

Der detaillierte Zonenplan kann im Schaukasten im  
Gemeindehaus oder auf der Homepage der Gemeinde  
unter [www.degersheim.ch/zonenplan](http://www.degersheim.ch/zonenplan) eingesehen werden.

Politische Gemeinde Degersheim  
Hauptstrasse 79  
9113 Degersheim

ERLÄUTERNDER BERICHT

**Volksabstimmung**  
vom 29. November 2020

Zonenplan und Baureglement

## Worum geht es?

Im Jahr 2014 wurde das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) von der Bevölkerung mit grosser Mehrheit angenommen. In der Folge passte der Kanton St. Gallen sein Planungs- und Baugesetz (PBG) an und setzte dieses per 1. Oktober 2017 in Kraft. Die Gemeinden wurden aufgefordert, ihre Planungsinstrumente innerhalb von 10 Jahren an die gesetzlichen Grundlagen anzupassen.

Die Revision der Ortsplanung bildet eine wichtige Grundlage für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Degersheim. Da die Planungsinstrumente schon über 25 Jahre alt sind, hat der Gemeinderat frühzeitig mit deren Überarbeitung begonnen. In einem intensiven, über sechs Jahre dauernden Prozess schuf der Gemeinderat mit einem Entwicklungsprogramm, dem Masterplan Innenentwicklung und dem Richtplan, die Grundlagen für eine Totalrevision der Ortsplanungsinstrumente. Auf Grundlage dieser Vorarbeiten hat er den neuen Zonenplan sowie das neue Baureglement erarbeitet und zusammen mit dem Strassenplan am 5. November 2019 erlassen. Gegen den Zonenplan und das Baureglement wurde das Referendum ergriffen. Die Degersheimer Stimmberechtigten haben nun die Möglichkeit, über diese beiden Erlasse an der Urne abzustimmen.

Die beiden zur Abstimmung stehenden Erlasse bilden die Grundlage für die Bautätigkeiten in der Gemeinde Degersheim in der nahen Zukunft. Bei ihrer Ausarbeitung sind die Anpassung an die gesetzlichen Grundlagen sowie eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Gemeinde im Vordergrund gestanden. Sie basieren auf dem Bestehenden und beinhalten keine Strategieänderung. So wurden keine grösseren Gebiete ein- oder ausgezont. Eine Aufzoning ist lediglich in einem Teilgebiet vorgesehen. Mit einem schlanken Baureglement ist die gesetzlich vorgeschriebene Innenentwicklung gewährleistet.

## Empfehlung des Gemeinderates

### **Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen die Zustimmung, weil**

- + der Zonenplan und das Baureglement eine massvolle und zukunftsgerichtete Entwicklung ermöglichen.
- + das Baureglement den Bauwilligen Gestaltungsmöglichkeiten bietet und dennoch den Erhalt der bestehenden Strukturen ermöglicht.
- + der Zonenplan den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Degersheim sowie den Vorgaben des Kantons und des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes entspricht.
- + es sich um eine zukunftsorientierte Ausgestaltung mit einfachen und verständlichen Regelungen handelt.
- + so spezielle Entwicklungen an bestimmten Orten möglich werden.

## Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und das Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG) lassen den Gemeinden in der Ausgestaltung ihrer Ortsplanungsinstrumente nur noch einen eingeschränkten Spielraum. Die Gemeinden sind gezwungen, sich in erster Linie innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu entwickeln. Neuzonungen sind nur dann möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die bestehenden Siedlungsgebiete möglichst optimal ausgenutzt sind. Der Gemeinderat hat sich über sechs Jahre mit der Ortsplanung befasst und mit einem Masterplan Innenentwicklung das Entwicklungspotenzial im Siedlungsgebiet umfassend abgeklärt. Darauf aufbauend hat er einen Zonenplan und ein Baureglement erlassen, mit welchen die Vorgaben betreffend die Innenentwicklung optimal umgesetzt werden können. Der Charakter der Dörfer und vor allem der geschützten Ortsteile bleibt bestehen. Die Bevölkerung wurde in den Planungsprozess mehrfach miteinbezogen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass er mit den betreffenden Erlassen eine optimale Balance zwischen einer massvollen (und vorgeschriebenen) Innenentwicklung und der Aufrechterhaltung der Wohn- und Lebensqualität sicherstellt.

## Die wichtigsten Neuerungen in einer kurzen Übersicht

### Baureglement

#### Flächenbezogene Baubeschränkungen

Das übergeordnete kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt die Ausnützungsziffer nicht mehr. Der Gemeinderat hat darauf verzichtet, als mögliche Alternative eine Baumassenziffer ins Reglement aufzunehmen. Damit soll die nötige Verdichtung erreicht und den Bauwilligen mehr Gestaltungsspielraum gegeben werden. Die im Reglement vorhandenen Gesundheitsbestimmungen sorgen dafür, dass die Wohnqualität trotzdem erhalten bleibt.

#### Veränderte Gebäude- und Gesamthöhen

(Art. 6 nBauR)

Der Wegfall der Geschosszahlbeschränkungen macht Anpassungen der Gebäude- und Gesamthöhen nötig. In der Einfamilienhauszone W 9.5 (bisher W 1) wird die Gebäudehöhe um 0,5 m reduziert, in den anderen Zonen teilweise erhöht. Mit 1,5 m erfolgt die grösste Erhöhung der Gesamthöhe in den Zonen W 11.5 (bisher W 2) und W 14.5 (bisher W 3) sowie WG 11.5 (bisher WG 2) und WG 14.5 (bisher WG 3).

#### Grenzabstände

(Art. 6 nBauR)

Das übergeordnete kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt die Unterscheidung des grossen und des kleinen Grenzabstandes nicht mehr. In den meisten Zonen wird der bis anhin bestehende kleine Grenzabstand übernommen. In den Zonen W 11.5 (bisher W 2) und WG 11.5 (bisher WG 2) wird der Grenzabstand um 0,5 auf 5,0 m vergrössert.

#### Gebäudelänge

(Art. 6 nBauR)

In der Landwirtschaftszone sind im neuen kommunalen Baureglement keine Gebäudelängen mehr vorgesehen. Da in der Landwirtschaftszone die gute Einfügung eines Gebäudes in die Umgebung immer vorausgesetzt und beurteilt wird, besteht genügend Handlungsspielraum gegen übermässig lange Gebäude.

#### Gesundheitsbestimmungen

(Art. 31 nBauR)

Mit Bestimmungen zu Raumgrössen, Raumausrichtungen und Lichtverhältnissen in den Wohnräumen wird eine gute Wohnqualität sichergestellt. Die Vorschriften sorgen aber auch dafür, dass die möglichen Masse nicht in jedem Projekt ausgeschöpft werden können.

### Zonenplan

#### Neue Zonennamen

Das übergeordnete kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) gibt abschliessend vor, welche Zonen in einem kommunalen Zonenplan noch möglich sind. Das Baureglement hat sich nach diesen auszurichten. So werden die meisten Zonen neu benannt.

#### Schwerpunktzone Bahnhof

Mit einem Studienauftrag wurde aufgezeigt, wie das Bahnhofsareal ideal entwickelt werden könnte. Mit zwei Schwerpunktzone nördlich und südlich des Bahnhofes wird die Grundlage für eine solche Entwicklung geschaffen. Damit ein Bauvorhaben verwirklicht werden kann, ist die Erarbeitung eines öffentlich aufzulegenden Sondernutzungsplanes erforderlich.

#### Aufzoning Talgebiet

Im Gebiet östlich des Schwimmbades besteht das grösste Innenentwicklungspotenzial. Dieses Gebiet wird von einer Wohnzone niedriger Dichte W 11.5 (bisher W 2) in eine Wohnzone mittlerer Dichte W 14.5 (bisher W 3) aufgezont.

#### Erweiterung Kernzone

Mit der Neugestaltung des Marktplatzes wurde auch das Dorfzentrum erweitert. Daran angelehnt soll auch die Kernzone nach Westen ausgedehnt werden.

## Die Änderungen im Baureglement im Detail

Das kommunale Baureglement definiert die Baubestimmungen, sofern sie nicht im kantonalen Recht geregelt sind. Es legt fest, in welchen Zonen in welchem Ausmass und unter welchen Umständen gebaut werden kann. Neben den Bestimmungen zu den einzelnen Zonen finden sich im neuen Baureglement auch die allgemeinen Voraussetzungen zur Erlangung einer Baubewilligung. Während heute 65 Artikel die Bautätigkeit in Degersheim regeln, umfasst das neue Baureglement noch 35 Artikel. So sind Vorschriften zum Grenzabstand, zur Geschossigkeit und zu vielen anderen Bereichen im übergeordneten Planungs- und Baugesetz (PBG) vorhanden und werden im kommunalen Baureglement nicht noch einmal geregelt. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Änderungen im Baureglement eingegangen.

### Wegfall flächenbezogener Baubeschränkungen

Die bis anhin bestehende Ausnützungsziffer ist im kantonalen Baurecht nicht mehr vorgesehen. Stattdessen wird den Gemeinden die Möglichkeit überlassen, ersatzweise eine Baumassenziffer einzuführen, welche das maximale Gebäudevolumen aufgrund der Grundstücksfläche definiert. Der Gemeinderat Degersheim hat sich gegen die Einführung einer Baumassenziffer entschieden. Bereits heute ist in vielen Gebieten eine sehr hohe Dichte vorhanden. Vor allem im Zentrum, entlang der Hauptstrasse und im Oberdorf sind die Nutzungsmasse aufgrund der historischen Baustrukturen oftmals überschritten. Eine bauliche Nachverdichtung ist in diesen Gebieten nicht mehr im grossen Umfang möglich und wird vielerorts auch durch Schutzanliegen tangiert. Mit dem Verzicht auf eine Baumassenziffer soll auch in den restlichen Gebieten eine moderate Nachverdichtung im Bestand möglich werden. Damit die Wohnqualität trotzdem sichergestellt werden kann, hat der Gemeinderat in Art. 31 «Gesundheitsbestimmungen» erlassen.

### Veränderungen in Gebäude- und Gesamthöhe

(Art. 6 nBauR)

Die Gebäudehöhen sind im bestehenden Baureglement eher einschränkend. Entsprechend wurden die Regelbauvorschriften im Rahmen der Revision aufgrund der bestehenden Praxis und anhand fiktiver Bebauungsbeispiele überprüft und in einzelnen Zonen punktuell angepasst.

Das kantonale Recht sieht keine Geschosshöhenbeschränkung mehr vor. Deshalb kann die Gemeinde Degersheim die eingeschossige Bauweise in der Wohnzone W 9.5 (bisher W 1) nicht mehr vorschreiben. Um dieser Situation zu begegnen, wird in der Wohnzone W 9.5 mit der

Revision die zulässige Gebäudehöhe von bisher 7.0 m auf neu 6.5 m reduziert. Damit soll eine gute Integration von Neubauten in den heutigen Bestand gewährleistet sein. In den Zonen W 11.5 (bisher W 2) und WG 11.5 (bisher WG 2) haben die zulässigen Firsthöhen (bzw. Gesamthöhen) in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen geführt. Die beiden Masse werden im neuen Baureglement deshalb um 1.5 m erhöht. Eine entsprechende Erhöhung der Gesamthöhe erfolgt auch in den Zonen W 14.5 (bisher W 3) und WG 14.5 (bisher WG 3). Die Tendenz besteht, dass vermehrt höhere Wohnräume gefragt und aufgrund der technischen Installationen auch notwendig sind. In den Wohn- und Mischzonen wird – ausser in den oben erwähnten Zonen – die Gebäudehöhe deshalb moderat um 0.2 – 1.2 m angehoben. In der Kernzone und der Gewerbe-Industrie-Zone werden die bestehenden Gebäudehöhen um 0.2 m erhöht. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Landwirtschaftszone wird aufgrund der gesetzlichen Pflicht neu eine Gesamthöhe eingeführt. Gemäss PBG ist die Gesamthöhe ein Pflichtmass, das bei sämtlichen Zonen zwingend zu regeln ist. Einzig bei der Intensivlandwirtschaftszone kann auf eine entsprechende Massvorgabe verzichtet werden, da in diesen Zonen eine generelle Sondernutzungsplanpflicht gilt.

### Nur noch ein Grenzabstand

(Art 6 nBauR)

Mit der Einführung des PBG wird nicht mehr zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden. In den meisten Zonen wird der kleine Grenzabstand übernommen. Einzig in der W 11.5 (bisher W 2) und in der Zone WG 11.5 (bisher WG 2) wird der Grenzabstand von 4.5 m auf 5.0 m erhöht. Im Gegenzug wird die Firsthöhe (bzw. Gesamthöhe) um 1.5 m heraufgesetzt (siehe unter Veränderungen in Gebäude- und Gesamthöhe). Für die bestehenden Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 109-110 PBG.

In der Kernzone war bislang nur der Gebäudeabstand geregelt und kein Grenzabstand definiert. Das PBG schreibt vor, dass in allen Zonen ein Grenzabstand festgelegt wird. In der Kernzone wird darum neu ein Grenzabstand von 2.0 m eingeführt. Dies entspricht der Hälfte des heutigen Gebäudeabstandes. Ausnahmebewilligungen sind weiterhin vorgesehen, wenn die gute Gestaltung und Einfügung in die Umgebung dies erfordert und die Bedingungen gemäss Art. 108 PBG erfüllt sind. In Arbeitszonen gilt zonenintern wie bislang ein Grenzabstand von 5.0 m. Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt neu ein Mindestabstand von 8.0 m (bisher 10.0 m). Die bestehende Abstandsregelung in Industriezonen von 20.0 m gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ist

nicht relevant, da im erlassenen Zonenplan keine Industriezone an eine Wohnzone grenzt. Dies gilt auch für die potenziellen Entwicklungsgebiete gemäss kommunalem Richtplan. Diese Regelung wird somit ersatzlos aufgehoben. Gegenüber den Zonen ohne Wohnnutzung gilt ein Abstand von 7.0 m (bisher 5.0 bzw. 10.0 m).

### Gebäudelänge

(Art. 6 nBauR)

Die Gebäudelänge ist gemäss PBG kein Pflichtmass und wird in der Landwirtschaftszone aufgehoben. Viele bestehende Bauten überschreiten das heute zulässige Längenmass von 50.0 m. Die neuen Anforderungen, welche an die Landwirtschaft gestellt werden, verlangen von den Landwirten ein hohes Mass an Flexibilität. Die Anforderungen an neue Stallbauten sind heute oftmals extern von der Abnehmerschaft definiert. Mit der Aufhebung der zulässigen Gebäudelänge wird den Landwirten in der Gemeinde die nötige Flexibilität zugesprochen. Die Einfügung in die Umgebung ist im Einzelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Die maximalen Gebäudelängen bleiben in den übrigen Zonen unverändert. Bei den Arbeitszonen wird analog zum noch geltenden Baureglement auf eine Gebäudelänge verzichtet.

### Gesundheitsbestimmungen

(Art. 31 nBauR)

Aufgrund der eher zurückhaltenden Vorschriften zu den Baumassen ist es für die Aufrechterhaltung einer hohen Wohnqualität besonders wichtig, den Bauwilligen klare Vorgaben bezüglich Raumgrössen, Lichtverhältnissen und Ausrichtung von Wohnräumen zu machen. Diese Vorgaben kompensieren den Verzicht auf eine Baumassenziffer, lassen den Bauwilligen jedoch mehr Gestaltungsmöglichkeiten.

## Die Änderungen im Zonenplan im Detail

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan und folglich eine Einheit. Die beiden Erlasse wurden zusammen überarbeitet und aufeinander abgestimmt. Neben den erforderlichen Anpassungen an das PBG hat auch die Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie Auswirkungen auf den Zonenplan. In verschiedenen Bereichen sind in den letzten Jahren zudem Gesetzesänderungen in Kraft getreten, die Auswirkungen auf den Zonenplan haben. Neben den neuen Namen der Zonen weist der Zonenplan einige Änderungen auf. Im Sinne der Innenentwicklung wurde das Teilgebiet östlich von Sportplatz und Freibad aufgezont. Im Bereich des Bahnhofes wurde eine Schwerpunktzone festgelegt, damit dieses Gebiet aufgewertet werden kann. Die Ausgestaltungsmöglichkeiten der im Zonenplan festgelegten Zonen werden im Baureglement beschrieben. Im Folgenden wird auf die wesentlichsten Änderungen des Zonenplans eingegangen:

### Zonen werden neu benannt

Die Anpassung an die neuen gesetzlichen Vorgaben hat im Zonenplan vor allem Änderungen der Bezeichnungen zur Folge. So werden die Zonen, in denen eine Wohn- und/oder gewerbliche Nutzung möglich ist, nicht mehr nach der möglichen Anzahl der Geschosse, sondern nach ihrer Gesamthöhe benannt. So heisst beispielsweise die heutige Zone W 2 künftig W 11.5 und lässt eine Gebäudegesamthöhe von insgesamt 11.5 m zu. Die aktuellen Industriezonen heissen künftig Arbeitszonen und aus Grünzonen werden Freihaltezonen. Zonen wie das übrige Gemeindegebiet oder die Intensiverholungszone sind gesetzlich nicht mehr vorgesehen. Im Gegenzug ergeben sich mit der Intensivlandwirtschaftszone oder einer Schwerpunktzone bisher unbekannt Einteilungen.

### Schwerpunktzone Bahnhof

Die Gemeinden sind gemäss kantonalem Richtplan angehalten, die Verdichtungspotenziale in Bahnhofgebieten in hoher Priorität zu aktivieren. Auch das Bahnhofgebiet in Degersheim weist lagemässig ideale Voraussetzungen für eine dichte Nutzung auf. Die Nutzungsdichten rund um den Bahnhof liegen heute leicht unter dem kantonalen Mittelwert. Diesbezüglich ist anzumerken, dass der kantonale Mittelwert bei der bestehenden Wohn-Gewerbe-Zone WG 3 – die auch beim Bahnhof mehrheitlich ausgeschieden ist – mit 48 Einwohnern pro Hektare in einem relativ tiefen Bereich liegt und an zentraler Lage beim Bahnhof eine höhere Dichte anzustreben wäre. Am Bahnhof bestehen darüber hinaus noch grössere unbebaute Flächen. Mit der Umzonung in die Schwerpunktzone soll zusätzliches Potenzial am Bahnhof geschaffen und ein Aktivierungsimpuls gesetzt werden.

Die Schweizerische Südostbahn (SOB) muss in den kommenden Jahren den Bahnhof behindertengerecht sanieren. Zudem besteht ein grosses Potenzial zur Aufwertung der öffentlichen Räume. Über ein Varianzverfahren wurde deshalb ein geeignetes Entwicklungskonzept für das Bahnhofquartier gefunden. Die neue Zonenabgrenzung ist abgestimmt auf die Ergebnisse des Studienauftrags und die Planungsabsichten der Schweizerischen Südostbahn (SOB). Im Baureglement werden die Entwicklungsziele der zwei Schwerpunktzonen definiert. Für den Nord- und Südteil des Bahnhofgebiets werden differenzierte Bau- und Nutzungsvorschriften erlassen, welche sich am Studienauftrag orientieren. Die Nutzungsart bleibt unverändert. Im Norden werden weiterhin Mischnutzungen mit Schwergewicht Wohnen angestrebt, im Südteil stehen Arbeits-, Freizeit- und Kulturnutzungen im Fokus. Mit der Schwerpunktzonenzone wird eine Sondernutzungsplanpflicht für Neubauten und massgebliche Erweiterungen des Bestandes erlassen. Damit wird sichergestellt, dass keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Zone entgegenstehen und die Entwicklung des Areals behindern würden. Die Gemeinde wird die nötigen Sondernutzungspläne auf Basis des Studienauftrages innert nützlicher Frist resp. bei Vorliegen eines konkreten Bauprojektes erarbeiten. Es ist denkbar, dass auch in Bezug auf die zulässige Baumasse für einzelne Teilgebiete Sonderregelungen nötig sind. Obwohl sich das Bahnhofpärkli in der Schwerpunktzonenzone befindet, ist dieses nicht Teil des Entwicklungskonzepts und eine Überbauung desselben ist nicht vorgesehen.

#### **Aufzoning Talgebiet östlich Sportplatz und Freibad**

Der Masterplan Innenentwicklung hat im Talgebiet noch weitere Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten offengelegt. Einzelne Massnahmen weisen einen längerfristigen Planungshorizont auf und sind im Rahmen der vorliegenden Revision noch nicht spruchreif. Kurzfristig umgesetzt werden soll jedoch die Aufzoning des Gebiets östlich von Sportplatz und Freibad. Die Analysen haben gezeigt, dass auch in diesem Gebiet teils eine Unternutzung festzustellen ist. In den kommenden Jahren steht zudem ein Generationenwechsel an, was Chancen für einen Wandel bietet. Das Gebiet wird im Rahmen dieser Revision von einer Wohnzone niedriger Dichte W 11.5 (bisher W 2) in eine Wohnzone mittlerer Dichte W 14.5 (bisher W 3) aufgezont.

#### **Erweiterung Kernzone**

Die Abgrenzung der Kernzone wurde im Zuge der Ortsplanung nochmals kritisch überprüft. Mit der Revision wird die Kernzone in Richtung Westen erweitert. Durch die Neuüberbauung des Areals beim heutigen Coop ist das bestehende Zentrum erweitert worden. Das Einkaufsangebot an der Taastrasse hat eine klare Zentrumsfunktion. Das gesamte Areal wird der Kernzone zugeordnet. Durch die Umzoning ergeben sich Änderungen der zulässigen Nutzungsmasse. Im Bereich der Überbauung Coop besteht ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan. Dieser regelt die Nutzungsmöglichkeiten für das betroffene Gebiet.

## Gut zu wissen

Bei der Revision der Ortsplanung ging es nicht darum, Degersheim raumplanerisch in eine neue Richtung zu führen. Vielmehr war es das Ziel, die bestehenden Planungen zusammenzuführen und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln sowie die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Die Revision der Ortsplanung bildet eine wichtige Grundlage für die bauliche Entwicklung der Dörfer. Sie erstreckte sich über einen kostenintensiven, sechsjährigen Prozess. Nötig wurde dieser, weil einerseits die Planungsinstrumente der Gemeinde Degersheim aus den 1990er-Jahren stammen, das Raumplanungsgesetz von der Stimmbevölkerung 2013 mit grosser Mehrheit angenommen wurde und der Kanton St. Gallen 2017 sein neues Planungs- und Baugesetz PBG in Kraft gesetzt hat.

Die Abschaffung des grossen Grenzabstandes und der Verzicht auf eine Baumassenziffer erhöhen die Bebauungsmöglichkeiten. Dies entspricht dem bewussten Willen des kantonalen Gesetzgebers und der Schweizer Bevölkerung. Die Landschaft soll geschont und eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Die Nutzung und die Überbauung innerhalb der Bauzone sind demgegenüber zu optimieren und zu verdichten. Diesen Grundsätzen ist der Gemeinderat Degersheim gefolgt und hat das Baureglement, den Zonenplan und den Strassenplan an seiner Sitzung vom 5. November 2019 erlassen. Die öffentliche Auflage hat vom 18. November bis zum 17. Dezember 2019 stattgefunden. Sechs Einsprachen sind eingegangen. Eine davon wurde zurückgezogen. Die restlichen fünf Einsprachen hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19. Mai 2020 in einem Gesamtentscheid abgelehnt. Das Referendum wurde nun mit einer gültigen Anzahl von 508 eingereichten Unterschriften erfolgreich ergriffen.

Sprechen sich die Degersheimer Stimmberechtigten für den Zonenplan und das Baureglement aus, werden diese anschliessend dem Kanton zur Genehmigung unterbreitet. Nach der Genehmigung steht den Einsprechenden das Rechtsmittel für den Weiterzug des Einspracheentscheides offen.

Lehnt die Degersheimer Bevölkerung den Zonenplan und das Baureglement ab, müsste der gesamte Prozess wiederholt in Angriff genommen werden. Der Gemeinderat wird aber auch bei einer zweiten Überarbeitung aufzeigen müssen, wo und wie innerhalb der bestehenden Bauzonen eine Verdichtung erreicht werden kann.

Der Zonenplan kann im Anschlagkasten beim Gemeindehaus eingesehen werden. Sämtliche Unterlagen zur Ortsplanung liegen bei der Gemeinderatskanzlei auf oder können unter [www.degersheim.ch/zonenplan](http://www.degersheim.ch/zonenplan) aufgerufen werden.



## **Stellungnahme des Referendumskomitees zu den vorliegenden Ortsplanungsinstrumenten**

### **Warum ein Referendum?**

Die neuen Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Baureglement) werden die Entwicklung der Gemeinde Degersheim für die nächsten Jahrzehnte prägen und Auswirkungen auf unsere Lebens- und Wohnqualität haben. Im Rahmen des Mitwirkungs- und Einspracheverfahrens haben wir auf verschiedene Mängel im Baureglement hingewiesen und Änderungsvorschläge eingebracht. Der Gemeinderat hat diese allesamt abgelehnt. Mit dem Ergreifen des Referendums – das von mehr als 500 Stimmberechtigten unterstützt wurde – können Sie nun darüber entscheiden, nach welchen Regeln künftig in Degersheim gebaut werden darf.

Die Auswirkungen der neuen Vorschriften und Baumasse sind nicht ohne Weiteres erkennbar. Mit dem Wegfall der Ausnutzungsziffer, der Geschosshöhe, der Gebäudetiefe und des grossen Grenzabstandes sowie der neu grösseren Gesamthöhe wird das zulässige Bauvolumen stark vergrössert: Überall ist ein zusätzliches Geschoss möglich! Dies hat sowohl Auswirkungen auf das Dorfbild als auch auf die unmittelbare Umgebung bei Neu- und Ersatzbauten im bestehenden Baugebiet. Um dies aufzuzeigen, wurde von uns eine Visualisierung beantragt, beispielsweise mit einer 3-D-Gebäudemodellierung. Der Gemeinderat ist nicht darauf eingetreten.

### **Degersheim massvoll entwickeln**

Der von der Gemeinde erarbeitete Masterplan Innenentwicklung und auch der kommunale Richtplan bilden aus unserer Sicht gute Grundlagen für die Ortsplanung. Mit dem vorliegenden Zonenplan und Baureglement werden diese jedoch nur teilweise oder mangelhaft umgesetzt.

Das Referendumskomitee unterstützt eine massvolle innere Verdichtung, diese darf jedoch nicht zulasten der Wohn- und Lebensqualität gehen. Wenn verdichtet gebaut werden soll, werden die Gestaltung und die Einbettung der Bauten in die Umgebung umso wichtiger. Mit den vorliegenden äusserst liberalen Bauvorschriften gibt die Gemeinde die Zügel weitgehend aus der Hand: Ein Investor wird sich an den Maximalmassen orientieren.

### **Noch offene Fragen**

- Dient es Familien, wenn die Flächenanteile für Spielplätze und Begegnungsflächen von 20 % auf 10 % reduziert werden und gegen Geld ganz auf deren Erstellung verzichtet werden kann?
- Wurden mögliche Auswirkungen der geplanten Aufzoning rund um das Freibad Degersheim auf den Badebetrieb abgeklärt?
- Wurde geprüft, ob die Bewohner des Wohn- und Pflegezentrums Steinegg – trotz neuer Wohn- und Gewerbezone entlang der Hauptstrasse – weiterhin Blick ins Freie haben?
- Warum wird die Gesamthöhe in einem grossen Teil des Ortsbildschutzbereiches erhöht?
- Wie wird der langfristige Erhalt der Grünflächen im Siedlungsgebiet – besonders auch für Bäume – sichergestellt?
- Warum wird das Bahnhofpärkli einer Schwerpunktzone für eine bauliche Entwicklung zugewiesen, wenn der Gemeinderat diese Grünfläche gemäss Zeitungsbericht erhalten will?
- Sollen an exponierter Hang- und Kuppenlage Mehrfamilienhäuser mit Fassadenhöhen bis zu 20.0 m zulässig sein?
- Ist es zweckmässig, bis zu 14.5 m hohe Gebäude im Abstand von 1.0 m zur Landwirtschaftszone erstellen zu dürfen?
- Weshalb wird in Wohngebieten ausserhalb des Dorfzentrums auf die Einführung einer angemessenen Baumassenziffer verzichtet?

### **Deshalb NEIN zu den vorliegenden Ortsplanungsinstrumenten**

Legen Sie am 29. November 2020 ein NEIN in die Urne. Schaffen Sie damit die Möglichkeit, die offenen Fragen zu klären und die Ortsplanungsinstrumente gemeinsam mit der Bevölkerung zu bereinigen. Danke für Ihre Unterstützung!

Weitere Informationen: [www.massvolle-innenentwicklung.ch](http://www.massvolle-innenentwicklung.ch)

# Abstimmungsvorlagen

## Baureglement

der Politischen Gemeinde Degersheim  
erlassen am 5. November 2019

Der Gemeinderat erlässt folgendes Reglement gestützt auf:

- Art. 3 Abs. 1 und Art. 23 Bst. a des Gemeindegesetzes des Kantons St.Gallen vom 21. April 2009 (sGS 151.2; abgekürzt GG);
- Art. 29 der Gemeindeordnung der Gemeinde Degersheim vom 26. März 2012;
- Art. 1 und Art. 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen vom 05. Juli 2016 (sGS 731.1; abgekürzt PBG);
- Art. 11 Abs. 1 und Art. 102 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes des Kantons St.Gallen vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1; abgekürzt StrG).

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Degersheim.

<sup>2</sup> Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton bleiben vorbehalten, soweit dieses Baureglement keine besondere Regelung trifft.

### Art. 2 Zuständigkeiten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist insbesondere zuständig für:

- a) Ortsplanung;
- b) Strassenplanung und Konzessionen für Sondernutzungen <sup>[Art. 24 ff. StrG];</sup>
- c) Aufsicht im Planungs-, Bau- und Strassenwesen;
- d) baupolizeiliche Bewilligungen, Verfügungen und Entscheide;
- e) strassenrechtliche Bewilligungen von Zufahrten und Wasserableitungen sowie Ausnahmen von Strassenabständen.

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung ist zuständig für:

- a) Vollzug im Planungs-, Bau- und Strassenwesen;
- b) Bewilligungen für gesteigerten Gemeingebrauch <sup>[Art. 21 ff. StrG];</sup>
- c) vorsorgliche Massnahmen, verfahrensleitende Anordnungen und Vernehmlassungen;

Art. 7 Abs. 2 PBG

- d) Baukontrolle;
- e) Beratung von Bauwilligen und Interessierten;
- f) Publikation von Informationen und Hilfsmitteln.

<sup>3</sup> Gemeinderat und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beziehen.

<sup>4</sup> Verfügungen des Gemeinderats und der Bauverwaltung können unmittelbar mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Instanz angefochten werden.

## II. Raumplanung

### Art. 3 Planungsmittel

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt insbesondere über die folgenden kommunalen Planungsmittel:

- a) Richtplan;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Erschliessungsprogramm;
- d) Sondernutzungspläne;
- e) Landumlegung;
- f) Schutzverordnung;
- g) Strassenplan.

### Art. 4 Information und Mitwirkung

<sup>1</sup> Der Gemeinderat unterrichtet die Bevölkerung in geeigneter Weise über die Ziele und den Ablauf der Ortsplanung.

<sup>2</sup> Bei Erlass und Änderung der kommunalen Planungsmittel sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung des Planungsmittels angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung.

<sup>3</sup> Während der Dauer der Mitwirkung können alle Interessierten zum vorgesehenen Planungsmittel schriftliche Anregungen beim Gemeinderat einreichen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat nimmt mit dem Erlass des Planungsmittels zu den Anregungen Stellung.

Art. 34 Abs. 2 PBG

## Art. 5 Zonenarten

Art. 12ff. PBG

## 1 Bauzonen

Wohnzone 9.5	W 9.5
Wohnzone 11.5	W 11.5
Wohnzone 14.5	W 14.5
Wohnzone 16	W 16
Wohn-/Gewerbezone 11.5	WG 11.5
Wohn-/Gewerbezone 14.5	WG 14.5
Kernzone 13	K 13

Arbeitszone 1–16	A 1–16
Arbeitszone 2–16	A 2–16
Schwerpunktzone	
– Schwerpunktzone Bahnhof Nord	SPZ BN
– Schwerpunktzone Bahnhof Süd	SPZ BS
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe BA
Freihaltezonen innerhalb Bauzone	
– Freihaltung	FiB F
– Gartennutzung	FiB G

## 2 Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	L
Intensivlandwirtschaftszonen	
– Tierhaltung	IL T
– Pflanzenbau	IL P
Schutzzone ausserhalb Bauzone	
– Natur- und Heimatschutz	SaB NH
Freihaltezone ausserhalb Bauzone	
– Sport und Freizeit	FaB SF

## 3 Überlagernde Zonen

Freihaltezonen	
– Freihaltung	Fue F
– Skiabfahrt	Fue SKI

## Art. 6 Regelbauweise

Art. 79 PBG

	Grenzabstand in Metern	Gesamthöhe in Metern	Gebäudehöhe in Metern	Winkelmass des Dachraums	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Gebäuelänge in Metern	Abgrabungen in Metern	Empfindlich- keitsstufe
W 9.5	4.00	9.50	6.50	45°	½	20.00	1.60	II
W 11.5	5.00	11.50	8.00	45°	½	30.00	1.60	II
W 14.5	5.00	14.50	11.00	45°	½	40.00	1.60	II
W 16	6.00	16.00	13.00	45°	½	50.00	1.60	II
WG 11.5	5.00	11.50 <sup>B)</sup>	8.0 <sup>B)</sup>	45°	½	40.00	1.60	III
WG 14.5	5.00	14.50 <sup>B)</sup>	11.00 <sup>B)</sup>	45°	½	40.00	1.60	III
K 13	2.00	13.00 <sup>B)</sup>	10.00 <sup>B)</sup>	45°	½	30.00	1.60	III
A 1–16	5.00 <sup>A)</sup>	16.00	13.00	45°	½	–	1.60 <sup>C)</sup>	IV
A 2–16	5.00 <sup>A)</sup>	16.00	–	–	–	–	1.60 <sup>C)</sup>	IV
Oe BA	5.00	16.00	–	–	–	–	1.60 <sup>C)</sup>	II
FiB F / FiB G <sup>D)</sup>	–	–	–	–	–	–	1.60	II
L Wohnbauten	4.00	11.50	7.50	45°	½	–	1.60	III
L Ökonomiebauten	4.00	14.50	10.50	45°	½	–	1.60	III
IL <sup>E)</sup>	–	–	–	–	–	–	–	III
FaB SF <sup>D)</sup>	–	–	–	–	–	–	1.60	II
SaB NH <sup>F)</sup>	–	–	–	–	–	–	–	II

A) Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG, K) ist der Grenzabstand um 3.00 m und gegenüber anderen Zonen um 2.00 m grösser.

B) Bei Bauten mit einem gewerblich genutzten Erdgeschoss liegen die maximale Gebäudehöhe und die Gesamthöhe um 1.00 m höher.

C) Gilt nur gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG, K).

D) Bauten sind nicht gestattet.

E) Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans (siehe Art. 12 BauR).

F) Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht gestattet.

Art. 12 Abs. 2 Bst. b PBG

**Art. 7 Wohnzonen (W)**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 15 und Art. 99 Abs. 2 PBG

**Art. 8 Kernzone (K)**

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbilschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

Art. 14 PBG

**Art. 9 Arbeitszonen (A)**

<sup>1</sup> Innerhalb der Arbeitszonen kann der Gebäudeabstand auf 6 m reduziert werden. Der Brandschutz ist sicherzustellen.

Art. 19 PBG

**Art. 10 Schwerpunktzone Bahnhof Nord (SPZ BN)**

<sup>1</sup> Im Gebiet der Schwerpunktzone Bahnhof Nord werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- a) Innenentwicklung und qualitätsvolle Verdichtung des Bahnhofgebietes unter Berücksichtigung der Sanierung des Bahnhofes Degersheim und des historischen Dorfkerns;
- b) Aufwertung des öffentlichen Aussenraums;
- c) Anpassung des Bahnhofs an die Bedürfnisse von mobilitätseingeschränkten Personen;
- d) Sicherstellung eines möglichst direkten und attraktiven Zugangs zum Bahnhof.

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Wohnen;
- b) Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- c) Freizeit- und Kulturnutzungen;
- d) öffentliche Nutzungen.

<sup>3</sup> Baubewilligungen für Neubauten und massgebliche Erweiterungen des Bestandes setzen einen Sondernutzungsplan voraus.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Bauvorschriften:

- a) Grenzabstand 4.00 m;
- b) Gesamthöhe 13.00 m;

- c) Gebäudelänge 25.00 m;
- d) Gebäudetiefe: 14.00 m

Art. 19 PBG

**Art. 11 Schwerpunktzone Bahnhof Süd (SPZ BS)**

<sup>1</sup> Im Gebiet der Schwerpunktzone Bahnhof Süd werden folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- a) Innenentwicklung und qualitätsvolle Verdichtung des Bahnhofgebietes unter Berücksichtigung der Sanierung des Bahnhofes Degersheim und des historischen Dorfkerns;
- b) Aufwertung des öffentlichen Aussenraums;
- c) Anpassung des Bahnhofs an die Bedürfnisse von mobilitätseingeschränkten Personen;
- d) Sicherstellung eines möglichst direkten und attraktiven Zugangs zum Bahnhof.

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:

- a) Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen;
- c) Freizeit- und Kulturnutzungen;
- d) öffentliche Nutzungen.

<sup>3</sup> Baubewilligungen für Neubauten und massgebliche Erweiterungen des Bestandes setzen einen Sondernutzungsplan voraus.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Bauvorschriften:

- a) Grenzabstand 4.00 m;
- b) Gesamthöhe 13.00 m;
- c) Gebäudelänge 80.00 m;
- d) Gebäudetiefe: 50.00 m.

Art. 16 PBG

**Art. 12 Freihaltezonen innerhalb Bauzone (FiB)**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone für Freihaltung (FiB F) darf nicht überbaut werden.

<sup>2</sup> In der Freihaltezone für Gartennutzungen (FiB G) sind nur Anlagen zulässig, die dem Zweck der Freihaltezone dienen. Bauten sind nicht gestattet.

**Art. 13 Intensivlandwirtschaftszonen (IL)**

Art. 16 Abs. 3 RPG und Art. 21 Abs. 3 PBG

<sup>1</sup> In den Intensivlandwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Massentierhaltung (IL T) oder dem Pflanzenbau (IL P) dienen.

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf eines Sondernutzungsplanes.

**Art. 14 Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB)**

Art. 16 PBG

<sup>1</sup> In der Freihaltezone Sport und Freizeit (FaB SF) sind nur Anlagen zulässig, die dem Zweck der Freihaltezone dienen. Bauten sind nicht gestattet.

**Art. 15 Freihaltezone Skiabfahrt (Fue SKI)**

Art. 117quater EGzZGB

<sup>1</sup> In der Freihaltezone Skiabfahrt sind neben dem Ausbau und der Präparierung von Skipisten auch Bauten und Anlagen zulässig, die dem Skisport dienen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, die den Skisport behindern, sind nicht gestattet.

<sup>3</sup> Während der Skisaison sind Einfriedungen, die den Skisport erschweren, zu räumen. Der Skisport darf auch sonst nicht beeinträchtigt werden.

**Art. 16 Besondere Bauweise**

Art. 23ff PBG

<sup>1</sup> Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte begleitend:

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) Massnahmen zugunsten Natur- und Heimatschutz;
- d) besondere Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitshygiene;
- e) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
- f) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;

- g) zusammenhängende und gut gestaltete Spiel- und Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- h) sorgfältige Gestaltung der Umgebung der Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzung;
- i) keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen.

**III. Nutzungs- und Bauvorschriften****A. Erschliessung und Ausstattung****Art. 17 Ausfahrten und Parkplätze**

Art. 100 und Art. 101 StrG

<sup>1</sup> Grundstückzufahrten einschliesslich Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS-Normen) sind begleitend.

<sup>2</sup> Ausfahrten von Grundstücken dürfen in der Regel höchstens 15 % Neigung aufweisen. Auf einer Länge von 2.00 m ab der Fahrbahngrenze beträgt die Neigung in der Regel höchstens 3 %.

<sup>3</sup> Die Einlenkradien bei Grundstückzufahrten betragen bei angrenzender Fahrbahn mindestens 3.00 m und bei einem angrenzenden Trottoir mindestens 1.50 m.

<sup>4</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 5.50 m Tiefe anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Tiefe von wenigstens 7.50 m aufzuweisen.

<sup>5</sup> Vor offenen Fahrzeugunterständen kann die Tiefe des Vorplatzes reduziert werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

<sup>6</sup> Auf und von Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. Klasse darf nur vorwärts zu- bzw. weggefahren werden können.

**Art. 18 Entsorgungseinrichtungen**

Art. 67 PBG

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind auf privatem Grund hinreichend dimensionierte Abstellflächen für Abfallbehälter einzurichten.

<sup>2</sup> Die Abstellflächen müssen für Entsorgungsfahrzeuge von der Strasse her zugänglich sein.

### **Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Motor- und Fahrräder**

Art. 69 PBG

<sup>1</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:

- a) bei Einfamilienhäusern:
  - drei Abstellplätze;
- b) bei Mehrfamilienhäusern:
  - für Bewohnerinnen und Bewohner: ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche mindestens aber ein Abstellplatz pro Wohnung,
  - für Besucherinnen und Besucher: mindestens ein Abstellplatz zuzüglich ein Abstellplatz je fünf Wohnungen;
- c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm 40 281.

Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

<sup>2</sup> Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindesttiefe von 5.5 m eingehalten wird.

<sup>3</sup> Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder ermittelt sich nach der VSS-Norm 40 065. Die Abstellplätze sind entsprechend zu signalisieren.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe nach Art. 70 PBG beträgt in der Regel CHF 8 000.00 je fehlenden Abstellplatz.

<sup>5</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn fällig.

### **Art. 20 Spiel- und Begegnungsbereiche**

Art. 71 PBG

<sup>1</sup> Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10 % der Geschossfläche, die dem Wohnen dient.

<sup>2</sup> Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

<sup>3</sup> Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe nach Art. 72 PBG CHF 300.00 je fehlenden Quadratmeter.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn fällig.

### **Art. 21 Geschossfläche**

<sup>1</sup> Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, unbeheizte Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

## **B. Erstellen von Bauten und Anlagen**

### **Art. 22 Grenzabstand**

Art. 92 PBG

<sup>1</sup> Erweiterte Grenzabstandsverpflichtungen sind gegenüber allen Bauzonen und Nichtbauzonen zulässig.

<sup>2</sup> Zu den Nichtbauzonen darf ein Mindestabstand von 1.00 m nicht unterschritten werden.

### **Art. 23 Gebäudeabstand**

Art. 93 PBG

<sup>1</sup> Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

### **Art. 24 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen**

Art. 102 StrG

<sup>1</sup> Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben Bauten und Anlagen die folgenden Mindestabstände zur Strassengrenze einzuhalten:

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| a) Kantonsstrassen:  | 4.00 m; |
| b) Gemeindestrassen: | 3.00 m; |
| c) Gemeindewege:     | 2.00 m; |

<sup>2</sup> Sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, haben Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen mit einer Höhe bis zu 1.20 m einen Abstand von 0.3 m gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einzuhalten. Über dieser Höhe ist der Abstand um die Mehrhöhe zu erweitern.

<sup>3</sup> Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

### Art. 25 Hauptbauten

<sup>1</sup> Positionierung und Volumen der Hauptbauten werden über die Regelbauweise festgelegt.

<sup>2</sup> Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Tabelle für die Regelbauweise in Art. 6 dieses Reglements. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen. Der resultierende Dachraum darf unter Beibehaltung der maximal zulässigen Grundfläche abweichend positioniert werden, sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind bis zu dem in der Regelbauweise festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnittes zulässig. Bei Pultdächern dürfen die Dachaufbauten auf einer Längsseite der Hauptbaute zusammengefasst werden, sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Flachdächer sind zu begrünen (wenn möglich intensiv), soweit sie nicht begehbar sind oder für Technik benutzt werden.

### Art. 26 Kleinbauten und Anbauten

<sup>1</sup> Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| a) maximale Grundfläche:     | 50.00 m <sup>2</sup> |
| b) maximale Gebäudehöhe:     | 3.50 m               |
| c) maximales Winkelmass:     | 45°                  |
| d) maximale Gesamthöhe:      | 5.00 m               |
| e) minimaler Grenzabstand:   | 2.00 m               |
| f) minimaler Gebäudeabstand: | 2.00 m               |

<sup>2</sup> Brandschutz und Wohnhygiene sind sicherzustellen.

Art. 74, Art. 75 und Art. 80 PBG

<sup>3</sup> Kleinbauten und Anbauten dürfen über die Grenze mit Kleinbauten oder Anbauten zusammengebaut werden. Die zusammengebauten Kleinbauten oder Anbauten dürfen gemeinsam eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>4</sup> Für Kleinbauten und Anbauten an Hanglagen, die bergseits zu erschliessen sind, werden für die maximal zulässige Gebäude- und Gesamthöhe folgende Zuschläge gewährt:

- ab 15 % Hangneigung 0.50 m
- ab 30 % Hangneigung 1.50 m

<sup>6</sup> Die Hangneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

### Art. 27 Vorbauten und Dachvorsprünge

<sup>1</sup> Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.50 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen.

<sup>2</sup> Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen Fassadenlänge um höchstens 1.00 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen.

<sup>3</sup> Unterschreitungen des Strassenabstands durch Vorbauten und Dachvorsprünge zu Kantonsstrassen oder von Baulinien namentlich zur Festlegung des Abstands zu Gewässern oder Wäldern sind unzulässig.

### Art. 28 Umgebungsgestaltung

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist ein Bestandteil des Bauprojekts und im Baugesuch auszuweisen. Die Umgebung der Bauten ist mit möglichst einheimischen, standortgerechten Bepflanzungen sowie mit einer geringen Bodenversiegelung zu gestalten.

### Art. 29 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind auf den natürlichen Geländeverlauf und die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Abgrabungen, Auffüllungen, Aufschüttungen und Böschungen dürfen nicht verunstaltend wirken.

<sup>2</sup> Das maximal zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Tabelle für die Regelbauweise gemäss Art. 6 dieses Reglements festgelegt.

Art. 76 und Art. 81 PBG

Art. 97 PBG



<sup>3</sup> Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.80 m Höhe beträgt 0.50 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3.00 m.

<sup>4</sup> Stützkonstruktionen, die eine Höhe von 1.80 m übersteigen, sind mit einem maximalen Steigungswinkel von 1:1 zu staffeln oder anzuböschern. Mit Zustimmung des Nachbarn kann die Böschung bzw. die Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden.

<sup>5</sup> Die Anforderungen an die Terraingestaltung innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich zusätzlich nach der Schutzverordnung.

### Art. 30 Sicherheitsanforderungen

<sup>1</sup> Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA 358) wegleitend.

<sup>2</sup> Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäuden, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen abhängig vom Rutschwiderstand wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit und Schieferdächern von über 25° Neigung;
- bei Metaldächern von über 5° Neigung.

### Art. 31 Gesundheitsanforderungen

<sup>1</sup> Die Mehrzahl der Wohn- und Arbeitsräume ist gegen die südliche Hemisphäre (Ost – Süd – West) auszurichten.

<sup>2</sup> Die minimale lichte Raumhöhe beträgt bei Aufenthaltsräumen 2.30 m und bei Nebenräumen 2.10 m. Bei schrägen Decken ist die lichte Raumhöhe über mindestens 6.00 m<sup>2</sup> der Bodenfläche einzuhalten.

<sup>3</sup> Die Mindestbodenfläche beträgt bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen 10.00 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen beträgt bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 10% der Bodenfläche. Lichtschächte sind bei Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig.

<sup>5</sup> Küchen und Sanitärräume dürfen künstlich belichtet und belüftet werden.

Art. 101 PBG

<sup>6</sup> Auf längeren Aufenthalt ausgerichtete Nebenräume (Bastelräume oder Werkstätten) sind nach den Regeln der Baukunde gegen Feuchtigkeit zu schützen und müssen eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung aufweisen.

### Art. 32 Lichtemissionen

<sup>1</sup> Übermässige Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig, Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

## IV. Verfahren und Vollzug

### Art. 33 Kosten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann namentlich für die folgenden Geschäfte Gebühren erheben:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen, Verfügungen und Entscheide;
- c) Bewilligung von Sondernutzungen.

<sup>2</sup> Die Bauverwaltung kann für baupolizeiliche Leistungen als auch für den gesteigerten Gemeindegebrauch von öffentlichen Strassen Gebühren erheben.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat stellt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif auf.

<sup>4</sup> Verursachen Verfahren der Ortsplanung oder Baugesuchsverfahren zusätzliche Auslagen, können Gemeinderat und Bauverwaltung die Kosten dem Verursacher übertragen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat und die Bauverwaltung können für die Behandlung von Gesuchen und für zusätzliche Auslagen Kostenvorschüsse einverlangen.

Art. 54 und Art. 55 PBG

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 34 Aufhebung des bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Das Baureglement der politischen Gemeinde Degersheim vom 3. Februar 1995 mit Änderungen vom 14. März 1996 und 9. Oktober 2014 sowie der Zonenplan vom 3. Februar 1995 mit Änderungen vom 14. März 1996 und die bisherigen Teilzonenpläne werden aufgehoben.

<sup>2</sup> Nicht aufgehoben wird der Teilzonenplan Hintertschwil vom 9. Januar 2018.

### Art. 35 Löschung von Anmerkungen

<sup>1</sup> Die im Grundbuch angemarkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich der Ausnützungsziffer nach Art. 62 und Art. 63 aBauG werden durch dieses Baureglement gegenstandslos.

<sup>2</sup> Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Bauverwaltung innert zwei Jahren nach Inkraftsetzung dieses Reglements gelöscht.

### Art. 36 Übergangsrecht

Art. 173 PBG

<sup>1</sup> Die bei Inkraftsetzung dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

### Art. 37 Inkraftsetzung

Art. 38 PBG

<sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt die Inkraftsetzung dieses Baureglements.

Vom Gemeinderat erlassen am: 5. November 2019

### Gemeinderat Degersheim

Monika Scherrer  
Gemeindepräsidentin

Andreas Baumann  
Gemeinderatsschreiber

Öffentlich aufgelegt vom 18. November bis 17. Dezember 2019

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 4. Juni bis 5. Juli 2020

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation  
am .....

Der Amtsleiter .....

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am .....

Gemeinderat Degersheim

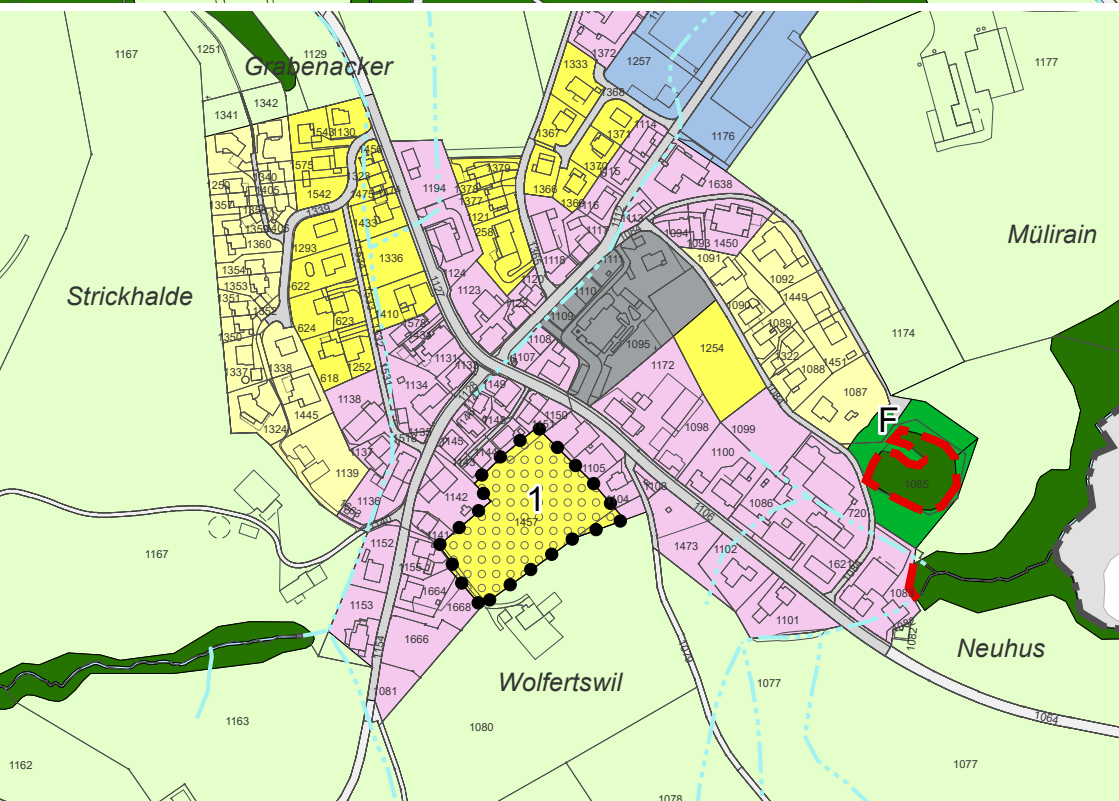
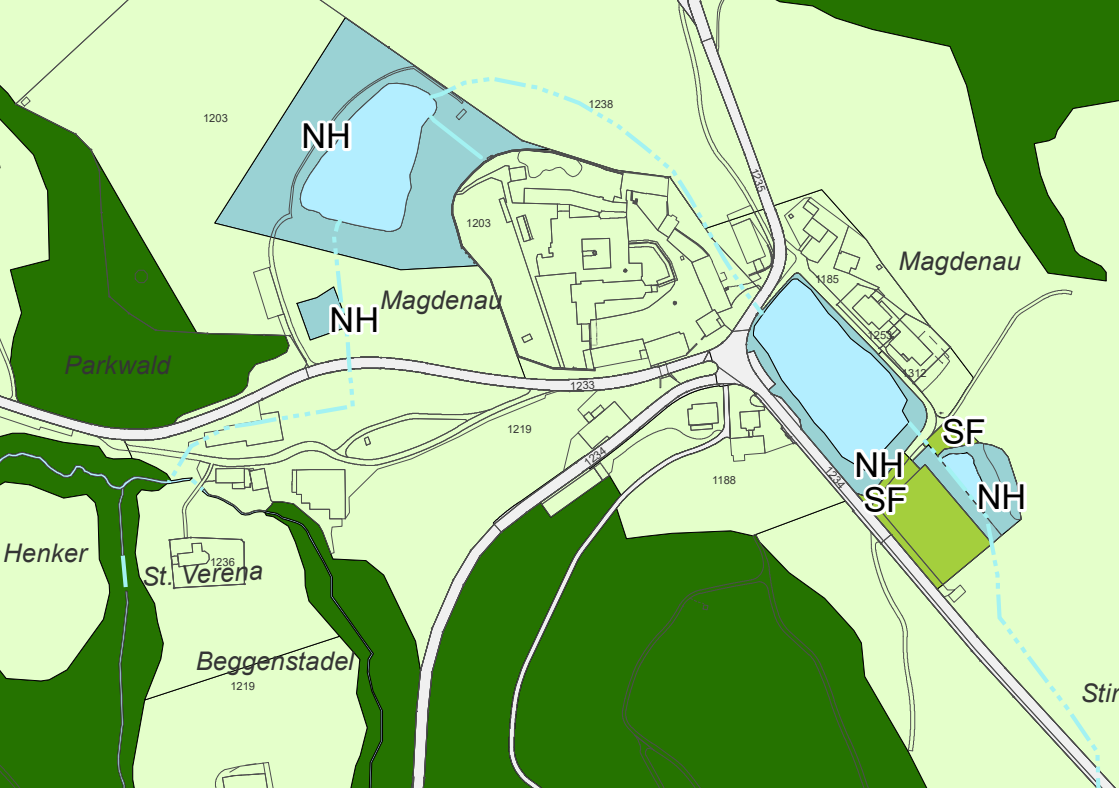
Monika Scherrer  
Gemeindepräsidentin

Andreas Baumann  
Gemeinderatsschreiber

# Zonenplan

der Politischen Gemeinde Degersheim

erlassen am 5. November 2019



## Empfehlung des Gemeinderates

Ausgangslage	2
Die wichtigsten Neuerungen in einer kurzen Übersicht	3
Die Änderungen im Baureglement im Detail	4
Die Änderungen im Zonenplan im Detail	6
Gut zu wissen	9
	12

## Argumente des Referendumskomitees

14

## Abstimmungsvorlagen

17

## Festlegungen

Lärmempfindlichkeitsstufe  
gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV  
sowie Art. 32 EG-USG

### Bauzonen

W 9.5	Wohnzone 9.5	II
W 11.5	Wohnzone 11.5	II
W 14.5	Wohnzone 14.5	II
W 16	Wohnzone 16	II
WG 11.5	Wohn- / Gewerbezone 11.5	III
WG 14.5	Wohn- / Gewerbezone 14.5	III
K 13	Kernzone 13	III
A 1 – 16	Arbeitszone A 1 – 16	IV
A 2 – 16	Arbeitszone A 2 – 16	IV
SPZ	Schwerpunktzone	III
	BN Bahnhof Nord	
	BS Bahnhof Süd	
Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
FiB	Freihaltezone innerhalb Bauzone	II
	F Freihaltung	
	B Gartennutzung	

### Nichtbauzonen

L	Landwirtschaftszone	III
SaB	Schutzzone ausserhalb Bauzone	II
	NH Natur und Heimatschutz	
FaB	Freihaltezone ausserhalb Bauzone	II

### Zonenüberlagerungen

////	Fue F	Freihaltezone Freihaltung
	Fue SKI	Freihaltezone Skiabfahrt

### Weitere Festlegung

⋯⋯⋯	SNP P	Sondernutzungsplanpflicht
		Zweck des Sondernutzungsplans:
		1) Erschliessung, besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen
		2) Besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen
- - -	WG iB/aB	Festgelegte Waldgrenze

