



WATTWIL

ländlich zentral

Projekt Nr. 057.3.002.18

20. April 2023

Sondernutzungsplan Revierstrasse Süd

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Vorprüfung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Situation	5
1.2	Anlass der Planung	5
2	Aufgabenstellung und Vorgehen	6
2.1	Aufgabenstellung	6
2.2	Planungsverfahren	6
3	Planungsgrundlagen	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Raumplanungsziele / -grundsätze	7
3.1.2	ISOS	7
3.1.3	Raumkonzept.....	7
3.1.4	Kantonaler Richtplan	7
3.1.5	Kommunaler Richtplan	7
3.1.6	Zonenplan.....	8
3.1.7	Bestehende Sondernutzungspläne.....	9
4	Thematische Aspekte	10
4.1	Naturgefahren	10
4.2	Oberflächenabfluss	10
4.3	Erschliessung.....	11
4.4	Wald/ Waldabstand	12
4.5	Lärm.....	12
5	Sondernutzungsplan	13
5.1	Allgemeine Bestimmungen.....	13
5.2	Überbauung	13
5.3	Gestaltung.....	14
5.4	Freiraum.....	14
5.1	Erschliessung und Parkierung.....	14
6	Interessenabwägung	15
6.1	Verhältnis zur Regelbauweise.....	15
6.1.1	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.....	15
6.1.2	Begründung der Abweichungen.....	15
6.2	Interessensabwägung	16
7	Information und Mitwirkung	16
8	Kantonale Vorprüfung	17

9	Rechtsverfahren	17
10	Genehmigung / Vollzugsbeginn	17
11	Anhang	17

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Wattwil an der Revierstrasse. Es umfasst die Parzellen Nr. 1312W, 3361W, 3362W, 3363W, 3364W, 3365W, 3366W, 3367W, 3368W und 3369W. Das Planungsgebiet liegt ausserdem im Perimeter des Gestaltungsplans Revier-Schmidberg II, genehmigt am 21. März 2001.



Ausschnitt Orthofoto
geoportal.ch
Zugriff: März 2023

1.2 Anlass der Planung

Die Grundeigentümer haben die Absicht, die Parzellen Nr. 1312W und 3361W bis 3369W zu bebauen. Aufgrund der vorhandenen Topografie ergeben sich Konflikte im Hinblick auf die vorgeschriebene Geschosshöhe und die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen. Aufgrund des steilen Geländes sinken die Niveaupunkte gegenüber der Revierstrasse ab, sodass die ortsbaulich erstrebenswerte Fassung des Strassenraumes nicht sinnvoll erreicht werden kann. Aus diesem Grund sind für die Realisierung eines homogenen Gebäudeensembles mit einheitlich in Erscheinung tretenden Höhen, ortsbaulich begründete Anpassungen an den für das Gebiet geltenden Bauvorschriften notwendig.

2 Aufgabenstellung und Vorgehen

2.1 Aufgabenstellung

Um die erwähnte Überbauung realisieren zu können, wird eine Teilaufhebung des bestehenden Sondernutzungsplans Revier-Schmidberg II und die Aufstellung eines neuen Sondernutzungsplans Revierstrasse Süd umgesetzt. Dabei werden die wesentlichen Bestimmungen aus dem bestehenden Überbauungsplan (Gliederung in Bau- und Freihaltebereiche, Grenz- und Strassenabstände, Dichte) übernommen und gleichzeitig an das neue Planungs- und Baurecht angepasst. Der neue Sondernutzungsplan beinhaltet darüber hinaus die Neuregelung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der zugelassenen Geschossigkeit. Zudem werden Regelungen bezüglich der Umgebungsgestaltung getroffen. Damit können die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine dem Quartier angepasste Bebauung unter bestmöglicher Ausnützung der Baulandreserve bereitgestellt werden.

Es wird bewusst darauf verzichtet, die Überbauungsabsichten mit einer Anpassung des bestehenden Überbauungsplans zu ermöglichen. Hauptgrund ist, dass innerhalb des bestehenden Überbauungsplans ein separater Bereich mit den besonderen Anforderungen der neuen Überbauung hätte erstellt werden müssen. Gleichzeitig müsste die neue Überbauung nach altem Recht beurteilt werden, was nicht als zweckmässig erachtet wird. Berücksichtigt wurde hingegen, dass mit der Herauslösung des Teilgebiets keine negativen Auswirkungen auf die Bedingungen im bestehenden Überbauungsplan entstehen.

2.2 Planungsverfahren

Die planungsrechtliche Umsetzung mitsamt der Aufhebung des bestehenden Überbauungsplans des neuen Sondernutzungsplans Revierstrasse Süd sieht folgende Schritte vor:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information und Mitwirkung
- Erlass durch Gemeinderat
- Öffentliche Planauflage
- Eventuelle Einspracheverfahren
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung AREG
- Eventuelle Rekursverfahren

3 Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Raumplanungsziele / -grundsätze

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung hat die Siedlungsentwicklung haushälterisch zu erfolgen und ist verstärkt nach innen zu lenken. Damit steigt der Entwicklungsdruck auf brachliegende beziehungsweise unternutzte Flächen in den ausgewiesenen Bauzonen.

3.1.2 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.

3.1.3 Raumkonzept

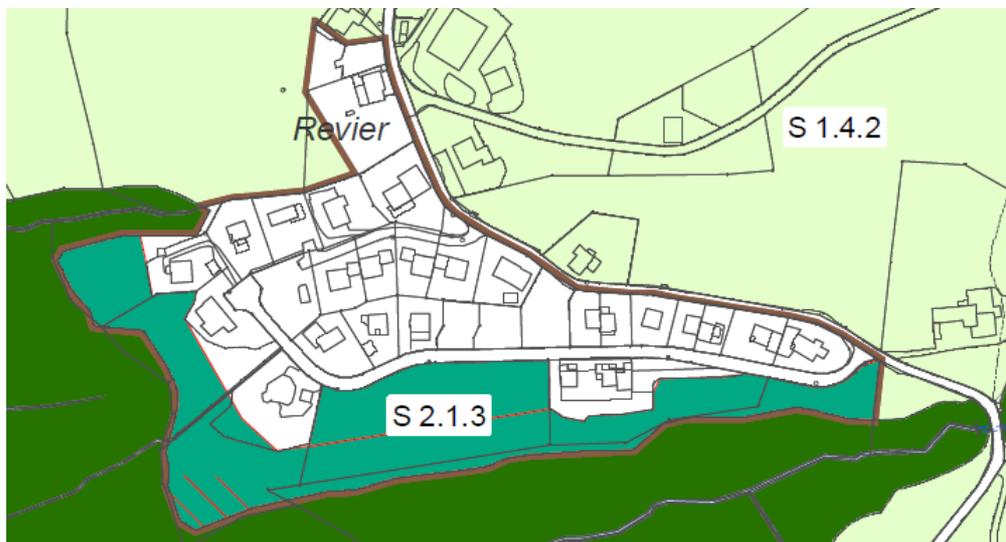
Gemäss dem Raumkonzept des Kantons St.Gallen ist das von der Planung betroffene Gebiet dem Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen» zugeordnet. Innerhalb dieses Raumtyps sind die Siedlungspotenziale in den bestehenden Bauzonen und im ÖV-Einzugsgebiet zu aktivieren.

3.1.4 Kantonaler Richtplan

Laut kantonalem Richtplan liegen die betreffenden Grundstücke innerhalb des ausgewiesenen Siedlungsgebiets des Typs Wohnnutzung. Darüber hinaus sind dem kantonalen Richtplan keine relevanten Aussagen zum Planungsgebiet zu entnehmen. In den ausgewiesenen Siedlungsgebieten gilt es eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven und eine gute Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr umzusetzen.

3.1.5 Kommunaler Richtplan

Im jüngst vom Gemeinderat erlassenen revidierten Gemeinderichtplan von 2022 ist das Planungsgebiet als potenzielles Auszonungsgebiet vermerkt. Entsprechend ist die Zonierung im Rahmen der Zonenplanrevision zu überprüfen und gegebenenfalls eine Auszonung zu prüfen. Eine Bauzonenreduktion ist gemäss Beschluss S 2.1.3 dann vorzunehmen, wenn sich die Flächen nicht für eine Bebauung eignen (Erschliessung / Topografie) oder seitens der Eigentümer erklärermassen kein Entwicklungs- oder Veräusserungswille besteht. Da nun ein konkretes Entwicklungsprojekt für die unmittelbar an die Revierstrasse grenzende Brachfläche vorliegt, besteht von Seiten der Gemeinde die Absicht, das benötigte Bauland in der Bauzone zu belassen.



Ausschnitt kommunaler Richtplan

Zugriff: Juni 2022

3.1.6 Zonenplan

Das Planungsgebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 28.4.1999 der Wohnzone W2b zugeteilt. Südlich grenzt das Planungsgebiet an den Hegistobelwald. Die Abgrenzung des Waldareals gegenüber der Bauzone ist durch das Kantonsforstamt mittels Waldfeststellungsplan vom 17.06.1999 verbindlich festgelegt. Gemäss kommunaler Schutzverordnung vom 22.11.1996 sind im Planungsgebiet keine Schutzobjekte vorhanden.



Ausschnitt Zonenplan

geoportal.ch
Zugriff: März 2023

3.1.7 Bestehende Sondernutzungspläne

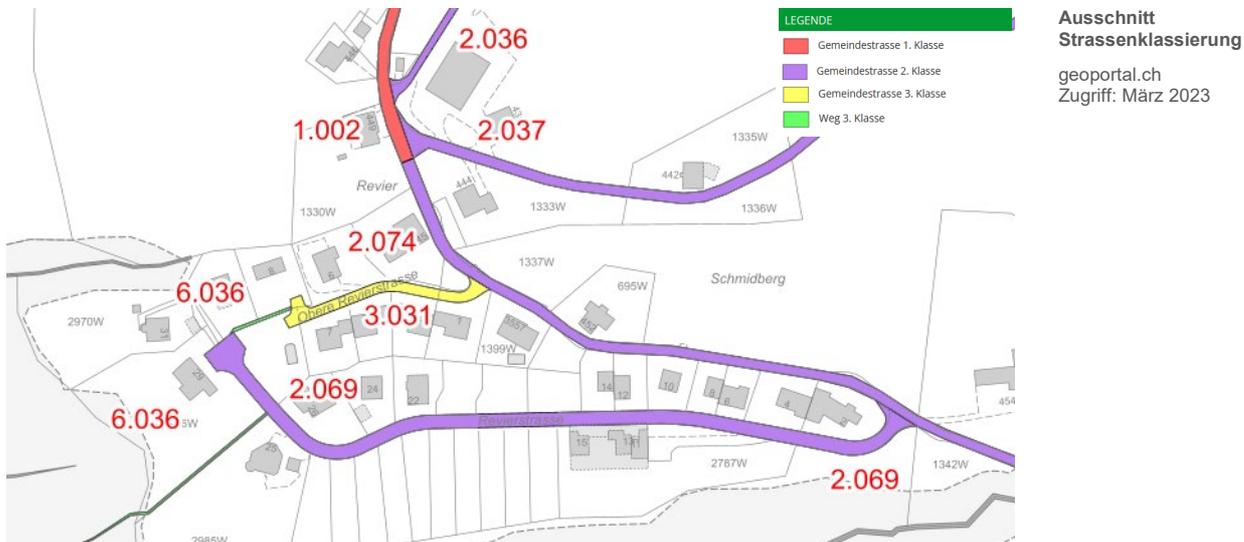
Der Bereich des Perimeters ist mit dem Überbauungsplan Revier-Schmidberg II überlagert, welcher am 21. März 2001 genehmigt wurde. Dieser bildet die Grundlage für die Überbauung des gesamten Gebietes Revier-Schmidberg. Der Überbauungsplan beinhaltet unter anderem Vorschriften zur Dachneigung, Terrainveränderungen, Grundaussnützung sowie zur Material- und Farbwahl. Ebenfalls gibt der Überbauungsplan Dichtewerte für die verschiedenen Baubereiche vor. Über das gesamte Perimetergebiet (anrechenbare Landfläche) darf die Ausnützungsziffer maximal 0,3 betragen. Für die Baubereiche A gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.6. Dies wird durch das Richtprojekt eingehalten und mit der Sicherung des südlichen Freihaltebereichs (Gebiet C) hält die Beabsichtigte Überbauung die maximale Ausnützung über das gesamte Gebiet ein.





4.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr durch die Revierstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen. Somit dient die Revierstrasse der Groberschliessung des Baugebietes. Das Gebiet befindet sich ausserhalb der Reichweite einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs und weist daher keine ÖV-Güteklasse auf.

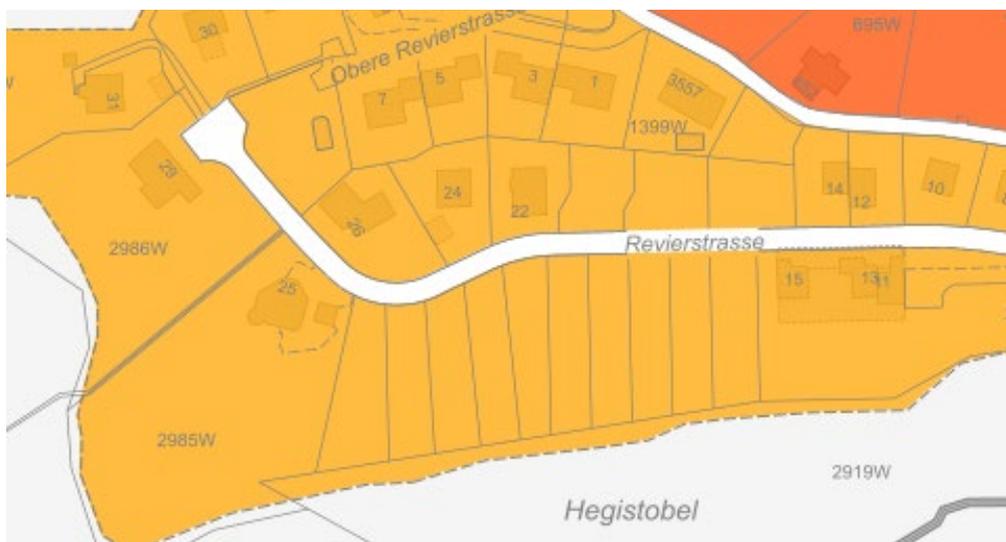


4.4 Wald/ Waldabstand

Gemäss dem Sondernutzungsplan ist ein Freihaltebereich zwischen den Bauten und dem Waldgebiet einzurichten, um die forstliche Bewirtschaftung des Waldes nicht zu beeinträchtigen. Rechtskräftig ist zudem die Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzone. Zusätzlich besteht eine Stockgrenze zwischen dem Planungsperimeter und dem Wald. Im Überbauungsplan ist eine Baulinie für Bauten und Anlagen mit einem Abstand von dreissig Metern festlegt.

4.5 Lärm

Für das Plangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Somit müssen innerhalb der Überbauung die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) am Tag resp. 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

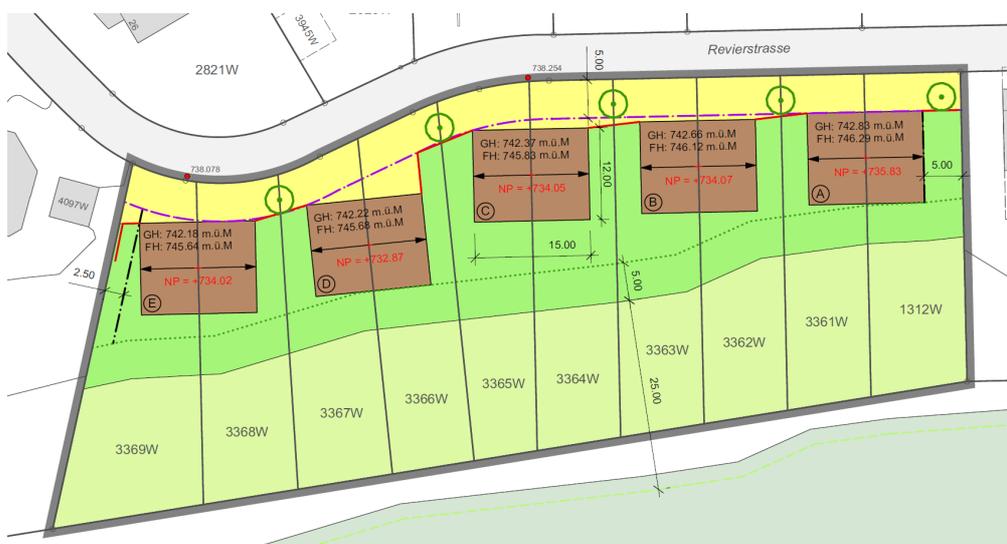


Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen

oereb.geo.sg
Zugriff: März 2023

5 Sondernutzungsplan

Mit den Bestimmungen des Sondernutzungsplans wird eine auf die topografischen Verhältnisse ausgerichtete besondere Bauweise mit einem attraktiven Aussenraum und einer effizienten Erschliessung angestrebt.



Sondernutzungsplan
Revierstrasse Süd

ERR Raumplaner AG
Stand: März 2023

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Sondernutzungsplan setzt die planerischen und baulichen Vorgaben innerhalb der zehn Parzellen Nr. 1312W, 3361W, 3362W, 3363W, 3364W, 3365W, 3366W, 3367W, 3368W sowie 3369W im Sinne einer besonderen Bauweise nach Art. 23 Abs. 1 lit. a und Art 25 Abs. 1 lit. a PBG fest. Die bestehenden Planunterlagen des Projekts sind Bestandteil des Sondernutzungsplans.

Der Sondernutzungsplan regelt die Überbauung (Baubereiche A-E) des Perimeters. Ausserdem werden durch den Sondernutzungsplan eine zweckmässige Erschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung festgelegt.

5.2 Überbauung

Der Sondernutzungsplan definiert die Grundflächen für die Bauten A-E und weist diesen durch die Angabe der Höhenkoten für die maximale Gebäude- und Firshöhe die entsprechende Höhenentwicklung zu. Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich auf der Südseite Vorbauten zulässig, die den jeweiligen Baubereich um maximal 1.5m überragen. Damit werden im Sondernutzungsplan die zukünftige Lage und Dimension der Bauvolumen gesichert. Die maximale vertikale Ausdehnung wird in Knoten (m. ü. M.) angegeben.

5.3 Gestaltung

Im Sondernutzungsplan sind gestalterische Anforderungen an die neuen Gebäude festgelegt. Die Gesamtwirkung von Neubauten ist hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und in die Umgebung gut zu integrieren. Die Gestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen. Zusätzlich ist mit dem Baugesuch zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Gesamtwirkung und Einordnung in die Umgebung ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Dächer in den Baubereichen A bis E sind als Satteldächer mit den im Plan bezeichneten Firstrichtungen auszugestalten. Des Weiteren sind allfällige Photovoltaikanlagen gut in die Dachfläche zu integrieren.

5.4 Freiraum

Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung ist zu beachten, dass Stützmauern und Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis steiler als 2:3, gut zu gestalten und mit einheimischen Arten grosszügig zu bepflanzen sind. Im Umgebungsbereich, jedoch nicht im Waldabstandsreich, sind bei guter gestalterischer Abstimmung auf die Bebauung Sitzplätze sowie Kleinbauten mit einer Grundfläche bis max. 20 m² zulässig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, der detaillierte Aussagen über die Einbettung der Bauten in das bestehende und gestaltete Terrain und die konkrete Ausgestaltung und Bepflanzung für den Umgebungsbereich macht. Der bezeichnete Freihaltebereich ist gänzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen die forstliche Bewirtschaftung des Waldes nicht behindern.

5.1 Erschliessung und Parkierung

Die verkehrstechnische Erschliessung der Baubereiche hat ab der Revierstrasse zu erfolgen. Die erforderlichen Parkplätze sind ausschliesslich auf der gekennzeichneten Erschliessungsfläche oder wie im Richtprojekt aufgezeigt, innerhalb der Hauptbauten zulässig.

6 Interessenabwägung

6.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Gemäss Art. 25a PBG kann mit dem Sondernutzungsplan von den Vorschriften des Rahmenutzungsplans abgewichen werden. Im nachfolgenden Kapitel werden die Abweichungen von den Nutzungsplanvorschriften durch den Sondernutzungsplan genauer beschrieben und anschliessend die Qualitätssteigerung ausgeführt.

6.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Art.9	W2-B	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D	Haus E
Niveaupunkt	-	735.83	734.07	734.05	732.87	734.02
Gebäudehöhe	6.5	5.80	7.39	7.12	8.15	6.96
Firsthöhe	11.0	10.46	12.05	11.78	12.81	11.62
Grenz-/Str.- abstand	8.0/4.0	5.00	5.65	5.00	5.00	2.50

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in den Baubereichen B, C, D und E um maximal 1.65m
- Erhöhung der maximalen Firsthöhe in den Baubereichen B, C, D und E um maximal 1.81m
- Unterschreitung des kleinen Grenzabstand im Baubereich E um 1.50m

6.1.2 Begründung der Abweichungen

Aufgrund des steil abfallenden Geländes überschreiten die Häuser B bis E die Höhenbeschränkungen gemäss Baureglement, was eine Sonderregelung erforderlich macht. Damit kann eine homogene Überbauung mit einheitlichen Gebäude- und Firsthöhen umgesetzt werden. Die mit dem Sondernutzungsplan zugestandenen Abweichungen treten von der Revierstrasse nicht in Erscheinung beziehungsweise sorgen dafür, dass sich die Bauten besser in den Strassenraum der Revierstrasse einfügen. Innerhalb der Grundflächen sind grundsätzlich zwei Vollgeschosse zulässig, wobei bei den Häusern B bis E die Definition gemäss Baureglement aufgrund der überschrittenen Höhenmasse nicht eingehalten werden kann und somit ausnahmsweise drei Vollgeschosse zugelassen werden. Bei Haus E wird zudem der ordentliche Grenzabstand zur westlich angrenzenden Parzelle Nr. 2985W unterschritten. Diese Abweichung wird aus dem Überbauungsplan Revier-Schmidberg II übernommen.

6.2 Interessensabwägung

Dem Sondernutzungsplan Revierstrasse Süd stehen keine übergeordneten öffentlichen Interessen entgegen.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine rechtskräftig eingezonte, baureife Bauzone. Mit der Absicht, die unüberbauten Parzellen in einer dem Quartier entsprechenden, dichteren Doppelhausbebauung zu entwickeln, entspricht das Richtprojekt dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung. Damit erfüllt der vorliegende Sondernutzungsplan die übergeordneten Ziele gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Ebenfalls werden die Ziele gemäss Art. 3 RPG berücksichtigt. So führt der Sondernutzungsplan zu einer besseren Einpassung in das bestehende Quartier und die umgebende Landschaft. Dabei wird die Funktion des Waldes mitberücksichtigt und ein Freihaltebereich zwischen der Überbauung und dem südlich angrenzenden Wald eingerichtet, der die forstliche Bewirtschaftung sicherstellt.

Die mit dem Sondernutzungsplan gewährten Ausnahmen von der Regelbauweise sind durch die topografischen Bedingungen begründet und ermöglichen die Erstellung eines ortsbaulich qualitativvollen, homogenen Gebäudeensembles. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind in Anbetracht der Qualitätssteigerung durch die verbesserte Eingliederung in das Siedlungsbild angemessen und vertretbar. Die gewährten Ausnahmeregelungen gehen dabei mit der verbindlichen Setzung der Baubereiche und der Festlegung von Volumen, Ausrichtung, Proportionen, Geschossigkeit und Dachform einher. Darüber hinaus sichert der Sondernutzungsplan die Qualität des Aussenraumes und die Einhaltung eines Freihaltebereiches gegenüber dem südlich angrenzenden Wald. Zusätzlich wird mit dem Sondernutzungsplan festgelegt, dass mit dem Baubewilligungsgesuch ein Umgebungsplan sowie ein Material- und Farbkonzept einzureichen ist. Damit behält sich die Gemeinde bis zur baulichen Umsetzung weiteren Spielraum zur Qualitätssicherung vor.

Die Berücksichtigung der Interessen Dritter erfolgt so gut wie möglich unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

7 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht über den Stand der Planung informiert. Eine Mitwirkung der Bevölkerung erfolgte in geeigneter Weise entsprechend Art.34 PBG.

8 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Sondernutzungsplan wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung eingereicht.

9 Rechtsverfahren

Der Sondernutzungsplan Revierstrasse Süd wird gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und ist im Anschluss dem fakultativen Referendum gemäss Art. 36 PBG zu unterstellen. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht und auf der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen publiziert.

10 Genehmigung / Vollzugsbeginn

Der Sondernutzungsplan Revierstrasse Süd tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Rechtskraft. Der Gemeinderat bestimmt im Anschluss den Vollzugsbeginn.

Durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am:

Mit Invollzugsetzung des Sondernutzungsplans Revierstrasse Süd wird der Überbauungsplan Revier-Schmidberg II, genehmigt am 21. März 2001, im Überlagerungsbereich aufgehoben.

Durch den Gemeinderat in Vollzug gesetzt am:

11 Anhang

Dossier Überbauung Revierstrasse Süd, N. Hasler Bau AG Baumanagement / Schällibaum Ingenieure und Architekten, 08.12.2022