



Kanton St. Gallen
Gemeinde Kaltbrunn



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Sondernutzungsplan «Im Dorf»

Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

Mitwirkung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Rapperswil-Jona, 20. August 2025, rev. 11. September 2025
asa AG 2116 / dr, lbr



www.imdorf-kaltbrunn.ch



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 31
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:

David Reinhard
Lisa Braun
Nicole Hofstetter
Cynthia Lüthi

Projektbeteiligte:

Figi Zumsteg GmbH Architekten ETH SIA
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH

Abbildung Titelseite: Visualisierung Siegerprojekt (Figi Zumsteg GmbH)

2116_SNP_ImDorf_03_Bericht_20250820_rev_20250911.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	6
1.1	Vorhaben	6
1.2	Lage und Perimeter	6
1.3	Studienauftrag	11
1.4	Zielsetzung des SNPs	14
2	Übergeordnete Vorgaben	15
2.1	Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	15
2.2	Kantonaler Richtplan	16
2.3	Kommunaler Richtplan	17
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	20
2.5	Weitere Vorgaben	24
3	Erläuterungen zum Sondernutzungsplan	34
3.1	Allgemeine Bestimmungen	34
3.2	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	40
3.3	Erschliessungsbestimmungen	50
3.4	Bestimmungen zu Umwelt, Ver- und Entsorgung	53
3.5	Schlussbestimmungen	56
4	Planungs- und Genehmigungsprozess	57
4.1	Erarbeitungsprozess	57
4.2	Information und Mitwirkung	75
4.3	Festsetzung und Genehmigung	75
5	Würdigung	76
5.1	Umsetzung und Etappierung	76
5.2	Anforderungskatalog für höhere bauliche Nutzung (BauR)	76
5.3	Abweichungen von der Regelbauweise	77
5.4	Interessenabwägung	79
	Anhang	80
	Beilagen	80

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

AREG	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (des Kantons St.Gallen)
BauR	Baureglement der Gemeinde Kaltbrunn
BesV	Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
K 13	Kernzone
LSV	Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MP	Abstellplätze für Motorräder
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planung- und Baugesetz Kanton St.Gallen
PP	Abstellplätze für Autos
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SNP	Sondernutzungsplan
TSP	Teilstrassenplan
VP	Abstellplätze für Velos
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WG 13	Wohn- und Gewerbezone WG 13

1 Planungsgegenstand

1.1 Vorhaben

1.1.1 Ausgangslage

Das Werkareal der W. Rüegg AG befindet sich mitten im Dorf an der Uznacherstrasse in Kaltbrunn. In den letzten Jahren ist die Firma stark gewachsen und stösst an diesem Standort zunehmend an räumliche Grenzen. Deshalb soll der Betrieb aus dem Dorfkern an einen neuen Standort an der Fischhausenstrasse in Kaltbrunn ausgesiedelt werden. Das Werkareal wird mittelfristig für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen. Auf dem Areal soll entsprechend der Lage im Dorfkern künftig eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil entstehen. Für die Gemeinde Kaltbrunn eröffnet sich die grosse Chance, an zentraler Lage eine Neubebauung im Sinne einer Ergänzung des Dorfkerns zu entwickeln.

Um eine hohe Qualität für die Überbauung sicherzustellen, hat die W. Rüegg AG einen Studienauftrag durchgeführt, den das Team ARGE Figi Zumsteg & Studio O, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich mit ihrem Projekt gewann. Der vorliegende Sondernutzungsplan wurde auf Basis des weiterentwickelten Siegerprojekts erarbeitet.

1.2 Lage und Perimeter

1.2.1 Lage und Umgebung

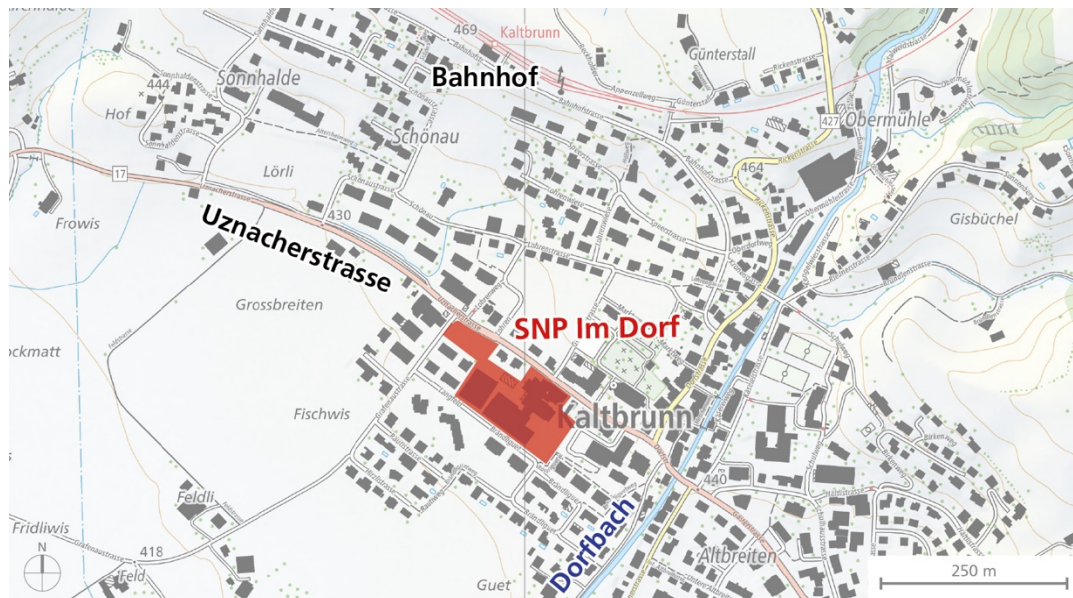


Abb. 1: Lage in der Gemeinde Kaltbrunn, Plangrafik asa AG (Quelle: swisstopo)

Die Gemeinde Kaltbrunn liegt am Rande der Linthebene und zählt rund 5'000 Einwohner. Die Siedlung Kaltbrunn entstand als Strassendorf entlang von zwei Strassenachsen, die sich in Kaltbrunn kreuzen: Der Uznacher-/Gasterstrasse (Hauptstrasse 17

Rapperswil–Uznach–Ziegelbrücke–Glarus) entlang des Hangfusses und der Benkner-/Rickenstrasse, die aus der Linthebene auf den Rickenpass führt. Der Ortskern befindet sich entlang des Dorfbachs und rund um die kreuzenden Strassenachsen.

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Ortskerns an der Uznacherstrasse. In der Umgebung befinden sich Einkaufsgeschäfte, Dienstleistungsangebote, Restaurants, die Gemeindeverwaltung, die Kirche St. Georg und zahlreiche Wohnbauten.

1.2.2 Bestand

An der Uznacherstrasse liegt das Gründerhaus der W. Rüegg AG (Uznacherstrasse 11), das heute mit dem Wohn- und Geschäftshaus an der Uznacherstrasse 9 und einem eingeschossigen Zwischenbau zusammengebaut ist. Dahinter befinden sich auf einem grosszügigen Areal verschiedene Werkhallen und offene Parkplatz- und Lagerflächen. Die Gebäude sind mit verschiedenen Zwischenbauten und Verbindungsgängen zu einem Gebäudekomplex zusammengebaut. Im Nordwesten des Planungsgebiets an der Kreuzung Uznacherstrasse/Grafenastrasse liegt die derzeit unbebaute Parzelle Hager.



Abb. 2: Orthophoto des Planungsgebiets (rot umrandet) und der Umgebung (Quelle: Geoportal SG)



Abb. 3: Blick von Uznacherstrasse in Richtung Werkareal (nach der Kreuzung rechts die Parzelle Hager)



Abb. 4: Blick von der Grafenaustrasse über die Parzelle Hager in Richtung Werkareal



Abb. 5: Blick von der Parzelle Hager zum Werkareal



Abb. 6: Blick von der Uznacherstrasse in die Hauptzufahrt zum Werkareal



Abb. 7: Blick auf die Häuserzeile an der Uznacherstrasse (im Vordergrund rechts das Gründerhaus)



Abb. 8: Blick über die Parkplatz- und Lagerflächen auf dem Werkareal zur Wohnüberbauung Brändliguet



Abb. 9: Blick vom Werkareal zur Überbauung Rössliguet (Migros-Partner) mit offenem Parkplatz davor.



Abb. 10: Blick vom benachbarten Rössliguet-Parkplatz zurück in Richtung Werkareal



Abb. 11: Blick vom Fussweg zum Rössliguet zurück in Richtung Werkareal, rechts der Rössliguet-Parkplatz und links die Wohnüberbauung Brändliguet



Abb. 12: Blick von der Überbauung Brändliguet über die Strasse Brändliguet/Langfeld entlang der Stützmauer des Werkareals



Abb. 13: Brändliguet/Langfeld, Blick entlang der Stützmauer des Werkareals. Ende des Trottoirs und Beginn des markierten Fussgänger-Bereichs



Abb. 14: Blick vom Knoten Grafenastrasse/Langfeld, rechts im Bild die Überbauung Langfeld

1.2.3 Perimeter

Der Perimeter für den SNP umfasst eine Fläche von 13'872 m² und beinhaltet die Parzellen Nrn. 1095, 134 und 135. Alle Grundstücke sind im Eigentum der W. Rüegg AG.

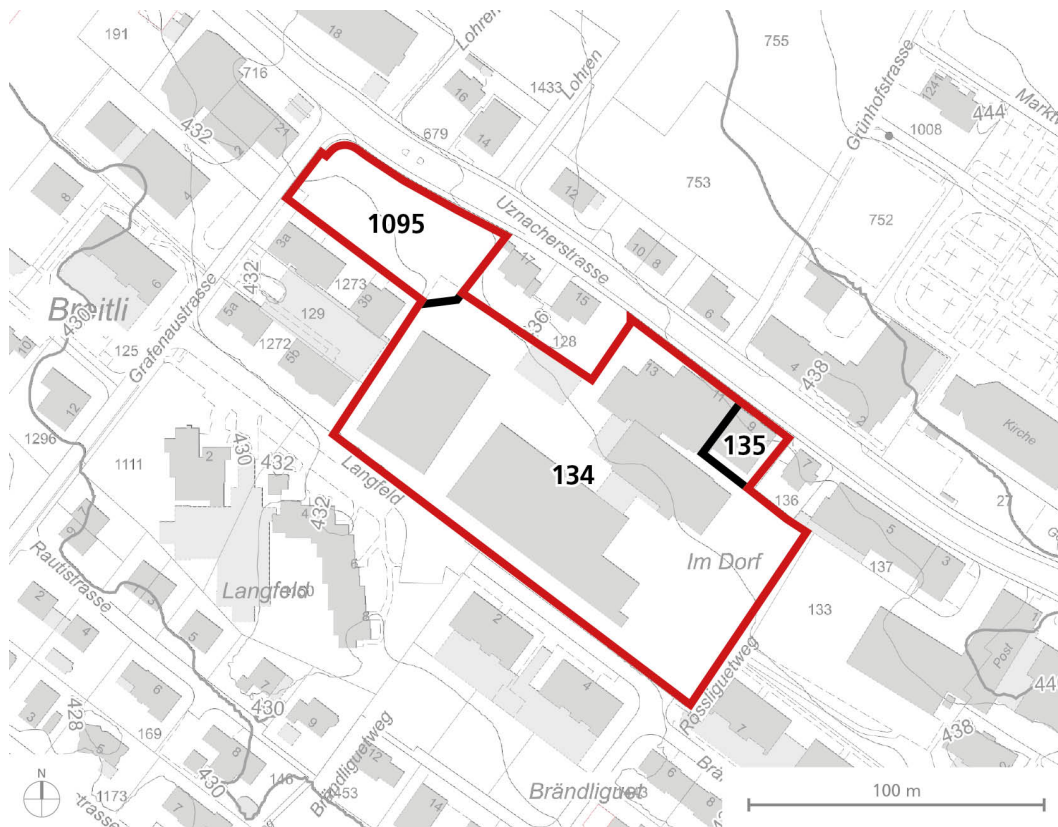


Abb. 15: Ausschnitt amtliche Vermessung (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet)

Das **Bearbeitungsgebiet** für den durchgeführten Studienauftrag (siehe nächstes Kapitel) umfasste zusätzlich die Parzellen Nr. 137 und 138 der Erni Druck und Medien AG an der Uznacherstrasse 3 und 5. Im erweiterten Betrachtungsgebiet waren auch die Überbauung Rössliquet (Migros-Partner) sowie die drei Einzelparzellen 1354, 128 und 136 entlang der Uznacherstrasse.

Die Abgrenzung des gewählten SNP-Perimeters wird im Kapitel 3.1.1 ausführlich erläutert.

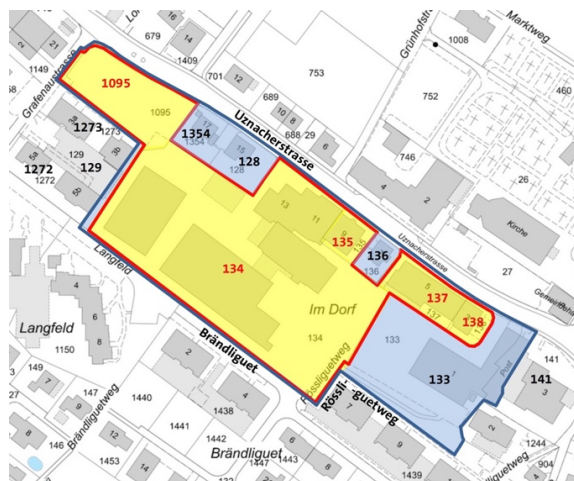


Abb. 16: Bearbeitungs- und Betrachtungsgebiet Studienauftrag, ohne Massstab (Quelle: Strittmatter Partner AG)

1.3 Studienauftrag

Zur Evaluation einer neuen Überbauung wurde im Jahr 2020 ein Studienauftrag im Einladungsverfahren mit Dossier-Präqualifikation durchgeführt. Aus den dreissig eingegangenen Bewerbungen wählte die Jury acht Teams zur Teilnahme am Studienauftrag aus. Innerhalb eines Jahres erarbeiteten alle acht Teams Projektvorschläge. An der Jurierung im Juni 2021 konnte das Projekt vom Team ARGE Figi Zumsteg & Studio O, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich das Beurteilungsgremium am meisten überzeugen. Der Schlussbericht der Jury befindet sich im Anhang.



Abb. 17: Visualisierung Siegerprojekt, Blick auf Laubenganghaus, Arealhaus West und Spielhof mit Brettverteiler

1.3.1 Beschreibung des Siegerprojekts

Das Projekt wird im Jurybericht folgendermassen beschrieben:

«Das Verfasserteam setzt das bestehende Areal, sowohl städtebaulich wie auch atmosphärisch, an den Anfang ihrer Projektentwicklung. Auf der Basis einer umfassenden und sorgfältigen Analyse werden die räumlichen Charakteristiken des Ortes beschrieben. Dabei bilden die heutigen grossräumigen Hallenbauten sowie die Zwischenräume im Areal den zentralen Anknüpfungspunkt, um die Geschichte des Areals Rüegg mit der zukünftigen Wohnnutzung im Dorf Kaltbrunn fortzuschreiben. Die grundsätzliche Konzeption der vorgeschlagenen Baufelder wurde seit der Zwischenpräsentation beibehalten, lediglich im Süden zugunsten einer Längenreduktion des Baukörpers justiert. Die präzise Herleitung der Baufelder und ihre Anlehnung an bestehende Geometrien werden schlüssig in einem «Areal-Quartett» ausgearbeitet. Dabei

ist die Bearbeitungstiefe der einzelnen Grundrisse sowie die intensive Auseinandersetzung mit dem nahe-
liegenden Thema Holzbau exemplarisch.



Abb. 18: «Areal-Quartett», Auszug aus dem Siegerprojekt

Die ortsbauliche Lösung mit kräftigen, doch nach dörflichen Prinzipien individuell platzierten Volumen schafft im Aussenraum eine Situation mit viel Potenzial, die sich überzeugend in das dörfliche Umfeld einfügt. Es entsteht ein differenziert gestaltetes und zonierte Konglomerat aus unterschiedlich nutzbaren Freiräumen in spannender Abfolge. Diese Freiräume sind individuell auf ihre unmittelbare bauliche Umgebung abgestimmt: Privatgärten, ein Gemeinschaftsgarten und Kleingärten finden ebenso den richtigen Platz wie der geschützte Kita-Garten, offene Spielflächen, der gemeinschaftliche Wohnhof oder der Werkhof für die Ateliernutzungen an der Uznacherstrasse. Ein gut ausgearbeitetes Wegesystem verbindet diese Räume und fügt sie zu einer spannenden Choreografie, die immer wieder Überraschungen bereithält. Im fließenden Wechsel der Typologien entsteht auch ein ausgewogenes Verhältnis von Grünflächen zu befestigten Flächen. Dank zahlreicher Baumpflanzungen ist der neue Dorfteil nicht nur wenig versiegelt, sondern auch gut durchgrünt.



Abb. 19: «Areal-Quartett», Auszug aus dem Siegerprojekt

Der Bebauungsvorschlag im Inneren des Areals ist von hoher Qualität und überzeugt durch seinen Detaillierungsgrad. Im Gegensatz dazu werden die Bauten im Grundstück Hager kritisch diskutiert. Die vorgeschlagenen Baukörper scheinen bezüglich der vorherrschenden Typologie von Einzelbauten entlang der Uznacherstrasse unschlüssig, reagieren jedoch mit ihrer Grundrisslösung gekonnt auf die Anforderungen an den Lärmschutz. Ihre Grundfiguren weisen städtebaulich eher auf einen baulichen Auftakt einer geschlossenen Strassenbebauung hin und sind somit nicht als Solitäre zu verstehen. Auch der leicht vom Strassenraum zurückversetzte Gewerbebau entlang der Uznacherstrasse führt zu einer etwas forcierten Adressbildung mit seiner Gewerbenutzung. Diese Anbindung scheint nicht zwingend, ist doch der Zugang im Umfeld der Villa Rüegg klar und schlüssig.

Die detailliert durchgearbeiteten Grundrissstypologien je Baufeld zeugen von einer hohen Lust und intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabe. Die Vielfalt von Geschosswohnungen, gestapelten Reihenhaustypologien, vielversprechenden Laubengangtypologien gepaart mit der Leichtigkeit gegenüber konstruktiven Bedingungen des Holzbau, bilden eine solide Ausgangslage für die Weiterbearbeitung. Die Vielfalt trägt wesentlich zu einer nachhaltigen Arealentwicklung bei und ist bereits gegenwärtig von hoher Qualität. Sie ist aber auch Ausdruck für eine mögliche Variation für die zukünftige Entwicklung des Areals. Unterschiedliche Grundrissstypologien erlauben, auf zukünftige Bedürfnisse des Dorfes und der Bauherrschaft zu reagieren, ohne dass die Charakteristik des Ortes darunter leidet. Die Etappierbarkeit ist

somit auch wichtiger Bestandteil des Projektvorschlages. Diese verweist auch inhaltlich auf ein «natürliches Wachstum» eines solchen Areales hin. In Anlehnung an die Arealgeschichte bleibt diese einem ständigen Wandel unterzogen und kann somit schrittweise entstehen. Es geht somit nicht um ein Gesamtbild, viel eher um eine Atmosphäre, im Innern wie auch im Freiraum, die in hohem Masse ein reichhaltiges Wohnumfeld schafft. Die Organisation des Untergeschosses verweist auf diesen Anspruch und es gelingt den Projektverfassern, den für die Nachhaltigkeit wichtigen Aspekt der Versiegelung gering zu halten.



Abb. 20: Visualisierung Siegerprojekt, Blick über die Gärten zum Mauerhaus, Arealhaus West und Reihenhäuser

Die Dichte an detailliert ausgearbeiteten architektonischen Lösungen für das Innere des Areals, zeichnen ein Bild eines vielfältigen, reichhaltigen und durchmischten Wohnumfeldes. Es sind der Ort und die Arealgeschichte, welche ins Zentrum gesetzt werden und somit für das Dorf eine spezifische und somit wohltuende innere Entwicklung freisetzen. Die Prägnanz des Holzbaus erklärt sich von selbst und transformiert die industrielle Geschichte in eine zukünftige Ausrichtung als lebenswertes, offenes Areal inmitten von Kaltbrunn, das sowohl für die Bewohner aber auch für die Gemeinschaft des Dorfes identitätsstiftend ist. Lediglich entlang der Uznacherstrasse sind die architektonischen Entscheidungen noch nicht präzise genug. Einen stärkeren Bezug zur Charakteristik der vorhandenen Strukturen wäre angezeigt. Es ist die Abfolge kleinkörniger, muraler Solitärbauten, die diesen Strassenzug prägt. Dabei bildet das Grundstück «Hager» eine Schlüsselstelle, eine Art Dorfeingang entlang der Uznacherstrasse und ist für das Dorfbild bedeutend.»

1.3.2 Weiterbearbeitung

Die W. Rüegg AG hat die Figi Zumsteg GmbH und die Schmid Landschaftsarchitekten GmbH mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt. Die asa AG wurde mit der Erarbeitung eines Sondernutzungsplans (SNP) in Zusammenarbeit mit den Projektverfassern und der Gemeinde Kaltbrunn beauftragt.

1.4 Zielsetzung des SNPs

Der vorliegende SNP soll im Sinne von Art. 25ff PBG die besondere Bauweise und die Gestaltung der Bauten und Aussenräume regeln. Die Zweckbestimmung der Grundzonierung wird beibehalten.

Mit dem SNP Im Dorf werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die folgenden spezifischen Ziele zu erreichen (Art. 2 der besonderen Vorschriften, BesV):

- Eine Neubebauung des zentral im Dorf gelegenen Planungsgebiets für Wohn- und Gewerbenutzung.
- Die Erstellung einer Tiefgarage mit einer rationellen Erschliessung und die Schaffung von weitgehend verkehrsfreien Aussenräumen, welche das ehemals geschlossene Werkareal ins Dorf einbinden.
- Den Erhalt des ortsbaulichen Charakters dank typologischer Vielfalt der Bauten und Aussenräume.
- Im Sektor A (Parzelle Hager) das Schaffen einer Bebauung als Auftakt des Dorfkerns, die sich gut in die Bebauung entlang der Uznacherstrasse einfügt.
- Im Sektor B (Werkareal) eine Neubebauung mit Anlehnung an die räumlichen, topografischen und atmosphärischen Qualitäten der Bestandesbauten.
- Im Sektor C (Uznacherstrasse) mittelfristig den Erhalt der im Situationsplan bezeichneten Bestandesbauten, längerfristig auch die Möglichkeit zur Erstellung von Ersatzneubauten.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass der Boden haushälterisch genutzt wird, indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung:

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*
- d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert in seiner gültigen Fassung vom 15. August 2022.

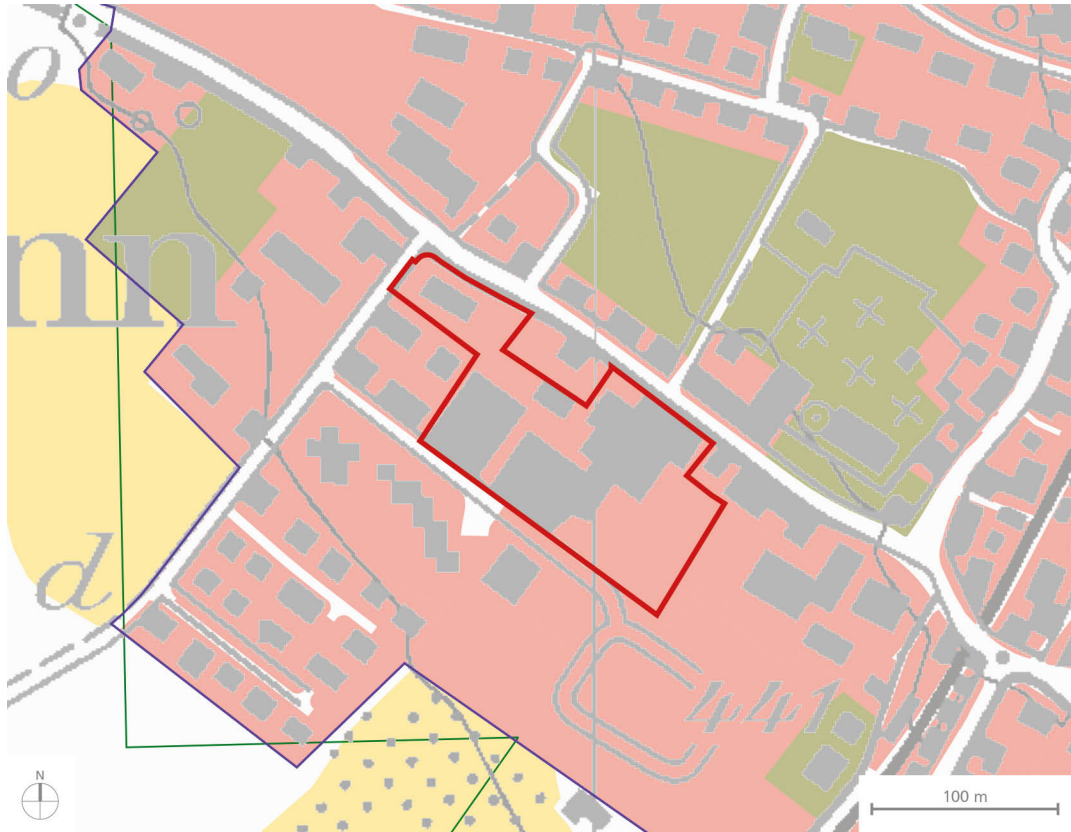


Abb. 21: Ausschnitt aus der Richtplankarte (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet), Siedlungsgebiet Wohnnutzung (rot), Siedlungsgebiet sonstige Nutzung (grün), Fruchtfolgeflächen (gelb)

2.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Der Begriff «Siedlungsentwicklung nach innen» wird im kantonalen Richtplan umfassend verstanden. Er beinhaltet neben der Siedlungsbegrenzung die folgenden Aspekte:

- Siedlungsverdichtung,
- Siedlungserneuerung,
- kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort.

Kernanliegen und Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen.

Kommentar

Mit dem vorliegenden Projekt soll bereits eingezontes und überbautes Areal künftig anders genutzt und mit Ersatzneubauten dichter bebaut werden. Mittels SNP wird dabei sichergestellt, dass trotz verdichteter Bauweise eine attraktive Überbauung mit hochwertiger Gestaltung entsteht.

2.3 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und dient als Grundlage für die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement).

Der kommunale Richtplan zeigt auf, wie sich die Gemeinde Kaltbrunn räumlich entwickeln soll. Er berücksichtigt die Vorgaben des kantonalen Richtplans, des Regionalplans Zürichsee/Linth und die Raumplanung der Nachbargemeinden und ist ein wesentliches Führungs- und Koordinationsinstrument der politischen Behörde. Der kommunale Richtplan setzt sich zusammen aus zwei Richtplankarten, dem Richtplantext und einem erläuternden Bericht. Der kommunale Richtplan wurde im Juni 2024 gemeinsam mit der öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung öffentlich bekannt gemacht.

2.3.1 Richtplankarte Siedlung und Natur & Landschaft

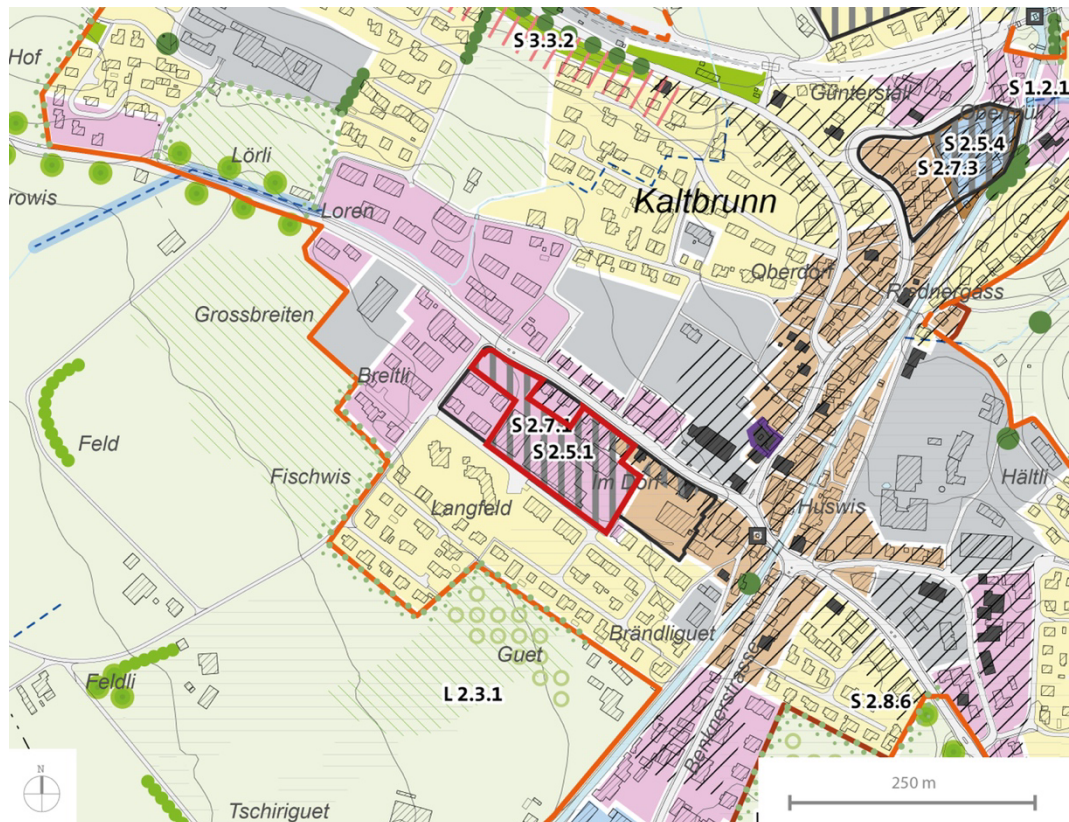


Abb. 22: Ausschnitt aus der Richtplankarte 1 Siedlung und Natur & Landschaft (Stand Juni 2024, Öffentliche Bekanntmachung, Planungsgebiet rot umrandet)

Das Planungsgebiet liegt hauptsächlich im Wohn- und Gewerbegebiet (rosa), ein kleiner Teil im Kerngebiet (braun). Rundum gibt es zudem Wohngebiete (gelb) und Gebiete für öffentliche Nutzungen (grau). Das bestehende Quartier wird von einer Siedlungsbegrenzungslinie (orange) umschlossen.

Das Planungsgebiet ist als Gebiet für Innenentwicklung «umstrukturieren» bezeichnet (§ 2.5.1 Im Dorf, graue vertikale Schraffur). Die Festlegung dazu im Richtplanteil lautet wie folgt:

Für das Areal ist eine gesamtheitliche Baustruktur zu entwickeln. Dabei wird grosses Gewicht auf die Themen ortsbauliche Einpassung, Erschliessung, Bebauung und Freiraum gelegt. Um die angestrebte hohe Qualität von Architektur und Freiraum zu erreichen, wurde im Jahr 2021 ein Studienauftrag durchgeführt. Das Ergebnis dieses Studienauftrages ist mit einem Sondernutzungsplan zu sichern.

Das Planungsgebiet ist zudem Teil eines Gebiets von öffentlichem Interesse (§ 2.7.1 schwarze Umrandung). Die allgemeine Festlegung im Richtplantext zu den Gebieten von öffentlichem Interesse lautet wie folgt:

Handlungsgrundsatz: Die Gemeinde begleitet Entwicklungsabsichten und Bauvorhaben aktiv und nimmt im Sinne der Entwicklungsziele Einfluss auf die Gestaltung von Bebauung und Freiraum.

Zum Planungsgebiet «Im Dorf» enthält der Richtplan keine spezifischen Angaben.

Auch die überlagernden Festlegungen Gefahreng Gebiet (graue senkrechte Schraffur) und Gebiet mit Ortsbildschutz (schwarze diagonale Schraffur) betreffen das Planungsgebiet teilweise. Diese Themen werden in nachfolgenden Kapiteln erläutert.

2.3.2 Richtplankarte Verkehr und Ver- & Entsorgung

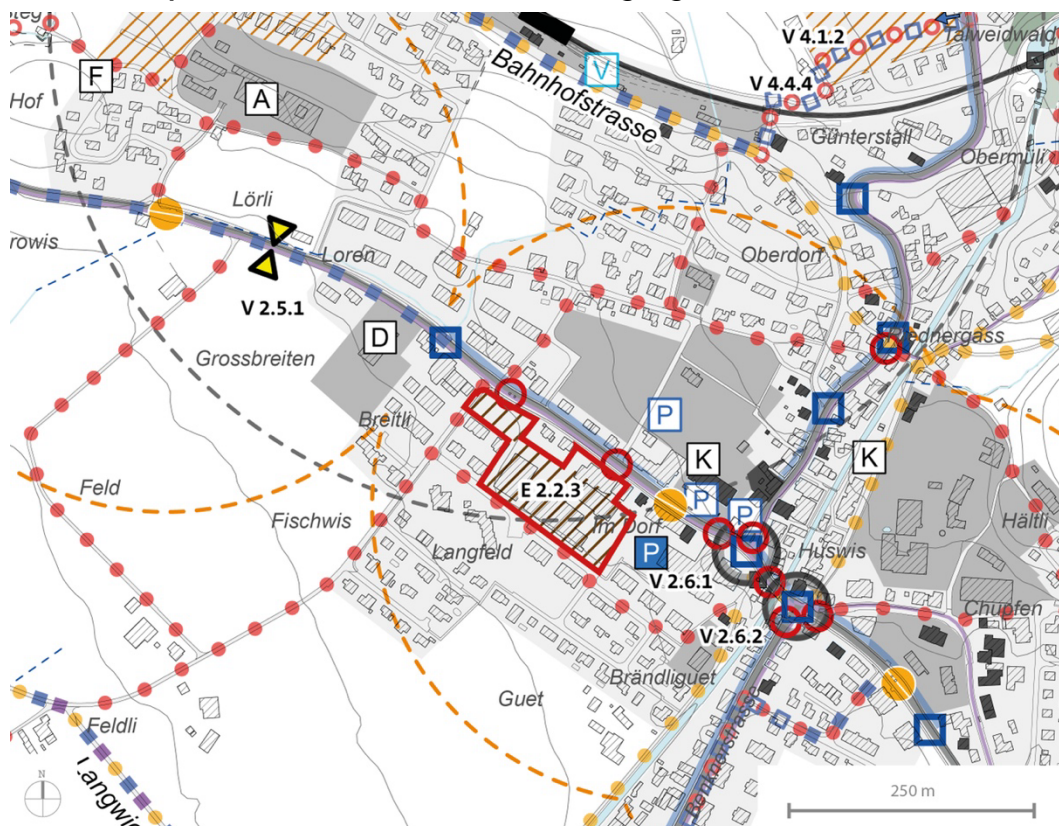


Abb. 23: Ausschnitt aus der Richtplankarte 2 Verkehr und Ver- & Entsorgung (Stand Juni 2024, Öffentliche Bekanntmachung, Planungsgebiet rot umrandet)

Die Uznacherstrasse (Hauptstrasse) ist als historischer Verkehrsweg (violett) bezeichnet. Direkt beim Planungsgebiet liegt die Bushaltestelle Kaltbrunn, Dorf (oranger Kreis). An der Uznacherstrasse sollen verschiedene lineare (hellblaue Linie) und punktuelle Massnahmen für den Veloverkehr (dunkelblaue Rechtecke) umgesetzt werden. An den zwei Fussgängerquerungen über die Uznacherstrasse, die im Bereich des Planungsgebiets liegen, sollen Massnahmen für den Fussverkehr (rote Kreise) ausgeführt werden.

In der Umgebung bestehen verschiedene Fusswege (rot gepunktet), Wanderwege (orange gepunktet) und ein Radweg (blaue Quadratlinie). Die Parkplatzsymbole weisen auf bestehende (weiss) und projektierte öffentliche Parkplätze (blau) hin.

Das Planungsgebiet ist zudem als Entwicklungsgebiet für erneuerbare Energie festgelegt (E 2.2.3 Im Dorf, braune Schraffur). Im Energierichtplan wurden Potenzialgebiete ausgeschieden, die sich als Entwicklungsgebiete eignen und wo jeweils ein eigener Wärmeverbund errichtet werden soll.

Kommentar

Der Gemeinderat sieht das Planungsgebiet – übereinstimmend mit den Grundeigentümern – als wichtiges Entwicklungsgebiet und möchte eine sorgfältige Planung und qualitativ hochwertige Überbauung sicherstellen. Zu diesem Zweck führte er gemeinsam mit den Grundeigentümern einen Studienauftrag durch. Im Rahmen der Erarbeitung des Sondernutzungsplans begleitet die Gemeinde das Bauvorhaben aktiv und nimmt Einfluss auf die Gestaltung von Bebauung und Freiraum.

Die Festlegung als Entwicklungsgebiet für erneuerbare Energie im kommunalen Richtplan ist im Sinn der Grundeigentümer. Sie streben den Anschluss an den projektierten Wärmeverbund Neufeld an und planen derzeit auf dieser Grundlage. Sollte sich der Anschluss an diesen Wärmeverbund jedoch aufgrund heute nicht absehbarer Entwicklungen als nicht sinnvoll oder unwirtschaftlich erweisen, kann aus dieser behördenverbindlichen Festlegung kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

2.4.1 Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan)

Der Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, der Gemeinde Kaltbrunn wird derzeit überarbeitet. Im Juni 2024 war die öffentliche Auflage. Im Juni/Juli 2025 wurden im Rahmen des Einspracheverfahrens vorgenommene Änderungen in einer Änderungsaufgabe öffentlich aufgelegt. Der vorliegende SNP stützt sich auf die künftige Rahmennutzungsplanung nach neuem PBG.

Der Planungsperimeter umfasst im aufgelegten Zonenplan Gebiete in der Wohn- und Gewerbezone WG13 sowie in der Kernzone K13.

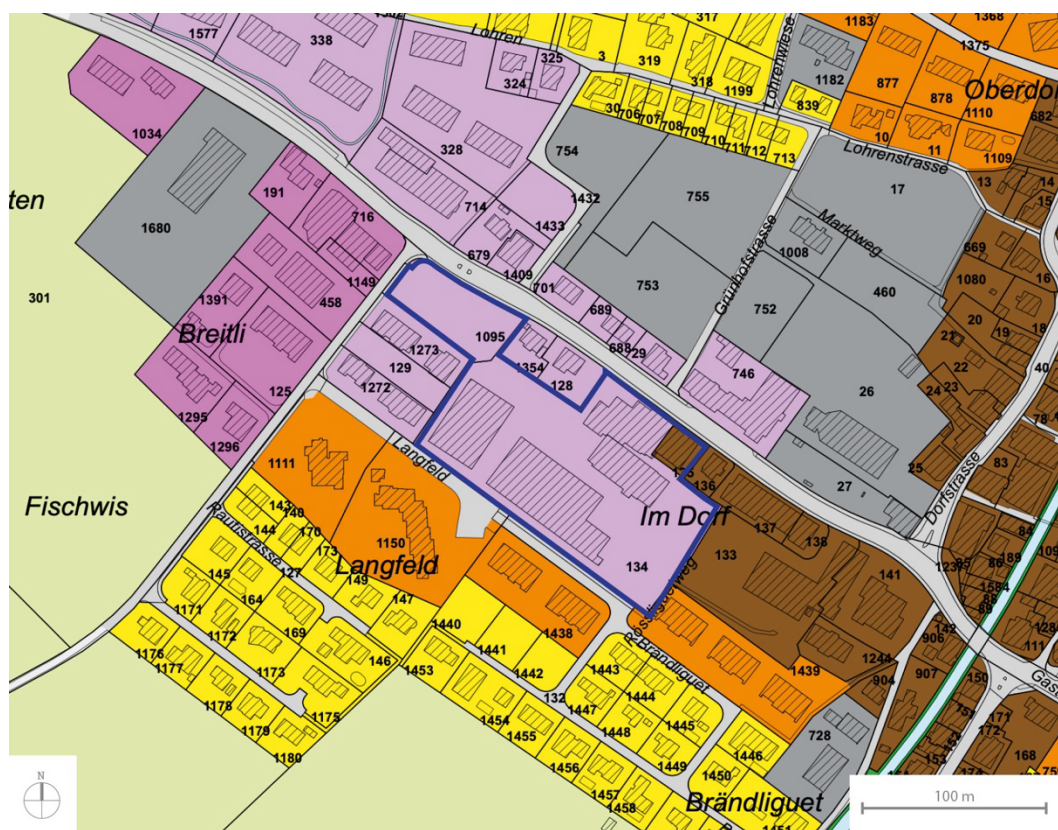


Abb. 24: Ausschnitt aus dem aufgelegten Zonenplan mit dem blau umrandetem Planungsgebiet (Quelle: ERR AG, bearbeitet durch asa AG)

Die Grundmasse und die Empfindlichkeitsstufen nach LSV sind in Art. 16 BauR definiert:

	Gebäu- dehöhe	Gesamt- höhe	Gebäu- delänge	Grenz- abstand	Grosser Grenz- abstand	Winkelmass des Dachraums auf Längsseiten	Grün- flächen- ziffer	ES
WG 13	9.5 m	13 m	34 m	5 m	10 m	45°	25 %	III
K 13	–	13 m	34 m	3 m	–	–	15 %	III

Bestimmungen zu Wohn- und Gewerbebezonen

Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Das Baureglement Kaltbrunn enthält keine weiteren Bestimmungen.

Wohn-/Gewerbebezonen (WG, Art. 13, Abs. 1 PBG)

¹ Wohn-/Gewerbebezonen umfassen Gebiete, in denen neben dem Wohnen auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Bestimmungen zu Kernzonen

Das kantonale Planungs- und Baugesetz enthält folgende Bestimmungen:

Kernzonen (K, Art. 15 PBG)

¹ Kernzonen dienen der Entwicklung und Erhaltung von Orts- und Quartierzentren.

² Die politische Gemeinde kann besondere Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen. Sie kann insbesondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung und die zulässigen Baumaterialien erlassen.

³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen dieses Erlasses über die Wohn-/Gewerbezone.

Das Baureglement Kaltbrunn enthält zusätzliche gestalterische Bestimmungen:

Kernzonen (K, Art. 6 BauR)

¹ In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es gelten die folgenden Kriterien und Gestaltungsvorschriften:

- a) Volumetrie und Gliederung;
- b) Orientierung und Dachform: Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher, ortsüblicher Neigung zulässig.
- c) Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf, Minimierung von Terrainveränderungen;
- d) Die Höhenlage des Erdgeschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet.
- e) Die Fassaden sind zum angrenzenden, öffentlichen Strassenraum hin zu gestalten.
- f) Die Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzufügen.
- g) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Bei Mehrhöhe sind diese vom Dachrand zurückzusetzen.
- h) Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren oder Klimageräte sind so unauffällig wie möglich zu platzieren und farblich der Umgebung anzupassen.
- i) Vorbereiche sind in der Regel als Vorgärten auszugestalten. Vorplätze sind gegenüber dem öffentlichen Raum zu minimieren und in der Materialisierung zu differenzieren. Die Versiegelung von Flächen ist zu minimieren.
- j) Lärmschutzwände sind nur bei ausgewiesener Notwendigkeit im Zusammenhang mit einer hochwertigen Gestaltung erlaubt.

² Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die Einordnung des Projekts schriftlich zu begründen und planerisch darzulegen. In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen.

³ Die geschlossene Bauweise ist zulässig, sofern die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden.

2.4.2 Bestimmungen zu Sondernutzungsplänen

Das BauR enthält eine Liste mit Bestimmungen, die zu beachten sind, wenn im Rahmen eines Sondernutzungsplans eine höhere bauliche Nutzung zugelassen wird.

Sondernutzungsplan (Art. 8 BauR)

¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:

- a) Qualität der Evaluation;
- b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- c) Erreichung einer überdurchschnittlichen architektonischen Qualität, welche erhöhten Anforderungen an die Wohnhygiene genügt;
- d) optimale Eingliederung der Bauten und der flächensparenden Erschliessung in das Terrain und möglichst geringe Terrainabgrabungen;
- e) siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und unterirdischer Parkierung von Motorfahrzeugen;
- f) die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, klimaresilienter Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen sorgfältig und bzgl. Beschattung optimal zu gestalten;
- g) der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren und jener an wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Flächen ist zu maximieren; es ist der Nachweis einer gesamthaften Lösung und deren Finanzierung für die Siedlungsentwässerung und insbesondere die Versickerung und/oder Retention des nicht verschmutzten Abwassers zu erbringen;
- h) bei grösseren Projekten ist eine zweckmässige Etappierung aufzuzeigen;
- i) energetisch überdurchschnittlicher Standard, welcher die von der Energiegesetzgebung geforderten Minimalanforderungen übertrifft;
- j) es sind zentrale Entsorgungssammelstellen zu erstellen.

² Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht eine Sondernutzungsplanpflicht.

Der vorliegende SNP erfüllt diese Anforderungen an Sondernutzungspläne.

2.4.3 Bestehende Sondernutzungspläne in der Umgebung

Rund um das Planungsgebiet gibt es mehrere Bebauungen, welche ebenfalls basierend auf Sondernutzungsplänen erstellt wurden. Nach dem alten Baugesetz wurden Sondernutzungspläne bis 2016 als Überbauungspläne bzw. Gestaltungspläne bezeichnet:

- Überbauungsplan Rössliguet, genehmigt am 8. April 2003
- Überbauungsplan Langfeld, genehmigt am 19. April 1983
- Überbauungsplan Grafenau, genehmigt am 9. Juli 2012

23

2.5 Weitere Vorgaben

2.5.1 Gemeindestrassenplan

Der aktuelle Gemeindestrassenplan wurde im Mai/Juni 2022 öffentlich aufgelegt und ist derzeit noch nicht rechtskräftig.

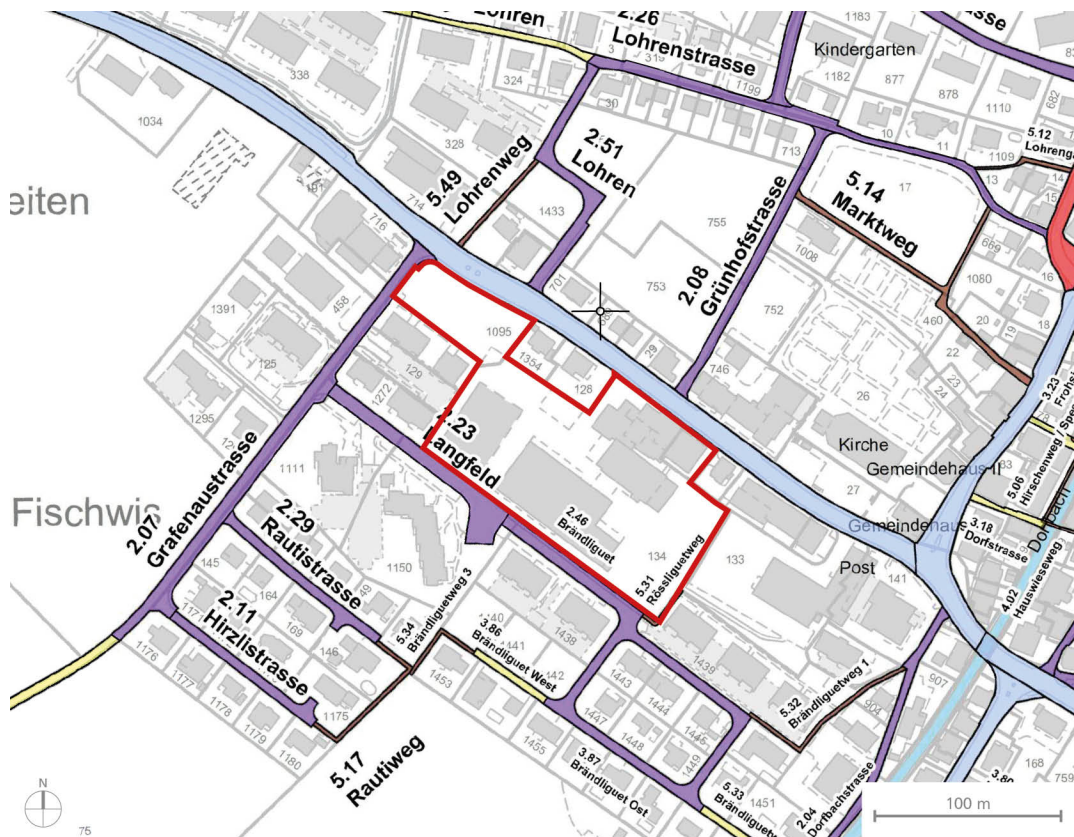


Abb. 26: Auszug Strassenklassierungen (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet),
Kantonsstrasse = hellblau / Gemeindestrassen: violett = 2. Klasse, gelb = 3. Klasse / Wege: braun = 2. Klasse

Rund um das Planungsgebiet liegen die Uznacherstrasse (Kantonsstrasse) sowie mehrere Gemeindestrassen 2. Klasse: Grafenaustasse, Langfeld und Brändliquet. In der Südostecke ist zudem der Brändliquetweg als Weg 2. Klasse klassiert.

Kantonsstrassen dienen hauptsächlich der Durchleitung des überörtlichen Verkehrs. Einzelne Grundstücke sollen deshalb nach Möglichkeit nicht direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden. Das kantonale Tiefbauamt St.Gallen verlangt für grössere Bauvorhaben und insbesondere bei SNPs zwingend eine rückwärtige Erschliessung, also eine Erschliessung über Gemeindestrassen. Gestattet werden direkte Erschliessungen ab Kantonsstrassen nur noch in Ausnahmefällen, wenn eine rückwärtige Erschliessung oder zumindest eine zusammengefasste Ein-/Ausfahrt wirklich nicht möglich ist. Eine gewisse Bestandesgarantie haben untergeordnete Ein-/Ausfahrten bei bestehenden Gebäuden.

Mit der Erschliessung der Tiefgarage via Grafenaustasse und Langfeld kann der Forderung nach einer rückwärtigen Erschliessung nachgekommen werden.

2.5.2 Fuss-, Wander- und Radwegeplan (FWR-Plan)

Auch der FWR-Plan wurde mit dem Gemeindestrassenplan im Mai/Juni 2022 öffentlich aufgelegt und ist derzeit noch nicht rechtskräftig.

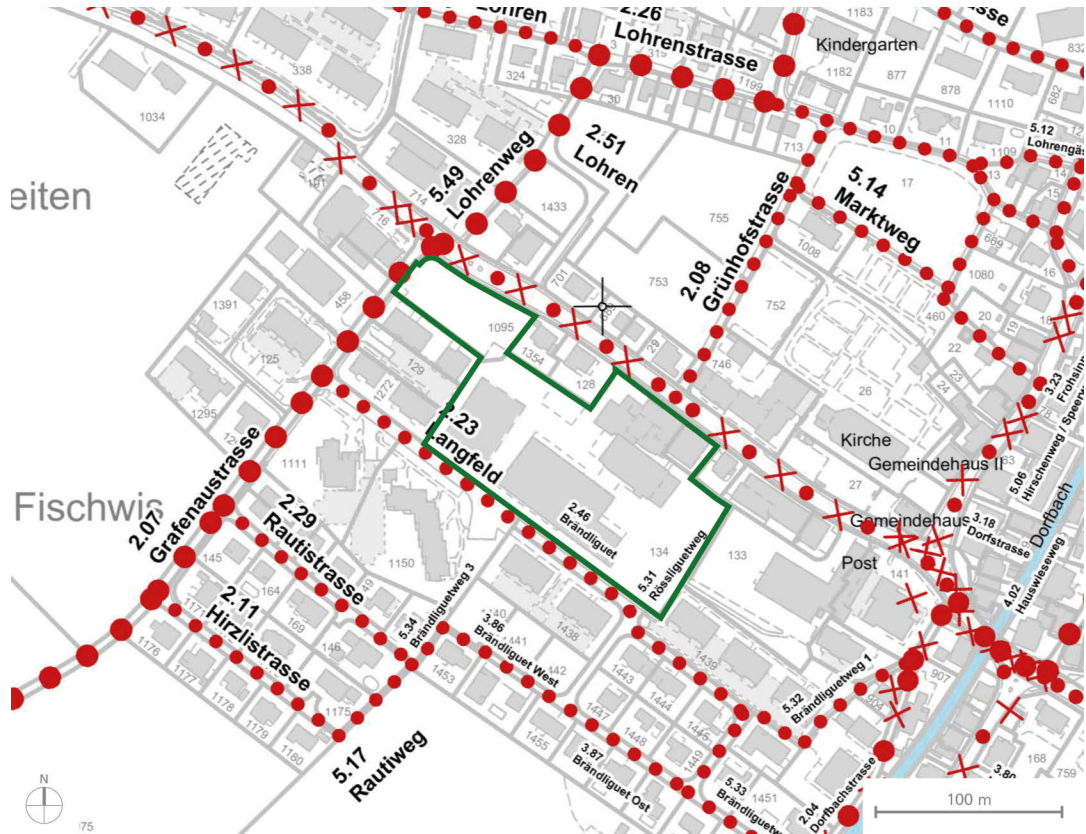


Abb. 27: • = Fussweg / x = Radweg (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet grün umrandet)

Die Uznacherstrasse ist als Fuss- und als Radweg klassiert. Parallel dazu verläuft auf der anderen Seite des Planungsgebiet ein klassierter Fussweg via Langfeld und Brändliquet. Auch in den umliegenden Quartieren ist ein ziemlich dichtes Fusswegnetz festgelegt.

Der FWR-Plan enthält lediglich für den Fussverkehr ein auf die lokalen Bedürfnisse abgestimmtes Wegnetz. Als Radwege sind lediglich die auf übergeordneter Stufe festgelegten Velorouten eingetragen.

Im Bereich des Planungsgebiets fehlt zwischen der Grafenaustrasse und dem Brändliquetweg auf einer Länge von rund 300 m eine Querverbindung zwischen dem Quartier und der Uznacherstrasse. Der Rössliquetweg ist nur auf einem kurzen Stück klassiert. Die bestehende Fortsetzung zum Parkplatz Rössliquet und durchs Parkhaus ist nicht öffentlich klassiert und kann die Anforderungen an einen sicheren Fussweg nicht erfüllen.

Die mit der Neuüberbauung verbundene Öffnung des heute geschlossenen Werkareals ermöglicht es, diese Lücke im Wegnetz zu schliessen. Das Handbuch

Fusswegnetzplanung des Bundesamts für Strassen ASTRA (Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 14) empfiehlt für Fusswegnetze in Siedlungsgebieten eine Maschenweite von 100 m.

2.5.3 ÖV-Erschliessung

Von der Bushaltestelle Kaltbrunn, Dorf an der Uznacherstrasse verkehrt die regionale Buslinie 636 nach Uznach (Bahnhof) tagsüber im Halbstundentakt. Zudem wird die Haltestelle von der Nachtbus-Linie 623 bedient. Von der Bushaltestelle Kaltbrunn, Gasterstrasse verkehrt zusätzlich die regionale Buslinie 635 nach Ziegelbrücke-Schänis-Benken tagsüber im Stundentakt. Der Bahnhof Kaltbrunn liegt in einer Entfernung von rund 600 m (ca. 8 Gehminuten) zum Planungsgebiet. Am Bahnhof halten stündlich die Züge der S4 in Richtung Uznach-Rapperswil sowie Wattwil-St.Gallen-Sargans.

Das Planungsgebiet liegt mit dem heutigen Fahrplanangebot in der ÖV-Gütekategorie D (hellgrün) gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung ARE.

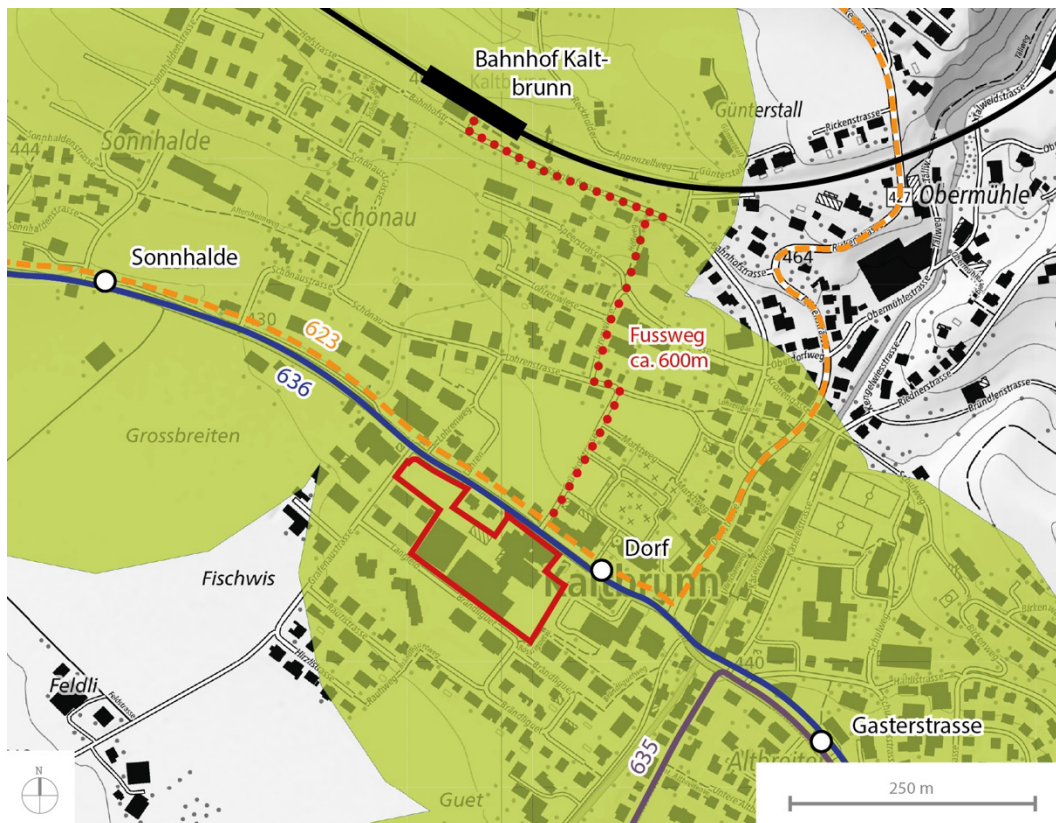


Abb. 28: Planausschnitt ÖV-Güteklassen und -Haltestellen (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet)

2.5.4 Naturgefahren (Hochwasser / Oberflächenabfluss)

Das Planungsgebiet ist gemäss der amtlichen Gefahrenkarte durch Hochwasser gefährdet, wenn der Dorfbach über seine Ufer tritt. Er befindet sich im Bereich der Gefahrenstufen gering (gelb) bzw. Restgefährdung (gelb schraffiert). Das entspricht einer statistischen Wiederkehrensperiode von 100–300 Jahren (HQ300). Zudem besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlag. Aufgrund dieser Gefährdungslage wurde bereits auf Stufe Richtprojekt ein Objektschutznachweis erarbeitet, der sich in der Beilage befindet.



Abb. 29: Planausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet), rosa = Fliesstiefe $h \leq 0.1\text{ m}$ / pink = Fliesstiefe $h \leq 0.25\text{ m}$ / violett = Fliesstiefe $h > 0.25\text{ m}$

Analyse

Aufgrund einer detaillierteren Analyse mittels eines hydraulischen Modells kommt der Fachingenieur ebenfalls zum Schluss, dass Teile des Areals gefährdet seien. Im Perimeter sind teilweise Fliesstiefen bis 0.25 m ausgewiesen. Das Ereignis vom 25. Juli 2021 bestätigt die Gefährdung durch Oberflächenabflüsse. Bei diesem Ereignis kam es vor allem bei den unterliegenden Liegenschaften am Langfeld zu Schäden an und innerhalb der Gebäude. Beim erwähnten Ereignis ist das Wasser auf dem Werkareal entlang der Stützmauer in nordwestliche Richtung geflossen und dort konzentriert auf die Strasse Langfeld.

Der Kanton St.Gallen verfolgt als Schutzziel, Neubauten vor Schadensereignissen der Wiederkehrensperiode 300 Jahre zu schützen. Dazu sind Objektschutzmassnahmen notwendig. Bei der Objektschutzplanung sind sowohl Schutzmassnahmen gegen Hochwasser als auch gegen Oberflächenabflüsse notwendig.

Objektschutzkonzept

Auf eine Abschirmung des Areals mit Mauern wird aufgrund diverser Arealzugänge und -zufahrten und der potenziell gefahrenverlagernden Wirkung verzichtet.

Massnahme 1: Geländeprofilierung Das Konzept sieht vor, den Abfluss im Ereignisfall mit einer leichten Geländeprofilierung durch das Areal durchzuleiten. Der Hauptabflusskorridor soll zwischen den Gebäuden B3/B5 sowie B2/B4 verlaufen, wie in der untenstehenden Abbildung ersichtlich ist.

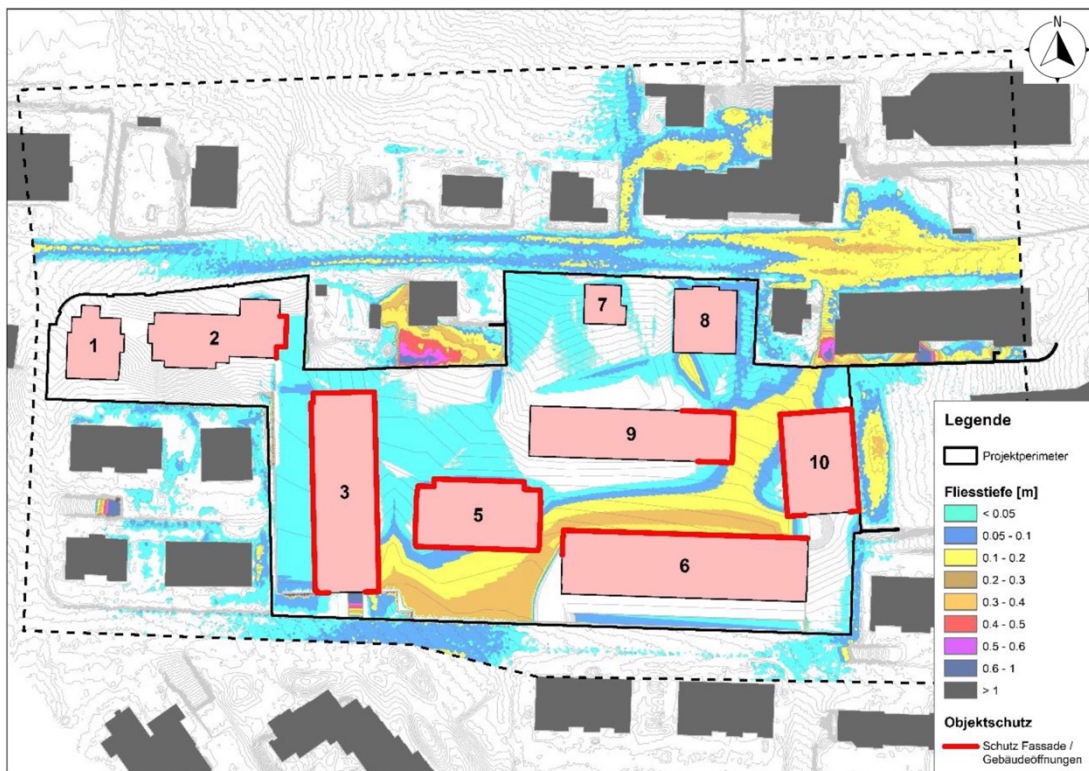


Abb. 30: Fliesstiefenkarte mit massgebenden Fassaden für die Objektschutzplanung (Marty Ingenieure AG)

Massnahme 2: Schutz Erdgeschoss An allen gemäss der obenstehenden Karte gefährdeten Fassaden ist sicherzustellen, dass kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Dazu können Öffnungen entweder erhöht angelegt werden oder mit hochwasserdichten Türen versehen werden, die automatisch schliessen und bei Anströmung standhalten.

Massnahme 3: Fassadenschutz Es ist sicherzustellen, dass die Fassaden so gebaut werden, dass sie bei einer Anströmung bis auf die zu erwartende Höhe schadlos bleiben.

Massnahme 4: Schutz Untergeschoss / Tiefgarage Die Tiefgaragen-Einfahrt am Langfeld ist mit einer Gegensteigung bis auf einen Scheitelpunkt ca. 15 cm über dem Strassenniveau vor einströmendem Wasser zu schützen.

Im beiliegenden Schemaplan Hochwasserschutz sind die für den Schutz erforderlichen Mindestkoten an Gebäuden und im Gelände abgebildet. Bei allfälligen Projektänderungen sind die Objektschutzmassnahmen erneut zu prüfen und wenn nötig anzupassen.

Mit diesem Objektschutzkonzept ist keine gefahrenverlagernde Wirkung zu erwarten. Das Modell zeigt, dass das Wasser im Ereignisfall wie bisher über die Stützmauer aufs Langfeld abfließen würde.

Der Objektschutznachweis basiert auf dem Richtprojekt-Stand vom Dezember 2022. Im Richtprojekt gab es seither keine bezüglich Oberflächenabfluss relevanten Veränderungen.

2.5.5 Schutzobjekte und Ortsbildschutz (Kulturschutz)

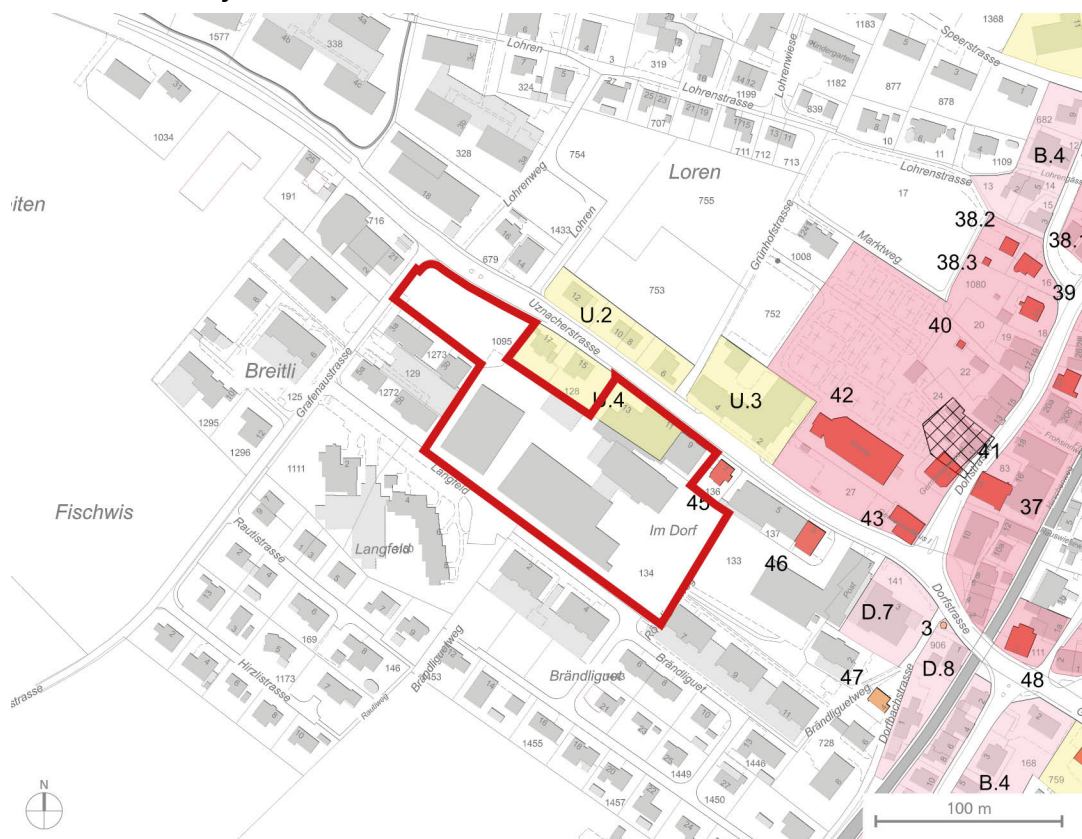


Abb. 31: Planausschnitt Schutzverordnung Kulturobjekte (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet), rot = geschützte Kulturobjekte, hellrot = Ortsbildschutzgebiet A mit Substanzschutz / gelb = Ortsbildschutzgebiet C mit Strukturschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzobjekte. Die Gebäude Uznacherstrasse 11 und 13 liegen in einem Ortsbildschutzgebiet C mit Strukturschutz

(gelb, U.4). Zudem befindet sich das Schutzobjekt Uznacherstrasse 7 (rot, Inventar-Nr. 45) unmittelbar neben dem Planungsgebiet.

Die Schutzverordnung vom 01.03.2021 bestimmt für diese Gebiete Folgendes:

Neubauten sind zulässig. Einzelbauten und Anlagen sind sorgfältig in das historische Orts- und Strassenbild oder die Baugruppe einzupassen. Sie haben sich an den wesentlichen Merkmalen der historischen Bebauung zu orientieren, insbesondere gilt dies für Volumetrie, Dachform, Stellung und Ausrichtung der Bauten. Sie haben sich auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen, das heisst, sie müssen ortsverträglich sein und es muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden. Geringfügige oder örtlich begrenzte Terrainveränderungen sind zulässig, solange der Terrainverlauf grundsätzlich erhalten bleibt oder eine Verbesserung für das Ortsbild erreicht wird. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass die Strassenfassade als Hauptfassade erkennbar ist. Vorgärten sind, wo diese ursprünglich vorhanden waren, beizubehalten und so zu gestalten, dass sie als Teil des Strassenraumes in Erscheinung treten.

Spezifisch für die Ortsbildschutzgebiete an der Uznacherstrasse (U.2, U.3 und U.4) hält der Planungsbericht zur Schutzverordnung folgendes fest:

Die Uznacherstrasse ist geprägt von unterschiedlichen Bauten aus unterschiedlichen Epochen: würfelförmige Bauten mit Zeltdach, welche stellenweise über Vorgärten verfügen, sowie Gewerbebauten, die um eine gute Einordnung bemüht sind. Insgesamt entsteht so ein ansprechender Strassenraum.

Das Schutzobjekt Uznacherstrasse 7 wird auf dem Objektblatt im Anhang der Schutzverordnung folgendermassen beschrieben (gekürzt wiedergegeben):

Baugeschichte / Baubeschreibung

(...) Das Gebäude entstand 1907 (...) Der Heimatstil gehört zu einer Architekturströmung, die Anfang des 20. Jahrhunderts den Historismus zu überwinden versuchte. Charakteristisch sind u. a. der Rückgriff auf regionale Bautraditionen und -materialien, aber auch die Verwendung von modernen Konstruktionsweisen. (...) Es war eine Wohnkultur des gehobenen Bürgertums. (...)

Der verputzte Massivbau wirkt sehr authentisch. Das Äussere hat sich seit der Bauzeit kaum verändert. Als prägende Gestaltungselemente sind zu erwähnen: Die Rundbogen- und Korbbogenfenster, die Zwillingsfenster, das Sichtfachwerk im Giebelbereich, die verzierten Holzbügel, die rustizierenden Eckquadersteine, die dekorativen Rollladenkastenverblendungen und die alten Falzziegel.

Würdigung

Das Wohnhaus Uznacherstrasse 7 sticht zu den restlichen Bauten entlang der Strasse durch seine andersartige Fassadengestaltung hervor. Es handelt sich um einen qualitätsvollen Vertreter des Heimatstils. Zusammen mit Uznacherstrasse 3 (Anm. ERNI Druck AG) bilden die beiden Gebäude wichtige Fixpunkte an der Hauptstrasse. (...) Uznacherstrasse 7 ist baukünstlerisch und für das Ortsbild – als Bestandteil des Dorfzentrums – von Bedeutung.

Der Gemeinderat von Kaltbrunn bezeichnete das Objekt mit Beschluss vom 5. November 2012 als schützenswert.



Abb. 32: Schutzobjekt Uznacherstrasse 7, GVA-Nummer 557 (Quelle: Anhang zur Schutzverordnung)

Die im Sondernutzungsplan vorgesehene Überbauung berücksichtigt die Schutzansprüche des Ortsbildschutzgebiets und des Einzelobjekts Uznacherstrasse 7 entlang der Uznacherstrasse:

Im Sektor C, der zum Teil im Ortsbildschutzgebiet C liegt, gilt im SNP weitgehend die Regelbauweise. Die strassenbegleitenden Bestandesbauten bleiben bestehen und werden mit dem vorgesehenen Abbruch der neuzeitlichen Verbindungsbauten freigestellt und besser in Wert gesetzt. Eine sorgfältige Einpassung von allfälligen Neubauten oder Umbauten ins Orts- und Strassenbild ist aufgrund der Lage im Ortsbildschutzgebiet C unabhängig vom SNP erforderlich. Zusätzliche Bestimmungen im Sondernutzungsplan sind nicht notwendig.

Im Sektor A hingegen wird durch die Ausscheidung von Baubereichen eine Gebäudestellung und Körnigkeit sichergestellt, die sich gut in den Kontext der Strassenbebauung einfügt. Mit den Bestimmungen zur architektonischen Qualität wird die Einpassung ins Ortsbild sichergestellt. Die Bebauung erreicht damit eine Qualität, welche den Bestimmungen des Ortsbildschutzgebiets C entspricht, ohne dass dieser Bereich Teil davon ist. Entsprechend wurden die Volumetrie und der Ausdruck dieser Gebäude im Richtprojekt im Dialog mit der Baukommission entwickelt.

2.5.6 Belastete Standorte

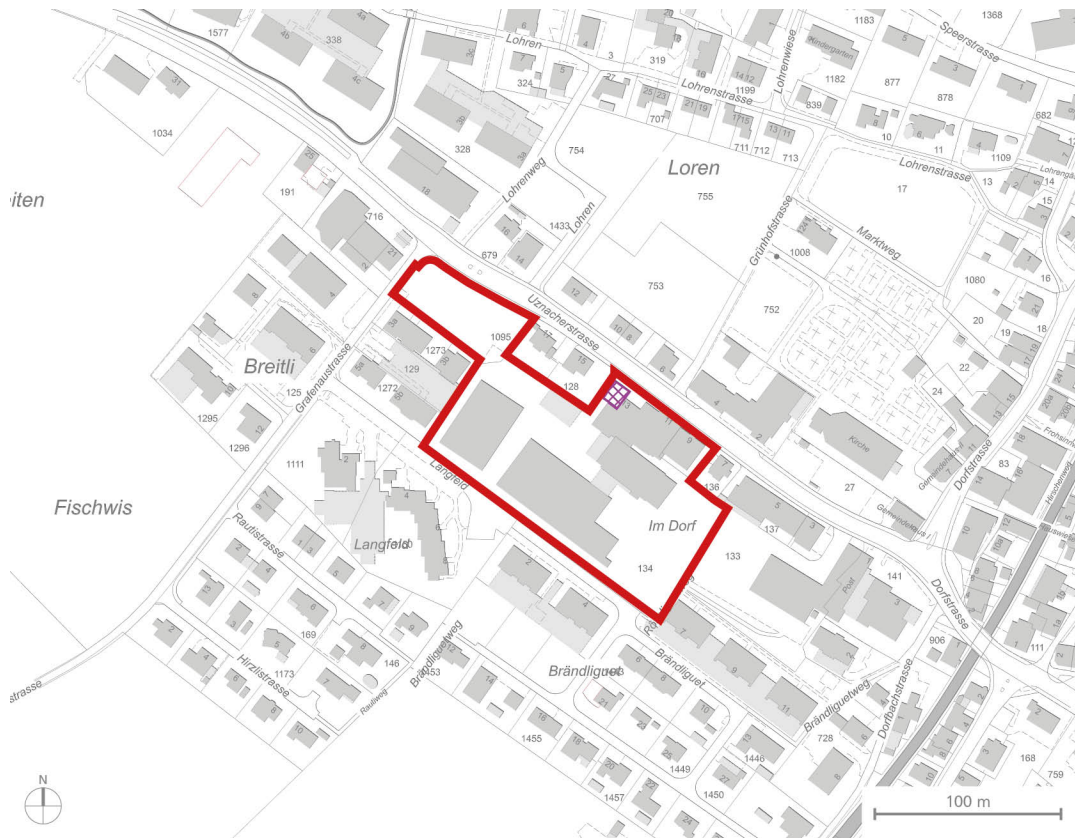


Abb. 33: Planausschnitt Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet), pink = belasteter Standort

Der belastete Standort (Diesel/Kohlenwasserstoffe) lässt sich auf die ehemalige Tankstelle (1933 bis 1974) zurückführen. Aus der Beurteilung geht hervor, dass keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Allfällige Massnahmen zur Sanierung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

2.5.7 Gewässerschutz



Abb. 34: Planausschnitt Gewässerschutzkarte (Quelle: Geoportal SG, Planungsgebiet rot umrandet), hellrot = Gewässerschutzbereich A_u / dunkelrot = Gewässerschutzbereich A_u und A_o überlagert

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u eines nutzbaren Grundwasservorkommens. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für sämtliche Bauvorhaben ist mit der Gemeinde und allenfalls dem kantonalen Amt für Wasser und Energie (AWE) zu prüfen, ob eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich ist.

2.5.8 Überprüfte Themen ohne Relevanz

Folgende Themen wurden geprüft, sind jedoch für das Planungsgebiet ohne Relevanz:

- Natur- oder Landschaftsschutz-Objekte
- Öffentliche Gewässer
- Wald
- Archäologische Fundstellen
- Fruchtfolgeflächen
- Störfallvorsorge

3 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Bestandteile, Geltungsbereich und Verbindlichkeit (Art. 1 und 2 BesV)

Bestandteile und Verbindlichkeit

Der Sondernutzungsplan (SNP) besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den besonderen Vorschriften (BesV), dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und dem Richtprojekt. Im Bericht werden die Festlegungen im Situationsplan und den Vorschriften und die damit verbundenen Absichten erläutert. Er hat wegleitenden Charakter. Das Richtprojekt dient zur Veranschaulichung der mit dem SNP angestrebten Entwicklung. Es handelt sich um ein zusammenfassendes Dossier für die Bauten und den Aussenraum. Es hat ebenfalls wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Geltungsbereich und Unterteilung in Sektoren

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 134, 135 und 1095 mit einer Fläche von insgesamt 13'872 m². Der Geltungsbereich des SNPs (im Folgenden als Planungsgebiet bezeichnet) ist in drei im Situationsplan bezeichnete Sektoren eingeteilt, für die teilweise unterschiedliche Bestimmungen gelten:

- **Sektor A** (Parzelle Hager, derzeit unbebautes Grundstück an der Kreuzung Uznacherstrasse/Grafenaustrasse, Parzelle Nr. 1095)
- **Sektor B** (Werkareal, das Werkareal der W. Rüegg AG ohne die erste Gebäudereihe entlang der Uznacherstrasse, der grösste Teil der Parzelle Nr. 134)
- **Sektor C** (Uznacherstrasse, Gebäudereihe entlang der Uznacherstrasse, Hausnummern 9–13, Parzelle Nr. 133 sowie ein Teil von Nr. 134)

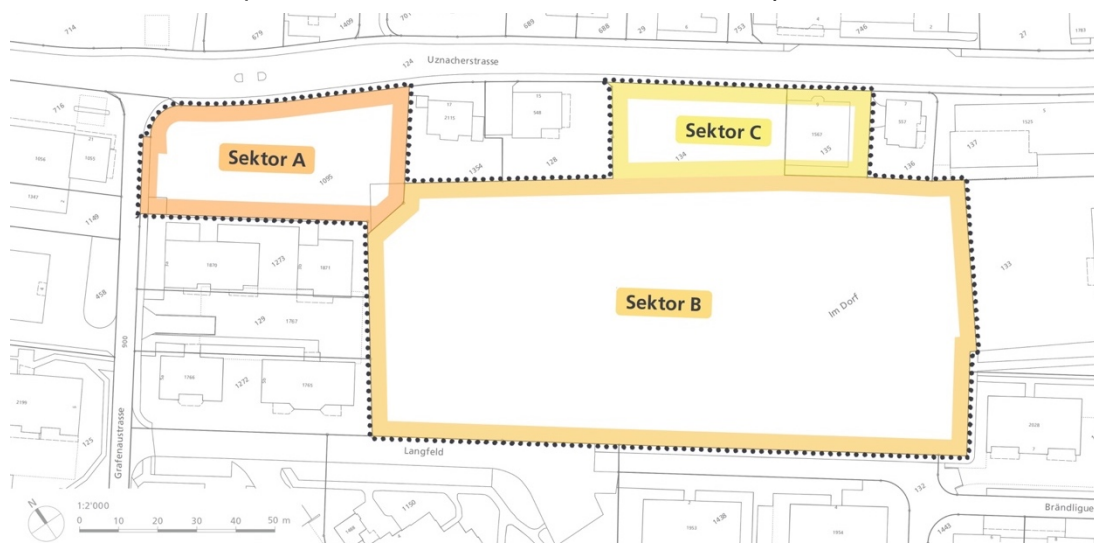


Abb. 35: Übersichtsschema Planungsgebiet und Einteilung in drei Sektoren

Begründung des gewählten Perimeters

Das Planungsgebiet lässt sich ortsbaulich in zwei verschiedene Bereiche einteilen:

- Einerseits das **rückwärtig gelegene Werkareal der W. Rüegg AG**, welches mit seinen langen Baukörpern unterschiedlicher Ausrichtung eine inselhafte Erscheinung innerhalb des Dorfkörpers ist. Das Werkareal entspricht dem Sektor B des Sondernutzungsplanes.
- Andererseits die **Strassenbebauung entlang der Uznacherstrasse**, welche in den grösseren Kontext der regionaltypischen Bebauung entlang der Hauptachsen im Dorfkern eingebunden ist. Die Sektoren A und C des SNPs sind Teil dieser Strassenbebauung.

Das Kernstück des Planungsgebiets ist der Sektor B und damit die Transformation des heute abgeschlossenen Werkareals in ein offenes, in die Dorfstruktur integriertes Gebiet. Im Sektor B wird mit vergleichsweise vielen Bestimmungen der Handlungsspielraum des SNPs genutzt, um die Qualität der Freiräume, der Architektur, der Wohn- und Gewerberäume sowie die Integration in den Dorfkontext zu sichern, während die Charakteristik des Areals erhalten und seine Geschichte erkennbar bleiben.

Im Gegensatz dazu gelten für die Sektoren A und C vergleichsweise wenige Bestimmungen; für den Sektor C wird sogar meist auf die Regelbauweise verwiesen. Der Grund dafür liegt im erwähnten erweiterten Kontext der Strassenbebauung entlang der Hauptachsen: Aus diesem lassen sich die Regeln für die Körnigkeit und den Ausdruck der Bebauung ableiten. Dies gilt im speziellen für den Sektor C, denn er liegt zum Teil im Ortsbildschutzgebiet C, wodurch eine sorgfältige Einpassung ins Orts- und Strassenbild eingefordert wird. Zusätzliche bauliche oder gestalterische Vorschriften im Sondernutzungsplan sind nicht notwendig.

Der Einschluss der beiden Sektoren A und C in den Perimeter des Sondernutzungsplanes erweist sich dennoch als sinnvoll:

- Im Sektor A kann durch die Ausscheidung von Baubereichen eine Gebäudestellung gesichert werden, welche mit einer Ausweitung des Strassenraumes den Auftakt zum Dorfzentrum markiert. Die Baubereiche geben eine Körnigkeit vor, welche sich gut in den Kontext der Strassenbebauung einfügt. Die Bestimmungen zur architektonischen Qualität in den BesV verweisen auf den Charakter der Bestandesbauten, womit die Einpassung in den Kontext sichergestellt wird. Die Bebauung erreicht damit eine Qualität, welche den Bestimmungen des Ortsbildschutzgebiets C entspricht, ohne dass die Parzelle Teil davon ist. Entsprechend wurden die Volumetrie und der Ausdruck dieser Gebäude im Richtprojekt im Dialog mit der Baukommission entwickelt.
- Der Einschluss des Sektors A ermöglicht gleichzeitig eine deutlich verbesserte Erschliessung des Perimeters. Das gilt sowohl für den Fussverkehr, da dadurch eine Durchlässigkeit des Areals in Ost-West-Richtung erreicht wird, als auch für den motorisierten Verkehr: Die zusammenhängende Tiefgarage bringt den gesamten

ausfahrenden Verkehr in die Nähe des Knotens Grafenau-/Uznacherstrasse. Die geforderte rückwärtige Erschliessung des Areals ist damit möglich, ohne die Nachbarschaft über Gebühr mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.

- Der Einschluss des Sektors C ist ebenfalls naheliegend: Die Parzellen im Sektor C sind die Keimzelle und ein integraler Bestandteil des Werkareals der W. Rüegg AG. Sie verbinden das rückwärtig gelegene Werkareal mit der Uznacherstrasse. Während das Werkareal heute jedoch einzig über die Parzellen im Sektor C erschlossen ist, wird die Tiefgarage künftig rückwärtig erschlossen. Die Hauptadresse und die oberirdische Anbindung des Areals an die Uznacherstrasse bleiben aber im Sektor C.

Der Einschluss der beiden Sektoren hilft somit, die Defizite des Werkareals (rückwärtige Lage und fehlende Anbindung an die Grafenaustrasse) zu kompensieren und bietet gleichzeitig die Chance, die Bebauung entlang der Uznacherstrasse und den Auftakt zum Dorfzentrum von Kaltbrunn zu stärken.

Im Gegensatz dazu brächte der Einschluss weiterer Parzellen keinen Mehrwert für das Planungsgebiet:

- Die Parzellen 1354, 128 und 136 liegen entlang der Uznacherstrasse und bilden damit einen Teil der Strassenbebauung. Ortsbaulich und architektonisch wird ihre weitere Entwicklung über die bestehende Schutzverordnung genügend geregelt – die Parzellen 1354 und 128 liegen im Ortsbildschutzgebiet C und das Gebäude Nr. 7 auf der Parzelle 136 ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Die Erschliessung der Parzellen 1354 und 128 erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse an der gemeinsamen Grenze. Die Erschliessung der Parzelle 136 erfolgt über die Nachbarparzelle Nr. 135 und ist mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Der Einbezug der drei Parzellen würde zu keiner verbesserten Erschliessungssituation des Planungsgebiets führen, da mit dem Einschluss der Sektoren A und C die Durchlässigkeit von der Uznacherstrasse zum Werkareal in einer genügenden Feinmaschigkeit gegeben ist. Ausserdem lässt ihr Schutzstatus einen Abbruch oder eine grundlegende Wesensveränderung als wenig wahrscheinlich erscheinen. Auch eine rückwärtige Erschliessung der Parzellen 1354 und 128 über das Planungsgebiet wäre aufgrund der Gebäude- und Freiraumstruktur nicht zweckmässig. Die Bebauung und Nutzung dieser Grundstücke ist mit der geltenden Schutzverordnung ausreichend geregelt. Ein Einbezug in den SNP brächte keinen Mehrwert.
- Die östlich ans Planungsgebiet angrenzenden Parzellen Nr. 137 und 138 an der Uznacherstrasse (Erni Druck und Medien AG) sind direkt ab der Uznacherstrasse bzw. via die Nachbarparzelle 133 erschlossen. Auch diese Grundstücke sind Teil der Strassenbebauung entlang der Uznacherstrasse. Das Gebäude Nr. 3 auf der Parzelle 138 ist zudem ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Mit dem Planungsgebiet bestehen keine direkten Abhängigkeiten. Nach der gemeinsamen Durchführung des Studienauftrags entschieden sich die Firmeninhaber der Erni Druck und Medien AG, dass sie derzeit keine Entwicklungsabsichten

verfolgen möchten. Die Grundstücke können unabhängig entwickelt werden. Ein Einbezug in den SNP brächte keinen Mehrwert.

- Für ebenfalls östlich angrenzende Parzelle Nr. 133 besteht bereits der rechtskräftige Überbauungsplan «Rössliguet». Dieser wird derzeit überarbeitet (1. Änderung), um eine Erweiterung des Ladengebäudes zu ermöglichen. Die beiden Planungen sind aufeinander abgestimmt.
- Die Parzellen 1273, 129 und 1272 an der Ecke Grafenaustrasse/Langfeld bilden ein unabhängig erschlossenes Gebiet in einer Grösse, die genügend Möglichkeiten für eine künftige, eigenständige Entwicklung bietet. Die Parzellen gehörten nie zum Werkareal der W. Rüegg AG und es widerspräche dem ortsbaulichen Konzept des Richtprojekts, die Bebauungsstruktur des Werkareals auf dieses Gebiet auszudehnen oder zu übertragen. Eine allfällige weitere bauliche Entwicklung sollte vielmehr auf die Dorferweiterungen neueren Datums in südlicher und westlicher Richtung abgestimmt werden.

3.1.2 Massgebendes Terrain (Art. 3 BesV)

Das heute bestehende Terrain im Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit teilweise aufgeschüttet. Die markante Stützmauer entlang Langfeld/Brändliguet zeugt davon. Um das für die Planung relevante Terrain festzustellen, wurde deshalb im Hinblick auf den Studienauftrag vom Geometerbüro Lukas Domeisen AG bei Feldaufnahmen im Februar 2020 das bestehende Terrain aufgenommen. Für das teilweise aufgeschüttete Areal der Firma W. Rüegg AG wurde anschliessend anhand der vorhandenen Umgebungshöhen im Westen und Osten sowie anhand von alten Fotos der ursprüngliche Geländeverlauf bestimmt.

Der im Höhenkurvenplan vom 27.02.2022 dargestellte, ursprüngliche Geländeverlauf wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 23. März 2020 im Sinne eines Vorbescheids nach Art. 145 PBG als Basis für den Studienauftrag, den Sondernutzungsplan sowie die Überprüfung von Baugesuchen erklärt.

Auf diesen Vorbescheid Bezug nehmend, wird der Geländeverlauf gemäss Höhenkurvenplan vom 27. Februar 2022 im SNP als massgebendes Terrain nach Art. 78 PBG bezeichnet. Der Höhenkurvenplan vom 27. Februar 2022 sowie der Gemeinderatsbeschluss vom 23. März 2020 befinden sich im Anhang.

Im Projekt ist nicht vorgesehen, den ursprünglichen Terrainverlauf wiederherzustellen. Vielmehr wird im SNP bestimmt, dass ein Geländesprung zum Langfeld/Brändliguet zu erhalten sei. Dies bedeutet jedoch, dass im aufgeschütteten Bereich das massgebende Terrain teilweise deutlich vom bestehenden, gestalteten Terrain abweicht.

3.1.3 Teilstrassenplan

Entwurf Teilstrassenplan zur Verfahrenskoordination

Dem SNP liegt der Entwurf des Teilstrassenplans «Im Dorf» bei. Mit dem Teilstrassenplan «Im Dorf» soll eine öffentliche Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr zwischen der Uznacherstrasse und der Erschliessungsstrasse Langfeld/Brändliguet festgelegt werden. Die beiden Planungen sind – soweit möglich – aufeinander abgestimmt.

Das Strassenprojekt für die Wegverbindung kann jedoch erst gemeinsam mit den Bauprojekten der angrenzenden Gebäude in den Sektoren B und C erarbeitet werden. Auch der Teilstrassenplan wird erst zu diesem Zeitpunkt festgesetzt, da für die Festsetzung eines Teilstrassenplans ein Strassenprojekt erforderlich ist.

Im Anhang zum Sondernutzungsplan befindet sich zur bestmöglichen Dokumentation der Absichten ein Entwurf des Teilstrassenplans (ohne Strassenprojekt), welcher auf dem aktuellen Projektierungsstand des Richtprojekts basiert.

Mit diesem Vorgehen wird die Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG erfüllt. Der Teilstrassenplan dient der Festlegung einer öffentlichen Wegverbindung für den Fuss- und Veloverkehr und ist für die ausreichende Erschliessung des SNP-Planungsgebiets nicht erforderlich. Eine zeitgleiche Festsetzung gemeinsam mit dem Sondernutzungsplan ist nicht zwingend.

Beschreibung der Wegverbindung

Die Wegverbindung soll als Weg 2. Klasse festgelegt werden. Die Breite beträgt mindestens 3.50 m, wobei der klassierte Wegverlauf im Aussenraum nicht mit Randsteinen baulich umgesetzt oder markiert werden soll. Vielmehr ist die Wegverbindung als Abfolge von Durchgängen und Platzräumen zu verstehen, die sich in die künftige Bebauung integriert. Die Wegverbindung ist grundsätzlich nur dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten, Teilabschnitte werden jedoch auch von Motorfahrzeugen mitbenutzt (siehe dazu die nachstehenden Ausführungen). Vorgesehen ist eine Signalisation mit Signal 2.13 «Verbot für Motorwagen und Motorräder» mit Zusatztafel «Ausgenommen Berechtigte».

Der nördlichste Abschnitt im Sektor C entspricht der bestehenden Zufahrt zwischen den Liegenschaften Uznacherstrasse 7 und 9. Der Weg wird in diesem Bereich auch für folgende Zwecke mit Motorfahrzeugen befahren:

- Erschliessung der Tiefgarage im Gebäude Nr. 9 mit sieben Parkfeldern (Bestand)
- Erschliessung der drei offenen Besucher-PP beim Gebäude Nr. 9 (Bestand)
- Erschliessung der Nachbarliegenschaft Parzelle Nr. 136 (Bestand)
- Zufahrt mit LKW zum Unterflurcontainer zum Entleeren (neu)

Im Sektor B wird die Wegverbindung an den Baubereichen B3, B4 und B5 vorbei zur südöstlichen Ecke des Planungsgebiets geführt. Die genaue Wegführung und die Höhenlage können erst gemeinsam mit den Bauprojekten für die angrenzenden

Baubereiche sinnvoll festgelegt werden. Für den Anschluss an die Erschliessungsstrasse Langfeld/Brändliguet wird der östlichste Teil der Stützmauer abgebrochen und das Terrain angeglichen. Der bestehende, klassierte Teil der Wegverbindung auf den Nachbargrundstücken Nrn. 133 und 1439 wird teilweise integriert. Der Weg wird verbreitert und ganz oder teilweise auf das Grundstück Nr. 134 verlegt. Dies ermöglicht einen attraktiveren Anschluss an die Erschliessungsstrasse. Die Einmündung des Weges und die Ausfahrt aus der Tiefgarage zu den Liegenschaften Brändliguet 7–11 werden räumlich getrennt. Die abgewinkelte Wegführung und ein Absperrgelenker auf der Seite der Stützmauer verhindern hohe Geschwindigkeiten und sorgen dafür, dass nur an einer gut erkennbaren Stelle auf die Strasse ausgefahren wird.

Erschliessung Nachbargrundstück

Das Fahr- und Wegrecht für die Nachbarliegenschaft (Parzelle Nr. 136) ist mittels einer bestehenden Grunddienstbarkeit gesichert. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich im Bestand im Einmündungsbereich, wird jedoch aktuell nicht mit Motorfahrzeugen genutzt. Mit dem definitiven Teilstrassenplan muss eine Lösung für eine künftige Erschliessung und Parkierung ausserhalb des Einmündungsbereichs sichergestellt werden.

Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge

Der Unterflurcontainer wird zum Entleeren von der Uznacherstrasse her angefahren. Um ein Wendemanöver auf dem Areal zu vermeiden, fährt der LKW anschliessend nördlich des Baubereichs B3 weiter und verlässt das Areal zwischen den Gebäuden Uznacherstrasse 11 und 15 wieder. Die Befahrbarkeit wurde mittels Schleppkurvensimulation geprüft. Der Nachweis ist im Richtprojekt ersichtlich.

Regelung mittels Dienstbarkeiten

Die Beanspruchung des Wegabschnitts durch den motorisierten Verkehr ist insgesamt untergeordneter Natur. Für die Zu- und Wegfahrt zu den bestehenden Parkfeldern auf dem eigenen Grundstück ist keine Klassierung als öffentliche Strasse erforderlich. Auch die Benutzung durch Dritte (Erschliessung Nachbargrundstück sowie Entsorgungsfahrten) kann mittels Dienstbarkeiten geregelt werden. Für die Erschliessung des Nachbargrundstücks (Parzelle Nr. 136) besteht bereits ein Fahr- und Wegrecht. Auch die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge kann über eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde inklusive der von ihr beauftragten Unternehmen sichergestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass diese auch für Spezialsammlungen wie Papier oder Grüngut gelten muss.

3.1.4 Nutzung

Im Zonenplan ist das Planungsgebiet der Wohn- und Gewerbezone WG 13 sowie der Kernzone K 13 zugewiesen. Da die Nutzungsweise gegenüber der Regelbauweise nicht verändert wird, sind keine Präzisierungen zur Nutzungsweise erforderlich.

3.2 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

3.2.1 Baubereiche für Hauptbauten (Art. 4 BesV)

Festlegung von Baubereichen in den Sektoren A und B

In den Sektoren A und B wird im SNP mit der Ausscheidung von Baubereichen bestimmt, wo Hauptbauten erstellt werden dürfen. Die Baubereiche definieren die äusserste Begrenzung der Hochbauten. Sie sind von Baulinien im Sinne von Art. 29 Abs. 4 PBG umgrenzt. Die Baubereiche beziehungsweise Baulinien definieren abschliessend die Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Nachbargrundstücken. Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschläge kommen nicht zur Anwendung und es gelten keine weiteren Vorgaben für Gebäudelängen oder Gebäudebreiten.

Um sicherzustellen, dass keine nachbarlichen Interessen verletzt werden, halten die ausgeschiedenen Baubereiche für Hauptbauten sämtliche Strassen- und Grenzabstände ein, die nach Regelbauweise gelten würden:

Grundstück Nr.	Adresse / Strasse	Mindestabstand Regelbauweise	Mindestabstand gemäss SNP	Bemerkungen
900	Grafenaustrasse (Gemeindestrasse 2. Kl.)	3 m	3 m	Strassenabstand Gemeindestrasse
124	Uznacherstrasse (Kantonsstrasse), Sektor A	3 m	3 m	Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Uznacherstrasse (Verbreiterung für Linksabbieger) wurde 2005 im Bereich des Grundstücks Nr. 1095 entlang der Uznacherstrasse ein reduzierter Strassenabstand von 3 m verfügt und im Grundbuch eingetragen. Der reduzierte Strassenabstand ermöglicht eine bessere ortsbauliche Einordnung (räumliche Präsenz an der Kreuzung als Auftakt des Dorfkerns).
1354	Liegenschaft Uznacherstrasse 17	5 m	5.5 m	Kleiner Grenzabstand
128	Liegenschaft Uznacherstrasse 15	5 m	8 m	Kleiner Grenzabstand Für das bestehende Gebäude (Brettverteiler), das näher an der Grenze steht, gilt die Bestandesgarantie nach Art. 109f PBG.
124	Uznacherstrasse (Kantonsstrasse), Sektor C	4 m	4 m	Strassenabstand Kantonsstrasse
136	Liegenschaft Uznacherstrasse 7	3 m	3 m	Grenzabstand (Kernzone)
137	Liegenschaft Uznacherstrasse 5	0 m	10 m	Vom im Grundbuch eingetragenen Anbaurecht wird nicht Gebrauch gemacht.
133	Liegenschaften Uznacherstrasse 1 (Rössli-guet)	0 m	5 m	Vom im Grundbuch eingetragenen Grenzbaurecht wird nicht Gebrauch gemacht. Der Baubereich B5 hält den kleinen Grenzabstand ein. Die Grundrisse sind so

Grundstück Nr.	Adresse / Strasse	Mindestabstand Regelbauweise	Mindestabstand gemäss SNP	Bemerkungen
				organisiert, dass die Hauptwohnseiten zweiseitig zum Innenhof sowie zum Parkplatz Rössliguet hin liegen.
1439	Liegenschaften Brändliguet 7–9	5 m	11 m	Kleiner Grenzabstand
132	Brändliguet (Gemeindestrasse 2. Klasse)	3 m	6.5 m	Strassenabstand Gemeindestrasse
1150, 1111	Langfeld (Gemeindestrasse 2. Klasse), befindet sich auf dem Grund der Liegenschaften Langfeld 2–8	3 m	5 m	Strassenabstand Gemeindestrasse
1272	Grafenaustrasse 5a und 5b	5–6.05 m	9 m	Kleiner Grenzabstand zzgl. max. 1.05 m gemäss Festlegung im Grundbuch (Übernahme des auf dem Nachbargrundstück fehlenden Grenzabstands).
1273	Grafenaustrasse 3a und 3b (für Grundstück Nr. 134)	6.25 m	9 m	Kleiner Grenzabstand zzgl. 1.25 m gemäss Festlegung im Grundbuch (Übernahme des auf dem Nachbargrundstück fehlenden Grenzabstands).
1273	Grafenaustrasse 3a und 3b (für Grundstück Nr. 1095)	5 m / 10 m	5 m / 10.65 m	Kleiner Grenzabstand für Gebäude A1. Die Grundrisse sind so organisiert, dass die Hauptwohnseiten zweiseitig zur Grafenaustrasse und zum Innenhof hin liegen. Grosser Grenzabstand für Gebäude A2. Die Hauptwohnseite ist nach Süden (in Richtung Grundstück Nr. 1273) ausgerichtet.

Innerhalb des Planungsgebiets werden die Gebäudeabstände teilweise unterschritten. Es entstehen dadurch jedoch keine wohnhygienisch kritischen Situationen.

Gebäude- und Gesamthöhe

In den Sektoren A und B werden die zulässige maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe je Baubereich differenziert festgelegt. Die Festlegungen weichen von den Bestimmungen gemäss Regelbauweise sowohl nach oben als auch nach unten ab:

Für die zwei zentral im Planungsgebiet liegenden Gebäude B2 und B3 wird die zulässige Gebäudehöhe um vier Meter erhöht. Für die Gebäude A1 und A2 an der Uznerstrasse sowie das Gebäude B5, das an den Rössliguet-Parkplatz angrenzt, wird die Gesamthöhe um einen Meter erhöht. Für die zwei grenznah liegenden Gebäude B1 und B4 wird die Gesamthöhe um einen Meter reduziert. Mit dieser Höhenstaffelung wird an der Peripherie des Planungsgebiets ein harmonischer Anschluss an die gebaute Umgebung geschaffen, während sich die beiden höheren Gebäude in gebührendem Abstand dazu im Arealinnern befinden.

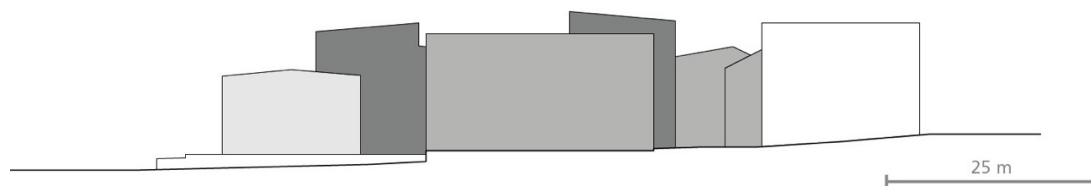


Abb. 36: Schema der Höhenentwicklung im Planungsgebiet (Blick vom Rössliguet-Parkplatz, rechts die Uznacherstrasse, links Brändliguet/Langfeld), Figi Zumsteg Architekten

Die nachstehende Tabelle zeigt die mit dem SNP zulässigen Gebäudehöhen (GbH) und Gesamthöhen (GH) sowie zum Vergleich die im beiliegenden Richtprojekt vorgesehenen Höhen:

Baubereiche	Nach Regelbauweise	Mit dem SNP zulässig	Im Richtprojekt vorgesehen
A1, A2	GbH = 9.5 m / GH = 13 m	GbH = 10.5 m / GH = 14 m	A1 GbH = 10.5 m / GH = 14.0 m A2 GbH = 10.5 m / GH = 14.0 m
B1, B4	GbH = 9.5 m / GH = 13 m	GbH = 10.5 m / GH = 12 m	B1 GbH = 10.4 m / GH = 12.0 m B4 GbH = 10.5 m / GH = 11.1 m
B2, B3	GbH = 9.5 m / GH = 13 m	GbH = 13.5 m / GH = 17 m Abweichende GbH = 16 m	B2 GbH = 13.5 m / GH = 16.7 m GbH Südfassade = 15.7 m B3 GbH = 12.4 m / GH = 16.5 m GbH Nordfassade = 15.4 m
B5	GbH = 9.5 m / GH = 13 m	GbH = 10.5 m / GH = 14 m Abweichende GbH = 13 m	B5 GbH = 9.8 m / GH = 13.9 m GbH Ostfassade = 12.9 m

Für die **Gebäude A1 und A2** werden die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe um je einen Meter erhöht. Dies ermöglicht, dass die Gebäude im Sektor A auf Niveau der Uznacherstrasse erstellt werden können und nicht – dem ursprünglichen Geländeverlauf entsprechend – etwas unterhalb. Die Bebauung ist somit im Strassenraum präsenter und die Anbindung der Erdgeschosse zweckmässiger.

Für die **Gebäude B1 und B4** wird die Gebäudehöhe ebenfalls um einen Meter erhöht, die Gesamthöhe jedoch gleichzeitig um einen Meter reduziert. Für diese beiden Gebäude ist eine Anhebung der Erdgeschosskoten zum Schutz der Gebäude vor Überflutung zwingend erforderlich (siehe dazu die Ausführung zu Naturgefahren im Kapitel 2.5.4).

Für die grössten **Gebäude B2 und B3** im Zentrum des Areals werden die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe um je vier Meter erhöht. Um Dachgeschosse mit flach geneigten Schrägdächern zu ermöglichen, die auf einer Längsseite von der Fassade rückversetzt platziert sind, auf der anderen Längsseite jedoch auf der Fassadenflucht stehen, wird in den Baubereichen B2 und B3 für jeweils eine Gebäudeseite eine **abweichende Gebäudehöhe** festgelegt. Diese zusätzliche Bestimmung ist erforderlich, da sich mit der künftigen Rahmen-Nutzungsplanung die baurechtliche Grundlage verändert: das bisherige Baureglement lässt eine solche abweichende Positionierung des Attikageschosses zu, während gemäss künftigem Baureglement auf den

Längsseiten ein Winkelmass von 45° einzuhalten ist. Die zwei nachstehenden Schnittdarstellungen illustrieren die damit ermöglichte, abweichende Positionierung der Dachgeschosse. Die Dächer steigen jeweils in Richtung des Arealinnern an.

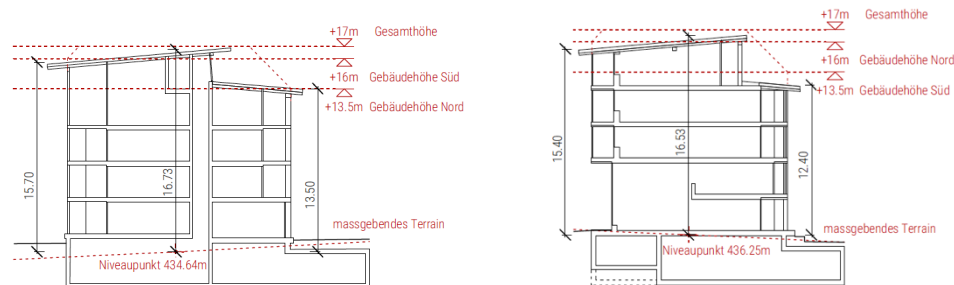


Abb. 37: Schnitte Gebäude B2 (links) und B3 (rechts), Figi Zumsteg Architekten

Für das **Gebäude B5** werden die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe um je einen Meter erhöht. Um ein abweichend positioniertes Dachgeschoss zu ermöglichen, wird wie bei den Gebäuden B2 und B3 für eine Gebäudeseite eine abweichende Gebäudehöhe festgelegt. Das Dach steigt ebenfalls in Richtung des Arealinnern an.

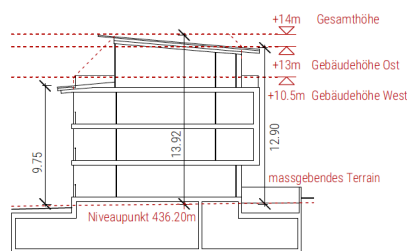


Abb. 38: Schnitt Gebäude B5, Figi Zumsteg Architekten

Im Sektor B schafft die Erhöhung den notwendigen Spielraum, um mittels Hochparterre den Übergang von den gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen zu den privaten Innen- und Aussenräumen in den bodennahen Wohngeschossen gut auszugestalten. So wird eine Nutzung der Freiräume ohne Beeinträchtigung der Privatsphäre der Wohnungen ermöglicht. Dies ist eine zentrale Voraussetzung für die Schaffung von qualitätsvollen Lebensräumen inner- und ausserhalb der Gebäude.

Die festgelegten Höhen im SNP lassen den notwendigen Spielraum, um in der weiteren Projektierung auf unvorhergesehene Änderungen oder konstruktive Herausforderungen reagieren zu können.

In den zwei Baubereichen B2 und B3 wird mit dem SNP eine Gebäudehöhe von 13.5 m resp. 16 m und eine Gesamthöhe von 17 m zugelassen. Nach Regelbauweise wäre diese Höhenentwicklung auch in der nächsthöheren Wohn- und Gewerbezone WG 15.5 nicht ohne Ausnahmegewilligung oder Sondernutzungsplan zulässig. Die Gebäudehöhe in der WG 15.5 beträgt 12 m, die Gesamthöhe 15.5 m. Auch wenn diese Abweichung nur zwei Baubereiche betrifft und in anderen Baubereichen gewissermassen kompensiert wird, stellt dies gemäss der bisherigen kantonalen

Rechtsprechung¹ eine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans dar, weshalb der Sondernutzungsplan nach Art. 36 Abs. 1 Bst. c PBG dem fakultativen Referendum zu unterstellen ist.

Pflichtbaulinien

Durch die Nähe und Überlappung von benachbarten Gebäuden entstehen im Planungsgebiet mehrere gassenartige Zwischenräume. Die Abfolge aus engen und weiten Räumen beim Gang durch den Aussenraum ist eine der zentralen Entwurfsideen. Sie ist typisch für organisch und über die Zeit entstandene Siedlungsstrukturen und bildet so die Dorfstruktur nach. Diese gassenartigen Zwischenräume werden mit den in den Baubereichen B2 bis B5 ausgeschiedenen Pflichtbaulinien sichergestellt.

Es gibt weitere solche gassenartigen Zwischenräume, die jedoch auch ohne die Ausscheidung von Pflichtbaulinien gesichert sind.

Umgebungsbauten auf Erdgeschossniveau

Bei mehreren Bauten sind niedrigere Umgebungsbauten auf Erdgeschossniveau wie Gebäudezugänge, Terrassen, Sitzplätze und Aussentreppen vorgesehen. Nach Regelbauweise wäre die Erstellung solcher Bauten im Übergang der Bauten zur Umgebungsgestaltung keine Herausforderung. Damit diese Umgebungsbauten trotz der fix definierten Baubereiche möglich sind, werden sie bis zu zwei Meter ausserhalb der Baulinie zugelassen.

Vorbauten und Dachvorsprünge

Im Baubereich B sind Vorbauten, die über die Baubereiche hinausragen grundsätzlich ausgeschlossen. Einzige Ausnahme ist die mit «Vorbauten gestattet» bezeichnete Baulinie des Baubereichs B5. Hier dürfen Vorbauten die Baulinie auf maximal 50 % der Fassadenlänge um maximal 1.5 m überragen. Dies entspricht der Regelung nach Regelbauweise.

Im Sektor A gilt bezüglich Vorbauten und Dachvorsprüngen die Regelbauweise.

Regelbauweise im Sektor C

Im Sektor C gilt bezüglich der Lage und Höhe von Bauten die Regelbauweise.

3.2.2 Weitere Bauten (Art. 5 BesV)

Entlang der Stützmauer zum Langfeld/Brändliguet ist ein «Baubereich Pergola» ausgeschieden, der die Erstellung einer bewachsenen Pergola erlaubt. Der für Bauten geltende Strassenabstand nach Regelbauweise wird vom Baubereich unterschritten. Um sicherzustellen, dass die Pergola nicht gebäudeähnliche Züge aufweist, ist bestimmt, dass sie weder mit Seitenwänden noch mit einem Witterungsschutz ausgestattet werden darf.

¹ vgl. Bettina Deillon: Kommentar zum PBG SG (2020), § 25 N 14ff

An den Stirnseiten von drei Baubereichen sind Anbauten für Zweiradfahrzeuge zulässig und in drei bezeichneten Bereichen spezifisch definierte Kleinbauten. Abgesehen davon sind in den Sektoren A und B keine Klein- oder Anbauten gestattet.

Im Sektor C gilt die Regelbauweise. Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass im Garten des Gründerhauses (Uznacherstrasse 11) ebenfalls eine Pergola vorgesehen ist. Diese ist nach Regelbauweise bewilligungsfähig und bedarf keiner Regelung im SNP.

3.2.3 Unterirdische Bauten (Art. 6 BesV)

Unterirdische Bauten sind grundsätzlich überall gestattet, ausser in den «nicht unterbauten Bereichen». Diese sind zugunsten der Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen und der Versickerung von Meteorwasser von unterirdischen Bauten freizuhalten. Punktuelle Durchdringungen mit Leitungen, Röhren, Verbindungsgängen etc. sind zulässig. Die exakte Ausdehnung der nicht unterbauten Bereiche ist im Situationsplan nicht vermasst, aber deren Fläche zur Information ausgewiesen. Der grösste nicht unterbaute Bereich ist im zentralen Hof ausgeschieden, der von den Gebäuden B2 bis B5 gebildet wird. Die Tiefgarage verbindet alle Gebäude unterirdisch, lässt aber diesen Teil des Hofraums ebenfalls frei.

Aufgrund der beschriebenen Situation, dass das bestehende, gestaltete Terrain teilweise deutlich höher als das massgebende Terrain liegt, ist explizit bestimmt, dass technisch notwendige Bauten (z. B. Fluchtröhren) zulässig sind, solange sie unterhalb des neuen, gestalteten Terrains liegen. Es ist der für unterirdische Bauten geltende Strassenabstand von 2 m einzuhalten.

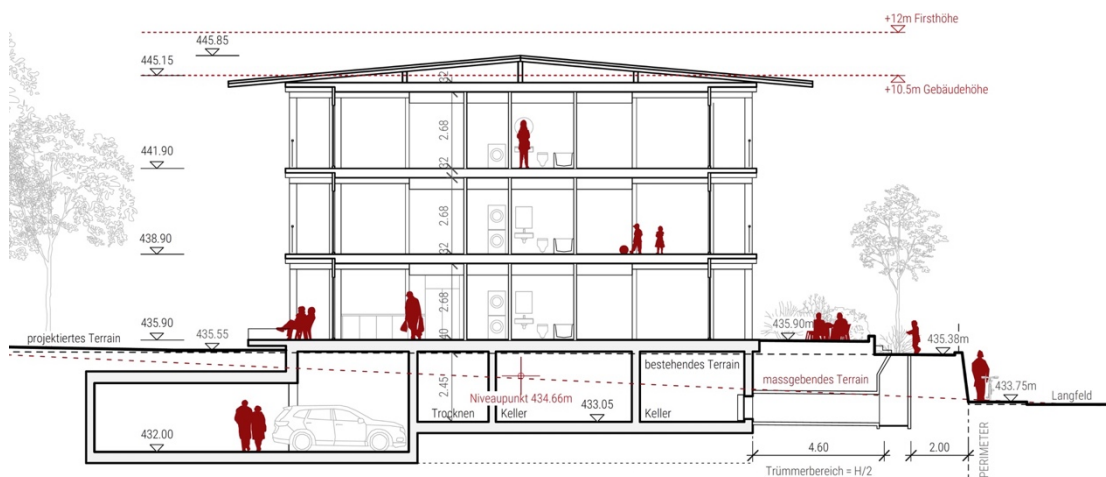


Abb. 39: Schnitt durchs Gebäude B4. Zwischen dem Gebäude und der Strasse Langfeld werden die Fluchtröhren unter dem projektierten (und bestehenden), jedoch teilweise über dem massgebenden Terrain liegen.

Die voranstehende Abbildung zeigt die voraussichtliche Lage der Fluchtröhren beim Gebäude B4. Die Ausgänge befinden sich im Bereich der Privatgärten.

3.2.4 Bauliche Dichte (Art. 7 BesV)

Um die im Richtprojekt vorgesehene bauliche Dichte zu sichern, wird für die Baubereiche in den Sektoren A und B die zulässige Geschossfläche festgelegt. Der Sondernutzungsplan nutzt den in Art. 14 des künftigen Baureglements definierten Begriff Geschossfläche (GF). Im Sektor C gilt bezüglich der baulichen Dichte die Regelbauweise.

3.2.5 Ortsbauliche und architektonische Qualität (Art. 8 und Art. 9 BesV)

Da mit dem SNP eine höhere bauliche Nutzung erlaubt wird, muss nach Art. 25 Abs. 2 PBG die ortsbauliche und architektonische Qualität erhöhten Anforderungen genügen und es muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen. Bauprojekte dürfen von der Volumetrie und Gestaltung des Richtprojekts soweit abweichen, als dadurch die Qualität der Überbauung und die Eingliederung in das Quartier verbessert werden. Der Baubehörde kommt somit bei der Beurteilung von Bauprojekten eine Einschätzungskompetenz zu.

Erläuterungen zu den Gestaltungsgrundsätzen für den Sektor A

Die Bebauung muss Bezug auf den solitärhaften Charakter der Bestandesbauten entlang der Uznacherstrasse nehmen. Dies bedingt eine Präsenz der Gebäude an der Strasse. An verkehrsbelasteten Strassen besteht jedoch aus nachvollziehbaren Gründen die Tendenz, dass sich Gebäude «gewissermassen von der Strasse abwenden». Dank den Gewerberäumen im Erdgeschoss sowie den Küchenfenstern öffnen sich die Gebäude zur Uznacherstrasse und haben ein freundliches Erscheinungsbild.

Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass im Gebäude A1 die Grundrisse so organisiert werden, dass die Hauptwohnseiten zur Grafenaustrasse und zum Innenhof hin liegen und nicht in Richtung der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbargrundstück Nr. 1273. Diese Bestimmung ist relevant hinsichtlich der Bestimmung des grossen Grenzabstands nach Regelbauweise. Bei Einhaltung eines grossen Grenzabstands von 10 m wäre das Grundstück kaum mehr bebaubar, da zur Kreuzung hin aus ortsbaulichen Überlegungen ein Vorplatz freigehalten werden soll.

Die Rampe zur Tiefgarage wird ins Erd- und Untergeschoss des Gebäudes A1 integriert. Dies trägt zu einer verträglichen Einbettung dieser notwendigen, technischen Anlage bei. Wenn für die darüberliegenden Wohngeschosse der grosse Grenzabstand von 10 m gelten würde, müsste die Rampe stattdessen (an derselben Lage) als separates Gebäude erstellt werden.

Erläuterungen zu den Gestaltungsgrundsätzen für den Sektor B

Im Sektor B (Werkareal) soll eine Neubebauung mit Anlehnung an die räumlichen, topografischen und atmosphärischen Qualitäten der Bestandesbauten entstehen.

Die mit den Baubereichen ermöglichte Gebäudeanordnung ist dem Fussabdruck der Bestandesbauten nachempfunden.

Die wichtigsten Bestimmungen im Sektor B betreffen den Übergang zwischen dem gemeinschaftlich genutzten Aussenraum und den privaten Wohnräumen. Um die Verträglichkeit trotz der räumlichen Nähe zu gewährleisten, ist diesem Übergang mit folgenden Massnahmen Rechnung zu tragen:

- mit Schwellenräumen in Form einer sogenannten «Filterschicht»;
- mit einer geeigneten Anordnung sensibler Räume (Vermeidung der Ausrichtung von ebenerdig gelegenen Schlaf- und Wohnzimmern auf gemeinschaftlich genutzte Bereiche des Aussenraumes) oder
- mit erhöhten Erdgeschossen.

Mit der Bestimmung, dass an den mit «Filterschicht» bezeichneten Baulinien bis zur Tiefe von 2.50 m ab der Fassade höchstens 50 % der möglichen Geschossflächen erstellt werden dürfen, sichert der SNP die Anordnung von offenen Vorzonen, Treppenhäusern, Laubengängen, Abstellflächen, Balkonen und Terrassen. Die «Filterschicht» gibt den Fassaden Tiefe und bildet einen Schwellenraum zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre; einen Distanzhalter zwischen der Gemeinschaftlichkeit des Aussenraumes und der Intimität der Wohnung, der unerwünschte Einblicke aus unmittelbarer Nähe verhindert. Im Richtprojekt ist der Nachweis der «Filterschicht» für die entsprechenden Baubereiche B1–B5 integriert.

Die Fassaden mit «Filterschicht» sind so zu gestalten, dass deren Ausdruck durch die «strukturelle Gliederung» bestimmt wird. Die «strukturelle Gliederung» bezeichnet den Rhythmus der statischen Elemente (Stützen, Träger, Platten), der den Fassaden mit «Filterschicht» die Erscheinung eines durchlässigen Gerüsts gibt. Zusammen mit der Tektonik des Holzbaus sowie den Vordächern als vertikale Abschlüsse der Bauten ergeben sich damit übergreifende Themen im Ausdruck der Bauten. Trotz aller Individualität der Gebäude entsteht so eine Erscheinung, welche die Zusammengehörigkeit der Arealhäuser betont und eine architektonische Identität schafft, die von Variationen eines gemeinsamen Themas lebt.

Ebenfalls zur Sicherstellung der Verträglichkeit muss bei drei Baubereichen bei Wohnnutzung im Erdgeschoss die Erdgeschoss-Kote auf mindestens einer Längsseite des Gebäudes im Schnitt mindestens 0.5 m höher als das umgebende Terrain liegen.

Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass das Gebäude B5 zweiseitig orientiert ist. Die Grundrisse werden so organisiert, dass die Hauptwohnseiten zum Innenhof und zum Rössliguet-Parkplatz hin liegen. Diese Bestimmung ist relevant hinsichtlich der Bestimmung des grossen Grenzabstands nach Regelbauweise.

Sektor C

Für den Sektor C enthalten die BesV keine konkreten Gestaltungsgrundsätze. Es gelten die generellen Bestimmungen nach Absatz 1. Für das Grundstück 135 gelten

zudem – unabhängig vom SNP – die Gestaltungs- und Einordnungsbestimmungen für Kernzonen.

3.2.6 Dachgestaltung (Art. 10 BesV)

Da mit dem SNP eine höhere bauliche Nutzung erlaubt wird, muss auch die Dachgestaltung erhöhten Anforderungen genügen und es muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden. In den Sektoren A und C gilt bezüglich Dachgestaltung abgesehen von diesem Grundsatz die Regelbauweise.

Im Sektor B (Werkareal) hingegen soll sich die Dachgestaltung an die Qualitäten der Bestandesbauten mit herkömmlichen Schrägdächern anlehnen. Aus diesem Grund sind für die Hauptbauten nur Schrägdächer in Längsrichtung der Baubereiche zulässig, deren Traufen deutlich in Erscheinung treten. Um eine ruhige Dachlandschaft mit zusammenhängenden Flächen sicherzustellen, sind nur in den Baubereichen B3 und B5 Dacheinschnitte zulässig. Um Licht in die obersten Geschosse zu bringen, sind vertikale Versätze auf der gesamten Länge der Dachflächen gestattet.

3.2.7 Aussenraumqualität und Bepflanzung (Art. 11 BesV)

Da mit dem SNP eine höhere bauliche Nutzung erlaubt wird, muss auch die Gestaltung der Aussenräume erhöhten Anforderungen genügen und es muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden. Mit dem SNP bleiben die Besonderheiten des Areals erhalten. Die Gebäudeanordnung schafft durchlässige Raumsequenzen. Das Areal ist nie voll überblickbar. Die Gebäude bilden ein Kontinuum einer sich verengenden und wieder öffnenden Areallandschaft.

Ein offener Grundbelag durchzieht den weitgehend verkehrsfreien Aussenraum, der im Grundsatz zur gemeinschaftlichen Nutzung offensteht. Um die Gebäude und als Verbindungswege bieten Hartbeläge die nötige saubere Umgebung. Das Areal ist dank der Durchwegung allseitig an die Umgebung angebunden. Private Gärten sind nur in drei Bereichen an den Arealrändern zulässig.

Ein hoher Anteil unversiegelter Flächen wird damit gesichert, dass versiegelte Flächen nur zulässig sind, wo dies aufgrund der Nutzung zweckmässig ist.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem Langfeld/Brändliguet ist ein Geländesprung zu erhalten und Terrainanpassungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Erschliessung und Durchwegung erforderlich sind.

Die Aussenraum-Ausstattungen werden im SNP nicht detailliert verortet, damit ein angemessener Spielraum verbleibt. Der Nachweis einer den erhöhten Anforderungen entsprechenden Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Im als Richtprojekt beigelegten Umgebungsplan ist die Erfüllung der erhöhten Anforderungen dokumentiert.

Grünflächenziffer

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. Das Richtprojekt sieht viele begrünte Umgebungsflächen vor und weist eine Grünflächenziffer von rund 36 % auf. Die nach Regelbauweise geforderte Grünflächenziffer von 25 % in der WG 13 und 15 % in der K 13 wird damit deutlich übertroffen. Der definitive Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Ökologischer Ausgleich (Art. 11 Abs. 6 und 7 BesV)

Gemäss Art. 130 PBG sorgen die Gemeinden in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets für den ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. Diese Bestimmung im PBG stützt sich auf Vorgaben im nationalen Natur- und Heimatschutzrecht (Art. 18b Natur- und Heimatschutzgesetz NHG sowie Art. 15 Abs. 1 Natur- und Heimatschutzverordnung NHV). Der Kanton St.Gallen hat den Gesetzesartikel in der Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten» vom März 2021 konkretisiert.

Der Begriff «intensiv genutztes Gebiet» wird nach kantonaler Auslegung weit gefasst. Lediglich naturnahe Freiräume im Berggebiet gehören demnach nicht zu den intensiv genutzten Gebieten. Gemäss den kantonalen Vorgaben sind im Rahmen des SNPs ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von 7 % der Grundstückflächen auszuweisen. Für das Planungsgebiet mit einer Grundfläche von 13'872 m² entspricht dies 971 m².

In den besonderen Vorschriften werden zum einen die Pflicht zum ökologischen Ausgleich und zum anderen die Rahmenbedingungen festgelegt. Das Richtprojekt-Dossier enthält einen stufengerechten Nachweis der Flächen und Massnahmen, die für den ökologischen Ausgleich vorgesehen sind. Der definitive Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

3.2.8 Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 13 BesV)

Gemäss Art. 71 und 72 PBG in Verbindung mit Art. 13 BauR sind Spiel- und Begegnungsbereiche im Umfang von mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen zu erstellen. Zudem sind gemäss BauR ein Viertel der erforderlichen Flächen mit Hartbelag zu versehen.

Der nachzuweisende Bedarf an Spiel- und Begegnungsbereichen beträgt für das Richtprojekt gut 2'520 m² (siehe Nachweis im Richtprojekt).

Im weitestgehend verkehrsfreien Aussenraum sind zahlreiche und qualitativ hochwertige Bereiche und Angebote für Spiel- und Begegnung vorgesehen. Insgesamt sind im Richtprojekt fast 4'500 m² Flächen ausgewiesen, die potenziell als Spiel- und Begegnungsbereiche angerechnet werden können. Mit Anrechnung der internen

Wegverbindungen sowie des witterungsgeschützten Spielbereichs unter dem Dach des ehemaligen Brettverteilers kann auch der Nachweis von genügend Flächen mit Hartbelag erbracht werden. Der definitive Nachweis ist mit den einzelnen Etappen im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

In den besonderen Vorschriften ist zudem vorgegeben, dass im Erdgeschoss des Baubereichs B2 ein Gemeinschaftsraum mit einer Geschossfläche von mindestens 90 m² zu erstellen ist.

3.2.9 Naturgefahren (Art. 14 BesV)

Es wird auf die Ausführungen im Kapitel 2.5.4 und im beiliegenden Objektschutznachweis verwiesen.

3.3 Erschliessungsbestimmungen

3.3.1 Abstellplätze für Autos, Velos und Motorräder (Art. 15 BesV)

Festlegung im SNP

Die zu erstellenden Abstellplätze für die Sektoren A und B sind im SNP in absoluten Zahlen angegeben:

- **130–160 Autoabstellplätze**, wovon **15–25 Autoabstellplätze (PP)** oberirdisch erstellt werden dürfen
- **Mindestens 15 Abstellplätze für Motorräder (MP)**
- **Mindestens 350 Velo-Abstellplätze (VP)**

Diese Regelung im SNP ersetzt für die Sektoren A und B die ansonsten gültigen Bestimmungen nach Regelbauweise. Für den Sektor C gilt die Regelbauweise.

Für Bewohner und Beschäftigte in den Sektoren A und B sind alle PP in einer Tiefgarage zu erstellen. Oberirdisch sind 15–25 Autoabstellplätze für Besucher und Kunden zulässig. Die möglichen Stellen für oberirdische PP sind im Situationsplan bezeichnet:

- Auf der Parzelle Hager, beim Baubereich A1
- Beim bestehenden Gebäude an der Uznacherstrasse 11 (heutige Hauptzufahrt)
- Beim bestehenden Gebäude an der Uznacherstrasse 9
- Am Langfeld (neben der Einfahrt zur Tiefgarage)

Herleitung des Bedarfs an Abstellplätzen

Im Richtprojekt-Dossier wurde anhand der vorgesehenen Ersatzneubauten in den Sektoren A und B sowie anhand des Bestandes im Sektor C der Bedarf an Abstellplätzen für Autos und Velos hergeleitet. Die Anzahl Auto-Abstellplätze wurde einmal nach dem rechtskräftigen BauR Kaltbrunn und einmal nach der Norm 40 281 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) errechnet.

Vergleichstabelle Abstellplätze

In der nachstehenden Vergleichstabelle werden die hergeleiteten Bedarfswerte nach Regelbauweise, die Festlegungen im SNP und die im Richtprojekt vorgesehenen Abstellplätze gegenübergestellt:

	Hergeleiteter Bedarf (nach BauR bzw. VSS-Norm 40 281)	SNP	Richtprojekt
Auto-Abstellplätze (PP) für Sektoren A + B	Für Sektoren A + B: 159 PP (BauR) 131 PP (VSS)	130–160 PP	130 PP in Tiefgarage 10 PP oberirdisch 140 PP für A + B
Auto-Abstellplätze (PP) für Sektor C	Für Bestand im Sektor C: 24 PP (BauR) 15 PP (VSS)	nach BauR	Für Bestand im Sektor C: 0 PP in Tiefgarage 17 PP oberirdisch 17 PP für C
Auto-Abstellplätze (PP) Total	183 PP (BauR) 146 PP (VSS)	130–160 PP für A + B PP für C nach BauR Davon 15 bis 25 PP oberirdisch für Besucher und Kunden	137 PP in Tiefgarage 20 PP oberirdisch 157 PP Total
Motorrad-Abstellplätze (MP)	(keine Vorgabe)	mind. 15 MP MP für C nach BauR (keine Vorgabe)	16 MP für A + B 1 MP für C (Bestand) 17 MP Total
Velo-Abstellplätze (VP)	355 VP für A + B 35 VP für C (Bestand)	mind. 350 VP für A + B VP für C nach BauR	370 VP für A + B 23 VP für C (Bestand) 393 VP Total <i>davon:</i> <i>61 VP aussen, offen</i> <i>53 VP aussen, mit Dach</i> <i>152 VP Innenraum EG</i> <i>127 VP Innenraum UG</i>

3.3.2 Erschliessung (Art. 16 BesV)

Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind einzig an den zwei im Situationsplan bezeichneten Stellen an der Grafenastrasse (Sektor A) und am Langfeld (Sektor B) zulässig. Im Sektor B ist nur die Einfahrt in die Tiefgarage zulässig, sämtliche Ausfahrten müssen im Sektor A erfolgen. Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass am Langfeld (Sektor B) entsprechend nur eine einspurige Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen ist. Dank einer unterirdischen Verbindung zwischen den beiden Tiefgaragen im Sektor A und Sektor B werden alle Ausfahrten im Sektor A auf die Grafenastrasse erfolgen. Die Zufahrt zum Sektor A erfolgt ebenfalls an der Ein-/Ausfahrt Grafenastrasse. Mit dieser Massnahme, die im Rahmen der Information und Anhörung der Nachbarschaft entwickelt wurde, kann der durch die Überbauung ausgelöste Mehrverkehr für den südlichen Teil der Grafenastrasse und das Langfeld um die Hälfte reduziert werden.

Verkehrserzeugung und Verkehrsablauf

Das beiliegende Verkehrsgutachten zum Knoten Uznacherstrasse/Grafenaustrasse zeigt auf, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Neuüberbauung das bestehende Verkehrsnetz nur minimal mehr belastet. Selbst bei ungünstigen Annahmen zur Verteilung der Abbiegeströme hat der Knoten noch eine sehr gute Verkehrsgüte und die Auswirkungen auf die Uznacherstrasse sind sehr gering.

In seiner Stellungnahme schreibt die Abteilung Mobilität und Planung des Tiefbauamtes St.Gallen, dass dem Bauvorhaben basierend auf dem Verkehrsgutachten grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die vorgesehene, rückwärtige Erschliessung des Areals wird als «mustergültig» und die Lage der Zufahrten zur Tiefgarage als «verträglich» bezeichnet.

Längsgefälle für Tiefgaragen-Rampen

Mit dem SNP wird bestimmt, dass die Längsneigung für ungedeckte Rampen maximal 15 % und für gedeckte Rampen maximal 18 % betragen darf. Gemäss Art. 10 BauR dürfen Ausfahrten von Grundstücken und Garagen *in der Regel* maximal 15 % Gefälle aufweisen. Die erlaubte Längsneigung von 18 % für gedeckte Rampen stellt somit eine Abweichung von der Regelbauweise dar, entspricht jedoch der Regelung nach der aktuellen Norm 40 291a «Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen für Personenwagen und Motorräder» des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS. Die Bestimmung, dass die Längsneigung auf den ersten drei Metern maximal 5 % betragen darf, entspricht der Regelbauweise.

An der Uznacherstrasse bleiben die zwei oberirdischen Ein- und Ausfahrten bestehen. Sie dienen künftig zur Erschliessung des Sektors C sowie zur oberirdischen Zu- und Wegfahrt ins Areal (Besucher-PP, Anlieferungen, Kehrachtsammlung, Notfallerschliessung).

Sichtzonen an Grundstückzufahrten

Es wird auf die entsprechenden VSS-Normen verwiesen. Der SNP enthält dazu keine spezifischen Bestimmungen. Im Richtprojekt ist die Freihaltung der Sichtzonen dokumentiert.

3.3.3 Wegverbindungen (Art. 17 BesV)

Im Situationsplan sind die zu erstellenden Wegverbindungen mittels Richtungspunkten definiert. Die Richtungspunkte geben die zu erstellende Verbindung vor, nicht aber den genauen Verlauf.

Zwischen der Uznacherstrasse und dem Brändliguet soll eine Verbindung durch das Areal entstehen, die zu Fuss und mit dem Velo genutzt werden kann. Diese Wegverbindung wird mit dem gleichzeitig aufliegenden Teilstrassenplan «Im Dorf» als öffentlicher Weg 2. Klasse im Gemeindestrassenplan eingetragen.

Die Wegverbindungen für den Fussverkehr sollen ebenfalls offenstehen und grundsätzlich für alle nutzbar sein. Sie werden jedoch nicht als öffentliche Wege klassiert.

Die minimale Breite von 2 m für Fusswege erlaubt den Grundbegegnungsfall von zwei Personen. Die minimale Breite von 3 m für den Velo- und Fussweg erlaubt den Begegnungsfall von einem Velofahrenden und einem Fussgänger mit angemessenem Abstand. Da alle Wegverbindungen Teil des sich öffnenden und verengenden Aussenraums sind, sind diese Minimalmasse nur punktuell relevant.

3.3.4 Adressbildende Gebäudeseiten (Art. 18 BesV)

In den Sektoren A und B ist für alle Baubereiche bestimmt, wo die adressbildenden Gebäudeseiten mit Hauseingängen, Klingeln, Briefkästen, etc. anzuordnen sind. Diese Bestimmung ist auf die Zonierung der Aussenräume in gemeinschaftlich genutzte und private Bereiche abgestimmt.

3.3.5 Notzufahrten (Art. 19 BesV)

Die notwendigen Notzufahrten sind mit dem Feuerwehrkommando Kaltbrunn abgesprochen. Die Gebäude A1 und A2 können direkt über die Uznacher- und Grafenausstrasse angefahren werden. Für die Gebäude im Sektor B besteht eine zusätzliche Interventionsmöglichkeit ab dem Langfeld/Brändliguet.

3.4 Bestimmungen zu Umwelt, Ver- und Entsorgung

3.4.1 Lärm (Art. 20 BesV)

Strassenlärm Uznacherstrasse

Das Planungsgebiet ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Die Grundstücke im Planungsperimeter sind bereits erschlossen und überbaut. Dies gilt auch für die Parzelle Hager, auf der ein bestehendes Gebäude abgebrochen wurde. Damit ist die Einhaltung der folgenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nachzuweisen:

	IGW Tag	IGW Nacht
Wohnnutzung ES III	65 dB(A)	55 dB(A)
Gewerbenutzung ES III	70 dB(A)	nicht relevant

Von Strassenlärm betroffen, der potenziell über den Grenzwerten liegen könnte, sind nur die Gebäude an der Uznacherstrasse (Kantonsstrasse). Die Gemeindestrassen sind deutlich wenig verkehrsbelastet und bezüglich Lärmimmissionen nicht relevant.

Für die Baubereiche A1 und A2 im Sektor A (Parzelle Hager) wurden Vorabklärungen bezüglich Lärmschutz gemacht. Die Berechnungen befinden sich im Anhang. Im Sektor C wird bei einer allfälligen Erstellung von Ersatzneubauten voraussichtlich ebenfalls ein Lärmschutznachweis erforderlich sein.

Die IGW für Wohnnutzung werden in den Baubereichen A1 und A2 mit maximal 64 dB(A) am Tag und maximal 53 dB(A) in der Nacht eingehalten. Das Projekt ist somit voraussichtlich ohne spezielle Massnahmen bewilligungsfähig. Der definitive Lärmschutznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Die in den Gebäuden A1 und A2 vorgesehenen Grundrisse sind auch ohne Erfordernis nach LSV so organisiert, dass die weniger lärmsensiblen Küchen entlang der Uznacherstrasse angeordnet sind. Die anderen Räume haben Fensteröffnungen nur seitlich oder zum ruhigen Innenhof hin.

Die Gewerberäume im Erdgeschoss, die Küchenfenster und im Gebäude A2 das verglaste Treppenhaus geben den Gebäuden an der Uznacherstrasse trotz der Verkehrsbelastung ein freundliches Erscheinungsbild.

Zusätzliche Lärmimmissionen aufgrund der Überbauung

Beim durch neue Bauten und Anlagen induzierten Lärm sind anstelle der Immissionsgrenzwerte (IGW) die strengerer Planungswerte relevant. Dies sind für die Nutzungen rund um das Planungsgebiet die folgenden Werte:

	Planungswert Tag	Planungswert Nacht
Wohnnutzung ES II	55 dB(A)	45 dB(A)
Wohnnutzung ES III	60 dB(A)	50 dB(A)

Massgeblich ist in der Regel die akustische Nachtperiode (19–7 Uhr). Die grösste Lärmbelastung entsteht im Bereich der Ein- und Ausfahrten von Einstellhallen, weil die Geräusche der Zu- und Wegfahrt sowie die auf der Rampe entstehenden Geräusche zusammenkommen. Es wurde deshalb berechnet, welche Belastung für die jeweils am stärksten betroffenen Liegenschaften im Umfeld der geplanten Ein- und Ausfahrten resultiert:

- Die Belastung der Liegenschaft Langfeld 4 gegenüber der geplanten Einfahrt am Langfeld beträgt 37 dB(A) und liegt somit unter dem Planungswert von 45 dB(A) für Wohnnutzung in der ES II.
- Die Belastung der Liegenschaft Uznacherstrasse 21 gegenüber der geplanten Ein- und Ausfahrt an der Grafenastrasse beträgt 47 dB(A) und liegt somit unter dem Planungswert von 50 dB(A) für Wohnnutzung in der ES III.
- Die Belastung des geplanten Gebäudes A1, in welches die geplante Ein- und Ausfahrt an der Grafenastrasse integriert ist, beträgt 42 dB(A). Auch hier ist der Planungswert von 50 dB(A) für Wohnnutzung in der ES III eingehalten.

Auch für die Neubauten ist der definitive Lärmschutznachweis im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Aufgrund der aufgezeigten Vorabklärungen ist das Projekt voraussichtlich ohne spezielle Massnahmen bewilligungsfähig.

3.4.2 Energie (Art. 21 BesV)

Die Grundeigentümer planen einen Anschluss aller Liegenschaften im Planungsgebiet an den Wärmeverbund Neufeld, den die St.Gallisch-Appenzellische Kraftwerke

AG (SAK) in den nächsten Jahren aufbauen möchten. Die Wärmezentrale (Holzheizung) soll im rund 1 km entfernten Entwicklungsgebiet Neufeld an der Benkenstrasse erstellt werden. Ab ungefähr 2026 /2027 sollen die ersten Kunden mit Wärme versorgt werden.

Die Grundeigentümer planen die Wärmeversorgung also im Einklang mit der vorgesehenen Festlegung im kommunalen Richtplan. Sollte sich der Anschluss an diesen Wärmeverbund jedoch aufgrund heute nicht absehbarer Entwicklungen als nicht sinnvoll und unwirtschaftlich erweisen, kann aus dieser behördenverbindlichen Festlegung kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Im SNP ist lediglich bestimmt, dass der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 80 % mit erneuerbaren Energien zu decken sei. Wenn auf übergeordneter Ebene strengere Anforderungen zur Energieversorgung eingeführt werden, gehen sie den Bestimmungen im SNP vor.

3.4.3 Entsorgung (Art. 21 BesV)

Die BesV geben entsprechend der Rahmenbedingungen für die drei Sektoren separat vor, wie die Entsorgung zu organisieren ist.

Da der **Sektor A** zuerst überbaut werden soll, wird hier eine Entsorgungslösung vorgeschrieben, die unabhängig von der restlichen Überbauung funktioniert. Die Sammelstelle muss an der Grafenaustrasse (Gemeindestrasse) angeordnet werden.

Aufgrund der Nähe zur Einmündung in die Uznacherstrasse und da in diesem Bereich auch die Tiefgaragen-Rampe angeordnet werden muss, erscheint ein herkömmlicher Rollcontainer wahrscheinlicher als ein Unterflurcontainer-System.

Im **Sektor B** sind an den zwei bezeichneten Standorten zwei Sammelstellen als Unterflurcontainer-System zu erstellen. Es ist das System zu verwenden, das mit den Fahrzeugen der beauftragten Entsorgungsfirma (Mahr AG, Benken) geleert werden kann.

- Die arealinterne Sammelstelle wird zum Entleeren von der Uznacherstrasse her angefahren (Durchfahrt zwischen den Gebäuden Uznacherstrasse 7 und 9). Um ein Wendemanöver auf dem Areal zu vermeiden, fährt der LKW anschliessend nördlich des Baubereichs B3 weiter und verlässt das Areal zwischen den Gebäuden Uznacherstrasse 11 und 15 wieder.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Sammelstelle am Langfeld kann direkt ab der Fahrbahn erfolgen.

Die Befahrbarkeit wurde mittels Schleppkurven-Simulation geprüft. Der Nachweis ist im Richtprojekt ersichtlich.

Im **Sektor C** kann für die Bestandesbauten die bestehende Entsorgung beibehalten oder der nahegelegene Unterflurcontainer im Sektor B mitgenutzt werden. Für allfällige Ersatzneubauten ist die geeignete Entsorgungslösung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu finden.

Die im Planungsgebiet erstellten Unterflurcontainer-Standorte werden lediglich dem Planungsgebiet dienen und nicht als Quartier-Sammelstellen.

3.5 Schlussbestimmungen

3.5.1 Bestandesgarantie für den bestehenden Betrieb (Art. 24 BesV)

Die geplante Aussiedlung des bestehenden Betriebs bildet die Basis für den SNP «Im Dorf». Dennoch gilt es auch für den unwahrscheinlichen Fall vorzusorgen, dass die Aussiedlung aus irgendeinem Grund nicht wie geplant abläuft. Für diesen Fall geben die Bestimmungen nach Absatz 1 und 2 der Bauherrschaft die Sicherheit, den Betrieb am bestehenden Standort auch nach Inkrafttreten des SNPs weiterbetreiben zu können.

Diese Bestimmungen gelten nicht mehr, sobald in den Sektoren B und C Gebäude abgebrochen werden, nachdem die Baubewilligung für Ersatzneubauten erteilt wurde.

4 Planungs- und Genehmigungsprozess

4.1 Erarbeitungsprozess

4.1.1 Einbezug der Behörden (Baukommission und Gemeinderat)

Die Bauherrschaft war ab Beginn der Projektentwicklung in Kontakt mit den Behörden der Gemeinde Kaltbrunn. Die Durchführung des Studienauftrags und die Erarbeitung des Sondernutzungsplans erfolgt im Austausch zwischen Bauherrschaft, Projektentwicklern, Raum- und Verkehrsplanern und der Gemeinde Kaltbrunn.

4.1.2 Öffentliche Ausstellung zum Studienauftrag

Nach Abschluss des Studienauftrags (siehe Kapitel 1.3 und Jurybericht im Anhang) wurden am Freitag und Samstag, den 5. und 6. November 2021 die Projekte aller acht teilnehmenden Teams an einer öffentlichen Ausstellung im Mehrzweckgebäude «Kupfentreff Kaltbrunn» ausgestellt. Es fand auch eine kurze Präsentation des Siegerprojektes statt. Der Prozess und Ablauf des Studienauftrages wurde von der Gemeindepräsidentin Daniela Brunner gewürdigt.

4.1.3 Information und Anhörung der Nachbarschaft

Am 25. August 2022 lud die Bauherrschaft alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb eines Umkreises von 30 m um das Planungsgebiet zu einem Informationsanlass zum Projekt ein. Am Anlass in der Dröschli nahmen ca. 60 Personen teil.

Die Bauherrschaft und die Projektentwickler erläuterten das Projekt und das Verfahren mit Sondernutzungsplan. Vor Ort konnten die Pläne und das Modell besichtigt werden. Die Teilnehmenden hatten direkt am Anlass die Möglichkeit Fragen zu stellen und Anliegen zu äussern. Im Anschluss waren die Teilnehmenden eingeladen mit Frist bis zum 20. September 2022 schriftlich Anregungen oder Kritik an die W. Rüegg AG zu senden.

Zeitgleich mit der Nachbarschaftsinformation ging auch die Homepage www.imdorf-kaltbrunn.ch online, auf der die jeweils aktuellen Informationen zum Projekt abrufbar sind.

Es gingen vier Schreiben ein. Alle Anliegen wurden geprüft und teilweise in die Weiterbearbeitung des Projekts einbezogen. Die Bauherrschaft lud im Januar 2023 alle Verfasserinnen und Verfasser zu Gesprächen gemeinsam mit den Projektentwicklern ein, um zu erläutern auf welche Punkte eingetreten wird. In der nachstehenden Tabelle sind die eingegangenen Anregungen und Kritikpunkte sowie der Umgang der Bauherrschaft damit zusammengefasst:

Eingabe	Erwägungen und Entscheid Bauherrschaft
Danke für die offene Kommunikation und den Einbezug der Nachbarschaft.	Gern geschehen.
Die Erschliessung via Langfeld sei ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft nicht rechtens, da die Strasse Langfeld über Privatgrund führe.	Es stimmt, dass die Strasse Langfeld über zwei Grundstücke in privatem Eigentum führt. Die Strasse ist jedoch im Gemeindestrassenplan als öffentliche Gemeindestrasse 2. Klasse eingetragen. Die vorgesehene Erschliessung des Planungsgebiets via diese Strasse entspricht deren Funktion gemäss Strassengesetz. An der vorgesehenen Erschliessung wird festgehalten.
Die Erschliessung via Grafenaustrasse und Langfeld sei nicht verträglich für das Quartier. Der Mehrverkehr und die damit verbundene Lärmbelastung bedeute eine Wertverminderung für die Eigentümer der Nachbarliegenschaften. Die Verkehrssicherheit auf den Quartierstrassen Grafenaustrasse und Langfeld sei nicht gewährleistet.	Grafenaustrasse und Langfeld sind Gemeindestrassen 2. Klasse. Deren Funktion ist gemäss Strassengesetz die Groberschliessung des Baugebiets. Die beiden Strassen sind für ihre Funktion ausreichend dimensioniert. Der Fussgängerschutz ist tatsächlich nur auf der Grafenaustrasse ausreichend. Auf dem Langfeld ist teilweise kein abgesetztes Trottoir vorhanden, sondern nur ein markierter Bereich auf der Fahrbahn. Der Raum für die Realisierung eines Trottoirs ist jedoch vorhanden. Der Ausbau liegt in der Handlungshoheit der Gemeinde (nicht der Bauherrschaft).
Der Knoten Grafenaustrasse/Langfeld sei unübersichtlich und gefährlich.	An diesem Knoten bestehen tatsächlich Defizite. Die Einmündung Langfeld und der geltende Rechtsvortritt sind nicht gut erkennbar und es besteht kein durchgehendes Trottoir im Knotenbereich. Zudem wird die Sicht am Knoten aufgrund von Pflanzen, Zäunen und parkierten Fahrzeugen eingeschränkt. Die verkehrssichere Ausgestaltung des Knotens und die Durchsetzung der notwendigen Sichtbermen liegt in der Handlungshoheit der Gemeinde (nicht der Bauherrschaft).
Sowohl Ein- als auch Ausfahrt für beide Tiefgaragen solle ab der Grafenaustrasse erfolgen, um das Langfeld nicht mit Mehrverkehr zu belasten.	Die vorgesehene Verkehrserschliessung ist bewilligungsfähig und wird vom kantonalen Tiefbauamt ausdrücklich begrüsst. Eine Ein- und Ausfahrt für die gesamte Tiefgarage im Nahbereich des Knotens Uznacher-/Grafenaustrasse wäre bezüglich Verkehrsablauf ungünstig. Die Verbindung der beiden Tiefgaragen und die unterirdische Führung des gesamten ausfahrenden Verkehrs direkt zur Grafenaustrasse verursacht erhebliche Mehrkosten und ist baulich nicht zwingend, sondern ein freiwilliges Entgegenkommen seitens Bauherrschaft. Dieser Verzicht auf die Ausfahrt aufs Langfeld bewirkt bereits eine Halbierung des Verkehrsaufkommens für einen Grossteil des Quartiers.
Die Einfahrt für beide Tiefgaragen solle ab dem Langfeld erfolgen und die Ausfahrt für beide auf die Grafenaustrasse (Einbahnsystem)	Diese vorgeschlagene Lösung würde die künftigen Bewohner der Parzelle Hager zu einem unnötigen Umweg via Langfeld zwingen. Zudem benötigt die Parzelle Hager ohnehin eine autonom funktionierende Ein- und Ausfahrt, da sie als erste Etappe realisiert werden soll.

Eingabe	Erwägungen und Entscheid Bauherrschaft
Die Erschliessung solle direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen.	Das kantonale Tiefbauamt verlangt für grössere Bauvorhaben und insbesondere bei SNPs zwingend eine rückwärtige Erschliessung via Gemeindestrassennetz.
Der Knoten Grafenau-/Uznacherstrasse sei gefährlich und könne den entstehenden Mehrverkehr nicht aufnehmen.	Im beiliegenden Verkehrsgutachten wird aufgezeigt, dass die Kapazität am Knoten Grafenau-/Uznacherstrasse ausreichend ist.
Auf dem Langfeld seien oft Autos auf der Fahrbahn parkiert (teilweise auch auf dem markierten Gehweg), was zu gefährlichen Situationen führe.	Die beschriebene Situation ist ein bestehendes Problem, das nicht der Bauherrschaft angelastet werden kann. Auch hier liegt die Handlungshoheit bei der Gemeinde.
Es bestünden Konflikte zwischen dem bestehenden Rössliguetweg und der Ausfahrt aus der Tiefgarage der Überbauung Brändliguet 7–11. Es sei zu befürchten, dass diese Problematik mit der geplanten Fuss- und Veloverbindung durchs Areal noch zunehmen wird. Aufgrund der gradlinigen Wegführung sei künftig mit Velos und Kickboards mit hoher Geschwindigkeit zu rechnen. Das Konfliktpotenzial an der Ausfahrt auf die Strasse Brändliguet sei zu reduzieren.	Die Bauherrschaft dankt für die Hinweise auf diesen kritischen Punkt. Der Konflikt konnte in der weiteren Planung entscheidend entschärft werden, indem die Einmündung des Weges und die Ausfahrt aus der Tiefgarage räumlich getrennt werden und die Wegführung weniger gradlinig gelegt wird. Eine Absperrgelenke auf der Seite der Stützmauer soll verhindern, dass mit hoher Geschwindigkeit und von der Strasse aus kaum erkennbar auf die Strasse ausgefahren wird.
In der Tiefgarage solle die grösstmögliche Anzahl Parkfelder erstellt werden. Die Nachfrage nach Abstellplätzen sei in Kaltbrunn gross (auch von Bewohnern der Liegenschaften in der Umgebung und Gewerbetreibenden). Eine zu klein dimensionierte Einstellhalle könne nicht nachträglich vergrössert werden.	Die Bauherrschaft möchte eine angemessene Anzahl Abstellplätze für die eigene Überbauung erstellen. Zusätzliche Parkfelder zur Vermietung an Dritte werden nicht erstellt.
Im Planungsgebiete sollen entsprechend der Zonierung als Wohn- und Gewerbezone auch Gewerbeflächen erstellt werden. In Kaltbrunn bestehe ein Mangel an Räumen für Kleingewerbe.	In den Gebäuden entlang der Uznacherstrasse sollen Gewerberäume erstellt werden bzw. erhalten bleiben. Im Arealinnern ist hingegen mehrheitlich Wohnnutzung vorgesehen.
Die Begrünung des Areals werde sehr begrüsst. Es sollen auch gross wachsende Bäume gepflanzt werden, die im Sommer Schatten spenden und für ein angenehmes Klima sorgen.	Das Areal soll künftig viele unversiegelte und begrünte Flächen aufweisen. Auch das Pflanzen von grosskronigen Bäumen ist vorgesehen.
Örtliches Kulturgut wie der Glockenschlag der nahen Kirche sei durch neuzuziehende Personen zu dulden, auch wenn sie aus anderen Regionen zuziehen.	Diese Thematik lässt sich nicht baurechtlich regeln.
Den Eigentümern der Liegenschaften Grafenaustrasse 3 steht mittels Grunddienstbarkeit die Nutzung von zwei Parkfeldern auf dem Grundstück Nr. 1095 (Parzelle Hager) zu.	Diese Grunddienstbarkeit ist der Bauherrschaft bewusst. Die zwei Parkfelder sind in der Planung berücksichtigt und werden den Berechtigten auch nach Überbauung des Grundstücks zur Verfügung stehen.

4.1.4 Erarbeitung Sondernutzungsplan und kantonale Vorprüfung

Auf der Grundlage des weiterentwickelten Siegerprojekts wurde der vorliegende SNP erarbeitet. Dieser wurde dem kantonalen Amt für Raumordnung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dient dazu, vorgängig zur öffentlichen Auflage die Genehmigungsfähigkeit und damit die Vereinbarkeit mit den gesetzlichen und planerischen Vorgaben zu überprüfen.

Der Vorprüfbericht des AREG vom 29. April 2024 berücksichtigt die Mitberichte folgender Amtsstellen: Amt für Umwelt, Tiefbauamt, Amt für Wasser und Energie, Kantonspolizei (Verkehrstechnik), Amt für Natur, Jagd und Fischerei, Amt für Kultur (Denkmalpflege).

Der Vorprüfbericht enthält zum einen zwingende Änderungen/Ergänzungen (Z) und zum anderen Hinweise/Empfehlungen (H).

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
3.1.1 Mitwirkung (Z) Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse der Mitwirkung sind auszuweisen, der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. Zudem empfehlen wir, den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch im Planungsbericht darzulegen.	Die Unterlagen werden während 30 Tagen auf der E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde Kaltbrunn zur Mitwirkung bereitgestellt. Nach Abschluss der Mitwirkung werden die Eingaben sowie der Umgang damit im Planungsbericht ergänzt.
3.1.2 Raumplanungsbericht / Interessenabwägung (H) Die raumrelevanten Themen werden im Planungsbericht aufgenommen. Eine Beurteilung der Planung ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Berichterstattung möglich.	Kenntnisnahme.
(Z) Es geht aus dem Planungsbericht hervor, dass die vorliegende Planung einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung leisten kann. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden grundsätzlich thematisiert. Im Hinblick auf eine vollständige und nachvollziehbare Interessenabwägung ist der Einklang mit Ortsbild und den Kulturgütern (vgl. Ziffer 3.5) noch auszuführen.	Das Kapitel Interessenabwägung wurde ergänzt.
3.1.3 Koordination Sondernutzungs- und Teilstrassenplanung (H) Solange die beabsichtigte Klassierung nicht für die Erschliessung des Areals notwendig ist, kann das Planverfahren grundsätzlich nachträglich erfolgen. Um das Prozessrisiko zu minimieren, ist eine Klassierung spätestens parallel zum Baubewilligungsverfahren zur ersten Bauetappe empfehlenswert.	Der TSP dient der Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und ist für die Erschliessung des Planungsgebiets nicht erforderlich. Inhaltlich hängt die Wegverbindung erst mit der Überbauung in den Sektoren B und C zusammen. Dem SNP wird zur nachvollziehbaren Dokumentation der Absicht ein Entwurf des TSPs beigelegt. Die Festsetzung des TSPs wird jedoch erst mit dem ersten Baugesuch im Sektor B koordiniert.
3.1.4 Einheit der Materie / Planungsgebiet (Z) Der gewählte Perimeter ist (ohne Begründung) nicht offensichtlich. Es ist darzulegen, warum insbesondere die umliegenden Parzellen Nm. 1272, 129, 1354, 128 und 136 nicht in den	Der gewählte Perimeter ist zweckmässig. Die Begründung für die gewählte Abgrenzung wurde im Planungsbericht ergänzt.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
Sondernutzungsplan miteinbezogen wurden. Die Abgrenzung muss sich auf sachliche Gründe stützen und darf nicht unzweckmässig oder willkürlich sein. Es ist auch zu begründen, warum Sektor C in den Perimeter eingebunden ist.	
3.2 Abstimmung übergeordnete Grundlagen (Z) Wir begrüßen die Auseinandersetzung mit den übergeordneten Grundlagen im Planungsbericht. Der überarbeitete kommunale Richtplan und der Zonenplan liegen erst im Entwurf vor. Die weitere Entwicklung ist zu berücksichtigen und die Planungen sind aufeinander abzustimmen.	Die Abstimmung mit den kommunalen Planungsgrundlagen wurde basierend auf den im Juni 2024 aufliegenden Planungsinstrumenten aktualisiert.
(H) Der Begriff «Siedlungsentwicklung nach innen» wird im kantonalen Richtplan umfassend verstanden. Neben der Siedlungsbegrenzung beinhaltet er die Aspekte Siedlungsverdichtung, Siedlungserneuerung sowie kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Mit dem vorliegenden Vorhaben wird die Siedlungserneuerung gefördert und eine attraktive Überbauung mit hochwertiger Gestaltung ermöglicht.	Kenntnisnahme.
3.3.1 Allgemeines zu den Abweichungen (H) Gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. c) PBG sind kommunale Sondernutzungspläne, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, dem fakultativen Referendum zu unterstellen. Dieses Verfahren ist gemäss Planungsbericht vorgesehen. Ohne fakultativen Referendum dürfen die Abweichungen von der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone nicht überschreiten.	Kenntnisnahme.
(H) Die Zustimmung zu einer höheren baulichen Nutzung setzt ausdrücklich eine Überbauung von hoher Ortsbaulicher und architektonischer Qualität voraus (vgl. Ziffer 3.4). Dies erfordert neben einer besonders guten Gestaltung die Rücksichtnahme auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarschaft. Nebst den baurechtlichen Aspekten im engeren Sinn gilt es, das Prinzip des Ausgleichs zu berücksichtigen (hohe Ortsbauliche/architektonische/gestalterische Qualität der Überbauung, dichtere/weniger dichtere Baubereiche, gut gestaltete und zusammenhängende Freiflächen, rationelle Erschliessung usw.).	Kenntnisnahme.
3.3.2 Abweichungen Regelbauweise, Höhe / Geschossigkeit (H) Die Abweichungen von der Regelbauweise betreffend Gebäude- und Firsthöhen werden im Planungsbericht aufgezeigt.	Kenntnisnahme.
(H) In den Baubereichen B2 und B3 wird die in der Regelbauweise zulässige Gebäude- und Firsthöhe um je 4 m übertroffen. Damit werden auch die	Kenntnisnahme.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
maximalen Gebäude- und Firsthöhen der nächsthöheren Zone WG4 (11 bzw. 15 m) übertroffen. In den Baubereichen A1, A2 und B5 werden die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen um je einen Meter übertroffen. Für die Gebäude B1 und B4, in denen kein Dachgeschoss zulässig ist, wird die Gebäudehöhe ebenfalls um einen Meter übertroffen, die maximale Firsthöhe wird jedoch nicht erreicht. Im Sektor C gilt die Regelbauweise.	
(H) Begründet wird die Erhöhung in den Baubereichen A1 und A2 (Sektor A) mit der Angleichung an die Uznacherstrasse. Bei den übrigen Baubereichen wird die Erhöhung mit der Möglichkeit zur Schaffung eines Hochparterres erklärt.	Kenntnisnahme.
Gebäudelängen (H) Die maximal zulässigen Gebäudelängen (40 m in der WG3) wird bei den Baubereichen B1, B3 und B4 um 14–27 m übertroffen. Damit wird auch die maximale Gebäudelänge der nächsthöheren Zone (WG4) übertroffen (ebenfalls 40 m). Bei den anderen Baubereichen wird die maximale Gebäudelänge nicht erreicht.	Kenntnisnahme.
Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände (H) Die geltenden Abstandsvorschriften sind in der Tabelle im Planungsbericht auf den Seiten 38 und 39 aufgelistet. Darin wird erkennbar, dass die Strassen- und Grenzabstände nicht unterschritten werden. Wir empfehlen, die Abstände gemäss Sondernutzungsplan ebenfalls aufzulisten, damit ein Vergleich von Regelbauweise und Sondernutzungsplan möglich wird.	Die Tabelle wurde mit Angaben zum Mindestabstand gemäss SNP ergänzt.
3.3.3 Gesamtbeurteilung Abweichungen Regelbauweise (Z) Insgesamt sind die Abweichungen zur Regelbauweise hoch, insbesondere in den Baubereichen B2 und B3 betreffend der Höhe und in den Baubereichen B1, B3 und B4 betreffend der Länge. Alle Baubereiche übertreffen die Regelbauweise, mit Ausnahme des Sektors C. Ein gewisser Ausgleich wird durch den Baubereich Pergola und den Erhalt des Brettverteilers mit Spielfläche geschaffen. Somit orientiert sich der Sondernutzungsplan nach wie vor an der Grundnutzung gemäss Rahmennutzungsplanung, jedoch ist die Durchführung des fakultativen Referendums nötig.	Der SNP wird – wie vorgesehen – dem fakultativen Referendum unterstellt.
3.4 Städtebauliche und architektonische Qualität (H) Es liegt ein Richtprojekt vor, dass sich aus einem sorgfältigen Verfahren eines Studienauftrags mit einem guten Teilnehmerfeld und einem kompetenten Beurteilungsgremium herauskristallisiert hat. Die Weiterentwicklung des Siegerprojekts wurde durch die Baukommission unter Beizug von weiteren Fachexperten (u.a. Bauberater Ortsbildschutz und Architekt aus	Kenntnisnahme.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
Beurteilungsgremium des Studienauftrags) begleitet. Die Baukommission attestiert der Überbauung eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität. Aufgrund der qualifizierten Projektentwicklung und -begleitung verzichtet das AREG auf eine Überprüfung und Nachbeurteilung.	
(H) Die wesentlichen Qualitäten werden grundsätzlich gesichert. Einige wenige zwingende Ergänzungen ergeben sich noch aus den nachfolgenden Bemerkungen (vgl. insbesondere Ziffer 5 zu Art. 9).	Kenntnisnahme.
3.5 Kulturgüterschutz / Ortsbildschutz (Z) Das Ortsbild von Kaltbrunn ist von kommunaler Bedeutung. Die entsprechenden Gebiete und Bauten werden über die kommunale Schutzverordnung geschützt. Im Planungsbericht werden die von der Arealentwicklung berührten Schutzgegenstände aufgeführt und beschrieben. Es ist noch auszuführen, wie die künftige Bebauung die Schutzansprüche berücksichtigt und wie diese gesichert werden.	Das Kapitel Schutzobjekte (Kulturschutz) wurde entsprechend ergänzt.
3.6.1 Erschliessung ab Kantonsstrasse (H) Aufgrund der Verbesserungen und dadurch, dass der massgebliche Hauptverkehr rückwärtig abgewickelt wird, kann die Erschliessung der bereits bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 135 und den wenigen Besucherparkplätzen über die Kantonsstrasse akzeptiert werden. Diese Zufahrten werden u.U. im weiteren Verlauf im Rahmen von entsprechend erforderlichen Baugesuchen beurteilt und bewilligt. Grundlage der Beurteilung bildet die Arbeitshilfe „Strassenpolizeiliche Bewilligungen an Kantonsstrassen“ des Tiefbauamts.	Kenntnisnahme.
(Z) Es ist zu prüfen, ob die Kehrrichtentsorgung vollständig rückwärtig abgewickelt werden kann. Alternativ wird gebeten, das Halten während der Entsorgung darzustellen und das Wenden auf dem Grundstück durch Schleppkurven nachzuweisen.	Die Kehrrichtentsorgung findet wie gefordert vollständig rückwärtig statt. Der entsprechende Schleppkurvennachweis ist im Richtprojekt dargestellt. Um kritische Wendemanöver auf dem Areal zu vermeiden, soll die Kehrrichtentsorgung ohne Rückwärtsfahrt erfolgen (Einfahrt zwischen den Gebäuden Uznacherstrasse 7 und 9, Durchfahrt nördlich Laubenganghaus B3 und Ausfahrt zwischen den Gebäuden Uznacherstrasse 11 und 15 (Besucher-PP)).
3.6.2 Abstand zur Kantonsstrasse (H) Im Zusammenhang mit einem Ausbau der Uznacherstrasse wurde 2005 im Bereich des Grundstücks Nr. 1095 ein reduzierter Strassenabstand von 3 m zugestanden und im Grundbuch eingetragen. Wir empfehlen (trotzdem), im Planungsbericht die Stellung der Bauten gegenüber der Strasse ortsbaulich zu begründen.	Im Planungsbericht wurde eine Begründung der Gebäudestellung ergänzt.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
3.6.3 Ruhender Verkehr (H) Hinsichtlich der Veloparkierung wird grundsätzlich auf das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» des kantonalen Tiefbauamtes verwiesen.	Kenntnisnahme. Dieses Merkblatt wurde bei der Projekterarbeitung berücksichtigt.
(Z) Die überdachten Veloabstellplätze im Aussenbereich, gemäss dem Richtprojekt, sind wichtig für die Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhalten. Sie sind (vollständig) zu sichern (vgl. auch Ziffern 4 und 5).	Die Anzahl und Lage der Veloabstellplätze (VP) ist mit den vorgesehenen Bestimmungen in den BesV ausreichend gesichert. Auf eine Festlegung der Lage der VP im Situationsplan kann in Absprache mit dem AREG verzichtet werden. Lage und Anzahl der vorgesehenen Veloabstellplätze sind im Richtprojekt ersichtlich.
(H) Es wird empfohlen, dass die Abstellplätze für Personenwagen und Velos baulich mit Leerrohren und weiteren Elementen so vorbereitet werden, dass diese leicht mit Ladestationen nachgerüstet werden können. Eine solche Bestimmung kann auch in die besonderen Vorschriften aufgenommen werden. (vgl. auch Ziffer 5 zu Art. 21)	Für das Bauprojekt sind Stromanschlüsse vorgesehen. Auf eine Bestimmung in den BesV wird verzichtet.
(H) Der Projektperimeter liegt im Bereich der ÖV-Güteklasse D. Hinsichtlich einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung kann bei der vorhandenen ÖV-Güteklasse der Modal-Split gemäss Merkblatt TBA 002 «Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr» berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme.
3.6.4 Verkehrssicherheit (H) Gestützt auf Art. 6a Strassenverkehrsgesetz (SR 741.01; abgekürzt SVG) und Art. 100 ff. Strassengesetz (SGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden die zur Verfügung stehenden Unterlagen mit Fokus auf die Einhaltung der Verkehrssicherheit geprüft. Wir weisen darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Gemeindestrassen (Projektierung, Bau, Betrieb, Unterhalt und Verkehrssicherheit) gemäss Strassengesetz des Kantons St.Gallen (Art. 38 StrG) der Gemeinde obliegt.	Kenntnisnahme.
(Z) Die Grundstückszufahrten sind gemäss VSS-Norm 40 050 zu erstellen. So darf die Längsneigung innerhalb von 5.0 m ab Strassenrand (ab Hinterkante Trottoir) maximal +/-5 Prozent betragen (Gefällsbruch). Die besonderen Vorschriften sind entsprechend anzupassen.	Die Bestimmung in den besonderen Vorschriften sowie das Richtprojekt wurden entsprechend angepasst.
(Z) Bei den Grundstückszufahrten sind die Sichtzonen nach der VSS-Norm 40 273a sicherzustellen. Die Sichtfelder werden in einer Beilage aufgezeigt. Es ist jedoch noch aufzuzeigen, dass diese mit den Bestimmungen im Sondernutzungsplan in Einklang stehen (z.B. Aufnahme der Sichtfelder als Informationsinhalt im Sondernutzungsplan). Zudem ist eine Bestimmung in den besonderen Vorschriften zur Freihaltung der Sichtfelder nötig.	Die Sicherstellung der Sichtzonen wird sowohl im rechtskräftigen als auch im künftigen BauR verlangt. Eine Bestimmung in den BesV ist deshalb nicht erforderlich. Von einer Ergänzung der Sichtzonen im SNP kann in Absprache mit dem AREG abgesehen werden. Die bestehende Darstellung im Richtprojekt ist ausreichend.
(H) Betreffend der Aufzeichnung Knotenregelung (Variante 1 und 2 vom 25. Januar 2022) gilt bei	Am Knoten Grafenau/Langstrasse gilt Rechtsvortritt – unabhängig davon, ob dies mit einer

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
der Verzweigung Grafenastrasse/Langstrasse Rechtsvortritt. Für die besondere Markierung „Hinweis auf den gesetzlichen Rechtsvortritt“ ist die Anordnung der Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik notwendig. Diese wird auf Nebenstrassen angewendet, wo dies auf Grund der Sichtverhältnisse und der baulichen Gestaltung des Strassenraumes zur Verdeutlichung in schlecht wahrnehmbaren Verzweigungen nötig ist und andere Massnahmen nicht ausreichen. Neue Anlagen sind so zu bauen, dass solche Massnahmen nicht erforderlich sind. Daher sind die Sichtverhältnisse normgerecht sicherzustellen.	Markierung verdeutlicht ist oder nicht. Die Sicht von der Grafenastrasse ist im Bestand ungenügend. Grund dafür ist die Parkierung auf einem Nachbargrundstück. Es ist nicht Aufgabe einer privaten Bauherrschaft, Sicherheitsdefizite auf dem kommunalen Strassennetz zu beheben. Der Knoten Grafenau-/Langstrasse wird durch die Entwicklung mit dem SNP nur geringfügig tangiert. Am Langfeld erfolgen nur Zufahrten zur Tiefgarage sowie wenige Zu- und Wegfahrten zu den Besucher-PP.
(H) Bei entsprechendem Planungsstand sind allfällige Verkehrsmassnahmen auf einem Signalisations- und Markierungsplan aufzuzeigen und mit der Kantonspolizei, Abteilung Verkehrstechnik, abzusprechen.	Die Planung der Signalisation und Markierung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und ist mit der Kantonspolizei abzusprechen.
3.6.5 Fuss- und Veloverkehr (H) Den öffentlichen Durchgang von der Uznacherstrasse zum Langfeld/Brändliquet begrüßen wir.	Kenntnisnahme.
3.7.1 Gewässerschutz (H) Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich Au und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Auf Grund unserer Kenntnisse sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.	Kenntnisnahme.
(H) Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für: ▪ Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen; ▪ Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken); ▪ Freilegungen des Grundwasserspiegels; ▪ Bohrungen; ▪ Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.	Kenntnisnahme.
(H) Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A _w)“ ist zu beachten.	Kenntnisnahme.
3.7.2 Bodenschutz (H) Gemäss Hinweiskarte «Prüfgebiete Bodenverschiebungen» ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden (Humus) entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser	Kenntnisnahme.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit auf einem 10 Meter breiten Streifen ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden" unter Kapitel Bodenabtrag unter folgendem Link: https://www.sq.ch/umwelt-natur/umwett/boden/bodenschutzmassnahmen.html	
3.7.3 Kataster der belasteten Standorte (H) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte der Gemeinde ist im fraglichen Gebiet der Betriebsstandort 3313B0066, Massnahmenklasse C, eingetragen. Danach sind weitere Massnahmen bei Vorliegen eines Bauvorhabens oder bei Nutzungsänderung durchzuführen. Für das Bauvorhaben ist eine Standortabklärung mit abfallrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Mit dieser Abklärung muss der Nachweis erbracht werden, dass die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen den Anforderungen der Altlasten-Gesetzgebung entspricht. Das Vorgehen ist auf unserem Merkblatt AFU179 «Bauen auf belasteten Standorten» zusammengestellt.	Kenntnisnahme.
3.8 Naturgefahren (H) Das Thema Naturgefahren ist vorbildlich behandelt, es ergeben sich dazu keine Einwände.	Kenntnisnahme.
3.9 Energie / Klima (H) Der angestrebte Anschluss an den projektierten Wärmeverbund Neufeld und die Vorgaben zur erneuerbaren Wärmeversorgung in den besonderen Vorschriften werden ausdrücklich begrüsst. Es wird empfohlen, Vorgaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen zu prüfen. Anderenfalls gelten ohne besondere Vorschriften bzgl. Eigenstromproduktion die Mindestanforderungen gemäss Art. 5b des kantonalen Energiegesetzes (sGS 741.1; abgekürzt EnG).	Es sind Photovoltaikanlagen vorgesehen, in den BesV werden jedoch keine Bestimmungen dazu ergänzt. Die Mindestanforderungen gemäss Art. 5b des kantonalen Energiegesetzes sind unabhängig davon zu erfüllen.
(H) Massnahmen im Sinne der Anpassung an den Klimawandel sind u.a. in den besonderen Vorschriften enthalten. In Bezug auf den Einsatz von sickertfähigem Belag, bzw. unversiegelte Flächen (Art.11) weisen wir insbesondere auf die Bereiche von Abstellanlagen, Wegen und Vorplätzen hin.	Kenntnisnahme.
(H) Möchte die Gemeinde in der Sondernutzungsplanung eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten sicherstellen, empfiehlt sich die Verankerung von Standards/Labels. Beispielsweise kann die Gemeinde die Zertifizierung von Überbauungen als SNBS-Areal verlangen.	Kenntnisnahme.
3.10 Ökologischer Ausgleich	In den BesV wurden Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich ergänzt und im Richtprojekt-

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
(Z) Beim vorliegenden Sondernutzungsplan und der damit einhergehenden Umnutzung und Intensivierung handelt es sich um ein raumwirksames Infrastrukturvorhaben, für welches Ausgleichsflächen nach Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (SR 451; abgekürzt NHG) im Umfang von mind. 7% auszuweisen sind. Die Grundsätze des ökologischen Ausgleichs zur Förderung der Biodiversität mit einheimischen Arten und die Vorsorgemassnahmen zur Neophytenbekämpfung sind in die besonderen Vorschriften zu integrieren und grafisch, wo notwendig, im Sondernutzungsplan festzulegen. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigung des Sondernutzungsplanes einzureichen. Unterlagen zu den ökologischen Ausgleichsflächen sind unter: https://www.sg.ch/umwelt-natur/natur-landschaft/oekologischer-ausgleich.html verfügbar.	Dossier wurde ein Plan ergänzt, der aufzeigt, welche Flächen voraussichtlich für den ökologischen Ausgleich anrechenbar sind. Der definitive Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
(H) Es wird begrüsst, dass Flächen im Aussenraum grundsätzlich unversiegelt sein müssen.	Kenntnisnahme.
4 Kartendarstellung	
Zur Kartendarstellung einschliesslich Titelblatt und Legende ergeben sich folgende Bemerkungen: - (H) Die Titelblätter entsprechen den Mustertitelblättern. Der Verfahrensvermerk ist korrekt erstellt.	Kenntnisnahme.
- (Z) Die Masseinheit zu den Massangaben ist entweder im Plan oder in der Legende anzugeben.	Die Masseinheit (Meter) wurde in der Legende ergänzt.
- (H) Wir begrüssen die Bezeichnung von Bereichen, die vor Unterbauung freizuhalten sind. Im Richtprojekt sind beim Gartenraum im Sektor A Bäume gezeichnet. Gemäss Sondernutzungsplan ist dort jedoch kein solcher Bereich bezeichnet. Dasselbe gilt für die Kleingärten im Baubereich B5. Die „nicht unterbauten Bereiche“ empfehlen wir noch besser mit dem Richtprojekt abzustimmen. Wir empfehlen zudem, die Bereiche möglichst gross auszuschneiden.	Das Richtprojekt und der Situationsplan sind aufeinander abgestimmt. Die «nicht unterbauten Bereiche» sichern grössere, zusammenhängende Bereiche zugunsten von tiefwurzelnden Bäumen sowie der Versickerung. Verschiedene weitere, nicht speziell bezeichnete Bereiche bleiben ebenfalls frei von Unterbauung. Die Pflanzung von Bäumen ist gemäss Richtprojekt entsprechend auch ausserhalb der «nicht unterbauten Bereiche» vorgesehen – ohne Unterbauung und (bei ausreichender Überdeckung) auch mit Unterbauung. Die Bäume in unterbauten Bereichen wurden im Richtprojekt kleiner dargestellt.
- (H) Wir empfehlen, die Bäume im Sondernutzungsplan mindestens als Hinweise zu bezeichnen.	Kenntnisnahme. Die Empfehlung wird zugunsten der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des Plans nicht berücksichtigt. Die Pflanzung von mittel- und grosskronigen Bäumen ist mit den Bestimmungen in Art. 6 Abs. 2 sowie Art. 11 Abs. 5 BesV ausreichend sichergestellt.
- (Z) Grafische Festlegungen zum ökologischen Ausgleich sind im Sinne von Ziffer 3.10 zu prüfen.	In den BesV wurden Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich ergänzt und im Richtprojekt-Dossier wurde ein Plan ergänzt, der aufzeigt, welche Flächen voraussichtlich für den ökologischen Ausgleich anrechenbar sind (vgl. 3.10).

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
	Eine plangrafische Festlegung im Situationsplan ist nicht erforderlich.
- (Z) Die Standorte der gedeckten Veloabstellanlagen gemäss Richtprojekt sind festzulegen.	Auf eine Festlegung der Lage der VP im Situationsplan kann in Absprache mit dem AREG verzichtet werden (vgl. 3.6.3).
- (Z) Die Abstände zwischen dem „Baubereich für Hauptbauten B1“ und der Strasse „Langfeld“ sowie der Parzelle Nr. 1354 sind zu ergänzen.	Die erwähnten Massangaben wurden ergänzt.
5 Besondere Vorschriften	
Präambel (Z) Auf die Präambel ist zu verzichten. Sie ist missverständlich und teilweise falsch.	Die Präambel wird weggelassen.
Art. 1 Bestandteile, Geltungsbereich und Verbindlichkeiten (H) Abs. 3 ist erläuternd und empfehlen wir entsprechend zu streichen.	Es ist zutreffend, dass Abs. 3 erläuternd ist. Der Absatz wurde trotzdem belassen, da ohne diese Erläuterung die später in den BesV verwendeten Verweise auf die Sektoren nicht eindeutig sind.
Art. 9 Ortsbauliche und architektonische Qualität (H) Abs. 4: Es ist die Rede von „Schwellenräumen“, „sensiblen Räumen“ und „struktureller Gliederung“. Diese Begriffe sind nicht selbsterklärend. Wir empfehlen, die Begriffe zu präzisieren oder mindestens im Planungsbericht zu erläutern.	Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
(Z) Die vorgesehenen gewerblichen Erdgeschossnutzungen werden als wesentliche Qualität der geplanten Überbauung beschrieben und sind daher im Sondernutzungsplan zu sichern.	Auf die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils im SNP kann in Absprache mit dem AREG verzichtet werden. Die Qualität der überhöhten Räume mit Schau fenstern im Erdgeschoss des Laubenganghauses B3 ist mit den Bestimmungen in den BesV sowie mit dem Richtprojekt ausreichend gesichert.
Art. 10 Dachgestaltung (H) Abs. 2: Wir empfehlen, den Zusatz „bezüglich Dachgestaltung“ zu ergänzen.	Der Zusatz wurde ergänzt.
(H) Abs. 3: Die Bezeichnung «alter Teilung» ist nicht üblich. Wir empfehlen die Bezeichnung «Grad» zu verwenden.	Die Bezeichnung «alter Teilung» wurde gestrichen.
Art. 11 Aussenraumqualität und Bepflanzung (Z) Es sind Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich gemäss den Ausführungen unter Ziffer 3.10 festzulegen.	In den BesV wurden Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich ergänzt und im Richtprojekt-Dossier wurde ein Plan ergänzt, der aufzeigt, welche Flächen voraussichtlich für den ökologischen Ausgleich anrechenbar sind (vgl. 3.10).
Art. 15 Abstellplätze für Autos, Velos und Motorräder (Z) Abs. 4: Es sind gedeckte Veloabstellplätze an allen bezeichneten Standorten gemäss Richtprojekt zu verlangen (vgl. auch Ziffer 3.6.3).	Auf eine Festlegung der Lage der VP im Situationsplan kann in Absprache mit dem AREG verzichtet werden (vgl. 3.6.3).

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
(H) Abs. 5: Es ist „bezüglich Abstellplätze“ zu ergänzen.	Die Formulierung wurde entsprechend angepasst.
Art. 16 Erschliessung (Z) Gemäss dem Planungsbericht soll ab der Strasse «Langfeld» nur in die Tiefgarage eingefahren werden. Zudem könnten bei einer Ausfahrt aufgrund der festgelegten Parkierung die Sichtfelder nicht sichergestellt werden. Es ist zu bestimmen, dass von der Tiefgarage nicht auf die Strasse «Langfeld» ausgefahren werden kann.	Eine entsprechende Bestimmung wurde ergänzt.
(Z) Abs. 3 ist gemäss Ziffer 3.6.4 anzupassen. (Z) Die Freihaltung der Sichtfelder nach VSS-Norm 40 273a ist zu bestimmen.	Die Sicherstellung der Sichtzonen wird sowohl im rechtskräftigen als auch im künftigen BauR verlangt. Eine Bestimmung in den BesV ist deshalb nicht erforderlich (vgl. 3.6.4)
Art. 17 Wegverbindungen (Z) Die bezeichneten Wegverbindungen sind zu erstellen (nicht nur vorzusehen). Sie haben zudem öffentlich zu sein. Die Bestimmungen sind entsprechend zu präzisieren.	Der Artikel wurde entsprechend angepasst.
Art. 21 Energie (H) Es wird empfohlen, Vorschriften zu Photovoltaikanlagen zu prüfen (vgl. Ziffer 3.9).	Es sind Photovoltaikanlagen vorgesehen, in den BesV werden jedoch keine Bestimmungen dazu ergänzt (vgl. 3.9)
Art. 23 Inkrafttreten (Z) Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV)). Die Bestimmung ist anzupassen	Der Artikel wurde entsprechend angepasst.

4.1.5 Kantonale Vorprüfung zum Entwurf des Teilstrassenplans

Mit dem Sondernutzungsplan wurde auch der Teilstrassenplan (TSP) «Im Dorf» als Entwurf zur Vorprüfung eingereicht. Die folgenden Rückmeldungen beziehen sich auf diesen Entwurf des Teilstrassenplans. Die nachfolgenden Hinweise werden erst bei der definitiven Auflage des Teilstrassenplans bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein.

Rückmeldungen des Tiefbauamts (kantonales Strasseninspektorat)

Bemerkung Tiefbauamt	Umgang bei der Überarbeitung
Aufgrund der neuen Klassierung bitten wir um den kompletten Sichtweitennachweis (60 m auf die Fahrbahn und 15 m auf das Trottoir, jeweils bei einem Beobachtungspunkt von 3.00 m hinter Fahrbahn- bzw. Trottoirrand).	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs. Im Richtprojekt sind die Sichtweiten an allen Ausfahrten nachgewiesen.

Bemerkung Tiefbauamt	Umgang bei der Überarbeitung
Wir bitten um die Darstellung und Vermessung der Zufahrtsgeometrien (Breite von mindestens 5.00 m, Einlenkerradien zum Fahrbahnrand von mindestens 6.00 m).	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.
Wir weisen darauf hin, dass gegenüber Mauern, Gebäuden o.ä. ein zusätzlicher Abstand von 0.20 m vorgesehen werden muss. Zufahrten oder Parkierrmöglichkeiten im direkten Einlenkerbereich sollten vermieden werden. Wir bitten daher die Zufahrt zum Vorplatz vom Gebäude auf Grundstück Nr. 136 anzupassen.	Die Erschliessung der Nachbarparzelle Nr. 136 muss aktuell und in Zukunft via Planungsgebiet sichergestellt werden. Die Zufahrt befindet sich im Bestand im Einmündungsbereich, wird jedoch nicht mit Motorfahrzeugen genutzt. Mit dem definitiven TSP muss eine Lösung für die künftige Erschliessung und Parkierung aufgezeigt/sichergestellt werden.

Rückmeldungen der Kantonspolizei

Bemerkung Kantonspolizei	Umgang bei der Überarbeitung
Für eine abschliessende Beurteilung fehlt ein technischer Bericht mit Angaben über den Verkehr, welche die geplante Stichstrasse befahren.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.
Die Zu-/Wegfahrt auf die projektierte Stichstrasse ist als normgerechte Trottoirüberfahrt auszubauen.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.
Eine allfällige Wendeanlage ist gemäss VSS-Norm 40 052 zu projektieren.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.
Der projektierte Weg 2. Klasse ist auf eine Langsamverkehrsverbindung ausgerichtet (Fuss- und Radweg), welcher zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr bauliche oder verkehrsrechtliche Massnahmen erfordert. Allfällige Verkehrsmassnahmen sind mit uns abzusprechen. Falls das Projekt publikationspflichtige Signale beinhaltet, ist zwingend die Koordinationspflicht (gemeinsame Auflage) zu berücksichtigen.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.

Rückmeldungen des Amts für Umwelt

Bemerkung Amt für Umwelt	Umgang bei der Überarbeitung
Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung, hält fest, dass der Teilstrassenplan auf den endgültigen Sondernutzungsplan "Im Dorf" abzustimmen ist.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.
Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, kantonale Vermessungsaufsicht, hat eine geometrische Kontrolle des Teilstrassenplans gegenüber der digital vorhandenen, aktuellen Version des Strassenplans im Geoportal des Kantons durchgeführt und hat keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.

Bemerkung Amt für Umwelt	Umgang bei der Überarbeitung
Das Amt für Umwelt (AFU) führt an: Das Bauvorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Demzufolge sind bei den Bauarbeiten die vom AFU und vom Amt für Wasser und Energie des Kantons St. Gallen herausgegebenen Merkblätter AFU 002, Umweltschutz auf Baustellen und AFU 173, Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten zu beachten. Die aktuellen Merkblätter können im Internet heruntergeladen werden. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (VSA, 2019) mit dem Entwässerungskonzept (GEP) der Gemeinde abzustimmen. Fallen mehr als 30 m³ Ausbauasphalt an, muss er zur Eingrenzung teerhaltiger Beläge einer mineraltechnischen Zustandserfassung unterzogen werden. Sollte der bestehende Asphalt mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sein, muss die Entsorgung des Altbelages nach der Abfallverordnung (VVEA) erfolgen. Fallen mehr als 200 m³ Bauabfälle an, ist ein Entsorgungskonzept (gemäss Art. 16 VVEA) zu erstellen, in dem die Verwertungswege und die Ablagerungsorte (Deponiestandorte) von mineralischen Bauabfällen (Ausbauasphalt, Strassenaufbruch, Betonabbruch, Mischabbruch), -Bodenmaterial und Aushubmaterial aufgezeigt werden. Das Material ist in erster Linie der Wiederverwertung zuzuführen.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.
Die Abteilung Naturgefahren des Amtes für Wasser und Energie weist darauf hin, dass die Ergebnisse aus der Naturgefahrenanalyse des Kantons St.Gallen unter www.geoportal.ch eingesehen werden können. Es ist zu beachten, dass sich der Gefahrenkartenperimeter üblicherweise auf das Siedlungsgebiet beschränkt. Ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters können Ereigniskataster (ebenfalls auf dem Geoportal verfügbar) oder Erfahrungen der Gemeinde zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung beigezogen werden. Der Bauherr bzw. der Eigentümer soll sich anhand der vorliegenden Informationen eigene Risikoüberlegungen machen. Eventuell zu treffende Massnahmen sind zwingende Sache der Bauherrschaft bzw. des Eigentümers.	Berücksichtigung bei der Erarbeitung des definitiven TSPs.

4.1.6 Zweite informelle Prüfung

Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der Vorprüfung wurde am 13.10.2024 an einer Sitzung mit der Gemeinde und dem AREG besprochen. Die Umsetzung wurde dem AREG im Rahmen einer informellen Prüfung erneut zur Beurteilung zugestellt. Mit dem Schreiben vom 16.05.2025 nahm die Abteilung Ortsplanung des AREG eine erneute Beurteilung vor. Das Schreiben enthält zum einen zwingende Änderungen/Ergänzungen (Z) und zum anderen Hinweise/Empfehlungen (H).

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
1.1.1 Koordination Verfahren / Planungsabstimmung Abstimmung mit der Revision der Rahmennutzungsplanung (H) Das Bau- und Umweltdepartement (BUD) hat gemeinsam mit der Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) eine Haltung zum Umgang mit Sondernutzungsplanungen nach altem Recht im Zusammenhang mit der Auflage der Rahmennutzungsplanung festgelegt und im Januar 2025 kommuniziert: «Neuerlasse oder Änderungen von altrechtlichen Sondernutzungsplänen gemäss altem Recht (a-BauG) müssen spätestens bis zur öffentlichen Auflage der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG vom AREG genehmigt worden sein. Ab diesem Zeitpunkt können nur noch neurechtliche Sondernutzungspläne nach PBG öffentlich aufgelegt werden. Die Auflage und Genehmigung von Sondernutzungsplänen nach aBauG ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich. Ab dem Tag der öffentlichen Auflage der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG können bereits neurechtliche Sondernutzungspläne nach PBG öffentlich aufgelegt werden; diese können vom AREG unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG auch genehmigt werden. Somit treten solche neurechtlichen Sondernutzungspläne also erst mit Inkrafttreten der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG in Kraft. Wichtig ist ausserdem: Gemeinden, welche mit Rekursen gegen den neuen Rahmennutzungsplan nach PBG konfrontiert sind, können das Bau- und Umweltdepartement darum ersuchen, die nicht angefochtenen Teile des neuen Rahmennutzungsplans vorzeitig in Kraft zu setzen.»	Kenntnisnahme.
(Z) Der vorliegende Sondernutzungsplan ist vollständig auf das PBG und die neue und aktuell im Verfahren stehende Rahmennutzungsplanung abzustimmen (vgl. u.a. nachfolgende Erwägungen).	Der SNP wurde überarbeitet und vollumfänglich auf das PBG und die aktuell im Verfahren stehende Rahmennutzungsplanung abgestimmt.
Teilstressenplan zum öffentlichem Fuss- Veloweg [Ziffer 3.1.3] (H) Der geplante öffentliche Fuss- und Veloweg ist nicht für die hinreichende Erschliessung des Planungsgebiets notwendig. Die genaue Klassierung des Weges hängt zudem von der konkreten Aussenraumgestaltung ab. Somit kann die Klassierung des Weges dem Sondernutzungsplan nachgelagert erfolgen. Um die Verfahrensrisiken zu minimieren, ist es sinnvoll, das Teilstressenplanungsverfahren mit dem Baubewilligungsverfahren für die anliegenden Gebäude zu koordinieren, wie im Planungsbericht beschrieben.	Kenntnisnahme.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
1.1.2 Mitwirkung [3.1.1] (H) Die Dokumentation für die Mitwirkung ist gut vorbereitet.	Kenntnisnahme.
1.1.3 Raumplanungsbericht / Interessenabwägung (Z) Die Berichterstattung ist vollständig auf die neue und aktuell im Verfahren stehende Rahmen-nutzungsplanung sowie das Planungs- und Bau-gesetz abzustimmen. Sie ist diesbezüglich zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen (vgl. u.a. nachfolgende Erwägungen).	Der SNP und das Richtprojekt wurden überarbei-tet und vollumfänglich auf das PBG und die aktu-ell im Verfahren stehende Rahmennutzungspla-nung abgestimmt.
(H) Der Umgang mit dem Ortsbildschutz entlang der Uznacherstrasse wurde dokumentiert und ist nachvollziehbar. [3.1.2, 3.5].	Kenntnisnahme.
1.1.4 Einheit der Materie / Planungsgebiet [3.1.4] (H) Die Gebietsabgrenzung wird ausführlich und nachvollziehbar begründet. Insbesondere wird die gewählte Abgrenzung entlang der Uzna-cherstrasse plausibel dargelegt.	Kenntnisnahme.
1.2 Abstimmung übergeordnete Grundlagen [3.2] (Z) Der Sondernutzungsplanung ist vollständig auf die neue und aktuell im Verfahren stehende Rahmennutzungsplanung abzustimmen. Die Aus-führungen zu den Bestimmungen der Rahmen-nutzungsplanung gemäss Kap. 2.4, Kap. 3.1.4 sind zu überarbeiten. Ebenfalls ist der der Nachweis zu den Abweichungen von der Regelbauweise in Kap. 5.3 anzupassen.	Der SNP und das Richtprojekt wurden überarbei-tet und vollumfänglich auf das PBG und die aktu-ell im Verfahren stehende Rahmennutzungspla-nung abgestimmt.
1.3 Abweichung zur Regelbauweise [3.3.2] (Z) Die Abweichungen sind in Kap. 5.3 gegenüber der neuen und aktuell im Verfahren stehende Rahmennutzungsplanung auszuweisen.	Der SNP und das Richtprojekt wurden überarbei-tet und vollumfänglich auf das PBG und die aktu-ell im Verfahren stehende Rahmennutzungspla-nung abgestimmt.
(H) Nach wie vor sind die Überschreitungen der maximal zulässigen vertikalen Ausdehnung und der maximal zulässigen Gebäudelängen hoch. Den Bezug zur Grundnutzung gemäss der neuen Rahmennutzungsplanung erachten wir jedoch weiterhin als gegeben. Somit bleibt das fakulta-tive Referendum, wie vorgesehen, nötig.	Kenntnisnahme.
1.4 Erschliessung 1.4.1 Ruhender Verkehr [3.6.3] (H) Die Veloabstellplätze sind grundsätzlich für die Velofahrenden attraktiv geplant – Kurz- und Langzeitabstellplätze, Anordnung im Erdge-schossniveau. Im Sondernutzungsplan werden sie stufengerecht gesichert.	Kenntnisnahme.
1.4.2 Verkehrssicherheit [3.6.4] (H) Die Rahmennutzungsplanung setzt die Einhal-tung der einschlägigen Sichtzonenbestimmungen (i.S.v. VSS-Norm 40 273a) voraus. Die Verkehrs-	Kenntnisnahme.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
sicherheit wird in der Sondernutzungsplanung auf Basis der Bestimmungen der Rahmennutzungsplanung in genügender Weise nachgewiesen.	
1.5 Ökologischer Ausgleich [3.10] (H) Gemäss dem neuen Baureglement müssen in Sondernutzungsplangebieten ökologisch gestaltete Flächen ausgewiesen werden. Der ökologische Ausgleich wird im Sondernutzungsplan zudem konkret eingefordert. Somit ist der erforderliche ökologische Ausgleich gesichert. Im Richtprojekt wird zudem nachgewiesen, dass der ökologische Ausgleich grundsätzlich im Planungsgebiet erfüllt werden kann. Die konkrete und abschliessende Beurteilung hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.	Kenntnisnahme.
(H) Im Freiraumbeschrieb des Richtprojekts werden Pflanzen erwähnt, die nicht einheimisch oder standortgerecht sind (z.B. gewisse Fliederarten). Wir empfehlen, den Beschrieb möglichst gut auf die besonderen Vorschriften abzustimmen.	Der Freiraumbeschrieb wurde überarbeitet.
1.6 Besondere Vorschriften Abstimmung auf die neue Rahmennutzungsplanung (Z) Der Sondernutzungsplan basiert materiell aktuell auf dem altrechtlichen Baureglement (a-BauR) und dem altrechtlichen Baugesetz (aBauG). Die Bestimmungen sind vollständig auf die neue und aktuell im Verfahren stehende Rahmennutzungsplanung abzustimmen (vgl. Ziffer 1.1.1). Insbesondere besteht folgender Anpassungsbedarf: Art. 3 → Verweis und Abstimmung auf Nachfolge- regelung von Art. 60 aBauG und Art. 78 aBauG Art. 4 → Verwendung der Massangaben gemäss PBG und neuem Baureglement Art. 5 → Verweis und Abstimmung auf Nachfolge- regelung zu Art. 23 des aBauR Art. 6 → Verweis und Abstimmung auf Nachfolge- regelung zu Art. 25 des aBauR Art. 7 → Verweis und Abstimmung auf Nachfolge- regelung zu Art. 61 aBauG (Abstimmung auf Geschossflächendefinition im neuen Baureglement) Art. 8 → Verweis und Abstimmung auf Nachfolge- regelung von Art. 30ter aBauR Art. 13 → Abstimmung auf entsprechenden Kor- rekturen in Art. 7 Art. 15 → Überprüfung und allfällige Abstimmung auf Nachfolgeregelung zu Art. 28 aBauG	Der SNP und das Richtprojekt wurden überarbei- tet und vollumfänglich auf das PBG und die aktu- ell im Verfahren stehende Rahmennutzungspla- nung abgestimmt.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
Art. 9 Ortsbauliche und architektonische Qualität [5: Art.9] (H) Die im Richtprojekt aufgezeigte Qualität kann mit den Bestimmungen im Sondernutzungsplan (u.a. Filterschicht, wegleitendes Richtprojekt) stufengerecht gesichert werden.	Kenntnisnahme.
2 Fazit und Schlussbemerkungen Der Erlass leistet einen wertvollen Beitrag zur qualitativ hochwertigen Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung der Erwägungen ist er genehmigungsfähig. Hinsichtlich der Hinweise auf das Genehmigungsverfahren verweisen wir auf die Schlussbemerkungen im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2024.	Kenntnisnahme.

4.2 Information und Mitwirkung

4.2.1 Öffentliche Mitwirkung

Der SNP wird während 30 Tagen auf der E-Mitwirkungs-Plattform www.mitwirken-kaltbrunn.ch zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Rückmeldungen und Umgang damit

(wird nach Durchführung der Mitwirkung ergänzt)

4.3 Festsetzung und Genehmigung

4.3.1 Öffentliche Auflage (Einspracheverfahren)

Der Gemeinderat beschliesst die Festsetzung des SNPs. Der Sondernutzungsplan wird gestützt auf Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb eines Umkreises von 30 m um das Planungsgebiet werden zusätzlich schriftlich benachrichtigt. Über allfällige Einsprachen entscheidet der Gemeinderat.

4.3.2 Fakultatives Referendum

Da der SNP «Im Dorf» hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen eine materielle Zonenplanänderung bewirkt, untersteht er nach Art. 36 Abs. 1 Bst. c PBG dem fakultativen Referendum nach Art. 37 Abs. 2 PBG. Das Referendumsverfahren wird nach Abschluss des Einspracheverfahrens durchgeführt.

4.3.3 Genehmigung

Der SNP wird dem AREG mit allfälligen Einspracheentscheiden zur Genehmigung eingereicht.

5 Würdigung

5.1 Umsetzung und Etappierung

Als erste Etappe soll – noch unabhängig von der Aussiedlung des Betriebs – die Parzelle Hager (Sektor A) überbaut werden. Die Tiefgarage im Sektor A mit Ein- und Ausfahrt an der Grafenaustrasse funktioniert autonom.

Als zweite Etappe wird das eigentliche Werkareal nach Aussiedlung des Betriebs insgesamt oder in Unteretappen neu bebaut. Bei einer allfälligen Etappierung bestehen insbesondere bezüglich der Tiefgarage Abhängigkeiten. Die Zufahrt erfolgt ab dem Langfeld, die Wegfahrt via die Tiefgarage im Sektor A auf die Grafenaustrasse.

Allfällige Ersatzneubauten im Sektor C (Uznacherstrasse) sind noch unbestimmt, grundsätzlich aber jederzeit und grösstenteils unabhängig von den anderen Sektoren möglich.

5.2 Anforderungskatalog für höhere bauliche Nutzung (BauR)

In der folgenden Tabelle ist die Auseinandersetzung mit den wegleitenden Gesichtspunkten gemäss Art. 8 BauR für die Zulassung einer höheren baulichen Nutzung dokumentiert:

Wegleitende Gesichtspunkte bei der Beurteilung	Berücksichtigung im SNP «Im Dorf»
a) Qualität der Evaluation	Um einen qualitativ hochwertigen Bebauungsvorschlag zu finden, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Aus acht Teilnehmern wurde von einer Jury das Projekt vom Team ARGE Figi Zumsteg & Studio O mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH ausgewählt.
b) Gute Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Ersatzneubauten fügen sich entlang der Uznacherstrasse gut in die bestehende Bebauung ein. Die Ersatzneubauten auf dem Werkareal orientieren sich an den räumlichen, topografischen und atmosphärischen Qualitäten der Bestandesbauten. Das Ortszentrum wird mit den entstehenden, öffentlich zugänglichen Aussenräumen aufgewertet.
c) Erreichung einer überdurchschnittlichen architektonischen Qualität, welche erhöhten Anforderungen an die Wohnhygiene genügt	Mit dem SNP entstehen hochwertige Wohnungen und qualitätsvolle, durchgrünte Aussenräume. Das Areal ist weitgehend verkehrsfrei und bietet eine hohe Lebensqualität.
d) Optimale Eingliederung der Bauten und der flächensparenden Erschliessung in das Terrain und möglichst geringe Terrainabgrabungen	Die Bauten sind in ihrer Gesamthöhe so gestaffelt, dass ein harmonischer Anschluss an die gebaute Umgebung geschaffen wird. Am bestehenden Terrainverlauf – insbesondere dem Geländesprung zwischen dem Planungsgebiet und der angrenzenden Quartierstrasse – werden nur geringfügige Anpassungen vorgenommen.

e) Siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und unterirdischer Parkierung von Motorfahrzeugen	Mit dem SNP werden zusätzliche Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen. Parkierung in einer zentralen Tiefgarage mit effizienter und zweckmässiger Erschliessung. Oberirdisch nur 15–25 Auto-Abstellplätze
f) Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen, klimaresilienter Bepflanzung, hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen sowie ökologisch wertvollen Grünbereichen sorgfältig und bzgl. Beschattung optimal zu gestalten	Eine hochwertige Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume ist mit dem SNP gesichert. Die Flächen sind im Grundsatz unversiegelt auszuführen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.
g) Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren und jener an wasserdurchlässigen und bewuchsfähigen Flächen ist zu maximieren; es ist der Nachweis einer gesamthaften Lösung und deren Finanzierung für die Siedlungsentwässerung und insbesondere die Versickerung und/ oder Retention des nicht verschmutzten Abwassers zu erbringen.	Das Meteorwasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Bei allfälliger Einleitung von Meteorwasser in die Kanalisation ist mit geeigneten Retentionsanlagen eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern.
h) Bei grösseren Projekten ist eine zweckmässige Etappierung aufzuzeigen.	Als erste Etappe soll – noch unabhängig von der Aussiedlung des Betriebs – die Parzelle Hager (Sektor A) überbaut werden. Die Tiefgarage im Sektor A mit Ein- und Ausfahrt an der Grafenaustrasse funktioniert autonom. Als zweite Etappe wird das eigentliche Werkareal nach Aussiedlung des Betriebs insgesamt oder in Unteretappen neu bebaut. Bei einer allfälligen Etappierung bestehen insbesondere bezüglich der Tiefgarage Abhängigkeiten. Die Zufahrt erfolgt ab dem Langfeld, die Wegfahrt via die Tiefgarage im Sektor A auf die Grafenaustrasse. Allfällige Ersatzneubauten im Sektor C (Uznacherstrasse) sind noch unbestimmt, grundsätzlich aber jederzeit und grösstenteils unabhängig von den anderen Sektoren möglich.
i) Energetisch überdurchschnittlicher Standard, welcher die von der Energiegesetzgebung geforderten Minimalanforderungen übertrifft	Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu mindestens 80 % mit erneuerbaren Energien abzudecken.
j) Es sind zentrale Entsorgungssammelstellen zu erstellen	Es werden zwei Unterflurcontainer an zwei Standorten erstellt.

5.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Mit einem SNP kann von der Regelbauweise gemäss Zonenplan und BauR abgewichen werden (Art. 25 PBG). Die Abweichungen sind nachfolgend aufgelistet:

BauR (Regelbauweise)	SNP
Die Lage von Gebäuden ist grundsätzlich frei (unter Berücksichtigung der Grenz- und Strassenabstände)	Hauptbauten sind nur innerhalb der ausgeschiedenen Baubereiche zulässig. Kleinbauten nur in den dafür ausgeschiedenen Bereichen.

Gebäudelänge max. 30 m Ab einer Gebäudelänge von 40 m sind die Fassaden gestalterisch vertikal oder horizontal zu gliedern.	Mit dem SNP sind in den Baubereichen B1 (maximal 54 m), B3 (maximal 57 m) und B4 (maximal 67 m) längere Gebäude zulässig. Die Fassaden werden gestalterisch gegliedert.
Unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung von Strassen- und Grenzabständen überall zulässig.	Unterirdische Bauten werden im SNP eingeschränkt durch die «Gebiete ohne Unterbauung».
Gebäudehöhe (GbH) = 9.5 m Gesamthöhe (GH) = 13 m	Differenzierte Regelung in den Sektoren A und B: ▪ 2 Baubereiche: GbH = 10.5 m / GH = 12 m (Abweichung $\pm$ 1 m) ▪ 3 Baubereiche: GbH = 10.5 m / GH = 14 m (Abweichung + 1 m) ▪ 2 Baubereiche: GbH = 13.5 m / GH = 17 m (Abweichung + 4 m) ▪ In drei Baubereichen wird die GbH für jeweils eine Gebäudeseite um weitere 3.5 m bzw. 2.5 m erhöht, um eine abweichende Positionierung des Dachgeschosses zu ermöglichen.
Die Gestaltung von Gebäuden ist grundsätzlich frei (unter Berücksichtigung der Regeln nach BauR)	Der SNP enthält diverse Bestimmungen zur ortsbau-lichen und architektonischen Qualität.
Die Aussenraum-Gestaltung ist grundsätzlich frei (unter Berücksichtigung der Grenz- und Strassenabstände)	Der SNP enthält diverse Bestimmungen zur Aussenraumqualität und Bepflanzung und bestimmt, dass ein ökologischer Ausgleich im Umfang von 7 % der Grundstücksfläche geleistet werden muss.
Die Anordnung der Parkierung ist frei	Alle Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in den Sektoren A und B sind unterirdisch zu erstellen. Die Lage der zulässigen Zu- und Wegfahr-ten ist vorgegeben. Oberirdisch sind nur 15–25 PP zulässig.
Maximal 15 % Längsneigung für Rampen von Tiefgaragen.	Maximal 15 % Längsneigung auf offenen Rampen, maximal 18 % Längsneigung auf gedeckten Rampen (entspricht der VSS-Norm)
Für die Sektoren A und B: ▪ Spannweite von 131–159 Auto-Abstellplätzen ge-mäss Berechnung nach BauR bzw. VSS-Norm ▪ Keine Motorrad-Abstellplätze gefordert ▪ Ca. 355 Velo-Abstellplätze	Für die Sektoren A und B: ▪ 130–160 Auto-Abstellplätze ▪ Mind. 15 Motorrad-Abstellplätze ▪ Mind. 350 Velo-Abstellplätze
–	Der SNP verpflichtet die Grundeigentümer öffent-lich nutzbare Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr auf dem Areal zu erstellen.
–	Im SNP sind die adressbildenden Gebäudeseiten vorgegeben.
–	Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu mindestens 80 % mit erneuerbaren Energien zu decken.
–	Die Lage und Anordnung der Unterflurcontainer für Kehrriech sind im SNP vorgegeben.

5.4 Interessenabwägung

Wenn den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, so haben sie gemäss Art. 3 der Raumplanungsvorordnung (RPV) die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die erfolgte Interessenabwägung wird im Folgenden beschrieben.

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Kaltbrunn in einer rechtskräftig eingezonten Bauzone und ist bereits überbaut. Der Sondernutzungsplan (SNP) «Im Dorf» schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine attraktive Neubebauung des Planungsgebiets. Die besonderen Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts werden verbindlich gesichert. Die Erschliessung und Parkierung sind effizient und zweckmässig gelöst. Mit den Ersatzneubauten wird an attraktiver und mit dem ÖV gut erschlossener Lage eine hochwertige Überbauung geschaffen und das bestehende Siedlungsgebiet nachverdichtet (Siedlungsentwicklung nach innen). Das Projekt entspricht damit den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und den Planungsgrundsätzen zur Siedlungsplanung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung (Art. 3 Abs. 3 RPG).

Das öffentliche Interesse an der Entwicklung im Planungsgebiet ist mit der Festlegung als Gebiet von öffentlichem Interesse in der kommunalen Richtplanung bestens dokumentiert. Entsprechend nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Gestaltung von Bebauung und Freiraum. Das Richtprojekt wurde mehrfach von der Baukommission beurteilt. Mit der Gebäudesetzung der Neubauten und der typologischen Vielfalt der Bauten und Aussenräume wird der ortsbauliche Charakter erhalten und gestärkt. Das Projekt hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität weicht der SNP teilweise von der Regelbauweise ab und lässt eine höhere bauliche Nutzung zu. Mit den Abweichungen von der Regelbauweise werden keine nachbarlichen Interessen verletzt. Der SNP berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben. Er präzisiert die Grundzonierung in geeigneter Weise und lässt einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Insgesamt stehen den berechtigten, öffentlichen Interessen an der Umsetzung der Planung keine anderen gewichtigen Interessen entgegen.

Anhang

1. Höhenkurvenplan Ursprungsgelände (Massstab 1:1000, verkleinert auf Format A3), Lukas Domeisen AG, 27. Februar 2020
2. Protokollauszug Sitzung Gemeinderat Kaltbrunn, Vorbescheid zum Ursprungsgelände, GR-Beschluss vom 23. März 2020
3. Vorabklärung Strassenlärm tagsüber, Buri Bauphysik & Akustik AG, 31. Januar 2023
4. Vorabklärung Strassenlärm nachts, Buri Bauphysik & Akustik AG, 1. Februar 2023

Beilagen

1. Schlussbericht Studienauftrag «Im Dorf» Kaltbrunn, Strittmatter Partner AG, 3. Juni 2021
2. Objektschutznachweis, Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss, Marty Ingenieure AG, 23.12.2022 (Vorabzug)
3. Schema Massnahmen Hochwasserschutz 1:200, Figi Zumsteg Architekten GmbH, 09.12.2022 (Vorabzug)
4. Verkehrsgutachten Knoten Uznacherstrasse / Grafenaustrasse, asa AG, 16. Dezember 2022, rev. 20. Februar 2023
5. Entwurf Teilstrassenplan «Im Dorf», Massstab 1:500, asa AG, Entwurf als Beilage zum Sondernutzungsplan «Im Dorf», 20. August 2025