichsflächen und strukturreiche Grünräume wirken sich positiv auf die Artenvielfalt aus. Dem gegenüber steht bei Einzonungen der Verlust von ursprünglicheren Lebensräumen.</i>	1
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Eine ökologisch gestaltete Umgebung wirkt sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anstösserinnen und Anstösser aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i>	3
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.) <i>Die ökologische Gestaltung von Aussenräumen wirkt sich überwiegend positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität, das Mikroklima sowie das Regenwassermanagement aus. Demgegenüber können erhöhte Erstellungskosten, Unterhaltsaufwände oder Einschränkungen der baulichen Ausnützung als nachteilig beurteilt werden.</i>	3

Mit den neuen Bestimmungen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die ökologische Qualität im Siedlungsgebiet zu stärken und die Vorgaben aus übergeordneten Strategien umzusetzen. Im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen gewinnen qualitativ hochwertige Freiräume zunehmend an Bedeutung. Die Massnahmen tragen dazu bei, nachteilige Umweltauswirkungen zu reduzieren oder bei Ersatzneubauten den Ist-Zustand zu verbessern. Den positiven Wirkungen stehen gewisse Mehrkosten gegenüber. Insgesamt sind keine übermässig nachteiligen Auswirkungen auf die ermittelten Interessen zu erwarten; die Massnahmen erweisen sich als angemessen und verhältnismässig.



8.2.5 EINZONUNG CHIRCHBÜEL

Tab. 15: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 RPG) <i>Die geplante Einzonung stellt keine Siedlungsentwicklung nach innen dar. Aufgrund der Lage als kleine, isolierte Fläche im bestehenden Siedlungszusammenhang bleiben die Auswirkungen auf die haushälterische Bodennutzung jedoch gering. Durch die zusätzlich geltende Sondernutzungsplanpflicht kann eine kompakte Bebauung mit hoher Qualität und einer angemessenen baulichen Dichte sichergestellt werden. Damit wird der zusätzliche Bodenverbrauch auf ein verhältnismässiges Mass begrenzt. Insgesamt ist die Einzonung raumplanerisch vertretbar und gerechtfertigt.</i>	1
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG) <i>Da es sich um eine innenliegende Fläche handelt, wird durch die Einzonung keine neue Siedlungsgrenze geschaffen. Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wird dadurch nur bedingt beeinträchtigt. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Fläche bereits dem Siedlungsgebiet mit Zweck Wohn- und Mischnutzung zugewiesen.</i>	2
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG) <i>Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen erhöhte Anforderungen an eine städtebaulich verträgliche Einordnung in das bestehende Ortsbild. Durch eine Sondernutzungsplanpflicht kann diesem Interesse Rechnung getragen werden.</i>	1
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG) <i>Das Gebiet Chirchbüel liegt in zentraler Lage und ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Einzonung entspricht somit den Anforderungen an eine nachhaltige Erschliessung von Wohngebieten.</i>	2
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <i>Da sich das Gebiet innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs befindet, sind keine grossräumigen Beeinträchtigungen von Landschafts- oder Ortsbildern zu erwarten. Aufgrund der Lage und der bestehenden Siedlungsstruktur können jedoch ortsbildrelevante Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch eine sorgfältige städtebauliche Einordnung sowie qualitätssichernde Vorgaben, insbesondere im Rahmen der Sondernutzungsplanpflicht, können potenziell nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf schutzwürdige Elemente wirksam begrenzt werden.</i>	2
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Auch bei einer innenliegenden Entwicklung ist dem Aspekt der Durchgrünung Rechnung zu tragen. Grünflächen und Baumpflanzungen leisten einen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität und sind entsprechend mittels Sondernutzungsplan zu berücksichtigen.</i>	2
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft) <i>Die Einzonung und nachfolgende Bebauung führen zwangsläufig zu Eingriffen in die natürlichen Lebensgrundlagen. Durch qualitätssichernde Massnahmen sowie eine kompakte Bebauung können diese Auswirkungen reduziert werden.</i>	1
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Die Entwicklung des Gebiets Chirchbüel kann zu Veränderungen für die angrenzende Nachbarschaft führen, etwa durch zusätzliche Nutzung oder Verkehr. Demgegenüber stehen potenziell positive Effekte durch eine geordnete Entwicklung und eine Aufwertung des Quartiers.</i>	2
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	2



INTERESSEN	GEWICHTUNG
<i>Die Grundeigentümerschaft hat ein erhebliches Interesse an der Einzonung und der damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeit. Die Überführung in die Wohnzone schafft Planungssicherheit und ermöglicht eine bauliche Nutzung entsprechend der Lage im Siedlungsgebiet. Die erhöhten Anforderungen an eine Projektentwicklung sowie die Mehrwertabgabe sind verhältnismässig.</i>	
Die Einzonung Chirchbüel entspricht den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans und trägt der besonderen Lage als isolierte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets Rechnung. Unter der Voraussetzung einer qualitätsvollen Ausgestaltung und einer haushälterischen Bodennutzung überwiegen die positiven Wirkungen der Massnahme. Insgesamt erweist sich die Einzonung als verhältnismässig und gerechtfertigt.	



8.2.6 EINZONUNG LÄTSCHENSTRASSE

Tab. 16: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Haushälterische Bodennutzung, Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 RPG) <i>Die Einzonung betrifft eine innenliegende Fläche, die eine bestehende Baulücke am Siedlungsrand schliesst. Dadurch wird eine Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht, wobei eine haushälterische Bodennutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen zu gewährleisten ist.</i>	1
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG) <i>Die Fläche liegt am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets und ist gemäss kantonalem bereits dem Siedlungsgebiet mit Zweck Wohn- und Mischnutzung zugewiesen. Durch die Einzonung muss die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet qualitativ sichergestellt werden, um Übergänge zum Grünraum klar zu gestalten.</i>	2
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG) <i>Die Einzonung schliesst eine Lücke im ausgeschiedenen Siedlungsgebiet und liegt an einem sensiblen Siedlungsrand. Eine sorgfältige Einordnung von Neubauten in das bestehende Ortsbild ist daher besonders wichtig, um die landschaftliche und städtebauliche Qualität zu sichern.</i>	1
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG) <i>Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Einzonung entspricht den Anforderungen an eine nachhaltige Erschliessung von Wohngebieten</i>	2
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Auch bei dieser innenliegenden Entwicklung ist der Erhalt und die Schaffung von Grünflächen und Bäumen zentral für die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Verbleibende Freiflächen sind entsprechend zu gestalten und ein sorgfältiger Übergang zur offenen Landschaft zu etablieren.</i>	2
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft) <i>Die Einzonung führt zu Eingriffen in unbebaute Flächen. Da keine Fruchtfolgeflächen betroffen sind und die Bebauung kompaktiert erfolgt, können negative Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Landschaft minimiert werden.</i>	1
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau) <i>Für das Einzonungsgebiet besteht eine geringe Gefahr durch Hochwasser. Diesem Interesse wird durch eine Einzonung nicht Rechnung getragen, sofern keine Gegenmassnahmen getroffen werden.</i>	1
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Die Einzonung kann sich punktuell nachteilig auf Anstösserinnen und Anstösser auswirken, die bislang am Siedlungsrand gelebt haben. Die zusätzliche Bautiefe verändert die bisherige Randlage, wobei die Auswirkungen aufgrund der angrenzenden gemeindeeigenen Nutzung (Gemeindehaus) relativiert werden. Weiter können nachteilige Auswirkungen durch Schattenwurf oder Lärmemissionen resultieren. Neue Angebote im Quartier können sich hingegen positiv auswirken.</i>	3
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.) <i>Die Einzonung ermöglicht der Grundeigentümerschaft neue Entwicklungsmöglichkeiten und Planungssicherheit. Gleichzeitig sind zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung und den Bau zu beachten. Die erhöhten Anforderungen an eine Projektenwicklung sowie die Mehrwertabgabe sind verhältnismässig.</i>	3



Die Einzonung Lättschenstrasse entspricht den Zielen des kommunalen Richtplans und fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung. Durch die kompakte Schliessung der Bebauung am Siedlungsrandes werden negative Auswirkungen auf Grün- und Fruchtfolgeflächen vermieden, während die städtebauliche Qualität und die Erschliessung gesichert werden. Insgesamt überwiegen die positiven Effekte der Massnahme, die Einzonung erweist sich als verhältnismässig und gerechtfertigt.



8.2.7 AUSSCHIEDUNG VON FREIHALTEZONEN ORTSPLANUNG

Tab. 17: Relevante Interessen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <i>Die Ausscheidung von Freihalteflächen trägt diesem Interesse in hohem Masse Rechnung und sichert die Erhaltung von Landschafts- und Ortsbildern sowie bedeutenden Natur- und Kulturdenkmälern.</i>	1
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG) <i>Durch die Freihaltung von Grünflächen und Baumbeständen wird die städtebauliche Qualität gestärkt und die Aufenthaltsqualität in den Siedlungsbereichen verbessert.</i>	1
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft) <i>Die ausgesonderten Freihalteflächen tragen zum Schutz von Boden, Wasser, Luft und Wald bei und erfüllen die übergeordneten ökologischen Anforderungen.</i>	1
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG) <i>Die Ausscheidung von Freihalte- und Schutzzonen schafft die Grundlage für potenziell naturnahe Lebensräume für Flora und Fauna und unterstützt die biologische Vielfalt.</i>	2
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG) <i>Freihaltezonen sichern Erholungsräume und naturnahe Landschaften. Potenzielle Einschränkungen durch Schutzzonen betreffen einzelne Nutzungen, erfüllen aber die übergeordneten Schutzinteressen.</i>	1
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.) <i>Für die Anstösserinnen und Anstösser sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Flächen überwiegend öffentliche oder wenig frequentierte Gebiete betreffen.</i>	3
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.) <i>Durch die Ausscheidung von Freihalte- und Schutzzonen können Nutzungseinschränkungen für die Grundeigentümerschaft entstehen. Diese sind jedoch verhältnismässig und durch übergeordnete öffentliche Interessen gerechtfertigt.</i>	3

Die Ausscheidung von Freihalte- und Schutzzonen dient übergeordneten ökologischen und öffentlichen Interessen und trägt wesentlich zum Schutz von Landschaft, Natur, Ortsbild und Biodiversität bei. Den positiven Wirkungen stehen gewisse Nutzungseinschränkungen gegenüber, die verhältnismässig und vertretbar sind. Insgesamt ist die Massnahme angemessen und gerechtfertigt.

8.2.8 FAZIT INTERESSENABWÄGUNG

Im Rahmen der Revision von Zonenplan und Baureglement wurden die betroffenen Interessen gemäss Art. 3 RPV ermittelt, beurteilt und gegeneinander abgewogen. Geprüft wurden insbesondere die Einführung der Sondernutzungsplanpflicht, die Einführung bzw. Beibehaltung des grossen Grenzabstands, die neuen Bestimmungen zu Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Motorräder und Velos, die ökologische Gestaltung, die Einzonungen Chirchbüel, Linden und Lätschenstrasse sowie die Ausscheidung von Freihaltezonen Ortsplanung.

Die Massnahmen stärken insgesamt eine geordnete Siedlungsentwicklung, sichern eine angemessene bauliche Dichte und verbessern die Siedlungs- und Freiraumqualität sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Punktuelle Einschränkungen für die Grundeigentümerschaft und zusätzliche Anforderungen im Planungs- und Bauverfahren sind verhältnismässig und durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt. Die Nutzungsplanungsrevision ist gesetzeskonform und im öffentlichen Interesse begründet.



9 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Revision der Rahmennutzungsplanung wurde am 02. September 2024 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 04. September 2025 nimmt das AREG dazu Stellung. Die zwingenden Punkte (Z) werden wie nachfolgend tabellarisch aufgelistet berücksichtigt:

Tab. 18: Auswertung Vorprüfungsbericht

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
3 PLANUNGSBERICHT / NACHWEISE NACH ART. 47 RPV	
(Z) Der Planungsbericht erläutert die Revision der Rahmen-nutzungsplanung. Er ist im Grundsatz gut strukturiert, ver-ständlich und übersichtlich. Es fehlen jedoch verschiedene wichtige Nachweise, womit die Revision nicht abschliessend beurteilbar ist. Er ist zu ergänzen.	Der Planungsbericht wurde umfassend überarbeitet und di-verse Nachweise wurden ergänzt. Insbesondere wurden fol-gende Kapitel ergänzt: • Kapitel 2 übergeordnete Planungen • Kapitel 3 Zonenplan • Kapitel 5 Erschliessungsprogramm • Kapitel 8 Interessenabwägung
(Z) Der Planungsbericht wird mit den Genehmigungsunterla-gen auch im ÖREB veröffentlicht. Somit ist er inhaltlich / qualitativ auf einen Stand zu bringen, der dies erlaubt.	Der Planungsbericht wurde umfassend überarbeitet und kann nach der Genehmigung im ÖREB veröffentlicht werden.
(Z) Der Ablauf und der Umgang mit den Eingaben sind nach erfolgter Mitwirkung zu ergänzen.	Der Planungsbericht wurde im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung ergänzt und ein separater Mitwirkungsbericht er-stellt. Vgl. Beilage XY
(Z) Im kommunalen Richtplan wird dies im Beschluss S 1. 1.2 Mobilisierung der Bauzonenreserven aufgeführt. Welche Grundstücke mit welcher Massnahme davon betroffen sind, wird im Richt- oder im Nutzungsplan nicht aufgezeigt. Um die betroffenen Grundstücke bestimmen zu können, sind zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit klare Kriterien erforder-lich. Diese Grundstücke sind auszuweisen (z. B. insbeson-dere Grundstücke Nrn. 469, 688, 295, 296, 944).	Die betroffenen Grundstücke wurden ermittelt und im Pla-nungsbericht in Kapitel XY ausgewiesen.
(Z) Ein vollständiger Nachweis einer angemessenen Sied-lungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Ge-nehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskri-terium für Bauzonenerweiterungen, vgl. kantonaler Richtplan, Koordinationsblatt S13 sowie Faltprospekt Siedlungsent-wicklung nach Innen. Dazu müssen auch: - die durchgeführten, grundeigentümergebundenen Mass-nahmen mit den Genehmigungsunterlagen sowie - die quantitative und qualitative Berücksichtigung in der Ortsplanung gemäss Faltprospekt nachgewiesen werden.	Die Nachweise zur angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen wurden ergänzt und gemäss kantonalen Richt-plan ausgewiesen. Vgl. Kapitel XY
(Z) Für die neuen Bauzonen ist die Erhältlichkeit nach Art. 15 Abs. 4 RPG mit den Genehmigungsunterlagen nachzuwei-sen.	Die Erhältlichkeit der neuen Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG wird im vorliegenden Bericht nachgewiesen. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 65 PBG ist zwi-schen der Politischen Gemeinde Andwil und den Grundeigen-tümerschaften abgeschlossen worden.
BEZUG ZUM ZONENPLANENTWURF	
(Z) Das Thema fehlt im Bericht und ist zu ergänzen.	Der Planungsbericht wurde umfassend überarbeitet und der fehlende Bezug wurde unter Kapitel 3 ergänzt.
4 BAUREGLEMENT	
Art. 11 Regelbaumass-Table - Zwischen Regelbaumass-Table und Zonenplan bestehen Differenzen, die zu bereinigen sind:	Das Baureglement und der Zonenplan wurden nochmals an-gepasst und sämtliche Differenzen bereinigt.



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
- Regelbaumass-Tabelle: Kernzonen K14.5 und K15: Zonenplan: K10.5 und K12 - Lärmempfindlichkeitsstufe FaB NH: Regelbaumass-Tabelle III, Zonenplan II (Z) Ziff. 4: Die Regelung eines innerbetrieblichen Gebäudeabstandes ist nicht möglich, vgl. Art. 93 PGB. Diese Ziffer ist zu streichen. (H) Ziff. 5: Die Bestimmung gemäss Art. 82 PBG gilt abschliessend.	
Art. 14 Kleinbauten und Anbauten (Z) Abs. 3: Der letzte Satz ist zu streichen. Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch einzutragen. Ein Vertrag kann diese nicht wegbedingen.	Das Baureglement wurde entsprechend angepasst.
Art. 17 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen (Z) Abs. 3 ist wegzulassen. Bewilligungsfreie Bauten sind im Art. 136 PBG abschliessend geregelt.	Das Baureglement wurde entsprechend angepasst.
Art. 21 Terrainveränderungen (Z) Abs. 2; Verweis auf Art. 11 statt auf Art. 10.	Das Baureglement wurde entsprechend angepasst.
(Z) Art. 25 Aufhebung bisherigen Rechts - Die vorliegende Auflistung ist nicht vollständig (Vergleich mit ÖREBlex) und enthält Doppelnennungen. Sie ist anzupassen. Z.B. fehlt der Landwirtschaftszonenplan. - Neben dem bestehenden Zonenplan wird auch der Ergänzungsplan zur Kernzone aufgehoben. Dieser legt u.a. Baulinien fest. Im Planungsbericht fehlen Erwägungen dazu (Überlegungen, öffentliches Interesse?). Dies ist zu ergänzen. - Zur Anzahl der aufzuhebenden Sondernutzungspläne werden in den verschiedenen Dokumenten unterschiedliche Angaben gemacht (Datenblättern / Bericht / Art. 25 besV). Dies ist zu überprüfen.	Das Baureglement wurde entsprechend angepasst und sämtliche Differenzen wurden bereinigt.
5 ZONENPLAN	
(Z) Die Geodaten wurden nicht zur Vorprüfung eingereicht. Sie sind mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Vgl. Kapitel Schlussbemerkungen.	Die Geodaten wurden im Rahmen der Genehmigungsunterlagen vollständig eingereicht.
(Z) Für die öffentliche Auflage müssen die aktualisierten AV-Daten für den Wald verwendet werden.	Die Waldflächen im Zonenplan wurden aktualisiert und entsprechen der aktuellen amtlichen Vermessung.
6 ABSTIMMUNG MIT ANDEREN PLANUNGEN	
(Z) Der neue Gemeindestrassenplan muss vor der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung vorliegen. Die Verkehrsflächen im Zonenplan und die Gemeindestrassen 1.-3. Klasse im Gemeindestrassenplan sind abzugleichen. Dazu liegt ein Informationsschreiben ⁴ des AREG/TBA vor.	Der Abgleich zwischen Zonenplan und Gemeindestrassenplan wurde vorgenommen. Der Gemeindestrassenplan wurde entsprechend angepasst.
(Z) Das im Richtplanbeschluss V 1. 1.1 vorgesehene Erschliessungsprogramm ist mit der Zonenplanrevision abzustimmen. Zumindest ist aufzuzeigen, ob sich aus dem Erschliessungsprogramm Handlungsbedarf für den Zonenplan ergibt.	Das Erschliessungsprogramm wurde im Planungsbericht unter dem Kapitel 5 ergänzt.
7 FAZIT UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
(Z) Da die Erlasse dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen, sind bei der Publikation der öffentlichen Auflage verschiedene Vorgaben zu beachten. Diese sind in einem Merkblatt ⁷ des AREG zusammengefasst.	Die öffentliche Auflage geschieht zu gegebenen Zeitpunkt unter den Vorgaben vom AREG.



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
(Z) Zur Genehmigung sind der Erlass und der Planungsbericht mindestens dreifach in Papierform einzureichen. Zwei Exemplare verbleiben beim Kanton, die weiteren Exemplare gehen an die politische Gemeinde zurück. Der Genehmigungsantrag mit Angaben zum Verfahren, Einsprachen, Einspracheentscheide, Gemeinderatsbeschlüsse und Publikationsnachweise sind einfach einzureichen. Die Zustellung sämtlicher Unterlagen als PDF-Datei erleichtert uns zudem die Koordination mit den kantonalen Fachstellen.	Die Unterlagen werden zu gegeben Zeitpunkt den Vorgaben entsprechend beim AREG zur Genehmigung eingereicht.
(Z) Sondernutzungspläne, welche nicht an das neue Recht angepasst wurden, basieren noch immer auf der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Zur Sicherung der Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in entsprechenden Gebieten, ist vor der Invollzugsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung von der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) ein PDF zu erstellen und dem AREG zuzustellen. Das PDF vom Zonenplan ist in einer Auflösung zu erstellen, dass im Zoomfaktor erkennbar ist, welcher Zonen die Grundstücke zugewiesen sind.	Die Überprüfung der Sondernutzungspläne wird nach der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung durchgeführt und in einem separaten Verfahren abgehandelt. Bis dahin bleiben die bestehenden Sondernutzungspläne unverändert in Kraft.
(Z) Zur Nachführung des ÖREB-Katasters muss der Datensatz (Status «im Genehmigungsverfahren») mit der Einreichung zur Genehmigung an das AREG geliefert werden. Die politische Gemeinde beauftragt dazu die Nachführungsstelle. Die Lieferungen erfolgen über den kantonalen Checker MOCHECKSG. Sie werden automatisiert geprüft und weitergeleitet.	Der Datensatz wird entsprechen eingereicht und die Nachführungsstelle durch die Gemeinde beauftragt.

10 INFORMATIONEN UND MITWIRKUNG

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (SR700, RPG) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (sGS731.1, PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Andwil wird wie folgt sichergestellt:

- Am 4. Mai 2026 fand eine Informationsveranstaltung zur revidierten Rahmennutzungsplanung statt.
- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 11. Mai bis zum 10. Juni 2026 statt. In diesem Zeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden. Ergänzend dazu wurden der Bevölkerung mehrere Zeitfenster für persönliche Gespräche mit Gemeinderat und Fachplanern angeboten. Das Angebot wurde rege genutzt.
- Über die anstehende Mitwirkung wurde auf der elektronischen Plattform des Kantons, auf der Webseite der Politischen Gemeinde Andwil informiert.
- Sämtliche Unterlagen wurden auf der Webseite der Politischen Gemeinde Andwil publiziert. Alternativ konnten sämtliche Unterlagen im Gemeindehaus eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen 58 Stellungnahmen ein. Weitere Details können dem separaten Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage B8) entnommen werden.



11 ERLASS GEMEINDERAT

Die Rahmennutzungsplanung wurde am 07. September 2026 vom Gemeinderat der Gemeinde Andwil erlassen.

12 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Rahmennutzungsplanung wird gemäss Art. 41 PBG ab dem 26. Oktober 2026 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

13 EINSPRACHEVERFAHREN

Gegen die Rahmennutzungsplanung wurde *Einsprache / keine Einsprache* erhoben.

14 FAKULTATIVES REFERENDUM

Die Rahmennutzungsplanung wird gemäss Art. 36 PBG und der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Andwil vom *XY. Monat 202J bis am XY. Monat 202J* während 40 Tagen dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum *wurde / wurde nicht ergriffen*.

15 GENEHMIGUNG

Die Rahmennutzungsplanung wurde am *XY. Monat 202J* durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

16 REKURSVERFAHREN

Gegen den Genehmigungsentscheid des AREG wurde innert Rekursfrist (14 Tage) *Rekurs / kein Rekurs* erhoben.

17 VOLLZUG

Der Gemeinderat von Andwil bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs der Rahmennutzungsplanung am: *XY. Monat 202J*



18 BEILAGEN

- B1 BAUREGLEMENT, ERR AG VOM 07.09.2026**
- B2 BEILAGE ZUM BAUREGLEMENT, ERR AG VOM 07.09.2026**
- B3 ZONENPLAN REVISION, ERR AG VOM 07.09.2026**
- B4 ÄNDERUNGSPLAN, ERR AG VOM 07.09.2026**
- B5 BILANZ BAUZONENDIMENSIONIERUNG VOM 07.09.2026**
- B6 REPORT BAUZONENDIMENSIONIERUNG VOM 07.09.2026**
- B7 MATRIX DER ERMITTELTEN INTERESSEN VOM 07.09.2026**
- B8 MITWIRKUNGSBERICHT VOM 07.09.2026**



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Luftaufnahme Andwil.....	2
Abb. 1: Auszug Raumkonzept Schweiz.....	8
Abb. 2: Fruchtfolgeflächen innerhalb der Gemeinde Andwil.....	9
Abb. 3: historische Verkehrswege innerhalb der Gemeinde Andwil	10
Abb. 4: Gewässerabstandslinienplan Loobach Abschnitte 4 / 5 / 6 / 7	11
Abb. 5: Raumkonzept Kanton St.Gallen	12
Abb. 6: Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	13
Abb. 7: Siedlungsgebietsdimensionierung	14
Abb. 8: Gemeindeporträt.....	15
Abb. 9: Ausschnitt Gewässerschutzkarte Kanton St.Gallen	17
Abb. 10: Ausschnitt Gefahrenkarte gesamt Kanton St.Gallen	18
Abb. 11: Musterlegende Zonenplan alt	23
Abb. 12: Musterlegende Zonenplan neu	23
Abb. 13: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG).....	24
Abb. 14: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W14 / SNP P) Flächentotal der Einzonung 14'765 m ²	24
Abb. 15: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG).....	25
Abb. 16: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W14 / SNP P) Flächentotal der Einzonung 5'484 m ²	25
Abb. 17: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG).....	25
Abb. 18: Ausschnitt Änderungsplan (neu: WG11.5) Flächentotal der Einzonung 549 m ²	25
Abb. 19: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WE).....	26
Abb. 20: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W11.5) Flächentotal der Aufzonung 1'516 m ²	26
Abb. 21: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WE).....	26
Abb. 22: Ausschnitt Änderungsplan (neu: W11.5) Flächentotal der Aufzonung 1'067 m ²	26
Abb. 23: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: K2).....	27
Abb. 24: Ausschnitt Änderungsplan (neu: K12.0 / SNP P).....	27
Abb. 25: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: W2).....	27
Abb. 26: Ausschnitt Änderungsplan (neu: K10.5) Flächentotal der Umzonung 1'293 m ²	27
Abb. 27: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: K2).....	28
Abb. 28: Ausschnitt Änderungsplan (neu: Oe BA) Flächentotal der Umzonung 2'493 m ²	28
Abb. 29: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: W2).....	28
Abb. 30: Ausschnitt Änderungsplan (neu: FiB O) Flächentotal der Umzonung 1'170 m ²	28
Abb. 31: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WG2)	29
Abb. 32: Ausschnitt Änderungsplan (neu: FiB O) Flächentotal der Umzonung 169 m ²	29
Abb. 33: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: ueG).....	31
Abb. 34: Ausschnitt Änderungsplan (neu: L)	31
Abb. 35: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (alt: WE).....	31



Abb. 36: Ausschnitt Änderungsplan (neu: L) Flächentotal der Auszonung 815 m ²	31
Abb. 37: revidierter Zonenplan	32
Abb. 38: revidierter Zonenplan	33
Abb. 39: revidierter Zonenplan	33
Abb. 40: revidierter Zonenplan	34
Abb. 41: Belastungsgrenzwerte gemäss LSV	35
Abb. 42: Messweise Dachraum – Skizze zum PBG	39
Abb. 43: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung	43
Abb. 44: Zonenplankapazität	44
Abb. 45: rechtskräftiger Zonenplan	50
Abb. 46: Zonenplanänderung	50
Abb. 47: Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster	50
Abb. 48: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain am Tag	51
Abb. 49: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain in der Nacht	51
Abb. 50: rechtskräftiger Zonenplan	51
Abb. 51: Zonenplanänderung	51
Abb. 52: Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster	51
Abb. 53: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain am Tag	52
Abb. 54: Ausschnitt Ausbreitungsberechnung 4.0 m über dem Terrain in der Nacht	52

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Relevante übergeordnete Planungen	7
Tab. 2: Bauzonendimensionierung Jahr 2025	16
Tab. 3: Entwicklungsgebiete	20
Tab. 4: Zonenbezeichnungen Andwil	21
Tab. 5: Erschliessungsprogramm	42
Tab. 6: Übersicht Baulandreserven	45
Tab. 7: Überprüfung des Potenzials für zusätzlichen Wohnraum	47
Tab. 8: Übersicht Ein-, Auf- und Umzonungen bei WMZ	49
Tab. 9: Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 3 LSV	51
Tab. 10: Belastungsgrenzwerte gemäss Anhang 3 LSV	52
Tab. 11: Relevante Interessen	54
Tab. 12: Relevante Interessen	56
Tab. 13: Relevante Interessen	57
Tab. 14: Relevante Interessen	58
Tab. 15: Relevante Interessen	59



Tab. 16: Relevante Interessen	61
Tab. 17: Relevante Interessen	63
Tab. 18: Auswertung Vorprüfungsbericht.....	64

