

Ortsplanungsrevision

Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept

Erlass Gemeinderat



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Organisation	4
1.1	Organisation	5
1.2	Vorgehen	6
1.3	Datengrundlage GIS Analyse	7
2	Analyse der Ausgangslage	8
2.1	Historische Entwicklung	8
2.2	Bevölkerung	11
2.3	Wirtschaft	15
2.4	Baustruktur	17
2.5	Kapazität der Bauzonen	19
2.6	Verkehr	21
2.7	Regionale und Kantonale Vorgaben	25
3	Räumliches Entwicklungskonzept	30
3.1	Auftrag der Siedlungsentwicklung nach innen	30
3.2	Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes	30
3.3	Strategieansätze	31
3.4	Analyse- und Entwurfsprozess	32
3.5	Identifizierte Handlungsfelder	33
3.6	Ziele und Leitsätze zu den Handlungsfeldern	36
3.7	Synthesekarte	41
3.8	Fokusgebiete	41
3.9	Bauzonenreserven / Siedlungsdimensionierung	45
4	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	48
5	Anhang	52

1 Aufgabenstellung und Organisation

Die heutigen Instrumente der Politischen Gemeinde Balgach (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung) stammen aus den späten 90er Jahren; das Baureglement wurde zusammen mit den umliegenden Gemeinden 2006 revidiert. Die 2012 vorgenommene Anpassung der Schutzverordnung wurde nicht in Kraft gesetzt, die inhaltliche Revision der Schutzverordnung mit entsprechenden Inventaren liegt jedoch vor.

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) trat am 1. Oktober 2017 in Kraft, der kantonale Richtplan Teil Siedlung wurde Anfang 2018 genehmigt. Der Anpassungsbedarf der Ortsplanungsinstrumente ergibt sich hauptsächlich aus diesen beiden Grundlagen. Das Agglomerationsprogramm Rheintal befindet sich in Erarbeitung (Aggloprogramm 4. Generation) und bildet ebenfalls eine Planungsebene, die es zu beachten gilt. Aus der regionalen Perspektive sind die Aussagen der Mobilitätsstrategie St. Galler Rheintal einzubeziehen.

Mit Inkraftsetzung des PBGs beginnen die Fristen für die Bereinigung der Rahmennutzungspläne und der Schutzinventare zu laufen. Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 175 und 176 nPBG beträgt die Frist für die Bereinigung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) 10 Jahre, für die Schutzverordnung 15 Jahre. Aus der neuen Gesetzgebung ergeben sich für die Gemeinden folgende Hauptbearbeitungspunkte, die nun im Zuge der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden müssen:

- Erarbeitung einer Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen
- Abgleichung des kommunalen Richtplans an den kantonalen Richtplan
- Anpassung des Baureglements und Zonenplans an das neue PBG
- Revision der Schutzverordnung
- Erstellung eines Erschliessungsprogramms
- Umsetzung Massnahmenkonzept Naturgefahren / Festlegung Gewässerräume

Der vorliegende Bericht zeigt die Erhebung des IST-Zustandes der Gemeinde Balgach auf und bildet eine wichtige Grundlage für die Standortbestimmung der Gemeinde. Der Bericht schliesst mit einer Auflistung der identifizierten Handlungsfelder, in denen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Handlungsbedarf besteht.

1.1 Organisation

Für die Durchführung und Begleitung der Planungsarbeiten ist eine möglichst effiziente, zweckmässige Planungsorganisation anzustreben. Die Kerngruppe wird gebildet aus S. Troxler (Gemeindepräsidentin), B. Frei (Gemeinderat), M. Kuster (Leiter Bauverwaltung), H. Romer (Gemeindeschreiberin), D. Eggenberger (Externer Architekt), M. Holzhauser und H. Wiedemeyer (ERR Raumplaner AG).

Die Kerngruppe wird mit folgenden Aufgaben betraut:

- die Revision der Ortsplanung zusammen mit dem beauftragten Ortsplaner vorzubereiten und durchzuführen,
- den Gemeinderat und die Öffentlichkeit regelmässig zu informieren,
- die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Planung mitwirken zu lassen,
- dem Gemeinderat die wichtigen Zwischenergebnisse und die überarbeiteten Planungsinstrumente zum Entscheid vorzulegen.

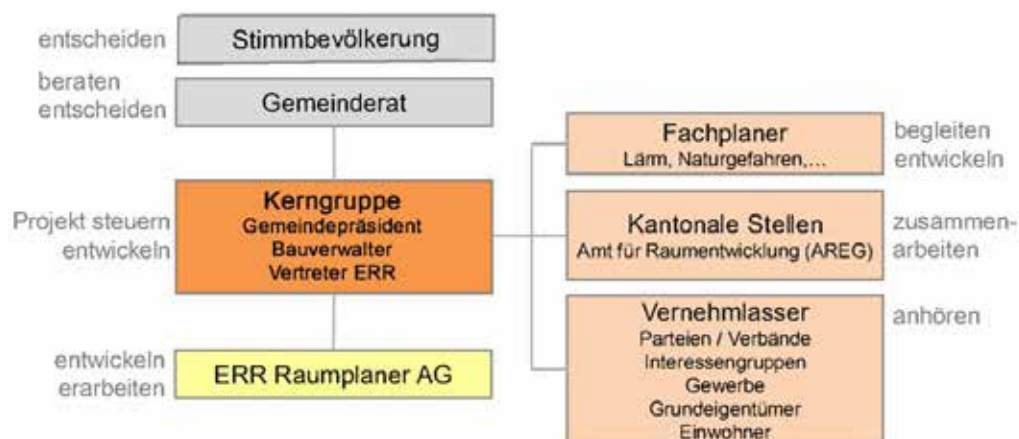


Abb. 1 Projektorganisation¹

¹ ERR Raumplaner AG

1.2 Vorgehen

Für die Bereinigung der Ortsplanungsinstrumente sind folgende 5 Arbeitsphasen vorgesehen. Derzeit befinden wir uns am Abschluss der zweiten Phase.

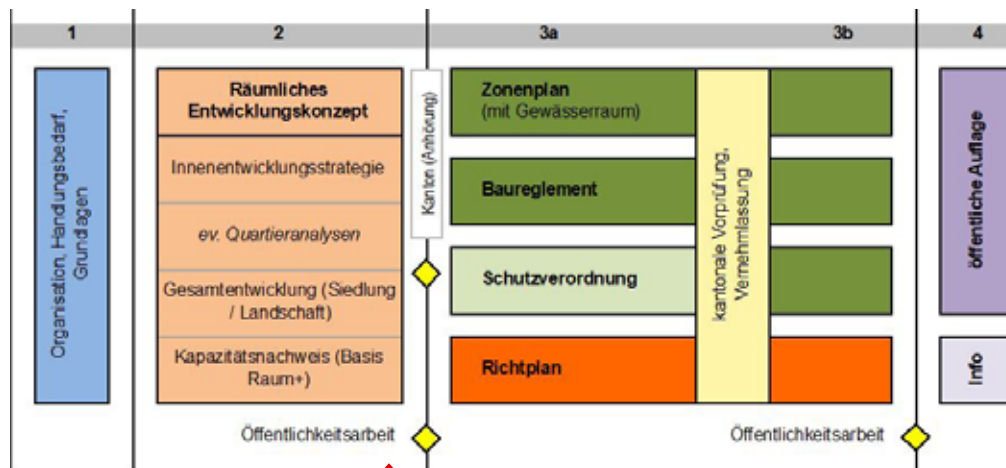


Abb. 2 Arbeitsphasen²

1.3 Datengrundlagen GIS-Analyse

Bundesamt für Statistik (BFS)

Eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 1. Juli 2018 (Stand 31. Dezember 2018)

Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), 2015

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

ÖV-Güteklassen und Haltestellen, 2017

Bundesamt für Kultur (BAK)

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

ETH-Zürich

Raum+, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung ETH Zürich, September 2018

FKL & Partner AG

Amtliche Vermessung Balgach (AV), September 2018

Zonenplan 16. November 2016

Gemeinde Balgach

Einwohnerregisterdaten (EWR), 23. Mai 2018

Kanton St. Gallen

Statistische Informationen zum Kanton St. Gallen, September 2018

statistik.sg.ch

2 Analyse der Ausgangslage

2.1 Historische Entwicklung

2.1.1 Ortsgeschichte

Das ursprüngliche Weinbauerndorf Balgach wurde erstmals 890/891 in einer Urkunde als *Palgaa* erwähnt. Im Jahre 1347 verkauften die damaligen Eigentümer von Balgach - die „Freiherren von Sax“ - ihre Herrschaft an das fürstliche Frauenstift Lindau. Unter der 160-jährigen Regentschaft der Äbtissinnen entwickelte sich Balgach erstmals zur Gemeinde mit eigenem Ammann. Nach Veräusserung der Lehens- und Gerichtsrechte an die Fürstabtei St. Gallen befand sich die Gemeinde ab 1510 unter der Obhut der Eidgenossenschaft. Erst mit der Neugründung des Kanton St. Gallen 1803 erlangte Balgach schliesslich ihre politische Selbstständigkeit³.

2.1.2 Siedlungsentwicklung

Die beiden Schlösser Heerbrugg und Grünenstein markieren den bedeutenden Anfang der Besiedelung des Gebietes. Auf der östlich gelegenen Hangterrasse des Höhenzugs entstand 1077/1078 durch den Abt Ulrich III. zum Schutz des klösterlichen Besitzes St. Gallen die Festung „Herburch“ (Herrenburg). Sie sollte zusammen mit dem Weiler bis Mitte des 19. Jahrhunderts die einzige nennenswerte Besiedelung der Gemeinde Heerbrugg prägen. Auf der westlichen Seite thronte auf einem Nagelfluhsborn seit dem 13. Jahrhundert eine weitere Feste, die den „Edlen von Grünenstein“ - eines Ministerialgeschlechts der Fürstabtei St. Gallen - als Stammsitz diente.

Bis ins 15. Jahrhundert bestand das Siedlungsgebiet von Balgach aus weniger als 30 Häusern und einer Kapelle. Ab 1478 kamen eine Ratsstube und um 1515 eine Kirche hinzu. Der historische Siedlungskern lag im 16. Jahrhundert an der alten Landstrasse unterhalb der Kirche. In dieser Zeit wurde das Dorf erstmals hangwärts in den Weinberg hinein erweitert. Im ausgehenden 17. Jahrhundert erfolgte zum einen die Ausdehnung in Richtung Tal, wodurch mit dem Weiler Mühlacker quasi ein zweiter Siedlungskern entstand. Auf der anderen Seite entstand 1825 oberhalb der alten Landstrasse eine neue katholische Pfarrkirche, die heute eines der Wahrzeichen des Ortes ist.

Das nachfolgende Siedlungswachstum im 18. und 19. Jahrhundert konzentrierte sich vor allem auf die Bereiche entlang der alten Landstrasse am Hangfuss. Mit der zunehmenden Verdichtung des bestehenden Strassenteils und dem Neubau der Bahnlinie 1858 entstanden weitere Strassenzüge in Richtung Tal. Auslöser dieser Entwicklung war neben der Bahn-Erschliessung

³ ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 2008, Ortsbildinventar Balgach/Heerbrugg (18ff).

vor allem die Industrialisierung des Rheintals (Stickerei um 1860, Ziegelei um 1870), wodurch sich der wirtschaftliche Impuls für die Region (Erwerb der Bevölkerung) rasant verstärkte.

In der Folgezeit erlebt vor allem der südlich des eigentlichen Ortskern gelegene Weiler Mühlack eine bedeutende Veränderung. Das bestehende Bebauungsmuster mit einem feinmaschigen, in alle Richtungen ausstrahlenden Wegnetz wurde infolge eines zerstörerischen Brandes (1890) durch ein langgestrecktes orthogonales Strassenraster ersetzt. Die heute noch anzutreffende Bebauungsstruktur wurde grosszügig über die erhaltengebliebenen Restbestände gelegt, mit Gebäuden ergänzt und wuchs bis zum 1. Weltkrieg in diesem Raster parallel zur Bahnlinie.

Mit der zunehmenden Industrialisierung, der Rheinkorrektion und der Melioration der Rheinebene kam es zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu einem Rückgang des Weinbaus und zu einer Verlagerung der landwirtschaftlichen Produktion in Richtung Ackerbau, Viehzucht, Milchwirtschaft und Obstbau. Gleichzeitig stieg der Bedarf an Flächen für Werkstätten der Textilindustrie (Tuchweberei und -spinnerei) und der dezentralisierten Stickerei-Industrie. Zudem legte der Bau der Optischen Werke östlich von Balgach durch die Unternehmer Jacob Schmidheiny und Heinrich Wild im Jahr 1921 den Grundstein für die zukunftsorientierte Industrie, die heute mit „Leica“ den wichtigsten Arbeitgeber von Balgach ausmacht.

Infolgedessen wurde seit den 1945er Jahren das damals noch zusammenhängende Kulturland am Weinberg und in der Ebene zunehmend überbaut. Viele Erwerbs- und Wohnbauten entstanden seitdem innerhalb des bestehenden Strassenrasters, oftmals anstelle von abgebrochenen Häusern aber auch als grössere homogene Siedlungsergänzungen; wie beispielsweise westlich des *Wild Heerbrugg Areal*s im Bereich J. Schmidheinystrasse, Flora- und Kornstrasse sowie weiter südwestlich entlang der Bahnlinie im Bereich Stocker-, Mühlack- bis Sinkernstrasse. Hier kamen seit den 1980er Jahren weitere grössere Siedlungsergänzungen hinzu. Der letzte erwähnenswerte Schritt in der Siedlungsentwicklung von Balgach ist sicherlich der gewagte Sprung über die Bahnlinie mit den neueren Standorten für „Industrie und Gewerbe“ sowie die Sportstätten.⁴

4 ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 2008, Ortsbildinventar Balgach/Heerbrugg (18ff).

Siedlungsentwicklung von 1853-2013

ca. 1853



ca. 1875



ca. 1900



ca. 1925



ca. 1950



ca. 1975



ca. 2000



2017

Abb. 3 Siedlungsentwicklung von 1853 - 2017⁵

⁵ map.geo.admin.ch, 2018

2.2 Bevölkerung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut Statistik des Kanton St. Gallen wohnten Ende 2017 4650 Personen in Balgach. Über die letzten 17 Jahre (2000 bis 2017) stieg die Einwohnerzahl somit mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von knapp 1 % stetig an. Das Wachstum erfolgte nicht gleichmässig in einem 5-Jahres-Zyklus; dem Wachstum seit 2005 folgte eine Phase der Stagnation seit 2010. Diese wird seit 2015 wieder durch eine Wachstumsphase abgelöst. Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung von Balgach mit derjenigen der Region und des Kantons, so zeigt sich, dass die Gemeinde mit ihrem Wachstum etwa dazwischen liegt. Während das durchschnittliche jährliche Wachstum im Wahlkreis Rheintal bei ungefähr 1.19 % lag, betrug es im gesamten Kanton nur 0.81 %.

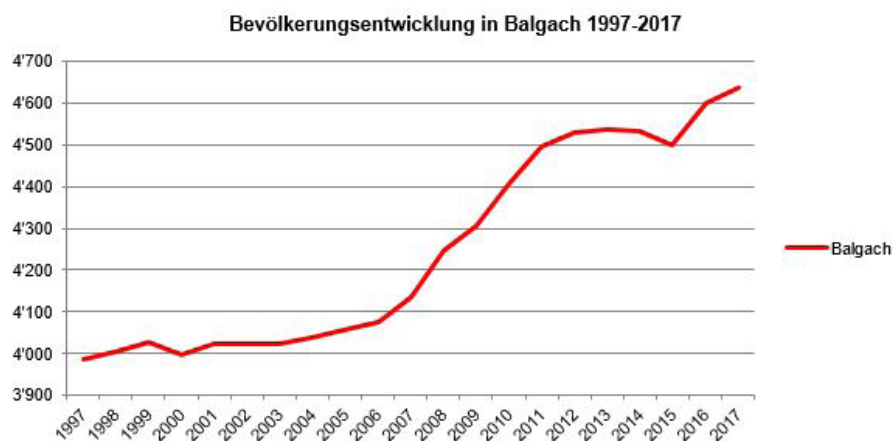


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in Balgach seit 1997⁶

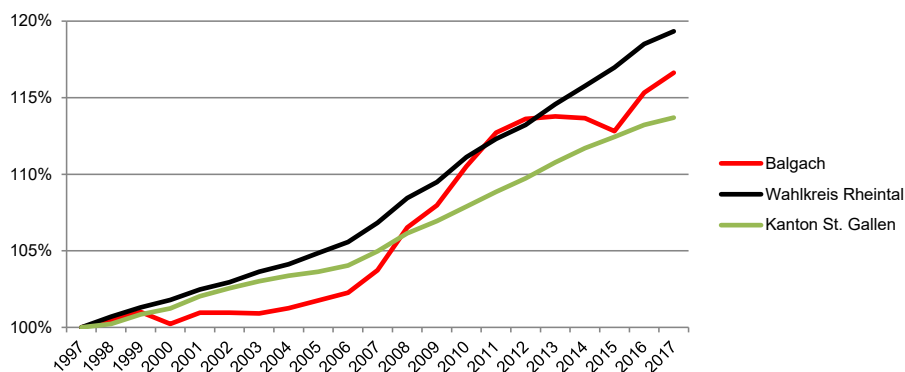


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung in Balgach im Vergleich⁷

⁶ ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2017)

⁷ ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2017)

2.2.2 Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Alterspyramide der Einwohner eine wichtige Inputgrösse für die Gestaltung der zukünftigen räumlichen Entwicklung. Sie spiegelt die Altersstruktur und somit den demographischen Wandel der Bevölkerung wider.

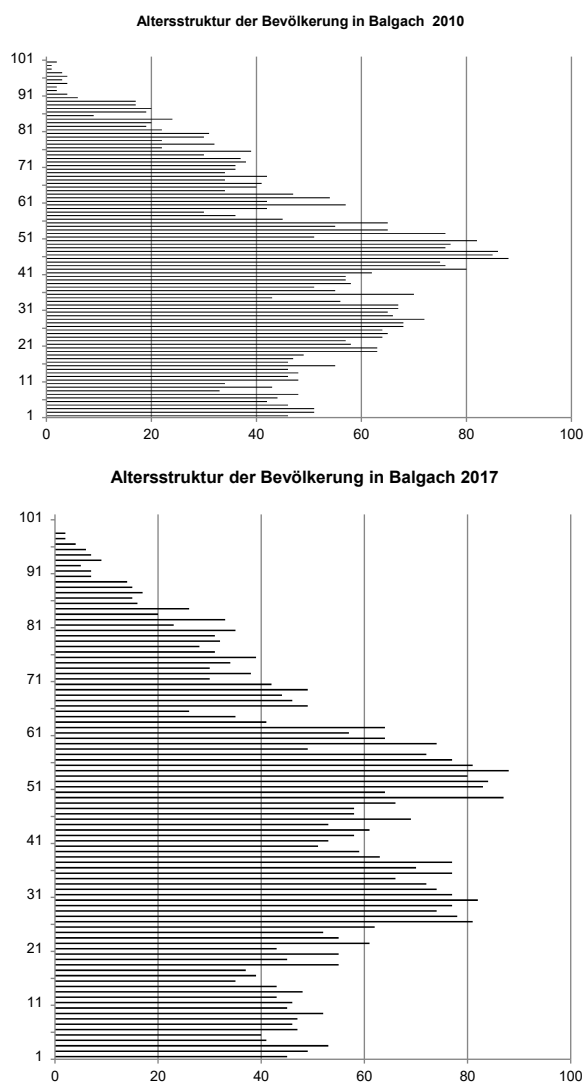
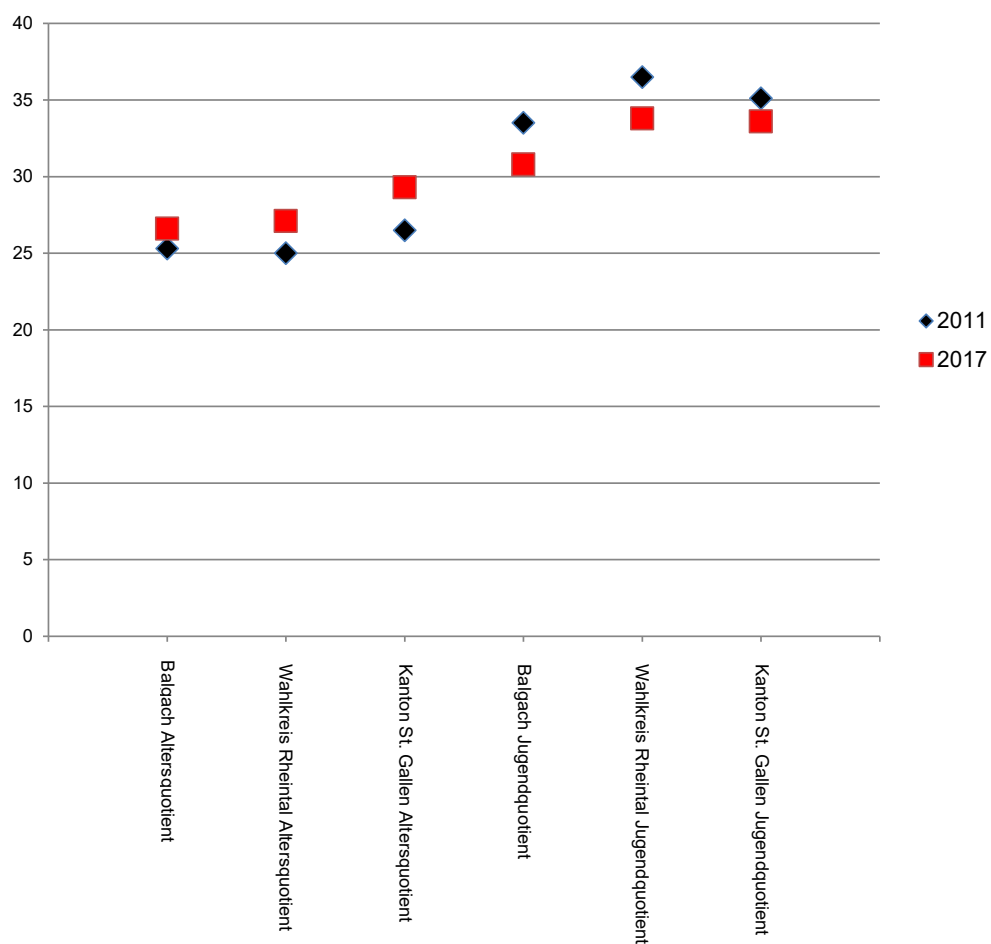


Abb. 6 Altersstruktur⁸

In Balgach ist die Zunahme des Altersquotienten etwas weniger stark als im Wahlkreis Rheintal oder im Kanton St. Gallen. Im Vergleich ist der Wert in Balgach jedoch von Anfang an am niedrigsten. In Balgach leben weniger über 64-Jährige als im Vergleich mit dem Wahlkreis und dem Kanton.

⁸ ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2017)

Im Vergleich mit dem Kanton St. Gallen ist die Abnahme des Jugendquotienten in Balgach und im Wahlkreis Rheintal jedoch grösser. Die Abnahme zwischen Balgach und dem Wahlkreis ist etwa gleich gross, wobei Balgach von Anfang an einen geringeren Ausgangswert hatte.



Altersquotient: Verhältnis der Anzahl an über 64-Jährigen zur Anzahl an 20-64-Jährigen

Jugendquotient: Verhältnis der Anzahl unter 20-Jährigen zur Anzahl an 20-64-Jährigen

Abb. 7 Alters- und Jugendquotient in Prozent⁹

2.2.3 Haushaltstypen

Bei der Verteilung der Haushaltstypen in der Gemeinde Balgach zeigt sich im dargestellten Zeitraum bei den Einpersonenhaushalten eine leichte Zunahme und bei den Paarhaushalten mit Kindern eine leichte Abnahme. Im Wahlkreis Rheintal sind diese beiden Entwicklungen etwas stärker zu beobachten als in Balgach und dem Kanton St. Gallen.

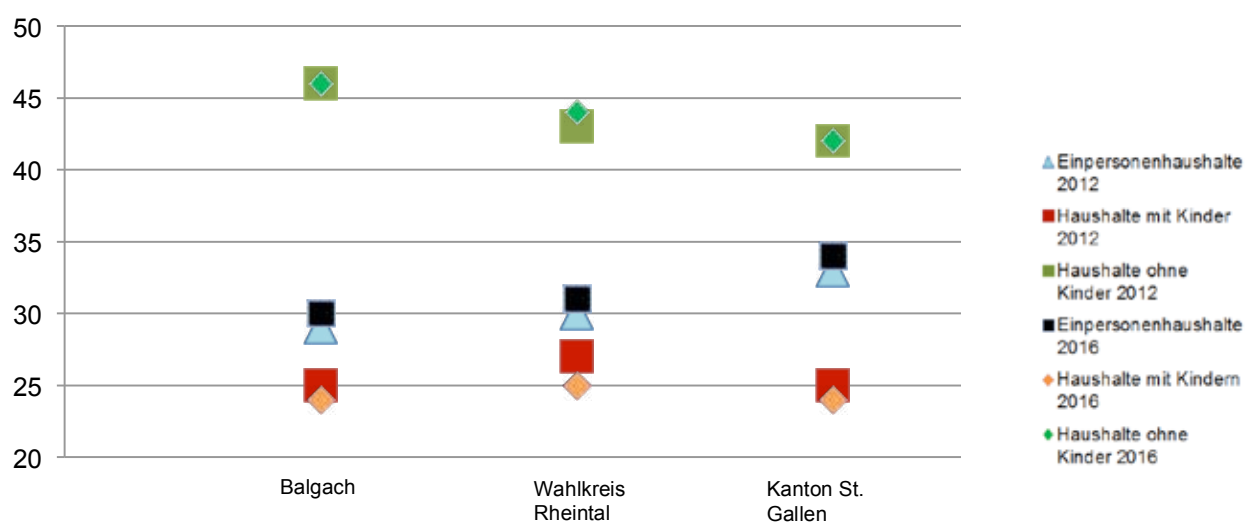


Abb. 8 Haushaltstypen in Balgach in Prozent¹⁰

¹⁰ ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2016)

2.3 Wirtschaft

2.3.1 Arbeitsplätze

Die Anzahl der Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente/ VZÄ) hat zwischen 2011 und 2017 stagniert. Die Anzahl der Arbeitsplätze im zweiten Sektor nahm seit 2011 insgesamt um ca. 3.5 % ab. Das grösste Wachstum ist im 3. Sektor zu verzeichnen. Dieser legte seit 2013 mit einer gesamthaf-ten Steigerung von ca. 6.5 % deutlich zu.

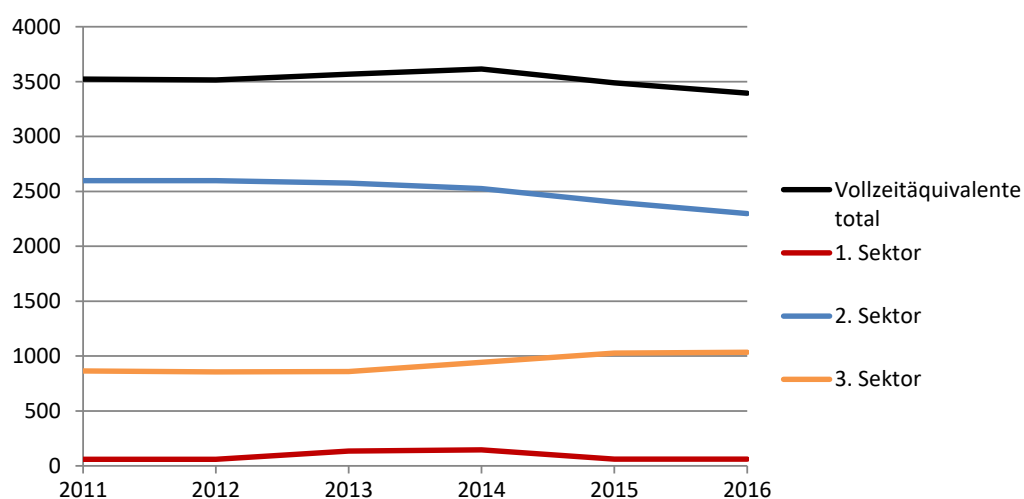


Abb. 9 Arbeitsplätze (VZÄ) je Sektor der Gemeinde Balgach¹¹

¹¹ ERR Raumplaner (Stand Daten 2017)

2.3.2 Arbeitsplatzdichte

Bei der Betrachtung der Karte zur Dichte der Arbeitsplätze (VZÄ) wird die hohe Konzentration der Arbeitsplätze an den beiden Industrie- und Gewerbestandorten in Balgach sichtbar. Weitere punktuelle Schwerpunkte befinden sich an der Schnittstelle zum Zentrum Heerbrugg sowie entlang der Hauptstrasse / Balgacherstrasse. Im übrigen Gemeindegebiet zeigt sich eine relativ niedrige Dichte von Arbeitsplätzen (VZÄ) von unter 25 VZÄ/ha.

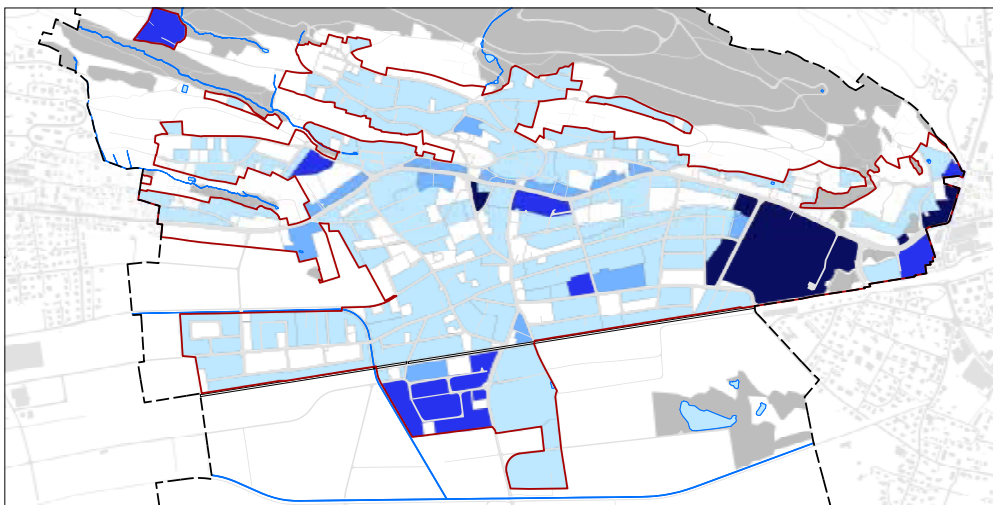
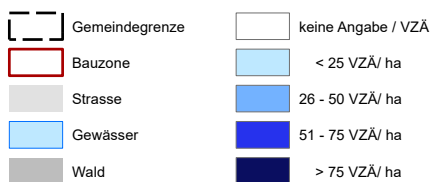


Abb. 10 Arbeitsplatzdichte pro ha¹² (A3 Format im Anhang)



¹² ERR Raumplaner (Stand Daten Juni 2016)

2.4 Baustruktur

2.4.1 Gebäudetypen

Das Einfamilienhaus ist der am weitesten verbreitete Gebäudetyp unter den bewohnten Gebäuden in Balgach. Gebäude mit mehr als einer Wohnung und Gebäude mit Nebennutzungen konzentrieren sich vor allem in der Ebene im Zentrum der Gemeinde, entlang der Hauptstrasse sowie beidseitig der Eichholzstrasse.

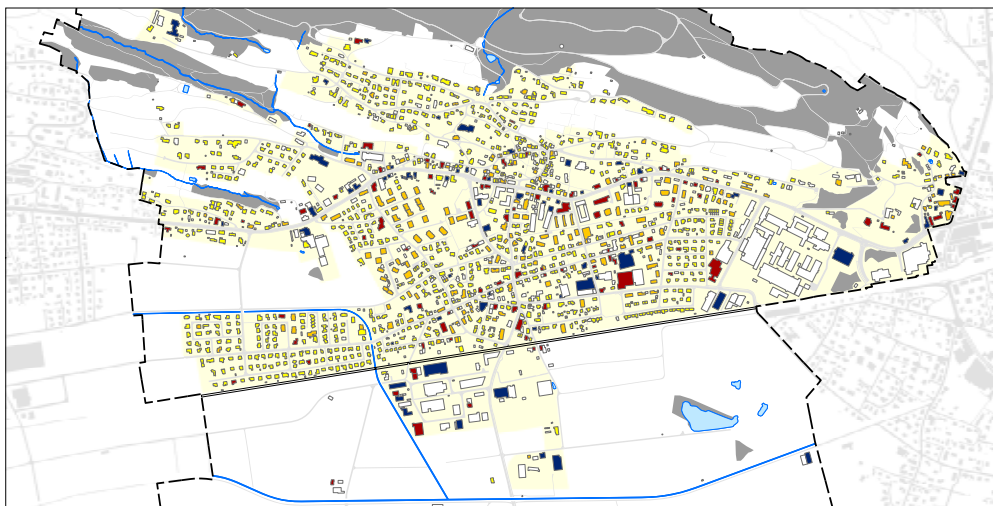


Abb. 11 Gebäudekategorien¹³ (A3 Format im Anhang)

	Gemeindegrenze		keine Wohnnutzung / keine Angaben/ projektierte Bauten 2018
	Strassen		Einfamilienhaus (reine Wohnnutzung)
	Gewässer		Mehrfamilienhaus (reine Wohnnutzung)
	Wald		Wohngebäude mit Nebennutzung
	Bauzone		Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung

13 ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2017)

2.4.2 Bauperioden

Bei der räumlichen Verteilung der Gebäude nach Baujahr zeigt sich, dass sich die älteren Gebäude nicht ausschliesslich im historischen Dorfkern konzentrieren. Gebäude mit Baujahr vor 1945 sind auch entlang der Hauptstrasse sowie punktuell entlang der Eichholzstrasse und der bestehenden Strassen im Hangbereich zu finden.

Diese disperse Siedlungsentwicklung setzt sich bis heute mit einer Vielzahl an weiteren punktuellen Ergänzungen im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde Balgach fort. Zudem entstanden seit den 1945er Jahren grössere homogene Siedlungsergänzungen; wie beispielsweise westlich des *Wild Heerbrugg Areals* sowie entlang der Bahnlinie im südwestlichen Bereich. Hier kamen seit den 1980er Jahren noch weitere homogene Siedlungsergänzungen hinzu.

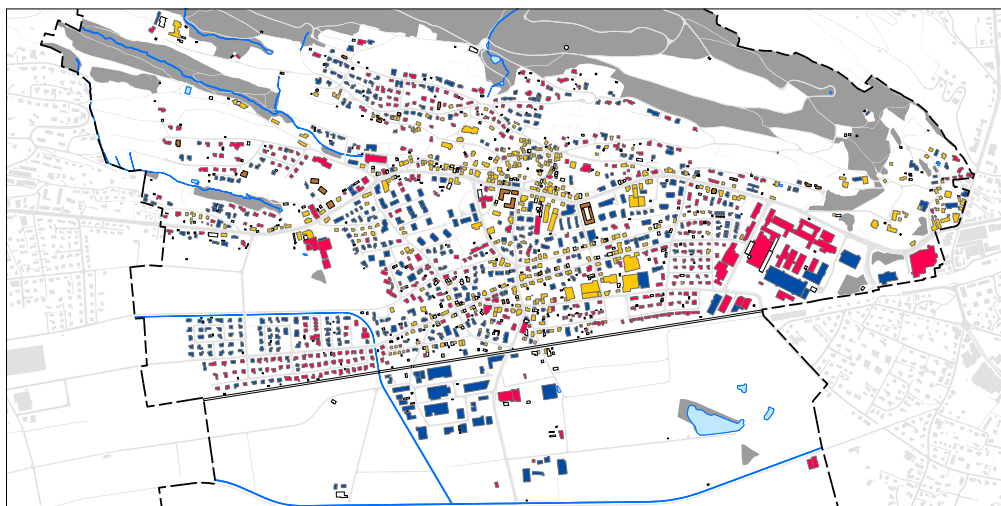


Abb. 12 Baujahr der bestehenden Gebäude¹⁴ (A3 Format im Anhang)



¹⁴ ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2017)

2.5 Kapazität der Bauzonen

2.5.1 Einwohnerdichte

Aufgrund der Einwohnerdaten kann die Einwohnerdichte pro Zone ermittelt und dargestellt werden. Während die Einfamilienhausgebiete insgesamt eine relativ geringe Dichte an Einwohnern aufweisen, haben jüngere Siedlungsergänzungen (z.B. im Dorfzentrum) höhere Dichten zu verzeichnen.

Doch Ausnahmen bestätigen auch hier die Regel. Während entlang der Hauptstrasse grundsätzlich eine mittlere bis hohe Einwohnerdichte anzutreffen ist, fallen in erster Linie die Einfamilienhausgebiete am Hang und nördlich der Bahnlinie durch eine geringere Dichte auf.

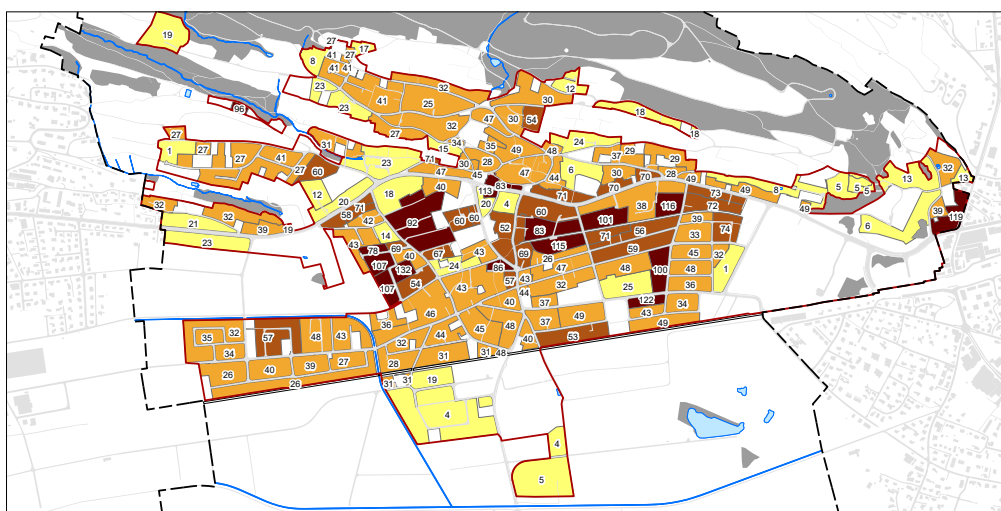
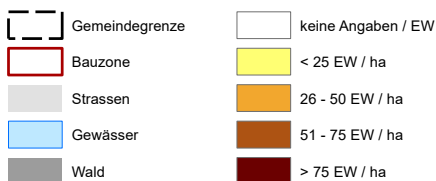


Abb. 13 Einwohnerdichte pro ha¹⁵ (A3 Format im Anhang)



¹⁵ ERR Raumplaner AG (Stand Daten 2016)

2.5.2 Raumnutzerdichte

Bei der Raumnutzerdichte handelt es sich um den rechnerisch ermittelten Wert der Dichte an Raumnutzern in einem bestimmten Gebiet (Summe aus Arbeitsplätzen und Einwohner pro Hektar). Sie gibt Auskunft darüber, in welchen Bereichen bereits heute eine intensive Nutzung stattfindet und wo prinzipiell Nachverdichtungspotenzial vorhanden ist. Für die Gemeinde kann das einen wichtigen Anhaltspunkt geben, wo in Zukunft die Aktivierung von Nutzungsreserven sinnvoll ist und wo nicht.

Bei einem Blick auf die Karte der Raumnutzerdichte in Balgach stechen vor allem die Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Bereiche entlang der Hauptstrasse durch eine hohe Raumnutzerdichte hervor. Demgegenüber spiegeln die niedrigen Werte sehr deutlich die homogenen Wohnquartiere im Bereich Mühlackerstrasse sowie am Hang wieder.

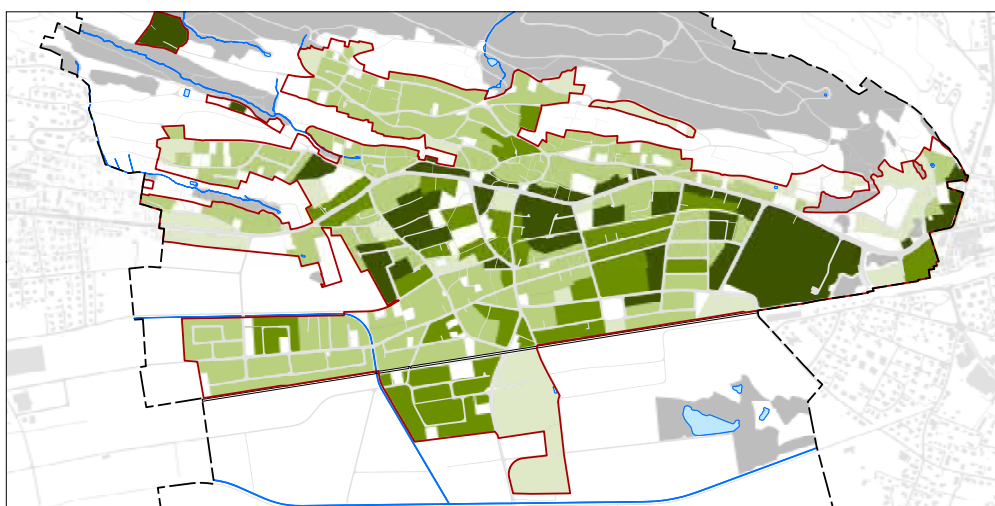
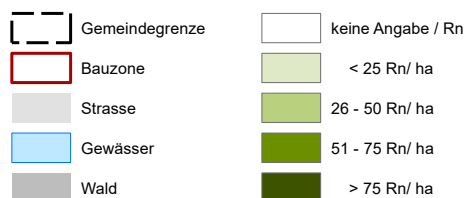


Abb. 14 Raumnutzerdichte¹⁶ (A3 Format im Anhang)



16 ERR Raumplaner (Stand Daten 2016)

2.6 Verkehr

2.6.1 Allgemeines

Die Haupterschliessung des Rheintals erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinien und Autobahnen beidseits des Rheins. Die beiden Autobahnen A13 und A14 sind dabei nur ungenügend über Querverbindungen miteinander verknüpft. Langfristiges Ziel ist es, die beiden Autobahnen grenzüberschreitend besser zu vernetzen.

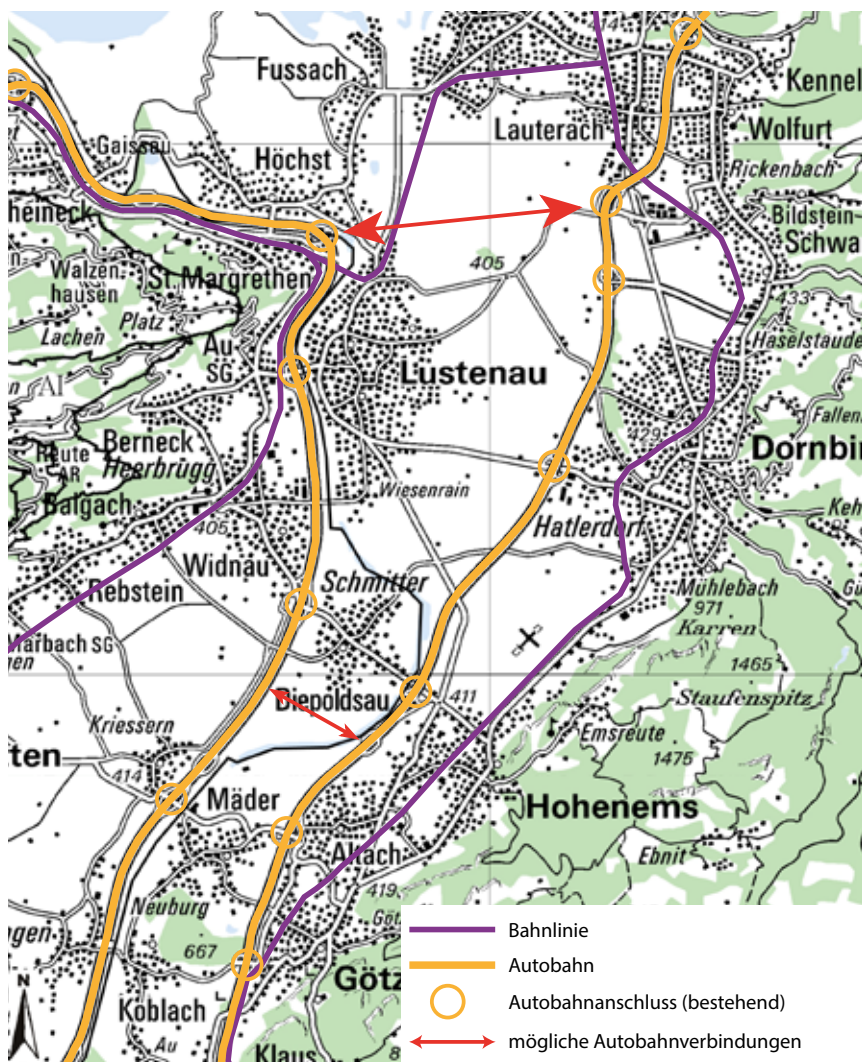


Abb. 15 Hauptverkehrslinien ÖV und MIV¹⁷

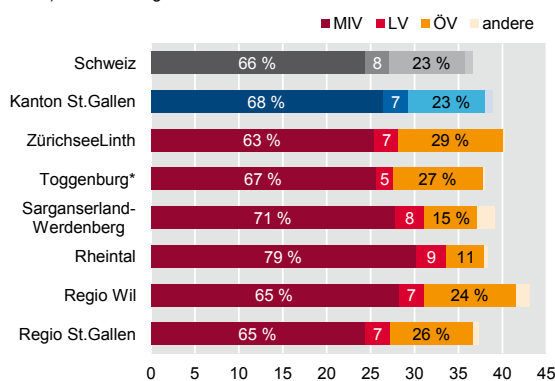
¹⁷ ERR Raumplaner AG

Für Balgach sind drei Autobahnanschlüsse von Bedeutung. In nordöstlicher Richtung verbindet die Hauptstrasse / Balgacherstrasse die Gemeinde mit dem Zentrum Heerbrugg und darüber hinaus mit den Autobahnanschlüssen Widnau sowie Au. In südwestlicher Richtung fungiert sie als wichtige Verbindung zum Autobahnanschluss Kriessern.

Bei der Verkehrsmittelwahl zeigt sich sowohl für die Region Rheintal als auch für den gesamten Kanton und schweizweit eine eindeutige Dominanz des Automobils. Im Rheintal wurden im Jahr 2010 79 % der Distanz mit dem MIV zurückgelegt. Damit ist die Region Rheintal Spitzenreiterin im Kanton St.Gallen. Dies gilt auch für den Langsamverkehr. Immerhin 9 % der Tagesdistanz werden mit dem Velo oder zu Fuss zurückgelegt. Der ÖV ist hingegen im kantonalen Vergleich mit 11 % deutlich untervertreten.

Modalsplit Tagesdistanz nach Region 2010

Tagesdistanz nach Verkehrsmittel (Anteile in Prozent und absolute Werte in Kilometer) und Wohnregion



* statistische Unsicherheit teilweise grösser als +/- 5%.

Quelle: BFS Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010

© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Fachstelle Raumbewachung

Abb. 16 Modalsplit Region Rheintal im kantonalen Vergleich¹⁸

Zeitraum 2014-16

Kanton St. Gallen und Wahlkreise (WK)

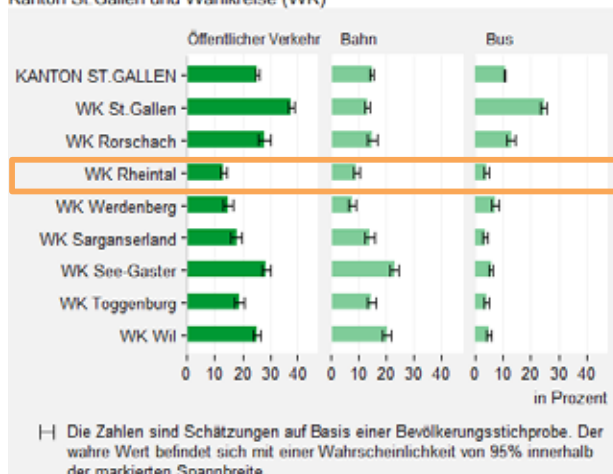


Abb. 17 Anteil des öffentlichen Verkehrs bei der Wahl des Hauptverkehrsmittel von Pendelnden¹⁹

¹⁸ Themenbericht 6 „Mobilität im Kanton St.Gallen“, November 2012.

¹⁹ Bundesamt für Statistik Strukturerhebung; Berechnungen Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen

2.6.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Strassennetz innerhalb des Gemeindegebietes Balgach wird dominiert durch die wichtige Verkehrsachse Hauptstrasse / Balgacherstrasse, welche die Gemeinde in nordöstlicher Richtung mit dem Zentrum Heerbrugg und der Autobahn verbindet. In südwestlicher Richtung fungiert die Hauptstrasse ebenfalls als Hauptverkehrsachse zu den Nachbargemeinden Rebstein, Marbach und Altstätten. Im sonstigen Gemeindegebiet stellt ein Netz aus Sammel- und Verbindungsstrassen die innerörtliche Erreichbarkeit für den MIV sicher.

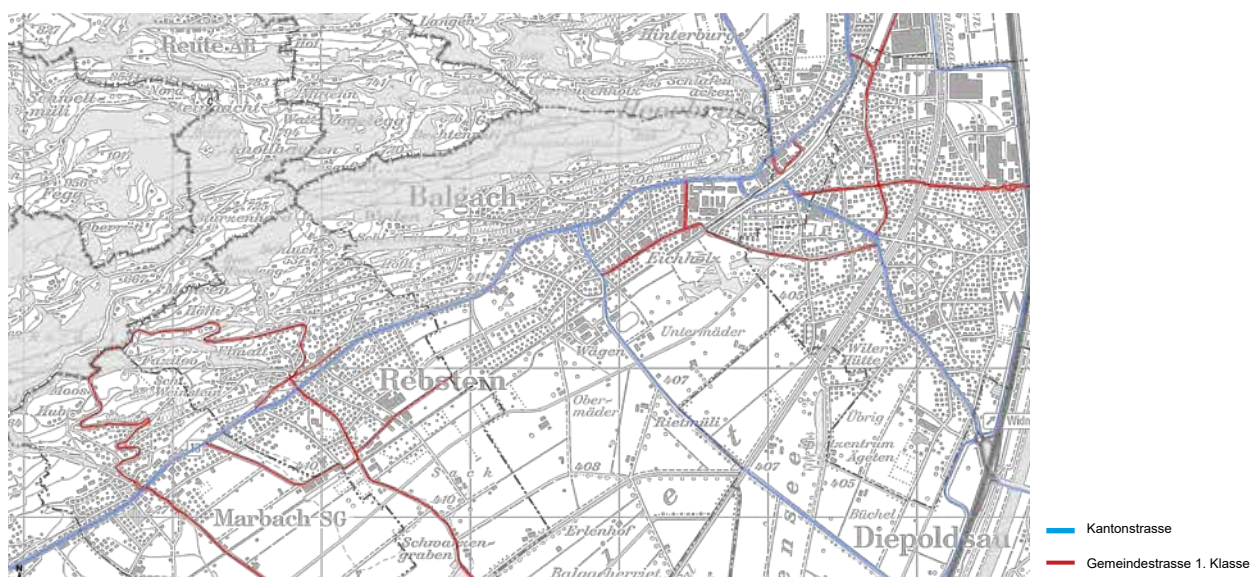


Abb. 18 Strassenklassierung²⁰

²⁰ Geoportal Kanton St. Gallen, Stand Mai 2018

2.6.3 Öffentlicher Verkehr

Auf dem Gemeindegebiet von Balgach werden 5 Bushaltestellen entlang der Hauptverkehrsachse bedient, die die Bevölkerung in einem 15 Minuten Takt an den Umsteigeknoten Bahnhof Heerbrugg anschliessen. Von dort aus verkehren diverse Zug-Verbindungen in Richtung St.Gallen und Altstätten.



Abb. 19 ÖV-Güteklasse²¹ (A3 Format im Anhang)

Innerhalb des Siedlungsgebietes zeigen sich einige Differenzen in der Qualität der ÖV-Erschliessung. Grund dafür sind im Wesentlichen die Distanzen der an der Bahntrasse liegenden Wohngebiete zur nächstgelegenen Bushaltestelle und die topografische Situation der Wohngebiete in den Hanglagen.

²¹ map.geo.admin.ch, März 2018

2.7 Kantonale und Regionale Vorgaben

2.7.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan legt die räumliche Entwicklung fest und koordiniert sämtliche Tätigkeiten, die sich auf den Raum auswirken. Er definiert die Schnittstellen zum Bund und zu den Nachbarkantonen. Für die Regional- und Gemeindeplanungen dient er als Grundlage und ist somit für alle Behörden der Gemeinden verbindlich.

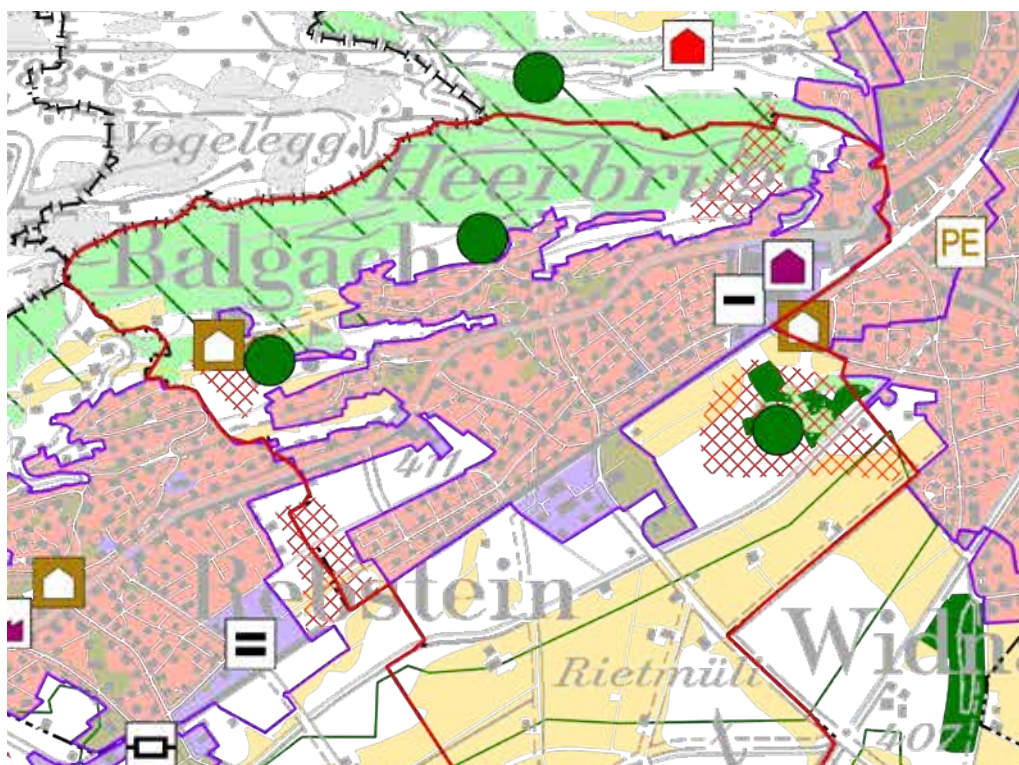


Abb. 20 Ausschnitt Kantonaler Richtplan²²

Siedlung

- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
- Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung
- Gemeinde mit definitivem Siedlungsgebiet
- Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete
- Siedlungsgliedernde Freiräume
- Schützenswerte Ortsbilder
- Öffentliche Bauten und Anlagen
- Publikumsintensive Einrichtung

Natur und Landschaft

- Naturschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Lebensräume bedrohter Arten - Kerngebiete
- Lebensräume bedrohter Arten - Schongebiete
- Lebensräume Gewässer / Auen
- Landschaftsschutzgebiete
- Geotope
- Geotope
- Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund

²² Geoportal Kanton St. Gallen, März 2018

Zudem sind die Kantone mit dem neuen Raumplanungsgesetz vom Bund verpflichtet worden, ihre Raumplanung vermehrt auf die Siedlungsentwicklung nach innen auszurichten. Der neue Teil Siedlung des kantonalen Richtplans stellt den Gemeinden die Aufgabe aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung nach innen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu fördern ist. So hat der Kanton festgelegt, dass die Gemeinden dafür zu sorgen haben, dass sich ihr Siedlungsgebiet bis 2040 um 5% (vgl. Raumnutzerdichte) zu verdichten hat. Das im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsgebiet entspricht der heute rechtskräftigen Bauzone von Balgach.

2.7.2 Gemeindeportrait gemäss kantonomer Richtplanung

Seit 2013 werden im Kanton St.Gallen flächendeckend für alle Gemeinden die Baulandreserven nach dem System Raum+ erhoben. Das System soll helfen vorhandene Nutzungspotenziale in den Gemeinden frühzeitig zu erkennen und in Wert zu setzen. Die Flächenpotentialanalyse für Balgach wurde im Jahr 2017 vom Kanton zusammen mit der ETH durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass Balgach über zahlreiche Baulücken (eingezonte, aber noch nicht überbaute Einzelparzellen) und Innenentwicklungspotentiale (Flächen mit geringem Ausbaugrad) innerhalb des Siedlungsgebietes verfügt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde die Aufgabe, die Kapazität ihres aktuellen Zonenplans zu überprüfen und die Bauzone bedarfsgerecht zu dimensionieren. Dabei hat sie die Bauzonendimensionierung auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie auf die Vorgaben des Kantons auszurichten. Somit unterstützt die Gemeinde den Kanton in seinem Bestreben der Siedlungsentwicklung nach innen. Gemäss Raumkonzept des Kantons St. Gallen wurde Balgach dem Raumtyp *Urbaner Verdichtungsraum, Regionalzentrum Heerbrugg* zugeordnet. Im Folgenden werden die kantonalen Kennzahlen für Wohn- und Mischzonen (WMZ) näher erläutert.

Wieviele Einwohner werden bis 2040 in Balgach erwartet:

Bevölkerung Gesamt 2016:	4530 Einwohner
Bevölkerung in WMZ 2016:	4335 Einwohner
erwartete Bevölkerung in WMZ 2040:	5203 Einwohner
erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040:	868 Einwohner

Wieviele Einwohner haben Platz in Balgach (Raum+, Stand der Daten 2013):

Zonenfläche bebaut:	104.8 ha
Zonenfläche unbebaut:	7.9 ha
davon Aussenreserven:	1.0 ha
Kapazität bebaute Fläche (5%):	217 Einwohner
Kapazität unbebaute Fläche:	452 Einwohner
Kapazität Total:	668 Einwohner
Kapazitätsindex:	+ 4.6%

Angestrebte Mediandichte für Balgach gemäss kantonaler Vorgaben:

Mediandichte Balgach 2016:	41 Einwohner / ha
Mediandichte im geplanten Raumtyp (gemäss Kanton St. Gallen):	57 Einwohner / ha
<i>Mediandichte im Raumtyp Landschaft mit kompakten Siedlungen²³:</i>	<i>43 Einwohner / ha</i>

Gemäss Gemeindeportrait für Balgach (vom 17. August 2017, AREG) liegt der zu erwartende Bevölkerungszuwachs bis 2040 bei ca. **868 Personen**. Das bedeutet, dass in Balgach zukünftig ca. 200 Personen mehr aufgenommen werden müssen, als es die Kapazität in den heute festgesetzten Bauzonen rechnerisch zulässt.

Aufgrund dieser Berechnung für Balgach im Raumtyp *Urbaner Verdichtungsraum* kann davon ausgegangen werden, dass Siedlungserweiterungen in Balgach grundsätzlich möglich wären. Laut kantonalen Richtlinien können Gemeinden ab einem Kapazitätsindex von -2% aufwärts neue Bauzonen bezeichnen, vorbehaltlich des Nachweises der Siedlungsentwicklung nach innen. Dieser Vorbehalt bedeutet, dass im Sinne der Innenentwicklung massgebliche Schritte innerhalb der Bauzone getätigt werden müssen, die zur Erreichung der angestrebten Mediandichte für den definierten Raumtyp führen. Erst mit einem solchen Nachweis kann perspektivisch zusätzliche Bauzone geschaffen werden.

23 Vergleich mit Raumtyp der nächst niedrigeren Dichte (Einteilung gemäss Kanton St. Gallen)

2.7.3 Agglomerationsprogramm Rheintal

Die Gemeinde Balgach ist Mitglied des Agglomerationsprogramms Rheintal. Mit dem Programm wird ein Gesamtkonzept erarbeitet, das die Entwicklung von Siedlung und Verkehr koordiniert und die Landschaft mit einbezieht. Die Agglomeration Rheintal umfasst alle davon betroffenen Gemeinden des Rheintals auf Schweizer und Österreichischer Seite.

Das Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms orientiert sich an der bestehenden polyzentrischen Siedlungs- und Verkehrsstruktur im Rheintal, die aus Knoten und Verbindungen besteht. Sechs Siedlungsschwerpunkte bilden die zukünftigen Hauptknoten im Rheintal. Wie intensiv und dynamisch die Austauschprozesse und Kooperationen zwischen diesen Knoten sind, hängt von der Qualität und der Attraktivität der Verbindungen ab. In Zukunft soll die Region Rheintal grenzüberschreitend ihr gesamtes Potenzial aktivieren und somit durch ein grösseres System mehr Synergien nutzen können.

In der polyzentrisch vernetzten Region sind sämtliche Einrichtungen der Wirtschaft, Kultur, Bildung und des Konsums auf verschiedene Standorte verteilt, werden aber von der Bevölkerung des ganzen Rheintals genutzt. Die Gemeinde Balgach ist im östlichen Siedlungsbereich ein Teil des Hauptknotens Heerbrugg und spielt daher eine nicht zu unterschätzende Rolle in der grenzüberschreitenden Vernetzung.

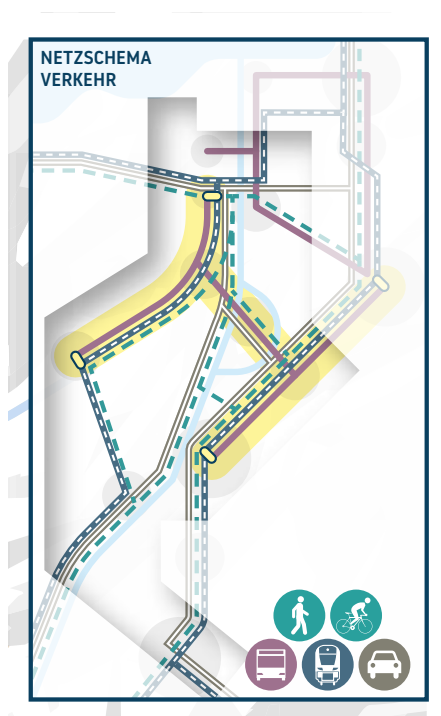


Abb. 21 Netzschema Agglomerationsprogramm Rheintal²⁴

²⁴ Region St.Galler Rheintal, AREG (2017): Agglomerationsprogramm Rheintal

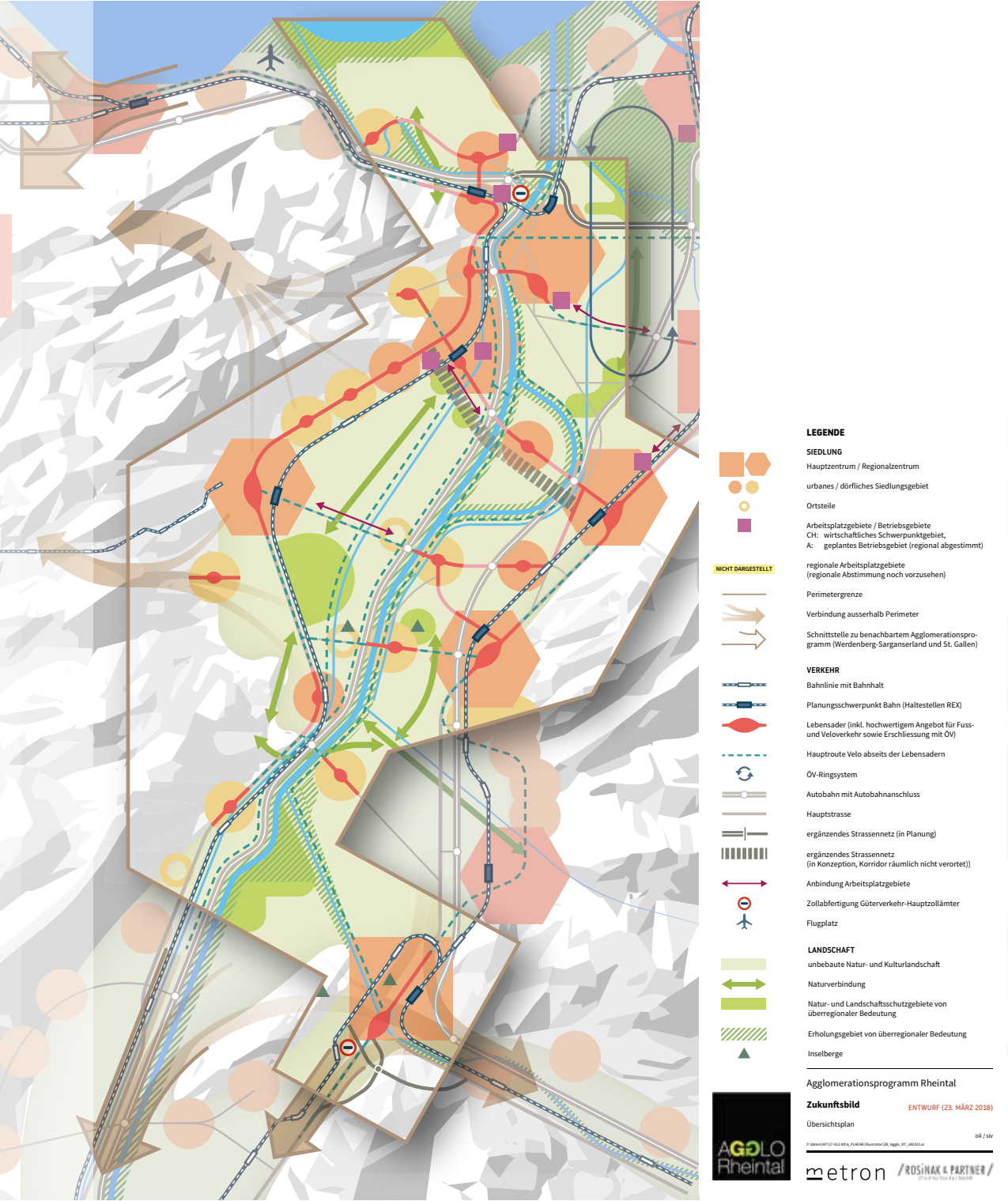


Abb. 22 Zukunftsbild Agglomerationsprogramm Rheintal²⁵

25 Region St.Galler Rheintal, AREG (2017): Agglomerationsprogramm Rheintal

3 Räumliches Entwicklungskonzept

3.1 Auftrag der Siedlungsentwicklung nach innen

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist heute Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zudem ein wichtiges Beurteilungskriterium für potentielle Bauzonenerweiterungen. Im Grundsatz gilt, dass Nutzungsreserven in den Bauzonen (z.B. effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Aufwertung der Ortszentren, Quartieraufwertungen etc.) möglichst gut zu nutzen und zu mobilisieren sind, bevor Neueinzonungen vorgenommen werden. Die Innenentwicklung leistet somit den nötigen Beitrag zum Schutz und Erhalt wertvoller Kultur- und Landschaftsräume.

Darüber hinaus bietet die Ortsplanungsrevision in Balgach (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung) die grosse Chance, die bauliche Entwicklung der Gemeinde gesamthaft zu betrachten, auf die Probe zu stellen und darauf aufbauend Strategien für die Zukunft festzulegen. Im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes werden Entwicklungsziele für unterschiedliche Gebiete aufeinander abgestimmt und entsprechende Regeln definiert.

3.2 Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die Erarbeitung des räumlichen Konzepts und der Innenentwicklungsstrategie für Balgach erfolgte in zwei Teilphasen. In einem ersten Schritt wurde die bestehende Ausgangslage analysiert und eine Standortbestimmung durchgeführt. In einem zweiten Schritt erfolgte eine fundierte Vertiefung. Quantitativ wurde aufgezeigt, welche theoretischen Nutzungsreserven in der Bauzone gemäss den geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen bestehen. Qualitativ werden anhand verschiedener Kriterien (Bebauungsstrukturen, Demografie, Erschliessung, Infrastrukturen, Gebäudealter etc.) die tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten eruiert und auf ihre Eignung beurteilt. Das Konzept bezeichnet die Gebiete, in denen in der anstehenden Planungsperiode (15-30 Jahre) die Innenentwicklung gefördert werden soll.

Mögliche Massnahmen benötigen eine klare Priorisierung, damit sie zu einer Verbesserung der in den Handlungsfeldern beschriebenen Aufgabenstellungen beitragen können. Gleichzeitig muss der Handlungsspielraum aber auch so gross bleiben, dass flexibel auf sich bietende Gelegenheiten reagiert werden kann. Innenentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer. Daher ist eine grosse Flexibilität nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer gebührend berücksichtigen zu können. Zudem ist festzuhalten, dass die Innenentwicklungsstrategie keinen abschliessenden Massnahmenkatalog darstellt. Nach Realisierung der ersten Massnahmen ist es denkbar, weitere Vertiefungsstudien für weitere Teilgebiete an die Hand zu nehmen. Ebenfalls sollen neue fachliche Erkenntnisse immer wieder in die Planungsprozesse einfließen können.

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen für die Gemeinde Balgach sieht vor, dass einzelne Gebiete anhand vier verschiedener Strategieansätze weiterentwickelt werden. Die Strategie Umstrukturieren wird hier zwar vorgestellt, kommt aber in Balgach nicht zur Anwendung. Die Strategien werden im Folgenden kurz vorgestellt.

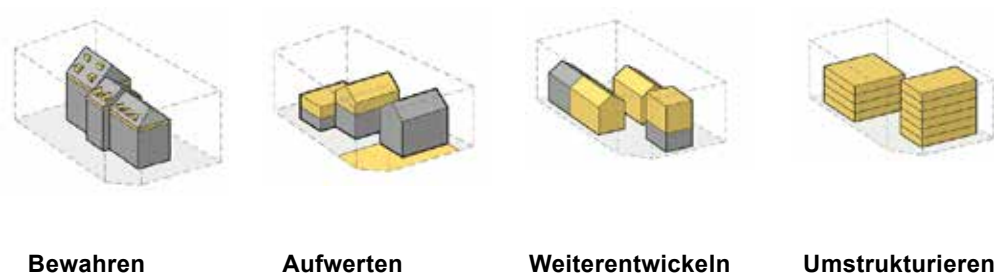


Abb. 23 Strategieansätze für eine Siedlungsentwicklung nach innen

3.3 Strategieansätze

A) Bewahren

Die zu bewahrenden Gebiete weisen meist wertvolle und identitätsstiftende Siedlungsstrukturen und schützenswerte Bausubstanzen auf. Sie sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten und bei Bedarf unter Rücksichtnahme auf den Bestand zu sanieren. Auf der einen Seite handelt es sich dabei um historisch gewachsene Gebiete mit Bauten im Ortsbildschutzgebiet (z.B. histor. Dorfkern) sowie mit geschützten Kulturobjekten (z.B. Schlossareale). Auf der anderen Seite zählt in Balgach auch ein Teil der Einfamilienhausgebiete dazu, in denen die bestehende hohe Qualität auch zukünftig erhalten bleiben soll.

B) Aufwerten

Der Strategie *Aufwerten* sind diejenigen Gebiete zugewiesen, die meist keine geschützten Kulturobjekte beinhalten, sich aufgrund älterer Bausubstanz aber in naher Zukunft für eine Aufwertung eignen. Auch in diesen Gebieten sind die vorhandenen Baustrukturen möglichst zu erhalten. Massvolle Eingriffe zur Aufwertung der Siedlungsqualität und moderaten Verdichtung sind jedoch möglich. Der Rückbau alter Gebäude und das Erstellen gut integrierter Neubauten ist möglich. Die Ursprungsnutzung ist in diesen Gebieten grundsätzlich zu erhalten.

C) Weiterentwickeln

Das *Weiterentwickeln* von Gebieten ist mit einer Erhöhung der Nutzungsdichte und einer gleichzeitigen Aufwertung der Siedlungsqualität zu verbinden. In diesen Gebieten sollen planungsrechtliche und technische Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und optimal ausgenutzt

werden. Bestehende ortsbauliche Grundmuster sollen grundsätzlich erhalten bleiben, aber die Ursprungsnutzung kann dabei durchaus angepasst und/oder erweitert werden - z.B. durch Aufzonungen bzw. Umzonungen. Dieser Kategorie sind daher die potentiellen Verdichtungsgebiete zugewiesen, welche sich aus der ortsbaulichen Analyse ergeben haben.

D) Umstrukturieren

Für eine Umstrukturierung geeignete Gebiete sind vor allem Gebiete mit Potential zum Teil- oder Totalersatz der ursprünglichen Bebauungsstruktur bzw. Nutzung durch neue typologische Interpretationen. Das heisst, durch neue Bebauungstypologien, neue Nutzungsmischungen oder einer generell neuen Nutzung können im Gebiet zukünftig deutlich höhere Dichten erreicht werden.

Zu Beginn der Konzeptentwicklung wurde für diese Strategie das Wohngebiet *Werber* zwischen Heinrich-Wild-Strasse und Kugelstrasse in Erwägung gezogen. Das Gebiet ist überwiegend von einer Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt und wird aufgrund der Nähe zum Bahnhof Heerbrugg und der direkten Nachbarschaft zum Hightech-Standort *Wild Heerbrugg Areal* über kurz oder lang unter Nutzungsdruck geraten. Diskussionen innerhalb der Arbeitsgruppe Ortsplanung sowie die Rückmeldungen von Gemeinderat und Bevölkerung zeigten, dass eine radikale Umstrukturierung des Gebietes resp. deren Umsetzung zu ambitioniert ist. Das Gebiet wird daher der Strategie *Weiterentwickeln* zugeordnet.

3.4 Analyse- und Entwurfsprozess

Bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts für Balgach wurden die Analyse der Ausgangslage, die Ergebnisse der Workshops (Kerngruppe, Gemeinderat) sowie die Erkenntnisse aus einer Ortsbegehung berücksichtigt. Aus diesen Grundlagen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Kerngruppe verschiedene Handlungsfelder abgeleitet, in denen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Handlungsbedarf besteht. Als Basis für die räumliche Entwicklungsstrategie wurden Leitsätze definiert, die in einem Konzeptplan verortet und zusammengefasst wurden.

Das vorliegende Entwicklungskonzept für Balgach inklusive der Konzeptkarte zeigt die gewünschte Richtung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 bis 30 Jahren auf und dient als zentrale Grundlage für die Revision der Ortsplanungsinstrumente (Richtplan, Zonenplan, Baureglement und Schutzverordnung).

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist ein wesentlicher Bestandteil des räumlichen Entwicklungskonzeptes. Von den bisherigen Erkenntnissen ausgehend wurden Überlegungen zur Innenentwicklung von Balgach unter Berücksichtigung der 4 erwähnten Strategie-Ansätze angestellt. Neben der Kennzeichnung der potentiellen für die Innenentwicklung bedeutsamen Gebiete sind wichtige Fokusgebiete identifiziert worden.

3.5 Identifizierte Handlungsfelder

3.5.1 Handlungsfeld 1: Bevölkerung und Arbeitsplätze

In den letzten 15 Jahren betrug das jährliche Bevölkerungswachstum in Balgach knapp 1 %. Insgesamt waren Ende 2017 ca. 4600 Einwohnerinnen und Einwohner in Balgach gemeldet.

Demgegenüber ist die Zahl der Arbeitsplätze eher stagnierend oder sogar leicht sinkend. Ende 2015 gab es ca. 3'500 Vollzeitäquivalente in Balgach. Einen wichtigen Schwerpunkt bilden dabei die qualitativ hochwertigen Arbeitsplätze auf dem *Wild Heerbrugg Areal*, die Balgach aufgrund des vorhandenen Know-hows eine internationale Strahlkraft verleihen.

3.5.2 Handlungsfeld 2: Abstimmung Siedlung und Verkehr (übergeordnet)

Die Kapazitätsgrenze der Verkehrsknoten in Heerbrugg (Kantonsstrasse) ist in Spitzenstunden erreicht, so dass die Zeitverluste durch Staubildung am Knoten Entenbad zu einem hohen Qualitätsverlust der ÖV-Verbindungen führen.

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse (BGK) wird von der Gemeinde teilweise kritisch beurteilt, da es keine befriedigende Lösung zur Bewältigung des steigenden Verkehrsaufkommens durch Intensivierung der Nutzungen (Innenentwicklung) im Raum Heerbrugg aufzeigt. Die Erschliessung des Schwerpunktes Heerbrugg mit MIV wird im Rahmen des Agglomerationsprogramms regional bearbeitet.

Balgach hat 2017 zwar den Grundsätzen der regionalen Mobilitätsstrategie zugestimmt, steht der skizzierten Funktion der Rietstrasse mit einem Anschluss nach Heerbrugg aber skeptisch gegenüber. Es wird mit einer starken Verkehrszunahme durch den Ortskern von Balgach (Riet- / Turnhallen- / Wiesenstrasse) gerechnet. Alle Strassen führen durch Wohngebiete und sind für die Funktion eines Autobahnzubringers nicht geeignet. Von Seiten des Vereins Agglomeration Rheintal wurde Balgach eine umfassende Wirkungsanalyse der verkehrlichen Auswirkungen von allfälligen Netzergänzungen zugesichert. Diese steht noch aus.

3.5.3 Handlungsfeld 3: Abstimmung Siedlung und Verkehr (lokal)

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Hauptstrasse in Balgach macht keine Aussagen zur städtebaulichen und freiräumlichen Gliederung und Gestaltung der Hauptstrasse. Im Umgang mit Einzelbauvorhaben entlang der Hauptdurchfahrtsachse (*Lebensader*) von Balgach fehlen heute gesamtheitliche Überlegungen und Leitlinien.

Einzelne Erschliessungsstrassen im Baugebiet genügen in einzelnen Abschnitten den Anforderungen einer hinreichenden Erschliessung nicht (Kreuzen zweier Fahrzeuge nicht überall möglich). Das Langsam-Verkehrsnetz (Velo / Fussgänger) weist in verschiedenen Bereichen Schwachstellen auf.

Die Parkplatzpolitik der Gemeinde basiert auf dem Grundsatz der Erstellung der erforderlichen Parkplätze auf privatem Grund. Eine Bewirtschaftung öffentlich zugänglicher Parkplätze besteht nicht. Reduktionsfaktoren bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs werden bisher nur in Ausnahmefällen berücksichtigt (Zentrum Heerbrugg).

3.5.4 Handlungsfeld 4: Siedlungsentwicklung nach innen

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den bestehenden Bauzonen liegt heute bei ca. 44 EW / ha. Nicht nur die Hanglagen sondern auch grosse Teile der Talebene weisen heute noch eine Dichte von unter 50 EW / ha auf. Gemäss Raumentwicklungskonzept Kanton St. Gallen gilt für Balgach als Raumtyp *Urbaner Verdichtungsraum* zukünftig eine theoretische Zielgrösse der Einwohnerdichte von 57 EW / ha. Die in den letzten Jahren entstandenen Überbauungen weisen mehrheitlich Dichten über 70 EW / ha auf und zeugen davon, dass die innere Verdichtung zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie möglich und bereits im Gange ist. In einigen stark durchgrüntem EFH-Quartieren mit hoher Wohnqualität kann eine pauschale Verdichtung jedoch zum Verlust der bestehenden Siedlungsqualität und Identität führen.

3.5.5 Handlungsfeld 5: Natur und Landschaft

Balgach befindet sich landschaftlich in einer exklusiven Lage. Im Norden bildet der bewaldete Hügelzug des *Hümpeler-Berges* eine natürliche topografische Grenze, von dem ein grossartiger Ausblick über das Rheintal vom Bodensee bis zum Säntis möglich ist. Der Wald übernimmt eine wichtige Schutzfunktion vor Naturgefahren, fungiert als Einzugsgebiet für die Wasserversorgung und dient der Bevölkerung als wichtiger Erholungsraum in der Freizeit.

An den Hängen tragen die Rebberge entscheidend zur Identität und Qualität in der Gemeinde als Weinbauort bei. Die Ebene südlich der Bahnlinie ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und wird durch lineare Gehölzstreifen strukturiert. Zudem ergänzen die Naturschutzareale *Höchstern* und *Moosanger* die Szenerie.

Im Südwesten wird das landschaftliche Bild vom Flussgraben der *Dorfaach* geprägt. Alle weiteren Gewässer *Eberliswisbach*, *Wolfsbach* und *Dorfbach*, welche vom Appenzellerland kommend das Gemeindegebiet von Balgach durchqueren, sind innerhalb des Siedlungsgebiets weitestgehend eingedolt und daher wenig spürbar. Zudem weisen einige Eindolungen Hochwasserschutzdefizite auf und müssen saniert bzw. neu konzipiert werden.

Begleitend zur Siedlungsentwicklung nach innen müssen neue Formen und Mechanismen zur Qualitätssicherung der Freiräume gefunden werden. Attraktiv gestaltete Freiräume in der Siedlung (privat oder öffentlich) sind für die Akzeptanz weiterer Verdichtungsschritte entscheidend. Der Sicherung und Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsflächen kommt daher eine grosse Bedeutung zu.

3.6 Ziele und Leitsätze zu den Handlungsfeldern

3.6.1 Handlungsfeld 1: Bevölkerung und Arbeitsplätze

Leitsatz A: Bisheriges Bevölkerungswachstum fortsetzen

Balgach strebt weiterhin ein moderates Wachstum unter Beibehaltung der bisherigen Bevölkerungsstruktur an, welches sich an den vorhandenen Potentialen und Möglichkeiten orientiert.

Leitsatz B: Auftrag der Innenentwicklung vor Aussenentwicklung umsetzen

In Balgach soll - abgestimmt auf die gewachsenen Strukturen - das Bevölkerungswachstum mehrheitlich durch eine qualitative Innenentwicklung in den bestehenden Bauzonen erreicht werden. Für eine qualitative Siedlungserweiterung steht das Gebiet beim Bad im Vordergrund.

Leitsatz C: Weiterentwicklung von Hightech-Cluster fördern

Der Erhalt qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze auf dem *Wild Heerbrugg Areal* und die Weiterentwicklung des Standortes als Hightech-Cluster haben oberste Priorität. Potentielle Interessenten sind durch eine gezielte und proaktive Förderung durch die Gemeinde und den Kanton unter der Prämisse Qualität vor Quantität am Standort *Wild Heerbrugg Areal* zu konzentrieren.

Leitsatz D: Bestehende Mischung an Arbeitsplätzen erhalten

Sonstige Arbeitsplätze (Kleingewerbe, Dienstleistungen, Versorgung etc.) aus anderen Bereichen sollen erhalten bleiben. Entlang der Hauptstrasse und in den Mischzonen ist ein ausgewogener Mix aus Wohnen, Gewerbe bzw. Dienstleistungen anzustreben. Grössere bis mittlere Unternehmen sind am Standort Wägen zu konzentrieren. Je nach Nachfrage soll in Richtung Süden eine Erweiterung der Arbeitszone geprüft werden.

3.6.2 Handlungsfeld 2: Abstimmung Siedlung und Verkehr (übergeordnet)

Leitsatz A: Bestehendes Hauptverkehrsnetz so belassen

Das bestehende Hauptverkehrsstrassennetz in Balgach bildet das Rückgrat der MIV-Erschliessung und bleibt solange das übergeordnete Erschliessungssystem, bis ein überzeugendes und mit der Gemeinde Balgach abgestimmtes regionales Gesamtverkehrskonzept vorliegt.

Leitsatz B: Erschliessung Zentrum Heerbrugg kurz- bis mittelfristig optimieren

Zur Gewährleistung der gewünschten Nutzungsverdichtung im Bereich *Wild Heerbrugg Areal* setzt sich Balgach das Ziel, in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton und den betroffenen Gemeinden die bestehenden Kapazitätsengpässe im Raum Heerbrugg durch entsprechende planerische und bauliche Massnahmen zu verbessern.

Leitsatz C: Langfristig regionales Verkehrskonzept erarbeiten

Balgach beteiligt sich an der Erarbeitung einer Lösung für das MIV-Erschliessungsnetz im regionalen Gesamtinteresse. Das regionale Strassennetz ist so auszulegen, dass aus neuen Verbindungsfunktionen keine Mehrbelastungen (Durchgangsverkehr) in Wohngebieten von Balgach entstehen.

3.6.3 Handlungsfeld 3: Abstimmung Siedlung und Verkehr (lokal)

Leitsatz A: Entwicklungsachse Hauptstrasse aufwerten

Balgach erarbeitet ergänzend zum bestehenden Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) ein ganzheitliches Konzept zum zukünftigen Umgang mit dem Entwicklungsschwerpunkt Hauptstrasse. Ein Konzept zur *Lebensader* Hauptstrasse soll u.a. Aussagen zum gesamten Strassenraum, zukünftigen Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Versorgung), zur ortsbaulichen Gliederung (dörflich, städtisch), zur Erschliessung der angrenzenden Grundstücke und zur Gestaltung der Bauten und Freiräume machen.

Leitsatz B: Öffentlichen Verkehr (ÖV) fördern

Balgach unterstützt Massnahmen, welche die zeitliche Verfügbarkeit des ÖVs verbessern ohne die bestehende Kapazität des MIV einzuschränken. Der Komfort soll mit gut erreichbaren und zeitgemäss ausgerüsteten Haltestellen (Barrierefreiheit, Signalisation, Velostellplätze) laufend verbessert werden.

Leitsatz C: Qualität des öffentlichen Raums steigern

Getreu dem Motto *Strassenräume sind Lebensräume* erarbeitet die Gemeinde Balgach ein Gesamtkonzept für eine klare Hierarchisierung und Programmierung verschiedener Strassentypen (Hauptverkehrsstrasse, Sammelstrasse, Erschliessungsstrasse). Im Zuge dessen sollen öffentliche Strassen durch eine gestalterische Aufwertung neben der rein verkehrlichen Funktion weitere Aufgaben innerhalb des Siedlungsgebietes (Biodiversität, Stadtklima, Erholung, Aufenthalt) übernehmen.

Leitsatz D: Langsam-Verkehrsnetz ausbauen

Balgach setzt sich das Ziel, den prozentualen Anteil von Fuss- und Veloverkehr am gesamten Verkehrsaufkommen (Modalsplit) zu erhöhen. Eine hohe Priorität hat daher die Identifizierung und Beseitigung der Schwachstellen sowie die Bewältigung neuer Herausforderungen (E-Bikes) im Langsam-Verkehrsnetz. Das Wegnetz für Velofahrende und Fussgänger soll durchgängig sichtbar, gut erreichbar sowie sicher gestaltet werden.

Leitsatz E: Parkplatzkonzept entwickeln

Balgach entwickelt ein Konzept für eine zukunftsorientierte Parkplatzpolitik im öffentlichen Raum.

Leitsatz F: Querung des Bahnkorridors verbessern

Balgach prüft und fördert verschiedene Möglichkeiten der Querung der Bahngleise zur Vernetzung und Aufwertung der Verkehrsverbindungen.

3.6.4 Handlungsfeld 4: Siedlungsentwicklung nach innen

Leitsatz A: Hohen Anspruch an qualitative Baukultur etablieren

Balgach stellt einen hohen Qualitätsanspruch an eine ganzheitliche Baukultur. Dabei geht Baukultur über die architektonische Gestaltung von Bauten und Infrastrukturen hinaus; sie umfasst neben der Umgebungsgestaltung auch die Ortsplanung, den Städtebau sowie die Kunst im öffentlichen Raum. Baukultur betrifft somit nicht nur Planer und Spezialisten, sondern alle Menschen, die mit gebauter Umwelt konfrontiert sind. Die qualitative Beurteilung erfolgt durch versierte Fachleute, deren Tätigkeit rechtlich und politisch verbindlich verankert ist.

Leitsatz B: Vision für die Dorfmitte entwickeln

Balgach entwickelt in Zusammenarbeit mit seiner Bevölkerung eine gemeinsame Vision für die Dorfmitte. Es soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, welches u.a. Aussagen zur Dimension zukünftiger Bauvolumen, zu möglichen Nutzungen, zum Verkehr, zur Differenzierung der Freiflächen und zur Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die Bevölkerung beinhaltet.

Leitsatz C: Innenentwicklungsstrategie (IE-Strategie) entwickeln und umsetzen

Balgach bekennt sich zur Siedlungsentwicklung nach innen und sorgt dafür, die bestehende Lebens- und Siedlungsqualität im Zuge einer baulichen Verdichtung in den Bauzonen zu erhalten und zu erhöhen. Die IE-Strategie zeigt auf, welche Zielsetzungen in welchem Gebiet verfolgt werden (Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln) und legt die wichtigsten Fokusgebiete fest. Die Umsetzung der Innenentwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern.

Leitsatz D: Konzepte zur qualitativen Innenentwicklung fördern

Balgach fördert in ausgewählten Gebieten parzellenübergreifende und ganzheitliche Konzepte zur qualitativen Innenentwicklung. Am Beispiel eines klar begrenzten Gebietes soll mit Beteiligung der Grundeigentümer der Prozess der Innenentwicklung in der Praxis erprobt werden. Die daraus gewonnenen Erfahrungen - hinsichtlich städtebaulicher Qualitäten und Beteiligungsverfahren - sollen zur Entwicklung eines bedarfsgerechten Beratungsangebots für die Bevölkerung genutzt werden.

Leitsatz E: Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft gestalten

Balgach setzt sich dafür ein, die bestehenden Siedlungsränder zu erhalten und durch eine gezielte Gestaltung langfristig zu stärken. Als Übergangsbereiche zwischen bebauter Siedlung und unbebauter Landschaft sollen sie zukünftig als robuste Grenze und Pufferraum zwischen Bauzone und Nichtbauzone fungieren. Die Bahnlinie ist als klare Siedlungsgrenze für Wohnnutzungen beizubehalten.

3.6.5 Handlungsfeld 5: Natur und Landschaft

Leitsatz A: Ökologisch-wertvolle Gebiete für die Naherholung erlebbar machen

Balgach strebt in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und in Abstimmung mit den Massnahmen der Hochwasserschutzprojekte *Rheintaler Binnenkanal* und *Ländernaach* die Sicherung des Naturschutzgebietes *Höchstern* an.

Leitsatz B: Identitätsstiftende Grünräume bewahren

Die prägenden Reblagen in Balgach sollen langfristig erhalten bleiben oder als Grünräume mit alternativer Bewirtschaftung bewahrt werden. Gleiches gilt für die grossen zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen zwischen Bahnlinie, Naturschutzgebiet und Rheintaler Binnenkanal. In Kombination mit den Waldflächen im Norden sind die Grünräume und deren Verbindungen für die Erholung der Bevölkerung (Wege, Bänke, Bäume) aufzuwerten.

Leitsatz C: Lineare Gewässerräume aufwerten

Die linearen Gewässerläufe sind für die Vernetzung der natürlichen Lebensräume (ökologische Aufwertung) und als Achsen für die Naherholung (attraktive Wegverbindungen) innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes aufzuwerten. Im Rahmen von Hochwasserschutzprojekten sind ökologische und gestalterische Aufwertungen anzustreben und umzusetzen.

Leitsatz D: Freiraumkonzept erarbeiten und umsetzen

Balgach erarbeitet ein Gesamtkonzept für die Naherholung seiner Bevölkerung. Ziel ist es, wichtige innerörtliche Freiräume zu definieren, diese qualitativ aufzuwerten und miteinander zu verbinden. Dabei sollen Freiflächen bei Gebäuden und Restflächen ohne konkrete Nutzungen besser öffentlich nutzbar und zugänglich gemacht sowie ausgewählte Strassen und Wege zu attraktiven Verbindungsachsen aufgewertet werden. Darüber hinaus können grosse private Überbauungen mehr Verantwortung für die Sicherung der Siedlungsqualität übernehmen.

3.7 Synthesekarte

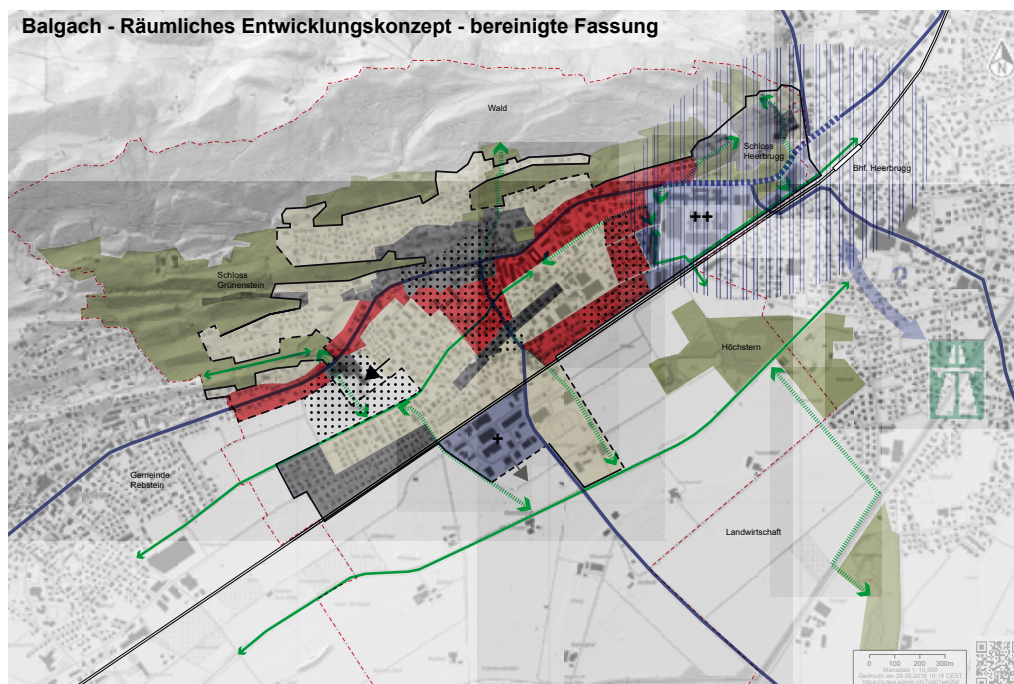


Abb. 24 Entwurf räumliches Entwicklungskonzept²⁶ (A3 Format im Anhang)

Legende

Gebiete Bewahren	Fokusgebiete	übergeordnetes MIV-Netz
Gebiete Aufwerten	Siedlungsrand klar	Kapazitätsausbau
Gebiete Weiterentwickeln	Siedlungsrand unklar	Anbindung Heerbrugg-Autobahn langfristig offen
Arbeitszone	Erweiterung Wohnzone langfristig	LV-Verbindung
Wichtige Grünräume	Erweiterung Arbeitszone langfristig	LV-Verbindung Aufwertung
	Prioritätensetzung Arbeitszonen	Bereich Zentrum Heerbrugg

3.8 Fokusgebiete

Neben den Gebieten, für die eine der Strategieansätze - 1. Bewahren, 2. Aufwerten und 3. Weiterentwickeln - vorgeschlagen wird, konnten in Balgach besondere Fokusgebiete identifiziert werden, die in der zukünftigen Ortsplanung eine Schlüsselrolle übernehmen. Aufgrund ihrer Lage, Komplexität und Bedeutung stellen sie wichtige Gebiete dar, in denen sich mehrere Themen aus den Handlungsfeldern überlagern. Daher sollte auf diese Bereiche im Rahmen der Ortsplanung ein besonderer Fokus gerichtet werden. Die Fokusgebiete werden im Folgenden kurz charakterisiert.

26 ERR Raumplaner AG, März 2019

3.8.1 Fokusgebiet Innenentwicklung *Grossraum Werber*



Abb. 25 Luftbildausschnitt Fokusgebiet ²⁷

Das Wohngebiet zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie ist heute überwiegend von locker angeordneten Einfamilienhäusern geprägt. Es wird aufgrund der Nähe zum Bahnhof Heerbrugg und der direkten Nachbarschaft zum Hightech-Standort *Wild Heerbrugg Areal* über kurz oder lang zunehmend unter Nutzungsdruck geraten. Unter diesen Vorzeichen scheint das Gebiet der geeignete Ort in Balgach zu sein, langfristig eine quantitative wie auch qualitative Innenentwicklung zu ermöglichen. In diesem Gebiet ist das Potential mit Studien zu evaluieren und eine entsprechende Transformation vorzubereiten. Der Zeitpunkt ist noch offen.

Identifizierte Themen:

- Ortsbauliche Studien (Nutzungen, Freiräume, Verkehr, Gestaltung) lancieren
- Prozess der qualitativen Innenentwicklung mit Beteiligung der Eigentümer ~~erproben~~
- Schnittstelle zu Bahntrasse aus funktionaler und gestalterischer Sicht klären
- Gestaltungskonzept für Strassenräume (Heinrich-Wild-Strasse / Kugelstrasse / J. Schmidheinystrasse) entwickeln
- Möglichkeit für Querung der Bahngleise prüfen
- Schwachstellen bezüglich Langsamverkehr (Velo, Fussverkehr) identifizieren und beseitigen

²⁷ ERR Raumplaner AG

3.8.2 Fokusgebiet *Balgach Dorfmitte*



Abb. 26 Luftbildausschnitt Fokusgebiet ²⁸

Im dargestellten Fokusgebiet besteht ein grosses Potential für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen. Heute ist der Bereich zwischen altem Dorfkern nördlich der Hauptstrasse und dem Gebiet um die Mühlsteinstrasse / J. Schmidheinystrasse in erster Linie von Verkehr, heterogener Siedlungs- und Aufenthaltsqualität sowie unternutzten Freiflächen geprägt. Zudem wird die Nord-Süd-Verbindung zu den Sportanlagen südlich der Bahnlinie für den Langsamverkehr zunehmend wichtiger. Um in Ergänzung zum Zentrum Heerbrugg als Identifikations- und Begegnungsort für die Dorfbevölkerung in Balgach dienen zu können, muss das Gebiet zukünftig mit einer klaren ortsbaulichen Vision versehen werden. Einige Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine gute Basis für eine hohe Handlungsfähigkeit gegeben ist. Eine Attraktivitätssteigerung kann durch bauliche Ergänzungen bzw. die Ansiedlung neuer öffentlicher Nutzungen oder auf freiraumplanerischer Ebene durch eine Aktivierung und Aufwertung der Freiräume erfolgen.

Identifizierte Themen:

- In Zusammenarbeit mit der Bevölkerung eine Vision für den Dorfkern entwickeln
- Ortsbauliche Studien (Nutzungen, Freiräume, Verkehr, Gestaltung) lancieren
- Qualitative Innenentwicklung durch hochwertige bauliche Verdichtung weiterentwickeln
- Schnittstelle zu Hauptstrasse aus funktionaler und gestalterischer Sicht klären
- Gestaltungskonzept für Strassenräume (Turnhallen- / Rietstrasse) entwickeln
- Schwachstellen bezüglich Langsamverkehr (Velo, Fussverkehr) identifizieren und beseitigen

28 ERR Raumplaner AG

3.8.3 Fokusgebiet *Siedlungserweiterung Sinkeren*



Abb. 27 Luftbildausschnitt Fokusgebiet ²⁹

Der ehemalige Restaurations- und Hotelbetrieb Bad Balgach wurde im Jahre 2017 eingestellt. Als traditioneller Weinbaubetrieb ist er ein wichtiger Teil der Balgacher Geschichte, somit trägt er erheblich zur Identität von Balgach bei. Aufgrund der überschaubaren Eigentümerstruktur des Areals besteht die Chance für die Gemeinde, in Zusammenarbeit mit den Eigentümern die Entwicklung des Gesamtareals voranzutreiben und somit einen wertvollen Beitrag zu einer qualitativen Siedlungsentwicklung zu leisten. Wünschenswert wäre es, eine ganzheitliche Siedlungserweiterung mit Vorbildfunktion zu lancieren, bei der die Öffnung und Gestaltung der eingedolten Bäche sowie die langfristige Sicherung hochwertiger und öffentlich zugänglicher Freiräume sichergestellt werden.

Identifizierte Themen:

- Ortsbauliche Studien (Nutzungen, Freiräume, Verkehr, Gestaltung) lancieren
- Integration der geschützten Bausubstanz in Gesamtkonzept klären
- Definition und Gestaltung von robusten Siedlungsrand anstreben
- Schnittstelle zu Hauptstrasse aus funktionaler und gestalterischer Sicht klären
- Offenlegung, Umlegung und Gestaltung von eingedolten Bachläufen (Erholung, Ökologie, Biodiversität) prüfen
- Erweiterung Bauzone inklusive Erschliessung sicherstellen
- Berücksichtigung von best. Gehölzen und Wald
- Hochwertige öffentliche Freiraumstruktur sichern und schaffen

²⁹ ERR Raumplaner AG

3.9 Bauzonenreserven / Siedlungsdimensionierung

3.9.1 Kapazitätsberechnung kommunale Richtplanung

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Der Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen ist dafür ein wichtiges Beurteilungskriterium für potentielle Bauzonenerweiterungen. Im Grundsatz gilt, dass Nutzungsreserven in den Bauzonen (z.B. effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Aufwertung der Ortszentren, Quartieraufwertungen etc.) möglichst gut zu nutzen und zu mobilisieren sind, bevor Neueinzonungen vorgenommen werden. Das Gemeindeportrait des Kantons und die darin festgesetzte Vorgabe einer Mediandichte von 57 EW/ha bilden die Grundlage bzw. Messlatte, die es nun zu überprüfen gilt.

3.9.2 Kapazität - überbaute Flächen

Veranschlagt man die vom Kanton festgelegte allgemeine Verdichtung von 5% (Bedarf bis 2040 gemäss St. Galler Modell) auf die als überbaut geltenden Gebiete in den bestehenden Wohn- und Mischzonen (4335 EW, 104.8 ha), so kann im heutigen Baugebiet von Balgach pauschal mit einer zusätzlichen Kapazität von ca. **220 Einwohnern** gerechnet werden. Seit Erstellung des Gemeindeportraits durch den Kanton (Stand Daten 2016) ist die Bevölkerung in Balgach bis heute bereits um ca. 100 Personen angestiegen.

Weitergehend wird davon ausgegangen, dass das Verdichtungspotential in den Gebieten der Strategie *Weiterentwickeln* (Hauptstrasse, Werber, Dorfmitte) deutlich grösser als 5% sein könnte. Legt man hier den vorgegebenen Mediandichtewert (57 EW/ha) des Raumtyps *Urbanner Verdichtungsraum* zugrunde, so kann von einer zusätzlichen Kapazität von rund 250-300 Personen im heute überbauten Gebiet ausgegangen werden. Mit der Förderung der Strategie Weiterentwickeln in diesen Gebieten wäre bereits eine wichtige Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen nachweisbar.

Abb. 28 Übersicht rechtskräftiger Zonenplan Grossraum Werber³⁰

3.9.3 Kapazität - unüberbaute Flächen

Abb. 29 Übersicht Bauzonenreserven Gemeinde Balgach³¹ (A3 Format im Anhang)

Seit Erstellung des Gemeindeportraits durch den Kanton im Jahr 2013 wurden einige Baulücken überbaut bzw. mit einer Planung versehen. In der aktualisierten Übersicht über die Bauzonenreserven sind daher alle projektierten und realisierten Projekte ausgeklammert worden.

³⁰ Geoportal Kanton St. Gallen

³¹ ERR Raumplaner AG

In den rechtlich festgesetzten Bauzonen stehen heute in Balgach noch ca. 5 ha unbebaute Flächen (blau) zur Verfügung, in denen eine zusätzliche Kapazität von rund **220 Einwohnern** veranschlagt werden kann.

Ähnliches gilt für die Flächen mit Innenentwicklungspotential (rote Flächen), die heute sehr locker bebaut sind aber aufgrund ihrer Dimension ein grosses Potential für eine innere Verdichtung haben. Gemäss der Kapazitätsberechnung in diesen Bereichen kann auch hier von einer zusätzlichen Kapazität von rund **110 Einwohnern** ausgegangen werden.

3.9.4 Fazit für die Siedlungsdimensionierung von Balgach bis 2040

Kantonale Prognose gemäss Gemeindeportrait (2016):

- erwartete Bevölkerung in Wohn- und Mischzonen (WMZ): **+ 868 EW**

Aktuelle Situation Gemeinde:

- Bevölkerungswachstum seit Erstellung Gemeindeportrait (2016): **+ 100 EW**

Bebaute Flächen:

- Allgemeine Verdichtung im Bauzonengebiet nach Vorgabe Kanton (5%) -> **+ 220 EW**
- Kapazität Verdichtung Gebiete *Weiterentwickeln* -> + 250 - 300 EW

Unüberbaute Flächen:

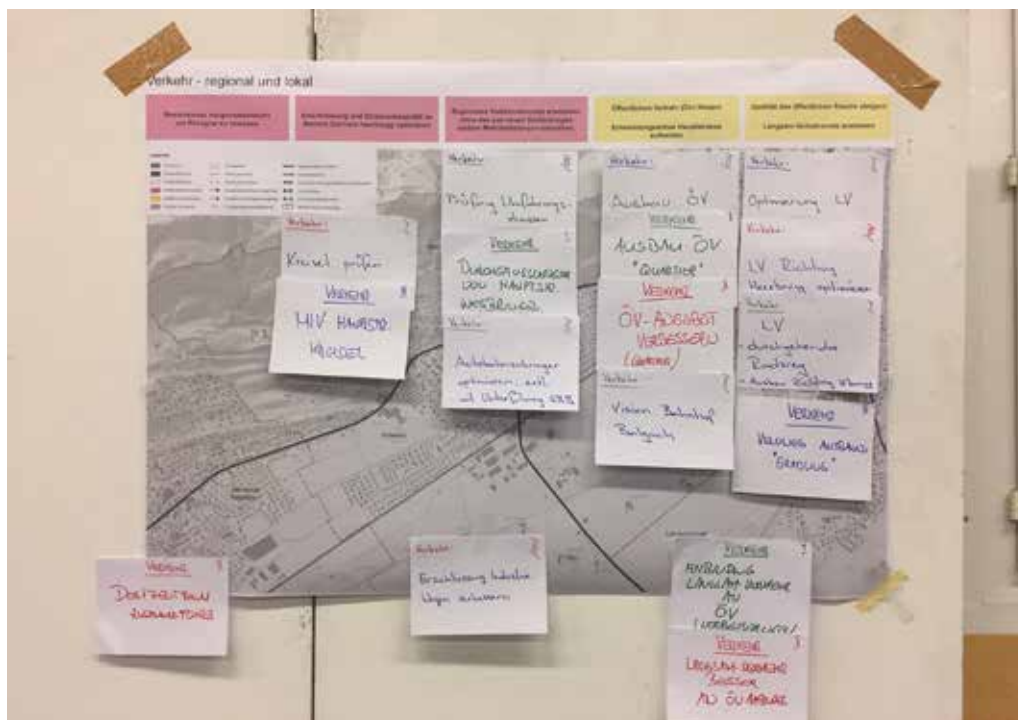
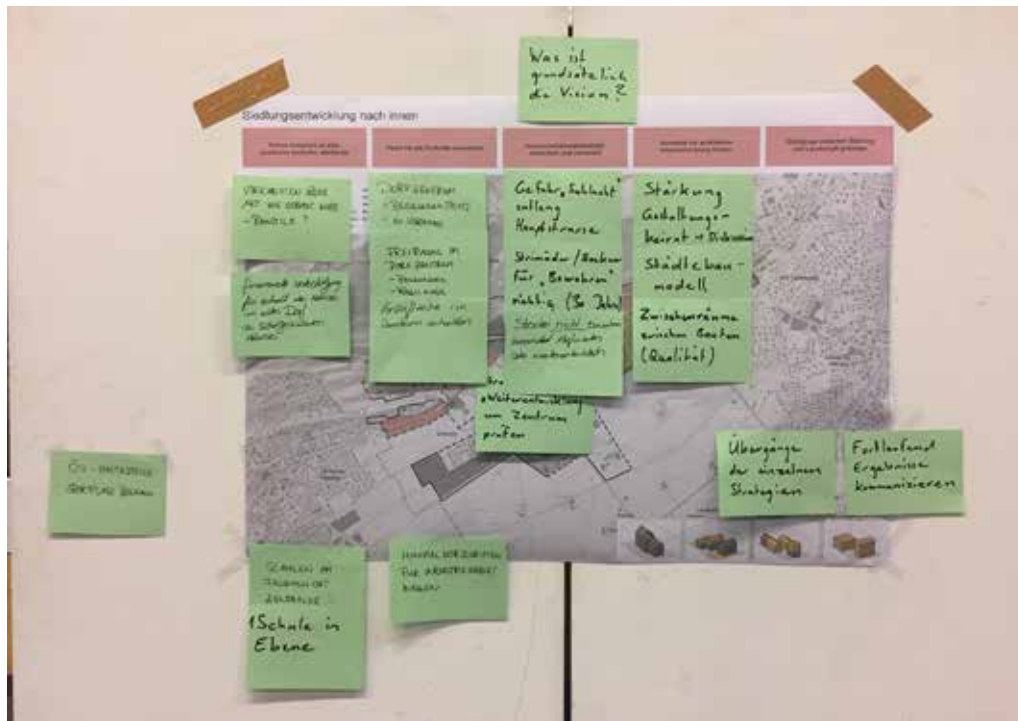
- Kapazität für Verdichtung in Baulücken unabhängig von Raumtyp -> **+ 220 EW**
- Kapazität für Verdichtung auf Flächen mit Innenentwicklungspotential -> **+ 110 EW**

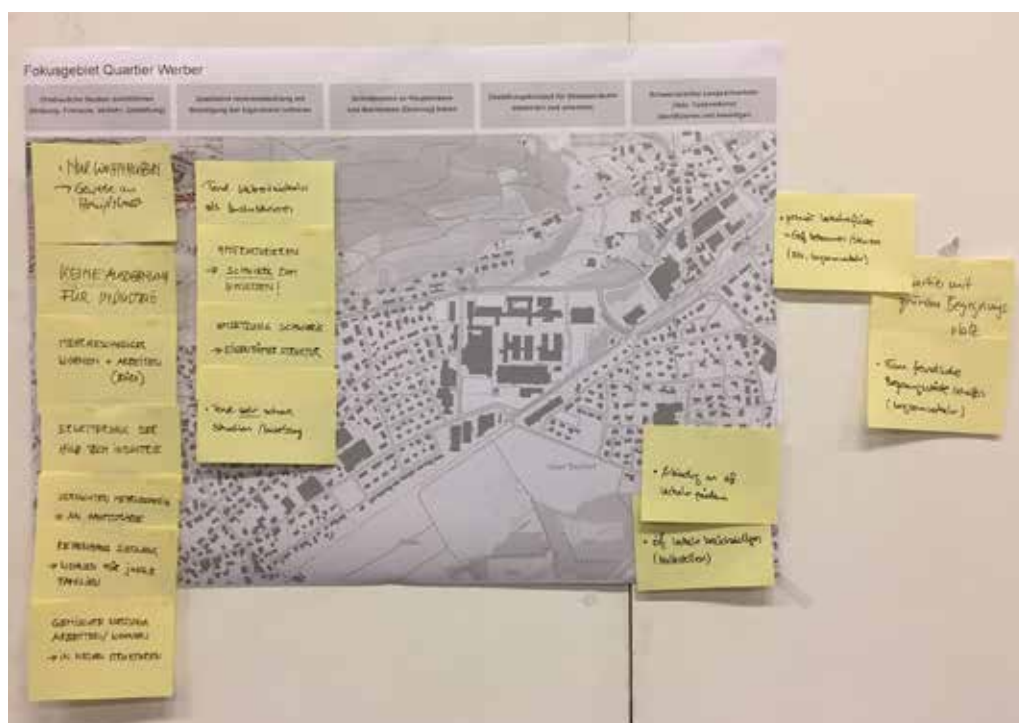
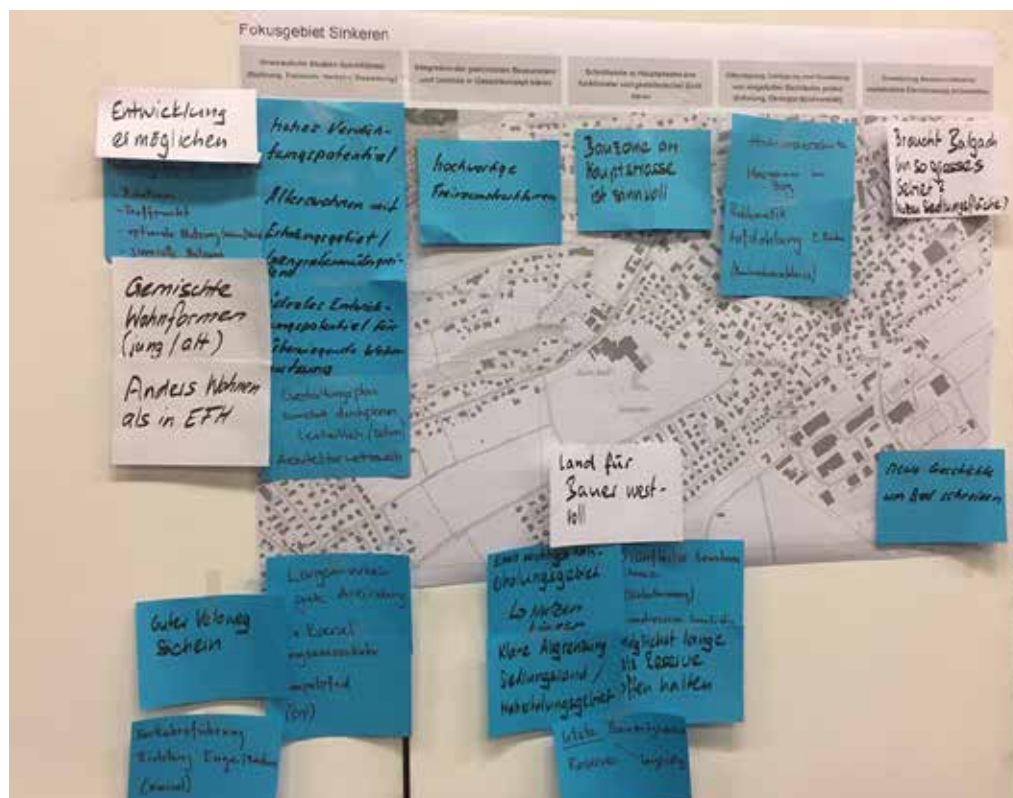
Unterm Strich kann das vom Kanton prognostizierte Bevölkerungswachstum (868 EW) innerhalb der heutigen Bauzonen (WMZ) knapp generiert (850 EW) werden. Der vom RPG geforderte nachhaltige Umgang mit dem Boden und die Förderung einer Siedlungsentwicklung nach innen könnte daher mit den neuen Planungsinstrumenten hervorragend umgesetzt werden. Perspektivisch gesehen, kann der prognostizierte Bevölkerungszuwachs im Richtplanhorizont bis 2040 aber vermutlich mit der Innenentwicklung allein nicht erreicht werden. Die Deckung von zusätzlichem Wohnraum für die prognostizierten Einwohner kann daher mittel- bis langfristig nur mit einer Siedlungserweiterung an einem geeigneten Ort erreicht werden. Bei zusätzlichen Bedarf müsste rechtzeitig eine entsprechende Interessenabwägung durchgeführt werden.

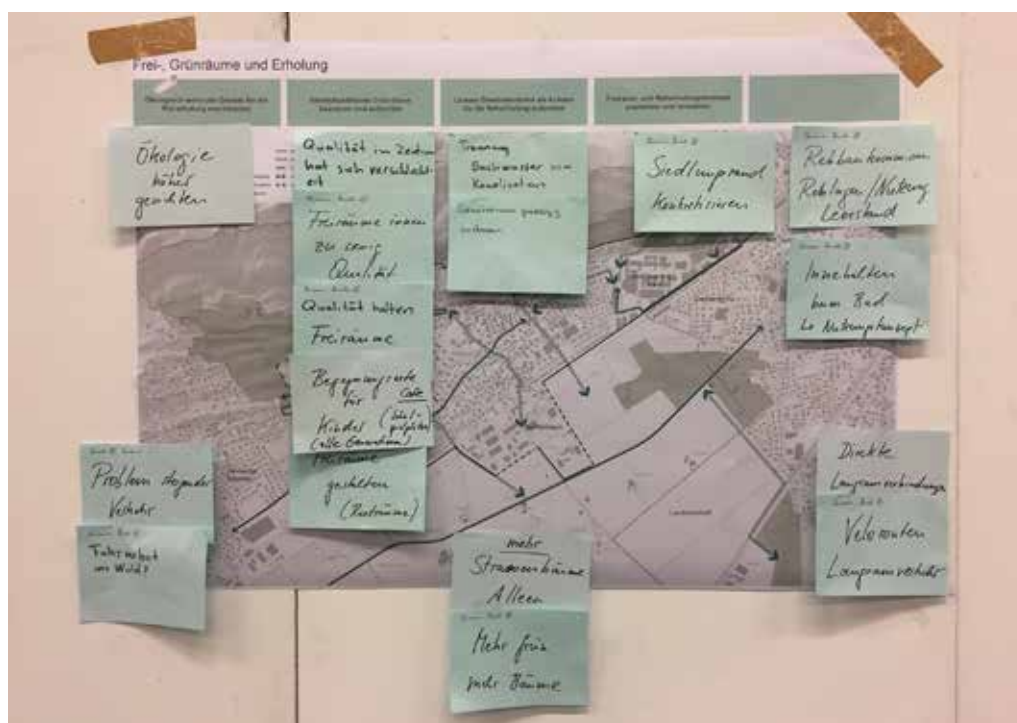
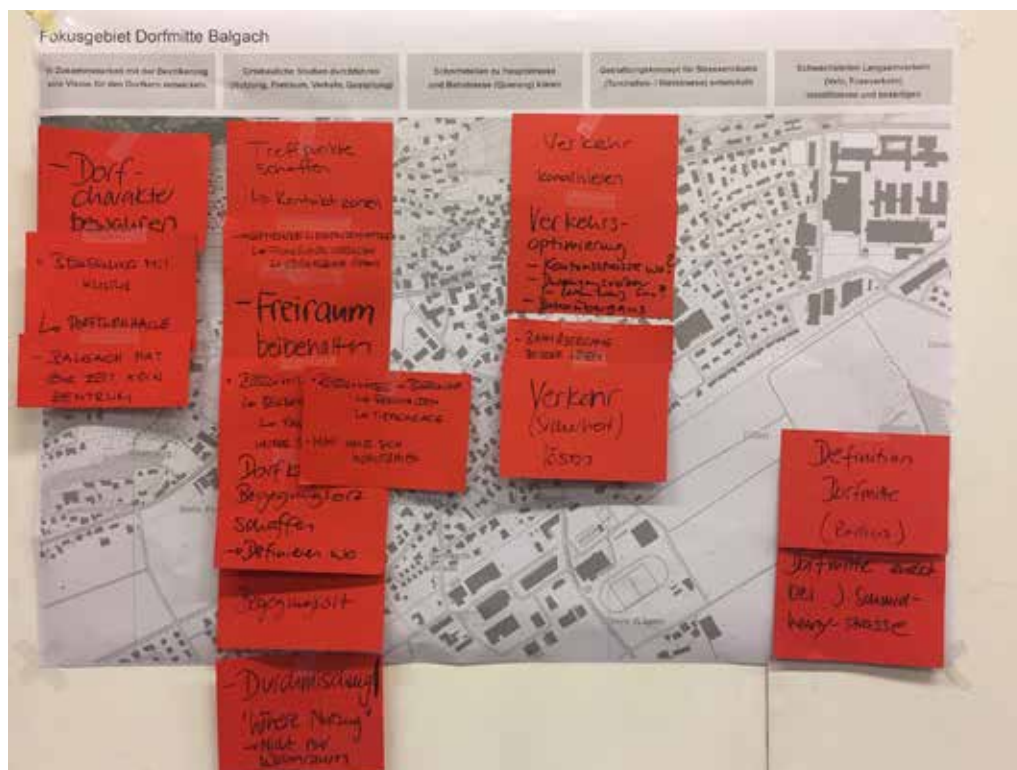
4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Das räumliche Entwicklungskonzept für Balgach wurde der Balgacher Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. In einem zweigleisigen Verfahren (Diskussionsabend, schriftliche Vernehmung) konnte die Bevölkerung ihre Ideen und Bedenken zum Raumkonzept von Balgach einbringen. Im Rahmen eines öffentlichen Diskussionsabends am 7. Februar 2019 in der Mehrzweckhalle Balgach diskutierte die Bevölkerung mit Vertretern und Vertreterinnen der Gemeinde und untereinander die Vor- und Nachteile der zukünftigen Entwicklungsabsichten.

Die Ergebnisse und Rückmeldungen sind in Plakaten auf den folgenden Seiten stichpunktartig zusammengefasst und dokumentiert. Sie werden im Rahmen der Zweckmässigkeit in die Detaillierung der Planungsinstrumente (Richtplan, Zonenplan, Baureglement) einfliessen. Im weiteren Verlauf der Ortsplanungsrevision ist zur Anhörung und Verabschiedung der revidierten Planungsinstrumente ein weiteres Mitwirkungsverfahren der Balgacher Bevölkerung geplant.







5 Anhang

- Übersicht zu Siedlungsentwicklung von 1853 - 2017 (A4)
- Karte zu Arbeitsplatzdichte (Vollzeitäquivalente VZÄ) in Balgach (A3)
- Karte zu Gebäudekategorien in Balgach (A3)
- Karte zu Bauperioden in Balgach (A3)
- Karte zur Einwohnerdichte in Balgach (A3)
- Karte zur Raumnutzerdichte in Balgach (A3)
- Zukunftsbild Agglomerationprogramm Rheintal (A3)
- Karte mit Übersicht der Bauzonenreserven in Balgach (A3)
- Kantonales Gemeindeportrait von Balgach (A4)
- Karte zu räumlichen Entwicklungskonzept von Balgach (A3)