

Weiler

Streusiedlungsgebiete

Landschaften mit  
schützenswerter Bausubstanz

Dezember 1996

## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Weiler</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass	5
1.2	Erhebung	5
1.2.1.	Begriff "Kleinsiedlung":	5
1.2.2.	Zweck einer Weilerzone	6
1.2.3.	Kriterien für die Bezeichnung von Weilern	6
1.2.4.	Grobbeurteilung	6
1.3	Potentielle Weiler	7
1.4	Weiteres Vorgehen für die Ausscheidung von Weilerzonen	7
<b>2.</b>	<b>Streusiedlungsgebiete</b>	<b>9</b>
2.1	Anlass	9
2.2	Erhebung	9
2.2.1.	Allgemeine Grundsätze	9
2.2.2.	Traditionelle Streubauweise	9
2.2.3.	Anzustrebende Siedlungsentwicklung	10
2.3	Streusiedlungsgebiete im Kanton St.Gallen	10
2.3.1.	Ergebnis der Erhebung	10
2.3.2.	Bewilligungsverfahren	11
2.4	Mögliches Umnutzungspotential nach Art. 24 Abs. 1 RPV	11
<b>3.</b>	<b>Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz</b>	<b>13</b>
3.1	Anlass	13
3.2	Anwendung von Art. 24 Abs. 2 und 3	13
3.2.1.	Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz im kantonalen Richtplan	14
3.2.2.	Grundsätze und Kriterien im kantonalen Richtplan	14
3.2.3.	Unterschutzstellung auf der Nutzungsplanebene	15
3.2.4.	Bewilligungsverfahren	16
3.3	Gefahr einer missbräuchlichen Anwendung	16
<b>4.</b>	<b>Anhang</b>	<b>17</b>
4.1	Art. 23 und 24 Raumplanungsverordnung	17
4.2	Untersuchte Kleinsiedlungen	18
4.3	Erläuterungen zu Begriffen	19
4.4	Erneuerungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzonen	20
	<b>Beilagen</b>	
	Streusiedlungsgebiete, 1 Karte Mst. 1:50'000	
	Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz, 3 Karten	
	Mst. 1:50'000	
	- Gätziberg - Vorder- und Hinter-Chornberg (Altstätten)	
	- Grabserberg	
	- Hinterberg - Flumser Kleinberg	

# 0. Zusammenfassung

Art. 23 und 24 der Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1, abgekürzt RPV) bezwecken die Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen sowie die Erleichterung der Umnutzung bestehender Gebäude ausserhalb der Bauzonen, die infolge des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Verwendungszweck verloren haben. Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmungen ist unter anderem, dass im kantonalen Richtplan die

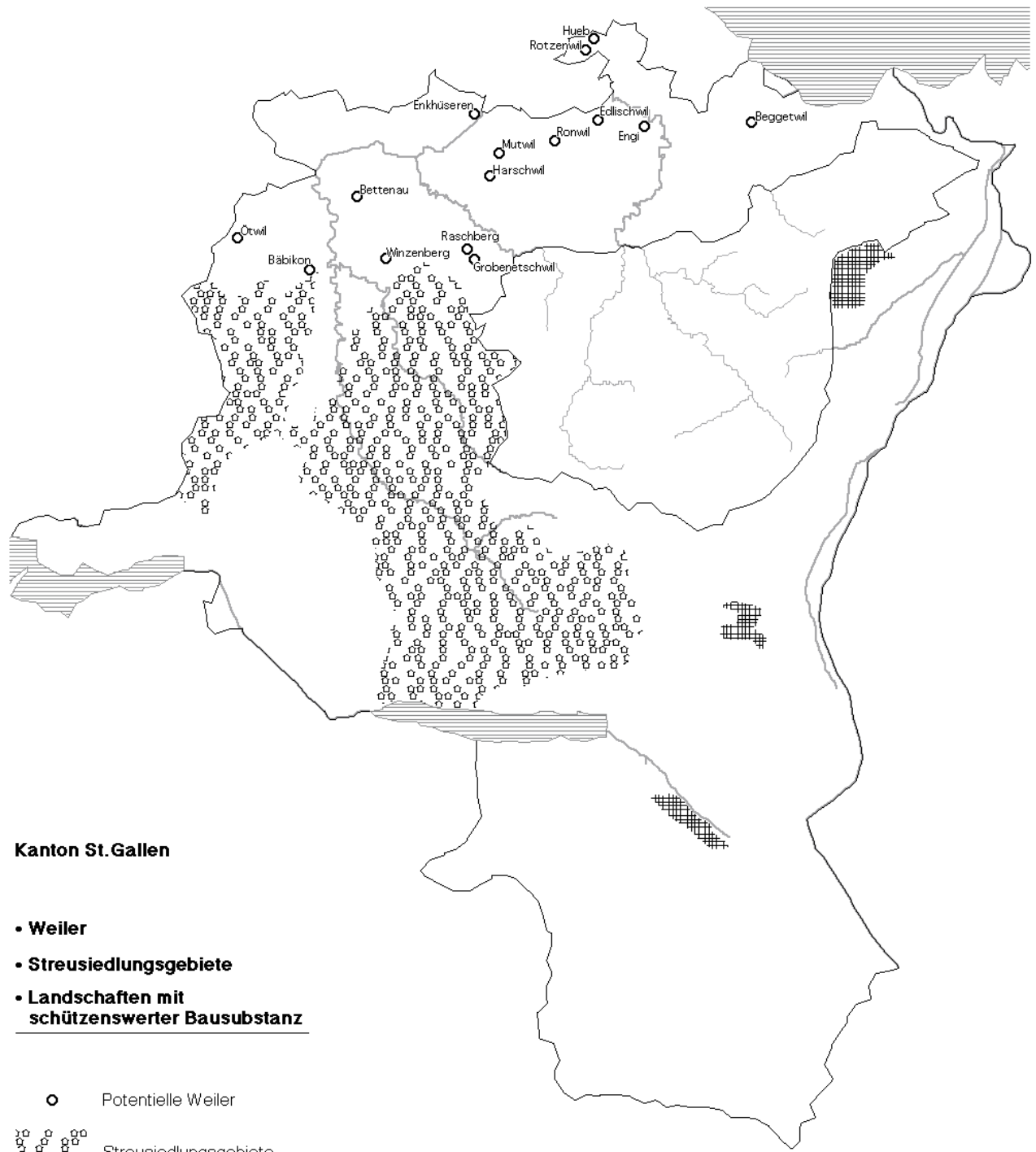
- (1) Kleinsiedlungen (Weiler) und die
- (2) Streusiedlungsgebiete sowie die Kriterien für die Bezeichnung der
- (3) Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz

festgelegt werden, in denen diese Bestimmungen angewendet werden sollen. In der Botschaft zum III. Nachtragsgesetz zum Baugesetz hatte die Regierung in Aussicht gestellt, den Richtplan entsprechend zu ergänzen (ABl 1994, 2251). Das Planungsamt legt einen ersten Entwurf vor, der aufzeigt, wie und wo von den erwähnten Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann. Diese Möglichkeiten sind indessen eng begrenzt und sind auch abzustimmen auf andere Gesetzgebungen zum Umweltschutz, Gewässerschutz, Natur- und Heimatschutz, bäuerlichen Bodenrecht, etc.

(1) Verteilt über den ganzen Kanton hat das Planungsamt 81 Kleinsiedlungen auf die Anwendung von Art. 23 RPV hin untersucht. 14 Kleinsiedlungen sind als potentielle Weiler beurteilt worden. Diese befinden sich ausschliesslich im nördlichen Kantonsgebiet. Es ist vorgesehen, die Liste mit den potentiellen Weilern sowie die Kriterien (Voraussetzungen), die für eine Ausscheidung von Weilerzonen erfüllt sein müssen, im kantonalen Richtplan festzulegen. Für die in der Liste aufgeführten Kleinsiedlungen kann die politische Gemeinde unter Erfüllung der Kriterien eine Weilerzone ausscheiden.

(2) Zur Erhaltung der Dauerbesiedelung und Bausubstanz im ländlichen Raum sind für die Aufnahme in den Richtplan die traditionellen Streusiedlungsgebiete bezeichnet worden. Diese befinden sich im mittleren und südlichen Teil des Kantons. Für die nächsten 25 Jahre werden bei 150 bis 250 Gebäuden innerhalb dieses Gebietes Umnutzungen nach Art. 24 Abs. 1 RPV prognostiziert.


(3) Damit der Kanton die Änderung der Nutzung landschaftsprägender Gebäude und schützenswerter Gebäude hervorragender Qualität bewilligen kann, ist vorgesehen, entsprechend den Bestimmungen von Art. 24 Abs. 2 und 3 RPV Kriterien im Richtplan aufzunehmen, nach denen die Schutzwürdigkeit von Landschaften bzw. Bauten und Anlagen zu beurteilen sind. Weiter sollen im kantonalen Richtplan drei grössere, zusammenhängende Gebiete als Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz festgelegt werden. Diese sind: Gätziberg - Vorder- und Hinter-Chornberg (Altstätten); Grabserberg; Hinterberg - Flumser Kleinberg. Dadurch ist es in diesen Gebieten unmittelbar aufgrund des Richtplans möglich, geschützte Bauten, welche nicht mehr landwirtschaftlich benötigt werden, umzunutzen.




**Kanton St. Gallen**

- Weiler
- Streusiedlungsgebiete
- Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz

○ Potentielle Weiler


 Streusiedlungsgebiete


 Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz

# 1. Weiler

## 1.1 Anlass

Weiler liegen aufgrund ihres landwirtschaftlichen Ursprungs vorwiegend in der Landwirtschaftszone. Bauliche Massnahmen oder Nutzungsänderungen werden im Rahmen von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) als Bauten ausserhalb der Bauzonen beurteilt. Deshalb kann oftmals spezifischen Bedürfnissen und Sonderfällen, die infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft immer häufiger auftreten, nur ungenügend Rechnung getragen werden.

Mit Art. 23 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1; Abgekürzt RPV) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. In nicht mehr oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Weilern sollen dadurch Erweiterungs- und Umbauten (Neubauten nur zur Schliessung von Baulücken) oder Nutzungsänderungen zugelassen werden, die weitergehen als jene, die allgemein im Rahmen von Art. 24 RPG bewilligt werden. Bei einer Ausscheidung einer Weilerzone sind gemäss den Bestimmungen im Baugesetz die politischen Gemeinden verpflichtet, die zulässigen Nutzungen im Baureglement entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen festzulegen (Art. 16bis III. NGzBauG).

## 1.2 Erhebung

Das Planungsamt hat verteilt über den ganzen Kanton 81 Kleinsiedlungen auf die Anwendung von Art. 23 RPV hin untersucht (vgl. Anhang "Untersuchte Kleinsiedlungen"). Bei den dazu verwendeten Grundlagen wurde auf die Raumplanungsverordnung und auf die entsprechenden Erläuterungen abgestützt. Im folgenden werden die Grundlagen und das Vorgehen für die Untersuchung dargestellt.

### 1.2.1. Begriff "Kleinsiedlung":

In der Literatur zur Siedlungsgeographie werden Kleinsiedlungen landwirtschaftlichen Ursprungs als Weiler bezeichnet. Es handelt sich bei Weilern um Ansammlungen von **mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden**, die im Verlaufe der Zeit oft mit Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastrukturen ergänzt wurden. In der Regel beträgt der Gebäudeabstand zwischen den einzelnen Bauten aber kaum mehr als 20 bis 30 Meter (Rufdistanz).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen zu Artikel 23 RPV und 24 RPV. März 1990. S. 2.

### 1.2.2. Zweck einer Weilerzone

Nach Art. 23 RPV wird mit der Festsetzung von Weilerzonen die Erhaltung der bestehenden Kleinsiedlungen, d.h. die Erhaltung der Wohnbevölkerung und der Bausubstanz - der ländlichen Siedlungsstruktur - angestrebt. Weilerzonen umfassen deshalb nur das weitgehend überbaute Gebiet.

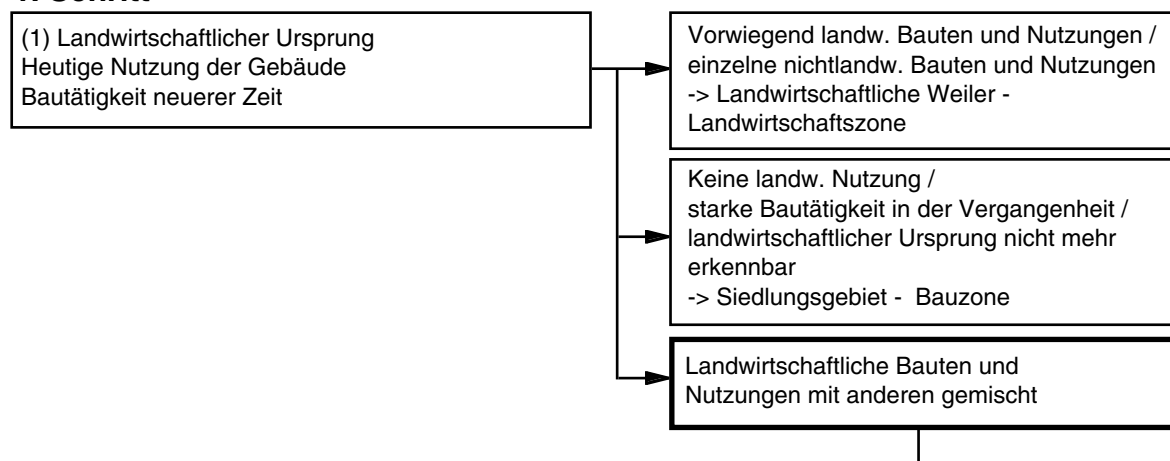
### 1.2.3. Kriterien für die Bezeichnung von Weilern

Die Kriterien für die Bezeichnung von Weilern entsprechen den Anforderungen des eidgenössischen Rechts.<sup>2</sup> Sind diese ausnahmslos erfüllt, so können Weilerzonen in Betracht gezogen werden.

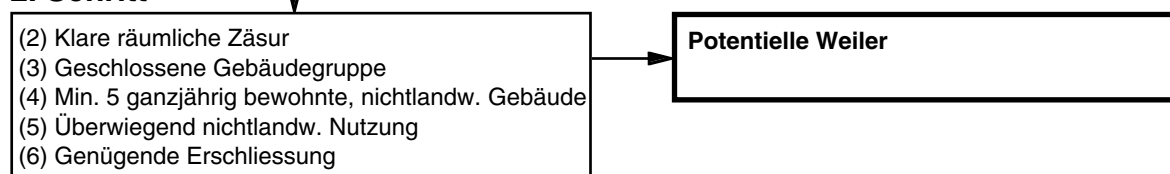
- (1) Gebäude sind landwirtschaftlichen Ursprungs
- (2) Klare räumliche Zäsur zur Bauzone der nächsten Siedlung
- (3) Als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe,  
Gebäudeabstand 20 bis 30 Meter, klare Unterscheidung zur Streubauweise
- (4) Mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude
- (5) Überwiegend nichtlandwirtschaftliche Nutzung
- (6) Genügende Erschliessung muss vorhanden sein

### 1.2.4. Grob beurteilung

#### 1. Schritt



#### 2. Schritt



<sup>2</sup> Das Bundesamt für Raumplanung hat in seinen Erläuterungen zu Artikel 23 RPV und 24 RPV ( März 1990) Anforderungen für die Ausscheidung einer Weilerzone umschrieben. Vgl. auch Schriftenfolge Nr. 53 b. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Teil 2. Art. 23 und 24 RPV Massnahmen ausserhalb der Bauzonen. 1991.

In einem ersten Schritt sind die Kleinsiedlungen untersucht worden auf:

- ihren landwirtschaftlichen Ursprung sowie auf die
- heutige Nutzung der Gebäude als auch auf die
- Bautätigkeit in neuerer Zeit.

In einem zweiten Schritt sind die Kleinsiedlungen anhand der in 1.2.3. erwähnten Kriterien 2 bis 6 geprüft worden, wobei für die Kriterien 4 bis 6 keine abschliessende Beurteilung vorgenommen wurde.

### 1.3 Potentielle Weiler

Aufgrund der durchgeführten Untersuchung können 15 Kleinsiedlungen in die Liste der potentiellen Weiler aufgenommen werden. Einige dieser Kleinsiedlungen dürften die Kriterien für eine Ausscheidung einer Weilerzone allerdings erst in einigen Jahren erfüllen.

Bereits eingezonte Kleinsiedlungen mit Weilercharakter sind in die Liste nicht aufgenommen worden, da zum einen die Bauzonenabgrenzung und das Baureglement bereits den Anforderungen einer Weilerzone entsprechen, zum anderen ein festgestellter Handlungsbedarf in die zurzeit laufenden Überarbeitungen der Ortsplanung eingebracht werden kann.

#### Liste der potentiellen Weiler

<i>Nr.</i>	<i>Gemeinde</i>	<i>Kleinsiedlung</i>	<i>heutige Zonierung</i>	<i>heutiger Schutz</i>
4.1	Muolen	Hueb	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
4.2	Muolen	Rotzenwil	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
5.3	Mörschwil	Beggetwil	Landwirtschaftszone	-
79.1	Lütisburg	Winzenberg	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
73.1	Kirchberg	Bäbikon	Landwirtschaftszone	-
73.2	Kirchberg	Ötwil	Landwirtschaftszone	-
76.2	Jonschwil	Bettenau	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
79.1	Flawil	Grobenetschwil	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
79.3	Flawil	Raschberg	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
84	Oberbüren	Harschwil	Landwirtschaftszone	-
85	Niederbüren	Mutwil	Landwirtschaftszone	-
86	Niederhelfenschwil	Enkhüseren	Landwirtschaftszone	-
89.1	Waldkirch	Ronwil	Landwirtschaftszone	Ortsbilschutzgebiet
89.2	Waldkirch	Edlischwil	Landwirtschaftszone	-
89.3	Waldkirch	Engi	Landwirtschaftszone	-

## 1.4 Weiteres Vorgehen für die Ausscheidung von Weilerzonen

Das Planungsamt ist der Ansicht, dass es zweckmässig ist, die Zulassung von Weilerzonen nicht jetzt abschliessend zu beurteilen. Jede Gemeinde soll selber entscheiden können, ob und wann sie eine Landwirtschaftszone in eine Weilerzone umzonen will.

Im kantonalen Richtplan werden deshalb die Kriterien (Voraussetzungen) für die Ausscheidung von Weilerzonen (vgl. 1.2.3.) sowie die Liste der potentiellen Weiler festgelegt (vgl. 1.3).

Für die in der Liste "potentielle Weiler" aufgeführten Kleinsiedlungen, welche die Kriterien eines Weilers erfüllen, besteht für die politische Gemeinde die Möglichkeit, eine Weilerzone auszuscheiden.

Dazu sind Grundlagen zu erstellen, aus denen erkennbar ist:

- Die Nutzung der Gebäude (landwirtschaftlich, nicht landwirtschaftlich / Wohnen, Scheune, Stall, Schuppen, Unterstand, Masthalle, Garage und Andere).
- Die Erschliessung (Zufahrt, ARA-Anschluss).
- Allfällige Bestimmungen zum Ortsbildschutz und Landschaftsschutz.

Dem Zweck eines Weilers entsprechend,

- Erhaltung der Wohnbevölkerung,
- Erhaltung der Bausubstanz (Objektschutz und erhaltenswerte Gebäudegruppen),

ist die Abgrenzung der Weilerzone eng um das überbaute Gebiet zu legen und sind die notwendigen Bauvorschriften zu erlassen. Dies erfolgt durch die Ergänzung des Baureglementes und des Zonenplanes. Insbesondere sind Mindestvorschriften zu erlassen, welche die Verträglichkeit der baulichen Eingriffe und Nutzungsänderungen mit der bestehenden Bausubstanz und Umgebung sicherstellen.

## 2. Streusiedlungsgebiete

### 2.1 Anlass

Nach Art. 24 RPG müssen geplante Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone standortgebunden oder zonenkonform sein, damit sie bewilligt werden können. Um den veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft gerecht zu werden, können von den Kantonen aufgrund der Sonderregelungen nach Art. 24 RPV Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen als standortgebunden bewilligt werden.

Mit Art. 24 RPV können Gebiete mit traditioneller Streubauweise im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt werden, in denen eine Nutzungsänderung bestehender Gebäude ausserhalb der Bauzonen erleichtert wird.

Bewilligungen erfolgen auf der Basis von Art. 24 RPG und nach Art. 77quinquies III. NGzBauG.

### 2.2 Erhebung

#### 2.2.1. Allgemeine Grundsätze

Nach Art. 24 RPV und den entsprechenden Erläuterungen dazu, soll mit der Bezeichnung der Streusiedlungsgebiete im kantonalen Richtplan in Gebieten mit

- **traditioneller Streubauweise** die
- **Dauerbesiedelung** im Hinblick auf die **anzustrebende räumliche Entwicklung** gestärkt werden.
- **Nachbargebiete** dürfen hinsichtlich der Besiedelung **keinen unerwünschten Entwicklungen** ausgesetzt werden. Streusiedlungsgebiete dürfen weder im unmittelbaren Einzugsgebiet einer Kernstadt und deren Agglomeration liegen, noch durch starke regionale Zentren und Kerndörfer geprägt sein.<sup>3</sup>

Die in Frage kommenden Gebiete sind überprüft worden auf die eben erwähnten Grundsätze.

#### 2.2.2. Traditionelle Streubauweise

Das Bundesamt für Raumplanung (BRP) hat die Streusiedlungsgebiete in einem Forschungsauftrag erfassen lassen<sup>4</sup>. Das Ergebnis ist in einer Kartengrundlage festgehalten. Im Kanton St.Gallen werden zwei Typen von dauerbesiedelten

---

<sup>3</sup> Bundesamt für Raumplanung. Teilrevision der Verordnung vom 2. Oktober 1989 über die Raumplanung. Erläuternder Bericht. 22. Mai 1996. S. 5.

<sup>4</sup> Bundesamt für Raumplanung. Sigmaplan. Untersuchung über die bauliche Entwicklung in Streusiedlungsgebieten. April 1983.

Streusiedlungen unterschieden, die für die Anwendung von Art. 24 RPV in Frage kommen:

- Streusiedlungsgebiete des höheren Mittellandes bzw. der Voralpen (Hofgruppen und Einzelhöfe) und
- Streusiedlungsgebiete der Nordalpen (ausgeprägte Streusiedlung ausserhalb der Taldörfer).

Nicht in Frage kommen die Streusiedlungen der Zentral- und Südalpen, welche in den Gemeinden Bad Ragaz und Vilters vorkommen. Hier befinden sich in Streulage ausschliesslich Wirtschaftsgebäude, während die Wohngebäude kompakt im Dorf angeordnet sind.

### **2.2.3. Anzustrebende Siedlungsentwicklung**

Die Erhaltung der dezentralen Siedlungsstruktur im ländlichen Raum wird im kantonalen Raumordnungskonzept 1983, in den Regionalplanungen Toggenburg und Sarganserland-Walensee und in den Entwicklungskonzepten der Regionen nach dem Bundesgesetz über die Investitionshilfe für Berggebiete (IHG)<sup>5</sup> als Absicht formuliert. Diese Konzepte und Planungen sind teilweise bereits älteren Datums und aktualisierungsbedürftig. Die beabsichtigte Erhaltung der Dauerbesiedelung und der Bausubstanz im ländlichen Raum ist indessen immer noch zeitgemäss. In den Regionen mit Streusiedlungsgebieten ist eine starke Aufteilung der Siedlungsgebiete vorhanden. Damit verbunden ist eine aufwendige Infrastruktur. Eine strenge Anwendung von Art. 24 RPV wird sicherstellen können, dass die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet, im Interesse einer geordneten Besiedelung und zweckmässigen Infrastruktur, auch weiterhin vollzogen werden kann.

## **2.3 Streusiedlungsgebiete im Kanton St.Gallen**

### **2.3.1. Ergebnis der Erhebung**

Traditionelle Streusiedlungsgebiete nach Art. 24 RPV befinden sich im mittleren und südlichen Teil des Kantons St.Gallen. Sie sind in einer Karte im Mst. 1 : 50'000 bezeichnet worden. Von der Anwendung von Art. 24 RPV ausgenommen wurden die Siedlungsbereiche, das an die Zentrumsgemeinden angrenzende Talgebiet, Teilgebiete der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung und das im Gesamtplan Natur- und Heimatschutz bezeichnete "Lebensraum Kerngebiet". Beim "Lebensraum Kerngebiet" handelt es sich vorwiegend um von Mensch unbesiedelte Rückzugsgebiete gefährdeter Arten.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Entwicklungskonzept Pro Zürcher Berggebiet. 1979 / Entwicklungskonzept 2. Sarganserland-Walensee . Vorbericht 1995 / Entwicklungskonzept Toggenburg. Vernehmlassung 1996.

<sup>6</sup> Grossratsbeschluss über die kantonalen Gesamtpläne und über den Richtplan 1987. Botschaft des Regierungsrates vom 14. März 1988. S. 36.

### 2.3.2. Bewilligungsverfahren

Da es sich um Ausnahmewilligungen nach Art. 24 RPG handelt, kommen auch die entsprechenden Verfahrensregeln zur Anwendung.

Für die Bewilligung ist erforderlich (Art. 24 Abs. 4 a, c-f RPV), dass:

- die Gebiete nach Absatz 1 im kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) räumlich festgelegt sind;
- das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt wird;
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen unverändert bleiben;
- die Änderung keine zusätzliche Verkehrserschliessung erfordert;
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 Bst. b RPG).

So müssen bei Bewilligungen z.B. in Moorlandschaften von nationaler Bedeutung ganz besonders hohe Anforderungen gestellt werden, die auch die Schutzziele der Moorlandschaft verfolgen.

## 2.4 Mögliches Umnutzungspotential nach Art. 24 Abs. 1 RPV

Untersucht wurde das vom Planungsamt bezeichnete Streusiedlungsgebiet. Grundlage für die Untersuchung waren Daten der Volkszählung 1990 des Bundesamtes für Statistik und eigene Berechnungen.

Bauten und Einwohner ausserhalb der Bauzonen in den Streusiedlungsgebieten

Einwohner ausserhalb der Bauzone	8'500 - 9'500
Gebäude mit Wohnungen ausserhalb der Bauzone, davon:	4'300
<i>Gebäude mit Wohnungen im Zusammenhang mit einer landw. Nutzung</i>	950
<i>Ferienhäuser</i>	1'200
<i>Übrige Gebäude mit Wohnungen</i>	2'150
Wohnungen ausserhalb der Bauzone, davon:	5'200
<i>Wohnungen nicht ständig bewohnt (Zweit-, u. Ferienhauswohnungen)</i>	1'950
<i>Wohnungen ständig bewohnt, davon :</i>	3'250
<i>Wohnungen im Zusammenhang mit einer landw. Nutzung</i>	1'250

In den Gemeinden des Streusiedlungsgebietes sind 8'500 bis 9'500 Personen in Gebäuden ausserhalb der Bauzonen wohnhaft, rund ein Viertel der Gesamtbevölkerung. Von den 5'200 Wohnungen ausserhalb der Bauzone - rund ein Drittel aller Wohnungen - sind 1'950 Wohnungen Zweitwohnungen und Ferienhauswohnungen, also Wohnungen, die nicht ständig bewohnt werden.

Rund 1'200 Wohnungen in 950 Gebäuden stehen in direktem Bezug mit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Von den Umnutzungsmöglichkeiten nach Art. 24 RPV Abs. 1 könnte bei diesen Gebäuden Gebrauch gemacht werden, also bei rund einem Viertel aller Gebäude mit Wohnungen ausserhalb der Bauzone.

Unter der Annahme, dass der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe anhält und dass aufgrund der schlechten Bausubstanz und unattraktiven Lage der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude nur ein Teil dieser auch tatsächlich umgenutzt wird, werden für die nächsten 25 Jahre bei 150 bis 250 Gebäuden Umnutzungen nach Art. 24 RPV Abs. 1 prognostiziert.

## 3. Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz

### 3.1 Anlass

Gebäudegruppen oder Einzelbauten ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform genutzt werden können, jedoch für sich selbst oder wegen ihrer landschaftsprägenden oder kulturhistorischen Bedeutung an sich erhaltungswürdig wären, würden allmählich zerfallen, wenn keine andere Nutzung bewilligt werden dürfte.

Mit Art. 24 Abs. 2 und 3 RPV können dort, wo wegen der Schutzwürdigkeit der Bauten in ihrer Landschaft oder wegen der Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude ein Interesse besteht, Umnutzungen ermöglicht werden. Der kantonale Richtplan muss zumindest die Kriterien enthalten, nach denen die Schutzwürdigkeit von Landschaften bzw. Bauten und Anlagen zu beurteilen ist.

Die betreffende Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz und die umzunutzen- den Gebäude sind als Schutzgegenstände im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz zu stellen.

### 3.2 Anwendung von Art. 24 Abs. 2 und 3

Art. 24 RPV verlangt, im Gegensatz zum Streusiedlungsgebiet, keine gebietsmäs- sige Festlegung bei Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz im kantonalen Richtplan. Weil es vorwiegend um klar lokalisierbare Bauten mit ihrer Umgebung geht und mehrheitlich kleinräumige Verhältnisse vorherrschen, wird die Erfassung sinnvollerweise auf der **Nutzungsplanebene** verlangt.

Im **kantonalen Richtplan** müssen zumindest jene **Kriterien** festgelegt werden, die für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit sowohl der Landschaften als auch der sie prägenden Bauten massgebend sind. Ferner sind auch jene Kriterien festzu- legen, nach welchen die Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude von hervorragender Qualität zu beurteilen ist. Die Kriterien dienen bei der Zustimmung zur Umnut- zungsbewilligung.

Im Kanton St.Gallen sind die kantonalen gesetzlichen Bestimmungen für die Unter- schutzstellung von Landschaften und Bauten gemäss den Anforderung von Art. 24 RPV bereits vorhanden.

**Schützenswerte Landschaften** sind nach Art. 98 lit. b BauG (sGS 731.1) als Schutzgegenstände zu erhalten. Sie sind in den Schutzverordnungen (Nutzungs- planebene) kartographisch festzulegen und es sind die entsprechenden Vorschriften zu erlassen.

**Landschaftsprägende Bauten** sind bis heute aufgrund der in Art. 98 lit. f BauG bezeichneten Kriterien - künstlerisch oder geschichtlich wertvoll - mehrheitlich nicht unter Schutz gestellt worden. Indessen verfügen 84 von 90 Gemeinden des Kantons St.Gallen über **Inventare** der schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Ortsbilder. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf die meisten schützenswerten landschaftsprägenden Bauten in diesen Inventaren bereits hingewiesen wird.

**Einzelbauten von hervorragender Qualität ausserhalb von schützenswerten Landschaften** können nach Art. 98 lit. f BauG unter Schutz gestellt werden. Wo diese bis heute nicht geschützt sind, finden sich Hinweise zur Schutzwürdigkeit in den obenerwähnten Inventaren.

Zuständig für die Schutzmassnahmen ist der Gemeinderat (Art. 101 BauG). Im Rahmen der Nutzungsplanung (Schutzverordnung) können die erforderlichen Voraussetzungen für eine Umnutzungsbewilligung nach Art. 24 RPV geschaffen werden.

Die Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit müssen indessen neu im Richtplan aufgenommen werden. Obwohl Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz nicht zwingend im kantonalen Richtplan bezeichnet werden müssen, sollen **grössere, zusammenhängende Gebiete** im Richtplan festgelegt werden. Dadurch ist es in diesen Gebieten unmittelbar aufgrund des Richtplans möglich, geschützte Bauten, welche für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden, umzunutzen (ohne Unterschutzstellung als Landschaft mit schützenswerter Bausubstanz im Rahmen der Nutzungsplanung).

### **3.2.1. Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz im kantonalen Richtplan**

Für die Bezeichnung von Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz sind der Gesamtplan Natur- und Heimatschutz, die Regionalpläne und die Ortsbildinventare der Gemeinden ausgewertet worden. Die Abgrenzungen sind in Kartenausschnitten im Mst. 1:50'000 dargestellt.

Als Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz sind festgelegt worden:

Altstätten: Gätziberg - Vorder- und Hinter-Chornberg

Grabs: Grabserberg

Mels / Flums: Hinterberg - Flumser Kleinberg

Die Abgrenzungen sind in einer Karte im Mst. 1:50'000 festgehalten.

### **3.2.2. Grundsätze und Kriterien im kantonalen Richtplan**

Ob eine Landschaft oder Baute als schützenswert gelten kann, ist anhand der folgenden Kriterien zu ermitteln.

Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz:

Schützenswerte Landschaften müssen

- besonders schön und
- naturkundlich oder
- kulturgeschichtlich wertvoll sein (Art. 98 lit. b BauG).

Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von landschaftsprägenden Bauten:

- Die Baute muss dem gebiets- oder nutzungsspezifischen Bautyp entsprechen.
- Die ursprüngliche, landschaftstypische Bausubstanz muss im wesentlichen noch erhalten sein.
- Die erhaltene Bausubstanz muss eine Umnutzung zulassen, ohne dabei ihren Grundgehalt zu verlieren.

Kriterien für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Einzelbauten ausserhalb von Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz:

Schützenswerte Bauten müssen

- künstlerisch oder
- geschichtlich wertvoll sein (Art. 98 lit. f BauG).

### **3.2.3. Unterschutzstellung auf der Nutzungsplanebene**

Umnutzungen der bestehenden Gebäude können nur als standortgebunden bewilligt werden, wenn (Art. 24 Abs. 2 RPV)

- die betreffende Landschaft und ihre Bauten als Einheit schützenswert sind und **im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt sind**,
- der besondere Charakter der Landschaft **vom Bestand der Bauten abhängt**; und
- die dauernde Erhaltung der Bausubstanz nur **durch eine Umnutzung sichergestellt** werden kann.

Gebäude von **hervorragender Qualität**, die nicht landschaftsprägend sind, können umgenutzt werden, wenn (Art. 24 Abs. 3 RPV)

- das umzunutzende Gebäude aufgrund seiner Qualität **unter Schutz gestellt ist** und
- sich das anvisierte Ziel - Erhaltung der Bausubstanz - **nur durch eine Umnutzung sichergestellt** werden kann.

### **3.2.4. Bewilligungsverfahren**

Da es sich hier wie auch beim Streusiedlungsgebiet um Ausnahmbewilligungen nach Art. 24 RPG handelt, kommen auch die entsprechenden Verfahrensregeln zur Anwendung.

Für die Bewilligung ist erforderlich (Art. 24 Abs. 4 c-f RPV), dass:

- das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt wird;
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen unverändert bleiben;
- die Änderung keine zusätzliche Verkehrserschliessung erfordert;
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 Bst. b RPG).

### **3.3 Gefahr einer missbräuchlichen Anwendung**

Nicht selten wird von den Eigentümern eine Unterschutzstellung ihrer Bauten verhindert, damit sie allfällige unerwünschte Auflagen nicht erfüllen müssen. Es ist deshalb eher unwahrscheinlich, dass sich aufgrund der Sondermöglichkeiten nach Art. 24 Abs. 2 und 3 RPV diese Grundhaltung ändern könnte und dass versucht würde, auch nicht schutzwürdige Bauten unter Schutz zu stellen. Bei einer nicht strikten Anwendung der gesetzlichen Bestimmung besteht indessen das Risiko, dass der ursprüngliche Charakter der geschützten Bauten und Landschaften durch die baulichen Massnahmen und die neuen Nutzungen verloren gehen könnte.

# 4. Anhang

## 4.1 Art. 23 und 24 Raumplanungsverordnung

### **Art. 23 RPV Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen**

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG (wie Weiler- oder Erhaltungszonen) bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

### **Art. 24 RPV Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen**

<sup>1</sup> In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Abs. 1 Bst. a RPG) bewilligen:

- a. die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude mit Wohnungen zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn das Gebäude nach der Änderung ganzjährig bewohnt wird;
- b. die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude oder Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (wie Käsereien, Holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser); der Gewerbeanteil darf nicht mehr als die Hälfte des bestehenden Gebäudes oder Gebäudekomplexes beanspruchen.

<sup>2</sup> Die Kantone können die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Gebäude als standortgebunden bewilligen, wenn:

- a. Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;
- b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt; und
- c. die dauernde Erhaltung der Bausubstanz nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann.

<sup>3</sup> Die Kantone können zudem auch die Änderung der Nutzung bestehender, nicht landschaftsprägender Bauten und Anlagen als standortgebunden bewilligen, wenn:

- a. diese schützenswert sind und von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt wurden; und
- b. die dauernde Erhaltung der Bausubstanz nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann.

<sup>4</sup> Bewilligungen setzen voraus, dass:

- a. die Gebiete nach Absatz 1 im kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) räumlich festgelegt sind;
- b. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit von Landschaften bzw. Bauten und Anlagen nach den Absätzen 2 und 3 zu beurteilen ist;
- c. das Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt wird;
- d. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen unverändert bleiben;
- e. die Änderung keine zusätzliche Verkehrserschliessung erfordert;
- f. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 Bst. b RPG).

## 4.2 Untersuchte Kleinsiedlungen

Gemeinde	Kleinsiedlung	Gemeinde	Kleinsiedlung
St.Gallen	Hafnersberg	Oberhelfenschwil	Wigetshof
Wittenbach	Unterlören	Oberhelfenschwil	Wasserfluh
Wittenbach	Gommenschwil	Bütschwil	Laufen
Muolen	Hueb	Bütschwil	Zuckenmatt
Muolen	Rotzenwil	Lütisburg	Grütli
Mörschwil	Horchental	Lütisburg	Winzenberg
Mörschwil	Näppenschwil	Lütisburg	Oberrindal
Mörschwil	Oberbühl	Mosnang	Aufeld
Mörschwil	Beggetwil	Mosnang	Bechten
Eggersriet	Fürschwendi	Mosnang	Hofen
Eggersriet	Büel	Mosnang	Hultegg
Eggersriet	Unterbilchen	Mosnang	Winklen
Rorschacherberg	Eschlen	Kirchberg	Bäbikon
Rorschacherberg	Unterbild	Kirchberg	Ötwil
Au	Hard	Mogelsberg	Gonzenwil
Berneck	Langmoos	Mogelsberg	Dieselbach
Wartau	Kurhaus Alvier	Mogelsberg	Nassen
Pfäfers	Balen	Mogelsberg	Ebersol
Pfäfers	St.Martin	Mogelsberg	Hoffeld
Mels	Ragnatsch	Mogelsberg	Hueb
Mels	Vermol	Ganterschwil	Äwil
Mels	Mädris / Bünthen	Ganterschwil	Ötschwil
Flums	Casella (St.Peter)	Jonschwil	Oberrindal
Walenstadt	Lüsis	Jonschwil	Bettenau
Gommiswald	Üetliburg	Oberuzwil	Niederglatt
Eschenbach	Lettengass	Oberuzwil	Wielen
Goldingen	Au	Oberuzwil	Watt
Goldingen	Oberholz	Flawil	Alterswil
Goldingen	Echeltschwil	Flawil	Grobenetschwil
Nesslau	Laad	Flawil	Raschberg
Krummenau	Aemelsberg	Degersheim	Magdenau
Ebnat-Kappel	Brandholz	Bronschhofen	Trungen
Ebnat-Kappel	Dörfli	Oberbüren	Gebharschwil
Ebnat-Kappel	Steinenbach	Oberbüren	Harschwil
Ebnat-Kappel	Bendel	Oberbüren	Ufhofen
Wattwil	Hochsteig	Niederbüren	Mutwil
Wattwil	Heiterswil	Niederhelfenschwil	Enkhüseren
Wattwil	Schmidberg	Waldkirch	Edlischwil
Wattwil	Schönenberg	Waldkirch	Engi
Wattwil	Steintal	Waldkirch	Ronwil
Oberhelfenschwil	Schwanden		

## 4.3 Erläuterungen zu Begriffen

### **Zusammengebaute Wohn- und Ökonomiebauten**

Ökonomieteile von Vielzweckbauernhäusern, die nicht mehr von der Landwirtschaft benötigt werden, können gesamthaft zu Wohnraum umgenutzt werden.

### **Kleingewerbliche Nutzung**

Soll der ursprüngliche Ökonomieteil von bestehenden Gebäuden mit Wohnungen gewerblich genutzt werden, so kann diese gewerbliche Nutzung als Ergänzung zur Wohnnutzung bis 50 Prozent des bestehenden Gebäudevolumens umfassen.

Bei einem Bauernhof, der mehrere zusammengehörende Gebäude umfasst (Mehrhof), können bestehende Wirtschaftsgebäude bis zu 50 Prozent des Gesamtvolumens aller am Betriebsstandort befindlichen Gebäude für gewerbliche Zwecke genutzt werden

### **Örtliches Kleingewerbe**

Das Gewerbe muss auf den örtlichen Bedarf (z.B. Schreinerei, Zimmerei, Landmaschinenwerkstätte, Detailhandel, Wirtshäuser) oder auf die örtlichen Ressourcen (z.B. Sägerei, Käserei) ausgerichtet sein, oder das Produktionsgut muss der örtlichen Tradition (z.B. Schnitzerei) entsprechen. Im Begriff "Klein"-Gewerbe ist auch eine Begrenzung der Betriebsgrösse (ein bis fünf Arbeitsplätze) und der Produktionsformen (handwerkliche Produktion) eingeschlossen.

### **Von der Landwirtschaft nicht mehr benötigte Gebäude**

Ein Gebäude wird von der Landwirtschaft dann nicht mehr benötigt, wenn

- der bisherige Raumanspruch entfällt, d.h. kein Ersatzbau für die zur Umnutzung vorgesehene Baute erforderlich ist;
- durch die Umnutzung bestehende Betriebe in ihrer Weiterexistenz nicht gefährdet werden und die weitere Bewirtschaftung des ursprünglich zur Baute dazugehörenden landwirtschaftlichen Umschwunges gewährleistet bleibt.

### **Bauliche Grundstruktur**

Wo tragende Wände (Aussenwände, innere Tragstrukturen) und die Dachkonstruktion zum überwiegenden Teil nicht mehr existieren, ersetzt oder verändert werden müssen, wird die bauliche Grundstruktur wesentlich verändert.

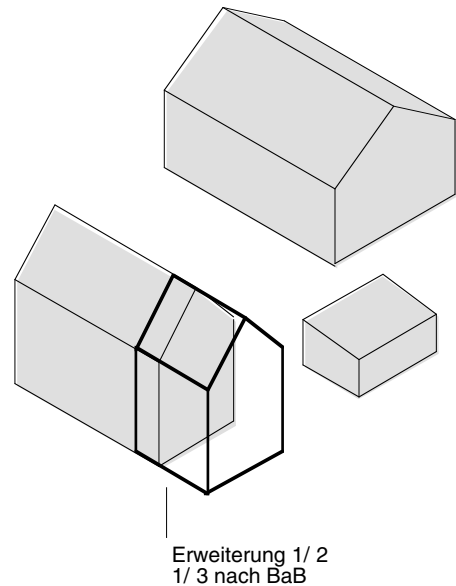
## 4.4 Erneuerungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzonen

### Bauten ausserhalb Bauzonen (BaB)

Bestand und Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet nach den Bestimmungen von Art. 77bis BauG.

Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen gemäss bisherigem Zweck und Umfang nach den Bestimmungen von Art. 77 quinquies NGzBauG.

Die Erweiterung einer bestehenden Nutzung ist bis zu einem Zweitel zulässig. Die Erweiterung darf ausserhalb des vorhandenen Bauvolumens einen Drittel der bestehenden Nutzung nicht übersteigen.

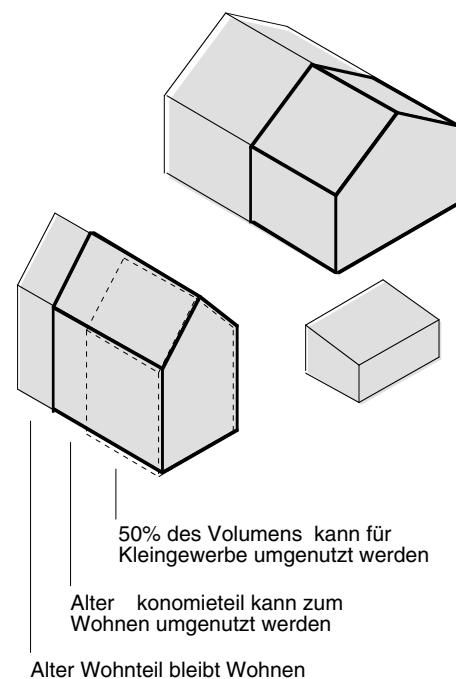


### Streusiedlungsgebiet

Änderung der Nutzung bestehender Gebäude mit Wohnungen zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn das Gebäude nach der Änderung ganzjährig bewohnt wird. Art. 24 Abs. 1 a RPV

Änderung der Nutzung bestehender Gebäude oder Gebäudekomplexe mit Wohnungen zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes, ... ; der Gewerbeanteil darf nicht mehr als die Hälfte des bestehenden Gebäudes oder Gebäudekomplexes beanspruchen. Art. 24 Abs. 1 b RPV

Bei einem Bauernhof, der mehrere zusammenhängende Gebäude umfasst (Mehrhof), können bestehende Wirtschaftsgebäude bis zu 50% des Gesamtvolumens aller am Betriebsstandort befindlichen Gebäude für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden.



### Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz

Änderung der Nutzung bestehender Gebäude sind möglich.

Maximale Erweiterungsmöglichkeiten wie BaB, wobei die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im wesentlichen unverändert bleiben muss. Art. 24 Abs. 4 d RPV