

SONDERNUTZUNGSPLAN NEUFELD

07. NOVEMBER 2025

BEILAGE B3 | AUSWERTUNG KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Vorprüfungsbericht bezieht sich auf den Arbeitsstand vom 3. Juli 2025. Die zwingend umzusetzenden Punkte sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und es wird erläutert, wie sie berücksichtigt wurden.

3 RAUMPLANERISCHE BEURTEILUNG

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG\$	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
3.1 Allgemein	Die raumrelevanten Themen werden im Planungsbericht nur teilweise aufgenommen (siehe dazu Ziffern 3.4 und 3.5). Zudem ist eine Interessenabwägung im vorliegenden Planungsbericht zu ergänzen. Eine Beurteilung der Planung ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Berichterstattung dennoch möglich.	Der Planungsbericht wurde mit dem Kapitel 4 - Interessenabwägung ergänzt.
	Die Mitwirkung ist im Planungsbericht noch auszuführen. Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse sind auszuweisen. Zudem empfehlen wir, den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch im Planungsbericht darzulegen.	Im Planungsbericht wird in Kapitel 5.2 die Art und Weise der Mitwirkung dokumentiert zudem wird in Beilage B5 der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert.
	Die Rahmennutzungsplanung nach PBG ist im Sommer 2024 aufgelegen. Die vorliegende Sondernutzungsplanung ist somit vollständig nach dem PBG-Regime zu erstellen und auf die neue Rahmennutzungsplanung abzustimmen.	Der Planungsbericht wurde so angepasst, dass er nur noch auf die aktuelle Rahmennutzungsplanung verweist bzw. Bezug nimmt. (PB-Kapitel 2.1.5)
	Die Sondernutzungsplanung und die Teilstrassenplanung sind aufeinander abzustimmen und im Verfahren zu koordinieren.	Die Erschliessung ist auf das Richtprojekt abgestimmt. Der Teilstrassenplan muss gleichzeitig mit dem Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt werden, da es sich innerhalb des Plangebietes befindet. Des Weiteren wird auf das Projekt im Kapitel 1.2 und 2.2.3 beschrieben.



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG\$	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
3.4 Abweichung der regelbauweise	Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht nicht ausreichend thematisiert. Sie sind transparent darzulegen. Der Sondernutzungsplan ist dabei der neuen Rahmennutzungsplanung gegenüberzustellen (vgl. auch Ziffer 3.1.3). Zudem ist zu begründen, weshalb keine materielle Zonenplanänderung vorliegt.	Es wird nur noch auf den neuesten Stand der Rahmennutzungsplanung verwiesen. Zusätzlich wurde das Kapitel 3.7 - Abweichung Regelbauweise ergänzt mit einer zusätzlichen Tabelle bei die über- bzw. untertretungen ersichtlich sind.
3.5 Städtebauliche und architektonische Qualität	Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die raumplanerischen Qualitäten (umliegenden Grünflächen inklusive Bepflanzungen, Staffelungen der Gebäudehöhen im Süden des Planungsperimeters und Steg über den Dorfbach etc.) im Verhältnis zu den Abweichungen stehen. Im Planungsbericht sind die Qualitäten im Hinblick auf die Abweichungen zu thematisieren. Zudem ist im Planungsbericht zu begründen, wie sich die Richtprojekte in die Landschaft einfügen.	Das Thema wird im Planungsbericht vertieft behandelt. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise werden aufgeführt und in der Interessenabwägung Kapitel 4 thematisiert.
3.6 Erschliessung / Abstimmung Siedlung und Verkehr	(Z) Es wird auf das Kantonsstrassenprojekt Neubau Bushaltestelle Neufeld verwiesen. Die Sondernutzungsplanung ist mit dem Kantonsstrassenprojekt abzustimmen.	In Kapitel 2.2.2 wird auf das Kantonsstrassenprojekt verwiesen. Der Sondernutzungsplan wurden mit dem aktuellen Stand des Kantonsstrassenprojekts abgestimmt.
	(Z) Die Lage der Bushaltestellen und die Querungsstellen für den Fuss- und Veloverkehr sind mit den Fachstellen des kantonalen Tiefbauamts abzusprechen. Die vorliegende Lösung erfüllt die Ansprüche für Bus, Velo und Fussgänger nicht. Daneben ist die Lage des Eingangstors und der Querungsstelle(n) auf der Kantonsstrasse mit der Eigentümerin zu besprechen.	Das Strassenprojekt wurde mit den zuständigen Stellen abgestimmt.
	Gemäss den eingereichten Unterlagen sind bei beiden Einlenkern der geplanten Erschliessungstrasse (Gemeindestrasse) zur Kantonsstrasse Bereiche für Reklamestellen vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist dies in den Verzweigungsbereichen (Ablenkung) nicht möglich. Einerseits sind zu Knoten ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten und andererseits dürfen bei den Einmündungen die Sichtzonen gemäss VSS-Norm 40 273a nicht beeinträchtigt werden.	Die Bereiche für Reklamestellen wurden überarbeitet (vgl. Kapitel 2.2.3, BVo Art. 18, sowie Beilagen B6, B7 und B8.)
	Die Schleppkurven von und auf die projektierte Erschliessungsstrasse sind aufzuzeigen.	Umgesetzt in Kapitel 2.2.3 sowie den Beilagen B6, B7 und B8



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG\$	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
	Für das anzuschliessende Areal ist ein Verkehrsgutachten und ein Konzept des Mobilitätsmanagements vorzulegen.	Es wurde ein entsprechendes Gutachten und Konzept erarbeitet, vgl. Beilagen B6
3.7 Umweltschutz-rechtliche Aspekte	<p>Es ist nicht ersichtlich, ob die Anforderungen des Gewässerschutzes im Umgang mit dem Grundwasser (Gewässerschutzbereich Au) eingehalten werden können. Es ist grundsätzlich denkbar, dass mit der Bebauung gemäss Sondernutzungsplan Teile von Bauten und Anlagen (wie z.B. Tiefgarage) unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Es ist deshalb im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung zu prüfen und nachzuweisen, ob der mittlere Grundwasserspiegel tangiert wird und ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer späteren gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung erfüllt sind. Dazu gehört eine stufengerechte Interessenabwägung und der Nachweis, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchsten 10 Prozent vermindert wird (vgl. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung, SR 814.201). Zudem sind Kompensationsmassnahmen zur Gewährleistung der Umströmung aufzuzeigen. Wenn der Baukörper und allenfalls verbleibende Baugrubenabschlüsse über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen sowie bei Bagatelfällen (z.B. wenn einzelne Liftunterfahrten unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen) kann im Rahmen des SNP-Verfahrens darauf verzichtet werden.</p>	Die erforderlichen Abklärungen mit der kantonalen Stelle wurden gemacht. Es besteht vorraussichtlich keine Beeinträchtigung des Grundwassers. Dazu wurde der Planungsbericht in Kapitel 2.2.6 überarbeitet.
	Es fehlen Abschätzungen über den zu erwartenden Mehrverkehr (insbesondere DTV) resp. ein stufengerechter Nachweis zu Art. 8 und 9 der Lärmschutzverordnung (814.41; abgekürzt LSV). Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.	Es wurde eine entsprechende Abschätzung des zu erwartenden Mehrverkehrs erarbeitet. Das Resultat daraus floss in die Interessenabwägung Kap. 4 ein.
	Von den das Plangebiet durchquerenden Hochspannungsleitungen sind Abstände gemäss der Leitungsverordnung (SR 734.a31, Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) einzuhalten. Diese betragen vorliegend, wie im Planungsbericht dargelegt, ca. 15.0 m ab Leitungsachse (Abstände variieren je nach Gebäudehöhe). Der Mindestabstand ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung mit dem Betreiber genau abzuklären und nachzuweisen.	Die Abklärungen / Rücksprachen wurden gemacht. Vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.2.7 und Besondere Vorschriften Art. 9 Abs. 5.



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG\$	BERÜKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
3.8 Weitere Aspekte	<p>Der Waldabstand für Bauten und Anlagen nach Art. 91 Abs. 1 Bst. c) PBG ist mit einer Baulinie (10 m) bereits rechtskräftig festgelegt. Strassen (öffentliche und private) dürfen bis 5 m an Stockgrenze gestellt werden. Leicht befestigte Naturstrassen, die ohne Terrainveränderung dürfen bis 2 m an die Stockgrenze gestellt werden. Somit ist der Bereich innerhalb der festgelten Waldabstandslinie vollständig der Grünfläche «Gewässer / Wald» zuzuweisen und von Bauten und Anlagen nach Art. 91 Abs. 1 Bst. c) PBG freizuhalten. Der geplante öffentliche Fuss- und Veloweg (inkl. Steg) bleibt innerhalb der festgelegten Waldabstandslinie möglich unter Berücksichtigung der Abstände nach Art. 91 Abs. 1 Bst. a) und b) PBG.</p>	<p>Die Flächen wurden im Plan entsprechend der Vorprüfung angepasst.</p>
	<p>Für das Bauvorhaben besteht eine Pflicht zur Leistung von ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von mind. 7% der Überbauungsplanfläche. Die Erfüllung der Anforderungen des ökologischen Ausgleichs sind im Planungsbericht nachzuweisen. Es wird verwiesen auf: https://www.sg.ch/umwelt-natur/natur-landschaft/oekologischerausgleich.html.</p>	<p>Art. 22 der besonderen Vorschriften sicherte im Entwurf die erforderliche Fläche für den ökologischen Ausgleich. Diese Vorschrift wurde überarbeitet. So wird der erforderliche ökologische Ausgleich neu in Art. 21 Grünfläche Gewässer / Wald gesichert zudem wurde der Planungsbericht mit dem erforderlichen Nachweis, der Flächenberechnung ergänzt.</p>
3.9 Kartendarstellung	<p>Zur Kartendarstellung einschliesslich Titelblatt und Legende ergeben sich in Ergänzung zu den vorstehenden und nachstehenden Erwägungen folgende Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Legende aufgeführt, fehlt jedoch im Kartenausschnitt. • Die «Bereiche Reklamstele» sind mit Blick auf Ziffer 3.6 nicht umsetzbar. • Bei der «Baulinie Hochspannungsleitungen» handelt es sich nicht um eine Baulinie im baurechtlichen Sinne, sondern um einen fachrechtlichen Abstand (vgl. Ziffer 3.7.4). Der Abstand ist entsprechend zu benennen. • Der «Bereich Projekt Steg» ist unter «Hinweise» zu löschen (Er ist richtig erweise unter den «Festlegungen» bereits vorhanden). 	<p>Die Karte des Sondernutzungsplans wurde entsprechend überarbeitet und angepasst.</p>
	Allgemeines	Die Besonderen Vorschriften wurden entsprechend überarbeitet.



THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG\$	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
4 Besondere Vorschriften	Die besonderen Vorschriften sind vollständig auf das Planungs- und Baugesetz und das künftige Baureglement abzustimmen (z.B. bez. Höhenvorschriften). Die Vorschriften sind zu überprüfen und anzupassen.	
	<p>Art. 1 Geltungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Richtprojekte sind eindeutige zu deklarieren (Planersteller, Datum). • Die besonderen Vorschriften sind einheitlichen zu benennen (als «besondere Vorschriften»). 	Die Richtprojekte wurden eindeutig deklariert und die Benennung der besonderen Vorschriften wurde vereinheitlicht.
	<p>Art. 2 Zweck</p> <p>Die ersten beiden Sätze geben Abs. 2 des Art. 1 wieder und sind daher zu streichen.</p>	Art. 2 wurde gemäss der Rückmeldung angepasst.
	<p>Art. 4 Bereich Fuss- und Veloweg, öffentlich / Art. 5 Bereich Projekt Steg</p> <p>Es ist nicht klar, ob der Weg inkl. Steg nur für Fußgänger oder auch für Velofahrer bestimmt ist. Die Bestimmungen sind abzustimmen.</p>	Der Abs. 1 wurde ergänzt
	<p>Art. 10 Baubereiche allgemein</p> <p>Die Baubereiche regeln auch die «vertikale Ausdehnung». Die Bestimmung in Abs. 1 ist anzupassen.</p>	Abs. 1 wurde ergänzt
	<p>Art. 11-16 Baubereiche A-T</p> <p>Die Höhenvorschriften der Regelbauweise sind vollständig abzulösen (Gebäudehöhe und Gesamthöhe).</p>	Die Begriffe wurden vereinheitlicht
	<p>Art. 23 Bereich Bepflanzung</p> <p>Es fehlt eine Bestimmung zum Karteneintrag «Anzahl strassenbegleitende Bäume»</p>	Es wurde ein neuer Artikel zu den Strassenbegleitenden Bäumen erstellt. (vgl. BVo Art. 22)

