

Sondernutzungsplan Bad Balgach

Planungsbericht

Impressum

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

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

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

Fachbearbeitung
Nicolas Keller
BSc ETH in Geomatik und Planung
MSc ETH in Raumentwicklung und Infra-
struktursysteme

Qualitätsmanagement
31.10.2024 | Kap 1 bis 2 (sbo)
04.11.2024 | Kap 3 bis 4 (fhu)

4.3232.006.350:
PB_Bad_Balgach_241114.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
2 Interessenabwägung	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Konzept	22
2.3 Beurteilung und Abwägung	29
3 Instrumente	34
3.1 Regelungsbedarf	34
3.2 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan	34
3.3 Abweichungen zur Regelbauweise	39
4 Bewilligung	42
4.1 Vorprüfung	42
4.2 Mitwirkung	44
Anhang	47
Beilage	51

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

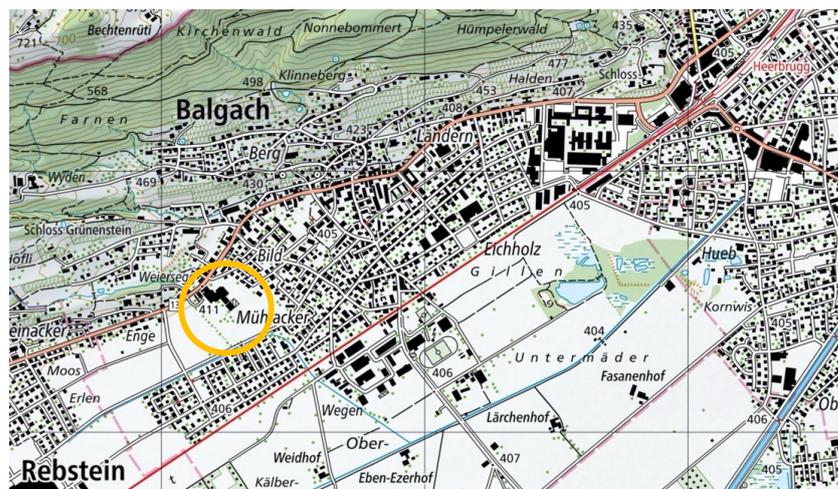
1.1.1 Planungsanlass

Das Gewerbegebiet beim Restaurant Bad Balgach, früher als Weinkellerei genutzt, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu wurde im Rahmen einer Testplanung ein Richtprojekt erarbeitet. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan Bad Balgach wird diese Projektidee rechtlich gesichert.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortseingang der Gemeinde Balgach. Es erstreckt sich über die Parzellen 15, 17, 19, 319, 483, 2277, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2414, 2415 und umfasst eine Fläche von rund drei Hektaren.

Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (unbekannter Massstab, map.geo.admin.ch, 28. Mai 2024)



Auf dem Areal liegt derzeit das Gasthaus Bad Balgach sowie einige Gewerbebauten. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich die Hauptstrasse, welche Heerbrugg mit Altstätten verbindet und im Südosten die Sântisstrasse. Im Südwesten und im Nordosten wird das Areal durch die geplanten Bachöffnungen des Eberliswis- und des Wolfsbachs begrenzt werden. Ein kleiner Teil des Planungsgebiets ist bewaldet.

Abb. 2 Übersicht Planungsgebiet (in orange | unbekannter Massstab, geoportal.ch, 28. Mai 2024)



1.1.3 Planungsziele

Mit der Planung soll das Gebiet Bad Balgach mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Das Areal soll ortsbaulich hochwertig und sorgfältig in die Landschaft eingepasst werden. Dabei soll insbesondere ein adäquater Umgang mit dem nationalen Ortsbild, den Gewässerräumen und dem Siedlungsrand gefunden werden.

1.2 Vorgehen

Als konzeptionelle Grundlage dient die Ortsbauliche Studie der Eckhaus AG Städtebau Raumplanung. Ein Anliegen der Gemeinde ist die Freihaltung eines Landschaftsfensters zwischen den Ortschaften Balgach und Rebstein, was durch eine Bauzonenumlagerung im Rahmen der Ortsplanungsrevision gesichert werden kann. Ein Workshopverfahren mit zwei Architektenteams sowie einer ausgewiesenen Jury führte unter Einbezug der städtebaulichen Kommission des Kantons zum Masterplan des Büros Baumschlagler Hutter Partners, welcher die Grundlage für die weitere Planung bilden sollte.

2 Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.1);
- Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.1);
- Berücksichtigen (Abwägung) der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (vgl. Kap. 2.3.3).

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)		
Sachpläne und Konzepte des Bundes		X
Kantonaler Richtplan	Kap. 2.1.2	
Agglomerationsprogramm		X
Leitbilder / Konzepte / Masterpläne	Kap. 2.1.3	
Kommunaler Richtplan	Kap. 2.1.4	
Zonenplan	Kap. 2.1.5	
Baureglement	Kap. 2.1.5	
Bestehende Sondernutzungspläne		X
Gemeindestrassenplan (Strassenklassierung)	Kap. 2.1.6	
Fuss-, Wander- und Radwegnetz		X
Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)		
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		X
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	Kap. 2.1.7	
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)		X
Auengebiete		X
Hoch- und Übergangsmoore / Flachmoore		X
Amphibienlaichgebiete		X
Moorlandschaften		X
Trockenwiesen und -weiden		X
Schutzverordnung (Schutzgebiete / Schutzobjekte)	Kap. 2.1.8	
Inventare (Kultur- / Naturobjekte)		X
Ökologischer Ausgleich gemäss Art. 18b Abs. 2	Kap. 2.1.10	

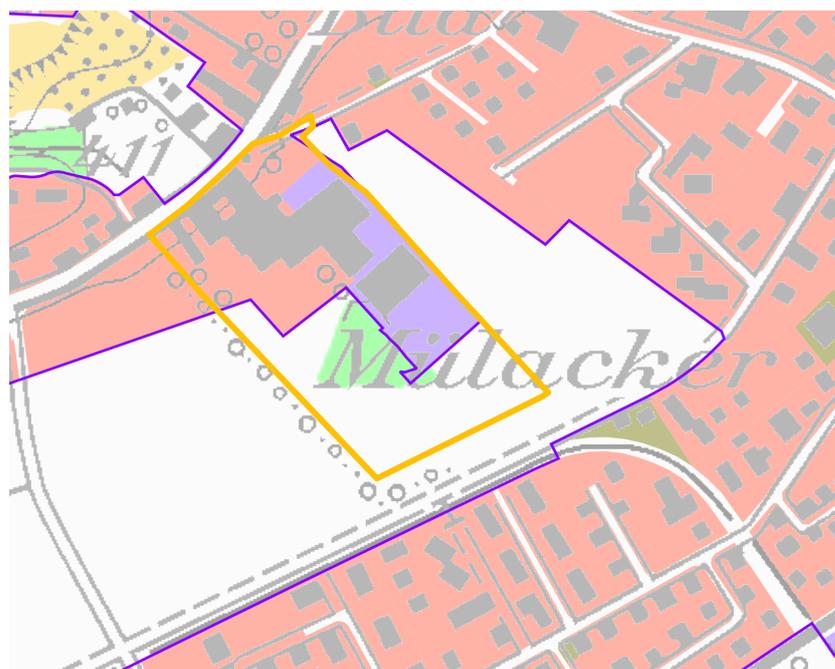
Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)		
Störfallvorsorge (Risikokataster)		X
Kataster der belasteten Standorte	Kap. 2.1.11	
Strassenlärmbelastungskataster	Kap. 2.1.12	
Nichtionisierende Strahlung		X
Naturgefahren	Kap. 2.1.13	
Weitere Grundlagen		
Parkraumkonzept / Angebot öffentlicher Parkplätze / Mobilitätskonzept		X
Generelles Entwässerungsprojekt		X
Energie / Fernwärme		X
Gewässerraum	Kap. 2.1.9	
Grundwasserschutzkarte		X

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons St. Gallen bezeichnet einen Teil des Planungsgebiets als Siedlungsgebiet Wohn-/Mischnutzung und als Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung. Der südöstliche Teil des Planungsgebiets liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann eine Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgen.

Abb. 3 Ausschnitt kantonalen Richtplan (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
- Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
- Gemeinde mit definitivem Siedlungsgebiet



2.1.3 Ortsbauliche Studie Balgach

Im Jahr 2021 hat die Gemeinde Balgach zusammen mit dem Büro Eckhaus aus Zürich die «Ortsbauliche Studie Balgach» veröffentlicht. Diese definiert die städtebaulichen Grundsätze, welche in der laufenden Ortsplanungsrevision umgesetzt werden sollen. Die Studie sieht für das Planungsgebiet die Entwicklung zu einem Wohnquartier vor mit einer Geschossfläche von 17'900 m² und einem Potential von ungefähr 290 Einwohnenden.

Abb. 4 Ausschnitt aus «Ortsbauliche Studie Balgach» (unbestimmter Massstab, Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, 19. Januar 2021)

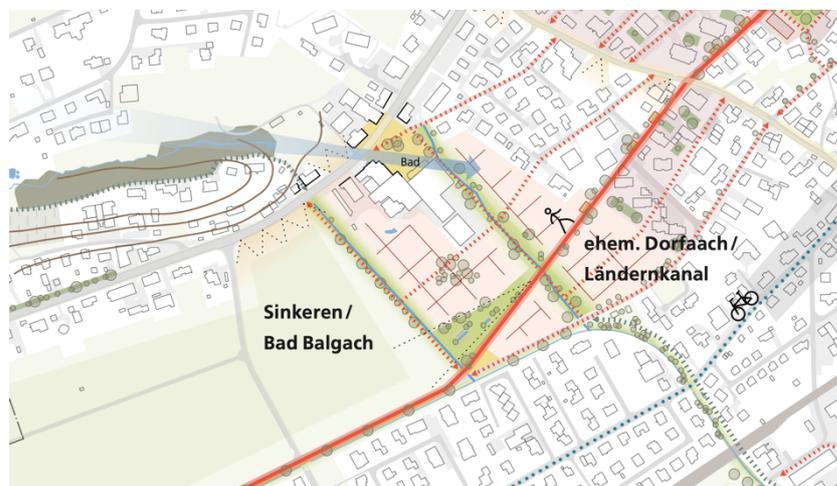


Abb. 5 Ausschnitt aus «Ortsbauliche Studie Balgach» Gebiet Sinkeren – Bad Balgach (Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, 19. Januar 2021)



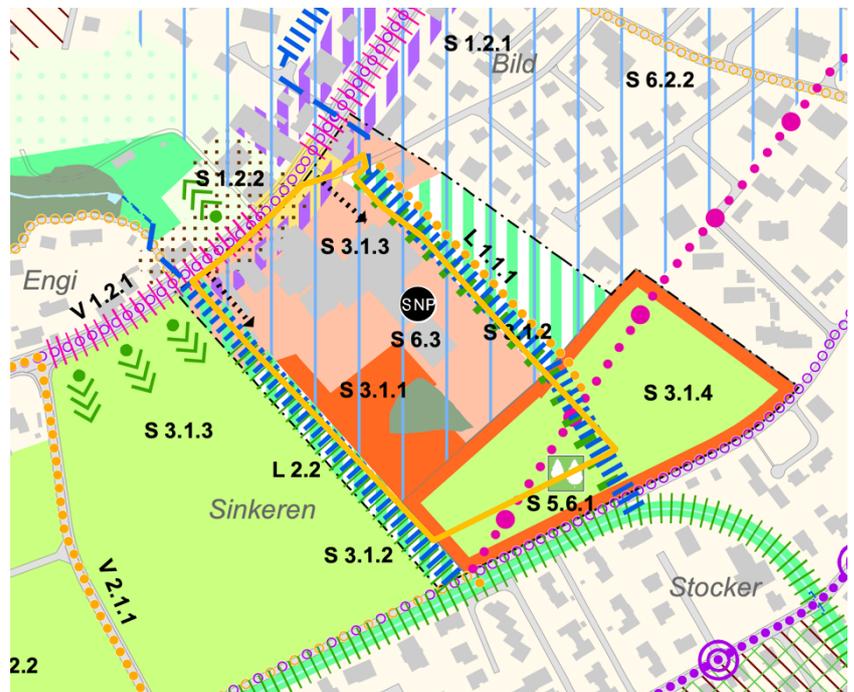
2.1.4 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan sieht eine Siedlungsentwicklung im Planungsgebiet vor. Auf der Südwest- und Nordostseite des Planungsgebiets sind Gewässerraumfestlegungen im Richtplan festgelegt. Für das Areal soll zudem ein Sondernutzungsplan festgelegt werden. Eine Auflistung der relevanten Beschlüsse befindet sich in Anhang A1.

Die Festlegungen im kommunalen Richtplan entsprechen der vorliegenden Planung.

Abb. 6 Ausschnitt aus kommunalen Richtplan (April 2022)

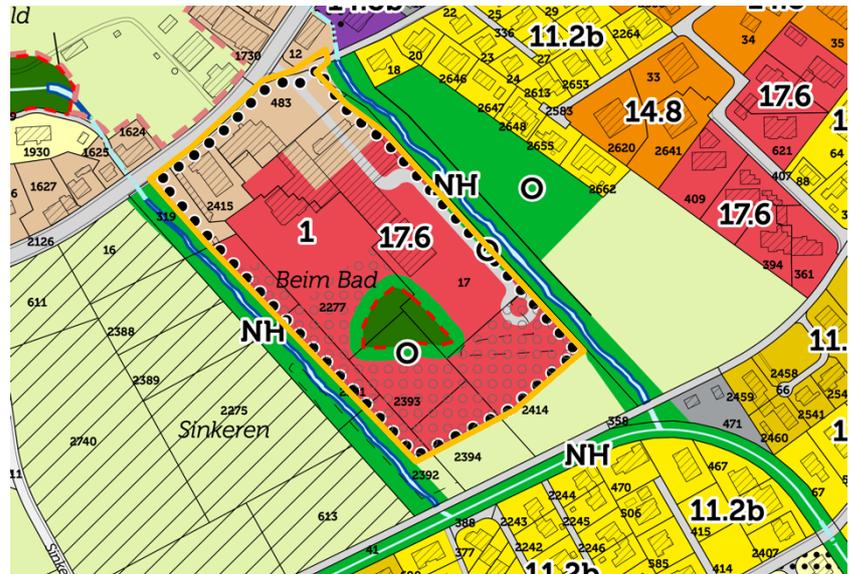
- Siedlung**
-  Entwicklungsachse Hauptstrasse
 -  Besondere Platzsituation
 -  Entwicklungsgebiet
 -  Freihaltegebiet neu
 -  Hitzeangepasste Siedlungsgestaltung
 -  Gebiet mit Sondernutzungsplan
 -  Spiel- und Begegnungsplatz und öffentlicher Freiraum
- Landschaft**
-  Landwirtschaftsgebiet
 -  Grünstruktur
 -  Gewässerraumfestlegung
- Verkehr**
-  Strassenraumgestaltung
 -  Fussverbindung Sinkerren - Bahnhof
 -  Fuss- und Wanderwegnetz



2.1.5 Zonenplan & Baureglement

Im rechtskräftigen Zonenplan liegt das Planungsgebiet in der Wohn-Gewerbezone WG 2, der Gewerbe-Industriezone GI A und dem übrigen Baugebiet ueG. Der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Balgach werden derzeit revidiert. Im Stand öffentliche Auflage ist der Planungssperimeter der Wohnzone W 17.6, der Kernzone Bestand K B, der Freihaltezone Ortsplanung FiB O und der Verkehrsfläche innerhalb des Baugebiets VF iB zugewiesen. Ebenfalls besteht für den Perimeter eine Sondernutzungsplanpflicht.

Abb. 7 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan (Stand öffentliche Auflage)



Tab. 1 Auszug Art. 23 des revidierten Baureglements (Stand öffentliche Auflage)

Stand öffentliche Auflage sind im Baureglement folgende Regelbaumasse vorgesehen:

Zone (revidiertes BauR)	Grenzabstand gr. / kl. [m]	max. Gesamthöhe [m]	max. Gebäude- höhe [m]	Winkelmass gem. Art. 84 Abs. 1 PBG [°]	Bruchteil je Fassa- denabschnitt gem. Art. 85 Arb. S PBG ¹⁾	max. Gebäude- länge ²⁾ [m]	max Gebäude- breite ²⁾ [m]	Empfindlichkeits- stufe	Baummassenziffer ³⁾
K B	4.0	12.5 ⁴⁾	-			-	-	III	-
W 17.6	11.0 / 6.0	17.6 ⁵⁾	13.0 ⁶⁾	45	1/3	40.0	14.0	II	3.8

1) Für das ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG liegende Bauteil darf die maximale Höhe als Schnittpunkt dessen Fassade mit dessen Dachoberkante nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

2) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.

3) Für Hauptbauten mit Schrägdächern ab 15° a. T. Dachneigung kann die Baummassenziffer um 0.15 und pro weitere 5° a. T. Dachneigung - bis zu einem Maximum von 45° a. T. Dachneigung - um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren Baummassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Schrägdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.

4) Vorbehalten bleibt die gute Einordnung gemäss Art. 32 dieses Erlasses. Es besteht kein Anspruch die Regelbaumasse auszuschöpfen.

5) Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m.

6) Für Gebäude mit Flachdach reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 1.0 m. Sie darf durch Brüstungen oder Geländer um bis zu 1.0 m überschritten werden.

Von den Massen der Regelbauweise kann gemäss Art. 25 PBG massvoll abgewichen werden, wenn das Ergebnis zu einer besseren Lösung als mit der Regelbauweise führt. Bewirkt ein Sondernutzungsplan eine materielle Zonenplanänderung, ist die Planung dem fakultativen Referendum (gem. Art. 36 Abs. 1 lit. c) PBG) zu unterstellen. Eine materielle Änderung besteht, wenn die Vorschriften so stark verändert werden, dass der Zonenzweck ausgehebelt wird.

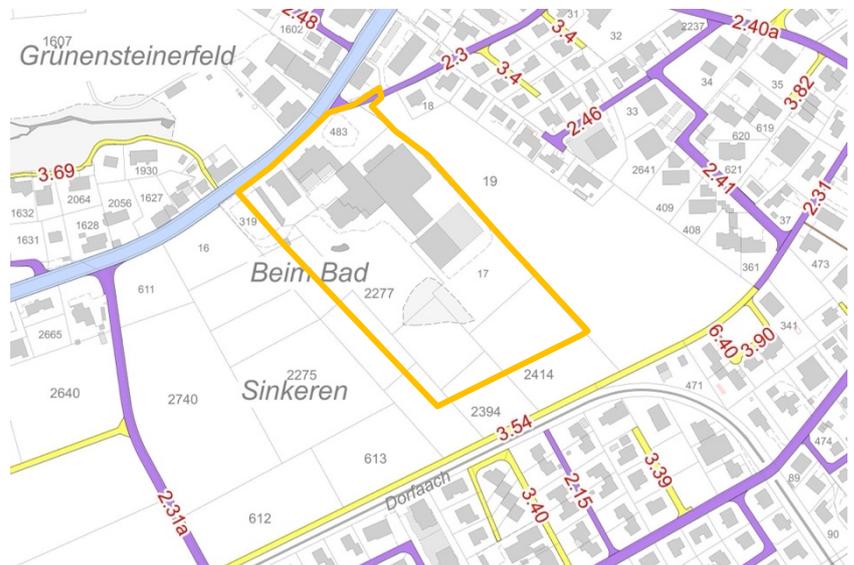
2.1.6 Erschliessung

Gemeindestrassenplan

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Hauptstrasse, welche Altstätten mit Heerbrugg verbindet und als Kantonsstrasse klassiert ist. Im Süden verläuft die Sântisstrasse, welche als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert ist.

Abb. 8 Ausschnitt Strassenklassierung (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

-  Kantonsstrasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse



Öffentlicher Verkehr

Entlang der Kantonsstrasse verkehrt die Buslinie 301 Altstätten – Heerbrugg. Die nächstgelegene Haltestelle «Balgach, Bad» wird Werktags im Viertelstundentakt bedient. Die ÖV-Güteklasse im Planungsgebiet ist überwiegend die Güteklasse C, sodass das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr als erschlossen gilt.

Abb. 9 Ausschnitt ÖV-Güteklasse (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

-  Kl. C: mittelmässige Erschliessung
-  Kl. D: geringe Erschliessung



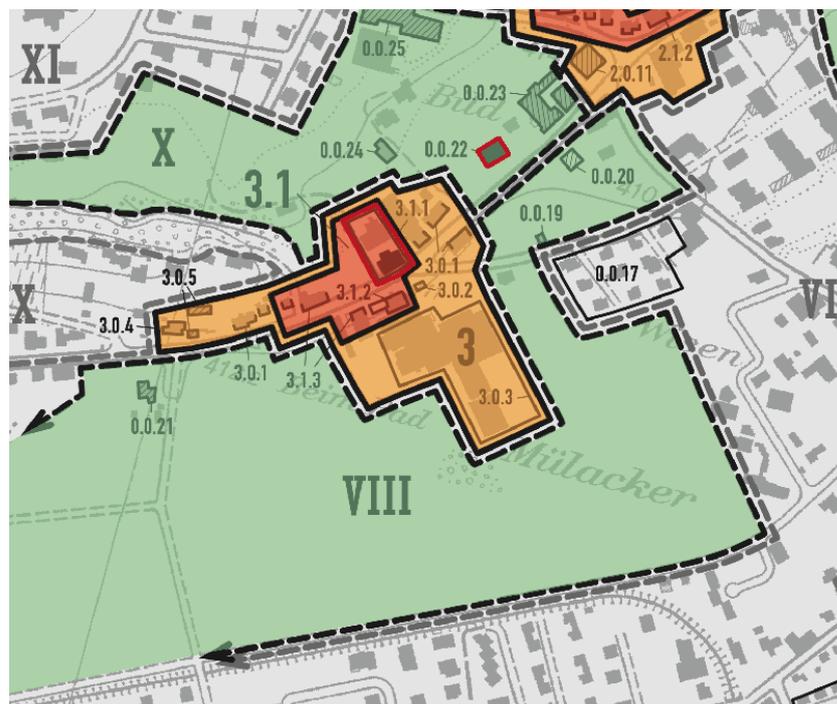
2.1.7 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Balgach / Heerbrugg ist nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die Anlage des Gasthauses Bad und das gegenüberliegende Bürgerhaus (3.1) werden mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet und sind damit in der Substanz zu erhalten. Der übrige Ortsteil Bad (3) wird lediglich als in der Struktur zu erhalten bezeichnet (Erhaltungsziel B). Die Wiese des Mühlackers (VIII) ist als Ortsbildvordergrund des Ortsteils Bad in der Beschaffenheit zu erhalten (Erhaltungsziel a).

Seit der Aufnahme im Jahr 2008 wurden die zwischen dem Dorfzentrum von Balgach und Bad Balgach liegenden Teile des Freiraums (VIII) teilweise bebaut.

Abb. 10 Auszug aus ISOS Balgach (Oktober 2008)

- Gebiet oder Baugruppe**
rot Erhaltungsziel A (Substanz)
orange Erhaltungsziel B (Struktur)
- Umgebungszone oder -richtung**
grün Erhaltungsziel a (Struktur)

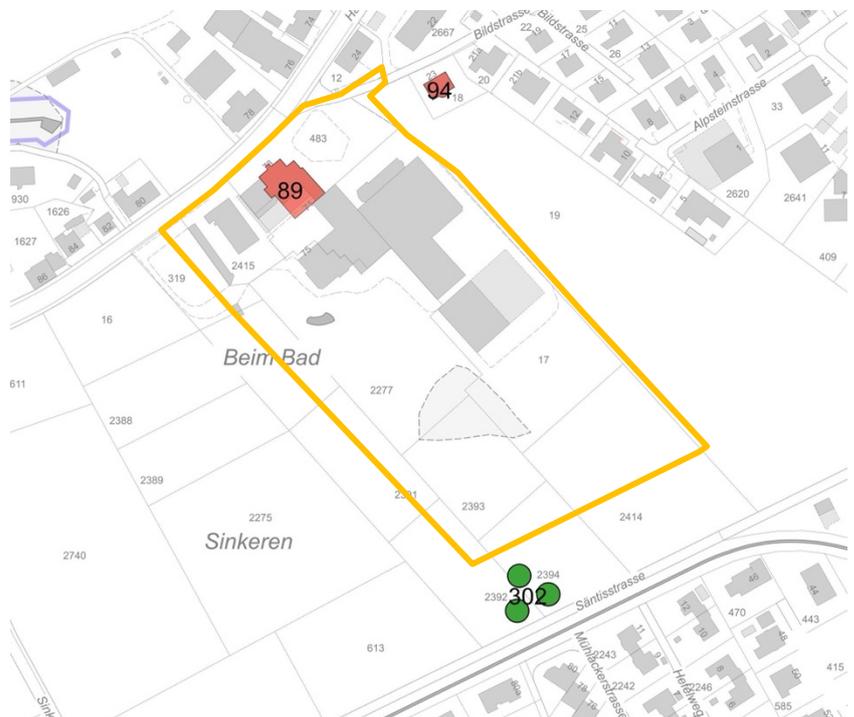


2.1.8 Schutzverordnung

An der Hauptstrasse ist das Hauptgebäude des Gasthauses Bad Balgach über die Schutzverordnung als Kulturobjekt geschützt. Weiter befindet sich eine geschützte Baumgruppe an der Sântisstrasse.

Abb. 11 Ausschnitt Schutzverordnung (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

-  Geschütztes Kulturobjekt Gebäude
-  Uferschutzgebiet
-  Einzelbaum / Baumgruppe



2.1.9 Offenlegung Gewässer

Der Wolfsbach und der Eberliswisbach werden südwestlich und nordöstlich des Planungsgebiets offengelegt und der Gewässerraum festgelegt (Stand: Mitwirkung). Dadurch erhalten die beiden Bäche mehr Platz und die Hochwassergefahr wird beseitigt, sodass keine weiteren umfangreichen Hochwasserschutzmassnahmen im Planungsgebiet notwendig sind. Für den Fall, dass punktuelle Schwachstellen verbleiben, sind Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

Abb. 12 Ausschnitt GN 10 Gewässernetz (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

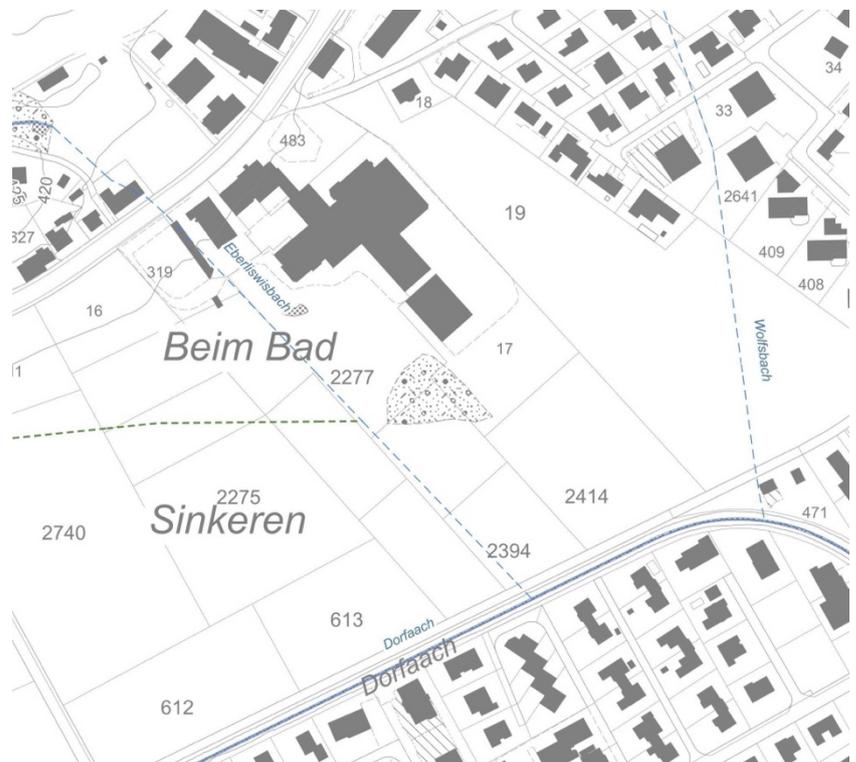
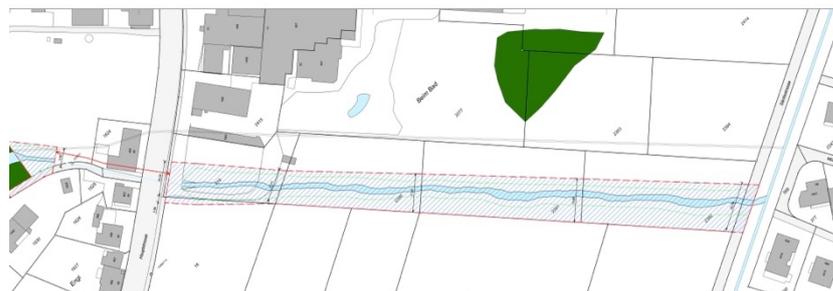


Abb. 13 Ausschnitt Sondernutzungsplan Gewässerraum Wolfsbach, Stand Mitwirkung (Gruner Wepf AG, 4. Oktober 2023)



Abb. 14 Ausschnitt Sondernutzungsplan Gewässerraum Eberliswisbach, Stand Mitwirkung (Gruner Wepf AG, 15. Juni 2022)



2.1.10 Ökologischer Ausgleich

Bei der Überbauung handelt es sich um ein Vorhaben, für welches nach Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (SR 451) eine Pflicht zur Leistung von ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von mind. 7% der Fläche besteht.

Der Sondernutzungsplan verfeinert den kommunalen Rahmennutzungsplan, der den ökologischen Ausgleich bereits vorsieht. Die mit der Rechtskraft dieses Sondernutzungsplanes geltenden Anforderungen über den ökologischen Ausgleich gehen voraussichtlich über die Anforderungen der NHG hinaus, womit sich ergänzende Vorschriften erübrigen.

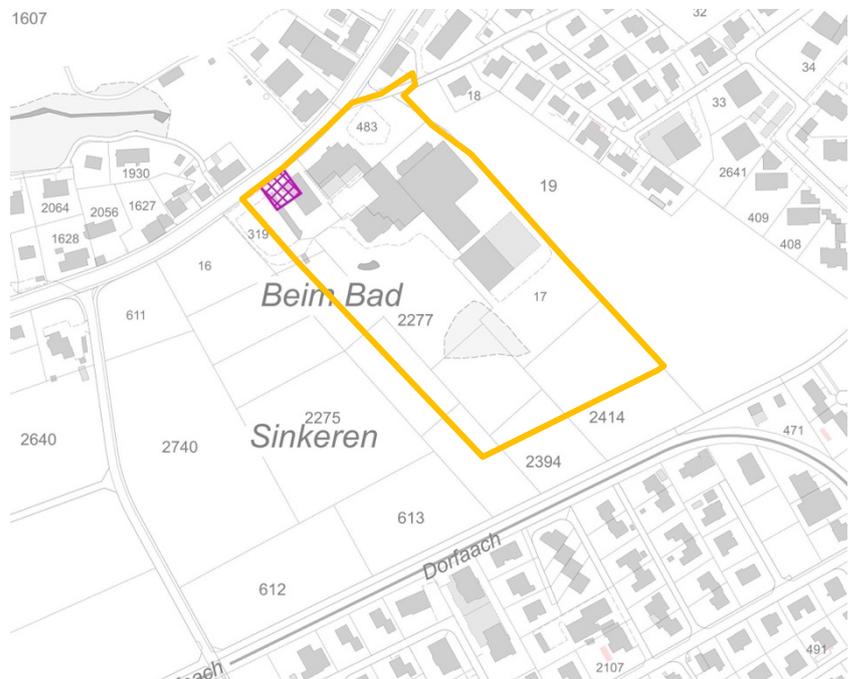
Mit den aus systematischen Gründen nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung gelegenen Verlegung und Offenlegung des Eberliswisbachs und des Wolfbachs auf dem Grundstück der Eigentümerschaft wird ebenfalls bereits ein erheblicher Beitrag zum ökologischen Ausgleich geleistet.

2.1.11 Kataster der belasteten Standorte

Das Areal der ehemaligen Tankstelle ist im Kataster der belasteten Standorte als Standort aufgeführt. Es sind keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Massnahmen (spezielle Entsorgung von allenfalls belastetem Erdreich) sind bei Vorliegen eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung durchzuführen.

Abb. 15 Kataster der belasteten Standorte (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

 belastete Standorte

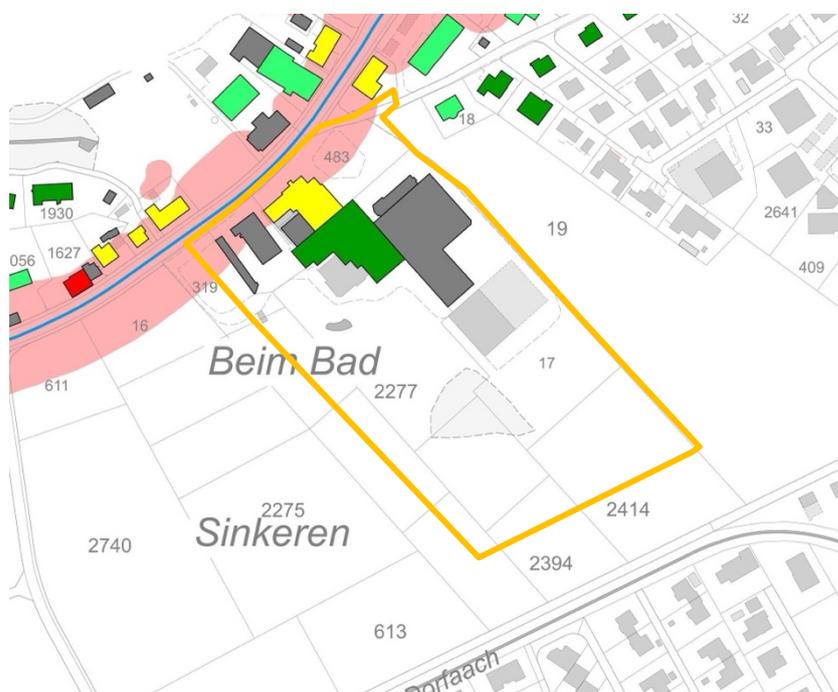


2.1.12 Lärm

Gemäss dem Strassenlärmbelastungskataster ist der Immissionsgrenzwert bei einem bestehenden Gebäude überschritten. Aus diesem Grund wurde für die Beurteilung des Strassenlärms eine detailliertere Beurteilung durchgeführt. Dabei ist der Immissionsgrenzwert (IGW) für Parzellen, welche vor 1985 eingezont und/oder erschlossen wurden, relevant und der Planungswert (PW) für diejenigen Parzellen, welche nach 1985 eingezont und/oder erschlossen wurden.

Abb. 16 Strassenlärmbelastungskataster (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai 2024)

- Lärmnachweis
- Lärmnachweis erforderlich (Art. 31 LSV)
- Lärmbelastung
- keine Lärmbeurteilung
 - Grenzwert eingehalten
 - Planungswert eingehalten
 - Immissionsgrenzwert überschritten
 - Alarmwert überschritten



Die Parzellen 17, 319, 483, 2277, 2390, 2415 wurden bereits vor 1985 eingezont, sodass bei diesen der Immissionsgrenzwert (IGW) gilt. Auf dem Rest des Areals ist der Planungsgrenzwert (PW) relevant. Gemäss der Strassenlärmbeurteilung können alle Grenzwerte eingehalten werden. Dementsprechend müssen keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen getroffen werden.

Gemeinde Balgach
Sondernutzungsplan Bad Balgach

Abb. 17 Beurteilung Strassenlärm (PML Ingenieurbüro AG, 14. Juni 2024)

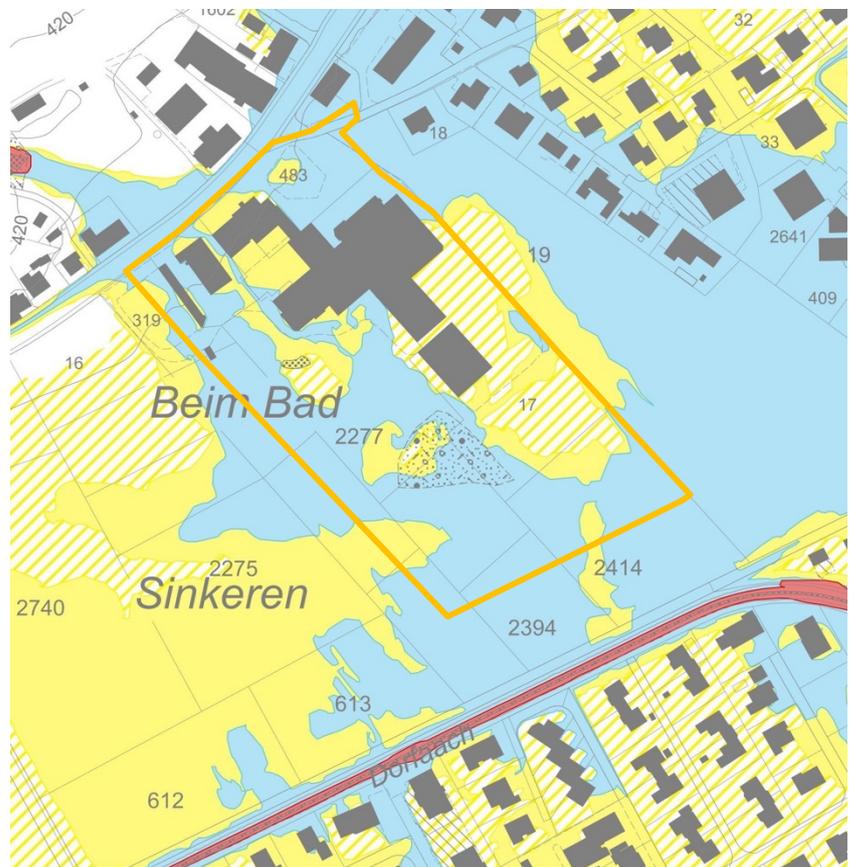


2.1.13 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist von einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Im südlichen Teil können dabei bei einem 100-jährlichen Hochwasser Fliesstiefen von bis zu 75 cm erreicht werden. Die Hochwassergefährdung kann durch die Offenlegung des Eberliswies- und Wolfsbachs beseitigt werden.

Abb. 18 Ausschnitt Gefahrenkarte Gesamt (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 9. Mai. 2024)

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung



2.2 Konzept

2.2.1 Städtebau

Ortsbauliches Konzept

Der Übergang des historischen Ensembles zu den neuen Bauten wird mit sich verzahnenden Aussenräumen, sich ineinanderschiebenden Gebäudefluchten sowie gemeinsamen Plätzen und Begrünungen gestaltet. Zwei typologisch und architektonisch dem Bestand angepasste Neubauten flankieren und ergänzen das Ensemble ost- und westseitig. Die feinen, leicht abgewinkelten Baukörper bilden ein adäquates Gesicht der Überbauung zum Gasthaus «Bad Balgach» sowie zur Hauptstrasse. Mit der Sanierung oder einem allfälligen Ersatzneubau der historischen Remise wird zusätzlich baukulturelle Verantwortung übernommen. Strassen-, respektive raumwirksame ortstypische Bepflanzungen, qualitative Höfe und ein erlebbares Wasserbecken vervollständigen die Übergangszone aussenräumlich.

Abb. 19 Anordnung der Gebäudevolumen (Stand: 21. Mai 2024)



Abb. 20 Ansicht aus nordwestlicher Richtung (Stand: 21. Mai 2024)



Städtebauliches Konzept

Die Baukörper ordnen sich mit angemessener Distanz um den zentralen Wald, wodurch dieser zur Siedlungsmitte mit Naherholungscharakter aufgewertet wird. Weitere Volumen folgen der Definierung diverser Höfe und Gärten. So werden nördlich, als Auftakt der Überbauung, ein grosszügiger Siedlungsplatz mit Aufenthalts- und Spielqualitäten sowie ein naturnaher

Wohnhof gefasst. Landschaftliche Merkmale wie Bäche, Wald oder Landschaftsfenster werden präzise inszeniert und für die Bewohnenden erlebbar gemacht, wodurch eine einmalige respektive nicht beliebige Wohnsiedlung entsteht. Vertikal sowie horizontal versetzte Baukörper generieren einen dem Kontext adäquaten feingliedrigen Siedlungsrand als Übergang zu den bestehenden Wohnquartieren. Mit insgesamt ca. 190 Wohnungen wird eine neue Wohnfläche von rund 18'000m² (aGF ca. 23'600m²) generiert. In Relation zur Parzellenfläche von 24'368m² wird eine Ausnützung von 0.97 erreicht. Mit dieser baulichen Dichte können klar definierte Aussenräume und urbane Plätze erzeugt und ein neues lebendiges, facettenreiches Quartier mit fussläufigen Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden. Den Grundsätzen der schweizerischen Raumplanung wie beispielsweise nach einer haushälterischen Bodennutzung, kompakten Siedlungen sowie der Schonung der Landschaft können somit vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Verkehr / Erschliessung / Durchwegung

Die Erschliessung via MIV passiert direkt ab der Hauptstrasse in erster Bautiefe in die neue Siedlung. Nach der Platzquerung wird die Strasse dem nördlichen Bachraum folgend geführt. Mehrere Platz- und Vorplatzquerungen sowie vielfältige Aussenräume sensibilisieren Fahrzeugführende auf den urbanen Kontext und plausibilisieren eine gemässigte Geschwindigkeit. Die Erschliessungspunkte der Tiefgaragen liegen nahe der Hauptstrassenanbindung, um die Emissionen des oberirdischen MIV's so gering wie möglich zu halten. Die unterirdische Parkierung mit zwei separaten Anlagen ermöglicht eine Etappierung, Baumgruben und Hofbepflanzungen werden dennoch freigespielt. Durch die neue Überbauung werden heute getrennte Quartiere für den Langsamverkehr vernetzt und die Erschliessung der Parzelle 19 für eine mögliche spätere Bebauung sichergestellt. Das fein gesetzte Wegnetz verbindet die Aussenräume der Überbauung und lässt landschaftliche Inszenierungen (z. B. Waldrunde, Blickfenster) zu. Der südlich freigestellte Landschaftsstreifen stellt die Verbindung der flankierenden Landwirtschaftsflächen sicher – dessen Breite ermöglicht eine allfällige spätere südliche Erweiterung um eine Bautiefe und somit den Zusammenschluss mit dem südwestlichen Wohnquartier.

Sozialräume / Erdgeschossprogrammierung

Die Remise soll eine stark sozialräumliche Programmierung erhalten. So wird das Untergeschoss als Gemeinschaftsraum (z. B. als Velowerkstatt) für die Bewohnenden vorgesehen. Das Obergeschoss (Saal) kann ebenfalls für die aktive Belegung der Überbauung genützt werden (z. B. für Vorträge, Feiern etc.). Die Programmierung der Erdgeschosse folgt der Öffentlichkeit in der Anlage: Im Norden ergänzen Gewerbeflächen (total ca.

430m²) das Gasthaus und bieten fussläufige Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten. Zudem entsteht so eine soziale Schnittstelle mit der Dorfbevölkerung. In der restlichen Anlage gibt es in den Erdgeschossen Wohnungen und Fahrradabstellplätze. Diese bieten eine hohe Bequemlichkeit für die Bewohnenden und fördern den Radverkehr.

Architektonischer Ausdruck

Die verschiedenen Gebäudetypologien – Punktbauten, versetzte Längsbauten, Bauten aus dem historischen Ensemble – und die dadurch gebildeten Aussenräume fungieren als Orientierungspunkte in der Überbauung. Sich durchziehende architektonische Gestaltungselemente wie die Ausbildung eines Sockels, eine geschossweise vertikale Gliederung und ein Flachdach mit Vordach, fassen die einzelnen Baukörper und die unterschiedlichen Fassadentypen zusammen. Den Auftakt der Siedlung, die Bauten um den Siedlungsplatz sowie die nordwestliche Strassenbebauung werden mit verputzten Fassaden geplant, der südliche und westliche Siedlungsrand sowie alle Bauten des historischen Ensembles sind hingegen mit Holzfassaden vorgesehen, wodurch eine Varianz in der Einheit erreicht wird.

2.2.2 Landschaft und Umgebung

Landschaftselemente

Das gegebene Höhenrelief stellt sich als Abfolge von auslaufendem Hang, Übergangszone und Talsohle dar – diese topographischen Grundelemente werden wahrgenommen und in das Freiraumkonzept übersetzt. Die Parzelle befindet sich im Einflussbereich von Hochwässern aus den umgebenden Gewässerräumen. Die von den Ingenieuren aufgrund der Hochwassersimulationen ermittelten Mindesthöhen für die Gebäudeeingänge werden berücksichtigt und sogar übererfüllt. Die zukünftig offengelegten Bäche werden als willkommene Lebensadern sowohl in den topographischen als auch den gestalterischen Entwurfskanon integriert.

Abb. 21 Übersicht Beläge und Wasserhaushalt
(Stand: 9. September 2024)

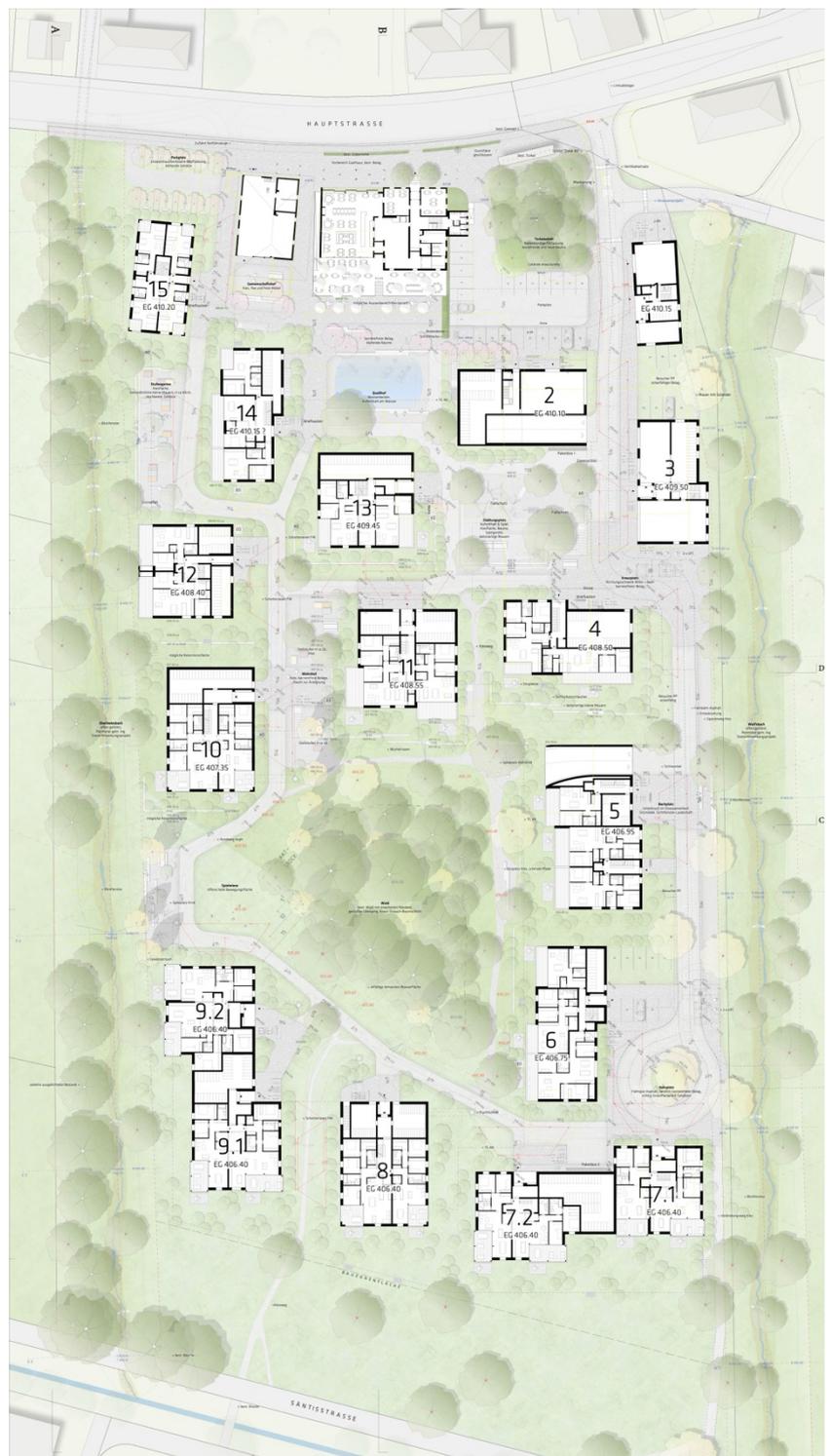


Wege & Plätze

Die Stellung der Baukörper definiert Zwischenräume, die aufgrund ihrer jeweiligen Abmessungen und Positionen unterschiedliche Arten von Freiräumen ausbilden. Eine differenzierte nutzungsspezifische Programmierung erzeugt unverwechselbare Freiräume, die in der Gesamtbetrachtung alle notwendigen Aspekte einer ausgewogenen sozialräumlichen Programmierung erfüllen. Atmosphärisch betrachtet ergänzen sich die Freiräume gegenseitig, indem sie historische, funktionale, spielerische, aufenthaltsbetonte, ruhige, zur Aneignung geeignete, naturbetonte und gewässerbegleitende Aspekte fördern und in sich vereinen.

Eine Wegfigur mit zwei untereinander verbundenen Wegsträngen erschliesst alle Eingänge miteinander und gewährleistet eine erlebnisreiche und parkähnliche Durchquerbarkeit der Parzelle. Jedes Gebäude bekommt als zusätzliche adressbildende Massnahme einen Vorplatz, dessen Gestalt sich nach der jeweiligen Situation richtet. Die Anbindung an die südliche Säntisstrasse ist mittels einem Weg untergeordneter Grössenordnung gewährleistet. Die Parkierung erfolgt abgesehen von den zu gewährleistenden Restaurantplätzen entweder unterirdisch oder dezentral.

Abb. 22 Umgebungsplan Bad Balgach (Stand: 11.
Juni 2024)



Wohnen im Grünen

Die Durchgrünung stellt ein sehr wichtiges Charakterkriterium der Anlage dar - die Einbettung der Gebäude in ein grünes Kleid ist wichtiges Grundelement des atmosphärischen Spannungsbogens. Die funktionale und räumliche Differenzierung erfolgt über die gestuften Höhengrade der strukturbildenden Gehölze, die von Sichtschutzsträuchern über grosse Sträucher bis zu den Klein-, Mittel- und Grossbäumen reicht. Die Bodenschicht soll vielen Kleintieren Lebensraum bieten und von artenreichen Blumenrasen bewachsen sein.

Der bestehende Wald ist ein zentraler Kristallisationspunkt für das Freiraumgerüst der Anlage - er wird mit Saumgehölzen und einigen randlich platzierten Gehölzen ergänzt und im ökologischen Sinne vervollständigt.

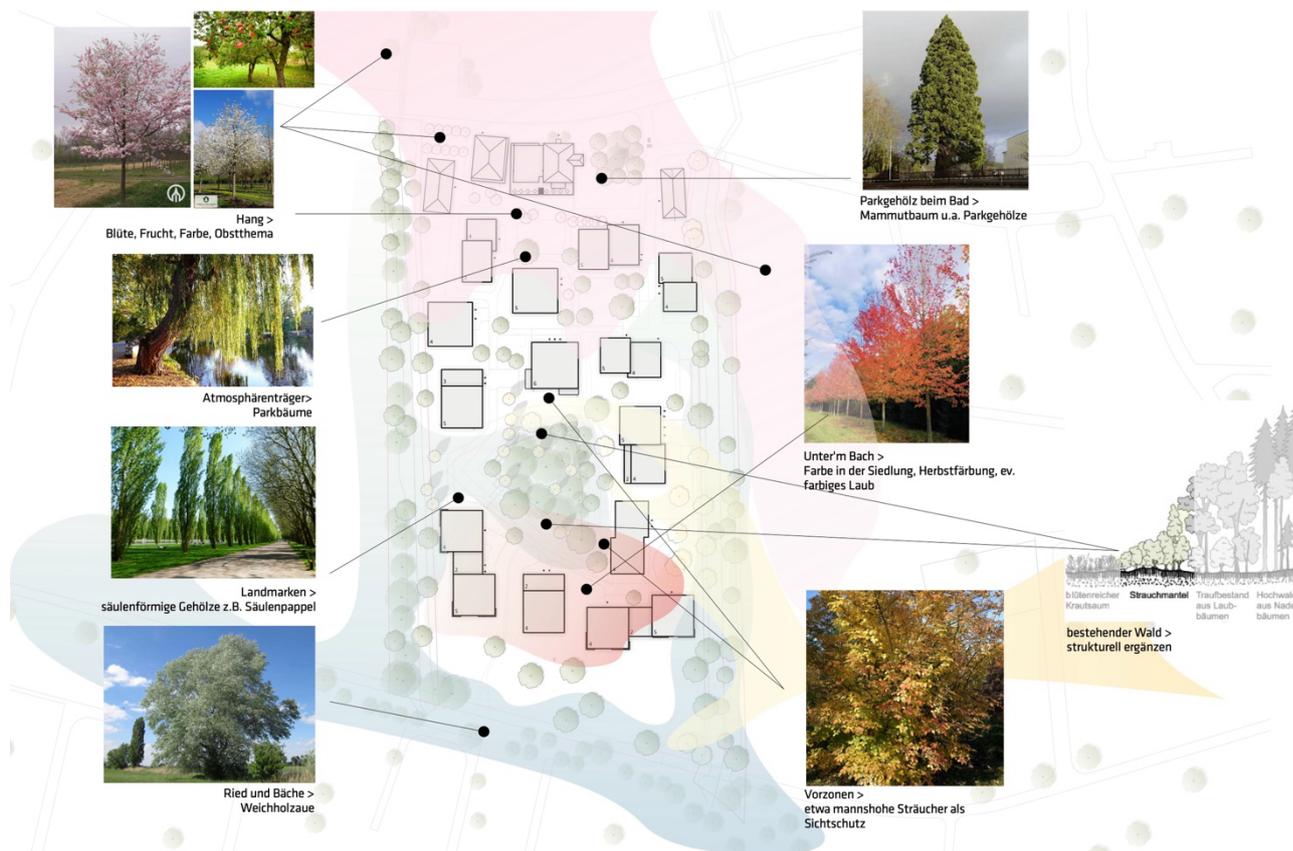
Gemeinsamkeit & Privatheit

Im Grundsatz ist der gesamte Aussenraum der Siedlung öffentliches bzw. halböffentliches Terrain. Um die Erdgeschossbewohner von der grosszügigen Raumdisposition profitieren zu lassen, können die wohnungsnahen Aussenbereiche privat genutzt werden. Die Sträucherbepflanzung bietet partiellen Sichtschutz. Die Strukturierung der Gebäudezwischenräume mit sitzhohen Mäuerchen organisiert das abfallende Gelände und macht die privat nutzbaren Bereiche selbst für Aussenstehende leicht lesbar. Als Zitat aus dem Gestaltrepertoire der Balgacher Dorfmitte transportieren sie einen thematischen Anker in den neuen Siedlungskörper.

Materialisierung & Ökologie

Gezielter und bedarfsgerechter Materialeinsatz und geringstmöglicher Versiegelungsgrad stehen im Vordergrund. Wo möglich, werden Wege sicherfähig gehalten und über die Schulter entwässert. Die Beschattung von Belagsflächen mit Gehölzen ist in hohem Masse berücksichtigt. Die Gehölzwahl richtet sich nach den abzubildenden Themenkreisen von Aue, Hang, Wald und Talebene, wobei das Artenspektrum zu einem hohen Prozentsatz aus einheimischen sowie zukunftstauglichen Arten besteht. Bestehende Bäume werden wo immer möglich erhalten. Der bestehende Wald im Zentrum der Anlage wird, wie auch das Torkelwäldli, in seiner Gesamtheit erhalten und mit zusätzlichen Gehölzpflanzungen angereichert.

Abb. 23 Gehölzspektren (Stand: 29. Mai 2024)



2.3 Beurteilung und Abwägung

2.3.1 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) sowie die Zweckartikel des Natur- und Heimatschutzgesetzes (BHG) sowie des Umweltschutzgesetzes (USG) zu berücksichtigen. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss genauer beschrieben.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv

neutral | nicht betroffen

eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Bewertung des Vorhabens
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen	
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken	
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen	
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten	
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern	
RPG 1	Eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung / Wirtschaft wird angestrebt	
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern	
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten	
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern	
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten	
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen	
RPG 3	See- und Flusssufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung zu erleichtern	
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant	
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen	
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen	
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen	
RPG 3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern	
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten	
	Interesse (Zweck nach NHG)	
NHG 1	Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern.	
NHG 1	Die einheimische Tier- / Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihr natürlicher Lebensraum sind zu schützen.	
NHG 1	Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile durch die ausgewogene und gerechte Aufteilung der sich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen ergebenden Vorteile sind zu fördern.	
	Interesse (Zweck nach USG)	
USG 1	Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sind gegen schädliche oder lästige Einwirkungen zu schützen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere die biologische Vielfalt und die Fruchtbarkeit des Bodens, dauerhaft zu erhalten.	
USG 1	Im Sinne der Vorsorge sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen.	

2.3.2 Beschrieb der Beurteilung

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben. Diese umfassen ebenfalls die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007).

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen

Die Unterbauung des Aussenraumes wird beim Sondernutzungsplan Bad Balgach auf ein Minimum reduziert. Dies erlaubt, die Waldfläche auf dem Areal zu erhalten und zusätzliche, grosse Bäume auf dem Areal zu pflanzen. Ebenfalls wird die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten.

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken

Nach Art. 1 RPG ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Mit der Überbauung des Gebiets Bad Balgach wird bestehendes Bauland mit höheren Massen als in den Regelbaumassen des Baureglements vorgesehen bebaut. Dadurch kann auf Einzonungen an anderen Stellen verzichtet werden.

Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen

Um den Boden und die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen, sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Das dem Sondernutzungsplan zugrundeliegende Richtprojekt sieht die Realisierung einer dichten Wohnüberbauung mit rund 191 Wohnungen sowie einigen Gewerbenutzungen vor.

Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern

Mit der Überbauung Bad Balgach bietet sich die Gelegenheit, die Umgebung des Gasthofs (nationales ISOS) in angemessener Art und Weise zu gestalten. Dies wäre nicht nur für das betroffene Quartier, sondern für die gesamte Gemeinde ein Gewinn.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern

Ein gesellschaftlicher Zusammenhalt bedingt einen gegenseitigen Austausch in der Bevölkerung. Der Austausch findet überwiegend im öffentlichen Raum statt. Der Sondernutzungsplan schafft einen parkähnlichen Aussenraum, welcher nicht nur den Bewohnenden, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die gastronomische Nutzung sowie die Remise im Norden des Areals fördert als lokaler Treffpunkt ebenfalls den Austausch in der Bevölkerung.

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen

Das Planungsgebiet ist im ISOS als Umgebungszone / -richtung mit Erhaltungsziel a (Struktur) enthalten. Das ISOS entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Bebauungsstand, da seit der Aufnahme im Jahr 2008 Teile dieser Umgebungsrichtung überbaut wurden. Mit dem Sondernutzungsplan bleibt jedoch der Gasthof Bad Balgach erhalten und die Remise wird saniert oder, sofern notwendig, durch einen Neubau ersetzt. Damit die Gebäude, insbesondere in der unmittelbaren Umgebung des Gasthofes, hohen städtebaulichen Anforderungen genügen, wurde eine Testplanung durchgeführt.

Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können

Die bestehende Waldfläche auf dem Areal bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten. Aufgrund der geringen Grösse, der fehlenden Vernetzung zu anderen Waldgebieten und der fehlenden Zugänglichkeit wird die bisherige Funktion des Waldes als gering eingestuft. Durch den Sondernutzungsplan Bad Balgach wird die Zugänglichkeit zum kleinen Waldstück verbessert, sodass dieser eine Erholungsfunktion einnehmen kann.

Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant

Im Planungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle Bad Balgach, welche die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) aufweist. Alle Baukörper des aktuellen Richtprojekts befinden sich innerhalb dieser Güteklasse. Durch die höhere Ausnützung als im Rahmennutzungsplan vorgesehen profitieren mehr Menschen von der guten Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen

Mit dem Sondernutzungsplan wird eine öffentliche Fusswegverbindung von der Hauptstrasse zur Säntisstrasse gesichert. Dadurch entsteht eine zusätzliche, öffentliche Nord-/Südverbindung für den Langsamverkehr durch das Areal, welche die Distanz zur Bushaltestelle Bad Balgach für das Wohngebiet südlich des Planungsgebiets verringert.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Die Siedlung umschliesst ein kleines Waldstück, welches erhalten bleibt. Zusätzlich werden Bäume gepflanzt und Grünflächen angelegt. Die Unterbauung des Areals wird auf ein Minimum reduziert.

Das heimatliche Landschafts- / Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- / Kulturdenkmäler sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern.

Zwei dem Bestand angepasste Neubauten ergänzen das bestehende Ensemble ost- und westseitig. Durch leicht abgewinkelten Baukörper entsteht ein adäquates Gesicht zu den bestehenden Bauten. Die historische Remise wird saniert oder, sofern notwendig, durch einen Ersatzneubau ersetzt.

2.3.3 Berücksichtigung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Die Interessen wurden in Tab. 2 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft und qualitativ beurteilt. Aus den vorstehenden betroffenen Interessen weisen die folgenden Aspekte die wesentlichsten Auswirkungen auf:

- Die Bewahrung der schützenswerten Gebäude und die Bebauung der Umgebungsflächen (ISOS);
- Die zentrale und gut erschlossene Lage des Areals bildet ein grosses Interesse an einer Innenentwicklung;
- Es wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, in welchem das Richtprojekt hohen städtebaulichen Anforderungen genügen musste;
- Den Erhalt der Waldfläche und die Errichtung von zusätzlichen Bäumen und Sträuchern.

2.3.4 Fazit

Die Entwicklung des Areals Bad Balgach bedeutet einerseits die Bebauung von Umgebungsflächen, welche im ISOS enthalten sind. Andererseits wird mit dem Sondernutzungsplan die Remise saniert bzw. ein allfälliger Ersatzneubau errichtet. Um dem ISOS Rechnung zu tragen, haben sich die Neubauten sehr gut in den Bestand einzuordnen. Durch die hohe Ausnutzung an einer gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Lage kann der Boden haushälterisch genutzt werden und attraktive Freiräume realisiert werden.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Realisation des Sondernutzungsplans Bad Balgach.

3 Instrumente

3.1 Regelungsbedarf

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

- Architektonische Gestaltung der Bauten, welche auf das nationale Ortsbild und die Waldfläche Rücksicht nimmt;
- Nachweis der qualitativen Innenentwicklung und Abwägung im Hinblick auf eine allfällige Mehrausnützung;
- Anforderungen an die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr;
- Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zur Säntisstrasse;
- Gestaltung des Aussenbereichs;
- Standortsicherung der Bushaltestelle Bad Balgach.

3.2 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan

3.2.1 Allgemeines

Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan Bad Balgach wird gestützt auf Art. 23 PBG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt grundsätzlich das zum Zeitpunkt des Erlasses des Sondernutzungsplanes geltende Baureglement.

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 15, 17, 19, 319, 483, 2277, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2414, 2415 oder Teile davon.

Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor in welchem ein Objekt anzuordnen ist.

Bestandteile

Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt vom 21. Mai 2024 sowie dem Planungsbericht. Die explizit genannten Elemente des Richtprojekts sind verbindlich.

Zweck

Der Sondernutzungsplan Bad Balgach soll eine Entwicklung des Areals im Sinne des Richtprojekts ermöglichen. Damit soll neuer Wohnraum mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität

entstehen und gleichzeitig Rücksicht auf das nationale Ortsbild und die bestehende Waldfläche genommen werden.

3.2.2 Erschliessung

Strassen und Wege, öffentlich

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich von der Hauptstrasse über die neue Erschliessungsstrasse. Von dieser führt jeweils eine Zufahrt in die unterirdische Sammelgarage.

Damit die Erschliessung einer allfälligen Bebauung des südlichen Teils der Parzelle 19 zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet ist, soll eine Strassenverbindung über den Wolfsbach im Sondernutzungsplan gesichert werden.

Zwischen der Hauptstrasse und der Säntisstrasse wird eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal sichergestellt. Damit wird die Distanz zur Bushaltestelle Bad Balgach für das südlich angrenzende Wohngebiet verkürzt.

Abstellplätze

In der Gemeinde Balgach sind nach dem revidierten Baureglement (Stand öffentliche Auflage) ein Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und wenigstens ein Abstellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Zusätzlich werden 10 % der Abstellplätze der Bewohnenden für die Besucher der Wohnüberbauung verlangt. Für den Gasthof ist nach dem BauR die VSS-Norm 40 281 wegleitend. Diese Norm verlangt 2 Abstellflächen pro 100 m² Gewerbefläche für das Personal und 0.5 Abstellflächen pro 100 m² für Besucher.

Tab. 3 Bedarfsnachweis der notwendigen Abstellplätze für Personenwagen

Nutzung	BGF	Wohnungen	Abstellplätze für Bewohner / Personal	Abstellplätze für Besucher / Kunden
Wohnen	21'900 m ²	191	219	22
Gewerbe & Remise	1'700 m ²	-	34	9

Somit sind 219 Abstellplätze für die Bewohner, 22 Abstellplätze für deren Besuchende, 34 für das Personal des Gewerbes und 9 für die Kunden notwendig. Das Richtprojekt sieht 306 Abstellplätze in der unterirdischen Sammelgarage und 56 oberirdische Abstellflächen für Besuchende und Kunden vor. Davon stehen dem Restaurant gemäss Bewilligung 27 Parkplätze zu.

Notzufahrt

Für Notfälle wird eine Notzufahrt gemäss der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS erstellt und freigehalten. Diese verläuft ab der Hauptstrasse ins Areal. Dabei wird ein Bereich vorgegeben, um die gestalterischen Freiheiten bei der konkreten Ausgestaltung des Aussenraums zu gewährleisten. Die wesentlichsten FKS-Richtlinien sind:

- Lichtraum Zufahrt: mind. 3.5 m Breite und mind. 4.0 m Höhe;
- Gewichtsklasse: 18 t;
- Stellfläche Hubrettungsfahrzeuge: mind. 6 m x 11 m.

3.2.3 Bebauung

Baubereiche

Im Vergleich zu den projektierten Bauten im Richtprojekt wurden die Baubereiche um 0 m bis 0.75 m in jede Richtung vergrössert, um bei der späteren Ausführung entsprechenden Spielraum zu haben.

Zur Begrenzung der Gebäudevolumen werden die maximalen Gesamthöhen, die maximalen Gebäudehöhen, die zulässige Bruttogeschossfläche und die Anzahl Stockwerke festgelegt. Die Bruttogeschossfläche entspricht gemäss Art. 4 BauR der Gemeinde Balgach der Summe aller der jeweiligen Nutzung direkt dienenden oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen. Das Gesamttotal der Bruttogeschossfläche ist 1000 m² tiefer als die Summe der Bruttogeschossflächen aller Baubereiche. Dadurch besteht in der Ausführung ein notwendiger Spielraum, ohne dass die (gesamte) Ausnützung des Areals übermässig wird.

Unterirdische Bauten und Bauteile

Die unterirdischen Bauten und Bauteile sollen eine Überdeckung von mindestens 50 cm aufweisen und sollen oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Dadurch ist (oberirdisch) eine parkähnliche Umgebungsgestaltung möglich.

Architektonische Gestaltung

Für eine hohe architektonische Qualität werden die wesentlichen architektonischen Merkmale des Richtprojekts im Sondernutzungsplan gesichert. Wichtige Merkmale des architektonischen Ausdrucks sind:

- Die maximale Ausdehnung ist durch den Plan gegeben. In die vorgegebene Volumetrie fallen die Unterteilungen der Baukörper sowie die Rücksprünge;
- Die Dachgestaltung beinhaltet insbesondere die deutlichen Dachvorsprünge;
- Keine von der unmittelbaren Umgebung gut sichtbaren PV-Anlagen auf dem Dach;
- Die Fassade mit der farbigen Gliederung der Sockelgeschosse sowie der Holzfassade bei einigen Gebäuden.

Anstelle von klassischen Balkonen werden Loggien erstellt, weshalb An- und Vorbauten nicht zulässig sind. Davon ausgenommen ist der Baubereich A11, da das Gebäude dieses Baubereiches Balkone hat.

3.2.4 Umgebung

Allgemeine Umgebungsfläche

Für die Umgebungsgestaltung bildet der Umgebungsplan von Cukrowicz Landschaften GmbH eine richtungsweisende Grundlage. Insbesondere soll eine möglichst parkähnliche Umgebung erstellt werden. Mit der Baueingabe ist ein verbindliches Landschaftskonzept einzureichen.

Grundtenor der Siedlungsstruktur ist der Leitgedanke des «Bauens in der Landschaft». So soll die Bepflanzung der gesamten Parzelle nicht Gartenwelten, sondern landschaftliche Eindrücke abbilden.

Sichtschutzelemente aus geschnittenen Hecken sind aus diesem Grund nicht erwünscht. Ein gewisser Grad an Privatheit soll nur im engen Bereich um die Loggien entstehen. Hierzu werden die Sichtschutz gewährenden, etwa 2 - 3 m hohen Sträucher in diesen Bereichen enger gepflanzt. Dabei ist zu vermeiden, dass hermetisch geschlossene Abteile entstehen, vielmehr müssen unbelastete Sichtbeziehungen offen belassen werden, um dem Grundcharakter treu bleiben zu können.

Wald und Waldabstand

Der Waldabstand ab der Stockgrenze wird für Bauten und Anlagen auf 10 m reduziert, um die angrenzende Bebauung zu ermöglichen.

Spiel- und Begegnungsbereiche

Die vorgesehenen Spiel- und Begegnungsbereiche sollen für alle Altersklassen, also für kleine Kinder, Jugendliche wie auch Erwachsene, gestaltet sein. Gemäss dem revidierten Baureglement (Stand öffentliche Auflage) beträgt die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche 20% der Bruttogeschossfläche fürs Wohnen. Dies entspricht in etwa 3600 m².

Wasserbecken

Das im Sondernutzungsplan vorgesehene Wasserbecken dient als Übergang vom bestehenden Gasthof Bad Balgach zur neuen Bebauung. Es ermöglicht den Aufenthalt am Wasser innerhalb des Areals und schafft durch die Verdunstung ein angenehmeres Mikroklima.

Unterflurcontainer

Um den Kehricht der Bewohnenden und der Gewerbetreibenden zu entsorgen, sollen an zwei Standorten Unterflurcontainer errichtet werden. Diese haben den Vorteil, dass an der Oberfläche weniger Platz benötigt wird und unangenehme Geruchsemissionen vermieden werden.

Entwässerung

Das Meteorwasser soll möglichst auf dem Areal gespeichert werden, so dass es bei Hitze wieder abgegeben werden kann. Dies schafft ebenfalls ein angenehmeres Mikroklima.

3.2.5 Übriges

Hinweis ISOS

Die Baugruppe im Norden des Planungsgebiets gehört zum ISOS mit Erhaltungsziel A (Substanz). Bei einer Revision der Schutzverordnung der Gemeinde Balgach soll überprüft werden, ob die schützenswerte Baugruppe in die Schutzverordnung aufgenommen werden soll.

3.3 Abweichungen zur Regelbauweise

3.3.1 Übersicht

Das Richtprojekt überschreitet mehrere Regelbaumasse, die im Rahmen des Sondernutzungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Es sind dies:

Tab. 4 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan Kernzone K B

	Regelbauweise (Kernzone K B)	Sondernutzungsplan	Abweichung
Gesamthöhe [m]	12.5	Baubereich 1: 11.8 Baubereich 2: 18.4 Baubereich 15: 9.8	- Baubereich 2: + 5.9 -
Grenzabstand gr. / kl. [m]	4.0	Baubereich 1: 0 Baubereich 2: > 4 Baubereich 15: > 4	Baubereich 1: - 4 - -
Strassenabstand [m]	Gemeindestr. 2. Kl.: 3.0	Baubereich 1: 1.5 Baubereich 2: 2.2 Baubereich 15: > 4.0	Baubereich 1: - 1.5 Baubereich 2: - 0.8 -

Tab. 5 Gegenüberstellung Regelbauweise – Sondernutzungsplan Wohnzone W 17.6

	Regelbauweise (Wohnzone W 17.6)	Sondernutzungsplan	Abweichung
Gesamthöhe [m]	Flachdächer: 15.6	Baubereich 3: 17.8 Baubereich 4: 16.8 Baubereich 5: 16.6 Baubereich 6: 13.4 Baubereich 7: 16.7 Baubereich 8: 13.5 Baubereich 9: 16.5 Baubereich 10: 17.5 Baubereich 11: 20.9 Baubereich 12: 14.4 Baubereich 13: 17.5 Baubereich 14: 14.7	Baubereich 3: + 2.2 Baubereich 4: + 1.2 Baubereich 5: + 1 - Baubereich 7: + 1.1 - Baubereich 9: + 0.9 Baubereich 10: + 1.9 Baubereich 11: + 5.3 - Baubereich 13: + 1.9 -
Gebäudehöhe [m]	Fachdächer: 12.0	Baubereich 3: 17.8 Baubereich 4: 16.8 Baubereich 5: 16.6 Baubereich 6: 13.4 Baubereich 7: 16.7 Baubereich 8: 13.5 Baubereich 9: 16.5 Baubereich 10: 17.5 Baubereich 11: 20.9 Baubereich 12: 14.4 Baubereich 13: 17.5 Baubereich 14: 14.7	Baubereich 3: + 5.8 Baubereich 4: + 4.8 Baubereich 5: + 4.6 Baubereich 6: + 1.4 Baubereich 7: + 4.7 Baubereich 8: + 1.5 Baubereich 9: + 4.5 Baubereich 10: + 5.5 Baubereich 11: + 8.9 Baubereich 12: + 2.4 Baubereich 13: + 5.5 Baubereich 14: + 2.7

Grenzabstand gr. / kl. [m]	11.0 / 6.0	Baubereich 3: 2.1	Baubereich 3: - 3.9		
		Baubereich 4: > 11.0	-		
		Baubereich 5: > 11.0	-		
		Baubereich 6: > 11.0	-		
		Baubereich 7: 5.3	Baubereich 7: - 0.7		
		Baubereich 8: > 11.0	-		
		Baubereich 9: > 11.0	-		
		Baubereich 10: > 11.0	-		
		Baubereich 11: > 11.0	-		
		Baubereich 12: > 11.0	-		
		Baubereich 13: > 11.0	-		
		Baubereich 14: > 11.0	-		
		Gebäuelänge [m]	40.0	Baubereich 3: 28.0	-
				Baubereich 4: 28.2	-
Baubereich 5: 36.0	-				
Baubereich 6: 33.0	-				
Baubereich 7: 48.9	Baubereich 7: + 8.9				
Baubereich 8: 26.5	-				
Baubereich 9: 48.6	Baubereich 9: + 8.6				
Baubereich 10: 26.5	-				
Baubereich 11: 30.5	-				
Baubereich 12: 21.5	-				
Baubereich 13: 21.1	-				
Baubereich 14: 29.3	-				
Gebäudebreite [m]	14.0			Baubereich 3: 17.8	Baubereich 3: + 3.8
				Baubereich 4: 19.0	Baubereich 4: + 4.0
		Baubereich 5: 21.5	Baubereich 5: + 7.5		
		Baubereich 6: 18.0	Baubereich 6: + 4.0		
		Baubereich 7: 25.3	Baubereich 7: + 11.3		
		Baubereich 8: 19.5	Baubereich 8: + 19.5		
		Baubereich 9: 25.3	Baubereich 9: + 11.3		
		Baubereich 10: 19.5	Baubereich 10: + 5.5		
		Baubereich 11: 24.5	Baubereich 11: + 10.5		
		Baubereich 12: 21.5	Baubereich 12: + 7.5		
		Baubereich 13: 21.1	Baubereich 13: + 7.5		
		Baubereich 14: 16.8	Baubereich 14: + 2.8		
		Strassenabstand [m]	Gemeindestr. 2. Kl.: 3.0	Baubereich 3: 2.25	Baubereich 3: - 0.75
				Baubereich 4: 1.5	Baubereich 4: - 1.5
Baubereich 5: > 3.0	-				
Baubereich 6: > 3.0	-				
Baubereich 7: 2.7	Baubereich 7: - 0.3				
Baubereich 8: > 3.0	-				
Baubereich 9: > 3.0	-				
Baubereich 10: > 3.0	-				
Baubereich 11: > 3.0	-				
Baubereich 12: > 3.0	-				
Baubereich 13: > 3.0	-				
Baubereich 14: > 3.0	-				

Baumassenziffer	3.8	3.47	-
------------------------	-----	------	---

3.3.2 Erläuterung

Gesamthöhe und Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird in einigen Baubereichen überschritten. Durch die unterschiedlichen Höhen in den Baubereichen wird architektonisch auf die Erhöhung der Gebäudehöhe gegenüber den Regelbaumassen eingegangen.

Gebäuelänge und Gebäudebreite

Die Gebäuelängen werden in zwei, die Gebäudebreiten in allen Baubereichen innerhalb der Wohnzone W 17.6 überschritten. Die Gesamtlänge der beiden grössten Gebäude ist im südlichen Bereich des Areals städtebaulich verträglich. Durch die Staffelung der Gebäudeteile wird architektonisch auf die erhöhten Gebäuelängen und -breiten eingegangen.

Strassenabstand

Zur neu zu erstellenden und klassierenden Strasse im Planungsgebiet werden bei einigen Gebäuden die Strassenabstände nicht eingehalten.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist überschritten. Mit der parkähnlichen Gestaltung des Aussenraumes inklusive der Waldfläche treten die Gebäudevolumen weniger voluminös in Erscheinung.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde am 28. Juni 2024 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 20. September 2024 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Umweltrechtliche Aspekte

Lärmschutz

Die erforderlichen Nachweise zum Betriebslärm (Ausfahrt der Sammelgarage) und Verkehrslärm ab der Hauptstrasse werden im Rahmen der Baubewilligung erbracht. Hinsichtlich des Strassenlärms kann auf Kap. 2.1.12 verwiesen werden.

Verkehr

Ein Verkehrsgutachten für die Erschliessung des Areals Bad Balgach wurde erstellt (vgl. Beilage B3).

Neue Längsparkplätze entlang der Kantonsstrasse sind nicht vorgesehen. Die bestehenden Parkplätze wurden im Jahr 2021 strassenpolizeilich bewilligt.

Die Vorschrift betreffend Notzufahrt wurde bezüglich des Schutzes vor Fremdverkehr ergänzt.

Mit der Rechtskraft des revidierten Baureglements tritt die Pflicht zur Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts in Kraft. Ergänzende Vorschriften im Sondernutzungsplan sind damit nicht nötig.

Natur- und Heimatschutz

Mit der Revision des Baureglements sieht die Gemeinde die Einführung einer generellen Vorschrift zum ökologischen Ausgleich vor. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Baueingabe zu erbringen. Diese Vorschrift geht weit über die verlangte Ausgleichsfläche von 7 % der Überbauungsplanfläche hinaus. Ebenfalls ist zu beachten, dass die Eigentümer zu Freilegung und ökologischen Aufwertung des Wolfsbachs und des Eberliswisbachs Fläche zur Verfügung gestellt haben. Die beiden Gewässer befinden sich aus planungssystematischen Gründen nur deshalb nicht innerhalb des Planungsperimeters, weil diese Bereiche bereits Gegenstand der entsprechenden Gewässerraumfestlegungen sind.

Energie und Klima

Mit der Rechtskraft des revidierten Baureglements tritt die Pflicht zur Vorbereitung einer bidirektionalen Ladeinfrastruktur in den Sammelgaragen in Kraft. Entsprechende Vorschriften in diesem Sondernutzungsplan sind somit nicht erforderlich.

Hinsichtlich der übrigen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auf die Energiegesetzgebung verwiesen werden.

Kartendarstellung

Abstellplätze für Velos

Mit der Rechtskraft des revidierten Baureglements tritt die Pflicht zur Erstellung von Kurz- und Langzeitabstellplätzen für Velos in Kraft. Diese basiert auf der einschlägigen, kantonalen Empfehlung. Ergänzende Vorschriften sind damit nicht nötig. Kleinbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und sind im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind als unterirdische Bauten und Bauteile gemäss Art. 95 PBG ohne weitere Regelung zulässig. Die für eine harmonische Gestaltung des Terrains erforderlichen Grenzabstände werden mit dem neuen Baureglement eingeführt. Die minimale Erdüberdeckung ist in Art. 7 besVo geregelt.

Besondere Vorschriften

Geltungsbereich

Der Verweis auf das geltende Recht wurde entfernt.

4.2 Mitwirkung

Vom 24. Juni 2024 bis 30. August 2024 wurde die Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG durchgeführt. Die Rückmeldungen wurden in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Strassenerschliessung

Der Ausbaustandard der Erschliessung wurde, sowohl hinsichtlich der Knotenqualität wie auch der Dimension der Erschliessungsstrasse im Licht des künftigen Verkehrsaufkommens, durch das Tiefbauamt und die Kantonspolizei überprüft.

Die Signalisation in Bezug auf den Zubringerdienst auf der Bildstrasse bleibt bestehen. Ebenfalls werden sämtliche Sichtzonen gemäss Norm bei den Einfahrten in den Kreuzungsbereichen eingehalten.

Da die neue Erschliessung mit tiefen Geschwindigkeiten befahren wird, fällt eine gegenüber einem Schwarzbelag rauere Oberfläche und Belagswechsel nicht relevant ins Gewicht.

Bushaltestelle

Die derzeit bestehende Bushaltestelle «Bad» soll verlegt werden und liegt deshalb nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs.

Unterflurcontainer

Der bestehende Unterflurcontainer an der Bildstrasse bleibt bestehen.

Fuss- und Veloweg

Wie angeregt, handelt es sich bei der neuen Verbindung zur Wiesen-/Sinkerenstrasse um einen öffentlichen Weg, der entsprechend auch von Velos befahren werden kann.

Wasserbecken und «Blauer Plan»

Das Wasserbecken im Nahbereich des Gasthauses bezieht sich auf die Institution des ursprünglichen «Bad Balgach» und stellt damit einen thematischen Bezugspunkt zur Vergangenheit des Ortes her. Es muss daher an dieser Stelle sein, um den erwünschten Zusammenhang spürbar machen zu können. Zusätzlich stellt es die Hauptattraktion des umgebenden Hofraumes dar und vermag nebenbei noch einen ökologischen Mehrwert und die Aufgabe der Kühlung der Umgebung zu leisten.

Der Sondernutzungsplan (Richtprojekt) wird um einen sogenannten «blauen. Plan» betreffend der Behandlung des Meteorwassers ergänzt (vgl. Abb. 21). Dieser zeigt den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser. In von Nord nach Süd abnehmendem Versiegelungsgrad sind die Bemühungen sichtbar, einen möglichst grossen Teil des Regenwassers vor Ort zu versickern. Die Dachflächen sind, wo dies möglich ist, mit saugfähigem Dachbegrünungssubstrat belegt. Die Beläge sind, wo dies möglich ist,

sickerfähig, weisen sickerfähige Fugen auf oder werden über die Schulter in angrenzende Grünflächen entwässert. Nur an Orten mit starker Verkehrsbelastung sind die Beläge versiegelt - diese Flächen sind so klein wie möglich gehalten und werden wie vorgeschrieben über die reguläre Meteorwasserleitungen entsorgt. An ausgewählten Stellen wird anfallendes Dach- und Oberflächenwasser zurückgehalten und bildet temporäre Wasserflächen, so auch südlich des Waldes, wo nach Niederschlägen Wasseransammlungen entstehen, deren Überlauf durch entsprechende Terrainmodellierung in den jeweils angrenzenden Bachlauf geleitet wird.

Etappierung

Schon heute steht fest, dass eine gewisse Etappierung der Bauten im Zuge des Bauablaufs vorliegen wird, da nicht alle Gebäude gleichzeitig fertiggestellt werden können. Eine Etappierung mit einer zeitlichen Verzögerung von 15 Jahren ist aber weder im Sinne der Nachbarschaft, die eine möglichst rasche Bauzeit begrüsst, noch mit den Vorgaben der Raumplanung vereinbar, welche vorschreibt, dass unbebaute Baulandparzellen innert der nächsten 15 Jahre zu überbauen sind.

Beschränkung der Gebäudehöhe / Verzicht auf das Gebäude D1

Eine Beschränkung der Gebäudehöhen oder ein Verzicht auf das Gebäude D1 wird nicht vorgenommen. Vielmehr wird das Richtprojekt und damit die Regelungen des Sondernutzungsplanes sowohl von der kantonalen Städtebaukommission wie auch von der kantonalen Denkmalpflege unterstützt und eine angemessene Dichte bei hoher Durchgrünung attestiert.

Das Gebäude D1 spielt eine zentrale Rolle für die Adressbildung der Überbauung Sinkeren. Es stellt eine Fortführung des historischen Bestands dar und fügt sich sowohl räumlich als auch architektonisch harmonisch in das bestehende Ensemble entlang der Hauptstrasse ein. Dabei bildet es einen räumlichen Abschluss zwischen der Bildstrasse und der neu geplanten Strasse. Das Gebäude spielt eine zentrale Rolle, da es den Übergang zwischen dem historisch gewachsenen Bestand und den neu entstehenden Strukturen bildet. Es schafft eine harmonische Verbindung zwischen Alt und Neu und trägt wesentlich zur städtebaulichen Integration bei. Ein respektvoller Abstand zu den genannten Gebäuden wird durch die Freilegung des Baches und die Neugestaltung der Bildstrasse geschaffen.

Ergänzung Sichtschutzwall im Bereich der Ausfahrten der Sammelgaragen

Der Umgebungsplan weist eine hohe Baumdichte entlang des Wolfsbaches und der Strasse auf. Die geplanten Bäume erreichen Höhen zwischen 6 und 20 Metern und verfügen über ein Buschwerk. Durch die

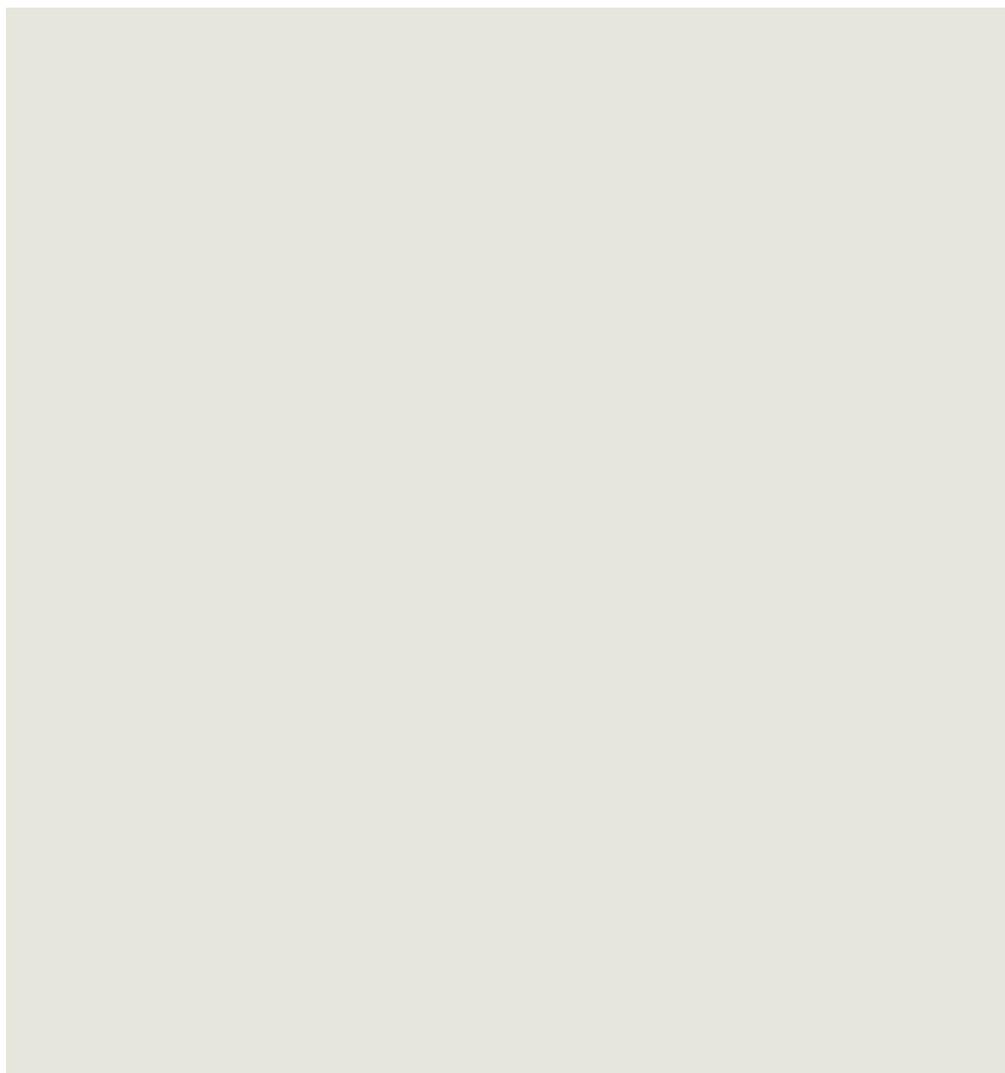
Variation in Baumhöhe und Kronendurchmesser entsteht ein natürlicher Sicht- und Immissionsschutz, der sowohl zur optischen Abschirmung als auch zur Minderung von Lärm und anderen Umwelteinflüssen beiträgt. Zusätzlich entstehen durch die Freilegung des Baches sanfte Erhebungen, die einem natürlichen Wall ähneln.

Anpassung des Projektes zu Gunsten von Hochhäusern

Der vorliegende Städtebau (Masterplan) entstand im Rahmen eines einjährigen Entwicklungsprozesses. Mitbeteiligt war die Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen sowie eine Gruppe unabhängiger Experten, die zur Qualitätssicherung herangezogen wurden. Gemeinsam wurde die ortsbauliche Idee, die Architektur und die Freiraumgestaltung weiterentwickelt, die Kommission und Experten leisteten so einen wertvollen Beitrag zum finalen Masterplan. Zu den zentralen Aspekten gehörten die städtebauliche Einordnung, die Körnung, die Lage und Ausrichtung der Gebäude, die Geschoszahl, die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung und Anordnung des Freiraums, einschliesslich der Wegführung, der Spiel- und Aufenthaltsqualität. Die Fachkommission bewertete den Masterplan insgesamt als zukunftsfähig und gut auf die kommenden Anforderungen abgestimmt.

Anhang

A1 Relevante Beschlüsse im kommunalen Richtplan



A1 Relevante Beschlüsse im kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan sind folgende Beschlüsse für das Planungsgebiet von Relevanz:

Tab. 6 Übersicht der Richtplanbeschlüsse im Planungsgebiet

Nr.	Beschluss
S 1.2.1	Lebens- und wohnenswerte Hauptstrasse Entlang der Hauptstrasse ist eine grosse Nutzungsvielfalt aus Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnnutzung anzustreben. Diverse Nutzungen und das Miteinander verschiedener Verkehrsmittel machen die Hauptstrasse zu einem lebens- und wohnenswerten Ort. Qualitativ hochwertige Architektur integriert sich optimal in die bestehenden ortsbaulichen Situationen. Die abgestimmte Gestaltung privater Vorplätze und öffentlicher Platzsituationen tragen zur attraktiven Gesamtwirkung der Hauptstrasse bei.
S 1.2.2	Platzgestaltungen entlang der Hauptstrasse Entlang der Hauptstrasse ist ein detailliertes Konzept für die Platzgestaltungen zu erarbeiten, welches die konkrete Umsetzung der Ideen aus der ortsbaulichen Studie aufzeigt. Das Konzept hat Aussagen zu den Platzsituationen im Bereich des ehem. Restaurants Löwen (Einlenker Halden- und Breitstrasse), beim Einlenker Gerbestrasse, beim Einlenker Bühl- und Rietstrasse, im Dorfzentrum, beim Einlenker Alte Landstrasse, beim Einlenker Grünensteinstrasse und im Bereich vom Bad Balgach zu machen. Des Weiteren ist die Anordnung der Bushaltestellen in diesem Perimeter aufzuarbeiten und zusammen mit dem kantonalen Tiefbauamt festzulegen. Die Platzsituationen sind als ansprechende Begegnungsbereiche zu gestalten. Sie weisen eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität auf, stärken die Hauptstrasse in ihrer Funktion als Lebensader und bieten sichere Querungsstellen.
S 3.1.1	Langfristiges Zielbild Sinkeren – Bad Balgach festlegen Für das Gebiet Sinkeren – Bad Balgach ist in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein langfristiges Zielbild, welches etappenweise umgesetzt werden kann, zu entwickeln. In einer Gesamtplanung sind die Bebauung, Nutzung, Erschliessung, die Führung der zu öffnenden Gewässer und die Ansprüche an eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung aufeinander abzustimmen.
S 3.1.2	Wasserbauprojekte und Festlegung Gewässerräume Sinkeren – Bad Balgach Das Gebiet Sinkeren wird von den beiden Bächen Wolfsbach und Eberliswibach durchquert. Aufgrund mangelnder Hochwassersicherheit ist für die beiden Bäche ein Wasserbauprojekt in Bearbeitung. Die zu erarbeitende Gesamtplanung hat sich am vorhandenen Wasserbauprojekt zu orientieren. Im Rahmen des Wasserbauprojektes werden die erforderlichen Gewässerräume festgelegt.
S 3.1.3	Baulandumlegung / Umzonung Sinkeren – Bad Balgach Um zwischen Balgach und Rebstein ein Landschaftsfenster offen zu halten und eine kompakte Siedlung mit klarem Siedlungsrand realisieren zu können, ist eine Baulandumlegung diverser Grundstücke im Bereich Sinkeren / Bad Balgach anzustreben. Nach der erfolgten Auslagerung des Gewerbebetriebs ist eine Umzonung des heutigen Gewerbegebiets in eine Wohn- oder Mischzone vorzusehen. Eine erste Etappe der Gesamtüberbauung soll innerhalb der bestehenden Bauzonenfläche realisiert werden können. Die Erschliessungsmöglichkeiten des Gebietes sind im Richtplan festgelegt.

Nr.	Beschluss
S 3.1.4	Siedlungserweiterung Sinkeren – Bad Balgach Bei nachgewiesenem Bedarf soll die Bauzone im Gebiet Sinkeren bis zur Sântisstrasse ausgedehnt werden können. Die Erschliessung und Bebauung hat sich nach dem erarbeiteten Gesamtkonzept zu richten. Anzustreben ist eine Erschliessung ab der Hauptstrasse.
S 5.6.1	Begegnungsorte und öffentliche Freiräume Bestehende öffentliche Begegnungsorte sind als wichtige Freiräume und Treffpunkte langfristig zu erhalten und bei Bedarf ökologisch und gestalterisch aufzuwerten. Nebst der Neuschaffung von Verweilorten entlang Grünstrukturen werden mit der baulichen Entwicklung folgender Gebiete neue öffentliche Freiräume zum Begegnen erstellt, oder, wo bereits vorhanden, weiterentwickelt: <ul style="list-style-type: none">– Balgach Dorfmitte– Beim Kindergarten Eichholz– Entlang Fussverbindung Sinkeren - Bahnhof Heerbrugg– Bad Balgach / Sinkeren Bei der Planung werden ökologische, gestalterische und klimatische Aspekte berücksichtigt sowie der Anspruch diese Freiräume naturnah und effizient zu unterhalten.
S 6.2.2	Hitzeangepasste Siedlungsgestaltung – Sicherung des klimatischen Systems In den im Richtplan bezeichneten Gebieten ist den Aspekten der hitzeangepassten Siedlungsgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere die Stellung der Bauten darf die Zirkulation der Kaltluftströme und damit das klimatische System nicht negativ beeinflussen.
S 6.3	Anforderungen an Sondernutzungspläne Es sollen insbesondere hochwertige und nachhaltige Bebauungen gefördert werden, welche den hohen Ansprüchen hinsichtlich Architektur, ortsbaulicher Situation, Freiraumqualität, Biodiversität und klimagerechter Entwicklung Rechnung tragen. Die Gemeinde kann bei Bedarf ergänzende Kriterien für Sondernutzungspläne formulieren.
L 1.1.1	Punktuelle und lineare Grünräume und Grünstrukturen Bestehende punktuelle und lineare Grünräume und Grünstrukturen sind so weit als möglich zu erhalten und ökologisch sowie gestalterisch aufzuwerten. Im Rahmen von anstehenden Projekten sollen Neupflanzungen zur Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen geprüft werden. Dabei sind klima- und standortgerechte Arten zu bevorzugen. An ruhigen, geeigneten Lagen sind einladende Aufenthaltsmöglichkeiten anzugliedern.
L 2.2.1	Umgang mit Naturgefahren Oberstes Ziel der Sicherheitsanstrengungen ist der Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten vor Naturgefahren. Dementsprechend ist der Schutz vor Naturgefahren im Siedlungsgebiet durch gezielte Massnahmen zu verbessern. Bis zur Realisierung der Hochwasserschutzprojekte ist den bestehenden Schutzdefiziten mit zweckmässigen organisatorischen Massnahmen zu begegnen. Die Priorisierung der einzelnen Massnahmen richtet sich nach Grösse des Schadenpotenzials, der Verhältnismässigkeit (Kosten-/Nutzenanalyse) sowie deren Finanzierbarkeit. Bei Bauten in hochwassergefährdeten Gebieten sind Objektschutzmassnahmen zu ergreifen.

Nr.	Beschluss
L 2.2.2	Hochwasserschutz Wolfsbach Der Hochwasserschutz des Wolfsbachs ist durch ein entsprechendes Hochwasserschutzprojekt mit Gerinneumlegung zu verbessern. Eine ökologische Aufwertung des Gewässers ist ebenfalls nötig. Bestimmte Bereiche sollen für die Öffentlichkeit als Naherholungsgebiet zugänglich sein.
L 2.2.3	Hochwasserschutz Eberliswisbach Der Hochwasserschutz des Eberliswisbachs ist durch ein entsprechendes Hochwasserschutzprojekt zu verbessern. Eine ökologische Aufwertung des Gewässers ist je nach Variante ebenfalls nötig.

Beilage

- B1** Dossier Richtprojekt
- B2** Strassenprojekt Bad-Balgach-Strasse
- B3** Verkehrsgutachten Sinkeren – Bad Balgach

