

RAHMENNUTZUNGSPLANUNG – MITWIRKUNGSBERICHT

07. SEPTEMBER 2026

AUSWERTUNG MITWIKRUNGSEINGABEN ZUR RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

Der Gemeinderat hat vom 11. Mai 2026 bis 10. Juni 2026 die revidierte Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Dabei sind 58 Eingaben eingegangen. An den Gemeinderatssitzungen im Sommer 2026 wurden die Eingaben im Gemeinderat diskutiert und die Beantwortung festgelegt.

BAUREGLEMENT

ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
Art. 2 Zuständigkeiten			
		Antrag / Bemerkung Die Zuständigkeiten sind insofern zu präzisieren, als dass klar festzuhalten ist, ob im Normalfall die Baukommission oder der Gemeinderat über die Baugesuche entscheidet. Art. 2 Abs. 4 BauR sollte zudem wie folgt lauten: "Verfügungen und Entscheide der Bauverwaltung und der Baukommission können an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden." Begründung Heute entscheidet über die Baugesuche idR die Baukommission. Diese Möglichkeit ist in Art. 2 Abs. 1 des Entwurfs des Baureglements zwar grundsätzlich vorgesehen, aber es ist - im Vergleich zum heutigen Baureglement (Art. 5 Abs. 2) nicht mehr so eindeutig klar, wer nun im Normalfall über Baugesuche entscheidet. Auch stellt sich die Frage, ob gegen Entscheide der Baukommission nach wie vor ein Rechtsmittel an den Gemeinderat möglich sein soll, wie dies heute nach Art. 5 Abs. 1 des heutigen Baureglements der Fall ist. Wenn nicht - was zu begrüssen wäre -, dann müsste Art. 2 Abs. 4 des Baureglements noch so angepasst werden, dass auch Verfügungen und Entscheide der Baukommission direkt an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können.	Das Anliegen zur Präzisierung der Zuständigkeiten und insbesondere zur Anpassung des Rechtsmittelverfahrens bei Baugesuchen (Art. 2 BauR) wurde vom Gemeinderat eingehend geprüft und beurteilt. Der Gemeinderat hat nach eingehender Beratung entschieden, dass der Gemeinderat auch zukünftig die erste Rekursinstanz sein und folglich an der bewährten Praxis festgehalten werden soll. Rekursentscheide des Gemeinderates können im Anschluss an die kantonale Instanz weitergezogen werden.
Art. 3 Fachkommission			
		Antrag / Bemerkung Art. 3 sei vollends zu streichen. Begründung Die Einführung einer Fachkommission wird abgelehnt. Die Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass dies das Bauverfahren nur unnötig verlängert und verkompliziert, ohne dass daraus ein grosser Nutzen entsteht. Auch sind die Aufgaben der Fachkommission unklar, vor allem Art. 3 Abs. 2 lit. d, der von weiteren im Einzelfall vorgelegten Fragen spricht. Was ist damit gemeint, zumal sich der Planungsbericht zu dieser Fachkommission mit keinem Wort äussert, ausser, dass er zusammengefasst den Gesetzestext in Ziff. 4.2 wiederholt. Der Zweck und die Hintergründe für diese Fachkommission werden nicht erläutert. Hier soll ein Gremium geschaffen werden, dessen Bedeutung noch vollends unklar ist. Es ist deswegen darauf zu verzichten, zumal der Gemeinderat die Möglichkeit besitzt, externe Fachleute beizuziehen.	Bei der beanstandeten Bestimmung im Baureglement handelt es sich lediglich um eine «Kann-Formulierung». Damit wird kein starres Gremium geschaffen, das fortan zwingend in jedes ordentliche Bauverfahren involviert werden muss; das Bauverfahren wird dadurch im Regelfall weder unnötig verlängert noch verkompliziert. Vielmehr schafft diese Bestimmung die nützliche rechtliche Grundlage und Flexibilität für die Gemeinde, um bei Bedarf auf unabhängige Fachexpertise zurückgreifen zu können. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 6 Zoneneinteilung			
		Antrag / Bemerkung Parzellen 737,738,739,740,741 sind als Wohn und Gewerbe Zone WG11.5 zu klassieren. Begründung Ein Schutzwürdiges Haus wie die Otmarsegg soll nicht mehr im Schutz aufgeführt werden und dazu noch die Parzelle in W14 umzuwandeln. Aus meiner Sicht muss das Wohn und Gewerbezone bleiben WG11.5, weil das ganz direkt an Ortsbild geschützte Objekte angrenzt. Zudem Brauchen wir Land für Gewerbe in Andwil!	Gemäss dem aktuell rechtskräftigen Zonenplan befinden sich die genannten Parzellen (Nrn. 737, 738, 739, 740 und 741) bereits heute in der Wohnzone W3. Die im aktuellen Zonenplanentwurf vorgesehene Zuordnung in die Wohnzone W14 entspricht somit einer direkten 1:1-Überführung der geltenden Bestimmungen. Einer Umzonung in die von Ihnen beantragte Wohn- und Gewerbezone WG11.5 kann nicht entsprochen werden, da dies faktisch einer Rückzonung inklusive Zweckänderung gleichkäme. Eine solche Massnahme hätte zur Folge, dass der bestehende Gebäudebestand auf diesen Parzellen unter die Bestandesgarantie gemäss Art. 109 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS731.1) fallen würde. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundeigentümerschaften würden unverhältnismässig stark eingeschränkt. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Die Parzelle 147 ist als Arbeitszone zu klassieren Begründung Die Gemeinde braucht Platz für Gewerbe nicht Wohneinheiten, es soll ja keine "Schlafgemeinde" werden.	Einer Neueinzonung der Parzelle Nr. 147 in die Arbeitszone kann leider nicht entsprochen werden. Eine solche Einzonung von Arbeitszonen ist in der Gemeinde Andwil derzeit nicht zulässig, da diese den Vorgaben des kantonalen Richtplans (Beschluss S21 betreffend die Arbeitszonenbewirtschaftung und die regionale Abstimmung von Arbeitszonen) widerspricht. Des Weiteren würden durch eine Einzonung als Arbeitszone an diesem Standort Fruchtfolgeflächen sowie der Grundwasserschutz tangiert, welche einem solchen Vorhaben entgegensteht. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Antrag / Bemerkung Parzelle 296 ist in Landwirtschaftszone umzuwandeln Begründung Da der Grundeigentümer seit Jahren nicht bereit ist Land zu verkaufen.	Der geschilderte Sachverhalt ist dem Gemeinderat bekannt. Aus raumplanerischer Sicht befindet sich diese Arbeitszone jedoch am richtigen Ort und ist als wertvolle Betriebsreserve zu taxieren. Eine Auszonung der Parzelle Nr. 296 in die Landwirtschaftszone ist daher nicht angezeigt und nicht im Interesse der Gemeinde. Der Gemeinderat beabsichtigt stattdessen, das direkte Gespräch mit der Grundeigentümerschaft zu suchen. Dabei soll geprüft werden, ob die Verfügbarkeit dieser Baulandreserven, analog zum Vorgehen bei anderen kapazitätsrelevanten Bauzonenflächen (wie bspw. den Parzellen Nrn. 817 und 818), mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages nach Art. 65 PBG gesichert werden kann. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Grundstück Nr. 50 ist in Zone W11.5 Einzuteilen Begründung Direkt angrenzend sind Ortsbildschutzwürdige Objekte die dadurch beeinträchtigt werden. Ebenso wird das Ortsbild wesentlich verändert von Nah und Fern.	Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gilt in der gesamten Schweiz der zwingende Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung, weshalb die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und angemessen verdichtet werden muss. Vor diesem rechtlichen Hintergrund sind Neueinzonungen in tiefe, wenig dichte Wohnzonen raumplanerisch nicht mehr zeitgemäss Die Parzelle Nr. 50 liegt im Bereich von schützenswerten Objekten bzw. grenzt an den Ortsbildschutz (OS 02). Die adäquate Berücksichtigung und der Schutz des Ortsbildes werden stattdessen durch die Pflicht zur Erstellung eines Sondernutzungsplans als qualitätssicherndes Instrument gewährleistet. Der Gemeinderat befindet sich aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an eine bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts verlangen (wie beispielsweise ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder ein Studienauftrag nach SIA 143). Damit wird sichergestellt, dass sich eine allfällige Überbauung gut ins Ortsbild einfügt. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 7 Regelbaumasstabelle			
		Antrag / Bemerkung Anpassung der Gebäude- / und Gesamthöhen um 0.5m Begründung Mit der Einführung des neuen Niveaupunkts gemäss Art. 77 PBG wird die Gebäudehöhe heute nach dem Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem gewachsenen Terrain bestimmt. Viele bestehende Gebäude in Andwil wurden jedoch lange vor dieser Messmethode erstellt. Die damalige Bezugshöhe wurde individuell festgelegt und orientierte sich nicht an einem einheitlichen Niveaupunkt. Dies führt dazu, dass zahlreiche Bestandsbauten – obwohl sie baulich geeignet wären – nicht weiterentwickelt werden können, weil der neu berechnete Niveaupunkt tiefer liegt als die ursprüngliche Bezugshöhe. Dadurch wird die zulässige Gebäudehöhe schneller überschritten, obwohl das Gebäude optisch und ortsbaulich problemlos ein zusätzliches Geschoss aufnehmen könnte. Zudem ist es wahrscheinlich, dass bestehende Bauten die zulässigen Höhen gemäss neuem Reglement bereits überschreiten. Diese Situation widerspricht dem Grundgedanken der Revision des Raumplanungsgesetzes, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und bestehende Gebäude besser genutzt werden sollen. Eine leichte Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen um 0.5 m würde: • die Benachteiligung älterer Gebäude aufgrund der neuen Messweise korrigieren • die Planungssicherheit für Eigentümer verbessern • die Weiterentwicklung bestehender Gebäude ermöglichen • die Innenentwicklung stärken, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen • den kantonalen Vorgaben zur Innenentwicklung entsprechen	Das Anliegen zur Anpassung der Gebäude- und Gesamthöhen ist für den Gemeinderat zwar nachvollziehbar, die baurechtliche Begründung dazu ist jedoch nicht korrekt. Gemäss Art. 77 PBG resultiert für jedes Gebäude in Abhängigkeit seiner konkreten Lage und Ausdehnung ein spezifischer Niveaupunkt. Einen «einheitlichen Niveaupunkt» gibt es folglich nicht. Der Gemeinderat hat das Anliegen vertieft geprüft, nach eingehender Diskussion wurde beschlossen, dass die im Entwurf des Baureglements definierten Gesamt- und Gebäudehöhen allesamt beibehalten werden. Die bestehenden Regelungen lassen eine adäquate bauliche Entwicklung zu; so sind bspw. in der Wohnzone W11.5 mit den festgelegten Massen bereits zwei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss möglich. Auch die Wohnzone W10 bleibt in der vorgesehenen Form erhalten, wobei in allen Zonen die heute geltende Ausnützungsziffer ersatzlos aufgehoben wird. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Art. 7 im Entwurf des Baureglements wird sehr begrüsst. Begründung Es wird sehr begrüsst, dass die Gemeinde Andwil keine Baumassenziffer vorsieht. Auch finden wir es im Sinne der Bewahrung der heutigen Struktur als richtig, dass die Gebäudehöhen und die Grenzabstände (gross und klein) sowie die Gebäudelängen in der Wohn sowie in der Wohn- und Gewerbezone gleich wie heute bleiben	Der Gemeinderat nimmt die positive Stellungnahme zu Art. 7 des Baureglemententwurfs gerne zur Kenntnis.
		Antrag / Bemerkung Was passiert mit den im Grundbuch angemarkten Ausnützungsbeschränkungen; Ausnützungstransfer und den Grenzabstandserweiterungen?	Da das neue Baureglement keine Ausnützungs- bzw. Baumassenziffer mehr vorsieht, entfällt künftig die gesetzliche Grundlage für die entsprechenden Anmerkungen. Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch eingetragen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bzgl. Ausnützungsbeschränkung und Ausnützungstransfers werden durch das neue Baureglement rechtlich



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Begründung Die AZ ist im neuen BauR nicht mehr vorgesehen und möglicherweise gibt es bei den Grenzabständen Verschiebungen.	gegenstandslos. Zu beachten ist, dass diese Einträge im Grundbuch nicht automatisch gelöscht werden. Die Aufhebung wird im neuen Baureglement in den Schlussbestimmungen geregelt: Die entsprechenden Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Baubehörde innert zwei Jahre nach Inkrafttreten des neuen Reglements formell gelöscht. Für die im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich erweiterter Grenzabstandsverpflichtungen gilt ein leicht anderes Vorgehen. Diese werden durch das neue Baureglement ebenfalls hinfällig, allerdings unter der Voraussetzung, dass die betroffenen Bauten die neuen gesetzlichen Bestimmungen erfüllen. Der Umgang mit diesen Eigentumsbeschränkungen erfolgt situativ nach Bedarf (bspw. im Rahmen eines anstehenden Bauvorhabens). Sie werden dann im Einzelfall beurteilt und entweder aufgehoben und im Grundbuch gelöscht oder entsprechend an das neue Recht angepasst.
		Antrag / Bemerkung Die Gebäudehöhe der Wohnzone W10.0 sei auf 7.50 m festzulegen. Begründung Modernes bauen - insbesondere wenn die Schallschutzvorschriften und die Energievorschriften eingehalten bleiben sollen - erfordert eine höhere Deckenstärke, als dies früher der Fall war. Dies insbesondere wegen Lüftungsleitungen mit Wärmerückgewinnung oder wenn das Gebäude in Holz gebaut wird. Dabei ist die Deckenstärke (Betonkonstruktion + Unterlagsboden) ca. 50 cm stark. Mit dieser Deckenstärke wird ein Geschoss vereitelt.	Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt in der entsprechenden Wohnzone 7.00 m. Diese Dimensionierung erweist sich aus baurechtlicher und planerischer Sicht als ausreichend, um zwei Vollgeschosse zu realisieren. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten. Die Regelbaumasstabelle soll ohne Veränderung in der vorliegenden Form beibehalten werden.
		Antrag / Bemerkung Die Höhe der Kernzone sei auf K14.5 und K15 festzulegen. Begründung —	Gemäss der aktuell rechtskräftigen Rahmennutzungsplanung sind in den ausgeschiedenen Kernzonen vorwiegend zweigeschossige und südlich der Arneggerstrasse dreigeschossige Bauten zulässig. Eine derart weitreichende Aufzonung innerhalb des Ortsbildschutzgebiets OS01 in eine Kernzone K14.5 respektive K15.5 wird aus fachlicher Sicht sehr kritisch beurteilt. Faktisch könnte eine Aufzonung innerhalb des Ortsbildschutzgebietes oder bei Schutzobjekten in der Praxis gar nie umgesetzt werden. Es würde sich somit lediglich um eine hypothetische Aufzonung ohne Mehrwert für die Grundeigentümerschaften handeln. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat aus den genannten ortsbaulichen Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Fussnote zwei sei wie folgt zu ändern: "... gegenüber anderen Zonen einen Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten" Begründung Mit der Wiedereinführung des grossen Grenzabstands macht ein vergrößerter Zonenabstand keinen Sinn mehr, da die wohnhygienischen Verhältnisse somit erfüllt sind.	Grössere Grenzabstände von Arbeitszonen gegenüber anderen Zonenarten entsprechen der baurechtlichen Regel und sind mit Blick auf die Sicherstellung der Wohnhygiene essenziell. Zudem ist festzuhalten, dass mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 88 und 674 die erhöhten Grenzabstände in der Praxis ohnehin nicht greifen, da jeweils klassierte Strassen zwischen den Zongrenzen verlaufen. Gemäss Art. 23 Abs. 4 des Baureglemententwurfs geht der massgebende Strassenabstand dem Grenzabstand vor. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Bei Abgrabungen sei die Maximalhöhe von 2.0 zuzulassen. Begründung Andwil befindet sich grösstenteils in einer Hanglage. Wird die maximale Abgrabung auf 1.6 m beschränkt, so wird ein zusätzliches Wohngeschoss vereitelt ohne dass ein Nutzen entsteht.	Die im Baureglemententwurf vorgesehene Beschränkung der maximalen Abgrabung auf 1.6 m entspricht dem Musterbaureglement der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidien (VSGP) und wird in der Mehrheit der Gemeinden im Kanton St.Gallen so gehandhabt. Zudem weist die Gemeinde Andwil keine derart ausgeprägte Topografie auf, welche eine generelle Erhöhung der Maximalhöhe auf 2.0 m rechtfertigen würden. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten. Es ist anzumerken, dass bei besonderen baulichen oder topografischen Verhältnissen die Möglichkeit besteht, dass die Baubehörde im Einzelfall eine entsprechende Ausnahmegewilligung prüft.
		Antrag / Bemerkung Auf W10.0 Wohnzone sollte verzichtet werden Begründung Heute muss immer mehr auf Wärmedämmung geachtet werden. Decken und Isolationen werden immer stärker dimensioniert. Daher sollte auf W 11.5 gewechselt werden.	Das Anliegen, aufgrund der gestiegenen bautechnischen Anforderungen gänzlich auf die Wohnzone W10.0 zu verzichten und stattdessen alle Grundstücke in die Wohnzone W11.5 zu überführen, wurde durch den Gemeinderat geprüft. Aus den betroffenen Quartieren, die der Wohnzone W10.0 zugewiesen sind, wurden jedoch keine entsprechenden Begehren für eine Aufzonung geäussert. Eine flächendeckende Aufzonung würde zudem der bisherigen raumplanerischen Strategie des Gemeinderates widersprechen und einen unerwünschten Kurswechsel bedeuten. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 10 Sondernutzungsplanung			
		Antrag / Bemerkung Art. 10 ist zu kürzen und griffiger und klarer zu formulieren. Weiter ist eine Bestimmung über die Ausnahme von der Sondernutzungsplanpflicht zu erlassen, die wie folgt lauten könnte: "Geringfügige Vorhaben, die die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden." Begründung	Das Anliegen, eine explizite Ausnahmeregelung von der Sondernutzungsplanpflicht (SNP-Pflicht) für geringfügige Vorhaben ins Baureglement aufzunehmen, wurde bereits im Kontext der Beratungen in anderen Gemeinden im Detail mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) besprochen. Das Fazit dieser Abklärungen ergab, dass eine solche formelle Regelung baurechtlich nicht möglich ist.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Grundsätzlich ist die Sondernutzungsplanung ein sinnvolles Instrument, soweit es nicht extensiv angewendet wird. Auch ist die Sondernutzungsplanpflicht immer ein Eingriff in die Freiheitsrechte der Grundeigentümer, auch wenn damit von den Regelbauvorschriften abgewichen werden kann. Die Kriterien in den lit. a bis h sind aber zum Teil sehr wenig griffig und nichts aussagend, was die Planung und die Rechtssicherheit erschwert. Auch kann es nicht sein, dass es zwingend ein Auswahlverfahren braucht, sondern die Bestimmung eines geeigneten Architekten sollte ausreichen. Lit. a ist deswegen zu streichen. lit. d über die gute klimatische Bauweise ist vollends unklar und zu unbestimmt, weswegen lit. d zu streichen ist. lit. e ist ebenfalls zu streichen, da Art. 26 im Baureglement bereits die ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraumes vorschreibt und somit nicht klar ist, welche zusätzlichen Anforderungen gestützt auf lit. e gelten. Bei lit. g ist nicht ersichtlich, was energetisch ein überdurchschnittlicher Standard sein soll. Hier ist ein griffiges Merkmal zu verwenden. Bei lit. b reicht, wenn anstelle von "hohe" von einer ansprechenden gestalterischen Qualität die Rede ist, um das Kriterium nicht zu hoch anzusetzen. Auch stellt sich die Frage, ob man anstelle von Gesichtspunkten nicht eher von Punkten sprechen will, die im Planungsbericht zum Sondernutzungsplan zu läutern wären, weil dann müsste man nicht die Begriffe wie "gut" oder "hohe" verwenden, sondern man könnte z.B. festhalten, dass sich der Planungsbericht zur Qualität der Architektur, zur Einpassung in die Umgebung, zur Bauweise und Nachhaltigkeit, zur Gestaltung des Aussenraums, zur Erschliessung, Markierung etc. äussern soll. Schliesslich ist eine Bestimmung vorzusehen, dass bei geringfügigen Vorhaben in einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht der Erlass eines solchen nicht abgewartet werden soll.	Der Gemeinderat hat jedoch die Möglichkeit, in der Praxis eine entsprechende Bewilligungspraxis für geringfügige Vorhaben zu etablieren. Zudem ist festzuhalten, dass eine solche Ausnahmeregelung, mit Ausnahme der SNP-Pflicht im Gebiet Sonnenbühl, ohnehin kaum relevant ist, da es sich bei den betroffenen Perimetern um eine unbebaute Einzonungsfläche handelt. Bezüglich der weiteren Anträge zur Kürzung und Umformulierung von Art. 10 erachtet der Gemeinderat die bestehenden Kriterien als zweckmässig und zielführend. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Der letzte Satz der Bestimmung. "Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:" und die Aufzählung seien zu streichen. <i>Anhang; Interpellation 51.18.100</i> Begründung Das AREG hat bereits eine äusserst strenge - vom kantonalen Gesetzgeber zeitweilen auch stark kritisierte [vgl. hier insbesondere die Interpellation 51.18.100 zur Rolle des AREG bei Sondernutzungsplänen] Praxis bei der Genehmigung von Sondernutzungsplänen. Eine zusätzliche Verschärfung macht keinen Sinn und führt indessen zu Rechtsunsicherheit. Solange der Kanton derart stark in die Gemeindeautonomie eingreift und eine derart strenge Regelung für Sondernutzungspläne gelten würde der gutgläubige Investor getäuscht werden, wenn er die einzelnen Gesichtspunkte erfüllt und das AREG dennoch eine Genehmigung des SNP verweigert. Zudem führt eine Bestimmung, wonach auch die Qualität des Auswahlverfahrens (sprich die Durchführung eines Wettbewerbs) beurteilt wird dazu, dass Kleininvestoren (insbesondere auch Gewerbler aus dem Dorf) kaum mehr eine Chance hätten ein SNP zu erstellen. Der kantonale Gesetzgeber wollte dies explizit nicht (vgl. hierzu die sehr ausführliche Diskussion der Vorberatenden Kommission zu Art. 23ff. PBG SG). Wird die Bestimmung so umgesetzt, so schränkt sich der Gemeinderat in seiner Planungsfreiheit unnötig ein. Unklar ist auch, wie die Gemeinde die im kantonalen Gesetz geforderte Qualität und die im Baureglement geführte Aufzählung abwägen will; und welches Organ dafür zuständig sein wird, respektive wie der Gemeinderat seine formelle Zuständigkeit auch wahrnehmen werden kann. Die Aufzählung kann durchwegs im erläuternden Bericht beibehalten werden, jedoch ist die Aufzählung aus dem formellen Recht zu streichen.	Die im Baureglement aufgeführten begleitenden Beurteilungskriterien für Sondernutzungspläne wurden seitens des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) im Rahmen der Vorprüfung explizit gefordert beziehungsweise begrüsst. Diese Praxis findet auch in anderen Gemeinden Anwendung. Die gewählte Formulierung mit der entsprechenden Aufzählung ist zudem bewusst offen und nicht abschliessend gehalten. Entgegen den geäusserten Bedenken schränkt sich der Gemeinderat damit in seiner Planungsfreiheit nicht ein. Vielmehr wird ihm durch diese offene Formulierung der nötige Handlungsspielraum eingeräumt, um im Einzelfall flexibel und situationsgerecht beurteilen zu können. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze			
		Antrag / Bemerkung Der Verweis auf VSS-Normen in Art. 11 Abs. 1 und 5 im Entwurf des Baureglements ist zu streichen. Begründung Seit Ende 2025 gilt eine Richtlinie von der VSGP und dem kantonalen Tiefbauamt. Ein Verweis auf die VSS-Normen ist nicht bürgerfreundlich, weil die Bürger im Normalfall keinen Zugriff auf diese kostenpflichtigen VSS-Normen besitzen. Die vorhin genannte Richtlinie ist indessen online abrufbar. Aus diesem Grund kann der Verweis auf die VSS-Normen gestrichen werden, zumal dies den Eindruck erweckt, dass die Vorgaben aus der VSS-Normen zwingend einzuhalten sind, was nicht zulässig ist, da stets eine Einzelfallprüfung sowie eine Verhältnismässigkeitsprüfung erforderlich sind. Die Gemeinde Andwil sollte sich an der erwähnten Richtlinie orientieren.	Die Problematik bezüglich der eingeschränkten Zugänglichkeit der VSS-Normen ist dem Gemeinderat bekannt. Letzten Endes handelt es sich dabei jedoch um etablierte Fachnormen, welche bei der Beurteilung von Bauvorhaben, auch seitens des Kantons, massgeblich beigezogen werden. Entsprechend ist ein solcher Verweis im Gros der Baureglemente der St.Galler Gemeinden enthalten. Die erwähnte «Richtlinie Erschliessungsstrassen» des Tiefbauamtes und der Kantonspolizei St.Gallen sowie der VSGP (gültig ab 1. Januar 2026) stützt sich in wesentlichen Teilen selbst auf diese Normen ab. So hält die Richtlinie explizit fest, dass die VSS-Normen subsidiär als Entscheidungshilfe beigezogen werden, also immer dann, wenn die kantonseigene Richtlinie keine Vorgaben enthält. Ergänzend dazu gilt es zu berücksichtigen, dass die genannte Richtlinie ausschliesslich für die Beurteilung von Erschliessungsstrassen zur Anwendung kommt, nicht aber für Sammel- und Hauptverkehrsstrassen im Sinne der Strassengesetzgebung. Der Vorschlag löst die angesprochene Problematik somit nur bedingt. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 12 Abstellplätze Motorfahrzeuge			
		Antrag / Bemerkung bei Mehrfamilienhaus Pro Wohnung braucht es mind 2 Parkplätze und für Besucher mind 1 Pro drei Wohnungen Begründung	Die heutige Regelung sieht als Minimum einen Abstellplatz pro Wohnung oder pro 100 m² vor. Eine generelle Erhöhung dieser geforderten Mindestanzahl an Parkplätzen und die damit verbundene Förderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erachtet der Gemeinderat aus heutiger planerischer Sicht als nicht zeitgemäss. Zudem ist wichtig festzuhalten, dass der entsprechende Artikel im Baureglement lediglich die absolute Mindestanzahl an Parkplätzen definiert. Eine Abweichung nach oben, also die freiwillige Realisierung von mehr Parkplätzen durch die Bauherrschaft, um dem



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Es kann doch nicht sein das pro Wohnung nur ein Abstellplatz vorhanden sein muss da in jedem Haushalt mind zwei Fahrzeuge sind. Ein Besucherparkplatz pro 5 Wohnungen ist doch auch viel zu wenig. Abstellplätze für Bewohner müs-sen zwingend immer unterirdisch sein bei Mehrfamilienhäuser.	tatsächlichen Bedarf gerecht zu werden, ist weiterhin zulässig. Dies ist deshalb möglich, weil in der Gemeinde Andwil anderweitige Restriktionen (wie bspw. Parkplatzlimitierungen aus dem Agglomerationsprogramm) aufgrund der mittelmässigen bis geringen Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr nur bedingt greifen. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 13 Abstellplätze Velos und E-Velos			
		Antrag / Bemerkung Anstelle auf das Merkblatt des Kantons zu verweisen sei die Zahl zu quantifizieren. Die Zahlen des Merkblatts können übernommen werden, wobei Spezialvelos zu definieren sind. Begründung Verweise auf kantonale Merkblätter in einem Gemeindeerlass sind aus Gründen der Rechtssicherheit problematisch. Vorab stellt sich die Frage ob bei einer Anpassung des Merkblatts eine dynamische Übernahme oder eine statische Über-nahme rechtlich verbindlich ist. Zudem widerspricht es dem demokratischen Grundprinzip, dass ein nicht vom Volk ge-wähltes Amt mit einem Merkblatt rechtsetzend wirkt.	Eine pauschale Quantifizierung der Veloabstellplätze im Reglement ist nicht zielführend, da die erforderliche Anzahl immer stark von der Art und der Grösse der jeweiligen Nutzung abhängig ist. Ebenso erweist sich eine präzise Definition von Spezialvelos als schwierig, da es eine Vielzahl unterschiedlicher Arten gibt und sich diese stetig weiterentwickeln. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat jedoch entschieden, auf das Anliegen bedingt einzutreten. Um den Bedenken hinsichtlich der Rechtssicherheit und Verbindlichkeit Rechnung zu tragen, wird der Verweis im entsprechenden Baureglementsarti-kel offener formuliert.
Art. 14 Spiel- und Begegnungsbereiche			
		Antrag / Bemerkung Es sei die Mindestfläche auf 10% der Geschossfläche zu reduzieren. Die Ersatzabgabe ist auf CHF 150.00 zu beschrän-ken. Begründung Eine 20%ige Geschossflächenziffer ist ein zu grosser Einschnitt in die Eigentumsfreiheit. Insbesondere widerspricht dies dem Grundgedanken des verdichteten Bauens. In ländlichen Dörfern hat es genügend Grünfläche im Umfeld. Die Ersatz-abgabe betrug im Entwurf 2023 noch CHF 150.- pro m2. Die Preissteigerung auf CHF 500.00 pro m2 ist nicht nachvoll-ziehbar. Ebenso ist nicht klar, ob die Kosten zweckgebunden sind oder ob es sich um eine "versteckte Steuer" handelt.	Das Anliegen, die geforderte Mindestfläche auf 10 % der Geschossfläche zu reduzieren und die Ersatzabgabe auf CHF 150.00 zu beschränken, wurde vom Gemeinderat geprüft. Eine Ersatzabgabe von CHF 150.00 pro Quadratmeter stünde in keinem Verhältnis zu den effektiven Erstellungskosten. Bezüglich der geäusserten Bedenken zur Ersatzabgabe stellt der Gemeinderat klar, dass es sich bei diesen Einnahmen um keine «versteckte Steuer» handelt. Die entsprechenden Gelder aus den Ersatzabgaben müssen von der Gemeinde zwingend zweckgebunden verwendet werden und dürfen nicht in den allgemeinen Finanzhaushalt fliessen. Nach eingehender Prüfung und Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Die Fläche für Spielplätze ist zu verringern, es ist eine mindest Fläche zu bestimmen Begründung Bei einem MFH mit 800 m2 Geschossfläche würde der Spielplatz 160 m2 gross. Mit den geringen Landreserven ist eine solche Realisierung meistens nicht möglich.	Die generelle Erstellungspflicht für solche Flächen ergibt sich direkt aus dem übergeordneten kantonalen Planungs- und Baugesetz (Art. 71 PBG). Zu beachten ist, dass es sich dabei gemäss den Vorgaben des PBG neu nicht mehr ausschliesslich um klassische Kinderspielplätze handelt, sondern vielmehr um umfassende Spiel- und Begegnungsbereiche, welche alle Altersgruppen und sämt-liche Nutzenden einer Überbauung ansprechen sollen. Die proportionale Berechnung, bei der die effektive Grösse dieser Bereiche abhängig von der realisierten Geschossfläche einer Überbauung festgelegt wird, entspricht zudem den Vorgaben im Musterbaureglement der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidien (VSGP) und ist eine bewährte und etablierte Regelung. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vor-gesehenen Flächenberechnung festzuhalten.
		Antrag / Bemerkung Ersatzabgabe ist zu reduzieren Begründung CHF 500.00 pro fehlender m2 ist unverhältnismässig, Maximalbetrag CHF 100.00 pro fehlender m2. Bei fehlenden 100 m2 würde das dem Bauherrn bei 500.00 / m2 mit 50'000.00 CHF belastet.	Das Anliegen, die Ersatzabgabe für fehlende Flächen auf maximal CHF 100.00 pro Quadratmeter zu reduzieren, wurde vom Ge-meinderat geprüft. Die Höhe der fälligen Ersatzabgabe orientiert sich jedoch an den effektiven Erstellungskosten solcher Spiel- und Begegnungsbereiche. Folglich kann die verlangte Ersatzabgabe nicht tiefer ausfallen als die tatsächlichen Kosten, die bei einer baulichen Realisierung dieser Flächen anfallen würden. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vor-gesehenen Höhe der Ersatzabgabe festzuhalten.
		Antrag / Bemerkung Spielplatz Realsierungaufschub Begründung Wenn im MFH kein Bedarf für einen Spielplatz ausgewiesen ist, sollte dieser auch später realisiert werden können. Es macht keinen Sinn Spielgeräte anzuschaffen und zu unterhalten die nicht gebraucht werden.	Das Anliegen, die Realisierung eines Spielplatzes bei aktuell fehlendem Bedarf aufzuschieben, wurde vom Gemeinderat geprüft. Die Erstellungspflicht für solche Anlagen ist im übergeordneten kantonalen Planungs- und Baugesetz (Art. 71 PBG) verbindlich definiert. Zudem ist zu beachten, dass es sich gemäss den Vorgaben des PBG neu nicht mehr zwingend um klassische Kinderspielplätze handelt, für die zwingend spezifische Spielgeräte angeschafft werden müssen. Vielmehr geht es um umfassende Spiel- und Begeg-nungsbereiche, welche sämtliche Nutzenden und Altersgruppen einer Überbauung ansprechen sollen und unabhängig von der Fa-milienstruktur der aktuellen Bewohnerschaft einen Mehrwert bieten. Die effektive Grösse dieser Bereiche ist dabei abhängig von der realisierten Geschossfläche der jeweiligen Überbauung. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat aus den genannten baurechtlichen Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 18 Kleinbauten und Anbauten			
		Antrag / Bemerkung Der Punkt maximale Dachvorsprünge von 0.50 m sei zu streichen.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass diese Beschränkung bewusst in das kommunale Baureglement aufgenommen wurde. Die Begrenzung auf 0.50 m dient dazu, den untergeordneten Charakter von Kleinbauten sicherzustellen. Damit soll verhindert werden,



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Begründung Das kantonale Recht schreibt diese Bestimmung nicht vor. Die allgemeinen Bestimmungen über Dachvorsprünge genügen, eine Verschärfung kann zu unzweckmässigen Hindernissen führen. Denkbar sind hier insbesondere Situationen, wo an der Wand von Kleinbauten bspw. Holz gelagert wird, welches vor Regen geschützt wird. In solchen Fällen sind die 0.50 m ungenügend.	dass durch übermässig ausladende Vordächer im ohnehin reduzierten Grenzbereich grossflächige, gedeckte Unterstände entstehen, welche die Anstösser belasten oder das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der maximalen Begrenzung der Dachvorsprünge von 0.50 m festzuhalten.
Art. 19 Vorbauten und Dachvorsprünge			
		Antrag / Bemerkung Die Bestimmung wonach Dachvorsprünge um höchsten 1.00 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen ist auf 1.5 m zu erhöhen Begründung Das kantonale Recht sieht in Art. 81 Abs. 1 PBG vor, dass die Gemeinden Dachvorsprünge regeln. Das Gros der St. Galler Gemeinden hat den zulässigen Dachvorsprung auf 1.5 m festgelegt.	Das Anliegen, das zulässige Mass für Dachvorsprünge, die in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen dürfen, von 1.00 m auf 1.50 m zu erhöhen, wurde vom Gemeinderat vertieft geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Anpassung auf 1.50 m eine praxisnahe und vertretbare Lösung darstellt, welche den Bauherren die gewünschte bauliche Flexibilität einräumt. Der Gemeinderat ist dem Anliegen entsprechend gefolgt und passt die Bestimmung im Entwurf des Baureglements auf 1.50 m an. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag einzutreten und die entsprechende Anpassung vorzunehmen.
Art. 20 Dachraum			
		Antrag / Bemerkung Art. 20 im Entwurf des Baureglements ist so zu belassen. Begründung Art. 20 im Entwurf des Baureglements wird sehr befürwortet, weil so eine gewisse Flexibilität besteht und sich die Lösung als einfach erweist.	Der Gemeinderat nimmt die positive Stellungnahme zu Art. 20 des Baureglemententwurfs gerne zur Kenntnis.
Art. 21 Flachdachgestaltung			
		Antrag / Bemerkung Die erhöhten Anforderungen der entsprechenden SIA Norm sind wegleitend ist zu streichen. Die Bestimmung sei wie folgt anzupassen: (Variante der Stadt Gossau) Es können nur begrünte Flachdächer von Gewerbebauten angerechnet werden. Anrechenbare Flachdächer müssen einen Substrataufbau von mindestens 15 cm aufweisen. Begehbare Dachflächen und Terrassen können nicht angerechnet werden. Begrünte unbedeckte Flächen auf Flachdächern mit PV-Anlagen dazugerechnet werden, wenn die PV-Anlagen mindestens einen Abstand von 20 cm zur Substratoberfläche aufweisen. Begründung Die Bestimmung verstösst m.E. gegen das verfassungsmässige Bestimmtheitsgebot, wonach eine Vorschrift so präzise formuliert sein muss, "dass der Bürger sein Verhalten danach richten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann" (BGE 117 Ia 472). Aus der Bestimmung kommt nicht hervor welche SIA Norm gemeint ist. Mir ist indessen nicht klar, wie Flachdächer nun genau gestaltet werden müssen. Generell sind Verweise auf den SIA zu unterlassen, da es sich beim SIA um einen privaten Verein handelt und nicht um eine legitimierte Staatsgewalt. Mutmasslich wird davon ausgegangen, dass die Bestimmung auf die Norm SIA 312 verweist, welche in der Ziffer 2.7.2 auf erhöhte Anforderungen verweist. Die Bestimmung der Norm ist äusserst komplex und für ein Bewilligungsverfahren m.E. untauglich, da die Bewilligungsbehörde quasi eine externe Fachstelle benötigt um dies zu beurteilen. Die oben formulierte Bestimmung entspricht dem Entwurf der Stadtgemeinde Gossau. Diese Bestimmung ist allgemein verständlich.	Das Anliegen, auf den Verweis der entsprechenden SIA-Normen zu verzichten und die Bestimmungen zur Ausgestaltung und Anrechnung von begrünten Flachdächern analog zur Stadt Gossau anzupassen, wurde vom Gemeinderat geprüft. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat jedoch entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten. Die vorliegende Bestimmung sowie auch Art. 26 betreffend die ökologische Gestaltung sollen in der aktuellen Form beibehalten werden.
		Antrag / Bemerkung Bei MFH mit Flachdach Terrassen sollen seitlich offene Pergolas zur Beschattung zulässig sein. Begründung Bei MFH mit Flachdach Terrassen sind Beschattungsanlagen wie Sonnenrollos und Sonnensegel gestattet. Es sollen auch offene gedeckte Terrassen mit Photovoltaik Bedachung erlaubt sein. Diese erfüllen den gleichen Zweck wie ein Sonnenrollo oder Sonnensegel, passen aber optisch besser zum Bauobjekt und könnten zusätzlich noch als Stromlieferant ausgebildet werden. Zum Schutz der Bewohner, da sich der Klimawandel auch bei uns bemerkbar gemacht hat.	Es ist festzuhalten, dass solche Nutzungen bereits heute realisierbar sind, sofern sie innerhalb der maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe sowie unter Berücksichtigung der geltenden Dachraumregelung untergebracht werden können. Das explizite Erwähnen und Zulassen einzelner spezifischer Nutzungsarten oder Beschattungsvarianten im Baureglement erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend. Die bestehenden Regelungen bieten den nötigen Rahmen für solche Vorhaben. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
Art. 23 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen			
		Antrag / Bemerkung Der Gemeinderat wird eingeladen zu prüfen ob für Gemeindestrassen dritter Klasse sollte auch ein Abstsand auf 2.0 m festgelegt werden könnte. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe auf 1.2 m zuzulassen, was dem kantonalen Recht (Art. 104 Abs. 1 lit d. Strassengesetz) entspricht. Begründung Es besteht kein Grund die bereits aus dem kantonalen Recht umstrittenen Abstandsvorschriften noch zu verschärfen. Auch sieht der Entwurf 2023 noch eine maximale Höhe von 1.2 m vor. Mit diesen 20 cm schafft der Gemeinderat eine Flexibilität um Möglichkeiten für besondere Verhältnisse zu schaffen.	Das Anliegen, den Strassenabstand für Gemeindestrassen dritter Klasse auf 2.0 m zu reduzieren, wurde vom Gemeinderat geprüft. Ein Strassenabstand von 3.0 m ist jedoch im Gros der St.Galler Gemeinden so geregelt und hat sich in der Praxis bewährt. An diesem Abstand soll folglich festgehalten werden. Demgegenüber erachtet der Gemeinderat das Anliegen bezüglich der Stützmauern als sinnvoll. Die im Baureglement zulässige Maximalhöhe für Stützmauern wird entsprechend angepasst und auf 1.20 m angehoben, was den Vorgaben des kantonalen Rechts (Art. 104 Abs. 1 lit. d Strassengesetz) entspricht. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag bedingt einzutreten.
Art. 26 ökologische Gestaltung			
		Antrag / Bemerkung Art. 26 im Entwurf des Baureglements ist zu streichen. Eventualiter sind zumindest Abs. 4 von Art. 26 vollends und in Abs. 6 von Art. 26 ist der Begriff “standortangepassten” zu streichen. Weiter müsste eventualiter Abs. 1 und 2 von Art. 26 griffiger und rechtsklarer formuliert werden. Begründung Es wird sehr begrüsst, dass die Gemeinde Andwil auf eine Grünflächenziffer verzichtet hat. Auch ist es grundsätzlich nachvollziehbar, dass eine Verdichtung auch qualitativ erfolgen muss und hierzu auch ein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Die Eingriffe in das Grundeigentum sind aber auf ein Minimum zu beschränken. Art. 26 BauR als Ersatz dafür resp. für die Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet erweist sich dennoch als höchst problematisch. Erstens ist es fragwürdig, ob Art. 130 PGB eine gesetzliche Grundlage für eine Vorschrift über die ökologische Gestaltung im gesamten Gemeindegebiet darstellt. Art. 130 PBG stellt eher eine Verpflichtung an die Gemeinde dar, ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen und ist keine Grundlage um ein Gestaltungsgebot für das gesamte Gemeindegebiet zu schaffen. Zweitens ist die Vorgabe der naturnahen Gestaltung sehr ungenau und der Abs. 2 ist für den Laien auch wenig nachvollziehbar. Dies schafft grosse Rechtsunsicherheit, woran auch die Beilage zum Baureglement nichts zu verändern vermag, und fördert Rechtsstreitigkeiten. Drittens ist eine Pflicht für das Erstellen von Grundflächen und Pflanzen ohne griffiges Argument in Abs. 4 von Art. 26 vollends abzulehnen. Es würde in der Willkür der Behörde liegen, wann das Erstellen von Grünflächen und das Pflanzen von Bäumen zur Aufwertung von Strassenräumen erforderlich ist. Für den Bürger ist nicht vorhersehbar, wann dies der Fall ist. Dies verstösst gegen die Rechtssicherheit. Viertens ist in Abs. 6 von Art. 26 die Vorgabe mit “standortangepassten Arten” vollends unklar und öffentlich das Tor zur Willkür.	Der Gemeinderat hat das Anliegen sowie die vorgebrachten Bedenken bezüglich der gesetzlichen Grundlage und der Rechtssicherheit von Art. 26 (Ökologische Gestaltung) vertieft diskutiert. Dabei wurde auch die aktuelle Genehmigungspraxis des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) thematisiert, wonach vergleichbare Bestimmungen (wie sich beispielsweise in der Gemeinde Au gezeigt hat) im kantonalen Genehmigungsverfahren teilweise nicht genehmigt und gestrichen werden. Trotz dieses Umstandes erachtet der Gemeinderat die Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung als wichtiges Instrument für eine qualitative Siedlungsentwicklung. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Antrag / Bemerkung Die ökologische Ausgleichsfläche sei auf 10% anstelle auf 20% zu begrenzen. Die Margianlie “Art. 130 PBG” ist zu ersetzen. Begründung Andwil ist ein ländliches Dorf, welches am Siedlungsrand verschiedentlich Landwirtschaftsfläche hat. Mit dem Naturschutzgebiet Andwiler Moos besteht bereit ein wertvolles Naturreservat und gehört seit der Annahme der Rothenturm-Initiative im Jahre 1987 zum Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung. Somit liegt in der Gemeinde Andwil eine überproportionale ökologische Ausgleichsfläche vor. Auf Situationen, wo dies nicht gegeben ist zielt Art. 130 PBG, wonach eine Reduktion auf 10% angezeigt ist. M.E. lässt sich kein Zusammenhang zwischen Art. 130 PBG und der Bestimmung im Baureglement kombinieren. Der kantonale Gesetzgeber hat in Art. 130 PBG den vom Bundesgesetzgeber geforderten ökologischen Ausgleich direkt an die Gemeinden delegiert. Bei der Bestimmung handelt es sich jedoch nicht um eine den Grundeigentümer direkt teffende Eigentumsbeschränkung [vgl. hierzu auch BEREUTER zu art. 130 PBG SG in Komm PBG SG].	Das Anliegen, die ökologische Ausgleichsfläche von 20 % auf 10 % zu reduzieren wurde vom Gemeinderat vertieft diskutiert. Dabei wurden sowohl die ländliche Charakteristik der Gemeinde Andwil und das bestehende Naturschutzgebiet Andwiler Moos als auch die rechtlichen Argumente zur Anwendung von Art. 130 PBG gewürdigt. Der Gemeinderat hat das Anliegen sowie die vorgebrachten Bedenken bezüglich der gesetzlichen Grundlage und der Rechtssicherheit von Art. 26 (Ökologische Gestaltung) vertieft diskutiert. Dabei wurde auch die aktuelle Genehmigungspraxis des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) thematisiert, wonach vergleichbare Bestimmungen (wie sich beispielsweise in der Gemeinde Au gezeigt hat) im kantonalen Genehmigungsverfahren teilweise nicht genehmigt und gestrichen werden. Trotz dieses Umstandes erachtet der Gemeinderat die Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung als wichtiges Instrument für eine qualitative Siedlungsentwicklung. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
Art. 27 Siedlungsrand			
		Antrag / Bemerkung Art. 27 im Entwurf des Baureglements ist vollends zu streichen. Begründung Dieser Artikel 27 ist nichts aussagend und es ist vollends unklar, was dies für eine Bauherrschaft mit einer Parzelle am Siedlungsrand bedeutet. Dies öffnet auch das Tor für unnötige Einsprachen und verlängert damit das Bauverfahren.	Das Anliegen, Artikel 27 des Baureglements vollends zu streichen, wurde vom Gemeinderat geprüft. Der Gemeinderat ist sich des offenen Charakters dieses Artikels bewusst und nimmt zur Kenntnis, dass daraus keine starren, messbaren Vorgaben resultieren. Der Artikel wird jedoch als vertretbar und wichtig erachtet. Die bewusst gewählte, offene Formulierung räumt der Gemeinde bei Bauvorhaben am empfindlichen Siedlungsrand das nötige Mitspracherecht sowie einen angemessenen Beurteilungsspielraum ein. Dies ist aus Sicht des Gemeinderates zentral, um an diesen sensiblen Übergangszonen zur freien Landschaft eine ortsbaulich und landschaftlich verträgliche Einpassung sicherstellen und begleiten zu können. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
Art. 30 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen			
		Antrag / Bemerkung Abs. 2 sei so zu formulieren, wie es das kantonale Recht vorsieht: "Die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren werden nach jenem Recht beurteilt, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hat" Begründung Die Bestimmung wie es das Reglement vorsieht führt zu Rechtsunsicherheit. So wären bspw. Situationen möglich, wo eine Baubewilligung nach altem Recht erlassen wird und im Rekursverfahren das neue Recht angewendet werden müsste. Auch wenn die Bestimmung so sicherlich nicht gemeint ist, könnte sie so ausgelegt werden. Demnach ist der Wortlaut analog Art. 173 Abs. 1 PBG rechtlich klarer.	Das Anliegen, die Übergangsbestimmung für hängige Baubewilligungsverfahren (Abs. 2) an den genauen Wortlaut des kantonalen Rechts (Art. 173 Abs. 1 PBG) anzupassen, um allfällige Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wurde vom Gemeinderat geprüft. Die im vorliegenden Entwurf gewählte Bestimmung entspricht der aktuellen Fassung des Musterbaureglements der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidien (VSGP). Da es sich hierbei um eine rechtlich geprüfte und im Kanton breit abgestützte Standardformulierung handelt, erachtet der Gemeinderat diese als zweckmässig und ausreichend klar. Nach eingehender Beratung des Anliegens hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.



BAUREGLEMENT BEILAGE

ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
Inhalt			
		Antrag / Bemerkung Die Beilage zum Baureglement hat sich auf Skizzen und Darstellungen zum Baureglement zu beschränken. Auf die Wiedergabe von Gesetzesartikeln aus dem PBG sei zu verzichten. Begründung Das PBG hat seit seinem Inkrafttreten am 1. Oktober 2017 schon vier Nachträge erhalten, wobei der letzte am 1. Juni 2026 in Kraft trat. Das PBG wird also sehr oft revidiert. Es besteht deswegen die Gefahr, dass die Beilage zum Baureglement immer wieder angepasst werden muss, weil sich gewisse Bestimmungen geändert haben. Zudem ist es nicht ersichtlich, welchen Zweck die wörtliche Wiedergabe der Bestimmungen des PBG verfolgt, da dies im kantonalen Erlass nachgelesen werden kann.	Der Gemeinderat nimmt die Bedenken bezüglich möglicher Gesetzesrevisionen zur Kenntnis, erachtet die gewählte Darstellung jedoch als vertretbar und für die Anwendenden hilfreich. Bei der Beilage zum Baureglement handelt es sich um ein rechtlich nicht verbindliches Hilfsmittel, das in erster Linie der anschaulichen Erläuterung und dem besseren Verständnis der baurechtlichen Sachverhalte dient. Da dieses Dokument keinen formellen Rechtscharakter aufweist, kann der Inhalt bei Bedarf jederzeit und ohne ein aufwendiges Planungsverfahren an allfällige Änderungen des übergeordneten Rechts angepasst werden. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und die Beilage in der vorgesehenen Form beizubehalten.
BauR Art. 26 ökologische Gestaltung			
		Antrag / Bemerkung Auf die Erläuterungen zu Art. 26 BauR sei zu verzichten. Begründung Die Vorschriften über die ökologische Gestaltung im Entwurf für das Baureglement werden abgelehnt. Es kann auf die Kommentierung zu Art. 26 BauR verwiesen werden. Unabhängig davon, ist die Definition von ökologisch wertvollen Flächentypen in einer Beilage zum Baureglement kritisch. Wer kann diese Beilage ändern? Es ist nicht gewollt, dass eine Behörde ohne Referendums- und Einsprachemöglichkeit der Bevölkerung einfach beliebig die Beilage zum Baureglement und damit die Definition der ökologisch wertvollen Flächentypen ändern kann. Auch ist der rechtliche Charakter dieser sog. weiterführenden Informationen in der Beilage zum Baureglement zu Art. 26 BauR unklar. Weiter ist die Anzahl der ökologisch wertvollen Flächentypen in der Beilage zum Baureglement sehr beschränkt und schränkt die Grundeigentümer unnötig ein. Letztlich enthalten diese weiterführenden Informationen aber auch nicht allzu viele Hinweise, sodass nach wie vollends unklar ist, was nun erlaubt ist und was nicht. Die weiterführenden Informationen zu Art. 26 sind deswegen vollends zu streichen.	Die geäußerten Bedenken bezüglich der Rechtssicherheit, der empfundenen Einschränkung der Grundeigentümerschaft sowie der Abänderbarkeit dieser Beilage werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält hierzu jedoch fest, dass es sich bei der Beilage zum Baureglement ausdrücklich um ein rechtlich nicht verbindliches Dokument handelt. Es dient in erster Linie der Veranschaulichung und Erläuterung der Sachverhalte und soll den Bauherrschaften als praxisnahe Hilfestellung dienen. Da die Beilage keinen formellen Rechtscharakter aufweist und somit auch keine verbindlichen gesetzlichen Einschränkungen statuiert, kann und darf der Inhalt bei Bedarf jederzeit und ohne ein formelles Planungsverfahren angepasst werden. Die Bereitstellung solcher informativen Erläuterungen wird seitens der Gemeinde als vertretbar und für die Praxis als zielführend erachtet. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und keine entsprechenden Anpassungen an der Beilage vorzunehmen.
Infoblätter, Leitfäden und Arbeitshilfen			
		Antrag / Bemerkung Auf die Infoblätter, Leitfäden und Arbeitshilfen zur ökologischen Gestaltung sei zu verzichten. Begründung Die Vorschriften über die ökologische Gestaltung im Entwurf zum Baureglement (Art. 26) in der vorgelesenen Form werden abgelehnt. Es kann auf die Kommentierung zu Art. 26 Baureglement verwiesen werden. Auch ist nicht ersichtlich, welche rechtliche Bedeutung diesen Links (deren Hyperlink auch immer wieder ändern kann, da diese teilweise aus dem Jahr 2015 oder 2019 stammen) zukommt und inwiefern die Grundeigentümer an diese Infoblätter, Leitfäden und Arbeitshilfen gebunden sind. Es wird in diesen Links keinen Vorteil gesehen, sondern dies wird eher zur Verwirrung führen.	Die geäußerten Bedenken hinsichtlich der rechtlichen Bindungswirkung dieser Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält hierzu jedoch fest, dass es sich bei der gesamten Beilage zum Baureglement ausdrücklich um ein rechtlich nicht verbindliches Dokument handelt. Die darin aufgeführten Links und Unterlagen entfalten keine rechtliche Bindungswirkung für die Grundeigentümerschaft, sondern dienen lediglich als ergänzende Informationsquelle und praxisnahe Hilfestellung. Da die Beilage keinen formellen Rechtscharakter aufweist, kann der Inhalt bei Bedarf, beispielsweise zur Aktualisierung von Hyperlinks oder zur Ergänzung neuerer Leitfäden, jederzeit und ohne ein formelles Planungsverfahren angepasst werden. Die Bereitstellung solcher informativen Verweise wird seitens der Gemeinde als vertretbar und nützlich erachtet. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.



ZONENPLAN (INKL. ÄNDERUNGSPLAN)

ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Antrag / Bemerkung Geplante Neueinzonung mit Wohnzone W14 anpassen. Begründung Einwendung zur Einzonung W14 Sehr geehrte Damen und Herren Die vorgesehene Einzonung in die Zone W14 erachten wir als nicht angemessen. Die zulässige Bebauung ist für diesen Standort zu intensiv und steht in keinem Verhältnis zum direkt angrenzenden Einfamilienhausquartier. Die möglichen Gebäudevolumen und Bauhöhen würden das bestehende Quartierbild erheblich beeinträchtigen und zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohnqualität führen. Wir bitten daher, die Einzonung W14 zu überdenken und eine besser auf die bestehende Umgebung abgestimmte Zonierung zu prüfen. Freundliche Grüsse	Um diesen berechtigten Anliegen an die Wohnqualität und das Quartierbild Rechnung zu tragen, befindet sich der Gemeinderat aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an eine bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts verlangen (wie beispielsweise ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder ein Studienauftrag nach SIA 143). Zudem unterliegt das betroffene Gebiet gemäss Zonenplan der Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans (SNP). Durch diese verbindliche SNP-Pflicht wird sichergestellt, dass das konkrete Bauvorhaben, dessen Volumina und die konkrete Einbettung in die Umgebung in einem separaten, nachgelagerten Verfahren nochmals detailliert gesteuert und rechtlich verankert werden. Aufgrund dieser planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente, welche eine quartierverträgliche und qualitativ hochwertige Entwicklung gewährleisten, hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einzonung festzuhalten.
		Antrag / Bemerkung Wir stellen den Antrag, dass die Parzelle 880 in die Zone W11.5 (oder sogar W10.0) eingezont werden soll, anstatt in die Zone W14.0. Begründung Wir sind uns bewusst, dass die Parzelle 880 dereinst überbaut wird. Wir sind aber davon ausgegangen, dass eine künftige Überbauung von der Art und Grösse her der Überbauung "Augarten-Ebnet" abgepasst wird. In der Überbauung "Augarten-Ebnet" sind Gebäude mit einer Höhe von 7 - 10 Meter erstellt worden. Damit sichergestellt werden kann, dass auf der Parzelle 880 eine an die Umgebung angepasste und "abgerundete" Überbauung entsteht, reicht die Einzonung in die Wohnzone W10.0. Mit der Einzonung in W14.0 könnten auf der Parzelle 880 Gebäude bis 14 Meter Höhe (5 Stockwerke) erstellt werden. Dies wären die höchsten Wohngebäude in ganz Andwil. Ob mit einem Sondernutzungsplan wesentlich tiefere Bauten (analog der Umgebung) realisiert werden, hängt vermutlich von verschiedenen Faktoren ab (Bauherr, Kanton, dem dann-zumaligen Gemeinderat). Die Erstellung von 2 bis 3-geschossigen Bauten wie bei der Überbauung Augarten-Ebnet würde im W14.0 möglicherweise als Unternutzung ausgelegt und vom Kanton nicht akzeptiert. Üblicherweise werden innerhalb eines Quartieres keine Zonen durchmischt. D.h. einzelne Zonen werden wenn möglich durch einen natürlichen Übergang abgegrenzt (ein Bach oder eine Strasse mit Trottoir). Die Lätschenstrasse ist so ein natürlicher Übergang. Die Überbauung Augarten-Ebnet ist ein eigenes abgeschlossenes Quartier. Die Parzelle 880 liegt östlich der Lätschenstrasse und ist klar dem Quartier Lätschenstrasse-Gartenstrasse zugeteilt. Darum soll diese Parzelle in die gleiche Zone eingeteilt, wie das dazugehörende Quartier oder als Abrundung des Dorfrandes gegen Süden hin eine Stufe tiefer, aber nicht eine Stufe höher als das gesamte dazugehörende Quartier. Im Bericht heisst es «eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern». Die Parzelle liegt am Dorfrand ganz aussen gegen Südwesten gerichtet. Entspricht dies einer Entwicklung nach innen? Ist das nicht vielmehr ein Entwicklung nach aussen? Die Einstufung als W14.0 und dem Versuch, die Überbauung mit einem Sondernutzungsplan wesentlich tiefer zu halten, sehen wir als problematisch an. Damit keine falschen Begehrlichkeiten für höhere Bauten entstehen, sollte die Zone von Anfang an gleich tief gehalten werden wie die bestehenden Bauten rund um diese Parzelle und gegen die Landwirtschaft hin gleichmässig abschliessen, wie dies westlich der Lätschenstrasse der Fall ist.	Um diesen berechtigten Ansprüchen an eine quartierverträgliche und massstäbliche Bebauung an dieser sensiblen Lage gerecht zu werden, befindet sich der Gemeinderat aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts verlangen, wie beispielsweise einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143. Zudem unterliegt das Gebiet gemäss Zonenplan der Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans (SNP). Durch diese verbindliche SNP-Pflicht wird sichergestellt, dass das konkrete Bauvorhaben, die tatsächlichen Gebäudehöhen und Volumina sowie die Einbettung in die Umgebung in einem separaten, nachgelagerten Verfahren nochmals detailliert gesteuert und rechtlich verankert werden. Damit verfügt die Gemeinde über die notwendigen Instrumente, um eine qualitativ hochwertige Lösung zu erwirken und überdimensionierte Bauten oder unpassende Übergänge zur Landwirtschaftszone und zum bestehenden Quartier zu verhindern. Aufgrund dieser planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einzonung in die Zone W14.0 mit SNP-Pflicht festzuhalten.
		Antrag / Bemerkung Sind die Baulinien und Gewässerabstandslinien im neuen Zonenplan nicht mehr ersichtlich? Begründung Waren im alten Zonenplan noch eingetragen und dargestellt.	Die Bau- Wald- und Gewässerabstandslinien werden heute nicht mehr auf dem statischen Zonenplan abgebildet. Sie sind stattdessen digital, aktuell und parzellenscharf im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster bzw. ÖREBlex) einsehbar.
		Antrag / Bemerkung Es wird eine nochmalige kritische Überprüfung angeregt, ob hier wirklich eine Sondernutzungsplanpflicht erforderlich ist. Für die Entwicklung kann eine Sondernutzungsplanpflicht angebracht sein, aber sie stellt auch immer einen Eingriff in die Eigentumsrechte dar und ist mit hohen Kosten verbunden. Es ist deswegen wichtig, dass von der Pflicht zur Sondernutzungsplanung nur restriktiv Gebrauch gemacht wird. Es kann nicht sein, dass alle neu eingezonten Gebiete per se ohne weitere Begründung einer Sondernutzungsplanpflicht unterliegen.	Der Gemeinderat nimmt die Bedenken hinsichtlich der Eigentumsrechte und der damit verbundenen Kosten zur Kenntnis. Die Festsetzung einer SNP-Pflicht wird von der Gemeinde nicht pauschal vorgenommen. Vielmehr erachtet der Gemeinderat eine Einzonung der betroffenen Flächen nur unter der zwingenden Bedingung einer solchen Planungs- und Qualitätssicherung als raumplanerisch absolut vertretbar und geboten. Insbesondere für die grösste Baulandreserve (Sonnenbühl), welche sich unter anderem durch eine herausfordernde Erschliessung sowie die Thematik des Gewässerraums sowie die hohen Anforderungen an den Ortsbildschutz auszeichnet, ist dieses Instrument unerlässlich. Gleiches gilt für die beiden geplanten neuen Einzonungsflächen. Die SNP-Pflicht ist hier verhältnismässig und notwendig, um eine geordnete, quartierverträgliche und ortsbaulich hochwertige Entwicklung sicherzustellen. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen SNP-Pflicht für die entsprechenden Gebiete festzuhalten.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		1. Die mit Punkten umrandeten Neueinzonungen sollen einer Sondernutzungsplanpflicht zugewiesen werden. Ich bin gegen eine solche Pflicht. Die Grundeigentümer müssen selbst entscheiden, ob nach Regelbauvorschriften (BauR) oder mit einem Sondernutzungsplan ein Bauprojekt geplant werden. Eine Pflicht zu einem Sondernutzungsplan erachte ich als Bevormundung an die Grundeigentümer.	Die geäusserten Bedenken hinsichtlich einer empfundenen Bevormundung der Grundeigentümerschaft werden zur Kenntnis genommen. Aus raumplanerischer Sicht erachtet der Gemeinderat die Neueinzonung dieser Flächen jedoch nur unter der zwingenden Bedingung einer SNP-Pflicht als vertretbar. Insbesondere für die grösste Baulandreserve (Sonnenbühl), welche sich durch eine herausfordernde Erschliessung sowie die komplexe Thematik des Gewässerraums sowie die hohen Anforderungen an den Ortsbildschutz auszeichnet, ist dieses Instrument unerlässlich. Gleiches gilt für die beiden geplanten neuen Einzonungsflächen. Die SNP-Pflicht ist hier verhältnismässig und notwendig, um eine geordnete, quatierveträgliche und ortsbaulich hochwertige Entwicklung sicherzustellen. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten raumplanerischen Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen SNP-Pflicht für die entsprechenden Gebiete festzuhalten.
		2. Es müssen Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbe/die bestehende Industrie geschaffen werden. Ich beantrage: - Parzelle 354 : Einzonung als Industrieland (Erweiterung Leutenegger+Frei)	Eine Neueinzonung von Arbeitszonen ist in der Gemeinde Andwil derzeit rechtlich nicht umsetzbar. Der Handlungsspielraum der Gemeinde wird hierbei durch übergeordnete Planungsinstrumente stark eingeschränkt. Massgebend sind insbesondere der kantonale Richtplan mit dem Beschluss S21 zur Arbeitszonenbewirtschaftung sowie die Pflicht zur regionalen Abstimmung von Arbeitszonen. Diese zwingenden raumplanerischen Vorgaben lassen eine solche Einzonung auf kommunaler Ebene aktuell nicht zu. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		3. Die Parzelle 26 ist in der Kernzone. Diese soll da herausgenommen werden und in die gleiche Zone wie die Überbauung überführt werden. Auf dieser Parzelle besteht ein Sondernutzungsplan.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass eine solche Zonenanpassung aus raumplanerischer Sicht zwar grundsätzlich vertretbar wäre. Jedoch liegt für die besagte Parzelle bereits ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vor. Dieser Sondernutzungsplan regelt die baulichen Möglichkeiten für das Grundstück, insbesondere nach der Entlassung als Einzelschutzobjekt beziehungsweise aus dem Ortsbildschutzgebiet, bereits abschliessend und verbindlich. Eine Änderung der übergeordneten Grundnutzungszone ist daher nicht erforderlich, da die bauliche Entwicklung durch den bestehenden Sondernutzungsplan rechtssicher gewährleistet ist.
		4. Parzelle 823 soll allenfalls als Reserve für Schulanlagen in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt werden.	Eine derartige Einzonung setzt gesetzlich einen konkreten Bedarfsnachweis voraus. Die aktuell bestehenden Reserven der Gemeinde für öffentliche Bauten und Anlagen sind jedoch noch ausreichend dimensioniert. Zudem besteht mit dem Entscheid für einen zusätzlichen Schulstandort in Arnegg derzeit keine Dringlichkeit für die Schaffung einer weiteren Schulraumreserve an diesem Standort. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		5. Parzelle 880 Diese Neueinzonung ist auf 2 Seiten mit der Wohnzone 11.5. umgeben. Hier ist das Einsprachepotential gross, wenn diese Parzelle in eine Wohnzone W 14 eingeteilt wird. Vorschlag: W 11.5	Um den berechtigten Ansprüchen an eine quatierveträgliche Bebauung gerecht zu werden, befindet sich der Gemeinderat aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts vorschreiben (wie beispielsweise einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143). Zudem ergibt sich die konkrete Umsetzung zwingend aus der SNP-Pflicht (Sondernutzungsplan) gemäss Zonenplan. Durch diese verbindliche SNP-Pflicht wird sichergestellt, dass das konkrete Bauvorhaben, die tatsächlichen Volumina und die Einbettung in die Umgebung in einem separaten, nachgelagerten Verfahren nochmals detailliert gesteuert und rechtlich verankert werden. Aufgrund dieser planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einzonung in die Zone W14 mit SNP-Pflicht festzuhalten.
		6. Parzelle 50: Dieser Teil ist ringsum mit Zonen W10 und W11.5 umgeben. Ein Zwischenstück W14 macht aus raumplanerischer Sicht keinen Sinn und hat erhebliches Einsprachepotential. Generell erachte ich es als sinnvoller diese Parzelle in die Zone W11. 5, allenfalls bis Dungweg Zone W10 einzuteilen. Da es sich um einen Hang handelt, sind die Eigentümer der Zone W10 und auch die der Zone W11.5 sicher nicht einverstanden, wenn Ihnen auf der Westseite 14 m hohe Häuser vor die Nase gebaut werden.	Um den berechtigten Ansprüchen an eine quatierveträgliche und der Topografie angepasste Bebauung gerecht zu werden, befindet sich der Gemeinderat jedoch aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts vorschreiben (wie beispielsweise einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143). Zudem ergibt sich die konkrete Umsetzung zwingend aus der Sondernutzungsplan-Pflicht (SNP-Pflicht) gemäss Zonenplan. Durch diese verbindliche Vorgabe wird sichergestellt, dass das konkrete Bauvorhaben, die tatsächlichen Gebäudehöhen, die Schattenwürfe und die Einbettung in die Umgebung am Hang in einem separaten, nachgelagerten Verfahren nochmals detailliert gesteuert und rechtlich verankert werden. Die Befürchtungen bezüglich überdimensionierter Bauten können im Rahmen dieses Verfahrens gezielt adressiert werden. Aufgrund dieser planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einteilung in die Zone W14 mit SNP-Pflicht festzuhalten.
		7. Zur Abrundung der Bauzone würde ich die Parzelle 2 in eine Wohnzone W10 einteilen. Der landwirtschaftliche Nutzen hinter der Strasse ist gering.	Eine Neueinzonung setzt raumplanerisch zwingend einen ausgewiesenen Kapazitäts- beziehungsweise Bedarfsnachweis voraus. Die rechtlich zulässigen Kapazitäten für Neueinzonungen sind in der Gemeinde mit dem aktuell vorliegenden Entwurf jedoch



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
			ausgeschöpft, weshalb eine Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt gesetzlich nicht möglich ist. Zudem ist die betroffene Fläche im kommunalen Richtplan ausdrücklich als mittelfristige Reserve festgelegt und somit nicht für eine unmittelbare Überbauung vorgesehen. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		8. Parzelle 639: Hier soll die ganze Zone in der Zone W11,5 liegen, diese halbe Parzelle Bauzone und halbe Parzelle Landwirtschaftszone macht keinen Sinn.	Das Anliegen, die Parzelle 639 vollständig in die Wohnzone W11.5 einzuteilen, da eine hälftige Aufteilung in Bau- und Landwirtschaftszone aus Sicht der Einwenderschaft als nicht sinnvoll erachtet wird, wurde vom Gemeinderat geprüft. Der Gemeinderat kommt jedoch zum Schluss, dass die bestehende Grenzziehung zweckmässig ist. Die festgelegte Geometrie der Bauzone an dieser Stelle ist aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht sinnvoll und nachvollziehbar hergeleitet, weshalb eine vollumfängliche Einzonung der gesamten Parzelle nicht angezeigt ist. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		9. Parzelle 90 (früher Petroplast) Hier besteht auf der ganzen Parzelle ein Gestaltungsplan. Es muss die ganze Parzelle in die Zone A18 eingeteilt werden.	Der Gemeinderat stellt hierzu fest, dass der bestehende Gestaltungsplan (GP) keine spezifischen Bestimmungen enthält, welche eine Abweichung von der ordentlichen Regelbauweise betreffend die Gebäudehöhe zulassen würden. Der Umstand, dass ein Gestaltungsplan vorliegt, berechtigt somit nicht zu einer Zuweisung in eine Zone mit einer entsprechend grösseren zulässigen Gebäudehöhe (wie der A18), da die planungsrechtliche Grundlage für eine solche Höhenabweichung im GP nicht gegeben ist. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und die Parzelle bei der vorgesehenen Zuweisung zu belassen.
		10. Parzellen ab 498 bis Parzelle 90: Hier sind alles Wohnbauten erstellt und neue sollen noch erstellt werden. Die Zone Wohn-Gewerbezone 11.5 macht keinen Sinn. Alle diese Parzellen sollen in die Wohnzone 11.5 eingeteilt werden.	Eine solche Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht nicht zu empfehlen und rechtlich nicht umsetzbar. Der wesentliche Grund hierfür liegt in der Lärmbelastung: In einer reinen Wohnzone gelten von Gesetzes wegen massiv schärfere lärmrechtliche Emissionsgrenzwerte (strengere Empfindlichkeitsstufe) als in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone. Aufgrund der realen Lärmbelastungssituation in diesem Perimeter könnten die strengeren Grenzwerte einer reinen Wohnzone nicht eingehalten werden. Die Einteilung in die Wohn- und Gewerbezone ist daher zwingend erforderlich, um die raumplanerischen sowie die umwelt- und lärmrechtlichen Vorgaben erfüllen zu können. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der Einteilung in die Wohn- und Gewerbezone 11.5 festzuhalten.
		11. Die Kirche ist jetzt in die Zone K10.5 eingeteilt. Ich beantrage Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.	Die Zuteilung in die Kernzone (K10.5) ist aus raumplanerischer Sicht rechtmässig und absolut vertretbar. Eine solche Zuweisung entspricht einer anerkannten und bewährten Praxis. Dies wird unter anderem durch das kantonale Genehmigungsverfahren der Gemeinde Niederbüren bestätigt, bei welchem eine analoge Einteilung durch den Kanton geprüft und als raumplanerisch vertretbar erachtet wurde. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einteilung in die Zone K10.5 festzuhalten.
		12. Parzelle 28: Hier ist ein Fehler in der Farbgebung.	Der Gemeinderat stellt hierzu fest, dass es sich hierbei um keinen Darstellungsfehler handelt. Die gewählte Farbgebung der betroffenen Fläche ist korrekt und korrespondiert mit dem zukünftig rechtsgültigen Gemeindestrassenplan. Nach der Behandlung dieses Hinweises hat sich der Gemeinderat aus dem genannten Grund entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und diese Plandarstellung unverändert zu belassen.
		13. Parzellen 469, 114, 756: Hier ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgeschrieben. Dies ist wohl ein Versehen, da bereits Bauten darauf stehen und eine Einigung von vielen Eigentümern ist unmöglich.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass es sich bei der Zuweisung der SNP-Pflicht um kein Versehen handelt. Die Festlegung ist bewusst gewählt und wird beibehalten. Die SNP-Pflicht ist in diesem Bereich notwendig, um eine zweckmässige und geordnete Erschliessung sicherzustellen sowie das Ortsbild bei zukünftigen baulichen Entwicklungen oder Veränderungen massgeblich zu schützen und qualitativ zu steuern. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der festgelegten SNP-Pflicht für diese Parzellen festzuhalten.
		14. Parzelle 711: Ein kleiner Streifen in der Zone Wohn- und Gewerbezone macht keinen Sinn.	Aus raumplanerischer Sicht wäre eine Bereinigung dieser Zonengrenze grundsätzlich zwar machbar. Der Gemeinderat hält jedoch fest, dass eine solche Anpassung zwingend eine Rückzonung der betroffenen Teilfläche bedeuten würde. Ein solcher Eingriff in die bestehenden Eigentumsrechte ist für die Gemeinde mit einem erheblichen Einsprache- und Beschwerderisiko durch die betroffene Grundeigentümerschaft verbunden, weshalb darauf verzichtet wird. Die betroffene Grundeigentümerschaft hat im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung kein Begehren geäussert. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und die bestehende Zonengrenze an dieser Stelle zu belassen.
		15. Eine 2. Kernzone Sonnenbüel macht keinen Sinn. Umzonen in Zone W11.5	Der Gemeinderat bedankt sich für die intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
			Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die Einteilung aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht durchaus sinnvoll und gerechtfertigt ist. Beim betroffenen Gebiet im Sonnenbüel handelt es sich um den historischen, alten Dorfkern. Dieser war bereits bisher der Kernzone zugewiesen und soll dies zum Erhalt seines ortsbildprägenden Charakters auch künftig bleiben. Es wird somit keine künstliche zweite Kernzone geschaffen, sondern eine historisch begründete und bewährte Zonierung weitergeführt. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der Einteilung in die Kernzone festzuhalten.



PLANUNGSBERICHT

ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
3.2 Einzonungen			
		Antrag / Bemerkung Das Gebiet Chirchbüel soll maximal in die Zone W11.5 (anstatt W14) eingezont werden. Allenfalls Aufteilung der Parzelle 50 in einen Nordteil (W11.5) und Südteil (W14) zu besseren Einbettung in die bestehende Bebauungsstruktur. Begründung Anlässlich der Mitwirkung zum Richtplan Andwil im 2022 haben wir uns bereits zu diesem Thema geäußert. Eine Verdichtung der Überbauung soll nicht in die Höhe umgesetzt werden. Eine maximale Höhe soll dem Umfeld angepasst sein (2-stöckig). etc. Die Stellungnahme der Gemeinde vom 26.9.2022 lautete wie folgt: "Eine Überbauung an diesem sensiblen Ort ist mit einem Sondernutzungsplan umzusetzen. Dass ein Sondernutzungsplan erstellt werden kann, ist eine vorzügliche Bebauung Voraussetzung. Eine Vorzüglichkeit zeigt sich in diesem Gebiet explizit durch eine Einpassung in die bestehende Bebauungsstruktur." Jetzt plant man inmitten eines W10/W11.5-Gebietes eine W14-Zone? Ist das eine Einpassung in die bestehende Bebauungsstruktur? Wohl kaum. Für eine Einpassung in die bestehende Bebauungsstruktur müsste meines Erachtens der nördliche Teil der Parzelle 50 (Teil welcher vor/unterhalb die bestehenden Einfamilienhäuser kommt) mit maximal W11.5 eingezont werden. Beim südlichen Teil der Parzelle kann man W14 diskutieren, da sich diese Zone an eine aktuelle W11.5-Zone anschliesst. Somit würde man im Nordteil W11.5 vor W10 hinbauen und im Süden W14 vor W11.5. Mit einer solchen oder ähnlichen Lösung könnte man meines Erachtens eher von einer Einpassung in die bestehende Struktur reden. Stellt man aber W14 direkt vor/neben W10 kann von Einpassung in die bestehende Bebauungsstruktur keine Rede sein.	Die Verweise auf den Mitwirkungsprozess 2022 und die berechtigte Forderung nach einer vorzüglichen, verträglichen Einpassung in die bestehende Bebauungsstruktur sind nachvollziehbar. Eine Reduktion oder Abstufung der Zonenparameter wäre aus raumplanerischer Sicht an dieser Stelle grundsätzlich vertretbar. Um jedoch genau diesen Ansprüchen an die ortsbauliche Einpassung und an das geforderte, vorzügliche Projekt gerecht zu werden, befindet sich der Gemeinderat aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts vorschreiben (wie beispielsweise einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143). Zudem ergibt sich die konkrete Umsetzung zwingend aus der im Zonenplan festgelegten Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans (SNP). Durch diese verbindliche SNP-Pflicht wird sichergestellt, dass das konkrete Bauvorhaben, die tatsächlichen Gebäudehöhen und die sensible Einbettung in die Umgebung, gerade an der direkten Schnittstelle zu den bestehenden Einfamilienhäusern, in einem separaten, nachgelagerten Verfahren nochmals detailliert gesteuert und rechtlich verankert werden. Die Zuweisung zur Zone W14 bedeutet somit nicht, dass die Maximalhöhen an den sensiblen Parzellenrändern zwingend ausgeschöpft werden dürfen; vielmehr bietet sie im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens den nötigen Gestaltungsspielraum für eine ganzheitlich optimierte und qualitätsvolle Bebauung. Aufgrund dieser weitreichenden planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einzonung in die Zone W14 mit SNP-Pflicht festzuhalten.
		Antrag / Bemerkung Wie soll dieses neue W14-Gebiet, erschlossen werden? Je höher die Verdichtung, desto höher auch der zusätzliche Verkehr. Begründung Die St. Otmar- und Winkelstrasse können diesen zusätzlichen Verkehr kaum schlucken. Von der Augartenstrasse her scheint alles verbaut zu sein und von Westen her (ehem. Post /Glasmalerei Engeler) führen einzig die beiden Fusswege Chirchbüel und Dunggweg ins Quartier. Aus meiner Sicht ein weiterer Punkt welcher klar gegen eine absolut nicht ins bestehende Ortsbild passende Einzonung spricht.	Die Überlegungen zur verkehrlichen Belastung und zur Einbettung in die bestehende Struktur sind aus raumplanerischer Sicht absolut nachvollziehbar. Um jedoch genau diesen berechtigten Ansprüchen an eine quartierverträgliche Lösung, sowohl hinsichtlich der ortsbaulichen Einpassung als auch einer funktionierenden und verträglichen Verkehrsanbindung, gerecht zu werden, befindet sich der Gemeinderat aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts vorschreiben (wie beispielsweise einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143). Zudem ergibt sich die konkrete Umsetzung zwingend aus der im Zonenplan festgelegten Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans (SNP). Durch diese verbindliche SNP-Pflicht wird sichergestellt, dass in einem separaten, nachgelagerten Verfahren nicht nur die Bauvolumina und das Ortsbild detailliert gesteuert werden, sondern zwingend auch ein überzeugendes und rechtlich verbindliches Erschliessungskonzept (Verkehrsführung, Anbindung) erarbeitet werden muss. Ein Nachweis über die ausreichende und quartierverträgliche verkehrstechnische Erschliessung ist eine zwingende Voraussetzung für einen künftigen Sondernutzungsplan. Aufgrund dieser weitreichenden planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einzonung in die Zone W14 mit SNP-Pflicht festzuhalten.
Gebiet Chirchbüel			
		Antrag / Bemerkung Evaluation Erschliessung for die Wohnzone W14 mit hoher Dichte. Begründung Da das Gebiet derzeit nur über eine einzelne Zu- und Wegfahrtsstrasse erschlossen ist, bestehen erhebliche Zweifel an der Eignung für eine dichte Wohnnutzung.	Die verkehrstechnischen Überlegungen und Bedenken sind aus raumplanerischer Sicht absolut nachvollziehbar. Um jedoch genau diesen berechtigten Ansprüchen an eine funktionierende, sichere und quartierverträgliche Erschliessung gerecht zu werden, befindet sich der Gemeinderat aktuell in Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft. Es ist vorgesehen, die grundlegenden Anforderungen an die bauliche Entwicklung in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG verbindlich festzuhalten. Dieser Vertrag kann beispielsweise die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für die Erarbeitung des Richtprojekts vorschreiben (wie beispielsweise einen Architekturwettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143). Zudem ergibt sich die konkrete Umsetzung zwingend aus der im Zonenplan festgelegten Pflicht zur Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans (SNP). Durch diese verbindliche SNP-Pflicht wird sichergestellt, dass in einem separaten, nachgelagerten Verfahren zwingend auch ein überzeugendes und rechtlich verbindliches Erschliessungskonzept erarbeitet werden muss, welches auf die angestrebte Dichte abgestimmt ist. Ein Nachweis über die ausreichende und verträgliche verkehrstechnische Erschliessung ist eine zwingende Grundvoraussetzung für das künftige Sondernutzungsverfahren.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
			Aufgrund dieser weitreichenden planungsrechtlichen und vertraglichen Sicherungsinstrumente, welche die Lösung der Erschliessungsfrage im nachgelagerten Verfahren garantieren, hat sich der Gemeinderat nach eingehender Beratung entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Einzonung mit SNP-Pflicht festzuhalten.
4.2 I. Allgemeine Bestimmungen			
		Antrag / Bemerkung Auf die Einführung einer Fachkommission ist zu verzichten. Begründung Die Einführung einer Fachkommission wird abgelehnt. Die Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass dies das Bauverfahren nur unnötig verlängert und verkompliziert, ohne dass daraus ein grosser Nutzen entsteht. Auch sind die Aufgaben der Fachkommission unklar, vor allem Art. 3 Abs. 2 lit. d, der von weiteren im Einzelfall vorgelegten Fragen spricht. Was ist damit gemeint, zumal sich der Planungsbericht zu dieser Fachkommission mit keinem Wort äussert, ausser, dass er zusammengefasst den Gesetzestext in Ziff. 4.2 wiederholt. Der Zweck und die Hintergründe für diese Fachkommission werden nicht erläutert. Hier soll ein Gremium geschaffen werden, dessen Bedeutung noch vollends unklar ist. Es ist deswegen darauf zu verzichten, zumal der Gemeinderat die Möglichkeit besitzt, externe Fachleute beizuziehen.	Die geäusserten Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verlängerung und Verkomplizierung von Bauverfahren sowie die Vorbehalte bezüglich der formulierten Aufgabenbereiche werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält hierzu jedoch fest, dass es sich bei der entsprechenden Bestimmung im Reglement lediglich um eine sogenannte «Kann-Formulierung» handelt. Es wird damit kein starres Gremium geschaffen, das fortan zwingend in jedes Bauverfahren involviert werden muss. Vielmehr schafft diese Bestimmung für die Gemeinde die nützliche rechtliche Grundlage und Flexibilität, um bei Bedarf, insbesondere bei spezifischen, ortsbaulich sensiblen oder komplexen Fragestellungen, auf eine Fachkommission zurückgreifen zu können. Der ordentliche Bauprozess wird im Regelfall dadurch weder unnötig belastet noch verzögert. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und die rechtliche Möglichkeit zum Beizug einer Fachkommission im Reglement beizubehalten.
5 Erschliessungsprogramm			
		Antrag / Bemerkung Erschliessungsprogramm mit der langfristigen Planung ergänzen Begründung Gemäss dem Erschliessungsprogramm beabsichtigt die Gemeinde Andwil die Erschliessung der Bauzonen etapiert vorzunehmen. Im Rahmennutzungsplanung findet sich jedoch nur eine mittelfristige Planung von 5-10 Jahren. Daraus ist für mich nicht ersichtlich, welche Gebiete für eine langfristige Planung in betracht gezogen werden und ob entsprechend die nun in der Planung umgezonten Flächen in Landwirtschaftszone wie z.B. Wiesental, Wachholdern, Grünau & Freihof sinnvoll sind, da diese auch gut erschliessbar wären.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die Rahmennutzungsplanung und das dazugehörige Erschliessungsprogramm auf einen mittelfristigen Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren ausgelegt sind. Für die Darstellung der langfristigen räumlichen Entwicklungen und Perspektiven ist massgeblich der kommunale Richtplan der Gemeinde Andwil begleitend. In diesem behördenverbindlichen strategischen Planungsinstrument ist umfassend aufgezeigt, welche Gebiete auf lange Sicht für eine räumliche Entwicklung vorgesehen sind. Nach der Behandlung dieses Hinweises und mit Verweis auf die bestehende langfristige Planung im kommunalen Richtplan, wird das Anliegen vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
Eingaben physisch			
		Seite 15: Es wird ein Zuwachs von 296 Einwohner bis im Jahr 2040 erwartet. Heute hat Andwil 2'148 Einwohner. Das Modell Siedlungsgebietsdimensionierung habe ich nicht gefunden. Bitte dieses aufzeigen. Seite 16: Es wird hier gesagt, dass in der unüberbauten Zone 43 Einwohner pro Hektare gerechnet werden. In der Überbauung St. Otmar haben wir auf eine Fläche von 3'800 m2 total 28 Wohnungen erstellt. Wenn wir eine durchschnittliche Personenbelegung nehmen ergibt dies 84 Personen auf 3'800 m2, also auf eine Hektare ca. 200 Personen. Hier sind offensichtlich falsche Zahlen hineingerutscht, was aber einen grossen Einfluss hat auf die Bauzonendimensionierung 2026. Hier muss der Bericht überarbeitet werden. Seite 26: Abb.20: Hier handelt es sich um eine Umzonung, nicht Aufzonung. Dreieck Parzelle 430 müsste orange sein (Farbfehler). Seite 28: Es besteht ein Bauprojekt auf dieser Zone. Eine Umzonung macht gar keinen Sinn, da auf allen Seiten der Siedlungsrand ist. Es wäre hier auch mit einem Rechtsverfahren und grösseren Entschädigungen zu rechnen. Seite 31: Es ist zu berücksichtigen, dass eine Sondernutzungsplanpflicht ein besonderes öffentliches Interesse erfordert. Diese ist in keinem der Gebiete vorhanden! Die historischen Verkehrsbeziehungen ISOS-Gebiet muss genau erläutert werden.	Der Gemeinderat weist hierzu darauf hin, dass die genauen Nachweise der Bauzonendimensionierung im Planungsbericht unter Kapitel 6 («Nachweise») detailliert behandelt werden. Das zugrundeliegende Modell der Siedlungsgebietsdimensionierung wird als übergeordnetes Instrument vom Kanton St.Gallen herausgegeben und ist im vorliegenden Bericht auf Seite 14 (Abbildung 7) im Planungsbericht ersichtlich. Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass in den Bericht keine falschen Zahlen eingeflossen sind. Die angewendeten Kenndaten und Parameter für die Bauzonendimensionierung sind durch den Kanton St.Gallen verbindlich so vorgegeben. Die Gemeinde ist im Rahmen der Bauzonendimensionierung zwingend an diese übergeordneten kantonalen Richtwerte gebunden, weshalb eine Überarbeitung der entsprechenden Zahlen auf kommunaler Stufe nicht möglich ist. Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass der im Bericht verwendete Begriff der Aufzonung zutreffend ist. Die bisherige, rechtskräftige Wohnzone (WE) würde nach neuem Recht der Wohnzone W10 entsprechen. Im Rahmen der Revision wird dieser Bereich der Parzelle Nr. 430 jedoch der Wohnzone W11.5 zugewiesen, was planungsrechtlich einer Aufzonung gleichkommt. Da es sich somit faktisch um eine Aufzonung handelt, liegt auch kein Farbfehler vor; die gewählte Einfärbung in der entsprechenden Abbildung ist korrekt dargestellt. Die entsprechenden Abklärungen beim Bausekretariat haben ergeben, dass der Gemeinde aktuell weder ein solches Bauprojekt bekannt ist noch ein konkretes, hängiges Baugesuch vorliegt. Zur Kritik an der Umzonung hält der Gemeinderat fest, dass das primäre Ziel dieser Umzonung die langfristige Sicherung des Charakters der bestehenden Quartierstrasse ist. Zudem dient die Umzonung der langfristigen Sicherung einer Nutzungsreserve für künftige kommunale Bedürfnisse. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen Umzonung festzuhalten. Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht (SNP-Pflicht) sehr wohl einem gewichtigen öffentlichen Interesse entspricht. Dieses öffentliche Interesse ist insbesondere durch die tangierten schützenswerten Ortsbilder, sowie die Nähe zum kommunalen Ortsbildschutzgebiet, unbestritten gegeben. Die SNP-Pflicht ist genau hierfür das erforderliche und bewährte planungsrechtliche Instrument. Sie stellt sicher, dass künftige Bauprojekte qualitativ hochwertig, quatierveträglich und vor allem mit der nötigen Rücksichtnahme auf die historisch wertvollen Strukturen in das Siedlungsbild eingepasst werden. Dies gilt ganz besonders auch im Zusammenhang mit Neueinzonungen.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
			Bezüglich der angesprochenen historischen Verkehrsbeziehungen im ISOS-Gebiet (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) stellt der Gemeinderat fest, dass diese durch die vorliegende Rahmennutzungsplanung nicht weiter tangiert oder beeinträchtigt werden. Eine detailliertere Erläuterung im Planungsbericht ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der SNP-Pflicht sowie den Ausführungen im Bericht festzuhalten.
		Seite 32: Der Sieglungsrand hat nicht ein besonderes öffentliches Interesse, eine Sondernutzungsplanpflicht ist nicht ersichtlich und daher abzulehnen.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Neueinzonung handelt. Eine solche Neueinzonung rechtfertigt und erfordert zwingend eine qualitätssichernde bauliche Entwicklung über einen Sondernutzungsplan, worin ein klares und gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Zudem bedingt die sensible Lage direkt am Siedlungsrand eine besondere planerische Sorgfalt. Die SNP-Pflicht ist das geeignete Instrument, um sicherzustellen, dass der sensible Übergang zur offenen Landschaft qualitativ hochwertig, schonend und landschaftsverträglich gestaltet wird. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der vorgesehenen SNP-Pflicht festzuhalten.
		Seite 33: Eine SNP-Pflicht ist am Gebiet Sonnenbüel nicht ersichtlich, zumal die Hälfte dieses Gebiets bereits überbaut ist. Eine solche Pflicht hätte jahrelange Streitigkeiten unter allen Parteien zur Folge, was vermieden werden muss.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die Beibehaltung der SNP-Pflicht in diesem Gebiet sachlich geboten und aus mehreren raumplanerischen Gründen zwingend erforderlich ist: • Die verkehrstechnische Erschliessung des Gebiets erweist sich als komplex. Zudem muss der Gewässerraum des Dorfbachs zwingend und fachgerecht in die Planung integriert werden. • Die anspruchsvolle topografische Situation erfordert in Kombination mit dem Ortsbildschutz eine besonders sorgfältige, massgeschneiderte und ortsverträgliche Bebauung. • Beim Gebiet Sonnenbüel handelt es sich um die grösste noch verbleibende Baulandreserve der Gemeinde. Die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen, geordneten Entwicklung liegt hier in einem besonders hohen öffentlichen Interesse. Die SNP-Pflicht ist das geeignete und rechtlich notwendige Instrument, um diese vielschichtigen Herausforderungen ganzheitlich zu steuern und verbindlich zu lösen. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der SNP-Pflicht für das Gebiet Sonnenbüel festzuhalten.
		Seite 34: Die Belastungsgrenze gemäss LSV soll nach der neuesten Verordnung aufgeführt werden (seit 2023 wurde diese Verordnung überarbeitet).	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass in diesem Punkt eine redaktionelle Anpassung erforderlich ist. Um den Bericht auf den aktuellen rechtlichen Stand zu bringen, werden die entsprechenden Verweise und Werte zur Lärmschutz-Verordnung im Dokument aktualisiert und korrigiert.
		Seite 45: Das Fazit Zonenkapazität ist offensichtlich falsch und muss neu berechnet werden.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass in diesem Punkt eine redaktionelle Anpassung erforderlich ist.
		1. Antrag Es wird beantragt, dass das Grundstück Nr. 687 der Bauzone zugewiesen wird. Dieser Antrag wird nachfolgend begründet. 2. Zur Ausgangslage Dieses Grundstück liegt derzeit im übrigen Gemeindegebiet. Es ist nicht überbaut. Das Grundstück grenzt westlich an das Einfamilienhausquartier Wacholderen an und reicht bis zur Wiesental-Waldeggstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse), welche nicht ausparzelliert ist und teilweise auf dem Grundstück Nr. 687 liegt. Ferner führt der Wacholderenweg (Weg 2. Klasse) im Nordosten bis zum und entlang des Grundstücks. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und baureif; einzig die grundstückinterne Feinerschliessung ist im Zuge einer Überbauung zu ergänzen. Gemäss den im Mitwirkungsverfahren publizierten Unterlagen ist nicht vorgesehen, das Grundstück der Bauzone zuzuweisen; das Grundstück soll vielmehr in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. 3. Begründung des Antrags auf Zuweisung zur Bauzone Durch die Zuweisung der Grundstücks Nr. 687 zur Bauzone W10 oder W11.5, allenfalls zusammen mit dem Grundstück Nr. 697, welches derzeit ebenfalls im übrigen Gemeindegebiet liegt, würde die bestehende Bebauung im Gebiet Wacholderen eine raumplanerisch sinnvolle Ergänzung des Quartiers und einen sinnvollen Abschluss der Bauzone in Richtung Westen bilden. Da das Grundstück wie erwähnt vollständig erschlossen und damit baureif ist, kann im Fall der Zuweisung zur Bauzone die bereits bestehende Infrastruktur sinnvoll genutzt und - soweit erforderlich - mit massvollem Aufwand ergänzt werden. Es wird sich bereiterklärt, das Grundstück gemäss den zeitlichen Vorgaben der Gemeinde einer Überbauung zuzuführen und die Baulandverfügbarkeit entsprechend sicherzustellen (vgl. Art. 65 PBG sowie Kapitel 6.1.5 des Planungsberichts). Gemäss Mitwirkungsunterlagen sind verschiedene Einzonungen in Zonen mit einer höheren Baudichte vorgesehen, darunter insbesondere die Einzonung des Grundstücks Nr. 50, Chirchbüel, und die Teileinzonung des Grundstücks Nr. 880,	Die vorgebrachten Argumente bezüglich der bestehenden Infrastruktur, der angestrebten Wohnbaudurchmischung sowie der strategischen und finanziellen Überlegungen für die Gemeinde wurden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat hält hierzu jedoch fest, dass einer Einzonung des Grundstücks zwingende, übergeordnete planungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen: • Kommunaler Richtplan: Das betreffende Grundstück ist im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan der Gemeinde nicht als künftiges Siedlungsentwicklungsgebiet vorgesehen. • Zonenplankapazität: Aufgrund anderer, prioritärer Einzonungen und der strikten übergeordneten Vorgaben zur Bauzonendimensionierung verfügt die Gemeinde über keine verbleibende Zonenplankapazität, um diese Fläche zusätzlich in die Bauzone aufzunehmen. • Erschliessung mittels ÖV: Das Grundstück liegt ausserhalb der massgeblichen ÖV-Gütekategorie und verfügt somit über keinen hinreichenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Gemäss den strengen Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsrechts (Bundesrecht) ist eine Neueinzonung an Standorten ohne entsprechende ÖV-Erschliessungsgüte nicht zulässig. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und an der Auszonung des Grundstücks Nr. 687 in die Landwirtschaftszone festzuhalten.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Lätschenstrasse. Diese beiden Gebiete mit einer Einzonungsfläche gemäss Kapitel 3.2.1 des Planungsberichts von zusammen mehr als 20'000 m_ sollen beide in die W14 eingezont werden. Mithin können in diesen beiden Gebieten Mehrfamilienhäuser errichtet werden, sei dies zwecks Miete oder Stockwerkeigentum. Abgesehen von kleineren Baulücken sollen gemäss Mitwirkungsunterlagen keine Zuweisungen in Bauzonen niedrigerer Dichte erfolgen. Dies erachtet die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 687 als verpasste Chance für die Gemeindeentwicklung. Sie übersieht dabei nicht, dass das Raumplanungsrecht der inneren Verdichtung den Vorrang gibt. Zu einer nachhaltigen raumplanerischen Entwicklung und eines nachhaltigen und sinnvoll durchmischten Bevölkerungswachstums und zur Erreichung bzw. Erhaltung eines stabilen Finanzhaushaltes der Gemeinde gehören indes nach ihrem Dafürhalten auch kurz- bis mittelfristig bebaubare Grundstücke, welche künftige Einwohner anziehen, die in aller Regel einen über dem Durchschnitt liegenden Beitrag an die Steuereinnahmen der Gemeinde leisten. Werden nur Grundstücke für verdichtetes Wohnen ein- und umgezont, resultiert innert Kürze eine Überbelastung der ohne schon sehr stark ausgelasteten, wenn nicht sogar überlasteten Infrastruktur (allen voran die Schulen bzw. der Schulraum), mit der Folge, dass die Infrastruktur ausgebaut werden muss, was sich mitunter als sehr schwierig bis unmöglich erweist. Zu einer sinnvollen Durchmischung und einer in jeder Hinsicht nachhaltigen Entwicklung gerade einer kleineren Gemeinde wie Andwil gehören mithin auch Parzellen, welche für die Erstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen sind. Diese belasten die Infrastruktur weniger als Parzellen für verdichtetes Wohnen. Hierfür besonders geeignet ist das Grundstück Nr. 687 der Erbengemeinschaft, welches bereits vollständig erschlossen ist. Solche Grundstücke mit massvoller Baudichte sind nicht nur in Andwil sehr rar. Der Planungsbericht erläutert nicht näher, weshalb das Grundstück Nr. 687 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll. Er belässt es dabei, das Grundstück Nr. 687 in Kapitel 3.4.4/Umzonung in die Landwirtschaftszone aufzuführen. Dies genügt nicht als Begründung und überzeugt nicht. Insbesondere befasst sich der Planungsbericht nicht mit der Tatsache, dass das Grundstück vollständig erschlossen und mithin baureif ist und das Wohnangebot in der Gemeinde sinnvoll zu ergänzen vermag. Der Planungsbericht belässt es bei den üblichen, vom AREG geforderten Überlegungen und Abwägungen. Diese mögen in rein raumplanungsrechtlicher Hinsicht erforderlich sein, ob sie auch hinreichend sind, bleibe hier einstweilen dahingestellt. Die Darlegungen greifen jedenfalls zu kurz, wenn es darum geht nachzuweisen, dass mit der Ortsplanungsrevision die Weichen für eine in jeder Hinsicht nachhaltige Entwicklung von Andwil richtig gestellt werden.	
		Grundsätzlich ist die Gemeinde Andwil mit der Revision von Zonenplan und Baureglement auf dem richtigen Weg; gratuliere. Oberstes Gebot ist nach Bund aber verdichten nach Innen. Hier könnte Andwil eine Vorreiterrolle übernehmen und z. B. das Areal des FW-Depot umzonung und der Wohnzone zuführen. Bestehende Bauzonen sind unternutzt oder deren Bauten nicht mehr zeitgemäss. Beidseitig der Augartenstrasse (vorwiegend in privatem Besitz) von der Otmarsegg bis zum Loobach hat es verschiedene Liegenschaften älteren Datums und müssten aufgewertet/erneuert werden, was auch das Dorfbild attraktiver machen würde. Hier könnte allenfalls die Gemeinde die nötigen Impulse geben.	Der Vorschlag, das Areal des Feuerwehrdepots der Wohnzone zuzuführen, wurde geprüft. Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass der Standort des Feuerwehrdepots bereits im Vorfeld, im Rahmen der Revision des kommunalen Richtplans, detailliert überprüft wurde. Dabei wurde der bestehende Standort bestätigt und für die Aufgabenerfüllung der Feuerwehr als weiterhin zweckmässig erachtet. Der Hinweis, dass eine Aufwertung und Erneuerung der älteren, mehrheitlich in Privatbesitz befindlichen Liegenschaften in diesem Bereich das Dorfbild attraktiver machen würde, ist nachvollziehbar. Der Gemeinderat hält jedoch fest, dass die besagten Grundstücke grossmehrheitlich überbaut sind. Infolgedessen hat die Gemeinde keinen direkten rechtlichen Einfluss auf die konkrete Bebauung, den Zeitpunkt einer Sanierung oder auf allfällige Erneuerungsprojekte der Liegenschaften. Solche Entwicklungen liegen in der alleinigen Verantwortung und Initiative der jeweiligen privaten Grundeigentümerschaften.
		Ausgangslage: Die Überbauung Chirchbüel wurde gemäss Überbauungsplan Chirchbüel II aus dem Jahre 2005 erstellt (erlassen Gemeinderat 14.03.2025 / genehmigt 03.08.2025). In diesem Plan (gemäss Beilage) war das Areal Chirchbüel in 2 Zonen (nach heutigem Vorgaben) W10 und W11,5 eingeteilt. Dieser Überbauungsplan war auf die bestehende Gegebenheit mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser ausgelegt. Es konnte eine schonende und umweltbewusste Entwicklung der Gemeinde umgesetzt werden. Dies soll ja gemäss neuem Raumplanungsgesetz ebenfalls der Fall sein! Gemäss Aussagen an der Informationsveranstaltung kann noch eingezont werden, wenn die Gemeinde nachhaltig und schonend wächst? Fragen: Weshalb wird nicht der Überbauungsplan aus dem Jahr 2005 in die neue Raumplanung integriert? Würde bedeuten nordwestlich der Winkelstrasse (5-9) die Zone W10 (gelb) und südwestlich der Winkelstrasse die Zone W11,5 (rosa). In diesem Überbauungsplan ist auch die Strassenerschliessung vernünftig geregelt.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass eine solche Umsetzung aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Eine Neueinzonung von Bauland ist gemäss Raumplanungsgesetz zwar unter strengen Auflagen (wie Baulandmobilisierung, Zonenplankapazität und ÖV-Anschluss) grundsätzlich möglich. Eine Neueinzonung in tiefe, wenig dichte Wohnzonen (wie W10 und W11.5) widerspricht jedoch dem gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung. Eine solche Planung wäre durch den Kanton in der Folge nicht bewilligungsfähig. Zum Umgang mit dem bestehenden Überbauungsplan Chirchbüel II ist ausserdem festzuhalten, dass dieser vorerst rechtskräftig beibehalten wird. Der Gemeinderat wird sich erst im Nachgang zur aktuellen Revision der Rahmennutzungsplanung im Detail mit der Überprüfung der bestehenden, rechtskräftigen Planungsinstrumente (wie eben diesem Überbauungsplan) befassen. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten.
		Eine Bemerkung, respektive eine Frage:	Das Anliegen, die Zonengrenze bei der Parzelle Nr. 880 rechtwinklig von der Lätschenstrasse in Richtung des benachbarten Pferde-stalls zu ziehen, wurde vom Gemeinderat und den Fachplanern geprüft.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Könnte die Linie bei der Parzelle 880 von der Lätschenstrasse zum Pferdestall Dudler nicht rechtwinklig eingezeichnet werden ? (Siehe beiliegende Skizze) wurde damals mit Toni Thoma rechtwinklig besprochen. Es würde rechtwinklig sicher auch zum überbauen mehr Sinn machen. 	Der von Ihnen skizzierte Vorschlag entspricht einer zusätzlichen Einzonungsfläche von rund 610 m². Aus raumplanerischer Sicht ist eine solche Ausdehnung an dieser Stelle vertretbar, da durch die Anpassung keine wertvollen Fruchtfolgeflächen tangiert werden. Zudem hat die erneute Überprüfung der Bauzonendimensionierung (Kapazitätsnachweis) ergeben, dass die rechtlichen Vorgaben für diese Erweiterung weiterhin erfüllt sind. Der Gemeinderat teilt Ihre Einschätzung, dass eine rechtwinklige Grenzziehung für eine zweckmässige künftige Überbauung der Parzelle deutlich sinnvoller ist. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag einzutreten und die entsprechende Anpassung vorzunehmen. Die Linienführung im Zonenplan wird gemäss Ihrem Vorschlag rechtwinklig angepasst.
		Sehr geehrte Damen und Herren, die Sutter Landtechnik kann sich mit dem jetzigen Zonenplan nur ungenügend entwickeln. Daher würde ich Ihnen folgenden Vorschlag unterbreiten: Die Gemeinde Andwil übernimmt die Entsorgungsstelle Blau von uns. Im Gegenzug wird die orange Fläche als Gewerbegebiet eingezont. Da es sich um keine sehr grosse Fläche handelt, wäre die Zonenplanänderung technisch sehr wohl umsetzbar.  Freundliche Grüsse	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass einer solchen Einzonung aus raumplanerischer Sicht gewichtige Gründe entgegenstehen: • Fruchtfolgeflächen und Nutzbarkeit: Von der beantragten Einzonungsfläche sind Fruchtfolgeflächen betroffen. Zudem lässt ein Landstreifen von lediglich 15 Metern Tiefe, insbesondere im Hinblick auf die gesetzlich zwingend einzuhaltenden Grenzabstände, keine ordentliche gewerbliche Bebauung zu. • Kommunaler Richtplan: Gemäss dem kommunalen Richtplan ist eine Einzonung in diesem Bereich, mit einer vernünftigen, bebaubaren Tiefe als «Gewerbepark», erst als langfristiges Ziel vorgesehen. Der Gemeinderat hat sich diese Option im Richtplan bewusst für die spätere strategische Entwicklung offengelassen. Eine kleinteilige Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt könnte dieses übergeordnete, längerfristige Vorhaben erheblich erschweren oder gar verhindern. • Verfügbarkeit: Erschwerend kommt hinzu, dass sich das betroffene Land nicht im Eigentum der antragstellenden Partei befindet. Die rechtliche und bauliche Verfügbarkeit des Grundstücks ist somit nicht gesichert, was eine zwingende Voraussetzung für eine Einzonung wäre. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat aus den genannten Gründen entschieden, auf den Antrag nicht einzutreten und von der vorgeschlagenen Zonenplanänderung abzusehen.



ALLGEMEINE WÜRDIGUNG

ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Antrag / Bemerkung Es wird sich für die Erhaltung und Förderung des privaten Wohn- und Grundeigentums eingesetzt und fördert damit die Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer. Deshalb wird von der Gemeinde Andwil erwartet, eine moderne und liberale Rahmennutzungsordnung, bei welcher insbesondere das Baureglement keine unnötigen Einschränkungen des Grundeigentums enthält. Der nun vorliegende Entwurf des Baureglements erreicht dieses Ziel in vielen Belangen, aber nicht vollends. Es ist dem Gemeinderat Andwil zu gratulieren, dass er - im Vergleich zum heutigen Baureglement - ein schlankes, meistens einfach verständliches Baureglement schaffen will. Der Entwurf des Baureglements enthält auch viele Freiheiten für die Bauherrschaft (keine Baumassenziffer, Dachraumgestaltung), was begrüsst wird. Auch ist hervorzuheben, dass mit dem Entwurf des Zonenplans und dem Entwurf des Baureglement versucht wird, die klassischen Einfamilienhaus-Quartiere grundsätzlich zu bewahren (allenfalls mit RFH und kleinen MFH zu ergänzen), indem beispielsweise die Höhengvorschriften nicht geändert wurden. Auch werden die beabsichtigten Einzonungen als sinnvoll erachtet, weil damit Baulücken geschlossen werden. Kritisch wird der Einsetzung einer Fachkommission sowie den Vorschriften über die ökologische Gestaltung gegenübergestanden. Auch ist uns die rechtliche Bedeutung der Beilagen zum Baureglement unklar. Auf diese Punkte gehen wir in unseren Bemerkungen zum Baureglement weiter ein.	Das positive Feedback zur Stossrichtung der Revision wird erfreut entgegengenommen.
		Antrag / Bemerkung Die Erschliessung der Parzelle 50 via Gallusstrasse St.Otmarstrasse ist grundsätzlich möglich , aber sie kommt heute schon an Ihre Kapazitätsgrenze, da keine öffentliche Parkplätze vorhanden sind werden die Ausweichplätze benutzt und ein kreuzen der St.Otmarstrasse verunmöglicht. Ein Umzohnung der Parzelle 50 , zieht aus meiner sicht ein Umbau der Gallusstrasse und St.Otmarstrasse direkt mitsich, da sonst das Chaos vorprogrammiert ist. Die Strasse ist auch wesentlich schmärer als die vergleichbare Wiesentalstrasse. Aus meiner Sicht liegt hier ein grober Planungsfehler vor. Für die Erschliesseung der Parzelle Nr.50 muss zwingend eine andere Lösung gefunden werden. Weil spätestens beim Bau , sprich kreuzen mit einem LKW nicht möglich ist.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die konkrete Detailschliessung einzelner Parzellen sowie allfällige bauliche Massnahmen oder Verkehrsregelungen auf dem bestehenden kommunalen Strassennetz nicht direkter Gegenstand der vorliegenden Rahmen-nutzungsplanung sind. Solche spezifischen Verkehrs- und Erschliessungsfragen, einschliesslich der Sicherstellung der Baustellen-logistik, werden zwingend in den nachgelagerten Planungs- und Bewilligungsverfahren (insbesondere im Rahmen des zu erarbei-tenden Sondernutzungsplans sowie des Bauprojekts) detailliert geprüft und rechtsverbindlich gelöst. Das Anliegen wird vom Gemeinderat für die zukünftige Entwicklung des Gebiets Chirchbuel zur Kenntnis genommen.
		Antrag / Bemerkung Der Schäfliweg ist zu verlegen und so zu gestalten das er keine 90° Knicke mehr aufweist. Er soll als aktive Fussgänger und Fahrradverbindung erhalten bleiben. Begründung Der Schäfliweg ist heute mit dem Fahrrad unpassierbar, eben so mit Kinderwagen und der gleichen. Dieser Misstand soll behoben werden. Im Winter ist er auch nicht nutzbar aus verscheidenen Gründen. Da die anstehenden Bautätigkeiten grössere Teile des Wege so oder so zerstören, ist eine Umverlegung und Neugestaltung einfach zu vereinbaren. Zudem bestehen Grundbuchrechtliche Pflichten die die Durchfahrt von Parzelle 52,53,686 zu gunsten der Parzelle 50 niederge-schrieben sind.	Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die konkrete Wegführung, die bauliche Ausgestaltung der Infrastruktur sowie die Klärung und Umsetzung privatrechtlicher Dienstbarkeiten nicht direkter Gegenstand der vorliegenden, übergeordneten Rahmennutzungs-planung sind. Solche spezifischen Detail-, Gestaltungs- und Ausführungsfragen werden im Rahmen von allfälligen nachgelagerten Verfahren (wie beispielsweise in Bauprojekten, Strassenbauprojekten) thematisiert und verbindlich geregelt. Das Anliegen wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.
		Antrag / Bemerkung Sehr geehrte Damen und Herren Mit Interesse habe ich das revidierte Baureglement sowie den aktualisierten Zonenplan gelesen. An der aktuellen Fassung kann ich wenig Gefallen finden. Ausser kosmetischen Änderungen sehe ich keine wirklichen Verbesserungen. Um mich kurz zu fassen: Verdichtetes Bauen bedeutet nicht nur, innen neu zu zonieren, sondern auch, dass die bestehenden Bauparzellen besser genutzt werden dürfen. Das heisst, die Gebäudegrössen müssen angepasst werden – Länge, Breite und Höhe. Davon ist nichts erkennbar. Sämtliches Gewerbe in Andwil klagt darüber, dass es keine Vergrösserungsmöglichkeiten und kein Wachstum gibt; in der aktuellen Fassung ist das ebenfalls nicht vorgesehen. In ganz Andwil gibt es gerade einmal 629 Vollzeitstellen, davon sind 56 in der Landwirtschaft tätig. Das heisst, das gesamte Gewerbe und die gesamte Industrie bieten gerade einmal für 573 Personen Arbeitsplätze. Das entspricht 29 % der ständigen Wohnbevölkerung. Andwil ran-giert damit unter den zehn schlechtesten Gemeinden des Kantons St. Gallen. Mit der jetzigen Fassung des Zonenplans wird sich diese Lage weiter verschlechtern. Wenn die Gemeinde nicht vollends zur Schlaf- oder Pendlergemeinde und zum Satelliten von Gossau werden möchte, muss sie im Zonenplan und im Baureglement massiv gegensteuern – was jedoch in keiner Weise erkennbar ist. Die Ge-meinde hätte durchaus Möglichkeiten, diese nutzt sie aber bislang nicht. Freundliche Grüsse https://www.sg.ch/content/dam/sgch/kanton-stgallen/statistik/b00/KuZ_Gemeindekennzahlen.pdf	Zur vorgebrachten Kritik bezüglich der fehlenden Entwicklungs- und Wachstumsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe hält der Ge-meinderat fest, dass er dieses Thema in der Vergangenheit durchaus aktiv angegangen ist. Die Gemeinde hatte die konkrete Ab-sicht, einen Gewerbepark zu realisieren, um genau solche neuen Perspektiven und räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten für an-sässige und neue Betriebe zu schaffen. Dieses strategische Vorhaben fand jedoch bedauerlicherweise beim lokalen Gewerbe zu wenig Rückhalt, weshalb es nicht weiterverfolgt werden konnte. Im Kommunalen Richtplan ist die Entwicklungsabsicht weiterhin angezeigt. Die weiteren Ausführungen zur generellen Anpassung der Gebäudedimensionen (Länge, Breite, Höhe) im Sinne der inneren Ver-dichtung sowie die statistischen Hinweise zum Verhältnis von Arbeitsplätzen zur Wohnbevölkerung wurden registriert. Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat entschieden, auf den Antrag zur Anpassung der zulässigen Gebäudedimensi-onen nicht einzutreten und von einer Änderung der Regelbaumasstabelle abzusehen.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Betreff: Offizielles Begehren im Rahmen der Ortsplanungsrevision / Mitwirkung •Parzelle Nr. 678 (Arneggerstrasse 8, 1 '941 m2) •Parzelle Nr. 10 (Arneggerstrasse 10, 1 '290 m2) •Eigentümerin: Schubiger Vertriebs AG Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin, geschätzte Regula Geschätzte Gemeinderäte Wir bedanken uns herzlich für das konstruktive, offene und planerisch äusserst wertvolle Mitwirkungsgespräch anlässlich unserer Besprechung vor Ort in Andwil vom 19.05.2026. Der direkte Austausch hat uns darin bestärkt, die bauliche Zukunft unserer beiden Schlüsselareale an der Arneggerstrasse im engen, partnerschaftlichen Dialog mit der Gemeinde Andwil zu gestalten. Als neue Eigentümerin der zusammenhängenden Parzellen Nr. 678 und Nr. 10 mit einer Gesamtfläche von über 3'231 m2 tragen wir eine grosse Verantwortung für die städtebauliche Entwicklung an dieser zentralen Schnittstelle zum Schul- und Dorfbereich. Basierend auf den Erkenntnissen unserer Besprechung und im Sinne einer zukunftsweisenden Ortsplanung reichen wir hiermit folgende zwei formelle Anträge ein: 1. Antrag auf Einzonung in die Kernzone K12.0 (statt K10.5) Der vom Schweizer Stimmvolk mit der RPG-Revision angenommene Verfassungs- und Gesetzesauftrag verlangt von den Planungsbehörden zwingend, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG). Zudem sind zentrale, unternutzte Flächen innerhalb der bestehenden Bauzonen gezielt zu mobilisieren und einer haushälterischen Nutzung zuzuführen (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG). Dieser bundesrechtliche Kernauftrag wird im kantonalen Recht durch das Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen konkretisiert. Art. 1 PBG SG verpflichtet die Gemeinden unmissverständlich dazu, den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungstätigkeit im Innern zusammenzufassen und kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen. Das betroffene, zusammenhängende Areal weist eine beachtliche Grösse von über 3'231 m2 auf und befindet sich an einer strategischen, zentralen Kernzonenlage. Eine Beschränkung dieses bedeutenden Innenentwicklungspotenzials auf die restriktive Zone K10.5 würde die bauliche Dichte und Höhe an dieser Schlüsselstelle künstlich und sachlich unbegründet beschneiden. Eine solche planerische Unterzonierung widerspricht dem übergeordneten, gesetzlichen Auftrag zur Verdichtung an zentralen Lagen und läuft den raumplanerischen Zielsetzungen von Bund und Kanton direkt zuwider. • Harmonische Integration ins Ortsbild: Ein Blick auf die unmittelbare Nachbarschaft zeigt, dass Grossvolumen (Schulhaus Ebnet, Kirche, Restaurant Schönauf, Sonnental) das Ortsbild bereits prägen. • Die Bestandesbauten auf den erwähnten Parzellen sind im Bestand bereits Höher als die Zukünftige Bebaubare Firsthöhe in der K10, was eine Abwertende Umzonung darstellt. • Eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte auf K12 fügt sich ideal in diese bestehende Struktur ein und verhindert eine unternutzte „Inselplanung“ mitten im Dorfkern. • Realisierung von möglichen Mehrwerten: Erst der planerische und wirtschaftliche Spielraum einer Zone K12 ermöglicht es uns, zentrumsnahen Raum für öffentliche oder halböffentliche Zusatznutzungen zur Verfügung zu stellen. Wir denken hierbei explizit an wertvolle Synergien mit der angrenzenden Schule (z. B. ermöglicht für Tagesstrukturen, Mittagstisch oder einen Kindergarten). Oder ein Mehrwert kann durch zusätzliches Gewerbepotential ausgenutzt werden, welches an diesem Ort in der Gemeinde absolut Sinn macht. Antrag auf ein gemeinsames, kooperatives Bachprojekt (Loobach) Für eine ortsbaulich und ökologisch nachhaltige Arealentwicklung ist der Umgang mit dem Loobach (Abschnitte 4 bis 7) der entscheidende Schlüsselfaktor. Eine starre Parzellierung entlang der heutigen Gewässerabstände verhindert eine optimale Baufeldfindung. • Gemeinsame Entwicklung: Wir beantragen hiermit formell, die planerischen Anpassungen und eine allfällige, geringfügige Optimierung des Bachverlaufs als gemeinsames Projekt zwischen der Gemeinde Andwil und der Eigentümerschaft angehen. • Win-Win-Situation für Dorf und Natur: Durch ein koordiniertes Vorgehen im Rahmen eines Sondernutzungs- oder Überbauungsplans können wir die Hochwassersicherheit massgeblich optimieren, den Gewässerraum ökologisch massiv aufwerten und gleichzeitig ein architektonisch hochstehendes Gesamtensemble realisieren. Die Kompetenz für dieses Wasserprojekt liegt primär bei der Gemeinde - wir wollen dies mit Ihnen partnerschaftlich umsetzen. Weiteres Vorgehen: Wir sind überzeugt, dass wir mit der Vision eines „neuen Zentrums Andwil“ einen Meilenstein für eine fortschrittliche und lebendige Siedlungspolitik in Ihrer Gemeinde setzen können. Die Anordnung, Gestaltung und Wirkung von Gebäuden im Raum ist eine Herausforderung und Verantwortung, welche mit Ihnen wahrnehmen möchten.	Antrag 1: Aus raumplanerischer Sicht teilt der Gemeinderat die Einschätzung, dass dieses Teilareal aufgrund seiner Lage und Grösse ein Potenzial für die Innenentwicklung der Gemeinde Andwil aufweist. Eine massvolle Verdichtung im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung (RPG) ist an dieser Stelle nachvollziehbar, zumal sich künftige, höhere Volumen ideal an den bestehenden, ebenfalls grossvolumigen Bauten der direkt angrenzenden Schulanlage orientieren können. Um den gesetzlichen Auftrag der Innenentwicklung jedoch mit den hohen Anforderungen an den Ortsbildschutz in Einklang zu bringen, knüpft der Gemeinderat die Aufzonung der Parzellen Nr. 9, 10 und 678 in die Zone K12.0 zwingend an die folgenden, unumstösslichen Voraussetzungen: • Sondernutzungsplanpflicht (SNP-Pflicht): Die Zuweisung zur Kernzone K12.0 wird im Zonenplan zwingend mit einer SNP-Pflicht überlagert. Damit wird sichergestellt, dass die genaue Massenverteilung, die Arealerschliessung, die städtebauliche Einpassung ins Ortsbild sowie die Schnittstellen zum Schularreal in einem nachgelagerten Verfahren verbindlich geregelt werden. • Verwaltungsrechtlicher Vertrag: Zusätzlich zur SNP-Pflicht ist der Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags (gemäss Art. 65 PBG) zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde erforderlich. Darin werden die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. Architekturwettbewerb oder Studienauftrag) sowie die Sicherstellung konkreter Mehrwerte für die Allgemeinheit (z.B. öffentliche/halböffentliche Nutzungen) vorab rechtlich bindend geregelt. Ausnahme Parzelle Nr. 11: Auf eine Aufzonung der benachbarten Parzelle Nr. 11 wird hingegen verzichtet. Auf dieser Parzelle befindet sich ein ausgewiesenes Schutzobjekt (KO 08) und sie liegt vollumfänglich im kommunalen Ortsbildschutzgebiet (OS 01). Eine Erhöhung der reglementarischen Gebäudehöhe auf K12.0 stünde hier im direkten Widerspruch zu den Zielen der Schutzverordnung und würde das geschützte Bauensemble beeinträchtigen. Antrag 2: Der Gemeinderat hält hierzu fest, dass die konkrete Ausarbeitung eines Wasserbau- oder Revitalisierungsprojekts sowie eine allfällige physische Optimierung des Bachverlaufs nicht direkter Gegenstand der vorliegenden, übergeordneten Rahmennutzungsplanung sind. Solche projektspezifischen Entwicklungen und Kooperationen müssen in separaten, nachgelagerten Verfahren (wie beispielsweise einem ordentlichen Wasserbauprojekt oder im Zuge der Erarbeitung des geforderten Sondernutzungsplans) vertieft, geprüft und koordiniert werden.



ID	TEILNEHMER/IN	ANTRAG / BEMERKUNG / BEGRÜNDUNG	ANTWORT
		Wir bitten Sie, diese Anträge im Rahmen der aktuellen Behörden- und Mitwirkungsentscheide wohlwollend zu prüfen und strategisch zu unterstützen. Gerne stehen wir für eine weitere Besprechungen zur Verfügung und würden uns freuen unsere Visionen für diese wunderschöne Lage in Andwil teilen zu können. Wir danken für Ihre Kenntnisnahme und verbleiben mit freundliche Grüssen. Einverständnis- und Unterstützungserklärung der Nachbarschaft Die unterzeichnenden Eigentümer der direkt angrenzenden Nachbarparzellen erklären hiermit, dass sie die oben formulierten Anträge (Einzonung K12 sowie das kooperative Bachprojekt zur ortsbaulichen Optimierung) unterstützen (ohne rechtliche, verbindliche Gewährleistung):	

