



Gemeinde Ober**uz**wil

Projekt Nr. 067.1.020

11. März 2024

Sondernutzungsplan Stutzenbühl

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

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Plangebiet	5
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Aufgabenstellung	6
2	Übergeordnete Planung	6
2.1	Relevante übergeordnete Planungen	6
2.2	Agglomerationsprogramm Wil	7
2.3	Kantonale Richtplanung	8
2.4	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	8
2.5	Kommunale Richtplanung	9
2.6	Kommunale Nutzungsplanung	10
2.7	Schutzverordnung Teil Kulturgüterschutz	12
3	Wichtige thematische Aspekte	13
3.1	Tangierte thematische Aspekte	13
3.2	Strassenklassierung	14
3.3	Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	15
3.4	Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	15
3.5	Naturgefahren / Oberflächenabfluss	16
4	Richtprojekt	17
4.1	Überbauungskonzept gemäss Akkurat AG 2024	17
5	Sondernutzungsplan	21
5.1	Erschliessung / Parkierung	22
5.2	Überbauung und Gestaltung	23
5.3	Umgebung	25
5.4	Energie / Ökologie / Umwelt	26
5.5	Abweichungen von der Regelbauweise	27
6	Interessenabwägung	29
6.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung	29
6.2	Ermittlung der relevanten Interessen	29
6.3	Bewertung der Relevanz	30
6.4	Auswirkungen auf die ermittelten Interessen	30
6.5	Resultat der Interessenabwägung	32
7	Verfahren	32
7.1	Vorgesehener Verfahrensablauf	32

7.2 Beratungen..... 33

7.3 Kantonale Vorprüfung 33

7.4 Anhörung und Mitwirkung..... 33

8 Beilagen 34

1 Ausgangslage

1.1 Plangebiet

Die Parzellen Nrn. 9 und 2047 liegen im nördlichen Grenzgebiet von Oberuzwil in der Nähe des Bahnhofs. Sie grenzen an die Bahnhofstrasse und die Quartierstrasse Stutzenbühlstrasse inmitten eines Wohnquartiers am Fuss vom Freudenberg. Das Gelände hat parallel zur Bahnhofstrasse eine unterschiedlich starke Steigung. Nördlich am Plangebiet angrenzend befinden sich nebst Ein- und Zweifamilienhäusern einige Terrassenhäuser. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 5'000 m².



Abbildung 1:
Orthofoto mit AV
(weiss) und Peri-
meter (rot)

geoportal.ch,
Januar 2024

1.2 Anlass der Planung

Der brachstehende Gewerbebau wurde früher durch das Unternehmen Amrhein AG genutzt, das heute in einer neuen Produktionshalle in Uzwil tätig ist. Daher haben die beiden Parzellen ein grosses Entwicklungspotential und sollen flächensparend gemeinsam zu einer Wohnüberbauung entwickelt werden.

Auf Basis des Richtprojekts, welches durch das Architekturbüro Baumschlager Hutter Partners und das Entwicklungsbüro Akkurat AG erarbeitet wurde, sollen nun mit einem Sondernutzungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Projektumsetzung geschaffen werden.

1.3 Aufgabenstellung

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Überbauung Stutzenbühl erfordert die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans. Mit einem Sondernutzungsplan werden die vorgängig definierten Absichten auf Basis des Richtprojekts konkretisiert.

Es sollen an dieser Lage die Grundvoraussetzungen einer dichten und an die besonderen örtlichen Verhältnisse angepassten Überbauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Relevante übergeordnete Planungen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

Übergeordnete Planungen	relevant
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare	
Agglomerationsprogramm Wil	X
Kantonale Richtplanung	X
Kommunale Strategien und Konzepte	
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Nutzungsplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	X

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

2.2 Agglomerationsprogramm Wil

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zentrumsregion Uzwil. Gemäss Agglomerationsprogramm ist die Erstellungspflicht und -recht von Parkplätzen auf privatem Grund situationsgerecht im Rahmen des Sondernutzungsplans zu behandeln. Zudem soll insbesondere in der Zentrumsregion der Fussverkehr im Umfeld der ÖV-Haltestellen, Ortskernen und Schulhäusern gestärkt werden.

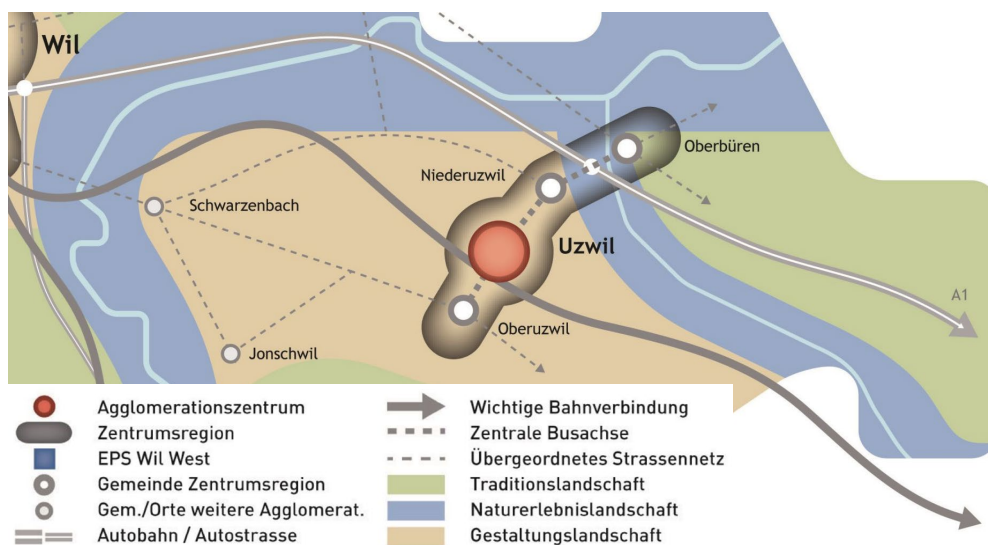


Abbildung 2: Zukunftsbild schematisiert mit Kernüberlegungen zur funktionalen und räumlichen Entwicklung

Metron 2016

2.2.1 MIV 5.5 Umsetzung Parkraummanagement

In einem regionalen Parkraummanagement Konzept wurden, durch Erkenntnisse aus der 2. und 3. Generation des AP, Handlungsgrundsätze und Massnahmen für Gemeinden für die öffentliche und private Parkierung formuliert. Ziel ist es die MIV-Nachfrage ausgerichtet auf die Ziele der Verkehrsentwicklung zu steuern.

Ein Bestandteil des Massnahmen-Sets beschäftigt sich mit der Regelung zur privaten Prämierung (R5.5c) in Zentrumsregionen. Dabei wird die Schaffung von Voraussetzungen für autoarme und autofreie Nutzungen und die Verankerung von Mobilitätsmanagement in Arealentwicklungen (Nutzungs-Bonus in Abhängigkeit zum Mobilitätskonzept) formuliert. Zudem könnte nach dem Kapitel 3.8.3 des Berichts die Gemeinde im Rahmen eines Sondernutzungsplans auf die Ersatzabgabe bei Nichterstellung verzichten.

2.2.2 Teilstrategie Verkehr: Langsamverkehr

Die Teilstrategie Verkehr verlangt sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen. Dementsprechend sollen diese sicher, angemessen breit gestaltet sein und zudem sollen Netzlücken geschlossen werden. Es ist allerdings keine konkrete Massnahme in der Umgebung vorgesehen.

2.3 Kantonale Richtplanung

Der Kantonale Richtplan macht für das Planungsgebiet keine spezifischen Aussagen. Das Gebiet befindet sich im «Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzung» innerhalb des urbanen Verdichtungsraums.

2.4 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

Das Planungsgebiet war innerhalb der Ortsplanungsrevision bereits Teil einer Bebauungsstudie. Im gesamten Testgebiet soll längerfristig Wohnraum für 110 Personen ermöglicht werden. Es wurde festgestellt, dass der östliche Teil des Studienperimeter sich vom westlichen Teil in seiner Struktur unterscheidet. Deshalb sollen dort Ersatzbauten für den bestehenden Gewerbe-Längsbau möglich sein. Dabei ist die Erschliessung der einzelnen Grundstücke aufgrund des Gefälles und der Parzellenstruktur eine grosse Beachtung zu schenken. Als informelle Aktivierungsmassnahmen sollen Grundeigentümergegespräche stattfinden und die Entwicklungsansätze vertieft werden, um das Bebauungspotenzial aufzuzeigen. Als weiterführende Massnahme ist die Sondernutzungsplanung vorgesehen. Zur Sicherung der Erschliessung könnte ein verwaltungsrechtlicher Vertrag in Betracht gezogen werden.

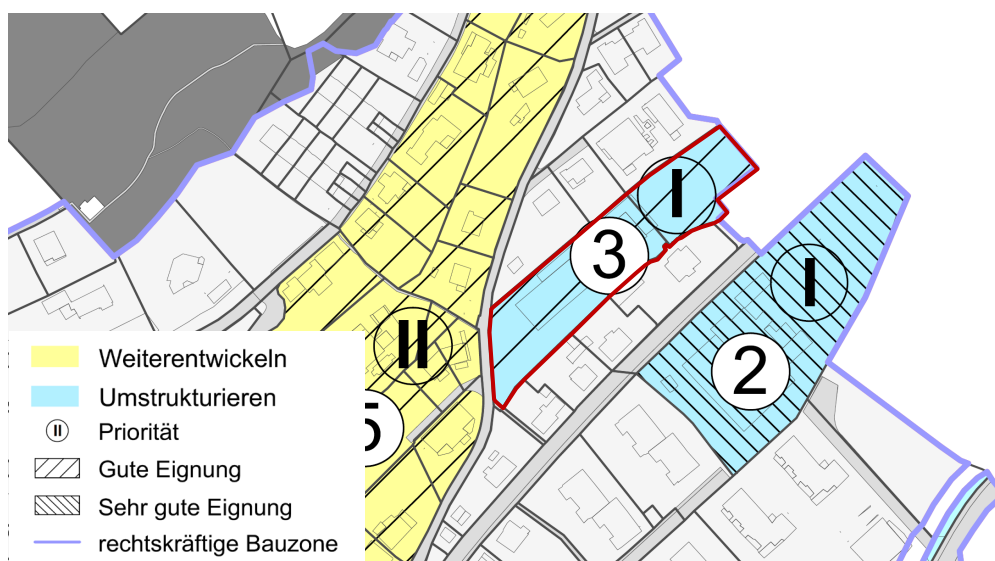


Abbildung 3:
Strategieplan Innenentwicklung
und Perimeter
(rot)

Oberuzwil, August 2020

2.5 Kommunale Richtplanung

Nach dem Richtplanbeschluss «S 2.2.3 Innenentwicklungsgebiet Stutzenbühl Ost» ist die Erstellung eines Sondernutzungsplans aufgrund der ortsbaulich exponierten Hanglage, der Erschliessungsaspekte, etc. erforderlich.

Die angrenzende Bahnhofsstrasse soll nach dem Richtplanbeschluss V 2.1.1 im Rahmen des Bauvorhabens Bahnhofstrasse (baulicher Unterhalt) gemäss dem kantonalen 17. Strassenbauprogramm in den nächsten Jahren saniert werden.

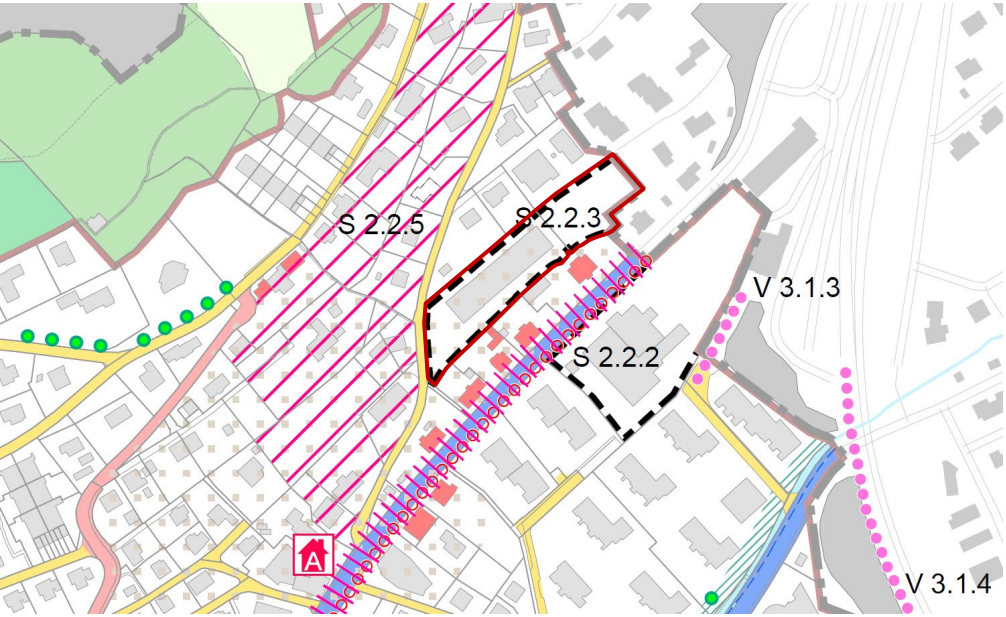


Abbildung 4:
Ausschnitt Kom-
munaler Richt-
plan und Peri-
meter (rot)

Oberuzwil,
2023

Siedlung			Verkehr		
Ausgangs- lage	Richtplan- inhalt	Kapitel Richt- plantext	Ausgangs- lage	Richtplan- inhalt	Kapitel Richt- plantext
		Baugebiet gemäss neuem Zonenplan		V 2.1	Strassensanierung
	S 2.2	Innenentwicklungsgebiet			Hauptverkehrsstrasse
	S 2.2	Aufwertung / Erneuerung			
		Kulturobjekt geschützt (Gebäude (inkl. Teilschutz), Anlage) gem. Schutzverordnung			

2.6 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet liegt mit rund 5'000 m² mehrheitlich in der Wohnzone W11.0 und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. In einem Sondernutzungsplan nach Art. 7 BauR müssen die besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen und die Erschliessung geregelt werden.

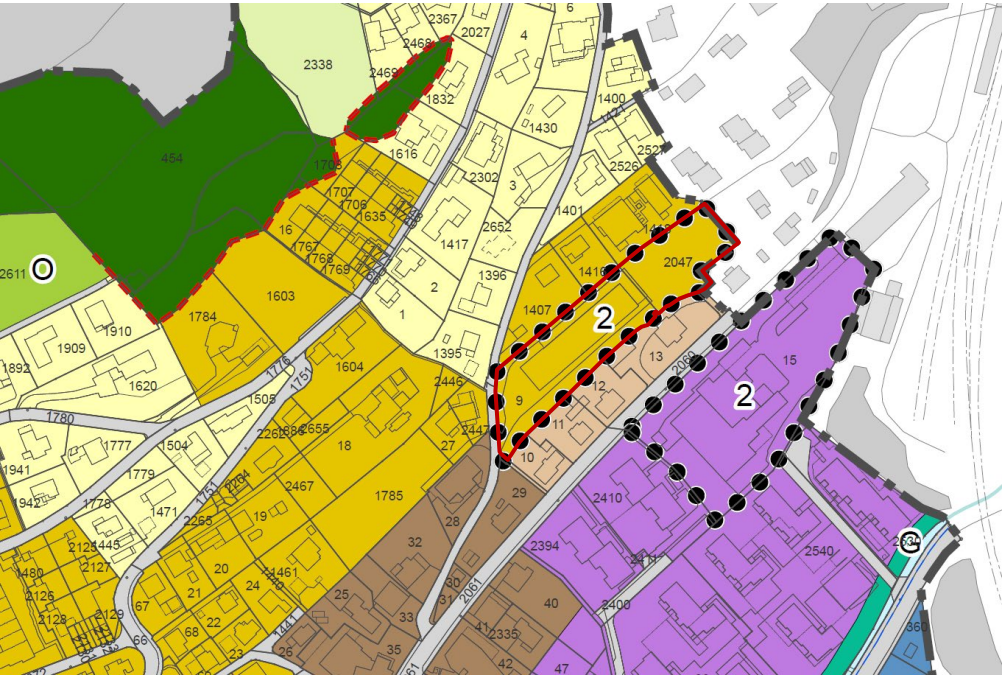


Abbildung 5:
Ausschnitt Zo-
nenplan und Pe-
rimeter (rot)

Oberuzwil,
Juli 2023

Festlegungen

Hinweise

Zonen Baugebiet

- W9.5 Wohnzone
- W11.0 Wohnzone
- K12.5 Kernzone
- K15.0 Kernzone

Überlagerte Zonen

- SNP P Sondernutzungsplanpflicht
Zweck des Sondernutzungsplans:
2) Besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, Erschliessung

Verkehrsfläche innerhalb Bauzone

Das revidierte Baureglement der Gemeinde Oberuzwil (BauR) definiert die Regelbauweise der Parzellen mit den Art. 5, 6 und 13 BauR. Auf dem im Zonenplan dargestellten Teilgebiet gilt Art. 7 BauR für die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans.

Art. 7 Sondernutzungspläne

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 begleitend:

- a) Qualität der Evaluation;
- b) Vorliegen eines konkreten Projekts;
- c) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- d) hochwertige Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- e) hochwertige, auf die Bedürfnisse der Benutzer/innen ausgerichtete und ökologisch wertvolle Gestaltung des Aussenraums;
- f) optimale Ausführung der Bauten in Bezug auf Lärmschutz, Energieverbrauch und Umweltbelastung;
- g) besondere Berücksichtigung der Wohnhygiene;
- h) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung;
- i) mehrheitlich unterirdische, respektive gedeckte Anordnung der Autoabstellplätze.

2.7 Schutzverordnung Teil Kulturgüterschutz

Die Parzelle Nr. 9 liegt nach der Schutzverordnung, welche am 27. Dezember 2013 genehmigt wurde, im sensiblen Ortsgebiet OSB (Ortsbild B). Zudem ist das alte Fabrikgebäude mit der Assek. Nr. 179 als Hinweis im ISOS¹ unter dem Eintrag «4.07» aufzufinden. Die südlich angrenzenden Parzellen gehören zum Ortsgebiet OSA (Ortsbild A). Darin enthalten sind geschützte Baugruppen und ein geschütztes Einzelobjekt. Die Bauten des Projekts haben sich insbesondere betreffend Volumetrie und Materialisierung so die Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

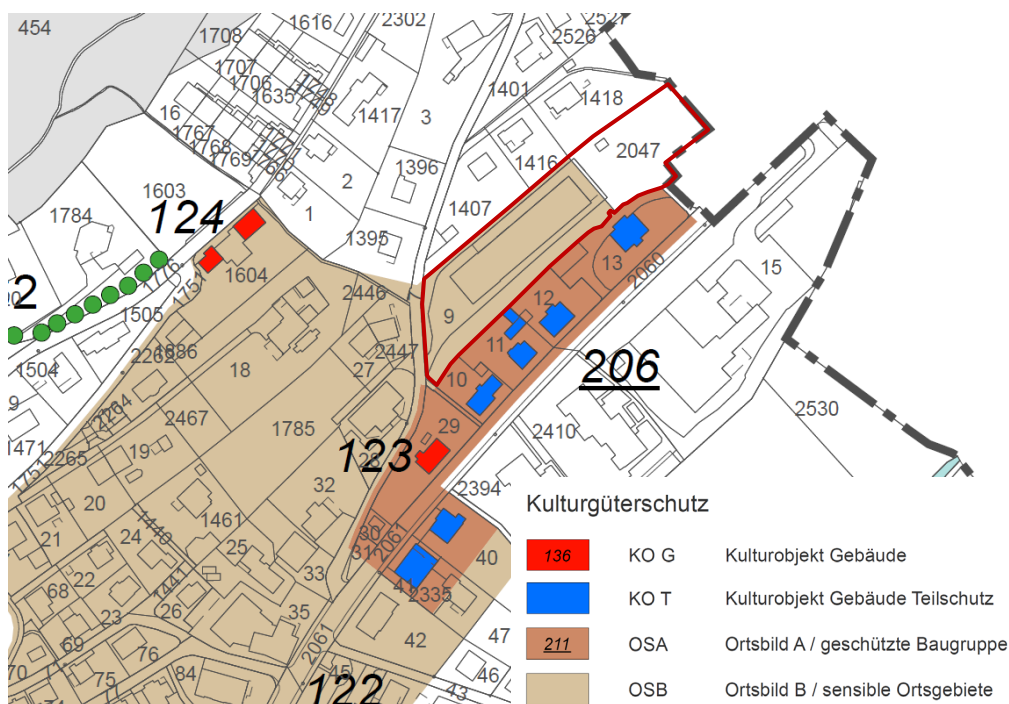


Abbildung 6:
Ausschnitt
Schutzverord-
nung und Peri-
meter (rot)

Oberuzwil,
Dezember 2013

¹ Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (2006); Oberuzwil weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf.

3 Wichtige thematische Aspekte

3.1 Tangierte thematische Aspekte

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

Wichtige thematische Aspekte	tangiert
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	
Erschliessung Werkleitungen	
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	
Grundwasserschutz	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	
Wald	
Kataster der belasteten Standorte	
Lärm	
Nicht ionisierende Strahlung	
Grunddienstbarkeiten	

Die tangierten, thematischen Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

3.2 Strassenklassierung

Entlang des Planungsperimeters befindet sich die Stutzenbühlstrasse als Gemeindestrasse 2. Klasse. Die von der Freudenbergstrasse zur Stutzenbühlstrasse und weiter zur Bahnhofstrasse führende Fussverbindung ist nicht als Weg klassiert. Der revidierte Gesamtstrassenplan ist zurzeit im Rechtsverfahren. In diesem Zusammenhang werden allfällige Anpassungen am Wegnetz durch den Gemeinderat diskutiert.

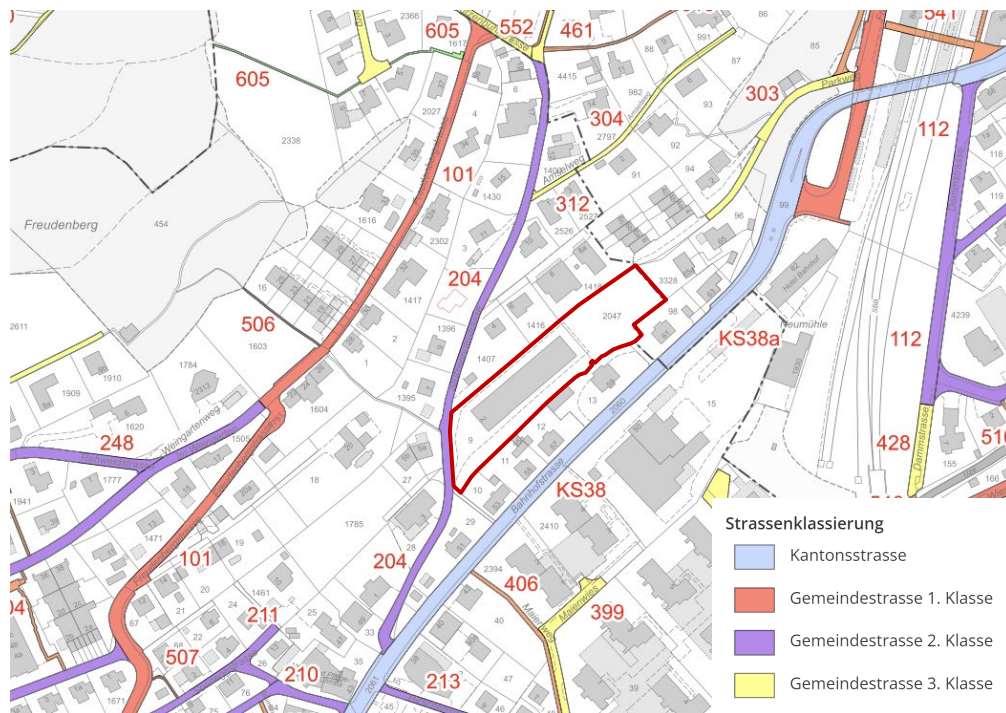
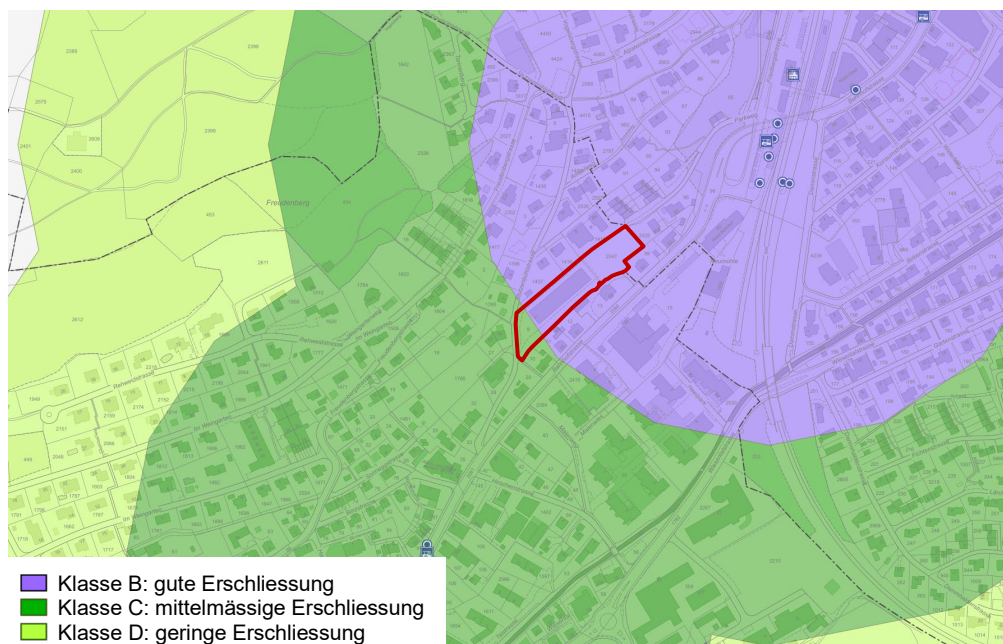


Abbildung 7:
Ausschnitt
Strassenklassie-
rung und Peri-
meter (rot)

Geoportal, Januar
2024

3.3 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Bahnhof Uzwil und der Bushaltestelle Oberuzwil, Drogenrie und befindet sich in den ÖV-Güteklassen B und C. Eine direkte Wegverbindung zum Bahnhof via Parkweg besteht jedoch zurzeit nicht.



3.4 Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr

Das Planungsgebiet ist durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Veloverkehr über die Stutzenbühlstrasse mit einer Geschwindigkeitslimite von 30 km/h erreichbar. Der Fussverkehr hat zusätzlich die Möglichkeit, über die Treppe auf der Parzelle Nr. 9 oder durch einen Ausbau des Zugangs zur Bahnhofstrasse auf die Parzelle Nr. 2047 zu erreichen. Im Rahmen der Sanierung der Bahnhofstrasse wird die Sicherheit des Fussverkehrs verbessert. Der Gehweg wird verbreitert und auf beiden Strassenseiten ausgebaut. Zudem wird der Fussgängerstreifen für bessere Sichtbeziehungen verschoben.

Eine weitere Erschliessungsmöglichkeit über die Privatstrasse «Parkweg» auf dem Gemeindegebiet von Uzwil wäre anstrebenswert. Mithilfe einer Fussgängerverbindung des Parkwegs mit der Stutzenbühlstrasse könnte das Fussverkehrsnetz verbessert werden. Sie kann allerdings nur durch eine Dienstbarkeit und somit dem einstimmigen Einverständnis der beiden angrenzenden Stockwerkeigentümerschaften ermöglicht werden.

3.5 Naturgefahren / Oberflächenabfluss

Es sind keine Naturgefahren im Plangebiet vorhanden.

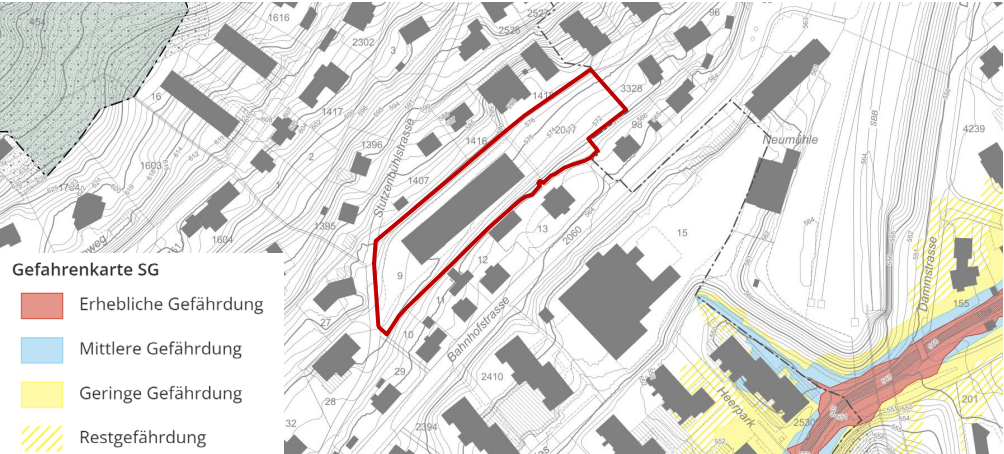


Abbildung 9:
Naturgefahren
und Perimeter
(rot)
Geoportal, Januar
2024

Die Gewerbehalle auf der Parzelle Nr. 9 wirkt wie ein Riegel im Falle von starken Niederschlägen und lässt das Oberflächenwasser entlang dessen Fassade sammeln. Die Sondernutzungsplanung sollte deshalb Bauten mit grosser Gebäudelänge vermeiden für geringere Belastungen.

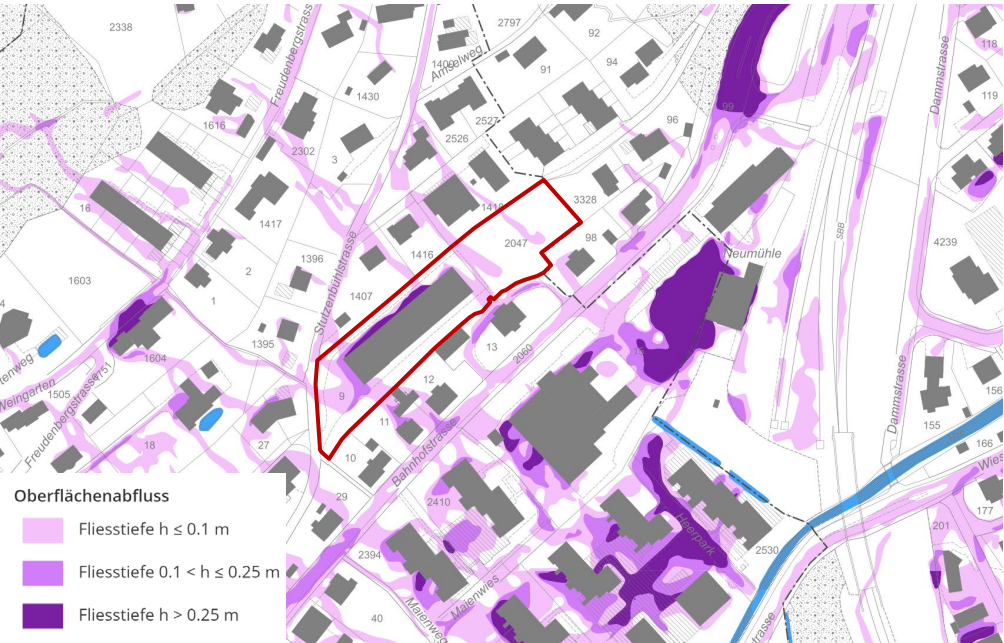


Abbildung 10:
Oberflächenab-
fluss und Peri-
meter (rot)
Geoportal, Januar
2024

4 Richtprojekt

4.1 Überbauungskonzept gemäss Akkurat AG 2024

4.1.1 Städtebau / Kontext

Der Südosthang des Freudenbergs, am nördlichen Grenzgebiet von Oberuzwil, ist ein Wohnquartier, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Alters und Grösse. Diese sind meist als zwei- bis viergeschossige Punktbauten oder Terrassenhäuser mit Steil- oder Flachdächern ausgebildet.



Abbildung 11:
Erdgeschoss

Richtprojekt, Akkurat AG,
29. Februar 2024

Die geplante Neuüberbauung soll als Ersatz für die Schreinerhalle der Amrhein AG erstellt werden. Das Projekt sieht vier für sich stehende, in sich gestaffelte Volumina vor, die sich analog zur abgebrochenen Halle längs dem Hang entlang in die Umgebung eingliedern. Die dreigeschossigen Gebäude im östlichen Bereich der Parzelle nehmen mit ihren Abstufungen Rücksicht auf die nördlichen Bestandesbauten. Der erhöhte Abstand der Nachbargebäude zum westlichen Teil der Neubebauung lässt vier Geschosse zu. Auch hier wird dem Ausblick durch Abstufungen Rechnung getragen. Diese Höhenversätze sorgen neben der wohltuenden Auflockerung der Bauten, eine gewünschte städtebauliche Hierarchisierung innerhalb des Ensembles und somit einen Bezug zum heterogenen Kontext.

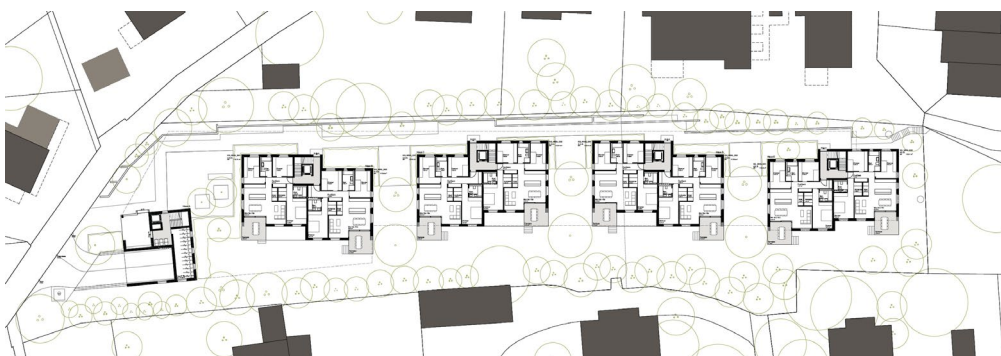


Abbildung 12:
Erdgeschoss

Richtprojekt, Akkurat AG,
29. Februar 2024

4.1.2 Erschliessung

Die Mikrolage des Neubauprojektes ist vorteilhaft und für unterschiedliche Anspruchsgruppen interessant, zumal sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe befinden. Die Gebäudekörper werden jeweils ebenerdig und rollstuhlgerecht erschlossen. In Eingangsnähe finden sich auch Bereiche Fahrräder. Die Tiefgarage mit insgesamt 53 Abstellplätzen bietet Raum für genügend Personenwagen weitere Abstellplätze für insgesamt 62 Zweiradfahrzeuge.



Abbildung 13:
Sockelgeschoss

Richtprojekt, Ak-
kurat AG,
29. Februar 2024

4.1.3 Freiraumkonzept

Die Landschaftsterrasse des Baufeldes wartet als Auftakt mit einem leicht von der Strasse zurückversetzten Quartierplatz auf, wo ein Brunnen, Sitzgelegenheiten sowie eine einrahmende, attraktive Dauerbepflanzung eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen. Allgemein werden die geplanten Neubauten von üppigen Grünstrukturen begleitet; die heute dicht mit einheimischen Gehölzen bewachsene Nord- und Südböschung soll auch zukünftig das Areal prägen. Im inneren Perimeter strukturieren und begleiten fließende Blütenstauden- und Gehölzbänder die ausgedehnte West/Ost- Erschliessungsachse. Hier besteht die Möglichkeit, oberhalb der weg begleitenden Stützmauern Kräuter und andere Nutzpflanzen anzubauen. Dieser zentralen Begegnungs- und Erschliessungszone kommt eine wichtige Bedeutung für den sozialen Austausch innerhalb der neuen Bebauung zu.



Abbildung 14:
Freiraumgestal-
tung

Richtprojekt, Ak-
kurat AG,
3. Februar 2024

Am Hauptweg, der als «Steinparkett» angelegt ist, sind einzelne wegnähe Spielzonen angegliedert. Die privaten Erdgeschossgärten bilden ein durchgehendes, individuell nutzbares grünes Band. In den Zwischenräumen der Baukörper soll die Landschaft von Nord nach Süd räumlich durchfließen. Entlang der Erschliessungszone dient eine lineare, blendfreie

Beleuchtung als Orientierungshilfe und führt atmosphärisch angenehm zu den einzelnen Gebäudezugängen. Diese wiederum sind gut erkennbar ausgeleuchtet und bilden eine klare Adressierung.

Innerhalb vom Planungsperimeter sind vier Spielbereiche definiert. Der Bereich A beinhaltet Wege und Vorplätze, einen Hartbelag als Wohnstrasse für diverse Spiel- und Sportformen. Die drei Bereiche B werden als möblierte Spielbereiche mit diverser Ausstattung und Materialisierung ausgewiesen. Der Quartierplatz wird im Bereich C umgesetzt. Er bietet Raum für Quartierfeste, Begegnungen und diverse Spieltätigkeiten. Dieser Platz ist mit der Notfallzufahrt koordiniert und daher wird die Notfallstellfläche als Hartbelag realisiert.

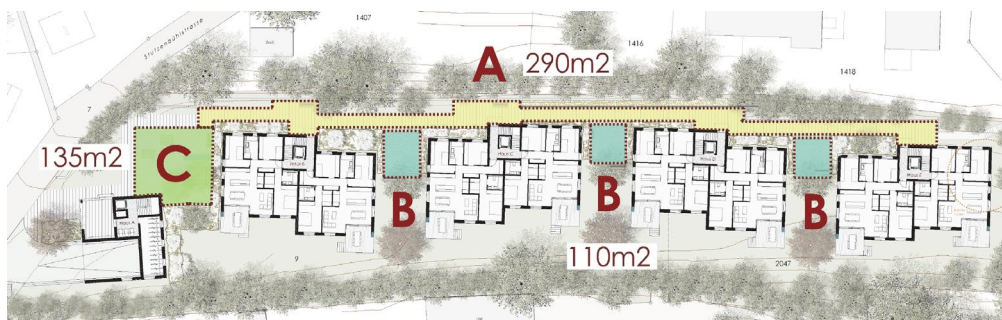


Abbildung 15:
Spiel- und Be-
gegnungsflä-
chen

Richtprojekt, Ak-
kurat AG,
29. Februar 2024

4.1.4 Wohnkonzept

Das Wohnkonzept sieht vorwiegend einen Mix von 3.5 - 5.5-Zimmer-Wohnungen vor. Insgesamt werden 25 Wohneinheiten angeboten. Dieser standortgerechte Wohnungsmix schafft eine Durchmischung der Bewohnerschaft und somit einen sozialen Mehrwert.

Die Einheiten verfügen über Einbauküchen, eine Garderobe und mindestens zwei Nasszellen. Die Wohnqualität der Wohnungen wird durch private Aussenräume in Form von Balkonen oder nach Süden gerichteten Terrassen zusätzlich gesteigert.

Neben den wohnungsinternen Reduits erhält jede Einheit einen Abstellraum im Untergeschoss. Hier ist ausserdem für jedes der vier Gebäude ein eigener Technikraum mit entsprechender Ausstattung vorgesehen.

4.1.5 Materialisierung / Fassaden

Die wohlproportionierten Neubauten fügen sich durch ein ruhiges Fassadenbild sanft in die Umgebung ein. Es lässt Rückschlüsse auf die innere Wohnstruktur des Grundrisses zu, ohne jedoch zu viel Einblick zu gewähren. Vor- und Rücksprünge der Fassaden ergänzen die vertikale Staffelung und gliedern die Baukörper zusätzlich. Umlaufende, leicht vorstehende Metallbänder strukturieren den Bau horizontal und machen die Geschossigkeit der gestaffelten Volumina ablesbar. Die Holz-Metall-Hybridfassadenstruktur in Massivbauweise verleiht den Baukörpern ein elegantes, und dennoch der Natur verbundenes Antlitz.

Die Fenster sind als dunkle Holz-Alu-Fenster konzipiert. Als aussenliegender Sonnenschutz kommen Rafflamellen im gleichen Farbton wie der die Fensterrahmen zum Einsatz. Die angehängten Balkone wirken wie offene Schubladen, die sich aus dem Hauptvolumen schieben. Die obersten Flachdächer sind extensiv begrünt und mit PV-Elementen bestückt.



Abbildung 16:
Visualisierung
der Hauptbauten
Blickrichtung
Norden (links
Haus A, Mitte
Haus B, rechts
Haus C)

Richtprojekt, Ak-
kurat AG,
2. Februar 2024

5 Sondernutzungsplan

Der Sondernutzungsplan Stutzenbühl setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Sondernutzungsplan Situation 1:500
- Besondere Vorschriften
- Beilagepläne
- Planungsbericht



Abbildung 17:
Sondernutzungsplan Stutzenbühl

Der Sondernutzungsplan Stutzenbühl ermöglicht eine Neuüberbauung des Areals und orientiert sich am Richtprojekt vom 29. Februar 2024. Er stützt sich zudem auf das Baureglement der Gemeinde Oberuzwil, welches sich zurzeit noch zur Genehmigung beim Kanton befindet. Der Sondernutzungsplan bezweckt eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität mit besonders guter Wohnqualität sowie eine besonders gute Integration ins bestehende Ortsgefüge und die Topografie. Zudem sollen mittels besonderer Bauweise eine Verdichtung nach innen und qualitätsvolle Aussenräume geschaffen werden.

5.1 Erschliessung / Parkierung

Das Planungsgebiet wird durch den motorisierten Verkehr (MIV) ausschliesslich über die Stutzenbühlstrasse zweckmässig erschlossen. Sie verfügt über alle Parkieranlagen für den MIV einschliesslich der Besucherparkfelder. Die Einfahrt und zugleich Rampe der Tiefgarage dient als oberirdische Erschliessungsfläche der Überbauung. Das Tor der Tiefgarageneinfahrt ist in die Hauptbaute A zu integrieren. Die Sichtweitenüberprüfung gemäss SN 40 273a und die Schleppkurvenprüfung wurden nach der Beilage B2 «Situation Einfahrt TG 1:200» durchgeführt und entsprechend im Sondernutzungsplan aufgenommen.

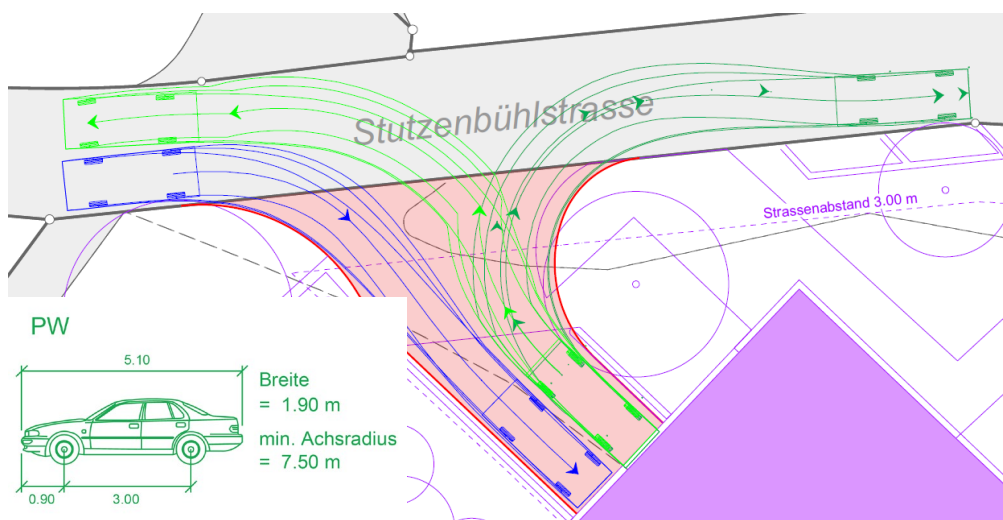


Abbildung 18:
Schleppkurven-
überprüfung

Situation Einfahrt
TG, Wälli AG
Februar 2024

Die interne Erschliessung nördlich der Hauptbauten dient als zweckmässige oberirdische Erschliessungsfläche für den Veloverkehr zu den im Situationsplan bezeichneten Veloabstellanlagen und den Fussverkehr. Der Weg verfügt über eine Breite von mind. 1.5 m und daher sollte der Veloverkehr im Schritttempo geführt werden, um die Sicherheit des Fussverkehrs und der Nutzenden der Spiel- und Begegnungsbereichen zu gewährleisten. Im Sondernutzungsplan wird optional eine Verlängerung des Fussweges bis zum Privatweg in Uzwil (Parzellen Nr. 95) gewährleistet. Im Sondernutzungsplan wird optional eine Verlängerung des Fussweges bis zum Privatweg in Uzwil (Parzellen Nr. 95) gewährleistet.

In der Tiefgarage sind für alle Parkfelder der Bewohnenden Vorbereitungen zu treffen, um eine bauliche Nachrüstung mit E-Ladestationen zu ermöglichen. Die Ausbaustufe A des Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge» von August 2020 dient als Orientierung der Ausführung. Bei Möglichkeit sollen auch entsprechende Vorbereitungen für Elektrofahrräder getroffen werden.

Die Notzufahrt muss nach der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinie) folgende Belastungsanforderungen gewährleisten:

- Gesamtgewicht 18 t
- Bodendruckfestigkeit nicht unterkellert = 800 kN/m²
- Bodendruckfestigkeit unterkellert: 144 kN punktförmige Stützenlast bei einem Stützenteller von 0.18 m².

Der entsprechende Nachweis ist in der Beilage B2 «Situation Einfahrt TG 1:200» ersichtlich.

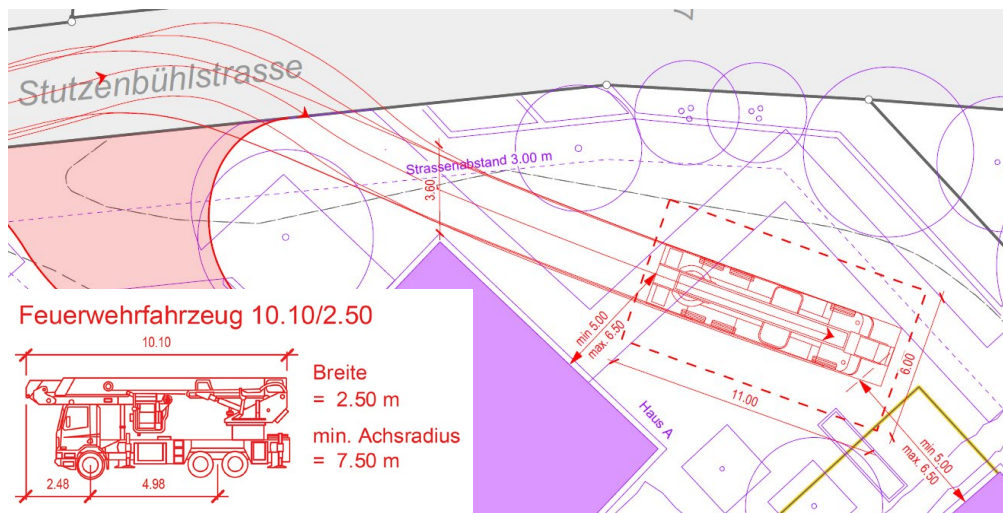


Abbildung 19:
Notzufahrt nach
FKS-Richtlinie

Situation Einfahrt
TG, Wälli AG
Februar 2024

5.2 Überbauung und Gestaltung

Die Grundflächen für Hauptbauten bestimmen die Lage und Stellung der Wohngebäude und dessen horizontale Ausdehnung. Die festgelegte maximale Gebäudehöhe entspricht bei allen Bauten der maximalen Gesamthöhe, da es sich um Flachdachbauten handelt. Die Höhenkoten in Meter über Meer liegen im westlichen Bereich am höchsten und werden mit jedem Hauptgebäude tiefer. Der Spielraum zwischen dem Richtprojekt und den definierten Höhenkoten ist im Westen zudem mit 25 cm im Vergleich zum Osten mit 50 cm am tiefsten. Dadurch wird auf die ortsbauliche Situation im Westen und der nahen Umgebung Rücksicht genommen. Zudem wird ermöglicht die Grundfläche mit maximal 80 cm zu unterschreiten, um einen Spielraum in der horizontalen Ausdehnung zu ermöglichen. Bei einer höheren Unterschreitung ist dies entsprechend architektonisch und ortsbaulich zu begründen, um die Qualitäten des Richtprojekts zu erhalten.

Jede Hauptbaute wird gemäss dem Richtprojekt mit Balkonen realisiert. Diese sind innerhalb der im Plan bezeichneten Grundflächen für Vorbauten zulässig. Zudem sind Vordächer vor den im Plan bezeichneten Hauszugängen mit einer Fläche von jeweils maximal 4.0 m² erlaubt. Dadurch wird die maximale Fläche für frei auskragende Vordächer definiert, welche man in ihrer horizontalen Ausdehnung beliebig anordnen darf. Frei auskragende Vordächer können im Gegensatz zu Pergolen für die Loggien auf den Dachterrassen in den im Plan bezeichneten Grundflächen erstellt werden.

Die Sockelbaute, welche mehrheitlich als Tiefgarage benutzt wird, muss in der Terraingestaltung vollständig überdeckt und begrünt werden und unterhalb des gestalteten Terrains liegen. Aufgrund der Hanglage darf sie einzig talseitig angrenzend an die Hauptbauten maximal 1.80 m über das massgebende Terrain ragen. Die Sockelbaute tritt nur im Bereich der Hauptbaute als Teil der Fassade sowie im Bereich der Tiefgaragenzufahrt in Erscheinung.

Das Richtprojekt ist bezüglich der architektonischen Gestaltung wegleitend. Bei der Ausarbeitung vom Material- und Farbkonzept oder bei Abweichungen vom Richtprojekt ist dem sensiblen Ortsbild (OSB) und der talseitig angrenzenden geschützten Baugruppe (OSA) angemessen bei der architektonischen Gestaltung Rechnung zu tragen. Bei der Erstellung des Material- und Farbkonzepts ist die Fassadengestaltung und -farbgebung zu berücksichtigen. Die Farbgebung der Fassaden ist dezent zu wählen und im Material- und Farbkonzept festzulegen. Dadurch soll die Einordnung der Überbauung in die Umgebung und die gestalterische Abstimmung mit den Zielen des Ortsbildschutzes gewährleistet werden. Gemäss der Schutzverordnung muss eine gute Gesamtwirkung durch die Volumetrie und Materialisierung entstehen. Zudem muss zur Beurteilung seitens der Baubewilligungsbehörde eine unabhängige Fachmeinung eingeholt. Für eine möglichst reibungslose Abwicklung des Bauvorhabens wird der Bauherrschaft empfohlen frühzeitige mit den Baubehörden Kontakt aufzunehmen.

Nach der Erstellung der Neuüberbauung können durch die einzelnen Eigentümer Windschutzverglasungen und Wintergärten erstellt werden. Jede einzelne Anbaute oder Anlage hat sich allerdings am Material- und Farbkonzept zu orientieren. Sie müssen zudem einheitlich gestaltet werden. Demnach ist für die Baubehörde das erste Bauprojekt aus Sicht der Einheitlichkeit richtungsweisend.



Abbildung 20:
Visualisierung
der Hauptbauten
Blickrichtung
Osten (links
Haus C, Mitte
Haus B, rechts
Haus A)

Richtprojekt, Ak-
kurat AG,
2. Februar 2024

Die Hauptbauten sind alle mit einem Flachdach zu versehen. Die Gestaltung der extensiven Begrünung der Flachdächer und der Überdeckung der Sockelbaute orientiert sich an der SIA-Norm 312 vom 1. November 2013. Die Dachflächen der Bauten in der Grundfläche B2, C2, D2 und E2 können durch die höhergelegene Wohnung der benachbarten Grundfläche als Terrassen genutzt werden. Dadurch erhalten vier Wohnungen einen Zugang zu einem

grosszügigen Aussenraum. Alle restlichen Teile der Dachflächen, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, müssen mit Photovoltaikanlagen bebaut und extensiv begrünt werden. Die extensive Begrünung der Dachflächen soll sich auf die Photovoltaikanlagen abstimmen.

5.3 Umgebung

Die Attraktivität der Wohnsiedlung wird wesentlich durch den Freiraum gegeben. Deshalb werden mit dem Sondernutzungsplan gestalterische und formelle Anforderungen bezüglich der ökologischen und ästhetischen Ausprägungen sowie der Nutzungsvielfalt gestellt. Bei der Baueingabe sind daher mit dem Plan «Freiraumgestaltung» die massgebenden Punkte im Massstab 1:200 darzustellen. Er sichert die Qualitäten des bestehenden und zukünftigen Freiraums, welche in den besonderen Vorschriften festgehalten sind.

Die neue Geländemodellierung muss eine besonders gute Integration in die Topografie gewährleisten. Daher muss die Sockelbaute der Hauptbauten mit der Tiefgarage passend eingliedert werden, sodass sich die Böschungen und Abgrabungen mit den privaten Umgebungsbereichen gut in die Umgebung einpassen und einheitlich gestaltet sind. Dabei ist für eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage bei Bepflanzungen zu achten. Die Überdeckung muss bei Bäumen mindestens 1.5 m und für die übrigen begrünten Umgebungsbereiche mindestens 0.60 m betragen.

Im Sinne der Geländegestaltung sind Stützmauern erlaubt. Sie dürfen allerdings weder aus Granit noch aus geradlinigen Steinblöcken bestehen. Dadurch wird eine eher naturnahe und lokaltypische Gestaltung im Sinne von Trockensteinmauern ermöglicht. Zwischen den Hauptbauten und bei der Rampenanlage müssen je ein Hochstammbaum gepflanzt werden. Damit die Bäume bereits über eine stattliche Grösse nach der Bauabnahme aufweisen, müssen sie beim Zeitpunkt der Pflanzung über einen Stammumfang von mindestens 25 cm verfügen. Die Messposition des Umfangs liegt 1 m höher als das gestaltete Terrain.

Die Umgebung ist in den Umgebungsbereich U1 und U2 aufgeteilt. Der Bereich U1 dient der allgemeinen Benützung und U2 der innerhalb der bezeichneten Bereiche der privaten Benützung oder als ökologische Ausgleichsfläche. In den unterschiedlichen Bereichen gelten die Bestimmungen der Umgebungsgestaltung, sowie des Umgebungsbereichs U1 oder U2 und die jeweils auf den bestimmten Bereich zugeschnittenen Bestimmungen. Zwischen dem Umgebungsbereich U1 und U2 kann ein sorgfältig abgestimmter Übergang zwischen privaten und halböffentlichen Flächen mithilfe einer Hecke bestehend aus möglichst einheimischen Gehölzen oder anderen gestalterischen Mitteln ermöglicht werden.

Der private Umgebungsbereich ist ausschliesslich für die Erdgeschosswohnungen bestimmt. Es können private Grünflächen, Pflanzgärten, Sitzplätze und Treppenanlage in Abstimmung auf die Umgebung und Geländemodellierung erstellt werden. Tote Einfriedungen wie beispielsweise Zäune und Kleinbauten sind nicht erlaubt. Dadurch werden Sichtschutzwände und andere baulich trennende Elemente verhindert.

Der Grünbereich beinhaltet die bestehenden erhaltenswerten Pflanzen und dessen Ergänzung mit neuen Gehölzen. Demnach sind bereits natürlich gewachsene Hecken und mehrere Bäume vorhanden, welche mehrheitlich erhalten werden sollen. Durch die Neuüberbauung soll dieser Grünraum gezielt durch Neupflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

Die Kriterien bei Neupflanzungen sind die Klimarobustheit, die Standortgerechtigkeit und die Herkunft. Es sind möglichst einheimische Arten in einer grossen Vielfalt zu verwenden, um eine hohe Klimarobustheit und einen hohen ökologischen Wert zu gewährleisten, wobei keine invasiven Neophyten verwendet werden dürfen.

5.4 Energie / Ökologie / Umwelt

Das Areal ist gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Oberuzwil im Trennsystem zu entwässern. Die grosse Sockelbaute und die Berücksichtigung des GEPs erfordern allfällige Retentions- und Versickerungsmassnahmen. Sie sind bei der Baueingabe mit einem Konzeptplan und dazugehörigen Unterlagen bei der Baueingabe mit der Bauverwaltung zu koordinieren und festzulegen.

Die Hauptbauten und dazugehörige Bauten sind nach dem Minergie-Standard zu erstellen oder alternative Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung zu treffen. Die Massnahmen sind auf der Basis eines Energiekonzepts zu erstellen, um eine gut wärmedämmende Gebäudehülle, den Einsatz von erneuerbaren Energien und ein effizientes Beleuchtungskonzept aufzuweisen. Sie orientieren sich dabei an den Vorgaben eines Minergie-Standards.

An der im Plan bezeichneten Stelle muss ein Unterflurcontainer für Kehricht und westlich daneben ein Container für die Bioabfuhr entsprechend der Vorgaben der Gemeinde erstellt werden.

5.5 Abweichungen von der Regelbauweise

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss dem Baureglement von Oberuzwil (beschlossen: Juli 2023) tabellarisch aufgeführt und umschrieben.

Thema	Regelbauweise	Sondernutzungsplan	Abweichung
Grenzabstand klein [m]	4.5	4.5	0.0
Grenzabstand gross [m]	7.0 <i>Die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände zu gleichen Teilen auf mehrere Hauptwohnseiten ist zulässig, wenn ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.</i>	A: 5.75 B-E: 7.0	A: 0.00 ² B-E: 0.00
Strassenabstand [m]	3.0	5.25	+2.25, +75% ³
Gesamthöhe [m]	11	A: 13.50 B: 12.63 C: 9.60 D: 9.58 E: 9.60	A: +2.50, +23% B: +1.63, +15% C: -1.40, -13% D: -0.32, -13% E: -0.40, -13%
Gebäudehöhe [m]	7.5	A: 13.50 B: 12.63 C: 9.60 D: 9.58 E: 9.60	A: +6.00, +80% B: +5.13, +68% C: +2.10, +28% D: +2.08, +28% E: +2.10, +28%
Gebäudelänge [m]	32	23.8	-8.2, -26%
Baumassenziffer	2.0	2.4	+0.4, +20%

² Keine Abweichung der Regelbauweise, da eine Aufteilung der Grenzabstände aufgrund von gleichwertigen Hauptwohnseiten vorgesehen wird.

³ Der erhöhte Strassenabstand wird mit der Aufteilung der Grenzabstände erfordert.

Die Gemeinde Oberuzwil beabsichtigt zeitnah die Wiedereinführung des grossen Grenzabstandes. Der Sondernutzungsplan soll diesen ebenfalls bereits berücksichtigen. So soll auch die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände zu gleichen Teilen auf mehrere Hauptwohnseiten zulässig sein, wenn ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist. Die Hauptbaute A weist entsprechend mehrere Hauptwohnseiten auf. Gegen Süden wie auch gegen Westen sind Schlafzimmer und Wohnbereiche angeordnet. Die beiden Wohnseiten sind entsprechend annähernd gleichwertig und es wird somit von zwei Hauptwohnseiten ausgegangen. Entsprechend wird die Summe der Grenzabstände aufgeteilt und auf 5.75 m definiert. Da auf der Westseite der Strassenabstand vorgeht, wird dieser entsprechend erhöht. Der kleine Grenzabstand von 4.5 m hätte sich entsprechend um 1.25 m auf 5.75 m erhöht. Diese Differenz von 1.25 m muss mindestens auf den Strassenabstand zugeschlagen werden. Mit einem vorgesehenen Strassenabstand von 5.25 m werden diesen Vorgaben erfüllt respektive übertroffen.



Abbildung 21:
Ausschnitt Haus
A 1. Oberge-
schoss

Richtprojekt, Ak-
kurat AG,
29. Februar 2024

Die Gesamthöhe der Grundfläche der Hauptbaute A und B werden um bis zu 21 % überschritten. Zudem wird von der Gebäudehöhe bei allen Grundflächen der Hauptbauten wesentlich abgewichen, da im Falle des Sondernutzungsplans im Gegensatz zur Regelbauweise Flachdächer vorgesehen sind.

Die Baumassenziffer von 2.0 wird – wie in der Praxis üblich – um 20% erhöht. Es wurde ein Nutzungsbonus für Tiefgaragenräume (Abstellräume für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder) nach Art. 13 des Baureglements einberechnet. Bei Erstellung einer Tiefgarage erhöht sich die BMZ im Verhältnis zur Kubatur der Tiefgarage, soweit sie über der durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt (siehe Art. 87 PBG).

6 Interessenabwägung

6.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Sondernutzungsplan Stutzenbühl berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und Gemeinderichtplan.

6.2 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Förderung der Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - kommunale Schutzverordnung	X
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterungen, Licht, nicht-ionisierende Strahlung, belastete Standorte, Störfallvorsorge)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X

Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Schattenwurf oder Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

6.3 Bewertung der Relevanz

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

Rangfolge Untersuchte Interessen

1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) - kommunale Schutzverordnung
2	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
2	Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Das Interesse der Siedlungsentwicklung nach Innen ist in der Rangfolge der untersuchten Interessen an oberster Stelle, da es mit dem Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700,1. Januar 2019) in einem nationalen Gesetz verankert ist. Die aus der Siedlungsentwicklung nach Innen notwendigen Massnahmen und weiteren Inhalten vom RPG, sowie die Berücksichtigung der kommunalen Schutzverordnung sind an dritter Stelle, da sie in einem höheren Artikel aufgeführt sind als die beiden Aufgaben im Art. 1 RPG. Das Interesse der Anstösserinnen und Anstösser ist gleichwertig zum Interesse der Grundeigentümerschaft.

6.4 Auswirkungen auf die ermittelten Interessen

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

Ermittelte Interessen	Beurteilung
Innenentwicklung	Mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern wird das vorhandene Bauland flächensparend an der richtigen Lage genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse, bestehendes und unternutztes Bauland mit der notwendigen erhöhten Dichte zu bebauen. Mit dem Sondernutzungsplan wird eine optimale Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt.
Schutz von Ortsbild	Die Ortsbildschutzgebiete Ortsbild B innerhalb des Plangebiets und Ortsbild A mit den Schutzobjekten angrenzend dazu werden durch den Sondernutzungsplan angemessen berücksichtigt. Der Erhalt der im kommunal relevanten Ortsbild vom ISOS als Hinweis aufgeführten Objekts zeigte sich im Rahmen der Entwicklung vom Richtprojekt als nicht verhältnismässig. Die Neubauten müssen durch die bestimmte ortsbauliche und architektonische Gestaltung der kommunalen Schutzverordnung Rechnung tragen. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten Bruno Bosshard an die ortsbaulichen Begebenheiten angepasst und durch die Fachkommission Städtebau auf die geforderten Qualitäten überprüft. So konnte das Projekt im Verlaufe des Prozesses optimiert werden. Dementsprechend wurden Gestaltungsbestimmungen im Sondernutzungsplan aufgenommen, welche diese Qualitäten sichern.
ÖV-Erschliessung von Wohngebieten	Das bestehende Bauland wird durch die bauliche Entwicklung an eine ÖV-Erschliessung mit hoher Qualität angebunden sein. Dadurch wird es den zukünftigen Bewohnenden möglich sein das ÖV-Angebot zu nutzen und auf den MIV zu verzichten. Durch die Nahe Lage zum Bahnhof von Uzwil wird es wahrscheinlich sein, dass die künftigen Bewohnenden den Öffentlichen Verkehr nutzen.
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen	Die Erschliessung des gesamten Plangebiets setzt einen neuen Rad- und Fussweg voraus. Die klare Abgrenzung des heute öffentlich genutzten Fusswegs auf der Parzelle Nr. 9 vom Planungsgebiets und die Absichtserklärung der Grundeigentümerschaft garantieren Rechtssicherheit und eine Sicherung der zukünftigen öffentlichen Fussverkehrsverbindung. Zudem soll bei Möglichkeit ein durchgängiger Weg bis zum Bahnhof Uzwil mit der optionalen Wegverbindung geschaffen werden. Dadurch könnte eine Netzlücke geschlossen und der Fuss- und Radverkehr attraktiver gestaltet werden.
Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen	Die Vorschriften des Gestaltungsplans zur Umgebung garantieren eine hohe Durchgrünung der Überbauung sowie den Erhalt der ökologisch wertvollen Hecke in dem im Plan bezeichneten Grünbereich.
Nachbarschaftliche Interessen	Die Erschliessung der Überbauung über eine Tiefgarage ermöglicht eine effiziente Verkehrsführung auf der Stutzenbühlstrasse und eine flächensparende Parkieranlage. Durch die an die Umgebung angepasste Bebauung entsteht ein harmonisches Siedlungsbild, das in die Nachbarschaft sich gut eingliedert. Die Übertretung der Regelbauweise tangiert die Nachbarschaft unterschiedlich stark:

	Die Hauptbaute A hat eine Mehrhöhe zur Gesamthöhe sowie die Vorbaute von der Hauptbaute E benötigt einen geringeren Grenzabstand zur Parzelle mit der Nr. 98. Zudem weichen aufgrund der Flachdachbauweise alle Hauptbauten von der vorgegebenen Gebäudehöhe ab.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Der Sondernutzungsplan kann auf die Wünsche der Grundeigentümerschaft und die Entwicklung des Areals eingehen und die dafür notwendigen Regelungen ermöglichen. Somit sind die geringfügigen Einschränkungen, wie die Vorgaben an die Umgebungsgestaltung, als verhältnismässige Anforderungen an die Arealentwicklung zu sehen.

6.5 Resultat der Interessenabwägung

Mit der Festlegung des Sondernutzungsplans nach Art. 25 PBG werden alle berührten Interessen angemessen berücksichtigt und nicht eingeschränkt.

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind notwendig, um den Zweck des Sondernutzungsplans zu erfüllen. Die bestehende Situation der schmalen Parzellenform anspruchsvollen Erschliessung und Berücksichtigung des Ortsbildes aufgrund des starken Gefälles und des ortsbaulichen Gefüges grenzen insbesondere die Möglichkeiten der Überbauungsformen ein. Der Sondernutzungsplan ermöglicht dadurch die geforderte hohe ortsbauliche und architektonische Qualität mit besonders guter Wohnqualität und eine angemessene besondere Bauweise zwecks einer Verdichtung nach innen bei gleichzeitiger Schaffung qualitätsvoller Aussenräume.

Zudem wird der gesetzliche Auftrag der Innenentwicklung nach Art. 1 RPG durch die Abweichung von der Regelbauweise erfüllt, da die im Sondernutzungsplan definierte höhere Bauweise eine grössere Einwohnerdichte bei ähnlicher Bebauungsstruktur ermöglicht.

7 Verfahren

7.1 Vorgesehener Verfahrensablauf

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Vorprüfung
- Information und Mitwirkung
- Beschluss Gemeinderat
- Öffentliche Auflage
- Rechts- und Genehmigungsverfahren

7.2 Beratungen

Im Vorfeld der Erarbeitung des Sondernutzungsplans fanden zwei Beratungen in der Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallens statt. Die beiden Lesungen trugen zur Stärkung der ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten sowie wesentlichen Überarbeitung des Richtprojekts bei (vgl. Beilage B5 Städtebaulicher Fachbericht).

7.3 Kantonale Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan Stutzenbühl wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht.

7.4 Anhörung und Mitwirkung

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde wird wie folgt sichergestellt:

- Anwohnerinformation (Projektvorstellung bei den direkten Anstössern)
- Informationsveranstaltung
- Vernehmlassung der Bevölkerung

8 Beilagen

- Beilage B1: RICHTPROJEKT "AM STUTZENBÜHL", Akkurat AG, Baumschlager Hutter Partners, 29.02.2024.
- Beilage B2: Überbauung 'am Stutzenbühl' Freiraumgestaltung, Akkurat AG, Baumschlager Hutter Partners, Alge Landschaftsarchitekten, 29.02.2024.
- Beilage B3: Situation Einfahrt TG 1:200, Wälli AG Ingenieure, 02.02.2024.
- Beilage B4: Spiel- und Begegnungsflächen, Akkurat AG, Baumschlager Hutter Partners, Alge Landschaftsarchitekten, 29.02.2024.
- Beilage B5: Fachbericht vom 12. Dezember 2023 (2. Lesung), Kommission Städtebau, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Baudepartament Kanton St. Gallen, 12.12.2023.