



Kanton St. Gallen  
Gemeinde Kaltbrunn



Arbeitsgruppe für  
Siedlungsplanung und  
Architektur AG

# Sondernutzungsplan Überbauungsplan «Rössliguet»

## Besondere Bauweise nach Art. 25 PBG

### 1. Änderung / **Auflage**

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Rapperswil-Jona, 06.06.2024  
asa AG 2155 / dr, lbr



Arbeitsgruppe für  
Siedlungsplanung und  
Architektur AG

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

[www.asaag.ch](http://www.asaag.ch)  
[info@asaag.ch](mailto:info@asaag.ch)

Bearbeitung:  
David Reinhard  
Lisa Braun

Abbildung Titelseite: Planungsgebiet, eigenes Foto

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage und Vorhaben	5
1.2	Zielsetzung	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Vorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Kommunale Richtplanung	7
2.4	Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan)	8
2.5	Weitere Vorgaben	11
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zur Änderung des Überbauungsplans</b>	<b>15</b>
3.1	Planungsgebiet	15
3.2	Besondere Vorschriften	15
<b>4</b>	<b>Würdigung</b>	<b>19</b>
4.1	Abweichungen von der Regelbauweise	19
4.2	Besondere Bauweise (Art. 14 BauR)	19
4.3	Interessenabwägung	20
<b>5</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>21</b>
5.1	Information der Nachbarschaft	21
5.2	Öffentliche Mitwirkung	21
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>28</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung	28
6.2	Öffentliche Auflage	32
6.3	Genehmigung	32

### **Verwendete Begriffe und Abkürzungen**

AV	Amtliche Vermessung
BauG	Baugesetz Kanton St.Gallen
BauR	Baureglement der Gemeinde Kaltbrunn
besV	Besondere Vorschriften zum Sondernutzungsplan
EVK	Elektrizitätsversorgung Kaltbrunn AG
K3	Kernzone 3
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton St.Gallen
PP	Abstellplätze für Autos
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SNP	Sondernutzungsplan
ÜP	Überbauungsplan

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage und Vorhaben

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Kaltbrunn in der Kernzone K3 und umfasst das Grundstück Nr. 133 sowie einen Teil des Grundstücks Nr. 141. Erschlossen wird das Gebiet über die Uznacherstrasse. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Elektrizitätsversorgung Kaltbrunn AG (EVK).

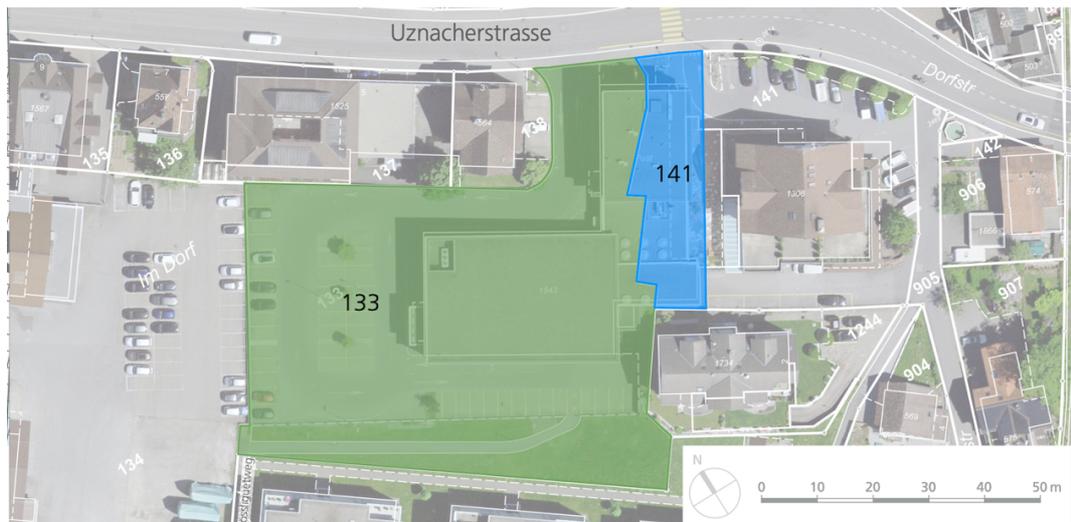


Abb. 1: Orthofoto mit AV-Daten (weiss) (Quelle: Geoportal.ch, Zugriff: 22.06.2023)

Der rechtskräftige Überbauungsplan (ÜP) «Rössliguet» wurde im Jahr 2003 genehmigt. Die daraufhin realisierte Überbauung «Rössliguet» wurde als Post- und Ladengebäude genutzt. Inzwischen befindet sich neben der ursprünglichen Nutzung auch ein Ärztezentrum in der Überbauung. Mit der nun geplanten Gebäudeerweiterung sollen die Ladenfläche vergrössert und die Anlieferung optimiert werden.



Abb. 2: Situationsplan (Rüegg & Zindel Architekten AG, Stand: 30.04.2024)

## 1.2 Zielsetzung

Der im Jahr 2003 genehmigte ÜP «Rössliguet» soll erstmalig angepasst werden, um die baurechtliche Grundlage für eine Gebäudeerweiterung zu schaffen.

## 2 Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

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

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

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

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

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet Wohn- und Mischnutzung. Der kantonale Richtplan trifft keine weiteren für das Planungsgebiet relevanten Aussagen.

#### *Siedlungsentwicklung nach innen*

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

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

Kernanliegen und Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Zweiteres ist mit dem vorliegenden Projekt vorgesehen. Die Änderung des ÜP «Rössliguet» ermöglicht eine sinnvolle Nachverdichtung im Zentrum von Kaltbrunn.

### 2.3 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung wird zurzeit überarbeitet. Im Stand der Mitwirkung vom Juni 2020 ist das Planungsgebiet im Teil Siedlung und Landschaft als Gebiet von öffentlichem Interesse bezeichnet.

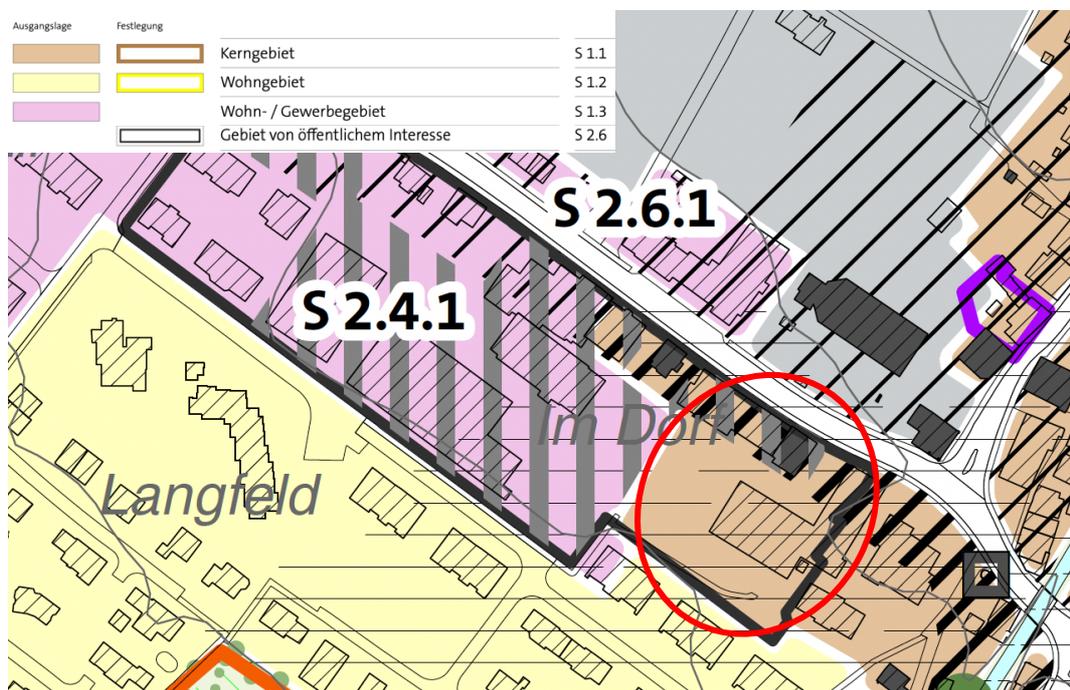


Abb. 3: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Teil Siedlung und Landschaft (Quelle: Strittmatter AG, Stand Mitwirkung Juni 2020)

Der ÜP «Rössliguet» umfasst nur einen kleinen Teil des bezeichneten Areals. Den grössten Teil macht das Werkareal der W. Rüegg AG aus. Die Nachnutzung dieses Areals nach dem Wegzug der W. Rüegg AG wird in einem Sondernutzungsplan festgelegt, der zurzeit in Erarbeitung ist.

Bezüglich Bauvolumen, Aussenraumgestaltung und Durchwegung sind die beiden Projekte aufeinander abgestimmt. Im Bereich des ÜP «Rössliguet» besteht mit dem Rössliguetweg bereits eine öffentlich nutzbare Wegverbindung.

Der Richtplan Teil Verkehr und Ver- und Entsorgung führt unter dem Richtplanbeschluss V 2.5.1 auf, dass der Knoten Dorfstrasse – Uznacherstrasse den heutigen Bedürfnissen angepasst werden soll.

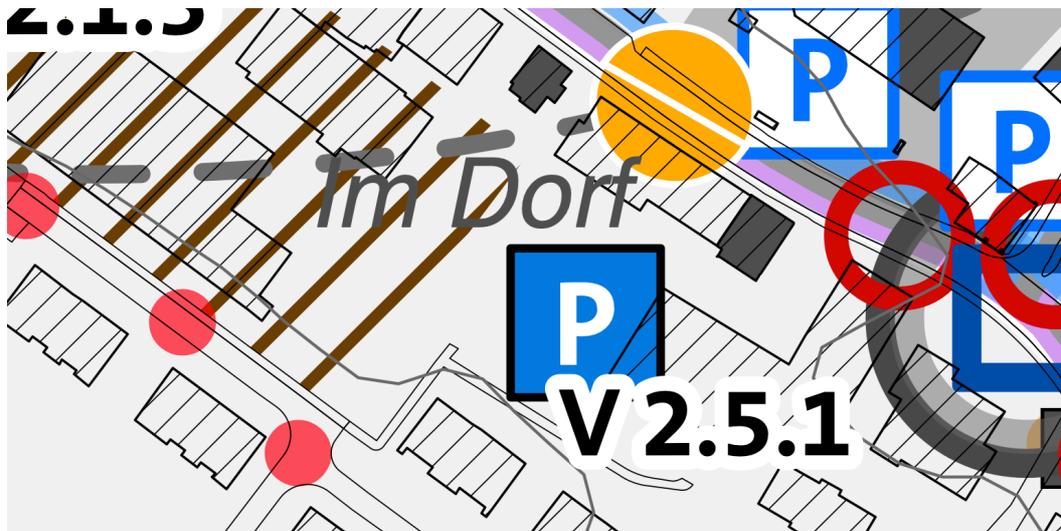


Abb. 4: Ausschnitt Kommunalen Richtplan Teil Verkehr und Ver- und Entsorgung (Quelle: Strittmatter AG, Stand Mitwirkung Juni 2020)

Im kommunalen Richtplan ist der Rössliguet-Parkplatz als öffentlicher Parkplatz festgelegt. Die Parkfelder stehen bereits im Bestand rund um die Uhr für die Öffentlichkeit zur Verfügung (kostenpflichtig). Daran soll nichts geändert werden.

#### 2.4 Zonenplan und Baureglement (Rahmennutzungsplan)

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Kaltbrunn ist vom 9. Oktober 2007 (Genehmigungsdatum 13.10.2008). Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Kaltbrunn (BauR) ist ebenfalls vom 9. Oktober 2007. Es wurde jedoch am 14. August 2017 teilrevidiert (Genehmigungsdatum 10.04.2018).

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung sollen auch der Zonenplan und das Baureglement revidiert werden. Es liegen derzeit Entwürfe mit Datum vom 15. Dezember 2022 vor, die Anfang 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurden. Die vorgesehenen Änderungen werden – obwohl noch nicht rechtskräftig – in die Überlegungen miteinbezogen.

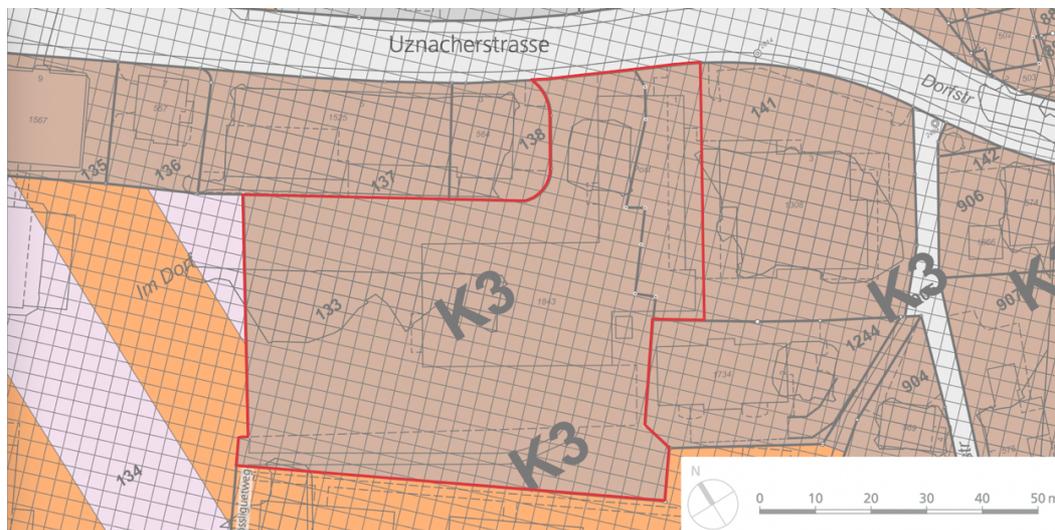


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: Geoportal.ch, Zugriff: 22.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Kernzone K3. Ausserdem befinden sich einige Bereiche in der überlagernden Festlegung «Naturgefarenggebiet».

Die Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen nach LSV sind in Art. 9 BauR definiert:

	Vollgeschosszahl	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross	DG-/UG-Ausbau gestattet	ES
K3	3	9.5 m	13 m	–	3 m	3 m	ja	III

### **Bestimmungen für Überbauungspläne**

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

#### **Besondere Bauweise (Art. 14 BauR)**

<sup>1</sup> Durch einen Überbauungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Gesichtspunkte wegleitend:

- a) Gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild;
- b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Immissionen, usw.); (BauG Art. 53)
- c) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgängerverbindungen;
- d) Rationelle Erschliessung und zweckmässige Anordnung der Abstellfläche für Motorfahrzeuge. 50 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge müssen überdeckt oder unterirdisch erstellt werden;
- e) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen erstellt werden; (BauG Art. 73)
- f) Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen sorgfältig zu gestalten; (BauG Art. 75bis)
- g) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen;
- h) Versickerung oder Retention des Meteorwassers;
- i) Eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch Erreichen des Minergie-Standards sowie durch eine sparsame Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind;

<sup>2</sup> Die Bedingungen für eine besondere Bauweise mittels Gestaltungsplan richten sich nach Art. 28 BauG.

### **Vorgesehene Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision**

Gemäss dem vorliegenden Entwurf der Ortsplanungsrevision sind im neuen Baureglement folgende Änderungen vorgesehen:

- Die zulässige Anzahl Geschosse soll künftig nicht mehr vorgeschrieben sein. Die mögliche Anzahl Geschosse ergibt sich aus der Gebäude- und Gesamthöhe (neue Bezeichnung für die Firsthöhe). Die Höhen sollen in der K3 unverändert bleiben. Die Zonenbezeichnungen ändern sich jedoch: Die aktuelle K3 wird neu zur K 13.
- In der K 13 soll die Gebäudehöhe künftig frei sein.

- Der zulässige Dachausbau soll künftig über den «Dachraum» geregelt werden. Dieser wird zum einen durch ein vorgegebenes «Winkelmaß» definiert, das an zwei wählbaren Gebäudeseiten ab der Gebäudehöhe einzuhalten ist. Zum anderen gibt der «Bruchteil je Fassadenabschnitt» vor, auf welchem Teil eines Fassadenabschnitts vom Winkelmaß abgewichen werden darf.
- In der Kernzone bleibt die Dichte frei.

Mit dem neuen Baureglement entstehen keine neuen Abweichungen von der Regelbauweise. Im Gegenteil: Die bestehende Abweichung von der Gebäudehöhe im Baubereich A wird mit dem neuen Baureglement aufgehoben.

## 2.5 Weitere Vorgaben

### 2.5.1 Strassenklassierung Gemeinde

Erschlossen wird das Planungsgebiet über die Uznacherstrasse (Kantonstrasse). Der Rössliguetweg (Weg 2. Klasse) wird als unklassierter Fussweg im Planungsgebiet weitergeführt. Er verbindet das Brändliguet-Quartier mit dem Zentrum.

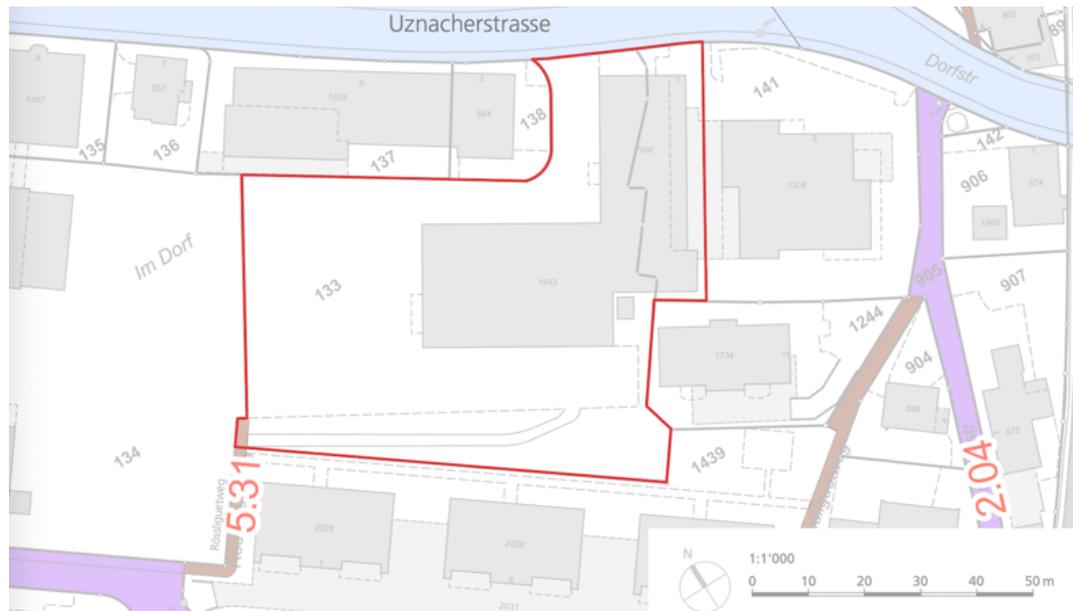


Abb. 6: Ausschnitt Strassenklassierung (Quelle: Geoportal.ch, Zugriff: 22.06.2023)

Der Gemeindestrassenplan wird zurzeit überarbeitet. Im Mai/Juni 2022 wurde der Plan öffentlich aufgelegt, aufgrund von Hinweisen und Einsprachen musste der Plan im Juni/Juli 2023 ein zweites Mal aufgelegt werden. Aufgrund noch nicht abschliessend behandelter Einsprachen ist der neue Gemeindestrassenplan noch nicht rechtskräftig. Er macht keine für das Planungsgebiet relevanten Aussagen.

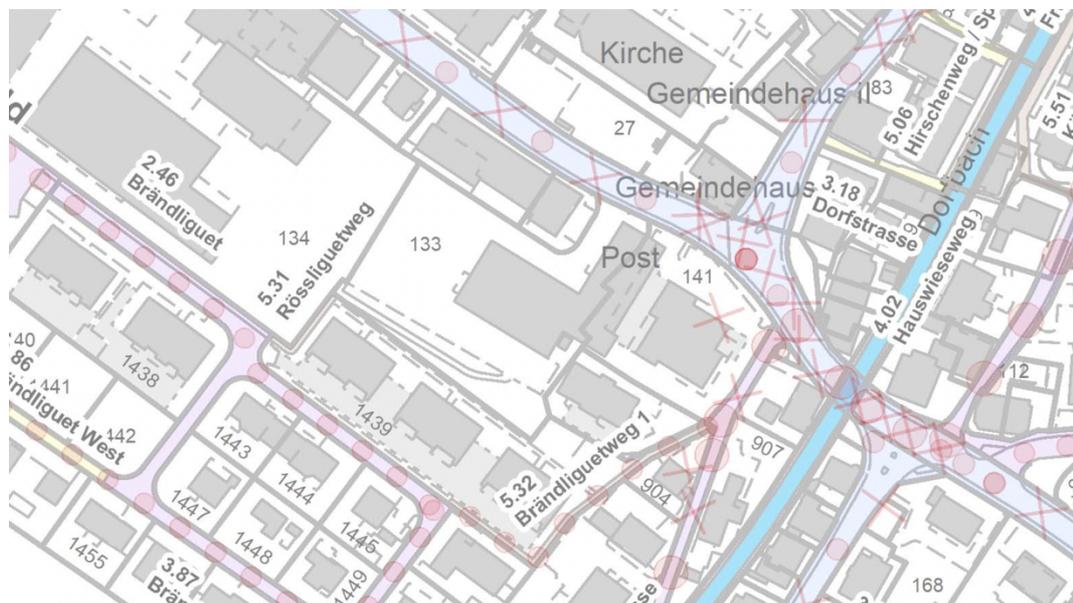


Abb. 7: Ausschnitt 2. Änderungsaufgabe Gemeindestrassenplan (Quelle: Lukas Domeisen AG, 30.11.2023)

### 2.5.2 Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des ÜP «Rössliguet» wurde im Jahr 2002 von Ernst Basler + Partner ein technischer Bericht zur Verkehrserschliessung erarbeitet, welcher aufgezeigt hat, dass die Uznacherstrasse durch die Überbauung nicht negativ belastet wird und über ausreichend Kapazitäten verfügt. Der Bericht befindet sich in der Beilage.

Bei den damaligen Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass von den angrenzenden Gebieten Im Dorf und Brändliguet ebenfalls die Hälfte ihrer Zu- und Wegfahrten über das Planungsgebiet erfolgen (vgl. nachfolgende Abbildung).

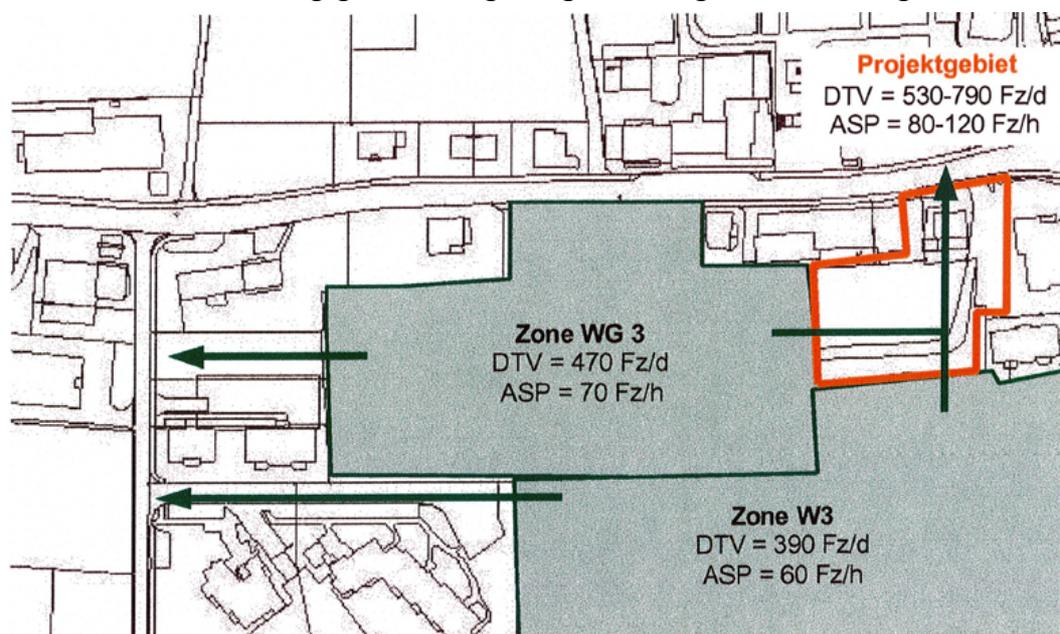


Abb. 8: Verkehrsaufkommen mit den angrenzenden Gebieten (Ernst Basler + Partner, 2002)

Inzwischen werden jedoch diese beiden Gebiete nicht via das «Rössliguet» erschlossen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass selbst bei einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Gebiet Rössliguet die Ausfahrt auf die Uznacherstrasse über ausreichende Kapazitäten verfügt.

### 2.5.3 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Die Bushaltestelle Kaltbrunn, Dorf befindet sich in ca. 30 m Distanz. An der Haltestelle verkehrt die Buslinie 631 Uznach–Eschenbach–Rüti ZH tagsüber im Halbstundentakt. Von der Bushaltestelle Kaltbrunn, Gasterstrasse verkehrt zusätzlich die regionale Buslinien 635 nach Ziegelbrücke–Schänis–Benken tagsüber im Stundentakt und die regionale Buslinie 636 nach Uznach tagsüber im Halbstundentakt. Der Bahnhof Kaltbrunn liegt in einer Entfernung von rund 700 m (ca. 8 Gehminuten) zum Planungsgebiet. Am Bahnhof halten stündlich die Züge der S4 in Richtung Uznach–Ziegelbrücke sowie Wattwil–St.Gallen.

### 2.5.4 Naturgefahren (Hochwasser / Oberflächenabfluss)

Das Planungsgebiet ist gemäss der amtlichen Gefahrenkarte durch Hochwasser gefährdet, wenn der Dorfbach über seine Ufer tritt (geringe Gefährdung durch Hochwasser). Das entspricht einer statistischen Wiederkehrensperiode von 100 bis 300 Jahren (HQ300). Zudem besteht bei Starkniederschlag eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Der nachfolgende Planausschnitt der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss zeigt, dass für das Planungsgebiet nur ein geringer Handlungsbedarf besteht.

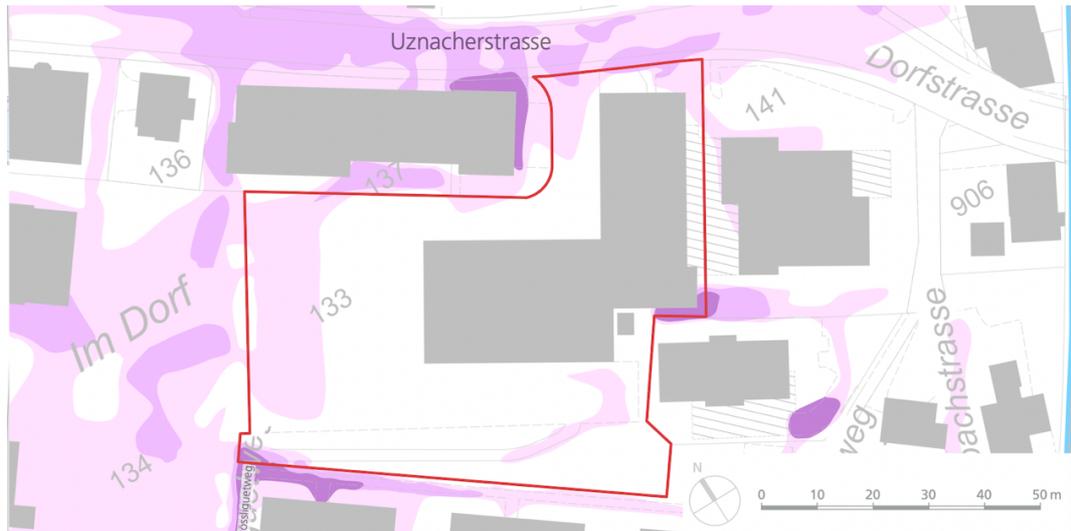


Abb. 9: Ausschnitt Gefahrenkarte Oberflächenabfluss (Quelle: Geoportal.ch, Zugriff: 22.06.2023)

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind detaillierte Ausführungen zur Entwässerung des Planungsgebietes einzureichen.

### 2.5.5 Schutzobjekte (Kulturschutz)

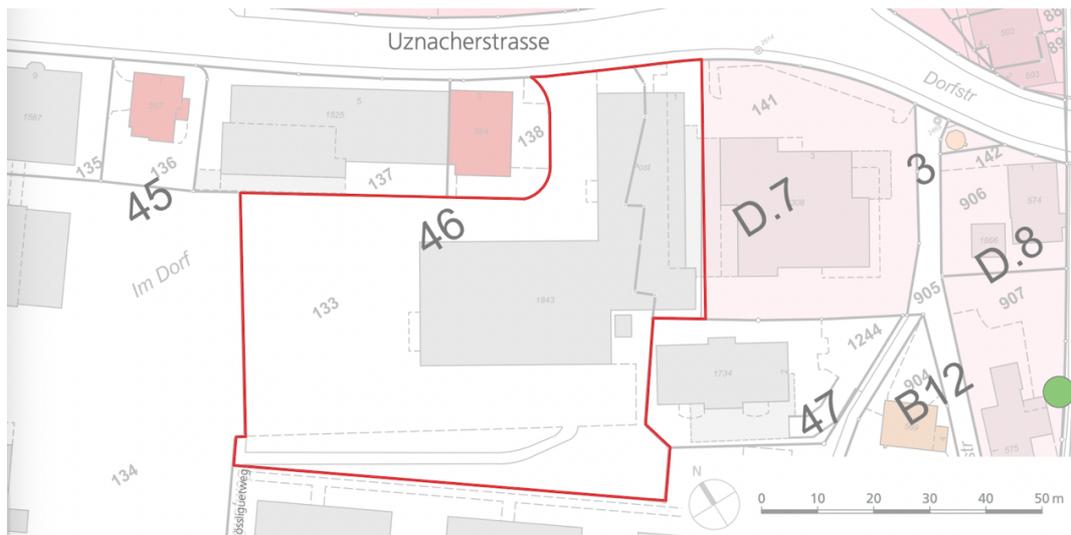


Abb. 10: Planausschnitt Schutzverordnung Kulturobjekte (Quelle: Geoportal SG, Zugriff: 22.06.2023) rot = geschützte Kulturobjekte, hellrot = Ortsbildschutzgebiet A mit Substanzschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich weder Schutzobjekte noch ist es von einem Ortsbildschutzgebiet betroffen. Unmittelbar neben dem Planungsgebiet befindet sich jedoch das Schutzobjekt Uznacherstrasse 3 (rot, Inventar-Nr. 46) sowie an der

Dorfstrasse 3 das Ortsbildschutzgebiet D.7 (Ortsbildschutzgebiet A mit Substanzschutz).

Die Schutzverordnung vom 01.03.2021 bestimmt für diese Objekte Folgendes:

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

Diese Grundsätze wurden bei der Erstellung der bestehenden Überbauung «Rössliguet» berücksichtigt – insbesondere mit der Gliederung in einen Kopfbau am Dorfplatz und einen niedrigeren, rückwärtigen Ladenbau. Die Erweiterung des Ladenbaus hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Weitere Erläuterungen zur ortsbaulichen Einpassung befinden sich im Kapitel 3.2.4.

#### **2.5.6 Gewässerschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au und Ao und überlagert teilweise im Bereich Au ein nutzbares Grundwasservorkommen. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au und Ao keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Für sämtliche Bauvorhaben ist mit der Gemeinde und allenfalls dem kantonalen Amt für Wasser und Energie (AWE) zu prüfen, ob eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich ist.

#### **2.5.7 Überprüfte Themen ohne Relevanz**

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

- Natur- und Landschaftsschutz
- Fuss-, Wander- und Radwegnetz kommunal
- Öffentliche Gewässer
- Wald
- Archäologische Fundstellen
- Fruchtfolgeflächen
- Altlasten
- Störfallvorsorge

### **3 Erläuterungen zur Änderung des Überbauungsplans**

#### **3.1 Planungsgebiet**

Der rechtskräftige ÜP «Rössliguet» umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung das Grundstück Nr. 133. Seither wurden verschiedene Grenzen des Grundstücks verändert. Die Umgrenzung des ÜPs wird so angepasst, dass sie wiederum das gesamte aktuelle Grundstück Nr. 133 umfasst sowie einen Teil der Parzelle Nr. 141.

- Erweiterung nach Nordwesten in Richtung Rüegg-Areal. Diese Fläche ist Teil des bestehenden Rössliguet-Parkplatzes.
- Erweiterung nach Südwesten in Richtung der Überbauung Brändliguet. Diese Fläche umfasst Wiesland und die öffentlich nutzbare Wegverbindung zum Rössliguetweg.
- Anpassung an die neue Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 133 und Nr. 138 (Erni Druck AG) im Bereich der Einmündung in die Uznacherstrasse. Der ÜP umfasst den Einmündungsbereich. Die Parkfelder liegen ausserhalb auf der Parz. Nr. 138.
- Anpassung an die neue Grenze entlang der Uznacherstrasse im Bereich der Ausfahrt Rössli.

Einzig die südöstliche Abgrenzung des Planungsgebiets zum Rössli (Grundstück Nr. 141) wird nicht dem aktuellen Grenzverlauf angepasst, sondern bleibt unverändert. Der Grund dafür ist, dass die Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 133 und 141 in gezackter Linie mitten durch den Baubereich A verläuft.

Das Planungsgebiet umfasst neu eine Fläche von 4'627 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Besondere Vorschriften**

##### **3.2.1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit (Art. 1 besV)**

Mit der Anpassung des Art. 1 der besV werden die aktuell vorliegenden Unterlagen des Richtprojekts, welches von der Rüegg & Zindel Architekten AG ausgearbeitet wurde, als wegweisendes Element bezeichnet. Der technische Bericht von Ernst Basler + Partner aus dem Jahr 2002 ist weiterhin eine Beilage.

##### **3.2.2 Zweck (Art. 2 besV)**

Es werden keine Änderungen vorgenommen.

##### **3.2.3 Überbauung (Art. 3 besV)**

Für den Baubereich A wird bereits im rechtskräftigen Überbauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 12.50 m festgelegt. Für den Baubereich B ist die maximale Gebäudehöhe gemäss Baureglement (9.50 m) vorgesehen.

In der rechtskräftigen Fassung des Baureglements Kaltbrunn gibt es keinen Mehrlängenzuschlag mehr. Somit ist eine Regelung dazu obsolet.

### **3.2.4 Architektonische Gestaltung (Art. 4 besV)**

Art. 4 besV bestimmt, dass sich Bauten bezüglich Gliederung der Baukörper, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung gut ins Ortsbild einzuordnen haben. An dieser Bestimmung werden keine Änderungen vorgenommen.

Die bestehende Überbauung «Rössliguet» ist in zwei Baukörper gegliedert: der dreigeschossige Kopfbau (Baubereich A) steht an der Uznacherstrasse und schliesst den Dorfplatz ab. Seine Fassaden sind mit dunklen Schieferplatten verkleidet und enthalten zahlreiche Öffnungen. Im Erdgeschoss am Dorfplatz ist eine Arkade ausgebildet, an der sich die Zugänge zu beiden Gebäuden befinden. Der orthogonal angelagerte, niedrigere Ladenbau (Baubereich B) hat eine geringere ortsbauliche Präsenz und einen eher monolithischen Ausdruck. Die grossflächigen Holzfassaden weisen nur wenige Öffnungen auf.

Um dem von vielen Seiten geäusserten Bedürfnis nach einer Erweiterung der Ladenfläche im Zentrum «Rössliguet» in Kaltbrunn Rechnung zu tragen, wird der Ladenbau südseitig um rund 11 Meter erweitert. Der moderate Erweiterungsbau orientiert sich bezüglich Gebäudehöhe und Fassadengestaltung am bestehenden Volumen und passt sich somit gut ins bestehende Bebauungskonzept und ins Ortsbild ein. Mit den nur subtilen Anpassungen des Überbauungsplanes können die bestehenden ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten erhalten werden.

### **3.2.5 Umgebungsgestaltung (Art. 5 besV)**

Die Grünflächen sollen mit der Änderung der besV nicht nur einem einheitlichen Konzept folgen, sondern zusätzlich auch ökologisch wertvoll bepflanzt werden. Die Wegverbindung vom Rössliguetweg zum Gebäude Rössliguet sowie untergeordnete Anlagen dürfen innerhalb der Grünflächen angeordnet werden. Mit den ergänzten Bestimmungen werden die Umgebungsflächen sowohl gestalterisch als auch ökologisch aufgewertet.

### **3.2.6 Erschliessung (Art. 6 Abs. 1 und 2 besV)**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr bleibt unverändert. Neu wird in den besV eine Bestimmung ergänzt, dass die bestehende Fusswegverbindung erhalten bleiben muss und verkehrssicher zu gestalten ist. Die Fusswegverbindung führt vom Rössliguetweg zum Parkplatz und durch die Tiefgarage und das offene Treppenhaus zur Fussgängerzone an der Uznacherstrasse.

### **3.2.7 Parkierung (Art. 6 Abs. 3 und 4 besV)**

Im rechtskräftigen ÜP sind zwei Flächen für oberirdische Parkierung ausgeschieden und in Art. 6 besV ist bestimmt, dass diese mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind. Die Organisation des bestehenden Parkplatzes weicht jedoch vom ÜP ab (Senkrecht- anstatt Schrägparkierung).

Mit der ÜP-Änderung werden die bestehenden Flächen für oberirdische Parkierung aufgehoben und stattdessen für den Haupt-Aussenparkplatz sowie für einen zusätzlichen Parkplatz südlich des Erweiterungsbaus zwei Flächen für oberirdische

Parkierung ausgeschieden, welche jeweils sowohl die Stellplätze als auch die Fahrgassen umfassen. In den besV wird eine Bestimmung ergänzt, dass die Erstellung von offenen Autoabstellplätzen nur innerhalb dieser Flächen zulässig ist. Die Bestimmung, dass offene Autoabstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind, bleibt bestehen. Die Festlegung ist somit etwas offener und lässt einen sinnvollen Projektierungsspielraum für die weitere Planung offen.

Der ÜP enthält keine Bestimmungen zur Anzahl der Autoabstellplätze (PP). Es gelten die Bestimmungen der Regelbauweise. Die Anzahl der PP soll mit dem Erweiterungsprojekt grundsätzlich unverändert bleiben. Im Bestand gibt es 30 PP in der Tiefgarage und 45 oberirdische PP, also insgesamt 75 PP. Diese Anzahl ist auch für die Nutzung nach der Erweiterung ausreichend.

Da mit dem Erweiterungsbau und der Neuorganisation der Anlieferung einige PP wegfallen, soll südlich angrenzend an den Erweiterungsbau ein zusätzlicher Aussenparkplatz erstellt werden. Diese PP werden an Mitarbeitende vermietet. Entsprechend finden nur wenige Fahrten von und zu diesen PP statt.

Die Zufahrt zum Aussenparkplatz Süd erfolgt über die Fahrgasse im Erweiterungsbau und durch eine Gebäudeöffnung gegen Osten. Zur Erschliessung der maximal neun möglichen PP ist eine einstreifige Zufahrt mit Lichtsignalanlage (LSA) ausreichend. Der Signalgeber im Gebäudeinneren ist im Ruhezustand auf rot gestellt, während derjenige auf dem Aussenparkplatz Süd im Ruhezustand nicht leuchtet (keine dauerhafte Lichtimmission für die Nachbarparzellen). Für die Zufahrt zum Aussenparkplatz lässt sich die LSA von den Berechtigten umschalten. Es wird geprüft, ob die Zufahrt für Unberechtigte zusätzlich mit einer Schranke oder Tür verhindert werden soll.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der PP im Vergleich zwischen dem Bestand und dem Richtprojekt. Das Richtprojekt ist bezüglich der Anordnung der PP wegleitend.

	Bestand	Richtprojekt (Projektstand 30.04.2024)	Differenz
Haupt-Aussenparkplatz	45	27	-18
Aussenparkplatz Süd (Mitarbeitende)	–	9	+9
Tiefgarage Bestand	30	30	=
Tiefgarage Gebäudeerweiterung	–	9	+9
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>=</b>

### 3.2.8 Befristung (Art. 7alt besV)

Das Planungsgebiet ist bereits überbaut. Die Bestimmung ist damit hinfällig und kann gestrichen werden.

### 3.2.9 Energie (Art. 7neu besV)

Im Baubereich B sind sowohl auf dem bestehenden Gebäude wie auch auf dem Erweiterungsbau Photovoltaikanlagen zu errichten.

### **3.2.10 Inkraftsetzung (Art. 8 besV)**

Die Bestimmung zur Inkraftsetzung wird aktualisiert, um den aktuellen Verfahrensabläufen zu entsprechen.

## 4 Würdigung

### 4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Mit einem Überbauungsplan werden die Bauvorschriften abweichend von der Regelbauweise nach Baureglement (BauR) festgelegt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abweichungen von der Regelbauweise, welche mit der Änderung des ÜP «Rössliguet» ermöglicht werden:

Regelbauweise (BauR)	ÜP (rechtskräftig)	ÜP (1. Änderung)	Abweichung
max. Gebäudehöhe: 9.5 m	Baubereich A: 12.5 m Baubereich B: 9.5 m	Baubereich A: 12.5 m Baubereich B: 9.5 m	+ 3 m keine

Die abweichende Gebäudehöhe im Baubereich A ist bereits mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan zulässig. Im Baubereich A sind mit dem Richtprojekt keine Änderungen vorgesehen.

Die ÜP-Änderung führt zu keinen zusätzlichen Abweichungen von der Regelbauweise.

Mit dem revidierten Baureglement, welches zurzeit erarbeitet wird, wird neu keine maximale Gebäudehöhe für die K3 festgelegt. Mit dem neuen Baureglement gäbe es somit keine Abweichung von der Regelbauweise mehr.

### 4.2 Besondere Bauweise (Art. 14 BauR)

In der folgenden Tabelle ist die Auseinandersetzung mit den wegleitenden Gesichtspunkten gemäss Art. 14 BauR für Überbauungspläne dokumentiert. Mit dem Überbauungsplan wird keine höhere Nutzung angestrebt, dennoch soll aufgezeigt werden, dass die Bestimmungen berücksichtigt wurden:

Wegleitende Gesichtspunkte	Berücksichtigung in der ÜP-Änderung
a) Gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.	Der Anbau am bestehenden Baukörper im Baubereich B passt sich bezüglich Gestaltung und Massstäblichkeit dem Bestand an.
b) Besondere Berücksichtigung der Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Immissionen, usw. BauG Art. 53)	Mit der ÜP-Änderung ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Die Wohnhygiene der angrenzenden Wohngebäude und die Nachbarinteressen werden mit der geplanten Gebäudeerweiterung nicht in erheblichem Mass beeinträchtigt. Um die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, werden ein Abschluss der Parkierungsflächen und der Anlieferung mit einer Hecke oder Mauer geprüft (Verhindern von Blendern durch Scheinwerfer und Reduktion der Lärmemissionen).
c) Attraktiv und verkehrssicher geführte Fussgängerverbindungen.	Die bestehende Fussgänger Verbindung vom Brändliguet zum Rössliguet wird erhalten, bestmöglich ins Terrain eingepasst und verkehrssicher ausgestaltet.

d) Rationelle Erschliessung und zweckmässige Anordnung der Abstellfläche für Motorfahrzeuge. 50 % der Abstellfläche für Motorfahrzeuge müssen überdeckt oder unterirdisch erstellt werden.	39 der insgesamt 75 Parkfelder befinden sich in einer Tiefgarage (52 %).
e) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen mit gestalteten Kinderspielflächen von mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen erstellt werden (BauG Art. 73).	Mit der ÜP-Änderung ist keine Wohnnutzung vorgesehen, daher ist dieser Punkt obsolet.
f) Die Umgebung der Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen sorgfältig zu gestalten (BauG Art. 75bis)	Die im Plan festgelegten Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten.
g) Keine erhebliche Beeinträchtigung von Nachbarinteressen.	Gegenüber den Nachbarparzellen werden alle Grenzabstände eingehalten.
h) Versickerung oder Retention des Meteorwassers	Das Meteorwasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Bei allfälliger Einleitung von Meteorwasser in die Kanalisation ist mit geeigneten Retentionsanlagen eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern.
i) Eine optimale Energienutzung, beispielsweise durch Erreichen des Minergie-Standards sowie durch eine sparsame Haustechnik, wobei mindestens die Zielwerte der entsprechenden Normen einzuhalten sind.	Auf der bestehenden und der neuen Dachfläche im Baubereich B sind Photovoltaikanlagen zu errichten.

Die Bestimmungen zu Überbauungsplänen nach Art. 14 BauR werden – abgesehen von den Bestimmungen, die sich auf Wohnnutzungen beziehen – eingehalten.

### 4.3 Interessenabwägung

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Kaltbrunn in einer rechtskräftig eingezonten Bauzone und ist bereits überbaut. Mit der Absicht, die Ladenfläche des Gebäudes im Baubereich B zu erweitern, entspricht das Projekt den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) und dem Planungsgrundsatz zur Siedlungsplanung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung (Art. 3 Abs. 3 RPG). Die Optimierung des Verkaufsangebots an diesem zentralen Standort im Dorfkern ist sowohl attraktiv für die Bevölkerung und als auch raumplanerisch sinnvoll, da sich verschiedene andere Geschäfte und öffentliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden.

Durch die Änderung des Überbauungsplans «Rössliguet» entstehen keine neuen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Die Grenzabstände sowie die Vorgaben zur Höhenentwicklung werden vom Erweiterungsbau eingehalten. Durch die neu ins Gebäude integrierte Anlieferung reduzieren sich die Lärmbelastungen für die Nachbarschaft. Die Nachbarinteressen werden mit der geplanten Gebäudeerweiterung nicht in erheblichem Mass beeinträchtigt.

Das Projekt hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Aufgrund der ergänzten Vorschriften zur Umgebungsgestaltung müssen die Grünflächen künftig ökologisch wertvoller gestaltet werden.

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

## 5 Information und Mitwirkung

### 5.1 Information der Nachbarschaft

Am 9. November 2023 fand eine Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft des Planungsgebietes statt. Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb von 30 m rund um das Planungsgebiet wurden angeschrieben.

Am Anlass nahmen rund 20 Personen teil.

### 5.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 17. November 2023 bis zum 15. Dezember 2023 mittels der E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde Kaltbrunn durchgeführt. Im Rahmen der Mitwirkung haben sich vier private Parteien aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Vorhaben geäußert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgesehenen Rückmeldungen der Bauherrschaft (Grundeigentümerin).

<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Bautechnische Entschärfung der Gefahr für die Nachbarliegenschaften 2028, 2029 bei Starkniederschlag durch Oberflächenwasserabschluss</p> <p><b>Begründung</b> Gemäss Abb. 8: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind die erwähnten Liegenschaften in der Gefahrenzone. Vor 2-3 Jahren bei heftigen Starkniederschlag überfluteten die Keller in den Liegenschaften 2028 und 2029 erheblich wegen diesem Oberflächenabfluss herführend von den heutigen Parkfeldern und geteilter Fläche vor der Tiefgarageneinfahrt.</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind detaillierte Ausführungen zur Entwässerung des Planungsgebietes einzureichen. Die besonderen Vorschriften regeln in Art. 6 Abs. 3, dass die offenen Autoabstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind. Jeder Grundeigentümer ist gemäss den nationalen und kantonalen Gewässerschutz-Bestimmungen für die korrekte Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser verantwortlich. Mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme. Die Anliegen werden im Bauprojekt berücksichtigt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Die Bestimmungen über Überbauungspläne sind vollständig einzuhalten und umzusetzen [Erläuterungsbericht Pos. 2.4] Dabei sind besonders folgende Gesichtspunkte begleitend (um nur einige zu nennen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) Besondere der Erfordernisse der Wohnhygiene (..... Immissionen, usw. BauG Art. 53)</li> <li>d) Rationelle Erschliessung und zweckmässige Anordnung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge.</li> <li>g) keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarinteressen</li> <li>h) Versickerung oder Retention des Meteorwassers</li> </ul> <p><b>Begründung</b> b) und g) Die Wohnhygiene der angrenzenden Wohneinheiten, besonders in Brändliguet 7, wird stark beeinträchtigt durch Lärm und Abgasausstoss der anliefernden Lastwagen. Der Immissionsaustritt erfolgt unmittelbar zu den Wohneinheiten hin.</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Im Kapitel 4.2 des Planungsberichtes ist die Auseinandersetzung mit den begleitenden Gesichtspunkten dokumentiert. <i>Zu b) und g)</i> Das Projekt fügt sich bezüglich Höhe und Massstäblichkeit gut in die Umgebung ein und hält ausreichende Abstände ein. Die Lärmemissionen der Anlieferung werden mit der Integration der Laderampe ins Gebäude gegenüber heute reduziert. Auch die Einhausung eines Teils der heute offenen Kundenparkplätze wird sich bezüglich Lärmemissionen positiv auswirken. Die getroffenen Lärmschutzmassnahmen sowie die Einhaltung der Lärmgrenzwerte werden im Bauprojekt aufgezeigt. Auf eine schalldämmende Ausgestaltung der Oberflächen im Anlieferungsbereich wird geachtet. Die neuen Aussenparkplätze sind nur für die Benutzung durch Personal vorgesehen, womit die Anzahl Ein- und Ausfahrten geringgehalten wird. Es wird geprüft, wie die Zufahrt zu diesen</p>

<p>d) Durch eine neue Verkehrsführung mit zweimaliger Überquerung der Gegenfahrspur auf engstem Raum, kann rationelle und verkehrssichere Erschliessung der Parkflächen nicht gewährleistet werden.</p> <p>h) Das Entwässerungskonzept ist umfassen zu prüfen und aufzuzeigen. Bereits mit dem bestehenden Bau erfolgten Wasserüberläufe und Wassereinbrüche in die Liegenschaften Brändliguet.</p>	<p>Aussenparkplätzen für Unberechtigte verhindert werden kann (Schranke/Tür).</p> <p>Die Wohnhygiene der angrenzenden Wohngebäude und die Nachbarinteressen werden mit der geplanten Gebäudeerweiterung nicht in erheblichem Mass beeinträchtigt.</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, ist die EVK bereit, gegenüber dem Brändliguet ein Abschluss der Parkierungsflächen und der Anlieferung mit einer Hecke oder Mauer zu prüfen (um ein Blenden durch Scheinwerfer zu verhindern und die Lärmemissionen zu reduzieren).</p> <p>Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Zu d)</i> Wir verweisen auf die Rückmeldung zum nachfolgenden Antrag.</p> <p><i>Zu h)</i> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind detaillierte Ausführungen zur Entwässerung des Planungsgebietes einzureichen. Die besonderen Vorschriften regeln in Art. 6 Abs. 3, dass die offenen Autoabstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.</p> <p>Jeder Grundeigentümer ist gemäss den nationalen und kantonalen Gewässerschutz-Bestimmungen für die korrekte Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser verantwortlich. Mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Teilweise Berücksichtigung im Überbauungsplan sowie im Bauprojekt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Die in den Unterlagen dokumentierte Anfahrstrecke für die Schwerverkehrsfahrzeuge ist äusserst knapp ausgelegt. Den rangierenden LKW's sind zuverlässigere Verkehrs- und Wendefläche einzuräumen</p> <p>Die Verkehrsführung für den Individualverkehr (Parkflächenbenutzer) ist äusserst gefährlich. Die Verkehrsführung muss wie bisher kreuzungsfrei geführt werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Besonders in der kalten Jahreszeit sind erfahrungsgemäss Traktionsprobleme der schweren und langen Fahrzeuge zu erwarten. Dies war bereits in der aktuellen Situation verschiedentlich zu beobachten. Vorwärtsfahrende Fahrzeuge bekundeten Mühe die Steigung vom Parkplatz zur Ausfahrt zu meistern. Ein rückwärtiges Manövrieren auf engstem Raum zu den Entladerampen hin kann die Betriebssicherheit der Anlieferung nicht gewährleisten.</p> <p>Die neue Verkehrsführung ist so geplant, dass zweifach die Gegenfahrbahn überquert werden muss (linksabbiegen). In der bestehenden Verkehrsführung erfolgte der Verkehrsfluss kreuzungsfrei. Diese Variante ist beizuhalten.</p>	<p><b>Rückmeldung</b></p> <p>Für die Entwicklung der künftigen Anlieferung wurde zum einen ein Transportunternehmer beigezogen. Zum anderen wurde die Befahrbarkeit mit den verwendeten Fahrzeugtypen mittels Schleppkurvensimulation nachgewiesen. Die Grundeigentümerin und die Projektentwickler sind überzeugt, eine betrieblich und verkehrstechnisch überzeugende Lösung gefunden zu haben. Kritische Rückwärtsfahrten finden in einem Bereich statt, der von Zufussgehenden nicht benutzt wird.</p> <p>Mit der geänderten Anlieferung wird auch die Fahrtrichtung auf dem Parkplatz geändert, damit auch künftig PWs und LKWs gemeinsam im Einbahnsystem verkehren. Dies führt zu Kreuzungspunkten, die jedoch in Parkierungsanlagen üblich sind und problemlos organisiert werden können. Die Situation ist insgesamt übersichtlich und sicher.</p> <p>Die Signalisation und Markierung wird erst im Bauprojekt geplant. Andeutungen zur künftigen Vortrittsregelung an Kreuzungspunkten werden im Richtprojekt entfernt.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme. Teilweise Berücksichtigung.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p>	<p><b>Rückmeldung</b></p>

<p>Die Lärmemissionen zur Liegenschaft Brändliguet 7-11 werden unverhältnismässig zunehmen. Entsprechende Massnahmen sind aufzuzeigen und umzusetzen.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Gegen die zu erwartende Lärmmehrbelastung sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Z.B. Schallschutzwand. Idealerweise kann die Wandfläche für die Gewinnung erneuerbarer Energie (PV-Anlage) genutzt werden.</p> <p>Nebst der Lärmbelastung durch den Güterumschlag, wurden vermehrt Kühlfahrzeuge temporär auf dem Platz abgestellt und über längeren Zeitraum betrieben, was zusätzlich sehr hohe Lärmbelastung verursachte</p>	<p>Die Lärmemissionen der Anlieferung werden mit der Integration der Laderampe ins Gebäude gegenüber heute reduziert. Auch die Einhausung eines Teils der heute offenen Kundenparkplätze wird sich bezüglich Lärmemissionen positiv auswirken. Die getroffenen Lärmschutzmassnahmen sowie die Einhaltung der Lärmgrenzwerte werden im Bauprojekt aufgezeigt. Auf eine schalldämmende Ausgestaltung der Oberflächen im Anlieferungsbereich wird geachtet.</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, ist die EVK bereit, gegenüber dem Brändliguet ein Abschluss der Parkierungsflächen und der Anlieferung mit einer Hecke oder Mauer zu prüfen (um ein Blenden durch Scheinwerfer zu verhindern und die Lärmemissionen zu reduzieren).</p> <p>Anlässlich einer Besprechung am 09.04.2024 beschrieb der Einwender Situationen, in denen von abgestellten Lastwagen über längere Zeit ein erheblicher Lärmpegel ausging. Es werden betriebliche Massnahmen geprüft, mit denen solche Lärmimmissionen verhindert werden können.</p> <p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme. Die Anliegen werden im Bauprojekt sowie im Betrieb berücksichtigt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Die Möglichkeit zur Aufstockung und Erstellung einer höheren Baute soll genutzt werden.</p> <p>Ein Geschossaufbau im Bereich der Aussenparkplätze / Rangierfläche der Anlieferung soll geprüft und realisiert werden.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Mit dem revidierten Baureglement, welches zur Zeit erarbeitet wird, wird neu keine maximale Gebäudehöhe für die K3 festgelegt. Mit dem neuen Baureglement gäbe es somit keine Abweichung von der Regelbauweise mehr. [Erläuterungsbericht Pos. 4.1]</p> <p>Eine Geschosserweiterung auf die Aussenparkplätze und Rangierfläche der Anlieferung eliminiert die Lärmemissionen gegenüber der Nachbarliegenschaften (Wohnbauten) und erhöht die Verkehrssicherheit des Rangierverkehrs zur Anlieferung auch bei ungünstiger Witterung.</p>	<p><b>Rückmeldung</b></p> <p>Eine zusätzliche Erweiterung mit Wohnflächen und eine Überbauung des Parkplatzes wurden geprüft, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes wäre aufgrund der Statik und der Brandsicherheit äusserst aufwendig. Eine Überbauung des offenen Parkplatzes wäre aufgrund der notwendigen Höhe des Erdgeschosses ungünstig: Um die Befahrbarkeit mit LKWs zu gewährleisten wäre eine lichte Höhe von rund 4.50 m erforderlich.</p> <p>Auch hinsichtlich der ortsbaulichen Eingliederung wird die vorgeschlagene Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens als angemessen und verträglich eingeschätzt. Die Erweiterung übernimmt den Charakter der bestehenden Überbauung.</p> <p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Eine Erweiterung der Liegenschaft Rössliguet soll mit Blick auf Langfristigkeit angegangen werden.</p> <p>Die Einwohnerzahlen in Kaltbrunn steigen fortwährend. Das Projekt soll diesen Umstand entsprechend berücksichtigen</p> <p>Das Projekt zeigt sich als Insellösung im Alleingang, ohne Einbezug der angrenzenden Liegenschaften.</p> <p>Die Parkplatzsituation im Dorf ist (mindestens längerfristig) unbefriedigend.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Das aktuell geplante Bauvorhaben gestaltet sich als Flickwerk. Der Aufwand zugunsten der relativ kleinen zu erwartenden Nutzflächenerweiterung ist unverhältnismässig und entspricht nicht einer</p>	<p><b>Rückmeldung</b></p> <p>Um im Dorfzentrum von Kaltbrunn auch langfristig eine ansprechende Einkaufsmöglichkeit anbieten zu können, soll die Ladenfläche erweitert und die Anlieferung optimiert werden. Es wurden bereits in einem frühen Projektstadium Gespräche mit möglichen Ladenbetreibenden geführt, um deren Bedürfnisse abzuholen. Somit wird aus Sicht der Grundeigentümerin und der Projektverfassenden ein zeitgemässes und langfristig zweckmässiges Einkaufsangebot für Kaltbrunn geschaffen.</p> <p>Auch eine zusätzliche Erweiterung mit Wohnflächen und eine Überbauung des Parkplatzes wurden geprüft, jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes wäre aufgrund der Statik und</p>

<p>langfristig befriedigenden Lösung, für eine aufstrebende und attraktive? Gemeinde!</p> <p>Eine Wohnüberbauung "Im Dorf" wird durch eine Erweiterung der Liegenschaft Rössliguet in geplanter Form, keineswegs an Attraktivität gewinnen. Lärmbeschwerden sind nur Fragen der Zeit.</p> <p>Eine Erweiterung der Liegenschaft soll zusätzlich in die Höhe erfolgen. Mit zusätzlicher Überdeckung der Rangier- und Zufahrtsflächen kann die Betriebssicherheit garantiert und zusätzliche Lärmbelastung eliminiert werden.</p> <p>Dabei wollen in diesem Projekt Parkplätze eher abgebaut, statt der zu erwartenden erhöhten Kundenfrequenz, erweitert werden.</p>	<p>der Brandsicherheit äusserst aufwendig. Eine Überbauung des offenen Parkplatzes wäre aufgrund der notwendigen Höhe des Erdgeschosses ungünstig: Um die Befahrbarkeit mit LKWs zu gewährleisten wäre eine lichte Höhe von rund 4.50 m erforderlich.</p> <p>Das Projekt ist mit der angestrebten Gemeindeentwicklung gemäss laufender Ortsplanungsrevision und mit den Entwicklungsabsichten auf den umliegenden Grundstücken abgestimmt. Zu diesem Zweck fanden verschiedene Gespräche mit Gemeindebehörden und Grundeigentümern statt.</p> <p>Die Gesamtanzahl an Parkfeldern soll mit dem Projekt unverändert bleiben und die Parkfelder sollen – ausserhalb der Geschäftszeiten – auch weiterhin für Dritte zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Anlieferung wird mit der Integration ins Gebäude gegenüber heute sowohl aus betrieblicher Sicht als auch bezüglich der Lärmemissionen optimiert.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Trotz besuchen des Infoabend ist mir nun beim genauen Betrachten des Situationen Plan einiges nicht klar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zu welcher Liegenschaft gehört der Gehweg unterhalb des geplanten Angestellten Parkplatz?</li> <li>– Gibt es Sicherheitsvorkehrungen, damit nicht ein Auto über den Rand des Parkplatzes hinaus fahren und auf den Gehweg stürzen kann?</li> <li>– Gibt es Vorschriften für die Winterbewirtschaftung dieses Parkplatzes?</li> </ul> <p>Da sich die Mauer sehr nahe dem Verlauf des Zugangswegs zu Haus 11 befindet, wüsste ich auch gerne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohin wird der Schnee von der Mauer aus entsorgt?</li> <li>2. Ist etwas vorgesehen, um das Wasser entlang oder unter der Mauer aufzufangen, damit dieses nicht auf den Weg fliesst und zu Eis gefrieren kann?</li> </ol> <p><b>Begründung</b></p> <p>Möglichste Sicherheit für Fussgänger auf dem Gehweg hinter Brändliguet 7 - 11, da sonst keine andere Möglichkeit besteht zu den Häusern zu gelangen.</p>	<p><b>Rückmeldung</b></p> <p>Die Wegverbindung vom Rössliguetweg zum Gebäude Rössliguet (Laden) befindet sich auf der Parz. Nr. 133 und somit im Eigentum der EVK. Der Zugangsweg zu den Wohngebäuden Brändliguet 7, 9, und 11 befindet sich auf der Parz. Nr. 1439 und somit im Eigentum der Stockwerkeigentümer auf dieser Parzelle.</p> <p>Es werden Sicherheitsvorkehrungen getroffen, die ein Abstürzen von Fahrzeugen verhindern. Diese werden im Bauprojekt geplant.</p> <p>Die Parkplätze für die Kunden sowie für Angestellten sollen ganzjährig genutzt und dementsprechend auch im Winter geräumt werden. Der Überbauungsplan enthält keine Bestimmungen bezüglich der Bewirtschaftung der Parkplätze im Winter.</p> <p>Die künftige Entsorgung/Zwischenlagerung von Schnee wurde im aktuellen Projektstand noch nicht geplant. Entsprechend kann dazu noch keine Aussage gemacht werden. Selbstverständlich darf der Winterdienst nicht zu Lasten der umliegenden Liegenschaften erfolgen.</p> <p>Jeder Grundeigentümer ist gemäss den nationalen und kantonalen Gewässerschutz-Bestimmungen für die korrekte Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser (auch Schmelzwasser) verantwortlich. Mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Ein Abfluss von Wasser auf ein Nachbargrundstück – wie von Ihnen befürchtet – ist nicht zulässig.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme. Die Anliegen werden im Bauprojekt berücksichtigt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b></p> <p>Lärmbelastung und entsprechende Lärmschutzmassnahmen müssen in der Detailplanung realistisch, glaubhaft und nachvollziehbar aufgezeigt werden.</p> <p><b>Begründung</b></p>	<p><b>Rückmeldung</b></p> <p>Die Lärmemissionen der Anlieferung werden mit der Integration der Laderampe ins Gebäude gegenüber heute reduziert. Auch die Einhausung eines Teils der heute offenen Kundenparkplätze wird sich bezüglich Lärmemissionen positiv</p>

<p>Lärmemissionen auf die angrenzenden Wohn-Liegenschaften werden durch das Verschieben der Belade- / Entladestelle, näher zu den Wohnbauten hin, noch zusätzlich an Intensität zulegen. Durch Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Bevölkerungszunahme in Kaltbrunn ist eine Zunahme der Kundensequenz zu erwarten. Die Wohnqualität in den angrenzenden Liegenschaften wird arg in Mitleidenschaft gezogen werden.</p>	<p>auswirken. Die getroffenen Lärmschutzmassnahmen sowie die Einhaltung der Lärmgrenzwerte werden im Bauprojekt aufgezeigt. Auf eine schalldämmende Ausgestaltung der Oberflächen im Anlieferungsbereich wird geachtet.</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, ist die EVK bereit, gegenüber dem Brändliguet ein Abschluss der Parkierungsflächen und der Anlieferung mit einer Hecke oder Mauer zu prüfen (um ein Blenden durch Scheinwerfer zu verhindern und die Lärmemissionen zu reduzieren).</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme. Die Anliegen werden im Bauprojekt berücksichtigt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Lärmschutzmassnahmen und Auswahl der Gerätschaften bei der Docking- und Verladestation muss in der Detailplanung aufgezeigt werden</p> <p><b>Begründung</b> Lärmimmissionen durch das Löschen- und Verladen von Gütern in LKW's und LKW's-Lastenzüge sowie Transporter werden auch wegen mehr Kundenfrequenzen und An-Abfahrten von PKW's für die angrenzenden Liegenschaften zunehmen und die Wohnhygiene empfindlich beeinträchtigen.</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Die Lärmemissionen der Anlieferung werden mit der Integration der Laderampe ins Gebäude gegenüber heute reduziert. Auch die Einhausung eines Teils der heute offenen Kundenparkplätze wird sich bezüglich Lärmemissionen positiv auswirken. Die getroffenen Lärmschutzmassnahmen sowie die Einhaltung der Lärmgrenzwerte werden im Bauprojekt aufgezeigt. Auf eine schalldämmende Ausgestaltung der Oberflächen im Anlieferungsbereich wird geachtet.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme. Die Anliegen werden im Bauprojekt berücksichtigt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Parkflächen, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen für Fussgänger sind zu entflechten. Zufahrt zu Parkflächen ist sicher zu gestalten. Auf den neuen Aussenparkplätzen ist für den Winterdienst ein Betriebskonzept aufzuzeigen.</p> <p><b>Begründung</b> Der Rössliguetweg und die neu geplanten Aussenparkplätze kommen auf dieselbe Fläche zu liegen. Fussgänger, besonders Kinder, im Rangierbereich parkierter Fahrzeuge ist sehr gefährlich und zu verhindern. Die Zufahrt zu den neuen Aussenparkplätze ist eng und gestaltet sich unübersichtlich zu befahren. Bei gleichzeitigem Gegenverkehr praktisch unmöglich. Beim Winterdienst der neuen Aussenparkplätze erfolgt keine Räumung auf Kosten angrenzender Liegenschaften.</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Fussverbindungen und Parkierung sollen generell entflochten werden. Auf dem Parkplatz eines Lebensmittelladens ist es aber kaum vermeidbar, dass die Verkehrsflächen auch von Zufussgehenden benutzt werden und sich diese hinter den parkierten Fahrzeugen bewegen. Die neuen Aussenparkplätze sind nur für die Benutzung durch Personal vorgesehen, womit die Anzahl Ein- und Ausfahrten geringgehalten wird. Die Fusswegverbindung kann entlang der Fassade geführt und somit bestmöglich von der Parkierung entflochten werden. Die Zufahrt zu den neuen Aussenparkplätzen wird aufgrund der Situation mit einer Lichtsignalanlage geregelt und wird wechselseitig im Einrichtungsverkehr erfolgen. Die Bewirtschaftung der Parkplätze wird zu einem späteren Zeitpunkt konkret geprüft. Selbstverständlich soll der Winterdienst nicht zu Lasten der umliegenden Liegenschaften erfolgen. Der künftige Winterdienst wurde im aktuellen Projektstand noch nicht geplant. Entsprechend kann dazu noch keine Aussage gemacht werden. Selbstverständlich darf der Winterdienst nicht zu Lasten der umliegenden Liegenschaften erfolgen. Jeder Grundeigentümer ist gemäss den nationalen und kantonalen Gewässerschutz-Bestimmungen für die korrekte Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser (auch Schmelzwasser) verantwortlich. Mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept einzureichen. Ein Abfluss von</p>

	<p>Wasser auf ein Nachbargrundstück – wie von Ihnen befürchtet – ist nicht zulässig.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Kenntnisnahme. Die Anliegen werden im Bauprojekt berücksichtigt.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Platzierungen der Anzahl Aussenparkplätze müssen halbiert werden und sind hinsichtlich des Niveaus soweit zu senken, dass keine 2 bis 3 Meter hohe Stützmauer auf der Grenze zu den Liegenschaften Brändliguet 2029 und 2030 erstellt wird. Sicherheitsrelevante Vorkehrungen sind bei den Aussenparkplätzen zu bauen, damit Fahrzeuge unmöglich auf den privaten Durchgangsweg der Liegenschaften Brängliguet 2029 und 2030 (irrtümlich) gelangen könnten.</p> <p><b>Begründung</b> Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen von Nachbarinteressen. Auch wenn der Grenzabstand zwar eingehalten wird, ist es inakzeptabel, dass mindestens 4-5 der vorgesehenen Abstellplätze während 7 Tagen und 24 Stunden belegbar sind. Der Durchgangsweg wird zunehmend von Anwohnern auch mit Kindern genutzt, die Richtung Zentrum und Kinderkrippe laufen.</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Die Höhenlage des neuen Aussenparkplatzes und damit die erforderliche Höhe der Stützmauer zum Brändliguet werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten minimiert. Die Anlage muss den nach Baureglement erforderlichen Grenzabstand einhalten. Die verbleibenden Grünflächen werden im Rahmen des Bauprojekts aufgewertet, wovon die Liegenschaften des Brändliguets profitieren werden.</p> <p>Die bestehende Wegverbindung vom Rössliguetweg zum Gebäude Rössliguet (Laden) soll beibehalten werden. Der Weg soll auch künftig nicht von Autos und Motorrädern (MIV) befahren werden. Eine entsprechende Ausgestaltung und Signalisation wird im Bauprojekt geplant.</p> <p>Die neuen Aussenparkplätze sind nur für die Benutzung durch Personal vorgesehen, womit die Anzahl Ein- und Ausfahrten geringgehalten wird. Es wird geprüft, wie die Zufahrt zu diesen Aussenparkplätzen für Unberechtigte verhindert werden kann (Schanke/Tür).</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, ist die EVK bereit, gegenüber dem Brändliguet ein Abschluss der Parkierungsflächen und der Anlieferung mit einer Hecke oder Mauer zu prüfen (um ein Blenden durch Scheinwerfer zu verhindern und die Lärmemissionen zu reduzieren).</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Teilweise Berücksichtigung.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Sicherheitsaspekte beim Rössliguetweg 5.31 muss hinsichtlich zunehmender Nutzung von Fussgängern, Fahrräder, E-Trottinet, Mottorräder und insbesondere für Behinderte eingeplant und aufgezeigt werden</p> <p><b>Begründung</b> Die heutige Führung ist Sicherheitsgefährdend angelegt. Das Befahren des Durchgangsweg darf nur für Rollstuhlfahrer möglich gemacht werden. Die Verkehrsführung zwischen Rössliguet-Zentrum und Brändliguet-Quartier muss durch die Gemeindebehörde über den Brändliguetweg (5.04?) umgeleitet werden können. Aber auch hier sind Sicherheitsgefährdende Ecke zu entschärfen. Diesbezüglich wurde von der Behörde nach angekündigter Prüfung leider kein Entscheid für die Kostenübernahme und Ausführung getroffen worden.</p> <p>Zusätzlich ist nicht ersichtlich, wie und in welcher Form und Führung der Rössliguetweg 5.31 mit dem Projekt "Wohnüberbauung Im Dorf" in Einklang und weiterhin geführt und bestehen bleibt.</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Die bestehende Wegverbindung vom Rössliguetweg zum Gebäude Rössliguet (Laden) soll beibehalten werden. Der Weg soll auch künftig nicht von Autos und Motorrädern (MIV) befahren werden. Eine entsprechende Ausgestaltung und Signalisation wird im Bauprojekt geplant.</p> <p>Der erwähnte Brändliguetweg liegt ausserhalb des Planungsgebiets. Im Rahmen der Änderung des Überbauungsplans kann dazu keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Im Rahmen der Arealentwicklung «Im Dorf» soll der Rössliguetweg bis zur Uznacherstrasse verlängert werden. Die Änderung des ÜP Rössliguet ist davon jedoch nur am Rande tangiert. Die beiden Projekte sind aufeinander abgestimmt.</p> <p><b>Berücksichtigung</b> Teilweise Berücksichtigung.</p>
<p><b>Antrag / Bemerkung</b> Durch die Anpassung des Überbauungsplans «Rössliguet» werden der Bau-Perimeter und das</p>	<p><b>Rückmeldung</b> Die Gesamtanzahl an Parkfeldern soll mit dem Projekt unverändert bleiben. Aufgrund der</p>

<p>Gebäude vergrössert sowie die Parkierungsflächen angepasst und verlegt.</p> <p>Eine Erweiterung nach Südwesten in Richtung Überbauung Brändliguet 7, 9 und 11 ist geplant. Diese Fläche umfasst aktuell Wiesland und die öffentlich nutzbare Wegverbindung zum Rössliguetweg. Gemäss Situationsplan «Rössliguet» sollen Aussenparkplätze für die Angestellten entstehen. Als direkte Nachbarn haben wir grosse Bedenken und bitten den Gemeinderat auf eine Erweiterung von Aussenparkplätzen für die Angestellten zu verzichten. Falls diese trotzdem gebaut würden, muss unbedingt auf folgendes geachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Niveau der geplanten Parkfläche soll so abgesenkt werden, dass unsere Wohnung im EG nicht von einer hohen Mauer verdeckt wird. Dadurch würde viel weniger Tageslicht eindringen und unsere Eigentumswohnung an Attraktivität und Wert verlieren.</li> <li>– Wenn eine Absturzsicherung montiert werden muss, soll bitte keine Leitplanke, sondern ein schlichtes Geländer montiert werden.</li> <li>– Der Grenzabstand zur Überbauung Brändliguet 7, 9 und 11 soll vergrössert werden, da wir befürchten, wenn die Parkplätze so dicht an die Grenze gebaut werden, dadurch mehr Lärm entsteht und die Scheinwerfer der Autos direkt in unsere Wohnung leuchten.</li> <li>– Die Wegverbindung zum Rössliguetweg bestehen bleibt sowie zusätzlich eine Treppe mit direktem Zugang zum Brändliguet erstellt wird.</li> <li>– Die Wegverbindung zum Rössliguetweg mit einem Fahrverbot signalisiert wird.</li> </ul> <p><b>Begründung</b></p> <p>Grundsätzlich stehen wir einer Erweiterung des Ladengebäudes positiv gegenüber. Es gefällt uns sehr gut im Brändliguet und wir möchten, dass das weiterhin so bleibt. Daher hoffen wir, dass Sie unsere Anliegen ernst nehmen und entsprechend berücksichtigen.</p>	<p>baulichen Erweiterung wegfallende Parkfelder werden ersetzt.</p> <p>Die neuen Aussenparkplätze sind nur für die Benutzung durch Personal vorgesehen, womit die Anzahl Ein- und Ausfahrten geringgehalten wird. Es wird geprüft, wie die Zufahrt zu diesen Aussenparkplätzen für Unberechtigte verhindert werden kann (Schranke/Tür).</p> <p>Die Höhenlage des neuen Aussenparkplatzes und damit die erforderliche Höhe der Stützmauer zum Brändliguet werden im Rahmen der Möglichkeiten minimiert. Die Anlage muss den nach Baureglement erforderlichen Grenzabstand einhalten. Die verbleibenden Grünflächen werden im Rahmen des Bauprojekts aufgewertet, wovon die Liegenschaften des Brändliguets profitieren werden. Es werden Sicherheitsvorkehrungen getroffen, die ein Abstürzen von Fahrzeugen verhindern. Diese werden im Bauprojekt geplant.</p> <p>Um negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, ist die EVK bereit, gegenüber dem Brändliguet ein Abschluss der Parkierungsflächen und der Anlieferung mit einer Hecke oder Mauer zu prüfen (um ein Blenden durch Scheinwerfer zu verhindern und die Lärmemissionen zu reduzieren).</p> <p>Die bestehende Wegverbindung vom Rössliguetweg zum Gebäude Rössliguet (Laden) soll beibehalten werden. Der Weg soll auch künftig nicht von Autos und Motorrädern (MIV) befahren werden. Eine entsprechende Ausgestaltung und Signalisation wird im Bauprojekt geplant.</p> <p>Eine direkte Wegverbindung (Treppe) zwischen dem Rössliguet und der Überbauung Brändliguet ist aus Sicht der EVK möglich. Sie müsste allerdings von der Miteigentümergeinschaft gemeinsam beantragt und finanziert werden.</p> <p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>Teilweise Berücksichtigung.</p>
---	--

Die vier Parteien, welche Stellungnahmen verfasst haben, wurden von der Bauherrschaft im April 2024 zu einer persönlichen Sprechstunde eingeladen, um ihre Anliegen zu besprechen. Die schriftliche Rückmeldung zu den eingegangenen Stellungnahmen wird nach dem Erlass durch den Gemeinderat und vor der öffentlichen Auflage erfolgen.

## 6 Verfahren

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2024 erfolgte die Beurteilung des AREG. Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Bemerkungen das AREG zu den Planungsunterlagen hatte und wie mit diesen umgegangen wurde. Die Bemerkungen des AREG sind mit «Z: zwingende Änderung / Ergänzung» und «H: Hinweis / Empfehlung» versehen.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
<p><b>Raumplanungsbericht</b></p> <p>(H) Die raumrelevanten Themen werden im Planungsbericht aufgenommen. Eine Beurteilung der Planung ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Berichterstattung möglich.</p>	Kenntnisnahme.
<p><b>Mitwirkung</b></p> <p>(Z) Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse der Mitwirkung sind auszuweisen, der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. Zudem empfehlen wir, den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch im Planungsbericht darzulegen.</p>	Das Kapitel «Mitwirkung» wurde mit den Angaben zu Art und Weise, den zeitlichen Verhältnissen der Mitwirkung sowie dem anonymisierten Mitwirkungsbericht ergänzt.
<p><b>Abstimmung übergeordnete Grundlagen</b></p> <p>(H) Die Abstimmung mit den übergeordneten Grundlagen (kantonalen und kommunalen Richtplan) wird im Planungsbericht genügend dargelegt. Kapitel 2.1 betreffend Ortsplanungsrevision ist ggf. zu aktualisieren.</p>	Aktualisierung des Kapitels betreffend Ortsplanungsrevision.
<p><b>Einhaltung Zonenzweck</b></p> <p>(H) Sondernutzungspläne dürfen keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken.</p> <p>(H) Die Abweichungen von der Regelbauweise werden in Kapitel 4.1 des Planungsberichts dargelegt. Die Änderung des bestehenden Sondernutzungsplans führt zu keinen zusätzlichen Abweichungen von der Regelbauweise. Nach Einschätzung des AREG wird der Zonenzweck eingehalten.</p>	Kenntnisnahme.
<p><b>Städtebauliche und architektonische Qualität</b></p> <p>(H) Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmenutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen.</p> <p>(H) Die Anpassung des Sondernutzungsplan bewirkt nur wenige Änderungen betreffend der heutigen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Diesbezüglich begrüßen wir, dass bei der Umgebungsgestaltung etwas höhere ökologische Anforderungen gestellt werden.</p> <p>(H) Wir empfehlen die Aufnahme des Themas «städtebauliche und architektonische Qualität» in den Planungsbericht.</p>	Es wurde ein Kapitel zur städtebaulichen und architektonischen Qualität ergänzt.
<p><b>Kulturgüterschutz und Ortsbildschutz</b></p> <p>(H) Da kein Schutzobjekt von nationaler oder kantonaler Bedeutung oder dessen Umgebung betroffen ist, ist keine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich.</p> <p>(H) Wir begrüßen die Aufnahme des Themas Schutzobjekte (Kulturgüter) im Planungsbericht. Wir empfehlen, im Bericht anzugeben, inwiefern sich das Vorhaben in das Ortsbildschutzgebiet einfügt.</p>	Kenntnisnahme.

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
<p><b>Erschliessung</b></p> <p>(H) Gemäss Kapitel 2.5.1 im Planungsgebiet verbindet der Rössli-guetweg das Brändliguet-Quartier mit dem Zentrum. Da wir diese Verbindung als wichtig im Wegnetz erachten, ist die Verbindung u.E. zu sichern, entweder mit der Klassierung des Weges oder zu-mindest mit einem Eintrag im Sondernutzungsplan und in den be-sonderen Vorschriften (Signatur «öffentliche Wegverbindung»).</p>	<p>Im Sondernutzungsplan wurde der Weg mit zwei Richtungspfei-len als öffentliche Fusswegver-bindung gesichert.</p>
<p>(Z) Gemäss der Plandarstellung wird die Fläche für die oberirdische Parkierung vergrössert. Im Planungsbericht ist transparent aufzu-zeigen, wie sich die Lage und Anzahl der ober- und unterirdischen Parkplätze verändert.</p>	<p>Im Planungsbericht wurde eine Tabelle ergänzt, welche die Ver-änderungen der Lage und An-zahl der ober- und unterirdischen Parkplätze auf-zeigt.</p>
<p>(Z) Weder in den Beilageplänen noch im Sondernutzungsplan wird ersichtlich, wie die südliche «Fläche für oberirdische Parkierung» erschlossen wird. Dies ist zu ergänzen und ggf. auch im Planungs-bericht zu thematisieren.</p>	<p>Im Planungsbericht wurde er-gänzt, wie die Erschliessung für die südliche Fläche für oberirdi-sche Parkierung vorgesehen ist.</p>
<p><b>Umweltschutzrechtliche Aspekte</b></p> <p><b>Gewässerschutz</b></p> <p>(H) Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Ge-wässerschutzbereich Au – teils überlagert mit Gewässerschutzbe-reich Ao – und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverord-nung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährde-ten Bereich. Auf Grund dieser Kenntnisse sind keine im öffentli-chen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:</li> <li>– Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;</li> <li>– Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);</li> <li>– Freilegungen des Grundwasserspiegels;</li> <li>– Bohrungen;</li> <li>– Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdete Flüs-sigkeiten.</li> </ul> <p>(Z) Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligung sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutz-gesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 «Bau-ten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)» ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Lärmschutz</b></p> <p>(H) Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit be-grenzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und</li> <li>b) dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.</li> </ol> <p>Bei der geplanten Erweiterung oder Anpassung der Anlieferung handelt es sich um eine ortsfeste Anlage, welche nicht zu Grenz-wertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen darf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen.</p>	<p>Im Rahmen des Baubewilli-gungsverfahrens werden die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung zum Schutz der Nachbarn vor Indust-rie- und Gewerbelärm der Bau-bewilligungsbehörde eingereicht.</p>
<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>(H) Gemäss Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Bemerkung AREG	Umgang bei der Überarbeitung
<p>(Humus) entlang der Kantonsstrasse betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit auf einem 10 Meter breiten Streifen ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit abgetragenen, chemisch belastetem Boden" unter Kapitel Bodenabtrag unter folgendem Link: <a href="https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutz-massnahmen.html">https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutz-massnahmen.html</a></p>	
<p><b>Kataster der belasteten Standorte</b>                      (H) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt WEA) sicherzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Nichtionisierende Strahlung, Störfallvorsorge</b>                      (H) Zu diesen Themen ergeben sich keine Bemerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Energie</b>                      (H) Wir begrünnen die Aufnahme des Artikels Energie in die besonderen Vorschriften. Im Sinne einer klimaangepassten und ökologischen Bauweise empfehlen wir zusätzlich zur Photovoltaikanlage zudem eine Dachbegrünung.</p>	<p>Eine nachträgliche Begründung des bestehenden Gebäudedachs im Baubereich B ist aufgrund der Statik nicht möglich.                      Auf dem Dach des Erweiterungsbaus im Baubereich B soll eine extensive Dachbegrünung geprüft werden. Dies könnte auch hinsichtlich der Retention von Meteorwasser vorteilhaft sein.                      Eine Bestimmung in den besV wurde nicht ergänzt.</p>
<p>(H) Weiter empfehlen wir die Ergänzung des Art. 5 Umgebungsgestaltung folgendermassen: «Die im Plan bezeichneten Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Die Erstellung von befestigten Wegverbindungen und untergeordneten Anlagen ist zulässig. Wo immer möglich und zulässig, ist sickerfähiger Belag zu wählen. »</p>	<p>Der Artikel 5 Umgebungsgestaltung wurde analog des Vorschlags angepasst.</p>
<p><b>Naturgefahren</b>                      (H) Das Thema Naturgefahren ist vorbildlich behandelt. Aus Sicht Naturgefahren haben wir gegenüber dem Vorhaben keine Einwände. Die konkreten Objektschutzmassnahmen (z.B. Hochwasserschutzkote) muss die Bauherrschaft, wie im Planungsbericht erwähnt, im Rahmen der Baubewilligung - von Vorteil frühzeitig - festlegen. Bei Bedarf kann die GVSG beratend mitwirken. Diese Bestimmung kann noch zusätzlich in die besonderen Vorschriften aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Aufnahme einer Bestimmung in die besV ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Kartendarstellung</b>                      (Z) Die Karte ist folgendermassen zu betiteln: ...                      Sondernutzungsplan                      Überbauungsplan „Rössliguet“                      1. Änderung                      Besondere Bauweise nach Art. 25ff PBG</p>	<p>Sämtliche Titelblätter wurden angepasst.</p>
<p>(Z) Der Situationsplan ist als separates Dokument zu erstellen, damit keine Unsicherheit entsteht welche Teile festgelegt werden.</p>	<p>Der Situationsplan wurde als separates Dokument erstellt.</p>
<p>(Z) Im Änderungsplan entspricht die Farbe des Baubereichs B nicht dem Eintrag in der Legende. Dies ist anzupassen. Dasselbe gilt für die Farbe des Eintrags «Aufhebung Versickerungsanlage».</p>	<p>Die Farben wurden korrigiert.</p>

<b>Bemerkung AREG</b>	<b>Umgang bei der Überarbeitung</b>
(Z) Im Änderungsplan ist die Signatur für «Ergänzung/ Aufhebung Fläche für oberirdische Parkierung» teilweise mit anderen Signaturen überdeckt, z.B. mit der Signatur für die Erweiterung Grünfläche. Dies ist zu überprüfen und zu ändern.	Die Überlagerungen wurden korrigiert.
(H) Die Fläche östlich der Erweiterung des Baubereichs B wird der Verkehrsfläche zugeordnet. Unseres Erachtens könnte diese Fläche als Erweiterung Grünfläche bezeichnet werden.	Diese Fläche wird für die Erschliessung der südlichen oberirdischen Parkplätze benötigt und kann somit nicht der Grünfläche zugeschrieben werden.
(H) Wir empfehlen, die Signatur «Baum (Anzahl und Lage schematisch) » in die Festlegungen aufzunehmen.	Die Signatur wurde bei den Festlegungen aufgenommen.
<p><b>Besondere Vorschriften</b></p> <p>(Z) Die Zeile «dem fakultativen Referendum unterstellt... » ist auf dem Titelblatt zu streichen.</p> <p>(Z) Der Titel ist jenem der Kartendarstellung anzupassen (also u.a. mit «Sondernutzungsplan» zu betiteln).</p>	Sämtliche Titelblätter wurden angepasst. Die erwähnte Zeile wurde gelöscht.
(Z) Art. 8: Der Sondernutzungsplan wird nach der Genehmigung und nach der Rechtsmittelfrist (ggf. nach dem Rechtsmittelverfahren) von der Gemeinde in Vollzug gesetzt. Dies ist entweder zu präzisieren oder Art. 8 ist zu streichen.	Art. 8 der besonderen Vorschriften wurde präzisiert.
<p><b>Interessenabwägung</b></p> <p>(Z) Im Rahmen eines Planungsverfahrens ist immer eine sorgfältige Interessenabwägung gemäss RPG notwendig. Der Prozess der Interessenabwägung beinhaltet drei Schritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ermittlung aller Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind;</li> <li>– Bewerten der ermittelten Interessen anhand ausgewiesener Wertmassstäbe;</li> <li>– Abwägen der vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen.</li> </ul> <p>Zu dokumentieren sind auch:</p> <p>Prüfen von Alternativen und Varianten (Planungsvarianten: was wurde abgeklärt, welche weiteren Möglichkeiten wurden abgewägt, etc.)</p> <p>(Z) Die Interessen werden im Planungsbericht dargelegt und bewertet. Die Abwägung erfolgt knapp im Fazit (Kapitel 6 im Planungsbericht). Aufgrund der jüngeren Rechtsprechung ist nicht nur darauf zu achten, dass alle Entscheidungsgrundlagen im Planungsbericht gut dokumentiert sind, sondern auch die Interessenabwägung inkl. Schlussfolgerung im Planungsbericht und im Gemeinderatsbeschluss genügend festgehalten ist.</p>	Das Kapitel «Interessenabwägung» wurde ergänzt.

## **6.2 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss Art. 41 PBG während 30 Tagen. Die öffentliche Auflage wurde amtlich bekannt gemacht und auf der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen publiziert.

Die öffentliche Auflage dauerte vom: ... bis zum: ...

## **6.3 Genehmigung**

Durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am: ...

Der Sondernutzungsplan wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren von der Gemeinde in Vollzug gesetzt.

Durch den Gemeinderat in Vollzug gesetzt am: ...