



wittenbach

Sondernutzungsplan Widenbach

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV

Datum

14. August 2024



rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil

T +4171 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Dokument Nr.

28.1.001/03.32

Ingress

Projektnummer	RRPE 28.1.0001
Auftraggeber	Aurora Anlagestiftung c/o Pensionskasse Stadt St.Gallen Rathaus 9001 St.Gallen
Kontaktperson	Silvan Schneider
Projekt- entwickler	Forol Generalunternehmung AG St. Gallerstrasse 244 9200 Gossau
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 info@danielrietmann.ch
Kontaktperson	Daniel Rietmann, dipl. Ing. FH SIA Raumplaner FSU
Projekt	Itten+Brechtbühl AG Dürrenmattstrasse 24 9000 St. Gallen
Verantwortlich	Till Roggel
Verantwortlich	parbat landschaftsarchitektur gmbh Burgstrasse 41 9000 St. Gallen Linus Holenstein
Titelbild	Projektansicht Studienauftrag Itten+Brechtbühl AG und parbat landschaftsarchitektur gmbh
Darstellung	Pläne sind, wo nicht anders bezeichnet, genordet.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsabsicht	4
1.3	Planungsgebiet	5
2	Grundlagen	6
2.1	Kantonaler Richtplan	6
2.2	Kommunale Planung	6
2.3	Verkehr	12
2.4	Weitere Grundlagen	14
3	Projekt	17
3.1	Studienauftrag	17
3.2	Projekt	17
3.3	Weiterbearbeitung	21
3.4	Städtebauliche und architektonische Qualität	21
4	Sondernutzungsplan	25
4.1	Inhalt	25
4.2	Besondere Vorschriften	25
5	Teilstrassenplan	31
6	Bezug zum übergeordneten Recht	32
6.1	Siedlung und Ortsbild	32
6.2	Abweichungen gegenüber Regelbauweise	32
6.3	Erschliessung	35
7	Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung	36
7.1	Allgemeines	36
7.2	Zielerreichung	36
7.3	Zielkonflikte und Interessenabwägung	37
8	Verfahren	39
8.1	Vorprüfung	39
8.2	Information und Mitwirkung	41
8.3	Rechtsverfahren	41
8.4	Genehmigung	41
9	Anhang	42

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Aurora Immobilienanlagestiftung Ostschweiz ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3065 in der Gemeinde Wittenbach. Das Grundstück liegt im Dreieck der Romanshonerstrasse, der Erlackerstrasse und dem Widenbach. Es ist nicht überbaut und wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Westlich stösst es an das Freihaltegebiet am Widenbach und östlich an das LAVEBA-Areal mit Landi, Tankstelle und weiteren Gewerbebauten.



Übersicht Orthofoto
Gemeinde Wittenbach mit Lage
des Planungsgebietes

Quelle: GeoPortal

1.2 Planungsabsicht

Die Aurora Anlagestiftung beabsichtigt, das Grundstück in den kommenden Jahren zu entwickeln und eine Wohnüberbauung zu realisieren.

Gemäss dem aktuellen Zonenplan der Gemeinde Wittenbach liegt das Grundstück in der Wohn-Gewerbe-Zone WG4. Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität soll das Areal in Absprache mit der politischen Gemeinde auf der Grundlage des geltenden Zonenplans mit Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen eines Sondernutzungsplanes nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen entwickelt werden.

Zur Zeit befindet sich die Ortsplanung der Gemeinde Wittenbach in Gesamtrevision. Die Ortsplanungsinstrumente müssen bis 2027 revidiert werden. In der 2. Hälfte 2024 soll die Mitwirkung stattfinden. Wenn, optimistisch geschaut, 2025 die Auflage stattfinden kann, dauert es mit den Rechtsmittelverfahren erfahrungsgemäss nochmals 2 bis 3 Jahre, bis die Gesamtrevision in Kraft treten würde, also etwa 2028 oder 2029. Die Aurora Anlagestiftung möchte möglichst schnell die Überbauung realisieren. Als Grundlage für die Entwicklung einer ortsbaulich und

architektonisch überzeugenden Überbauung mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung wurde zusammen mit der politischen Gemeinde Wittenbach ein eingeladener Studienauftrag durchgeführt. Danach wurde die Planung soweit vorangetrieben, dass eine koordinierte Auflage (SNP, TStrP, Gewässerraum) in der 2. Hälfte 2024 erfolgen kann. Da der Sondernutzungsplan die Gesamtrevision der Gemeinde nicht präjudiziert, ist ein vorgezogenes Verfahren gesetzlich möglich.

1.3 Planungsgebiet

Das Gebiet liegt im westlichen Bereich des Gemeindegebietes zwischen dem Landi-Areal und dem Widenbach. Der Kindergarten und die Primarschule Wittenbach-Steig liegen nur 300 m Luftdistanz vom Planungsgebiet entfernt, das Oberstufenzentrum Grünau liegt 270 m entfernt. Der Bahnhof ist zu Fuss in einer knappen Viertelstunde erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt unmittelbar beim Planungsgebiet an der Romanshorne Strasse.

Das Areal liegt an der Romanshorne Strasse auf rund 600.00 m über Meer und steigt gegen Süden um rund 10.0 m an.



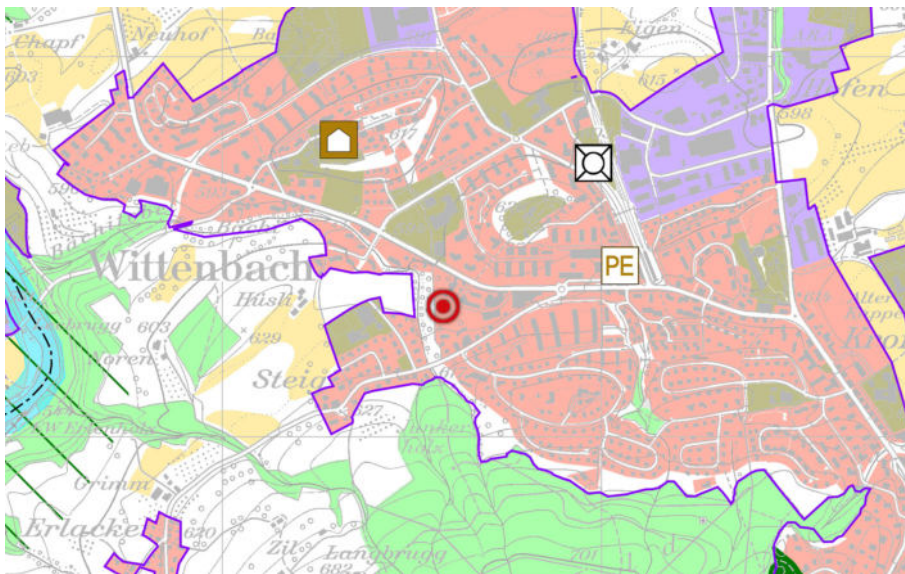
Orthofoto mit Planungsgebiet
Massstab 1:5'000

Quelle: GeoPortal

2 Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss aktueller Fassung des kantonalen Richtplans im Siedlungsgebiet (Wohnnutzung). Weitere arealbezogene Hinweise und Aussagen sind nicht vorhanden.



Ausschnitt Richtplankarte des Kantons St. Gallen mit Planungsgebiet (roter Kreis)
M 1:20'000

Quelle: GeoPortal

2.2 Kommunale Planung

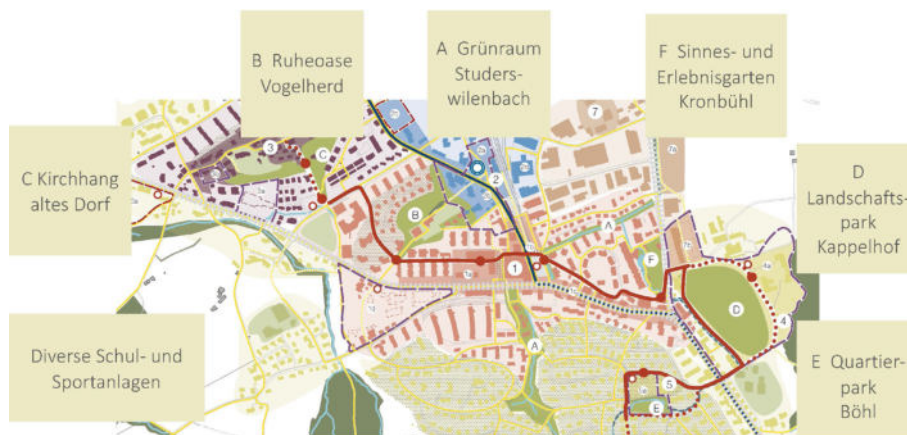
Gemeindeentwicklungskonzept

Übergeordnete Ziele

Die Gemeinde Wittenbach hat sich zum Ziel gesetzt, ihre räumliche Situation ganzheitlich zu verbessern und ihre Stärken zu entwickeln. Sie sieht sich als Gemeinde, wo man zuhause ist, weil es deutlich mehr bietet als günstig zu wohnen. Die Wohnlage zwischen Stadt und Bodensee ist der ideale Lebensraum für Menschen, die Natur und Freizeit lieben und die Nähe zu St. Gallen schätzen, aktiv sind und bevorzugt auch hier arbeiten möchten. Die Gemeinde Wittenbach schafft ausgewogenen und vielfältigen neuen Wohnraum für junge und ältere Menschen ebenso wie einkommensstärkerer Familien, im Eigentum wie auch zur Miete. Die bis 2035 neu erstellten Wohnungen werden je zur Hälfte als Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Wittenbach will sich zum attraktiven Fussgänger- und Veloort der kurzen Wege inmitten von Gärten und Natur entwickeln. Es ist der ideale Ort, um eine Firma oder ein Geschäft aufzubauen.

Verbundene Frei- und Grünräume

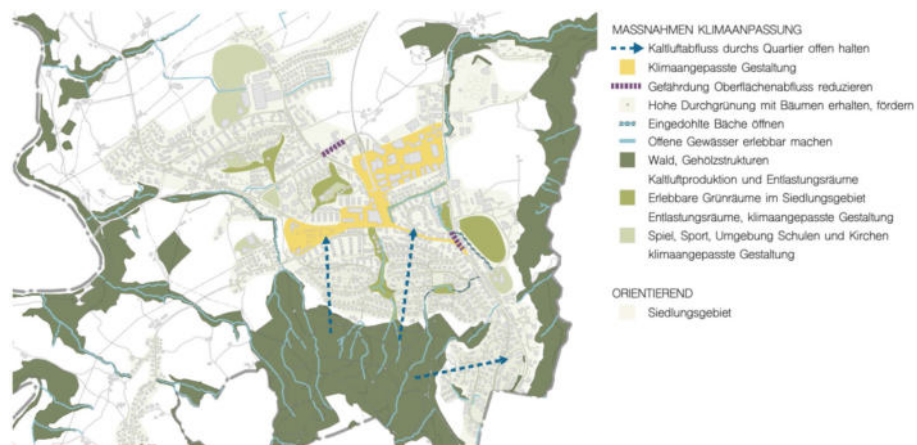
Die grossen öffentlichen Grünflächen im Siedlungsgebiet werden sorgfältig weiterentwickelt und durch den Wittenbacher Weg verbunden. Hierdurch ist der Zugang zu öffentlichen Frei- und Grünräumen in Fussdistanz gegeben. Zudem werden diverse Massnahmen zur Klimaanpassung im Siedlungsgebiet getroffen.



Gemeindeentwicklungskonzept
Gemeinde Wittenbach

Verbundene Frei- und Grünräume

Quelle: Keeas Raumkonzepte



Gemeindeentwicklungskonzept
Gemeinde Wittenbach

Massnahmen zur Klimaanpassung

Quelle: Keeas Raumkonzepte

Quartierentwicklung Wittenbach Mitte



Gemeindeentwicklungskonzept
Gemeinde Wittenbach

Lebensraum Wittenbach Mitte

Quelle: Keeas Raumkonzepte

Der Lebensraum Wittenbach Mitte ist das Kerngebiet Wittenbachs und ein zentrales Innenentwicklungsgebiet. Der Zentrumsplatz und seine Umgebung sollen aufgewertet und zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort umgestaltet werden. Er wird mit einem attraktiven Weg Richtung Kronbühl, altem Dorf, Romanshorne Strasse und Bahnhof besser an die Wohngebiete angebunden.

Der Wittenbacher Weg verbindet den Zentrumsplatz auch mit weiteren Freiräumen, wie der Ruheoase Vogelherd und dem Sinnes- und Erlebnispark der Stiftung Kronbühl. Der Grünraum Studerswilenbach prägt die Mitte von Wittenbach als Landschafts- und Erholungsraum.

Einkaufen, Gewerbe und Arbeiten liegen am Zentrumsplatz und an den gut zugänglichen Lagen an der Romanshorne Strasse; diese soll zu einer innerörtlichen Hauptstrasse mit Mischverkehr und Aufenthaltsqualität umgewandelt werden. Hierdurch wird die Lage für neue Betriebe attraktiver und es können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Areal Wisen / Landi

Das Areal Wisen/Landi wird zu einem neuen Quartier mit urbanen Qualitäten entwickelt, in dem der Privatverkehr nur eine untergeordnete Rolle spielt und dieser in der Umgebung auch kaum in Erscheinung tritt.

Das Areal liegt am Bachraum des Widenbachs. Es profitiert von Wald, der Schulumgebung der Primarschule Steig und Oberstufenschule Grünau, dem Grünraum Studerswilenbach und der Ruheoase Vogelherd in seiner nächsten Umgebung. Auf dem Areal besteht ein grosses Wohnbaupotenzial. Es soll in Etappen mit Familienwohnungen zum Bach, Wohnungen für urbanes, ökologisches Wohnen mit zusätzlichen Dienstleistungsräumen, mit Kleinwohnungen sowie zusätzlichen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zum Marktplatz hin entwickelt werden.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde befindet sich zur Zeit in Überarbeitung. Grundlage dafür bildet das Gemeindeentwicklungskonzept. Im Areal Wisen/Landi sind keine grundsätzlichen Änderungen vorgesehen. Das Gebiet Wisen wurde bisher als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Die Entwicklung des Areals soll nach einem gemeinsamen Bebauungs-, Erschliessungs-, und Freiraumkonzept erfolgen. Gemäss Gemeindeentwicklungskonzept besteht auf dem Areal ein grosses Wohnbaupotenzial, welches in Etappen mit Familienwohnungen zum Bach und Wohnungen für urbanes, ökologisches Wohnen mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zum Marktplatz hin entwickelt werden soll. Mit den vorliegenden Grundeigentumsverhältnissen respektive der bestehenden Nutzung und Bebauung des östlichen Arealteils durch die Laveba und dem Gewässerraum des Wiesenbachs liegt eine natürliche Aufteilung des Gebietes vor. Mit der geplanten gemeinsamen Erschliessung des Gebietes wird eine separate Entwicklung der beiden Arealteile ermöglicht. Die vorgesehene Überbauung im westlichen Arealteil zum Widenbach als erste Etappe entspricht somit dem Gemeindeentwicklungskonzept und schafft keine Präjudizien für die weitere Entwicklung im östlichen Arealteil.

Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Wittenbach in der viergeschossigen Wohn- Gewerbezone WG4.



Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Wittenbach
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Baureglement

Für Bauten ohne Gewerbeanteil gelten die Vorschriften der Regelbauweise für die Wohnzone W4:

Zonenart	Voll- geschosse max.	Gebäude- höhe max.	First- höhe max.	Gebäude- länge max.	Grenzab- stand klein / gross min.	Baumassen- ziffer (Grundmass) max.
WG4	4	13.0 m	17.0 m	50.0 m	6.0 / 6.0 m	2.2
W4	4	12.5 m	16.5 m	50.0 m	6.0 / 12.0 m	2.0

Vollgeschosszahl

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das nicht als Dach- oder Untergeschoss gilt. Geschosse, die Oberkant roh Decke gemessen nicht mehr als 1.2 m über dem Niveaupunkt liegen, gelten als Untergeschoss. Bei geneigtem Gelände über 10° a.T. kann der Abstand auf 1,5 m vergrössert werden.

Geschosse im Dachraum gelten als Dachgeschoss, wenn sie innerhalb einer Fläche liegen, die ab Oberkant roh Decke des obersten Vollgeschosses plus 1.2 m, höchstens aber von der max. Gebäudehöhe aus, unter einem Winkel von 45° a.T. von der Fassade zurückweicht. Bei Satteldächern gilt diese Beschränkung nur auf den Traufseiten. Technisch bedingte Bauteile wie Treppenhäuser und Lifтанlagen dürfen bis an die Fassadenflucht reichen. Attikageschosse dürfen die Höhe ab Oberkant roh Decke des obersten Vollgeschosses von 3.8 m nicht übersteigen. Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.

Gebäude- und Firsthöhe

Bei Brüstungen wird die Gebäudehöhe bis OK Dachhaut des Flachdachs gemessen.

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe im Mittel der höchsten und niedrigsten Traufseiten gemessen. Bei Satteldächern mit unterschiedlichen Traufhöhen gilt das Mittel der traufseitigen Fassaden als Gebäudehöhe.

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der ausgemittelten Firstlinie. Besteht eine Baute aus in der Höhe versetzten selbständig nutzbaren Einzelbauten, so können Gebäude- und Firsthöhe für jeden Teil getrennt ermittelt werden.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute; Anbauten werden nicht angerechnet. Bei gegliederten oder gekrümmten Gebäudgrundrissen entspricht die Gebäudelänge der längeren Seite des den Gebäudgrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks.

Kleiner und grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand ist je nach Hauptwohnseite nach Süden oder Westen ein-zuhalten. Auf den übrigen Seiten gilt der kleine Grenzabstand.

Der kleine Grenzabstand muss ausserdem im Sinne eines Mehrlängenzuschlages mindestens dem 0.15-fachen Wert der Summe aus Gebäudelänge und -höhe entsprechen, der grosse Grenzabstand mindestens dem 0.3-fachen Wert.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl des anrechenbaren umbauten Raumes zur anrechenbaren Parzellenfläche.

Als anrechenbarer umbauter Raum gilt das gesamte Bauvolumen im Aussenmass, das über einer durch den Niveaupunkt (Flächenschwerpunkt des Gebäudes auf dem gew. Terrain) verlaufenden horizontalen Ebene liegt. Angerechnet werden auch einspringende Bauteile wie Nischen und Loggien, abgestützte Balkone, ferner überdeckte Terrassen und offene Erdgeschosshallen. Nicht angerechnet werden Vordächer, Dachaufbauten wie Gauben, Lukarnen, Liftaufbauten und dergleichen, sowie technisch bedingte Bauteile.

Die Baumassenziffer erhöht sich bei Pult-, Sattel- und Walmdächern für je 5° a.T. Dachneigung um 0.05 bis zu einem Maximum von 0.45 für 45° a.T. steile Dächer. Zur Bestimmung der anwendbaren Baumassenziffer wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet.

Bei Tonnendächern, Attikageschossen und zertifizierten Minergiehäusern gilt eine um je 0.2 erhöhte Baumassenziffer.

Strassenabstand

Gegenüber dem Grünauweg (Gemeindeweg 1. Klasse) gilt ein Strassenabstand von 3.0 m. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor.

Schutzverordnung

Das Planungsgebiet und die direkt anschliessende Umgebung befindet sich weder innerhalb eines Schutzgebietes noch sind darin Schutzobjekte bezeichnet. Etwas weiter westlich verläuft eine geschützte Hecke (Bachgehölz) entlang des Widenbachs.



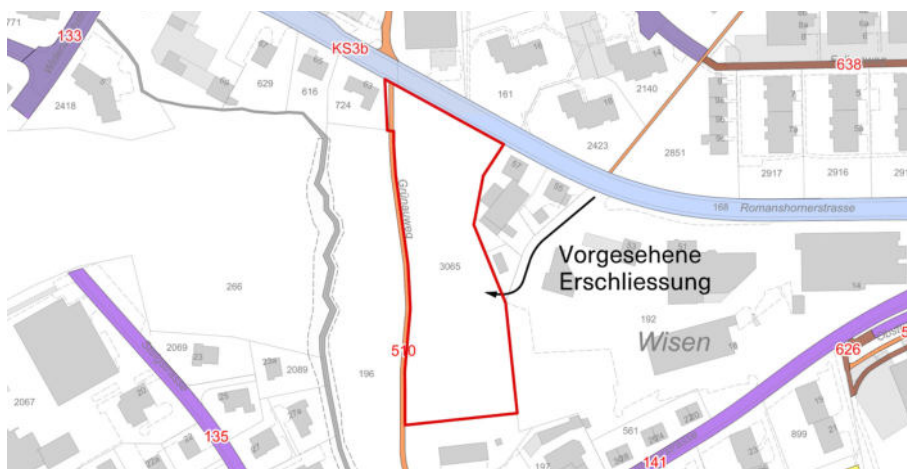
Ausschnitt Schutzzonenplan der
Gemeinde Wittenbach
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

2.3 Verkehr

Erschliessung

Obwohl das Planungsgebiet an die Romanshomerstrasse grenzt, ist eine direkte Erschliessung von der Kantonsstrasse nicht möglich. Die Erschliessung des Planungsgebietes für den MIV erfolgt etwas weiter östlich über das Grundstück Nr. 192 beim Einlenker zur bestehenden Tankstelle mit einer neuen Strasse mit 5.0 m Breite. Die Zufahrt dient später auch dem östlich gelegenen Entwicklungsgebiet. Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Wendepunkt anzuordnen. Es ist vorgesehen die Strasse als Gemeindestrasse 2. Klasse zu klassieren (vgl. auch Kap. 5 Teilstassenplan). Die Zufahrt ist mittels Dienstbarkeit z.L. Parzellen Nrn. 192 und 2579 gesichert.



Ausschnitt Karte Strassenklas-
sierung, Strassen und Wege mit
vorgesehener Erschliessung
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Langsamverkehr

Die Romanshorne Strasse führt einen Fuss- und Radweg, die Erlacker Strasse einen Wanderweg mit Hartbelag und Radweg und der Grünaueweg einen Fussweg. Die bestehenden und geplanten Fuss-, Wander- und Radwege werden von der neuen Überbauung nicht tangiert.



Ausschnitt Karte Fuss-, Wander- und Radwege
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Betriebskonzept Romanshorne Strasse

Das neue Betriebskonzept für die Romanshorne Strasse sieht im Bereich des Planungsgebietes eine Strassenverbreiterung und eine neue Bushaltestelle vor. Der notwendige Landbedarf wird mit dem Sondernutzungsplan berücksichtigt.



Ausschnitt Betriebskonzept Romanshorne Strasse (2016) Geh- und Radweg mit Bushaltestelle
Massstab 1:1'000

Quelle: TBA Kanton St. Gallen

2.4 Weitere Grundlagen

Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein belasteter Standort. Im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse ist ein Betriebsstandort (Kat. Lagerung und Umschlag von Brennstoffen, Kohlenwasserstoffe). Die Sanierung ist abgeschlossen und es besteht kein Überwachungsbedarf. Weitere Massnahmen sind erst im Baugesuchsverfahren der Strasse durchzuführen.



Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Naturgefahren



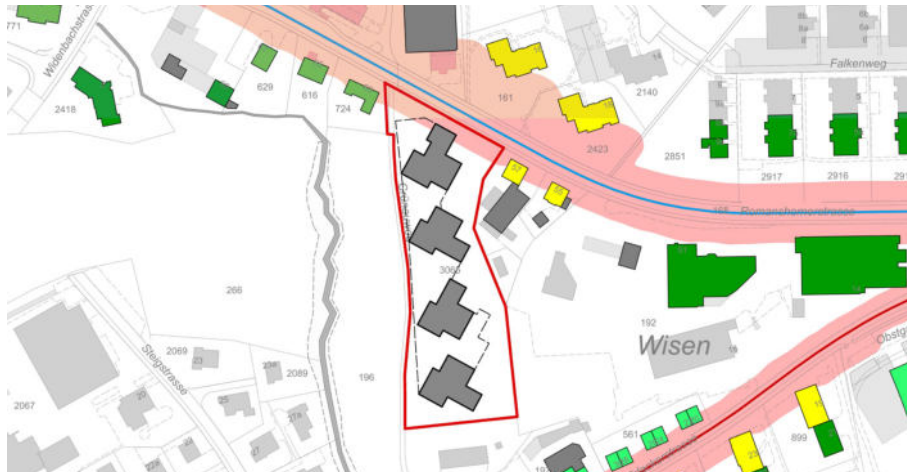
Ausschnitt Gefahrenkarte Wasser
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

Das Planungsgebiet liegt gemäss Gefahrenkarte zu den Prozessen Hochwasser/Überschwemmung teilweise im Gebiet mit mittlerer, teilweise mit geringer Gefährdung. Die Fliesstiefe des Oberflächenabflusses beträgt zwischen 0.0 und 0.25 m, die Fließgeschwindigkeit ≤ 0.1 m. Andere gravitative Naturgefahren bestehen nicht.

Die notwendigen Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Lärm



Ausschnitt Strassenlärmbe-
lastungskataster

M 1:4'000

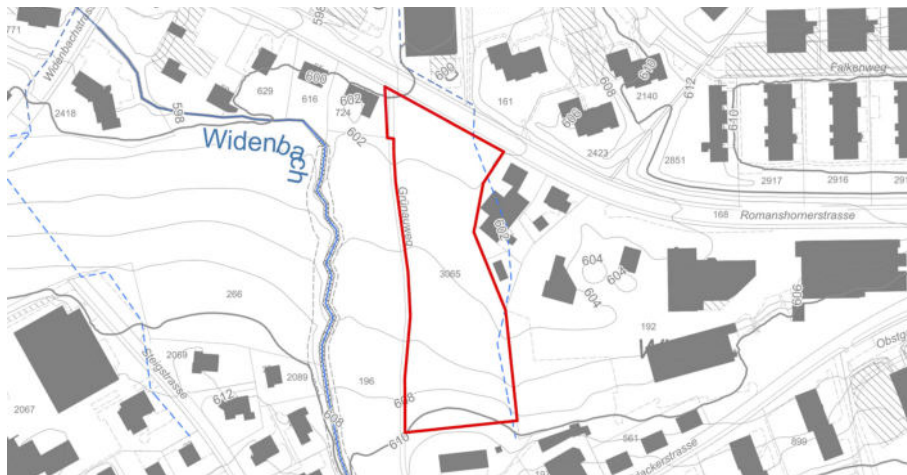
Quelle: GeoPortal

Die Bauten haben den Anforderungen über die Aussenlärmbelastung und Schall-dämmung gemäss Lärmschutzverordnung zu genügen. Für das Planungsgebiet gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III. An der Romanshornstrasse betragen die berechneten Emissionswerte am Tag 77 dB(A) und in der Nacht 67 dB(A). Die zulässige Lärmbelastung wird damit massiv überschritten. Das heisst, dass die Planungswerte erst ab rund 35 m Abstand zur Strassengrenze eingehalten werden können

Für lärmempfindliche Räume, welche näher an die Strasse gestellt werden, müssen Lärmschutzmassnahmen am Gebäude (bspw. Grundrissgestaltung, Balkone oder Loggien mit absorbierenden Oberflächen) getroffen werden. Für betrieblich genutzte Räume gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte. Der massgebende Grenzwert für betriebliche Nutzung kann ab 4.0 m Abstand zur Strassengrenze (ordentlicher Strassenabstand) eingehalten werden.

Gewässer

Im östlichen Randbereich des Planungsgebietes verläuft der eingedolte Wiesenbach. Die Gemeinde beabsichtigt den Gewässerraum in einem separaten Verfahren zeitlich parallel zum Sondernutzungsplan festzulegen und zusammen öffentlich aufzulegen.



Ausschnitt Gewässernetzkarte
GN 10 Kt
M 1:4'000

Quelle: GeoPortal

3 Projekt

3.1 Studienauftrag

Das Vorprojekt, welches dem Sondernutzungsplan zugrunde liegt, wurde mittels eines Studienauftrages in Anlehnung an die Ordnung sia 143 mit fünf im Wohnungsbau erfahrenen Architekturbüros erarbeitet. Ein qualitätssicherndes Begleitgremium aus Bauherrschaft, Behördenvertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten und dem Raumplaner hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt. Das Projekt «QUADRIGA», welches nach Ansicht des Beurteilungsgremiums die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung und Realisierung der angestrebten qualitativ hochstehenden Überbauung bietet, stammt vom Team Itten+Brechbühl AG, St. Gallen und parbat landschaftsarchitektur gmbh, St. Gallen.

3.2 Projekt

Beschrieb aus dem Studienauftrag

«Die Familie von vier ähnlich zusammengesetzten Baukörpern reagiert - aller scheinbaren Serialität zum Trotz - allseitig gut auf die heterogene, städtebauliche Situation. Die Stellung der Volumen erzeugt überdies eine hohe Durchlässigkeit zwischen Ost und West und ermöglicht einen freien Sichtbezug zur Landschaft für alle Wohnungen.

Die Adressbildung mit den integrierten Veloabstellplätzen ist vorbildlich gelöst und stellt einen wertvollen Beitrag dar. Die Freiräume sind schön gestaltet, die Wegführung ansprechend, das geöffnete Gewässer gut integriert. Vermisst wird allerdings ein zentraler Treffpunkt, allenfalls könnte durch eine Verlegung der Besucherplätze bzw. der Zufahrt zur Garage Raum dafür geschaffen werden.

Die Baukörper reagieren durch ihre versetzten Volumen und das allseitig zurückgesetzte Attikageschoss angemessen auf den örtlichen Maßstab. Allerdings schmälern die allzu aufgesetzt wirkenden PV-Paneele am Dachrand und an den Balkonen den architektonischen Ausdruck erheblich. Die Grundrisse sind mindestens zweiseitig, die meisten dreiseitig orientiert und versprechen eine hervorragende Wohnqualität, auch die vorgehängten Terrassen sind durch ihre singuläre Lage auf einer Seite gut nutzbar und wenig einsichtig. Besonders hervorgehoben wird die schöne, natürlich belichtete Zugangssituation der größeren Wohnungen. Kritisch gesehen wird die überlange, stark geneigte Ausführung der Tiefgarage, Abhilfe könnte hier eine mäandrierende Ausführung schaffen.

Die vier orthogonal geformten, mehrgliedrigen Baukörper stehen selbstbewusst am Siedlungsrand von Wittenbach. Locker gestellt lassen sie die Landschaft ein- und durchfließen. Die Freiraumgestaltung ist unaufgeregt und nimmt Elemente der offenen Obstlandschaft auf. Im hausnahen Bereich verdichtet sich die Bepflanzung zu heckenartigen Grünkörpern.

Zitat aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag, verfasst durch das Beurteilungsgremium

Quelle: Schlussbericht zum Studienauftrag Wohnüberbauung Widenbach vom 5. Dezember 2022

Auf der Ostseite erschliessen geschwungene Fusswege die Gebäude. Die durchgesteckten Eingangsbereiche mit vorgelagerten Veloräumen sind generös dimensioniert und formulieren angenehme Orte des Ankommens und der Gemeinschaftlichkeit. Die Zugangsseite ist mit grosskronigen, lichtdurchlässigen Laubbäumen hainartig bepflanzt und mit informellen Spielbereichen akzentuiert; Es entsteht eine angenehme, gemeinschaftsfördernde Stimmung mit angemessener Beschattung.

Die Tiefgarage ist sehr rationell als langes Band in den Verlauf des Hanges integriert. Allerdings ist ihr Quergefälle problematisch und es bestehen leichte Zweifel, ob statische Fragen geklärt und die Höhenlage im Gelände durchgearbeitet ist.

Das Projekt weist ein optimiertes Verhältnis der erzielten Nutzfläche zur Kubatur auf. Die Baukörper und Grundrisse sind klar strukturiert. Die Wirtschaftlichkeit ist in hohem Masse gegeben.

Insgesamt weist das Projekt «QUADRIGA» eine hohe Gesamtqualität auf und vermag in fast allen städtebaulichen und architektonischen Belangen wie auch bezüglich Wirtschaftlichkeit zu überzeugen.»



Modellansicht Projekt QUADRIGA
(Stand Studienauftrag)

Quelle: Itten+Brechbühl AG, St. Gallen und parbat landschaftsarchitektur gmbh

Ansichten und Schnitte



Südfassade Haus B



Südfassade Haus A



Nordfassade Haus A



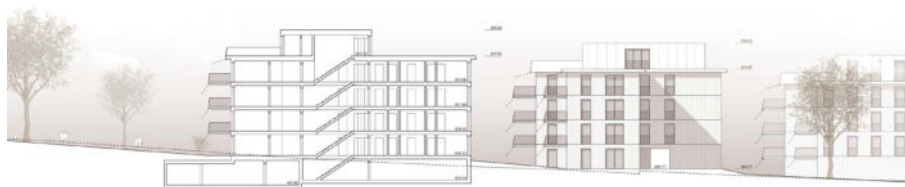
Westfassade Haus A



Nordfassade Haus C



Westfassade Haus C



Schnitt 9-B Haus C, Ostfassade Haus B



Südfassade Haus D



Ostfassade Haus D



Schnitt A-A Haus D, Ostfassade Haus C

Ansichten und Schnitte Projekt
QUADRIGA
(Stand Studienauftrag)

Quelle: Itten+Brechbühl AG, St.
Gallen und parbat landschaftsarchitektur gmbh

Situation mit Grundriss Erdgeschoss



Situationsplan mit Grundriss
Erdgeschoss
(Stand Studienauftrag)

*Quelle: Itten+Brechtbühl AG, St.
Gallen und parbat landschaftsarchitektur gmbh*

3.3 Weiterbearbeitung

Nach dem Studienauftrag wurde das Projekt unter anderem gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in folgenden Punkten weiterbearbeitet:

- Redimensionierung Tiefgarage auf die mit der Gemeinde vereinbarte Grösse von 62PP
- Wechsel Balkon- und Attikamaterialisierung
- Entfall der Attikabrüstungen
- Wechsel Materialisierung Durchgang, Belichtung Veloräume über Fassade
- Entfall der westseitigen Aufweitung im Durchgangsbereich
- Verschieben der Waschküchen vom EG ins UG, stattdessen Kinderwagenräume im EG
- Leichte Anpassung einiger Wohnungsgrundrisse unter Beibehaltung des Wohnungsschlüssels und der Wohnungsgrössen
- Neuer Attikagrundriss
- Präzisierung der Umgebungsgestaltung
- Leichte Verschiebung der Zufahrtsrampe Tiefgarage nach Definition des Bachabstands
- Anordnung von Bastelräumen anstelle Co-Working-Space in Haus D

3.4 Städtebauliche und architektonische Qualität

Ortsbauliche Ausgangslage

Das Projektareal liegt im Rücken der Strassengabelung zwischen Romanshorerstrasse und Erlackerstrasse hinter einem Entwicklungsgebiet, dessen Nutzung nicht abschliessend geklärt ist. Der Grüнауweg verbindet diese zwei Strassen am Rand des Projektperimeters und eröffnet eine einzigartige räumliche Qualität über die Freihaltezone zum mit Gehölz gesäumten Widenbach, der das Gegenüber der Parzelle räumlich begrenzt.

Die Qualität dieses Raums bildet ein Alleinstellungsmerkmal und unterscheidet sich vom übrigen Angebot in Widenbach mit zum grossen Teil aneinandergereihten Zeilenbauten und sich dadurch eher zufällig ergebenden Zwischenräume ohne grosse räumliche Qualitäten. Der Zugang zum Grüнауweg von Süden steht sinnbildlich für einen Wechsel in der Qualität des Siedlungsraums. Der sich hier öffnende Grünraum bildet das identitätsstiftende Element der neuen Siedlung.

Städtebauliches Konzept

Entlang der Freihaltezone zum Widenbach werden vier 4-geschossige, differenzierte dreiflüglige Baukörper erstellt, die über die Diagonale gespiegelt offene Halbräume zum Grünraum aufspannen. Sie bilden ein räumliches Gegenüber zum waldgesäumten Bachraum und sorgen für eine angemessene Durchlässigkeit zum Entwicklungsgebiet auf dem Landiareal. Sie stärken die tangentielle Verbindung

zum Wittenbacher Weg und ergänzen die räumlichen Qualitäten des bestehenden Freiraums.

Durch die daraus entstehende Auffächerung des Siedlungsrandes erhalten alle Wohnungen einen direkten Bezug zu diesem Freiraum als Merkmal der Überbauung. Mit der Ausbildung von vier Geschossen plus Attika kann eine baurechtlich maximal verdichtete Bauweise in der zonenkonformen Geschossigkeit erreicht werden.

Die Gebäude staffeln sich parallel zum bestehenden leichten Hanggefälle Richtung Norden. Der südliche Baukörper D ist mit seinem Erdgeschoss in den Hang geschoben und nimmt das zur Parzellengrenze stärker ansteigende Gelände auf. Die ineinander verschränkten Baukörper brechen die Volumetrie auf einen angemessenen menschlichen Massstab und generieren wechselnde, spannungsvolle Zwischenräume zwischen den Bauten. Die zum Erreichen der maximalen Ausnutzung notwendige Attika springt allseitig zurück und sorgt dafür, dass sie städtebaulich in den Hintergrund tritt.

Mit der gewählten Anordnung der Bauten entsteht eine belebte Erschliessungsseite gegen Osten und eine ruhigere Gartenseite gegen Westen zum Landschaftsraum. Das Bedürfnis nach Spielen, Treffen und Parkieren steht so in keinem Widerspruch zum Bedürfnis der Bewohner nach Ruhe, Aussicht und Erholung.

Architektonisches Konzept

Alle vier Gebäude werden als effiziente 4-Spanner um ein kompaktes Treppenhaus mit einläufiger Treppe ausgebildet mit einem in den Baukörpern variierenden, aber auf demselben Prinzip beruhenden Wohnungsmix. Alle Wohnungen sind entweder nach Nordwesten oder Südwesten zum Grünraum ausgerichtet. Die Balkone sind so ausgerichtet, dass je Fassadenteil nur ein Balkon angeordnet wird, um die gegenseitige Beeinflussung zu verhindern und jedem Bewohner eine angemessene Privatsphäre zu ermöglichen. Die attraktive Ausrichtung der Balkone Richtung Sonne wird mit der Anordnung von Photovoltaik-Elementen als Brüstungsverkleidung doppelt genutzt. Diese geben dem Gebäude im Zusammenspiel mit der Holzfassade und dem farbigen Sonnenschutz eine auf den Grünraum abgestimmte Identität. Ein gedeckter Durchgang im Erdgeschoss ermöglicht die Erschliessung des innenliegenden Treppenhauses von beiden Seiten und einen direkten Zugang aller Bewohner zu beiden Erschliessungsachsen, mit leichter Akzentuierung durch den breiteren Zugang zum Grünraum. Flankierend an den Durchgang ist jeweils ein grosszügiger, erdgeschossiger Velo- und Kinderwagenraum angeordnet.

Freiraumgestaltung

Die stringente Platzierung und Orientierung der Neubauten am Hang lässt eine grösstmögliche Durchlässigkeit des Freiraums und der Blickachsen zu. Gegen Osten bildet eine belebte Erschliessungszone den Übergang zur Wohn- und Gewerbezone. Gegen Westen öffnen sich die Wohnbauten zum schönen Landschaftsraum mit Ausblick ins Grüne, mit guter Besonnung und Privatheit. Harmonisch fügt

sich die Wohnsiedlung in den sanft abfallenden Hang mit Obstbäumen und dem bestehenden Grünauweg ein. Ein geschwungenes Wegesystem erschliesst die Neubauten ideal von allen Seiten, dieses öffnet sich immer wieder zu platzartigen Situationen.

Grosskronige Laubbäume gegen Osten und sich dem Landschaftsraum angepasste Vegetation gegen Westen prägen das Bild und damit die gewollte Unterscheidung zwischen belebter Ostseite und ruhiger Westseite.

Die Erdgeschosswohnungen haben jeweils einen in die Landschaft gebetteten Aussenbereich und erhalten dadurch eine einzigartige Qualität. Auch alle anderen Wohnungen verfügen über ideal ausgerichtete, grosszügige Aussenräume in Form von Balkonen. Jeweils auf der Ostseite zwischen den zwei südlichen und den zwei nördlichen Wohnbauten befinden sich die gemeinschaftlich genutzten Aussenräume. So gibt es einen grosszügigen Spiel- und Aufenthaltsbereich gegen die Romanshorerstrasse und einen ruhigeren Bereich hangaufwärts.

Bepflanzung

Eine starke Durchgrünung prägt das Areal gegen Osten. Standortgerechte, lichtkronige Laubbäume, unterschiedliche Sorten von Gehölzen und Sträuchern schliessen die Parzelle ab. Gegen Westen öffnet sich die Landschaft mit einer Blumenwiese und niederen Blütenesseln als Sichtschutz für die Erdgeschosswohnungen. Der Charakter ist offen und weit, dies bindet die umliegende Landschaft in die Siedlung mit ein. Der Übergang ist fließend, keine Zäune oder Hecken bilden Barrieren zum Landschaftsraum.

Ökologisch wertvolle, artenreiche Blumenwiesen, Saumbereiche, üppige Staudenflächen und natürliche Spielwiesen wechseln sich mit kiesigen und wechselfeuchten Flächen ab und sorgen für eine hohe Biodiversität. Ein Spektrum von Ruderalflächen bis hin zu dichten Staudenkompositionen und krautigen Böschungsbereichen erzeugen ein starkes und atmosphärisches Bild.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für die Tiefgarage erfolgt über die neue Zufahrtstrasse ab der Romanshorerstrasse und führt unmittelbar auf der Parzelle in die überdeckte Rampe. Damit wird dem Gemeindeentwicklungskonzept Rechnung getragen indem einerseits der Einlenker von der Romanshorerstrasse künftig dem ganzen Areal Wisen/Landi dient und andererseits eine weitgehend verkehrsfreie Siedlung entsteht. Zusätzlich wird mit der vorgesehenen Parkplatzreduktion gegenüber den geltenden Vorschriften sowie weiteren Massnahmen gemäss Mobilitätsstrategie aus dem GEK der Gemeinde der Privatverkehr eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die Besucherparkplätze sind ebenfalls kompakt an der Zufahrtstrasse andockt. Das gesamte Areal ist somit weitgehend autofrei, Konflikte mit Fussgängern, spielenden Kinder und Velofahrer werden so vermieden. Es entsteht eine beleb-

te Erschliessungsseite mit den Hauszugängen gegen Osten und eine ruhigere Gartenseite gegen Westen zum Landschaftsraum. Durch die durchgesteckte Eingangssituation ist der Zugang von beiden Seiten möglich.

Jeweils bei den Hauseingängen befinden sich gedeckte Velostellplätze und ein grosszügiger, abschliessbarer Raum für Velos, Kinderwagen, E-Trottinets, etc.

An der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage befinden sich die Unterflurcontainer, eine leichte Zugänglichkeit ist gewährleistet.

Nachhaltigkeit

Die Dachflächen der Wohnhäuser werden extensiv begrünt oder mit PV-Anlagen bestückt. Durch ungleichmässige Verteilung der Vegetationstragschichten und Verwendung von unterschiedlichem Saatgut werden Strukturelemente zur Förderung diverser Lebensräume angeboten. Hohe ökologische und Biodiversitäts-Standards werden gewährleistet.

Neben der extensiv begrünter Dachfläche wird auf eine nachhaltige Retention grossen Wert gelegt. Wo immer möglich und sinnvoll werden durchlässige, unversiegelte Beläge gewählt.

Auf der Sonnenseite werden die Brüstungen der begehbaren Dachgärten mit Photovoltaik-elementen verkleidet. Dadurch wird eine sinnvolle Synergie von Komfort und Nachhaltigkeit erreicht.

4 Sondernutzungsplan

4.1 Inhalt

Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss mit dem Sondernutzungsplan in Teilen von der Regelbauweise der Wohn- Gewerbezone WG4 abgewichen werden. Gemäss Bau- und Planungsgesetz des Kantons St. Gallen sind Abweichungen von der Regelbauweise möglich. Sofern jedoch eine materielle Zonenplanabweichung vorliegt, müsste der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

Ferner werden mit dem Sondernutzungsplan etliche Vorschriften zur Gestaltung formuliert, welche eine gute Einpassung der Überbauung in die Umgebung sowie ein gesamthaft besseres Siedlungsergebnis garantieren.



Die nachfolgenden Ausführungen zu den materiellen Planinhalten folgen der Terminologie der besonderen Vorschriften.

4.2 Besondere Vorschriften

Allgemeines

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 3065 mit einer Fläche von total 8'071 m². Die ganze Fläche gehört zur Wohn- Gewerbezone WG4 und ist ausnützungsberechtigt.

Sondernutzungsplan Widenbach
Originalmassstab 1:500

Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung



Parzelle Nr., Fläche	Eigentümer
3065, 8'071 m ²	Aurora Anlagestiftung Poststrasse 28 9001 St. Gallen

Tabelle
Grundeigentümer

Soweit in den besonderen Vorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Zweck (Art. 2)

Mit dem Sondernutzungsplan soll eine gute und qualitativ hochwertige Überbauung des Planungsgebiets ermöglicht werden. Die Grundlage dazu bildet das ortsbauliche und architektonische Konzept des aus dem Studienauftrag Wohnüberbauung Widenbach hervorgegangenen Siegerprojektes von Itten+Brechtbühl AG und parbat landschaftsarchitektur gmbh.

Das Projekt aus dem Studienauftrag wird im Wesentlichen in den Beilageplänen abgebildet. Nach Abschluss des Studienauftrages wurden wenige Punkte, insbesondere die Grundrisse weiterbearbeitet.

An der ortsbaulich anspruchsvollen Situation wird eine zukünftige Entwicklung des Areals mit einer Wohnnutzung angestrebt, welche sowohl die Grundanforderungen an eine verdichtete Bauweise erfüllt als auch ein besseres Siedlungsergebnis im Vergleich zur Regelbauweise erzielt.

Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 3)

Die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Verkehr erfolgt von der Romanshonerstrasse über eine neue Erschliessungsstrasse mit Abzweiger bei der bestehenden Arealzufahrt, mit einer Breite von 5.0 m und einem Wendeplatz innerhalb des Planungsgebietes. Die neue Erschliessungsstrasse wird mit dem Teilstrassenplan als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert (vergleiche Kapitel 5 Teilstrassenplan). Der Teilstrassenplan wird gleichzeitig mit dem Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage mittels einer überdeckten Rampe befindet sich direkt am Ende der neuen Erschliessungsstrasse beim Wendeplatz, was eine weitgehend autofreie Wohnsiedlung garantiert.

Die Erschliessungsfläche mit Besucherparkplätzen befindet sich ebenfalls direkt anschliessend an den Wendeplatz. Alle übrigen Zugangsflächen dienen dem Langsamverkehr und den Fussgängern. Die Notzufahrt für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr erfolgt über den Grünauweg. Die Standorte für die Aufstellflächen sind im Sondernutzungsplan als Hinweis bezeichnet und müssen im Detail mit der örtlichen Feuerwehrorganisation abgestimmt werden.

Parkierung (Art. 4)

Sämtliche Autoabstellplätze für die Bewohner sind in einer unterirdischen Parkierungsanlage anzulegen. Die Besucherabstellplätze dürfen oberirdisch mit einer Senkrechtparkierung beim Wendeplatz innerhalb des Parkierungsbereiches erstellt werden.

Gemäss Art. 30 des Baureglements der Gemeinde Wittenbach sind für Wohnbauten pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1 Autoabstellplatz vorzusehen. Ferner sind für Besucher zusätzlich 10 % der vorgeschriebenen Abstellplätze als Besucher-Parkplätze zu erstellen.

In der Überbauung sind 62 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern mit einer Fläche von insgesamt rund 7'700 m² aGF geplant. Dafür wären nach Baureglement mindestens 96 Parkfelder vorgeschrieben. Aufgrund der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr wird die Parkplatzzahl auf 1.0 pro Wohnung beschränkt. In der Tiefgarage sind 62 Autoabstellplätze vorgesehen. Hinzu kommen 7 vorgeschriebene Besucherabstellplätze, welche innerhalb der Parkierungsfläche inklusive eines IV-Parkplatzes möglich sind.

Zu den Abstellplätzen für Zweiräder verlangt die Gemeinde im Baureglement pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche einen Abstellplatz. Dieser Wert genügt den aktuellen Anforderungen nicht mehr. Sinnvollerweise sind bei Mehrfamilienhäusern deutlich mehr gut beleuchtete und mehrheitlich überdachte Parkfelder für Zweiräder zu verlangen. Der Bedarf wird unter Berücksichtigung der gültigen VSS-Norm bestimmt. Diese Vorschrift wird präzisiert.

Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz vorzusehen, wobei mit Zimmer die Anzahl Wohn- und Schlafzimmer gemeint ist (z.B. benötigt eine 2.5 Zimmer Wohnung zwei Veloabstellplätze usw.) Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze (Langzeitparkplätze) sind in den Gebäuden (Erdgeschoss oder unterirdische Parkierungsanlage) oder gedeckt anzuordnen. Davon sind 5 % der Plätze für Spezialvelos vorzusehen. Aussenabstellplätze (Kurzzeitparkplätze) sind im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Veloabstellplätzen anzuordnen.

Bebauung**Baubereiche (Art. 5)**

Die Bauten gemäss Richtprojekt (vgl. Beilagepläne) werden hinsichtlich ihrer Qualität in Bezug auf ihre Lage, Formen und Dimensionen im Sondernutzungsplan gesichert. Die entsprechenden Baubereiche für Hauptbauten und Vorbauten werden mit einem Spielraum von max. 0.5 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen gemäss Vorschrift über die Baubereiche hinausragen. Die zulässigen Gebäudehöhen sind über das gesamte Plangebiet aufeinander abgestimmt. Sie werden in Art. 5 mittels Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

Für die Wohn- Gewerbezone WG4 gilt gemäss Baureglement der Gemeinde Wittenbach bei reiner Wohnnutzung eine Baumassenziffer von 2.0. Sofern vom Grundei-

gentümer besondere Anstrengungen zur Erreichung einer sehr hohen Siedlungsqualität geleistet, wie Durchführung eines Wettbewerbes oder Erteilung eines Studienauftrages an mehrere Architekten, kann eine Mehrnutzung (Bonus) bis auf 25 % gewährt werden. Ferner wird bei Bauten mit Attikageschossen sowie für zerti-fizierte Minergiehäuser eine um je 0,2 erhöhte Baumassenziffer angewendet.

	Baumassenziffer gemäss Regle- ment	Mehrausnutzung	Boni Attika und Miner- gie P	Baumassenziffer gem. Sondernut- zungsplan
in Prozent		25 %		
effektiv	2.0	0.5	2 x 0.2	2.9

Tabelle Baumassenziffer

Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 8'071 m². Daraus resultiert eine maxi-mal mögliche anrechenbare Baumasse von 23'406 m³.

Der Baubereich Nebenbaute dient der Erstellung einer Überdeckung der Rampe zur Tiefgarage. Sie darf maximal eingeschossig in Erscheinung treten.

Umgrenzung unterirdische Bauten (Art.6)

Mit der Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten wird die Ausdehnung von unterirdischen Bauten (insbesondere der Tiefgarage) ausserhalb der Baubereiche eingeschränkt. Damit wird sichergestellt, dass genügend Flächen für eine qualita-tiv gute Umgebungsgestaltung mit entsprechenden Bepflanzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Architektonische Gestaltung (Art. 7)

Mit den festgelegten Anforderungen an die Grundrissform und Erscheinung der künftigen Bauten wird eine einheitliche und geordnete Siedlungsstruktur festge-legt, welche sowohl auf die bauliche und landschaftliche Umgebung als auch auf die Nutzungsbedürfnisse in hohem Mass Rücksicht nimmt.

Die viergeschossigen Gebäudekörper, mit Attika bewirken einerseits eine wirt-schaftlich wie auch planerisch verträgliche Nutzungsintensität und andererseits eine wohltuende Anordnung für den Ort. Sie bleiben bezüglich Geschossigkeit im zulässigen Rahmen des Zonenplanes.

Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung wegleitend. Sie sollen das Erscheinungsbild mit den differenzierten Volumina, den vorgehängten Balko-nen in Leichtbauweise und der Fassadengestaltung mit der vertikalen Strukturie-rung mit teils raumhohen Fensteröffnungen zum Ausdruck bringen. Die Materiali-sierung soll den stattlichen Ausdruck der Architektur bestärken. Die Bauten sind mit Holzfassaden auszuführen.

Dachgestaltung (Art. 8)

Der Dachgestaltung ist im Sinne der fünften Fassade die angemessene Beachtung zu schenken. Die Dachflächen sind im Grundsatz mit Ausnahme der Dachterrassen extensiv zu begrünen.

Technisch notwendige Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen möglichst zusammenzufassen.

Umgebung

Umgebungsbereich (Art. 9)

Die Setzung der Baukörper und Orientierung der Neubauten am Hang lässt eine grösstmögliche Durchlässigkeit des Freiraums und der Blickachsen zu. Gegen Osten bildet die Erschliessungszone den Übergang zur Wohn- und Gewerbezone und gegen Westen öffnen sich die Wohnbauten zum schönen Landschaftsraum mit Ausblick ins Grüne.

Der gesamte Umgebungsbereich im Umfang von rund 3'500 m² wird als ökologisch wertvolle Fläche mit einer Blumenwiese gestaltet. Die als Beispiel bezeichnete UFA-Wildblumenwiese, Original CH-G gehört zur Pflanzengesellschaft der Fromentalwiese. Sie besteht aus über 50 einheimischen Wildblumen und Wildgräsern, welche in der Schweiz gesammelt und vermehrt werden. Mit der Vorschrift soll eine mindestens ökologisch gleichwertige Bepflanzung erreicht werden.

Auf den süd- und nordwestlichen Aussenflächen sind den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Freiräume vorgesehen, welche sich von den übrigen Umgebungsflächen punkto Oberflächengestaltung unterscheiden und mit Strauchpflanzungen abgegrenzt werden können. Die Abgrenzung der Flächen ist richtungsweisend.

Die im Situationsplan eingetragenen Baumgruppen und Bäume sind richtungsweisend. Ein detailliertes Bepflanzungskonzept ist mit der Baueingabe einzureichen.

Im Gewässerbereich müssen die Bäume / Baumart und auch die übrige Bepflanzung mit der Gemeinde abgestimmt werden. Vorgesehen sind auch hier standortgerechte und zukunftsfähige Baumarten wie zum Beispiel Erlen, Ahorn oder Blumeneschen.

Spiel- und Aufenthaltsplatz (Art. 10)

Gemäss Art. 71 PBG sind bei Mehrfamilienhäusern angemessene und den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer angepasste Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen. Die Kinderspielplätze müssen gemäss Baureglement der Gemeinde Wittenbach eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen. Spezielle Spiel- und Aufenthaltsflächen sind im Situationsplan bezeichnet. Ferner können Teile der allgemeinen Umgebung sowie Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet werden.

Umwelt und Ökologie

Entsorgung (Art. 11)

Es soll eine effiziente und verträgliche Kehrrichtentsorgung für den Siedlungsabfall ermöglicht werden. Im Bereich des Wendeplatzes ist eine unterirdische Sammelstelle (Unterflurcontainer) nach Angaben der A-Region zu realisieren.

Entwässerung (Art. 12)

Die Entwässerung des Meteorwassers erfolgt direkt in den Wiesenbach. Das Konzept für die Entwässerung wird im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt.

Energie (Art. 13)

Die Gemeinde Wittenbach ist seit 2001 Energiestadt und wurde 2020 erneut zertifiziert. Sie hat ein Energiekonzept, welches den Anforderungen des kantonalen Rechts entspricht. Die Zielgrösse der lokalen Energiestrategie ist die 2000-Watt-Gesellschaft. Die wichtigsten Massnahmen bei Neubauten sind die Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien. Zur Anrechnung des Enregiebonus bei der Ermittlung der Baumassenziffer müssen die Bauten die Zertifizierung als Minergiehäuser erfüllen.

Lärmschutz (Art. 14)

An der Romanshorne Strasse bestehen erhöhte Lärmemissionen, sodass die Grenzwerte für lärmempfindliche Räume der Empfindlichkeitsstufe III nicht ohne Lärmschutzmassnahmen an den Gebäuden eingehalten werden können. Mittels entsprechender Gestaltung der Strassenfassade und Konzeption der Grundrisse kann auf weitere Massnahmen verzichtet werden. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmschutznachweis nach SIA 181 zu erbringen.

5 Teilstrassenplan

Im Zuge der Überbauung muss von der Romanshornestrasse eine neue Zufahrtsstrasse erstellt werden. Die Zufahrt ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert und ist als Gemeindestrasse 2. Klasse zu klassieren.

Die Lage der Erschliessungsstrasse entspricht weitgehend der bestehenden Zufahrt. Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit der Einfahrt in die Kantonsstrasse, beträgt die Fahrbahnbreite auf den ersten 10 m 5.50 m. Im weiteren Verlauf beträgt die Fahrbahnbreite 5.00 m, was das Kreuzen zweier Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h sowie eines Personenwagens mit einem Lastwagen bei 20 km/h Fahrgeschwindigkeit ermöglicht.

Am Ende der Strasse bei der Zufahrt zu den Besucherparkplätzen wird das Wenden eines Lastwagens (Typ A, 8 m) ermöglicht.

Die gewählte Lösung für die Erschliessung des Planungsgebietes lässt sich wie folgt begründen:

- Direkte Zufahrt ab Romanshornestrasse ist infolge der Bushaltestelle nicht möglich
- Die neue Erschliessungsstrasse entspricht der kürzestmöglichen Länge.
- Der Einlenker an der Romanshornestrasse liegt an der bestehenden Arealzufahrt und ermöglicht eine Konzentration der Zu- und Wegfahrten von der Romanshornestrasse.



Teilstrassenplan Zufahrtsstrasse
Wohnüberbauung Widenbach

Massstab 1:1'000

Quelle: Hersche Ingenieure AG

6 Bezug zum übergeordneten Recht

6.1 Siedlung und Ortsbild

Einpassung in die Umgebung

Mit dem fein austarierten Siedlungsmuster aus vier dreiflügligen Baukörpern wird die Überbauung sehr gut in die Landschaft und das umliegende Quartier eingepasst. Über die Diagonale der Bauten gespiegelt werden offene Halbräume zum Grünraum aufgespannt. Sie bilden ein räumliches Gegenüber zum waldgesäumten Bachraum und sorgen für eine angemessene Durchlässigkeit zum Entwicklungsgebiet auf dem östlich angrenzenden Areal. Sie stärken damit auch die tangentielle Verbindung zum Wittenbacher Weg und ergänzen die räumlichen Qualitäten des bestehenden Freiraums.

Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage mit einer angemessenen Dichte auf die bestehende ortsbauliche Situation in hohem Mass Rücksicht genommen. Dies entspricht einerseits dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und andererseits den Zielen der Gemeinde, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Als Konsequenz für die bauliche Verdichtung und die Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den Vorschriften nach Regelbauweise abgewichen.

Die Abweichung von der Regelbauweise ist vertretbar, verlangt aber gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung und ein angemessenes öffentliches Interesse. Die bessere Siedlungsgestaltung insgesamt wird mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wie folgt erreicht:

- Besonders gute Einfügung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild und besondere Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung;
- Einheitliche auf die Umgebung abgestimmte Erscheinungsform bezüglich Massstäblichkeit, Proportionen und Setzung der Baukörper;
- Erhöhte Anforderungen an die architektonische Ausgestaltung der Bauten;
- Flächensparende Erschliessung;
- Unterirdische Anordnung der Parkieranlagen;
- Erhöhte gestalterische Anforderungen an die Freiräume und Umgebungsgestaltung.

6.2 Abweichungen gegenüber Regelbauweise

Vergleich mit der Masstabelle im Baureglement

Das Planungsgebiet liegt in der Wohn- Gewerbezone WG4. Aufgrund des fehlenden Gewerbeanteils gelten die Vorschriften der Wohnzone W4. Gemäss Baureglement sind die Anzahl Vollgeschosse, die Gebäude- und Firsthöhe, die Gebäudelänge, der kleine und grosse Grenzabstand sowie die Baumassenziffer festgelegt. Nachfolgend werden die Masse des Sondernutzungsplanes mit den Vorschriften des Baureglementes verglichen:

	BauR	Sondernutzungsplan				Abweichung			
	W4	Baubereiche				Baubereiche			
		A	B	C	D	A	B	C	D
Anzahl Vollgeschosse max.	4	4	4	4	4	keine Abweichungen			
Gebäudehöhe max. (m)	12.50	13.36	13.31	13.69	12.22	+0.86	+0.81	+1.19	-0.28
Firsthöhe max. (m)	16.50	keine Anwendung							
Gebäudelänge max. (m)	50	31.50	29.25	29.25	29.25	keine Abweichungen			
Grenzabstand klein min. (m)	6.00	13.86	6.00	15.38	6.00	keine Abweichungen			
Grenzabstand gross min. (m)	12.00								
Baumassenziffer inkl. Boni max.	2.4	2.9				+0.5, entspricht +25 % der Grundaussnützung (Mehraussnützung)			

Tabelle Abweichung von den Regelbauvorschriften

Anzahl Vollgeschosse

Gemäss Baureglement sind in der Wohnzone W4 vier Vollgeschosse sowie ein Dach- respektive Attikageschoss zulässig. Geschosse im Dachraum gelten als Dachgeschoss, wenn sie innerhalb einer Fläche liegen, die ab Oberkant roh Decke des obersten Vollgeschosses plus 1.2 m, höchstens aber von der max. Gebäudehöhe aus, unter einem Winkel von 45° a.T. von der Fassade zurückweicht. Zudem dürfen Attikageschosse die Höhe ab Oberkant roh Decke des obersten Vollgeschosses von 3.8 m nicht übersteigen. Es ist nur ein Attikageschoss zulässig.

Alle vier Hauptbauten halten die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ein. Die Attikageschosse weichen auf allen Seiten in unterschiedlichem Mass von der Fassade zurück. Die Fläche, welche sich aus der Regelvorschrift zum Attikageschoss ergibt, wird eingehalten, jedoch anders verteilt.

Gebäude und Firsthöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mittels Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Da es sich um eine konstruktiv zusammenhängende Gesamtüberbauung handelt, werden die Höhen für alle Gebäude aufeinander abgestimmt festgelegt. Sie überschreiten in den Baubereichen A, B und C die reglementarische Gebäudehöhe um 0.86 m, 0.81 m und 1.19 m. Die Attikageschosshöhe wird um 0.3 m auf 3.5 m reduziert. Damit bleiben die Höhen inkl. Attikageschoss nur um wenige Zentimeter über der maximal zulässigen Firsthöhe.

Als Basis zur Berechnung der Höhen wird der Niveaupunkt gemäss Bestimmung im alten Baugesetz (Art. 60) angenommen:

Gebäude	Höhenkoten und Höhen				Gebäude- höhe
	Niveaupunkt	Kote EG	Differenz EG-NP	Kote Gebäude- höhe	
A	601.84	602.00	0.16	615.20	13.36
B	603.49	603.60	0.11	616.80	13.31
C	604.76	605.25	0.49	618.45	13.69
D	607.83	606.85	-0.98	620.05	12.22

Tabelle Höhenkoten

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen unterschreiten das zulässige Maximalmass von 50 m deutlich.

Grenz- und Gebäudeabstand

Zur Romanshonerstrasse und zum Grünauweg gilt der reglementarische Strassenabstand von 5.00 m respektive 3.00 m. Der Strassenabstand geht dem Grenzabstand vor und ersetzt damit den Grenzabstand der Gebäude gegen Norden und Westen. Zu den angrenzenden Grundstücken wird der reglementarisch geltende Grenzabstand eingehalten.

Beim gemäss Baureglement vorgeschriebenen Mehrlängenzuschlag kann ein flächengleicher Abtausch erfolgen.

Der Gebäudeabstand zwischen den Bauten beträgt über die Gebäudeecken gemessen zwischen 10.10 m und 10.30 m. Damit wird der reglementarisch vorgeschriebene Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände) unterschritten. Aufgrund der Stellung der Bauten ist diese Abweichung nur bei den Gebäudeecken vorhanden. Auf den Süd- und Westseiten der Bauten sind grosse Freiflächen vorhanden.

Baumassenziffer

Gemäss Baureglement gilt in der Wohnzone W4 eine Baumassenziffer von 2.0. Die Ausnützungsboni für das Attikageschoss und zertifizierte Minergiehäuser betragen je 0.2. Zusammen mit der maximalen Mehrausnützung von 25 % der Grundausnützung kann eine Baumassenziffer von 2.9 erreicht werden.

Insgesamt bessere Siedlungsgestaltung

Mit dem Sondernutzungsplan wird ein in sich stimmiges und qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept gesichert welches sowohl hinsichtlich haushälterischem Umgang mit dem Bauland als auch Gewinnung von qualitativen Mehrwerten einen wichtigen Beitrag leistet.

Mit dem gewählten Siedlungsmuster wird im Quartier eine reichhaltige Abwechslung von Bauten mit grosszügigen und attraktiven Freiräumen geschaffen. Die räumliche und atmosphärische Dichte mit den gemeinschaftlichen Bereichen, Spielplätzen und Grünanlagen schafft eine hohe Siedlungsqualität. Das Wegnetz

für den Langsamverkehr und die gute Anbindung ans übergeordnete Wegnetz schaffen einen wichtigen Mehrwert für die Überbauung.

Die Höhe der Bauten wird als einziges Regelmass leicht überschritten. Dadurch können innerhalb und am Rand der Bebauung grosszügige, offene und attraktive Freiräume mit einer qualitativ hochstehenden Gestaltung gewonnen werden.

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erreicht als nach Regelbauweise.

Nachbarschutz und fakultatives Referendum

Als wesentliche Voraussetzung für Abweichungen von der Regelbauweise im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. c PBG gilt, dass nur einzelne Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer betroffen sind, diese zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt werden.

Der vorliegende Sondernutzungsplan weicht in Teilbereichen von der Höhe gemäss Regelbauweise ab. Die geringen Mehrhöhen werden allerdings durch grössere zusammenhängende Freiräume und grössere Abstände zu den Nachbargrundstücken kompensiert.

Der Sondernutzungsplan bewirkt keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplanes und muss daher nicht dem fakultativen Referendum unterstellt werden.

6.3 Erschliessung

Die neue Wohnüberbauung ist ab der Romanshornestrasse, über die bestehende Zufahrt, erschlossen. Die Zufahrt ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit gesichert. Die neue Erschliessungsstrasse der Wohnüberbauung Widenbach wird als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert. Der Teilstrassenplan wird gleichzeitig mit dem Sondernutzungsplan aufgelegt.

7 Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung

7.1 Allgemeines

Bei jedem Planungsverfahren steht heute die Koordination der verschiedenen raumwirksamen Tätigkeiten im Zentrum. Bei jedem Verfahren gibt es unterschiedliche, teilweise widersprüchliche öffentliche Interessen. Die Interessenabwägung, die im Art. 3 der eidg. Raumplanungsverordnung verankert ist, ist daher ein wichtiges Kapitel des vorliegenden Berichtes.

Für eine sachgerechte Interessenabwägung müssen zuerst die betroffenen Interessen ermittelt werden. Dies geschieht im vorliegenden Bericht hauptsächlich im Kapitel 2. Die Interessen werden auf verschiedenen Ebenen (national, kantonal und lokal) ermittelt. Im Kapitel 6 werden dann in einem zweiten Schritt die Interessen beurteilt und auf die angestrebte räumliche Entwicklung ausgerichtet. Ein Massstand ist gemäss M. Tschannen, Praxiskommentar RPG, weder dem RPG noch der Rechtsprechung zu entnehmen. Die Planungsgrundsätze untereinander wie auch die verschiedenen Verfassungsnormen sind prinzipiell gleichrangig. Die Beurteilung im konkreten Einzelfall ist daher anhand situationsgerechter Bezugsgrössen vorzunehmen. Am Schluss des Kapitels werden die verschiedenen räumlichen Interessen abgewogen und gewichtet. Bei der Interessenabwägung ist die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung eine zentrale Bezugsgrösse.

7.2 Zielerreichung

Mit dem geplanten Vorhaben wird dem Thema «Siedlungsentwicklung nach innen» grosse Beachtung geschenkt. Das Areal Widenbach wird zu einem neuen Quartier mit urbanen Qualitäten, einer qualitativ hochwertigen Siedlungsgestaltung und einem attraktiven Wohnangebot. Es trägt damit bei zur Entwicklungsstrategie der Gemeinde, wo sich in Zukunft die Bewohner mit ihrem Wohnort identifizieren, gerne aufhalten und begegnen können.

7.3 Zielkonflikte und Interessenabwägung

Möglicher Zielkonflikt	Positiv	Negativ
Haushälterischer Umgang mit dem Boden (Art. 1 RPG)	Mit der dichten Bebauung und dem trotzdem hohen Grünanteil wird der Inneren Verdichtung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden in hohem Mass Rechnung getragen. Die Entwicklung erfolgt auf bereits eingezontem Bauland und damit am richtigen Ort.	Bauliche Entwicklungen brauchen per se Bodenflächen.
Abweichungen von der Regelbauweise (Art. 7 BauR)	Die geringen Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen eine dichte, den Zielen von Bund, Kanton und Gemeinde entsprechende Bebauung. Die Entwicklung in die Höhe ermöglicht die Freihaltung wichtiger Grün- und Aussenräume. Die Geschosshöhe und maximale Firsthöhe werden eingehalten.	Bei drei von vier Bauten wird die Gebäudehöhe um 0.86 m bis 1.19 m überschritten. Das Attikageschoss weicht in der Anordnung von der Regel ab.
Entwicklungsstrategie der Gemeinde	Mit rund 60 geplanten Wohnungen wird ausgewogener und vielfältiger Wohnraum für junge und ältere Menschen geschaffen.	Keine
Verkehrsverursachung	Mit der Reduktion der Parkplätze wird das Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches Mass reduziert. Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept der Gemeinde werden umgesetzt.	Neue Siedlungen verursachen per se ein gewisses Mehraufkommen an Verkehr.

Bedürfnisgerechte Gestaltung der Siedlungen (Art. 3 RPG)	Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Siedlungsfläche wird massvoll verdichtet. Die Überbauung wird durch bauliche Massnahmen vom Lärm geschont. In der Siedlung entstehen grosse Grünflächen mit Bäumen.	Keine
Umwelt	Die Überbauung wird nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept erstellt (Zertifizierung Minergiestandard, Nutzung erneuerbarer Energien). Die Umwelt wird damit geschont. Der eingedolte Wiesenbach wird teilweise geöffnet. Damit entsteht ein wertvoller Grünraum und Beitrag an den ökologischen Ausgleich.	Keine
Naturgefahren	Mit geeigneten Objektschutzmassnahmen kann die Naturgefahr abgewendet werden.	Teile des Planungsgebietes sind im Gefahrengebiet mit geringer resp. mittlerer Gefährdung durch Wasser.
Gewässer	Der am östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufende - heute eingedolte - Wiesenbach wird teilweise geöffnet. Der Gewässerraum wird im Rahmen eines separaten SNP ausgeschieden.	Keine
Grundwasserschutz	Das Areal befindet sich ausserhalb von Grundwasserschutzgebieten.	Keine

Nach Abwägen aller massgebenden Interessen sind die positiven Aspekte (hohes öffentliches Interesse, Innere Verdichtung, haushälterischer Umgang mit dem Boden) höher zu gewichten als die negativen Aspekte (leichte Überschreitung der Regelbauweise, Höheres Verkehrsaufkommen).

8 Verfahren

8.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 24. April 2024 hat das AREG zum Planentwurf Stellung genommen. Folgende Ergänzungen resp. Anpassungen wurden vorgenommen:

Ziff.	Anmerkung/Hinweis	Berücksichtigung
3.12	(Z) Im Rahmen des Planungsverfahrens ist eine sorgfältige Interessenabwägung gemäss RPG notwendig. Die Ausführungen im Planungsbericht erfüllen die Anforderungen u.E. noch nicht. Eine sorgfältige Interessenabwägung beinhaltet eine Auseinandersetzung mit allen raumrelevanten Aspekten (insb. haushälterische Bodennutzung, Ökologie, usw.).	Ergänzung des Planungsberichtes mit einer ausführlichen Interessenabwägung (s. Kapitel 7).
3.4	(H) Mit der neuen Zufahrtsstrasse wird Verkehr durch das Areal generiert. Gemäss GEK soll der Privatverkehr eine untergeordnete Rolle einnehmen. Es ist zu ergänzen, wie mit der vorliegenden Planung dem im GEK definierten Ziel Rechnung getragen wird.	Ergänzung des Planungsberichtes wie dem GEK Rechnung getragen wird.
3.4	(Z) Der kommunale Richtplan wurde 2019 vorgeprüft. Das Gebiet Wisen ist als Umstrukturierungsgebiet (IE 4.5) ausgewiesen. Die Entwicklung des Areals soll nach einem gemeinsamen Bebauungs-, Erschliessungs-, und Freiraumkonzept erfolgen. Der Planungsbericht zur vorliegenden Planung zeigt jedoch nicht auf, wie eine Gesamtbetrachtung sichergestellt wurde oder welche Erkenntnisse sich aus dem durchgeführten Varianzverfahren für die Entwicklung des restlichen Areals ergeben. Die Abstimmung mit dem kommunalen Richtplan ist detaillierter darzulegen, wobei insbesondere aufzuzeigen ist, wie sich die vorliegende Planung auf die restliche Entwicklung im Gebiet Wisen auswirkt.	Ergänzung des Planungsberichtes (s. Kapitel 2.2 Kommunale Richtplanung).

3.4	(Z) Die kommunalen Ortsplanungsinstrumente sind bis 2027 zu revidieren. Die Gemeinde Wittenbach hat die Rahmennutzungsplanung noch nicht zur Vorprüfung eingereicht. Die Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision ist im Planungsbericht darzulegen. (Z) Die Bestimmungen des Sondernutzungsplans müssen mit den Instrumenten der revidierten Ortsplanung abgestimmt sein. Dies betrifft u.a. die Terminologie von Gebäudehöhe und Gesamthöhe. Um Verfahrensrisiken zu minimieren, empfehlen wir daher die Verfahren zu koordinieren.	Ergänzung des Planungsberichtes mit der Abstimmung auf die Ortsplanungsrevision (s. Kap. 1.2).
3.3	(H) Gemäss Art. 5 Abs. 2 der besonderen Vorschriften dürfen Attikageschosse die festgelegten Gebäudehöhen um max. 3.5 m überschreiten. Im Planungsbericht (S. 10 und S. 31) findet sich das Maximalmass von 3.8 m nach kommunalem Baureglement (BauR). Wir empfehlen, auch diese Abweichung von der Regelbauweise zu erläutern.	Ergänzung des Planungsberichtes mit Erläuterung zur Attikageschosshöhe (s. Kap. 6.2 Gebäude- und Firsthöhe).
3.3	(Z) Angesichts der angestrebten verdichteten Bauweise, sind die Gebäudeabstände im Plan und Planungsbericht aufzuzeigen.	Vermassung der Gebäudeabstände
3.4.1	(Z) Im Bericht des Beurteilungsgremiums (S. 10) wird angeführt, dass das Projekt in fast allen städtebaulichen und architektonischen Belangen sowie wirtschaftlich zu überzeugen weiss. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, inwiefern und in welchen Punkten das vom Beurteilungsgremium auserkorene Projekt nach Abschluss des Studienauftrags weiterbearbeitet wurde. Dies ist zu ergänzen..	Ergänzung des Planungsberichtes mit Weiterbearbeitung des Projektes aus dem Studienauftrag (s Kap. 3.3).
3.5	(H) Die Erschliessung wird über eine neue Erschliessungsstrasse gelöst. Im Planungsbericht fehlt eine Herleitung dieser Lösungsvariante. Wir empfehlen, dies zu ergänzen.	Ergänzung des Planungsberichtes mit Erläuterungen zur Lösungsvariante (s. Kap. 3.3)

3.7	(Z) Beim vorgesehenen Projekt handelt es sich um ein Vorhaben, für welches nach Art. 18b Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (SR 451, abgekürzt NHG) eine Pflicht zur Leistung von ökologischen Ausgleichsflächen im Umfang von mind. 7 % der Überbauungsplanfläche besteht. Die Anforderungen des ökologischen Ausgleichs bzw. für die Biodiversität mit einheimischen standortgerechten Arten sind in den Besonderen Vorschriften und im Plan konkret zu bezeichnen.	Unter anderem werden nach NHG für Infrastrukturanlagen und Freizeitanlagen ökologische Ausgleichsflächen verlangt. Die vorgesehene Zufahrt gilt aufgrund ihrer Fläche nicht als eigentliches Strassenprojekt im Sinne des NHG. Trotzdem werden sämtliche Umgebungsflächen im Umfang von rund 3'500 m ² als ökologisch wertvolle Flächen bezeichnet.
4.2	Verschiedene Empfehlungen zur Darstellung des Planinhaltes.	Bereinigung der Mängel im Situationsplan.
4.3	Verschiedene Empfehlungen zur Darstellung der Legende.	Bereinigung der Mängel bei der Legende.
5	Verschiedene Empfehlungen zu den Besonderen Vorschriften	Bereinigung und Übernahme der zwingend vorgeschlagenen Änderungen.

8.2 Information und Mitwirkung

Der Sondernutzungsplan Widenbach wurde an der Bürgerinfo vom 13. Mai 2024 im OZ von der Bauherrschaft und den Planern vorgestellt. Sämtliche Unterlagen konnten betrachtet werden und den anwesenden Fachleuten konnten Fragen gestellt werden. Mit diesem Anlass startete die 30-tägige Mitwirkung. Innerhalb der Frist sind drei Eingaben eingegangen, welche im Mitwirkungsbericht des Gemeinderates verarbeitet wurden. Bei den Eingaben geht es um öffentliche Fuss- und Veloverbindungen, welche zum Teil ausserhalb des SNP liegen. Zudem wurden Fragen zum Gewässerraum gestellt, welche keinen direkten Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt haben und zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden.

Auf Grund der Mitwirkung sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig.

8.3 Rechtsverfahren

Gemäss Art. 34ff PBG wird der Sondernutzungsplan durch den Gemeinderat erlassen und unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

8.4 Genehmigung

Der Antrag auf Genehmigung des Gestaltungsplanes erfolgt beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen.

9 Anhang

Technischer Bericht zur Zufahrtsstrasse Wohnüberbauung Widenbach, Hersche
Ingenieure, 26. Juni 2023