

# Planungsbericht zum Sondernutzungsplan Wisstrasse

Mitwirkung, Vorprüfung / 16.06.2026

## Impressum

|                    |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeberin     | <b>Grundeigentümerschaft</b><br>Heinz Keller, Bächli (Hemberg)<br>vertreten durch Mathis Keller und Samuel Keller<br>c/o Holz Keller AG<br>Bruggstrasse 1<br>9633 Bächli (Hemberg) |
| Auftragnehmerin    | <b>Stadt Land Raum GmbH</b><br>Goliathgasse 12<br>9000 St.Gallen                                                                                                                   |
| Projektleitung     | Corina Vuilleumier<br><a href="mailto:cv@stadtlandraum.ch">cv@stadtlandraum.ch</a>                                                                                                 |
| Qualitätssicherung | Gallus Hess                                                                                                                                                                        |

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen</b>                  | <b>6</b>  |
| 2.1      | Bau- und Planungsrecht                                          | 6         |
| 2.1.1    | Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG                          | 6         |
| 2.1.2    | Kantonaler Richtplan                                            | 6         |
| 2.1.3    | Kommunaler Richtplan                                            | 6         |
| 2.1.4    | Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)                    | 7         |
| 2.1.5    | Sondernutzungspläne                                             | 8         |
| 2.1.6    | Kommunale Schutzverordnung                                      | 8         |
| 2.2      | Weitere Rahmenbedingungen                                       | 9         |
| 2.2.1    | Erschliessung mit ÖV und für Fuss-/Veloverkehr                  | 9         |
| 2.2.2    | Strassenklassierung                                             | 9         |
| 2.2.3    | Naturgefahren und Oberflächenabfluss                            | 10        |
| 2.2.4    | Lärm                                                            | 10        |
| 2.2.5    | Schutzraumbau                                                   | 11        |
| 2.3      | Themen ohne Einfluss auf die Planung                            | 11        |
| <b>3</b> | <b>Privatrechtliche Rahmenbedingungen, Grunddienstbarkeiten</b> | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>Richtprojekt</b>                                             | <b>12</b> |
| 4.1      | Konzept                                                         | 12        |
| 4.2      | Architektur und Gestaltung                                      | 12        |
| 4.3      | Nachhaltigkeit                                                  | 13        |
| 4.4      | Freiraum                                                        | 13        |
| 4.5      | Wohnungsangebot                                                 | 14        |
| 4.6      | Erschliessung, Parkierung                                       | 15        |
| 4.7      | Hindernisfreiheit                                               | 16        |
| 4.8      | Schutzraumbau                                                   | 16        |
| 4.9      | Beratung kantonale Fachkommission für Städtebau                 | 16        |
| <b>5</b> | <b>Sondernutzungsplan</b>                                       | <b>17</b> |
| 5.1      | Allgemeine Bestimmungen                                         | 17        |
| 5.2      | Bebauung und Gestaltung                                         | 17        |
| 5.3      | Erschliessung und Parkierung                                    | 20        |
| 5.4      | Freiraum                                                        | 21        |
| 5.5      | Weitere Themen                                                  | 22        |

|           |                                                    |           |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>6</b>  | <b>Abweichungen gegenüber der Regelbauweise</b>    | <b>23</b> |
| 6.1       | Übersicht                                          | 23        |
| 6.2       | Erläuterungen                                      | 23        |
| 6.3       | Erläuterungen Messweise / Niveaupunkt              | 24        |
| <b>7</b>  | <b>Vorprüfung</b>                                  | <b>25</b> |
| <b>8</b>  | <b>Information und Mitwirkung</b>                  | <b>25</b> |
| <b>9</b>  | <b>Interessenabwägung</b>                          | <b>26</b> |
| 9.1       | Ermittlung und Bewertung der relevanten Interessen | 26        |
| 9.2       | Variantenstudium                                   | 26        |
| 9.3       | Abwägung der Interessen                            | 27        |
| <b>10</b> | <b>Verfahren</b>                                   | <b>28</b> |
|           | <b>Anhang</b>                                      | <b>28</b> |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Ausgangslage und Auslöser der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Bächli (Hemberg) in der Gemeinde Neckertal. Es zeichnet sich durch die ruhige und landschaftlich reizvolle Lage aus und stellt eine der letzten grösseren Baulandreserven in der Gemeinde dar. Das Planungsgebiet umfasst den in der Bauzone liegenden Teil der Parzelle 826H im Spickel zwischen Wisstrasse im Westen und Bomenstrasse im Osten. Die restliche Grundstückfläche wurde im Jahr 2023 ausgezont. Die verbleibenden 4001 m<sup>2</sup> sind der Wohn- und Gewerbezone WG 12.0 zugewiesen. Für dieses Gebiet hat die private Grundeigentümerschaft eine Bebauungsidee erarbeitet. Weil für das Gebiet eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt wurde, ist für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ein Sondernutzungsplan nötig.

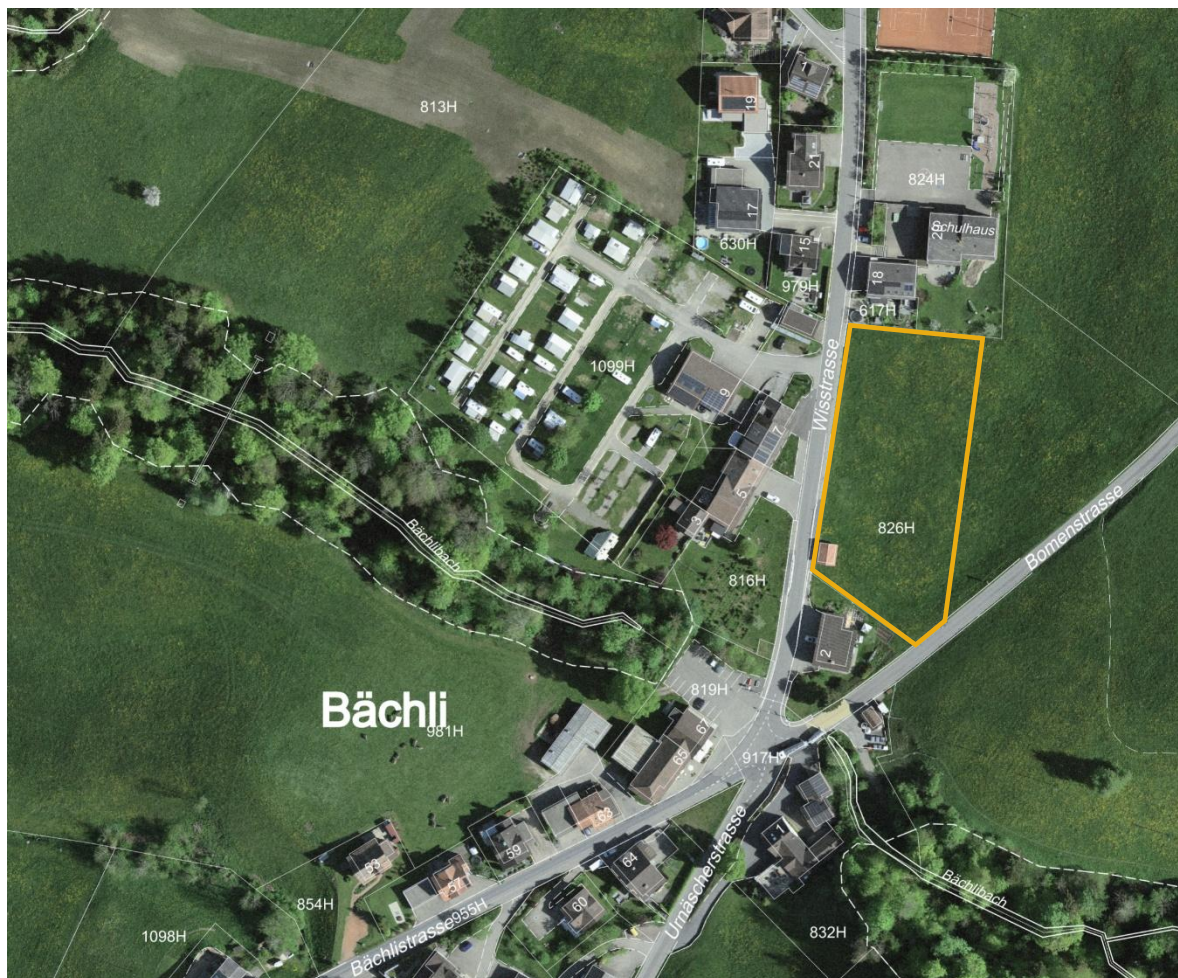


Abb. 1: Orthofoto, Perimeter gelb markiert im nördlichen Dorfteil zwischen Wis- und Bomenstrasse (geoportal.ch)

## 1.2 Aufgabe

Auf der Grundlage des Richtprojekts ist ein Sondernutzungsplan zu erarbeiten, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung schafft und deren Qualitäten sichert.

## 1.3 Perimeter

Der Perimeter des Sondernutzungsplans umfasst die gesamte in der Bauzone liegende Fläche der Parzelle 826H in Bächli (Gemeinde Neckertal, Grundbuchkreis Hemberg) von 4001 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung entspricht zugleich dem Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht.

## 2 Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Bau- und Planungsrecht

#### 2.1.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG

Mit der Revision der Rahmennutzungsplanung für den Grundbuchkreis Hemberg, die im September 2023 in Kraft gesetzt wurde, wurden auf kommunaler Ebene die Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes umgesetzt. Der vorliegende Sondernutzungsplan stützt sich somit vollumfänglich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG.

#### 2.1.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan liegt das Planungsgebiet im «Siedlungsgebiet Wohnnutzung» sowie im rund um den Weiler Bächli herum weitläufig bezeichneten Streusiedlungsgebiet.

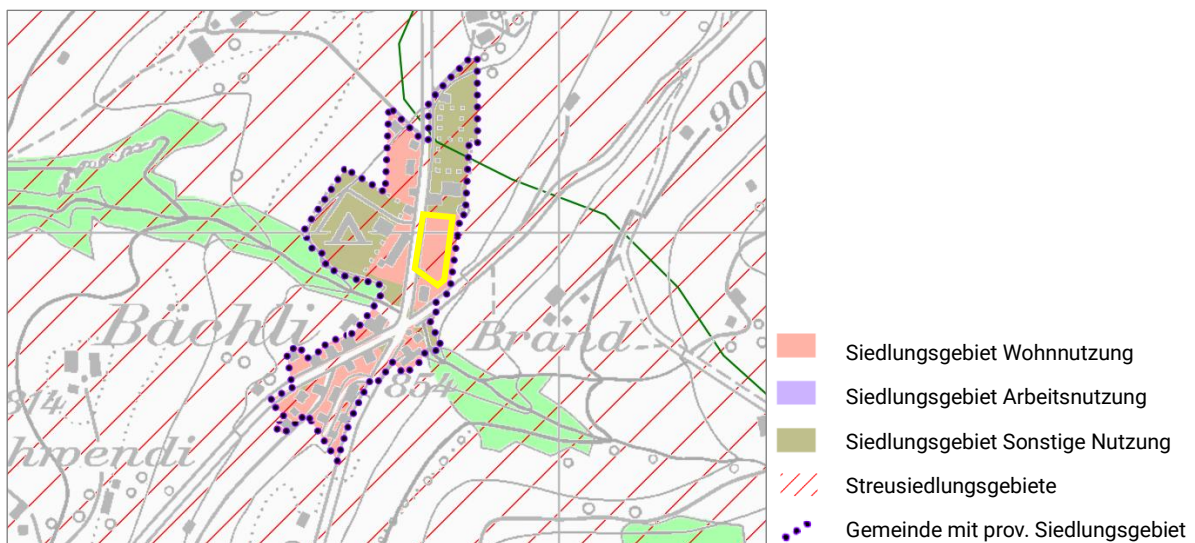


Abb. 2: Ausschnitt kant. Richtplan, Perimeter gelb (geoportal.ch)

#### 2.1.3 Kommunaler Richtplan

Der rechtsgültige kommunale Richtplan (vom Gemeinderat erlassen am 16. November 2022) fordert für das Planungsgebiet explizit eine «optimale Ausnutzung der Nutzungsreserven». So heisst es im Richtplanbeschluss S 1.1.4 Neuentwicklungsgebiet Wisstrasse Ost: *«Das Gebiet im Ortsteil Bächli ist ganzheitlich und qualitativ hochwertig zu entwickeln. Wohnnutzung steht dabei im Vordergrund. Nutzungsreserven sind optimal auszunutzen.»*

Die östlich angrenzende Fläche, die im rechtskräftigen Nutzungsplan der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, wird als langfristiges Entwicklungsgebiet bezeichnet, vgl. Richtplanbeschluss S 1.2.2: *«Bei nachgewiesenem Bedarf ist das Gebiet langfristig in eine Wohnzone mit mittlerer Dichte einzuzonen und die Verfügbarkeit sicherzustellen.»*

Die weiteren Planinhalte im Umfeld des Planungsgebiets beschreiben im Wesentlichen die Ausgangslage (z.B. bestehende Infrastruktur, Campingplatz, bestehende Wander- und Velowegverbindungen).

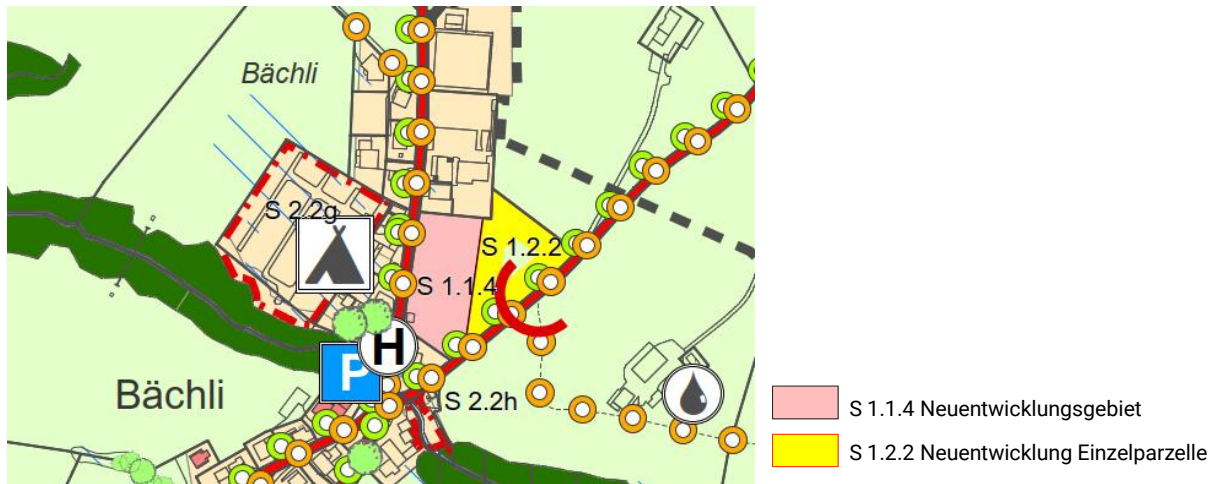


Abb. 3: Ausschnitt komm. Richtplan (ERR)

#### 2.1.4 Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

Die Gemeinde Neckertal ist per Anfang 2023 aus der Fusion der bisherigen Gemeinden Neckertal, Oberhelfenschwil und Hemberg entstanden. Die Ortsplanungsrevisionen der Ursprungsgemeinden befinden sich in unterschiedlichen Verfahrensständen. Die Revision der Rahmennutzungsplanung für den Grundbuchkreis Hemberg, zu dem das Planungsgebiet gehört, ist bereits abgeschlossen und wurde am 01. September 2023 in Kraft gesetzt.

Im rechtskräftigen Zonenplan für den Grundbuchkreis Hemberg ist das Planungsgebiet der Wohn-Gewerbezone WG 12.0 zugeschieden und zusätzlich mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Das Schulareal nördlich liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Östlich grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone, im Süden an die Kernzone K 12.0. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Wisstrasse ist ebenfalls der Wohn-Gewerbezone WG 12.0 zugewiesen.

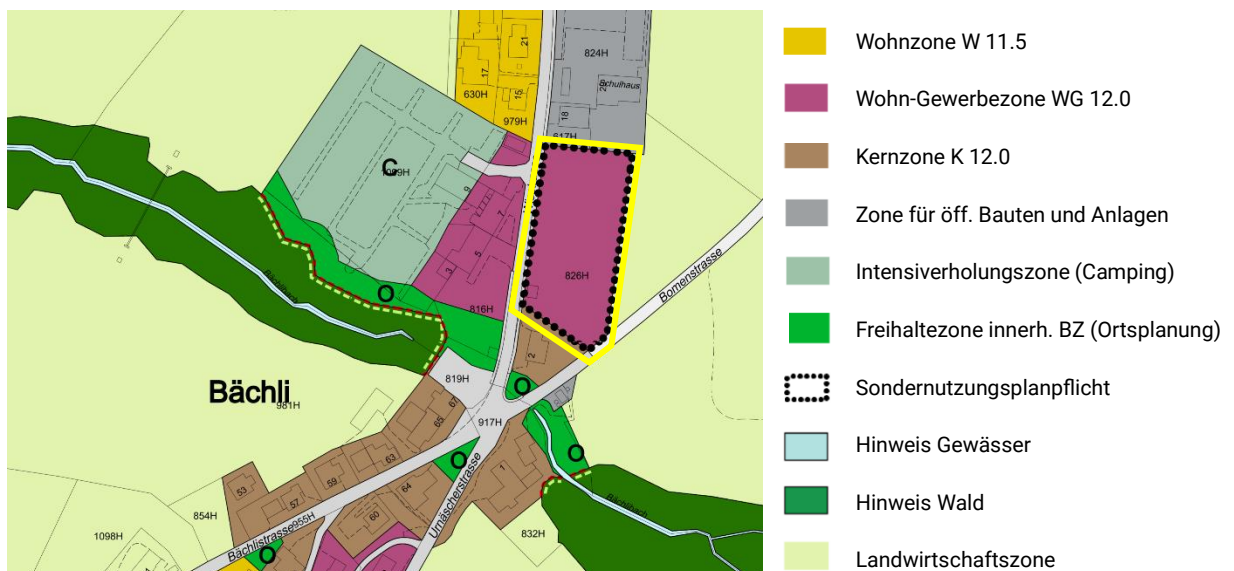


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan, Perimeter gelb (geoportal.ch)

Die geltenden Baumasse für die Zone WG 12.0 sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

| <b>Übersicht Baumasse in der Zone WG 12.0</b><br>gem. Baureglement der Gemeinde Neckertal (Grundbuchkreis Hemberg) |                |                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thema</b>                                                                                                       | <b>Vorgabe</b> | <b>Bemerkungen</b>                                                                               |
| <b>Gesamthöhe</b> in m                                                                                             | 12.0           |                                                                                                  |
| <b>Gebäudehöhe</b> in m                                                                                            | 8.0            |                                                                                                  |
| <b>Grenzabstand</b> in m                                                                                           | 4.0            | (kein grosser Grenzabstand)                                                                      |
| <b>Gebäudeabstand</b> in m                                                                                         |                | Entspricht der Summe des für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstands gem. Art. 93 PBG. |
| <b>Winkelmass Dachraum auf Längsseiten</b> in °                                                                    | 45°            | Winkelmass gilt nicht für Pultbauten                                                             |
| <b>Bruchteil</b> je Fassadenabschnitt                                                                              | ½              |                                                                                                  |
| <b>Talseitige Fassadenhöhe</b> in m                                                                                | 10.5           |                                                                                                  |
| <b>Gebäudelänge</b> in m                                                                                           | 30.0           |                                                                                                  |
| <b>Abgrabungen</b> in m                                                                                            | 1.6            |                                                                                                  |
| <b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b>                                                                                   | III            |                                                                                                  |
| <b>Strassenabstand</b> in m                                                                                        | 3.0 m          | gem. Art. 23 BauR (ggü. Gemeindestrassen 1. Klasse)                                              |

Tabelle 1: Übersicht Baumasse in der Zone WG 12.0 gemäss Baureglement

### 2.1.5 Sondernutzungspläne

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wisstrasse grenzt der Überbauungsplan Campingplatz Bächli (vom 05.01.1999 mit Teiländerung vom 09.10.2014) an. Der Überbauungsplan regelt einen geordneten Campingbetrieb mit Erschliessung ab der Wisstrasse. Darüber hinaus sind im Ortsteil Bächli keine weiteren Sondernutzungspläne vorhanden.

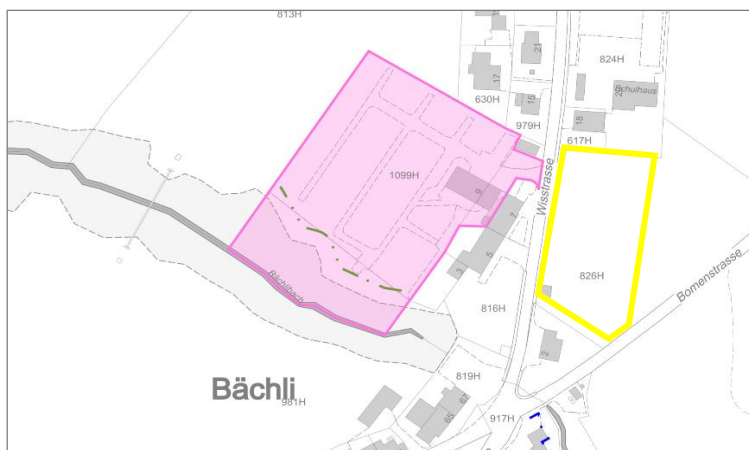


Abb. 5: Perimeter Überbauungsplan Campingplatz Bächli pink, Planungsgebiet SNP Wisstrasse gelb markiert (geoportal.ch)

### 2.1.6 Kommunale Schutzverordnung

Das Gasthaus «Rössli» südwestlich der zentralen Strassenkreuzung ist in der rechtskräftigen Schutzverordnung der Gemeinde als Kulturobjekt von lokaler Bedeutung bezeichnet (Schutzverordnung Teil Kulturgüterschutz, in Kraft seit 01.03.2026). Auf der gegenüberliegenden Strassenseite

sind zudem zwei geschützte Einzelbäume eingetragen (Schutzverordnung Teil Natur und Landschaft, in Kraft seit 03.11.1994, mit Vermerk «Linde, Ahorn»).



Abb. 6: Ausschnitt komm. Schutzverordnung, Perimeter gelb (geoportal.ch)

## 2.2 Weitere planerische Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Erschliessung mit ÖV und für Fuss-/Veloverkehr

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Postautahaltestelle Bächli Dorf (Buslinie 185 zwischen Wattwil / Hemberg und St. Peterzell). Sie wird in beide Richtungen ca. im Zweistundentakt bedient (total acht Verbindungen pro Tag). Die Reisezeiten in verschiedene regionale Zentren sind hoch. In der Karte «ÖV-Erschliessungs-Güteklassen» des Bundesamts für Raumentwicklung ARE ist das Planungsgebiet als «nicht erschlossen» bezeichnet resp. keiner Güteklasse zugeordnet. Insgesamt ist das bestehende ÖV-Angebot als Basiserschliessung zu bezeichnen.

Entlang der Wis- und der Bomenstrasse verlaufen je ein Wanderweg (Hartbelag) und ein Radweg.

### 2.2.2 Strassenklassierung

Die Wis- und die Bomenstrasse sind als Gemeindestrassen 1. Klasse eingestuft. Der einzuhaltende Strassenabstand beträgt 3.0 m.

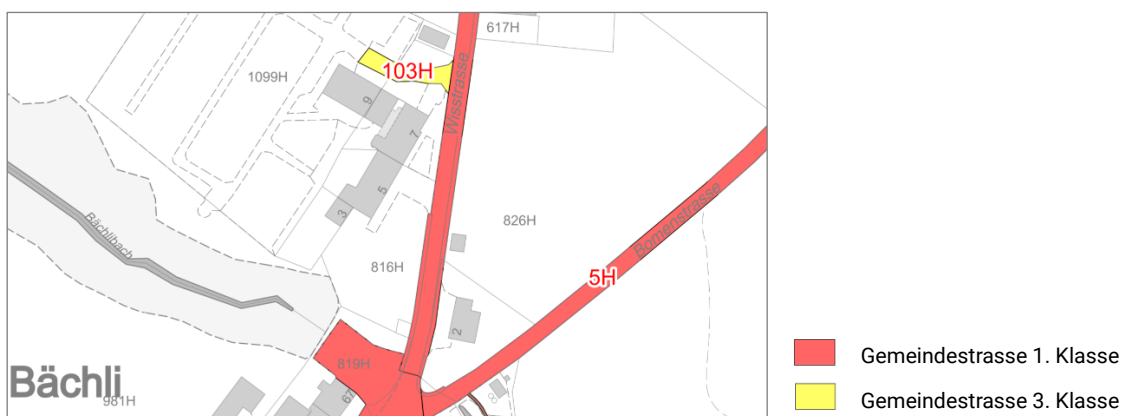


Abb. 7: Ausschnitt Strassenplan (geoportal.ch)

### 2.2.3 Naturgefahren und Oberflächenabfluss

In der Gefahrenkarte des Kantons St.Gallen ist entlang der Wisstrasse eine Restgefährdung für Hochwasser eingetragen (gelbe Schraffur). Die Hinweiskarte «Intensitäten skaliert» zeigt, dass bei Extremereignissen (EHQ) eine Überflutung mit einer Fliesstiefe bis zu 25 cm und einer Fließgeschwindigkeit bis 1 m/s zu erwarten ist (Fließrichtung von Süden Richtung Norden).



Abb. 8 und 9: Ausschnitt Gefahrenkarte synoptisch, Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (geoportal.ch)

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss verzeichnet mehrere Abflüsse über den Hang verteilt, die sich an der nordwestlichen Ecke der Parzelle sammeln. In diesem Bereich sind gemäss Gefährdungskarte Fliesstiefen zwischen 1 und 25 cm zu erwarten.

### 2.2.4 Lärm

**Immissionen:** Das Planungsgebiet liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. In Bezug auf Strassenverkehrslärm gelten für Wohnbauten aufgrund der schwachen Lärmbelastung vorliegend die Planungswerte ES III von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Gemäss Strassenlärmbelastungskataster ist kein Lärmschutznachweis erforderlich.

**Emissionen:** Die Lärmemissionen neuer Anlagen (z.B. Tiefgaragen) dürfen zudem nicht zur Überschreitung des Planungswerts bei lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen oder Arbeitsräumen führen. Auch diesbezüglich gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III von 60 Dezibel am Tag und 50 Dezibel in der Nacht (Art. 7 sowie Anhang 6 LSV).



Abb. 10: Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster (geoportal.ch)

### 2.2.5 Schutzraumbau

Im Planungsgebiet sind Schutzräume zu erstellen.

### 2.3 Themen ohne Einfluss auf die Planung

Die folgenden Themen und Aspekte haben voraussichtlich keinen oder nur einen untergeordneten Einfluss auf die Planung im Perimeter des Sondernutzungsplans:

- Inventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS): Planungsgebiet nicht im Perimeter
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): historischer Verlauf von lokaler Bedeutung ohne Substanz auf der Bomen- und der Wisstrasse, wird durch Planung nicht tangiert
- keine Grundwasserschutzzone
- kein Fliessgewässer / Gewässerraum tangiert
- kein Wald
- keine Fruchtfolgefläche betroffen oder angrenzend
- keine archäologischen Fundstellen im Planungsgebiet oder angrenzend
- keine Altlasten im Planungsgebiet oder angrenzend
- Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN): kein BLN-Gebiet tangiert
- keine nicht ionisierende Strahlung: keine potenziellen Strahlenquellen im weiteren Umfeld (Hochspannungsleitung verläuft rund 500 m südöstlich)

## 3 Privatrechtliche Rahmenbedingungen, Grunddienstbarkeiten

Die Politische Gemeinde Hemberg (vor der Fusion zur Gemeinde Neckertal) hat im Planungsgebiet für die Postautohaltestelle ein Wartehaus mit Velounterstand erstellt. Der Bestand des Wartehauses ist grundbuchrechtlich gesichert. Das Baurecht läuft am 13.07.2029 aus. Details dazu sind in einem Personaldienstbarkeitsvertrag geregelt.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet keine für die Planung relevanten Grunddienstbarkeiten oder weitere privatrechtliche Vereinbarungen.

## 4 Richtprojekt

### 4.1 Konzept

Das Dorf Bächli liegt im Streusiedlungsgebiet der Gemeinde Neckertal zwischen Hemberg und dem Hochhamm. Das Gelände fällt nach Nordwesten zum Necker hin ab. Im Dorfkern ist das Restaurant Rössli prägend: ein traditioneller Gasthof an der Dorfkreuzung. Der Bächlibach mit begleitendem Waldkörper teilt das Dorf in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Während im südlichen Dorfteil eine eher traditionelle Bauweise überwiegt, wird der nördliche Teil von Bauten aus den 70er-Jahren, neueren Einfamilienhäusern, einem Tennis- und einem Campingplatz geprägt (vgl. Fotos Bestand im Anhang 1). Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Dorfteil zwischen der ehemaligen Post und dem Primarschulhaus aus den 70er-Jahren.



Abb. 11 und 12: Schwarzplan mit der neuen Überbauung links und Situation mit Dachaufsicht rechts (M. Keller)

Das Richtprojekt sieht vier Hauptbauten vor. Die vier Gebäude stehen parallel zur Wisstrasse, aber zurückversetzt am Hang in regelmässigen, dichtem Abstand zueinander (Modellfotos siehe Anhang 2). Alle Hauptbauten sind viergeschossig und bilden zusammen eine klare Einheit. Die Anlage umfasst zwei leicht verschiedene Mehrfamilienhäuser (MFH A und C) mit je sieben Geschosswohnungen, ein Reihenhaus (REFH B) mit drei 5.5-Zimmer-Einheiten sowie ein 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus (EFH D). Die Ost-West-Ausrichtung der Bauten ergibt eine gute Aussicht und Besonnung für alle Wohnungen.

Im Freiraum zur Wisstrasse sind Neben- und Kleinbauten vorgesehen: die Tiefgaragenzufahrt mit Zusatznutzung (Lagerraum / Orangerie), ein Buswartehaus mit Gartenlaube und Velounterstand, der Zugang zur Tiefgarage sowie eine Garage zum EFH. Die Tiefgaragenzufahrt mit den darüber angeordneten Zusatznutzungen wirkt dank ihrer Zweigeschossigkeit als Bindeglied zum Bestand.

Mit der einreihigen Anordnung der Hauptbauten am Hang entsteht eine angenehme Grosszügigkeit und es kann auf die Nachbarhäuser optimal Rücksicht genommen werden. Das kleinere Volumen des Einfamilienhauses (EFH D) sowie die Nebenbauten an der Wisstrasse vermitteln zum Bestand.

### 4.2 Architektur und Gestaltung

Über die durchgehende Materialisierung in Holz und durch Ähnlichkeiten in der Fassadengliederung wird die Anlage trotz Individualisierung der einzelnen Häuser als Einheit gelesen. Diese wird durch den zusammenhängenden, fließenden Grünraum weiter unterstützt. Die flach geneigten Dächer orientieren sich an vorhandenen Bauten wie dem Schulhaus oder umliegenden Scheunen. Sie ergeben ein ruhiges Erscheinungsbild. Auf Attikageschosse mit Terrassen sowie auf Dachgärten wird bewusst verzichtet.

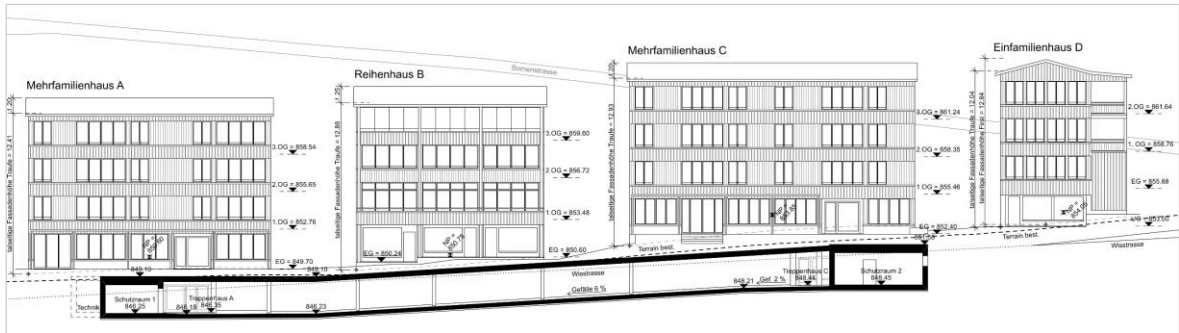


Abb. 13: Ansicht der Überbauung von Westen her (M. Keller)

### 4.3 Nachhaltigkeit

Die gesamte Anlage wird in gut gedämmter Holzbauweise erstellt. Auch die Fassaden und Balkone sind in Holz vorgesehen. Als zentrale Heizung ist eine Erdwärmepumpe geplant. Die flach geneigten Dächer eignen sich ideal für Photovoltaik und haben im Holzbau Vorteile gegenüber Flachdächern. Ökonomische Grundrisse und einfach konstruierbare Gebäudegeometrien ermöglichen trotz hochwertiger Bauweise erschwingliches Wohneigentum.

### 4.4 Freiraum

Durch die zurückversetzte Anordnung der Hauptbauten am Hang wird zur Wisstrasse hin ein grosszügiger, allgemein zugänglicher Begegnungsraum freigespielt, der sich zwischen der Tiefgaragenzufahrt und der Gartenlaube mit Pergola aufspannt. Der Bereich wird teilweise begrünt und teilweise chaussiert gestaltet, um vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Spielmöglichkeiten sollen in die Gestaltung integriert werden, z.B. ein grosszügiger Sandkasten. Der Spiel- und Begegnungsbereich wird mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.



Abb. 14: Grundriss Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung (M. Keller)

Gegen Osten wird der Spiel- und Begegnungsplatz durch die in diesem Bereich oberirdisch sichtbare Tiefgarage begrenzt. Der leichte Höhenversatz von max. 1 m schafft zusammen mit dem parallel verlaufenden siedlungsinternen Fussweg eine klare Trennung zwischen den gemeinschaftlichen Bereichen entlang der Wisstrasse und den privaten Vorgärten.

Insgesamt wird die Versiegelung in der Überbauung auf ein Minimum begrenzt. Asphaltiert werden nur wenige befahrbare Erschliessungsflächen sowie der Fussweg, um einen hindernisfreien und komfortablen Zugang für alle zu ermöglichen. Die Notzufahrt wird mit Schotterrassen ausgeführt, so dass sie sich durch allmählichen Bewuchs gut in die Wiesenfläche einfügt.

Von Osten her soll die Landschaft als Wiese bis an die Häuser heranreichen. Nur im Bereich des Reihenhauses B sind ostseitig Gartensitzplätze vorgesehen. Zusammen mit einer lockeren Bepflanzung ergibt sich ein harmonischer Siedlungsrand.

#### 4.5 Wohnungsangebot

Die MFH A und C enthalten je sieben Wohneinheiten. Die Geschosswohnungen werden bewusst kompakt gehalten. Gegen Westen erhalten sie jeweils einen wettergeschützten Wintergarten und im Osten einem Balkon, welcher einen «Filter» gegenüber der Bomenstrasse bildet.

Im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser A und C wird jeweils ein Büro- oder Hobbyraum angeboten. Diese Räume können als Ergänzung zu den eher kleinen Wohnungen dazugekauft werden.

Die Reihenhäuser B kombinieren den Wunsch nach erschwinglichem, ländlichem Wohnen mit Zielen der Nachhaltigkeit und der optimalen Bodennutzung. Im Sockelgeschoss erhalten sie jeweils einen vielseitig nutzbaren Eingangsraum. Im 1. OG befinden sich Küche und Wohnraum mit direktem Ausgang zu kleinen Privatgärten im Osten sowie einem Balkon gegen Westen. In den oberen Stockwerken sind Schlafräume angeordnet und im Dach öffnet sich eine Laube zur Aussicht hin.

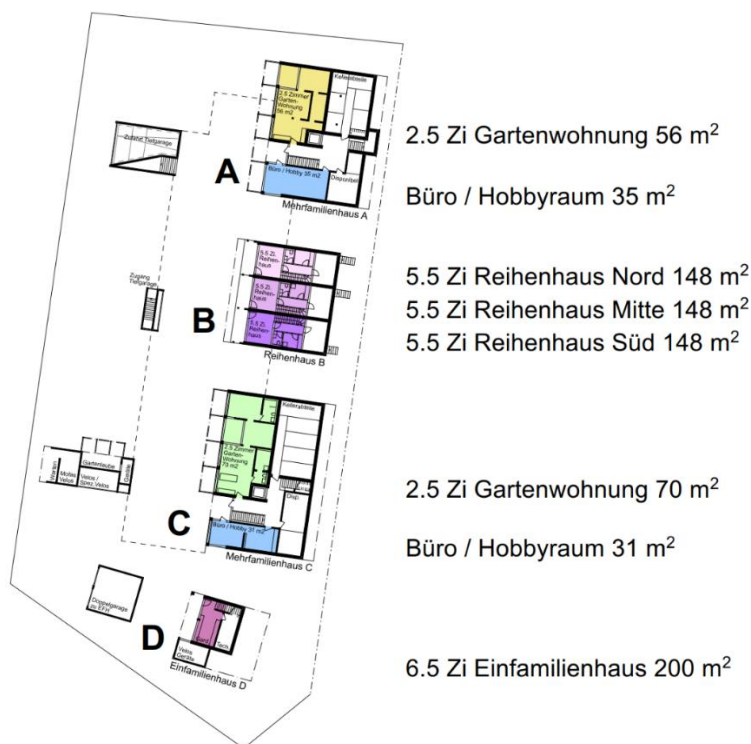


Abb. 15: Wohnungsspiegel Erdgeschoss (M. Keller)

Das Einfamilienhaus D steht nahe an der Bomenstrasse, orientiert sich aber zur Wisstrasse und öffnet sich zudem gegen Süden. Für die definitive Ausformulierung dieses Hauses zusammen mit der Käuferschaft soll eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben.

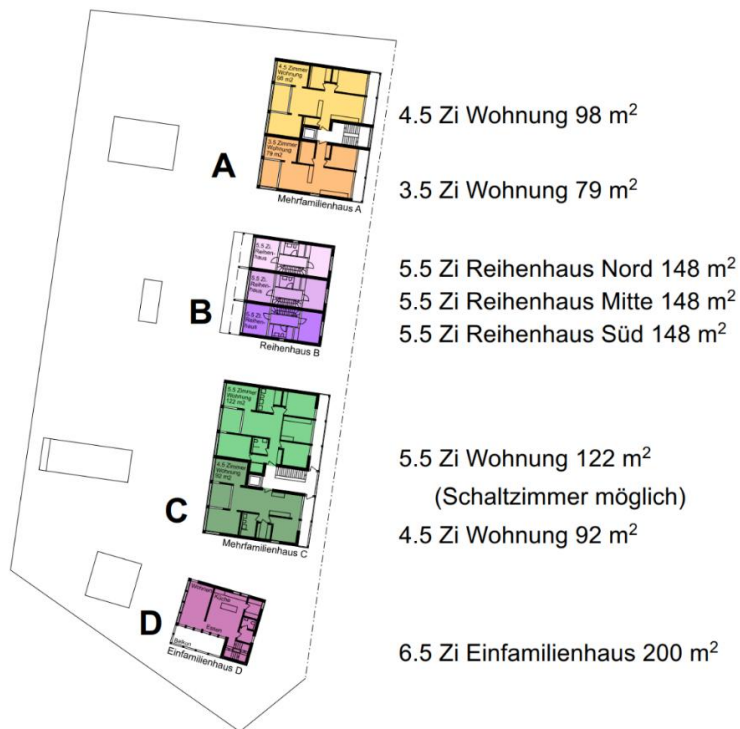


Abb. 16: Wohnungsspiegel Obergeschosse (M. Keller)

Die voraussichtlich angebotenen Geschossflächen sind im Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum SNP», S. 1 ersichtlich.

#### 4.6 Erschliessung, Parkierung

Für den motorisierten Verkehr ist die Überbauung ausschliesslich von der Wisstrasse her erschlossen. Insgesamt bleibt der überwiegende Teil der Überbauung autofrei. Die befahrbaren Bereiche beschränken sich auf den Erschliessungsbereich sowie die Bereiche für die Notzufahrt.

Unter den Häusern A bis C ist eine Tiefgarage geplant, die alle Abstellplätze für die Bewohnerschaft der Häuser A bis C sowie die Motorradabstellplätze aufnimmt. Die Zufahrt wird eingehaust und erfolgt somit ohne sichtbare Rampe. Die Mehrfamilienhäuser A und C sind via Treppenhaus und Lift an die Garage angebunden. Von den Reihenhäusern (B) wird die Tiefgarage über einen vorgelagerten Zugang erreicht. Die Zufahrt zum EFH (D) erfolgt separat von der Wisstrasse.

Die Parkierung für Besucherinnen und Besucher ist oberirdisch angeordnet. Ein Parkfeld wird hindernisfrei ausgestaltet.

Für Velos werden vielfältige Abstellmöglichkeiten angeboten, sowohl für Kurz- wie auch Langzeitparkierung. Die Schutzräume in der Tiefgarage werden für die Langzeitparkierung genutzt.

Eine Übersicht zum Parkierungsangebot ist in Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum SNP», S. 3 ersichtlich.

#### 4.7 Hindernisfreiheit

Die Mehrfamilienhäuser und der Aussenraum sind hindernisfrei geplant.

#### 4.8 Schutzraumbau

Mit der Überbauung müssen Schutzplätze erstellt werden. Bei Bedarf können ca. 28 zusätzliche Schutzplätze für die Gemeinde realisiert werden (vgl. Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum SNP», S. 4).

#### 4.9 Beratung kantonale Fachkommission für Städtebau

Am 29. August 2025 wurde das Richtprojekt der Fachkommission für Städtebau des kantonalen Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation AREG vorgestellt. Die Fachkommission attestiert dem Richtprojekt in ihrem Protokoll «eine sehr stimmige Dichte, Setzung und Höhenverteilung» und zeigt sich insgesamt «erfreut über den qualitativ hochstehenden und weitsichtigen Beitrag». Die Vielfalt des Wohnungsangebotes, die gemeinschaftlichen Nutzungen und Freiräume sowie die Ideen zur Fassadengestaltung werden als überzeugend beurteilt. Sie würden einen guten Beitrag zur Dorfentwicklung leisten. Die Kommission schätzt die grosszügige Geste eines gemeinschaftlichen, vorgelagerten Freiraums, verbunden mit den Zusatzangeboten. Insgesamt kommt die Kommission zu folgendem Schluss: **«Aufgrund der nachvollziehbaren Herleitung der Ortsbaulichen Setzung, der Wahl der Typologien und der Gestaltung sind die Überschreitungen der Regelbauweise vertretbar, sie ermöglichen die gewünschte hohe städtebauliche und architektonische Qualität nach Art. 25 PBG.»**

Ergänzend formulierte die Fachkommission Anregungen für die Weiterbearbeitung: «Die gezeigten Referenzbauten zeigen eine angenehme Varianz im Holzbau. Diese Vielfalt und Individualisierung sind für die weiteren Phasen mitzunehmen und zu vertiefen. In der sorgfältigen Projektentwicklung lädt die Kommission ein, die Stellung, Typologie und architektonische Differenzierung der Bauten weiter zu präzisieren. [...] In der weiteren Ausarbeitung ist eine weitere Differenzierung zugunsten von vier unterschiedlichen Gebäuden zu prüfen. [...] Die Kommission regt an, für die Aussenraumgestaltung mit einem Landschaftsarchitekten zusammenzuarbeiten, um so die guten Ansätze auf ein ähnliches Niveau zu heben wie die Bauten.»

Nachdem bekannt wurde, dass die Primarschule im Bächli mittelfristig schliesst, wurde das Projekt überarbeitet: Der Wohnungsmix wurde zugunsten von Geschosswohnungen angepasst, was zu unterschiedlichen Gebäudegrössen und zu einer aufgelockerten Rhythmisierung der Baukörper führt. Wie von der Fachkommission Städtebau angeregt, sind neu vier unterschiedliche Baukörper geplant. Zudem wurde in der Überarbeitung das Landschaftsarchitekturbüro Lehner beigezogen. An der städtebaulichen Grundidee wurde festgehalten: Vier Häuser am Hang und ein grosser Grün- und Gemeinschaftsraum zur Wisstrasse hin.

## 5 Sondernutzungsplan

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen (Art. 1 und 2)

In den allgemeinen Bestimmungen in Art. 1 und 2 werden der Geltungsbereich und die rechtlichen Grundlagen bezeichnet sowie Verbindlichkeiten und der Zweck des Sondernutzungsplans bestimmt.



Abb. 17: Sondernutzungsplan (SLR)

### 5.2 Bebauung und Gestaltung

#### Baubereiche für Hauptbauten (Art. 3)

Die Baubereiche für Hauptbauten definieren als Baufelder den maximalen Spielraum für die Anordnung der neuen Baukörper. Sie konzentrieren sich auf den östlichen Bereich des Perimeters und spielen damit grosszügige Grün- und Gemeinschaftsflächen frei. Ausserhalb der Baubereiche dürfen keine Haupt-, An- und Vorbauten erstellt werden. Einzig Vordächer oder Dachvorsprünge dürfen über die Baubereiche hinausragen. Eine Überlagerung der Grundrisse des Richtprojekts mit den Baubereichen des Sondernutzungsplans ist im Anhang 4 ersichtlich.

Für die unbebauten Flächen innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten – also jene Bereiche, in denen keine Baukörper realisiert werden – gelten die Bestimmungen des Vorgartenbereichs.

Im **Baubereich für Hauptbauten ABC** dürfen Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Die Realisierung von klassischen Einfamilienhäusern wird im Baubereich ABC ausgeschlossen, um eine angemessene Ausnutzung zu gewährleisten. Die Baumasse werden so gewählt, dass die im Richtprojekt aufgezeigte Überbauung mit einem vielfältigen Wohnungs- resp. Angebotsmix realisiert werden kann, und dass zugleich ausreichend Spielraum bleibt für allfällige Verschiebungen, die sich aufgrund der Nachfragesituation ergeben können. Je nach Nachfrage können so z.B. mehr oder weniger Reihenhäuser realisiert werden.

Die maximale Höhenausdehnung der Neubauten wird mit einer Gesamt- und einer Gebäudehöhe definiert. Im Zusammenspiel mit dem Gebäudeabstand von mind. 6.0 m, der maximalen Gebäudelänge von 22.5 m und der maximalen Gebäudebreite werden die neuen Baukörper auf ortsbaulich verträgliche Volumina beschränkt. Zugleich bleibt eine ausreichende Flexibilität für die Anordnung und Setzung der Bauten erhalten.

Im Baureglement der Gemeinde wird die Gebäudebreite nicht geregelt. Die Vorgabe im Sondernutzungsplan stützt sich auf PBG Art. 79. Die Gebäudebreite wird jeweils inkl. Vorbauten gemessen.

Die Gebäudehöhe wird so festgelegt, dass die im Richtprojekt vorgesehenen, flach geneigten Satteldächer realisiert werden können. Im Gegenzug wird der Bruchteil je Fassadenabschnitt, in dem das Winkelmaß des Dachraums 90° betragen darf, auf 0 beschränkt, so dass die angestrebte ruhige Gesamtwirkung entsteht und die Dachlandschaft nicht durch voluminöse Kreuzgiebel oder Zwerchhäuser verunklärt wird. Insgesamt wird auf Dachaufbauten und -einschnitte verzichtet. Zulässig sind nur Dachfenster, vgl. Art. 8 Dachgestaltung.

Der **Baubereich für Hauptbauten D** umfasst einen Bereich mit grösserer Hangneigung und herausforderndem Baugrund. Hier darf ein Ein- oder ein Mehrfamilienhaus erstellt werden. Analog zum Baubereich für Hauptbauten ABC werden spezifische Baumasse festgelegt. Dies erlaubt eine freiere Platzierung des Hauses innerhalb des Baufelds im steiler geneigten Teil des Planungsgebiets; und zugleich mehr Spielraum für Projektanpassungen durch eine allfällige künftige Grundeigentümerschaft. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Gebäudeabstands zur angrenzenden Hauptbaute im Baubereich ABC.

#### **Grundflächen Nebenbauten (Art. 4)**

Die Grundflächen Nebenbauten definieren den Standort und die Ausdehnung von zwei kleineren Gebäuden mit Nebennutzungen, die wegen ihrer Grundfläche von mehr als 50m<sup>2</sup> nicht als Kleinbauten gemäss PBG Art. 74 resp. BauR Art. 25 gelten können. Für beide Gebäude wird lediglich eine Gesamthöhe definiert. Die Dachform ist frei wählbar.

Die Grundfläche Nebenbaute e umfasst die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt. Die Baute wird mit Zusatznutzungen über der Einfahrtsrampe aufgewertet (Lagerraum, Geräte, Orangerie) und darf eine Gesamthöhe von max. 8.0 m aufweisen.

Die Grundfläche Nebenbaute f umfasst die Gartenlaube mit integriertem Wartehaus zur Postautohaltestelle sowie Veloabstellplätzen. Die Nebenbaute f darf eine Gesamthöhe von max. 5.0 m aufweisen.

### **Klein- und Anbauten (Art. 5)**

Kleinbauten dürfen nur innerhalb der entsprechenden Bereiche erstellt werden. Darüber hinaus gelten die Maximalmasse gemäss Baureglement Art. 25. Die darin möglichen Nutzungen werden nicht eingeschränkt. Denkbar sind insbesondere folgende Nutzungen: Garage zum Einfamilienhaus, Tiefgaragenaufgang, Gartenlaube, Velounterstand, Geräte / Lager, Briefkastenanlage. Für den vorgesehenen Tiefgaragenaufgang wird ein grösserer Spielraum gewährt, um je nach Etappierung eine alternative Anordnung zu ermöglichen.

Anbauten sind in den Baubereichen für Hauptbauten und innerhalb der Bereiche für Klein- und Anbauten zulässig. Damit wird insbesondere ein allfälliger Anbau der Doppelgarage an ein Einfamilienhaus im Baubereich D ermöglicht.

### **Umgrenzung Untergeschosse (Art. 6)**

Die maximale Ausdehnung von unterirdischen Bauten resp. Untergeschossen wird mit der entsprechenden Umgrenzung festgelegt, um möglichst grosse Bereiche des Gebiets von der Unterbauung freizuhalten. Das erlaubt das Pflanzen von mittel- und grosskronigen Bäumen; und Regenwasser kann vor Ort versickern. Beides trägt zu einem angenehmen Mikroklima bei.

Punktuell liegt das Untergeschoss über dem gestalteten Terrain resp. wird mit einer Sitztreppe in die Umgebungsgestaltung integriert. Diese punktuelle Sichtbarkeit des Untergeschosses wird mit einem entsprechenden Absatz in Art. 6 ermöglicht, aber auf ein Minimum beschränkt. Talseitig darf das Untergeschoss das massgebende Terrain um maximal 1.0 m überragen, gemessen ab Oberkante Betondecke der Tiefgarage. Die gestalterische Integration der dadurch entstehenden Geländekante wird in Art. 15 Abs. 3 (Freiraumgestaltung) geregelt.

### **Architektonische Gestaltung (Art. 7)**

In Abs. 1 ist für die architektonische Gestaltung eine «Gesamtwirkung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität» verlangt, dies insbesondere in Bezug auf die Kriterien Massstäblichkeit, Formensprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung.

Abs. 2 übersetzt die Empfehlungen der Fachkommission für Städtebau des Kantons St.Gallen in eine qualitative Vorgabe: Die Überbauung soll durch eine angemessene Vielfalt in Typologie, Stellung und Höhenlage der Bauten eine aufgelockerte Gesamtwirkung entfalten. Die geforderte Varianz verhindert, dass die Häuser zusammen als ein geschlossenes, monolithisches Gebilde in Erscheinung treten.

In den folgenden Absätzen wird der allgemein gehaltene Grundsatz aus Abs. 1 konkretisiert, u.a. durch Vorgaben zur Materialisierung / Konstruktion (Holzbauten) und zur Fassadengestaltung. Auch die Fassaden sind in Holz zu realisieren und mittels Reliefierung zu gliedern. Ziel ist ein differenziertes, lebendiges Fassadenbild. Dies kann u.a. durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade erreicht werden.

### **Dachgestaltung (Art. 8)**

Für die Hauptbauten im Baubereich ABC wird die Eindeckung mit flach geneigten Satteldächern festgeschrieben, in Baubereich D mit einem Schrägdach. Zusätzlich wird die einzuhaltende Firstrichtung bezeichnet, so dass sich die Neubauten in die Dachlandschaft der umliegenden Bauten einpassen und die gewünschte ruhige Wirkung erzielt werden kann. Weil die Bauten explizit nicht in allzu strenger Aufreihung angeordnet werden sollen, ist die bezeichnete Firstrichtung nicht als präzise einzuhaltende Vorgabe zu betrachten. Davon kann leicht abgewichen werden, wenn

dadurch eine bessere Einpassung in die Topografie oder eine bessere, aufgelockerte Gesamtwirkung erreicht wird.

Zur Dachform der Neben- und Kleinbauten werden keine Vorgaben gemacht, diese ist somit frei wählbar. Allfällige Flachdachbereiche sind zu begrünen, sofern sie nicht begehbar sind resp. als Terrasse genutzt werden (denkbar für eine an das Einfamilienhaus im Baubereich D angebaute Garagenbaute).

### **5.3 Erschliessung und Parkierung**

#### **Erschliessung motorisierter Individualverkehr (Art. 9)**

Mit dem Sondernutzungsplan werden die Erschliessung des Planungsgebiets ab der Wisstrasse sowie der Standort der Tiefgarageneinfahrt festgelegt. Für die Realisierung der Einfahrt im südlichen Bereich muss die bestehende Postauto-Haltestelle leicht verschoben und so angepasst werden, dass im Einfahrtsbereich Gefahrensituationen mit Zweirädern ausgeschlossen werden können. Die Anpassung der Haltestelle wird mit Absatz 2 eingefordert. Die Details dazu werden in einer separaten vertraglichen Vereinbarung (verwaltungsrechtlicher Vertrag) zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft geregelt. Die auf der Nachbarparzelle zu gewährleistenden Sichtbereiche für die Ein- und Ausfahrt (vgl. Anhang 3, «Kennzahlen und Nachweise zum Sondernutzungsplan», S.9 / 10) werden mit einem entsprechenden Grundbucheintrag sichergestellt.

#### **Abstellflächen für Autos (Art. 10)**

Mit Art. 10 wird verlangt, dass sämtliche Parkfelder für die Bewohnerinnen und Bewohner der Hauptbauten im Baubereich ABC unterirdisch resp. in der Tiefgarage angeordnet werden. Die Anzahl richtet sich nach den Vorgaben des Baureglements. Es ist mindestens 1 hindernisfreies Parkfeld in der Tiefgarage zu erstellen.

Die zu erstellenden oberirdischen Parkfelder für Besucherinnen und Besucher inkl. einem hindernisfreien Besucherparkfeld werden in Abs. 2 und 3 resp. mit den entsprechenden Einträgen im Sondernutzungsplan abschliessend definiert.

Mit dem Richtprojekt wird der Nachweis erbracht, dass die voraussichtlich erforderlichen Abstellplätze bereitgestellt werden können (vgl. Anhang 3, «Kennzahlen und Nachweise zum Sondernutzungsplan», S.3).

#### **Abstellplätze für Velos (Art. 11)**

Für die zu erstellenden Abstellplätze für Velos wird auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen, weil die erforderliche Anzahl abhängig ist von den tatsächlich realisierten Wohnungstypologien (Anzahl Zimmer, Wohnungsgrundrisse). Die Vorgaben richten sich somit nach dem Baureglement.

#### **Abstellplätze für Motorräder (Art. 12)**

Die Abstellplätze für Motorräder müssen in der Tiefgarage angeordnet werden.

#### **Fusswegverbindung siedlungsintern (Art. 13)**

Die siedlungsinternen Fusswegverbindungen sind als mind. 1.5 m breite Wege zu realisieren. Mindestens eine Verbindung ab der Wisstrasse bis zu den Hauseingängen der Mehrfamilienhäuser muss befestigt und hindernisfrei ausgeführt sein (vgl. Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum Sondernutzungsplan», S. 5 und 6)

### **Notzufahrt (Art. 14)**

Mit Art. 14 wird die Realisierung der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge inklusive der nötigen Aufstellflächen verlangt. Die in Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum Sondernutzungsplan» auf Seite 7 aufgezeigte Lösung wurde mit dem Kommandanten der Feuerwehr Neckertal abgesprochen. Je nach Positionierung der künftigen Bauten kann sich die exakte Lage der Stellflächen in der weiteren Projektierung noch leicht verändern. Deshalb werden die Stellflächen im Sondernutzungsplan als Hinweis und nicht als Festlegung eingetragen.

## **5.4 Freiraum**

### **Freiraumgestaltung (Art. 15)**

Art. 15 enthält verschiedene Grundsätze zur Freiraumgestaltung. So sollen wenn immer möglich sickerfähige und begrünte Flächen gegenüber versiegelten Flächen bevorzugt werden. Zusätzlich sind qualitative Vorgaben für Geländemodellierungen sowie für die Gestaltung der Notzufahrt, der oberirdisch sichtbaren Teile des Untergeschosses und für Stützmauern formuliert.

Mit Abs. 4 wird die Abgabe eines Umgebungsgestaltungsplans mit dem Baugesuch verlangt, in dem u.a. auch der Umgang mit Naturgefahren und Oberflächenabfluss aufzuzeigen ist. Dies ist begründet mit der Restgefährdung für Hochwasser entlang der Wisstrasse kombiniert mit den zu erwartenden Oberflächenabflüssen bei Starkregen, die im Bereich der künftigen Tiefgaragenzufahrt auftreten. Im Richtprojekt wird der Oberflächenabfluss bereits berücksichtigt, u.a. durch ein Gegengefälle bei der Tiefgaragenzufahrt.

### **Grünbereich, Vorgartenbereich, Begegnungsbereich, Erschliessungsbereich (Art. 16 bis 19)**

Die vier Bereiche regeln verschiedene Zonen in der Umgebung der Bauten mit unterschiedlichen Anforderungen an Nutzung, Zugänglichkeit und Oberflächen / Beläge.

Der **Grünbereich** soll einen möglichst harmonischen, fließenden Übergang zur Landwirtschaftszone gewährleisten. Entsprechend sind hier nur minimale Anlagen zulässig. Als Beispiele werden gut eingepasste Stützmauern, Treppen, Wege oder Vorplätze mit sickerfähigen Belägen genannt. Ein einfacher kleiner Kiesplatz oder Pflasterungen mit offenen Fugen sind somit möglich, sofern die Positionierung der Hauptbauten dies zulässt. Geringfügige Kleinbauten gemäss BauR Art. 26 (Kleinstbauten bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> wie Gartenhäuschen o.ä.) dürfen im Grünbereich keine erstellt werden.

Demgegenüber sind geringfügige Kleinbauten im **Vorgartenbereich** explizit möglich. Dieser Bereich umfasst jene Flächen, die in erster Linie als privat oder halbprivat nutzbare Zonen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen sollen. Sichtschutzanlagen oder Einfriedungen dürfen errichtet werden, sie werden aber in der Höhe auf 1.6 m begrenzt. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind Pergolen oder Rankhilfen. Das ermöglicht das Gestalten von Rückzugsorten mit Privatsphäre, ohne dass der Aussenraum davon negativ geprägt wird. Die Oberflächen im Vorgartenbereich sind möglichst unversiegelt zu gestalten.

Der **Begegnungsbereich** soll wo immer möglich barrierefrei zugänglich sein. Eine hohe Priorität hat in diesem Bereich aber auch ein angenehmes Mikroklima, was einen hohen Anteil an sickerfähigen Belägen und begrünten Bereichen erfordert. Dies wird in Abs. 2 verlangt. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge soll im Bereich von Wiesenflächen mit Schotterrasen gestaltet werden. Dies ermöglicht eine ausreichende Befestigung, die sich aber durch den Bewuchs über die Zeit optisch in die umgebende Wiesenfläche integrieren kann.

Der **Erschliessungsbereich** bezeichnet jene Flächen, die für die Grunderschliessung mit dem MIV erforderlich sind und entsprechend der Nutzung auch befestigt ausgeführt werden dürfen. Sie beschränken sich auf kleine Bereiche entlang der Wisstrasse.

#### **Spiel- und Begegnungsflächen (Art. 20)**

Direkt angrenzend an das Planungsgebiet liegt das Schulhausareal mit einem bestehenden Spielplatz. Um diese Anlage nicht zu konkurrenzieren, soll in der neuen Überbauung nicht das klassische Spielplatz-Mobiliar angeboten werden. Stattdessen werden grosszügige, vielfältig nutzbare Begegnungsbereiche im Freiraum zur Verfügung gestellt und mit dem Sondernutzungsplan gesichert: v.a. Gartenlaube, chaussierte Flächen und Spielwiese unter den Bäumen. Zusätzlich kann der befestigte Fussweg als Spielfläche dienen (vgl. Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum Sondernutzungsplan», S. 1 und 2).

#### **Bepflanzung (Art. 21)**

Art. 21 verlangt, dass im Begegnungs- und Erschliessungsbereich insgesamt mindestens drei mitelkronige und vier kleinkronige Bäume zu pflanzen sind. Es sollen standortgerechte, klimarobuste und vorzugsweise einheimische Arten gewählt werden. Die Formulierung berücksichtigt die Tatsache, dass sich die Definition von «einheimischen» Arten in den kommenden Jahrzehnten – also innerhalb der Lebensdauer der zu pflanzenden Bäume – verändern wird. Manche der bisher im Siedlungs- und Strassenraum verwendeten Baumarten sind nicht ausreichend an die sich abzeichnenden Klimaveränderungen angepasst. Mittel- bis langfristig wird es unumgänglich sein, auch auf streng genommen nicht heimische Arten zuzugreifen. Als Ergänzung zu den bevorzugten einheimischen Arten sollen deshalb auch sogenannte «Zukunftsbäume» gepflanzt werden dürfen, die ihre natürliche Verbreitung im Mittelmeerraum oder auch im Tessin haben.

### **5.5 Weitere Themen**

#### **Nachhaltigkeit (Art. 22)**

Art. 22 umfasst Vorgaben zur nachhaltigen Bauweise. Darin wird auf aktuelle Standards verwiesen. Eine Zertifizierung wird nicht gefordert.

#### **Schutzraumbau (Art. 23)**

Mit der Überbauung sind Schutzräume zu erstellen. Total können im Untergeschoss 77 Plätze angeboten werden; für die Überbauung selbst sind ca. 50 Plätze erforderlich. Somit können voraussichtlich zusätzliche Schutzräume für die übrige Bevölkerung bereitgestellt werden. Dies entspricht einem Bedürfnis der Gemeinde Neckertal. Die Schutzräume dürfen als Veloräume genutzt werden. (vgl. Anhang 3 «Kennzahlen und Nachweise zum Sondernutzungsplan», S. 4)

#### **Etappierung (Art. 24)**

Die Überbauung ist etappierbar geplant, um auf die Nachfrage reagieren zu können. Mit Art. 24 wird die Etappierung explizit ermöglicht.

#### **Lärm**

Gemäss Strassenlärmbelastungskataster ist in Bezug auf Lärmimmissionen von den umliegenden Strassen kein Lärmschutznachweis erforderlich. Durch die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, die mit dem Sondernutzungsplan vorgeschrieben wird, ist voraussichtlich auch der durch die Ein- und Ausfahrt verursachte Lärm unproblematisch. Eine Grobüberprüfung mit dem Online-Tool von Cercle Bruit ergibt, dass die Planungswerte sowohl am Tag wie auch in der Nacht eingehalten werden können (<https://www.bauen-im-laerm.ch/berechnungswerkzeuge/tiefgaragen/>). Weitere Vorgaben sind im Sondernutzungsplan nicht erforderlich.

## 6 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

### 6.1 Übersicht

In der nachfolgenden Tabelle werden die mit dem Sondernutzungsplan ermöglichten Abweichungen gegenüber der Regelbauweise dargelegt.

| Baumasse in der Zone WG 12.0                                           |                  |                                                                                   |                                                |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Thema                                                                  | WG 12.0 BauR     | Sondernutzungsplan                                                                | Abweichung                                     |
| Gesamthöhe in m                                                        | 12.0             | Baubereich ABC: max. 13.0 m<br>Baubereich D: gem. BauR                            | <b>+ 1.0 m</b><br>keine                        |
| Gebäudehöhe in m                                                       | 8.0              | Baubereich ABC: max. 12.0 m<br>Baubereich D: max. 11.0 m                          | <b>+ 4.0 m</b><br><b>+ 3.0 m</b>               |
| Grenzabstand in m                                                      | 4.0              | Baubereich ABC : mind. 4.0 m<br>Baubereich D: mind. 4.0 m                         | keine<br>keine                                 |
| Gebäudeabstand in m                                                    | 2 x<br>4.0 m     | Baubereich ABC: mind. 6 m intern<br>Baubereich D: mind. 6 m intern                | <b>- 2.0 m intern</b><br><b>- 2.0 m intern</b> |
| Winkelmass Dachraum Längsseiten in °<br>Bruchteil je Fassadenabschnitt | 45°<br>½         | gem. BauR<br>Baubereich ABC: 0<br>Baubereich D: gem. BauR                         | keine<br>Verschärfung<br>keine                 |
| Talseitige Fassadenhöhe in m                                           | 10.5             | Baubereich ABC: max. 13.5 m<br>Baubereich D: max. 13.5 m                          | <b>+ 3.0 m</b><br><b>+ 3.0 m</b>               |
| Gebäudelänge in m                                                      | 30.0             | Baubereich ABC: max. 22.5 m<br>Baubereich D: max. 15.0 m                          | - 7.5 m<br>- 15.0 m                            |
| Gebäudebreite in m<br>gem. PBG Art. 79                                 | keine<br>Vorgabe | Baubereich ABC MFH: 15.0 m<br>Baubereich ABC REFH: 16.0 m<br>Baubereich D: 12.0 m | Verschärfung                                   |
| Abgrabungen in m                                                       | 1.6              | gem. BauR                                                                         | keine                                          |
| Strassenabstand in m                                                   | 3.0 m            | eingehalten                                                                       | keine                                          |

Tabelle 2: Übersicht Abweichungen von der Regelbauweise

### 6.2 Erläuterungen

Mit dem Sondernutzungsplan werden insbesondere Abweichungen von der Gebäudehöhe und der talseitigen Fassadenhöhe ermöglicht. Diese erlauben die Realisierung der vorgesehenen sehr flach geneigten Satteldächer und damit den Ausbau des Dachgeschosses zu einem vollwertigen Wohngeschoss.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Bauten wird hingegen mit dem Sondernutzungsplan nur minimal erhöht. Sie liegt im Baubereich ABC nur einen Meter über der nach Baureglement zulässigen Gesamthöhe. Die Mehrhöhe wird im Richtprojekt nur mit dem Reihnhaus B überhaupt ausgeschöpft, da der Höhenbezugspunkt (Niveaupunkt) in einer Geländesenke zu liegen kommt und sich dadurch baurechtlich eine vergrösserte Gesamthöhe ergibt.

Der arealintern auf 6 m reduzierte Gebäudeabstand ermöglicht die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorgaben mit verhältnismässigen Massnahmen. Die Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen sowie der Strassenabstand werden eingehalten.

### 6.3 Erläuterungen Messweise / Niveaupunkt

Die Messweise der Baumasse richtet sich nach den relevanten Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde, Grundbuchkreis Hemberg. In der folgenden Darstellung ist die Bestimmung der Niveaupunkte ersichtlich.



Abb. 18: Schema Bestimmung Niveaupunkte mit den jeweils relevanten Grundrissen (M. Keller)

## 7 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom dd.mm.2026 nimmt der Kanton Stellung zu den eingereichten Unterlagen. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden ins Dossier eingearbeitet, insbesondere folgende Punkte: (im Verlauf der Planung nachzuführen)

- **Thema / Bestandteil**

...

- **Stellungnahme der Procap vom dd.mm.2026**

Die von der Procap erwähnten Punkte werden im Rahmen der weiteren Projektierung resp. für die Baueingabe überprüft und wo nötig überarbeitet.

## 8 Information und Mitwirkung

Die Grundeigentümerschaft hat die Anwohnerinnen und Anwohner des Areals frühzeitig über ihr Vorhaben an der Wisstrasse informiert. Dabei wurden erste Bedürfnisse aufgenommen; diese sind in die Weiterentwicklung eingeflossen (u.a. mit der Anordnung der Hauptbauten im nördlichen Bereich).

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bzw. Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St.Gallen (PBG) sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. Entsprechend hat die Gemeinde Neckertal für den vorliegenden Sondernutzungsplan ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel zur kantonalen Vorprüfung.

Vom 20.07.2026 bis am 28.08.2026 waren die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung einsehbar und zusätzlich auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, innerhalb der angesetzten Mitwirkungsfrist eine Stellungnahme einzureichen.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen Rückmeldungen zu folgenden Themen ein:

- zu ergänzen
- ...

Folgende Anpassungen der Planungsinstrumente haben sich daraus ergeben:

- zu ergänzen
- ...

## 9 Interessenabwägung

### 9.1 Ermittlung und Bewertung der relevanten Interessen

Nachfolgend werden die in Bezug auf den Sondernutzungsplan Wisstrasse relevanten Interessen ermittelt und bewertet (*Bewertung jeweils kursiv und grün*). Die Abwägung erfolgt in Kapitel 9.3.

#### Innenentwicklung, haushälterischer Umgang mit Bauland

Von Bedeutung für die vorliegende Planung sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG. Sie verlangen u.a., die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Mit den Richtplänen von Kanton und Gemeinde wird das Bundesrecht konkretisiert. Zu erwähnen ist dazu der Beschluss S 1.1.4 des kommunalen Richtplans, der für das Planungsgebiet eine «optimale Ausnutzung der Nutzungsreserven» fordert.

→ *Bewertung: Der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden ist ein Auftrag aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Kanton und Gemeinde setzen dies in ihren Instrumenten stufengerecht um. Das Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung ist als öffentliches Interesse von übergeordneter Bedeutung zu bewerten.*

#### Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner

Die Anwohnerinnen und Anwohner haben ein Recht auf Schutz vor übermässiger Beeinträchtigung durch die neue Überbauung, vorliegend v.a. hinsichtlich Lärmemissionen und in Bezug auf die mit dem Sondernutzungsplan ermöglichten Abweichungen von der Regelbauweise.

→ *Bewertung: Die Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner bezüglich Mehrbelastungen durch Lärm o.ä. sind als private Interessen zu werten. Die Betroffenheit wird als vergleichsweise gering eingeschätzt.*

#### Orts- und Landschaftsbild

Das vorliegende Projekt sieht eine verdichtete Bebauung vor. Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG (Art. 99) gelten für Bauten und Anlagen allgemeine Grundsätze zur Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild (Verunstaltungsverbot). In der locker bebauten Streusiedlungslandschaft des Neckertals ist eine verdichtete Überbauung als grundsätzlich nicht orts- oder landschaftstypisch zu bezeichnen. Jedoch ist das Areal der Bauzone zugeordnet und somit per Definition für eine Bebauung in angemessener Dichte vorgesehen. Vom Nachbardorf Hemberg her ist das Areal hinter einem Waldstück kaum einsehbar.

→ *Bewertung: Das Interesse an einer guten Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild ist als öffentliches Interesse von mittlerer Bedeutung zu bewerten. Die Überbauung verändert das Orts- und Landschaftsbild, liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und ist nicht besonders exponiert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit eher untergeordnet.*

### 9.2 Variantenstudium

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden verschiedene Varianten für die Bebauung des Grundstücks geprüft. Dabei wurden unterschiedliche Ansätze getestet, etwa eine Bebauung mit locker angeordneten Punktbauten, eine flächigere Verteilung der Bauten oder Nord-Süd-ausgerichtete Typologien. Die nun gewählte Variante wurde im ortsbaulichen Kontext und im Hinblick auf eine minimale Belastung der umliegenden Grundstücke als beste Lösung gewertet. Ein weiteres Argument waren die dadurch ermöglichten grosszügigen Gemeinschaftsflächen.

### 9.3 Abwägung der Interessen

In der Ermittlung und Bewertung der betroffenen Interessen kristallisieren sich vor allem zwei Themen heraus: Einerseits das Interesse an der Siedlungsentwicklung nach Innen resp. an einer guten Ausnutzung des vorhandenen Baulands, das mit den Interessen am Erhalt des traditionellen Landschaftsbilds mit einer lockeren Bebauung potenziell im Widerspruch steht. Allerdings wurde im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision bewusst der Entscheid gefällt, das Planungsgebiet in der Bauzone zu belassen, verbunden mit der Forderung nach einer hochwertigen Bebauung unter «optimaler Ausnutzung der Reserven». Mit diesem Entscheid wurde die Abwägung grösstenteils vorweggenommen. Vorbehalten bleiben die qualitativen Anforderungen.

Art. 12 des Baureglements der Gemeinde Neckertal (Grundbuchkreis Hemberg) formuliert mehrere «wegleitenden Gesichtspunkte» als Voraussetzungen für Abweichungen vom Rahmennutzungsplan «im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität», darunter die Qualität der Projektentwicklung, die architektonische und freiräumliche Gestaltung oder eine «siedlungsgerechte Erschliessung mit Berücksichtigung des Schutzes des Langsamverkehrs und zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen». In Bezug auf diese Anforderungen lässt sich festhalten:

- Das Richtprojekt ist das Ergebnis einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten vor Ort. Die kantonale Fachkommission für Städtebau attestiert dem Projekt die geforderten hohen Qualitäten hinsichtlich der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sowie hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Anforderungen; vgl. Protokoll zur Sitzung der Fachkommission vom 29. August 2025 (Zitat): *«Aufgrund der nachvollziehbaren Herleitung der ortsbaulichen Setzung, der Wahl der Typologien und der Gestaltung sind die Überschreitungen der Regelbauweise vertretbar, sie ermöglichen die gewünschte hohe städtebauliche und architektonische Qualität nach Art. 25 PBG.»*
- Der Sondernutzungsplan sichert die im Richtprojekt aufgezeigten grosszügigen Grünflächen und Begegnungsbereiche mit vielfältigen Angeboten für die gemeinsame Nutzung und Aneignung (Gartenlaube mit Pergola, Wiesenflächen, Kiesplatz, Spielbereiche abgestimmt auf den bestehenden Spielplatz auf der Nachbarparzelle). Der Begegnungsbereich an der Wisstrasse hat das Potenzial, über seine Funktion für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner hinaus auch einen Beitrag für den ganzen Ort zu leisten.
- Mit Ausnahme der Besucherparkfelder wird die gesamte Parkierung für das Areal unterirdisch realisiert. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage wird nicht als offene Rampe erstellt, sondern mit einem Nebengebäude eingehaust. Die Überbauung bleibt dadurch grösstenteils autofrei; und allfällige Lärmemissionen werden auf ein Minimum reduziert.
- Durch die Abweichungen von der Regelbauweise ergeben sich für die Anwohnerschaft keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die Gesamthöhe der Überbauung wird nur um max. 1 m erhöht. In Kombination mit der Einschränkung von Dachaufbauten und -einschnitten ermöglicht die vergrösserte Gebäudehöhe eine ruhige Dachlandschaft und gute Gesamtwirkung. Mit der Anordnung der Gebäude am östlichen Rand des Gebiets nehmen die Projektverfasser Rücksicht auf die Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner.
- Sowohl die Lärmemissionen wie auch die gewährten Abweichungen liegen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Zugleich bringt die Überbauung für die Anwohnerschaft nicht nur Mehrbelastungen, sondern auch eine wünschenswerte Belebung des Dorfes mit sich.

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Die übergeordneten Interessen an einer verdichteten Bebauung des Areals und einer guten Ausnutzung der Baulandreserven rechtfertigen vorliegend die Besondere Bauweise, zumal dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Weitere betroffene Interessen – insbesondere der Schutz von Orts- und Landschaftsbild – werden im Projekt angemessen berücksichtigt und mit dem Sondernutzungsplan gesichert.

## **10 Verfahren**

Der Sondernutzungsplan wird gem. Art. 41 Abs. 1 PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

### **Anhang**

- Anhang 1: Fotos Bestand und Umgebung, Mathis Keller, dat. 16.06.2026
- Anhang 2: Modellfotos, Mathis Keller, dat. 16.06.2026
- Anhang 3: Kennzahlen und Nachweise zum SNP, Mathis Keller, dat. 16.06.2026
- Anhang 4: Überlagerung Grundrisse mit Baubereichen, Stadt Land Raum, dat. 16.06.2026