

Sondernutzungsplan Neuhus
Besondere Bauweise

Planungsbericht



Ingress

Projektnummer	RRPE 31.1.001
Auftraggeber	HRS Real Estate AG Walzmühlestrasse 48 9500 Frauenfeld
Vertreten durch	Michael Breitenmoser / Jaël Dölker / Eva Weiler
Auftragnehmer	Rietmann Raum- & Projektentwicklung Sitegässli 8 9562 Märwil T +41 71 278 01 71 rietmann.swiss
Projektleitung	Daniel Rietmann, dipl. Ing FH SIA Raumplaner FSU
Projekt	Scheitlin Syfrig Architekten AG Libellenrain 17, 6004 Luzern Oxid Architektur GMBH Münstergasse 18a, 8001 Zürich Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Vulkanstrasse 20, 8048 Zürich
Titelbild	Ansicht Quartierzentrum Neuhus Quelle: HRS Real Estate AG

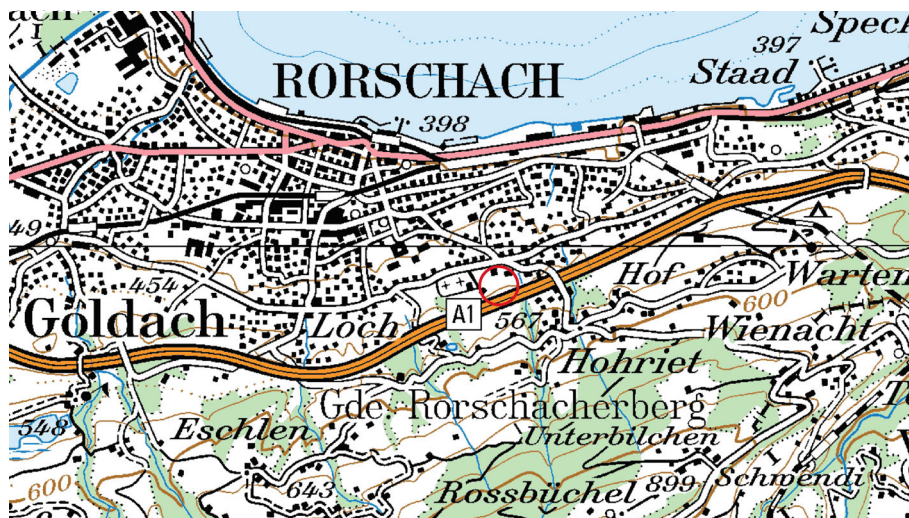
Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Rückblick	4
1.3	Arealentwicklung mit Studienauftrag	5
1.4	Masterplan	5
1.5	Planungsabsicht	6
1.6	Planungsgebiet	7
2	Grundlagen	8
2.1	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS	8
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Kommunale Planung	9
2.4	Erschliessung	12
2.5	Weitere Themen	13
3	Richtprojekt	16
3.1	Investorenausschreibung	16
3.2	Wettbewerbsprojekt	16
3.3	Weiterbearbeitung	17
3.4	Richtprojekt	18
4	Sondernutzungsplan	24
4.1	Grundlagen	24
4.2	Inhalt	24
4.3	Allgemeine Bestimmungen	25
4.4	Erschliessung und Parkierung	26
4.5	Umgebung	28
4.6	Umwelt und Ökologie	29
5	Teilzonenplan	31
6	Teilstrassenplan	33
7	Bezug zum übergeordneten Recht	34
7.1	Siedlung und Ortsbild	34
7.2	Abweichung gegenüber der Regelbauweise	34
7.3	Mobilität	38
8	Verfahren	39
8.1	Vorprüfung	39
8.2	Information und Mitwirkung	39
8.3	Rechtsverfahren	40
8.4	Genehmigung	40

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die HRS Investment AG ist heute zusammen mit der Pensionskasse des Kantons St. Gallen Eigentümerin verschiedener Grundstücke im Gebiet Neuhus mit einer Gesamtfläche von 30'935 m². Sie erwarben die Grundstücke Ende 2022 nach der Durchführung eines Investorenwettbewerbs von der Gemeinde Rorschacherberg.



Ausschnitt Landeskarte Gemeinde Rorschacherberg mit Gebiet Neuhus
M 1:50'000

Quelle: GeoPortal

1.2 Rückblick

Im Jahre 2006 erfolgten mehrere Landabtäusche zwischen der Politischen Gemeinde Rorschacherberg und der Korporation Vierhöfe im Zusammenhang mit dem Projekt Überdeckung der A1 im Bereich Steig. Der Landabtausch erfolgte ohne Wertausgleich. Die Modalitäten des Landabtauschs wurden in einer Vereinbarung festgehalten. Diese wurde von den jeweiligen Bürgerschaften der Politischen Gemeinde und der Korporation Vierhöfe an den ausserordentlichen Bürgerversammlungen vom 16. September 2005 bzw. 14. Dezember 2005 genehmigt. Der Landabtausch wurde anschliessend im Grundbuch eingetragen. Gegenstand jenes Abtauschs war auch das Grundstück Nr. 1213, welches vor kurzem zusammen mit den Grundstücken Nr. 914 und 1940 an die HRS Investment AG resp. Pensionskasse des Kantons St. Gallen verkauft wurden.

Die Autobahnüberdeckung erwies sich später als nicht bewilligungsfähig und nicht finanzierbar. Das Projekt wurde im Jahre 2009 durch den Gemeinderat sistiert.

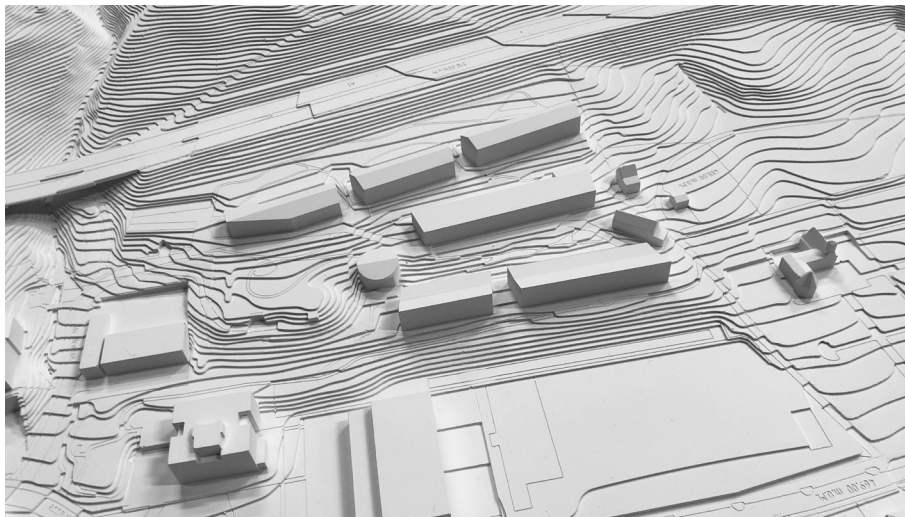
2014 wurden rund 30'000 m² Bauland im Warteggpark ausgezont und auf dem Areal Neuhus in dieser Grösse Ersatz geschaffen. Das Bauland wurde der Wohnzone W2b mit mittlerer Dichte zugeteilt. Seither arbeitete die Politische Gemeinde schrittweise auf eine qualitativ hochwertige Nutzung des Areals Neuhus hin. Die

Gemeinde durfte das Bauland nicht ungenutzt lassen. Sie musste es zur Bebauung verfügbar machen. Seit der Einzonung im Jahre 2014 musste die Gemeinde für jedes ungenutzte Jahr der Korporation Vierhöfe eine indexierte Zahlung von mehreren zigtausend Franken leisten. Durch den Bau des neuen Werkhofes konnte die Haupteerschliessung im Jahre 2019 erfolgreich gelöst werden, was als Voraussetzung für die Überbauung des Areals gilt.

1.3 Arealentwicklung mit Studienauftrag

Zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität hat der Gemeinderat im Jahre 2020 die Entwicklung des Gebietes mit einem Studienauftrag lanciert. Ziel der Planung war, die Grundlagen für eine aussergewöhnliche Wohnüberbauung zu schaffen. Besonders zu berücksichtigen waren einerseits die Lärmbelastung durch die Nationalstrasse und andererseits die besondere Aussichtslage auf den Bodensee. Die Gestaltung und Auslegung der Freiräume war ebenfalls wichtig, damit für die künftigen Bewohner ein hoher Identifikationsgrad mit dem Ort geschaffen werden kann.

Das Siegerprojekt des Studienauftrages «Freie Sicht aufs Bodenmeer» von Skop Architekten mit Team überzeugte durch seine einfache und präzise Setzung der Bauvolumen sowie den Umgang mit der Umgebung und den Aussenräumen.



Modellansicht Projekt «Blick aufs Bodenmeer» zum Hang von Skop Architekten und Team

Oben (im Süden) die Nationalstrasse A1 und unten (im Norden) angeschnitten die Mehrzweckhalle und der Fussballplatz

Quelle: Skop Architekten und Team

1.4 Masterplan

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag bildete die Grundlage für einen im Jahre 2021 ausgearbeiteten und durch den Gemeinderat erlassenen Masterplan. Dieser wiederum gab das Grundgerüst für die weitere Entwicklung des Gebietes

vor. Es wurden darin die Spielregeln festgelegt, an denen sich die weitere Planung orientieren soll. Damit war eine fundierte Planungshilfe vorhanden, die einerseits die baulichen Möglichkeiten aufzeigt und andererseits eine hohe gestalterische Qualität einfordert. Die Fachkommission Städtebau des Kantons St. Gallen hat das Projekt als vorzüglich beurteilt.



Masterplan vom 24. August 2021
Originalmassstab 1:1'000

Genordet, oben Mehrzweckhalle
und Fussballplatz, unten Natio-
nalstrasse A1

Quelle: Gemeinde Rorschacher-
berg

1.5 Planungsabsicht

Der Gemeinderat hat darauf entschieden, das Gebiet nicht aus eigener Hand weiter zu entwickeln. Er hat beschlossen, die Grundstücke an einen Investor zu veräussern, aber weiterhin gestaltend und mitbestimmend mitzuwirken, sei es aus planerischen, sozialpolitischen oder wirtschaftspolitischen Überlegungen. Aus dieser Verantwortung heraus war es dem Gemeinderat ein Anliegen, die hochwertige Qualität der bisherigen Planung auch im nächsten Schritt zu sichern.

Der Gemeinderat wollte seine Rolle als Bewilligungsinstanz mit der notwendigen Unabhängigkeit wahren. Er hat deshalb in einer Investorenausschreibung umfassende qualitätssichernde Instrumente eingebaut. Dadurch ist der Investor in der Verantwortung, die wichtigen öffentlichen Anliegen umzusetzen. Im Kaufvertrag wurde die Käuferin der Grundstücke verpflichtet, einen Sondernutzungsplan gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen ausarbeiten zu lassen. Grundlage für den Sondernutzungsplan bildet der Masterplan sowie das im Rahmen der Investorenausschreibung eingereichte Richtprojekt.

Mit der Planung soll eine innere Nutzungsreserve mobilisiert und die Chancen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung genutzt werden. Dabei geht es in erster Linie um Qualität. Es soll ein in jeder Hinsicht vorbildliches Wohnquartier entstehen.

1.6 Planungsgebiet

Das Areal Neuhaus liegt in der Mitte des Gemeindegebietes von Rorschacherberg, nördlich der Autobahn A 1 und südlich der Sport- und Mehrzweckanlage Chrüzweg mit Blick auf den Bodensee.

Es besteht aus den Grundstücken Nrn. 914, 1213 und 1940 (Eigentum der HRS Investment AG und Pensionskasse des Kantons St. Gallen) sowie zwei kleineren Teilflächen der Grundstücke Nrn. 135 und 1811 (Eigentum der politischen Gemeinde Rorschacherberg).



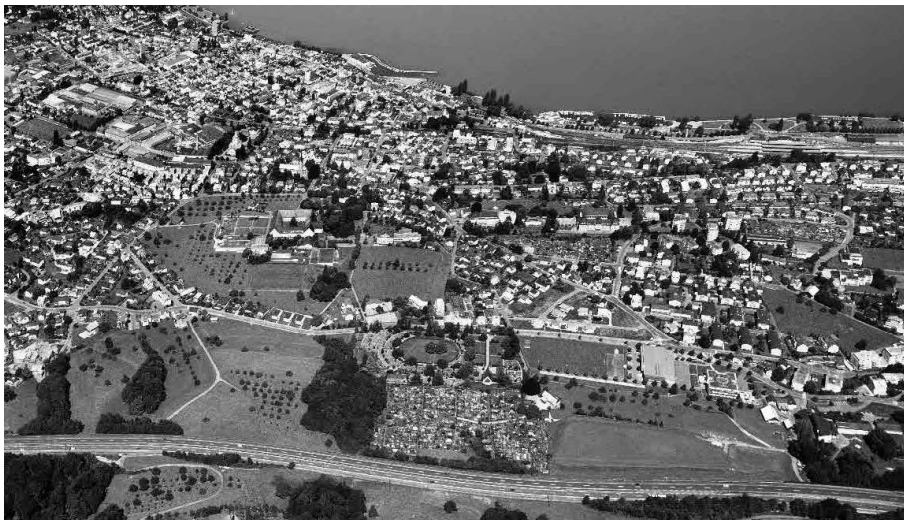
Orthofoto Gemeinde Rorschacherberg mit Planungsgebiet
M 1:5'000

Quelle: GeoPortal

2 Grundlagen

2.1 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS

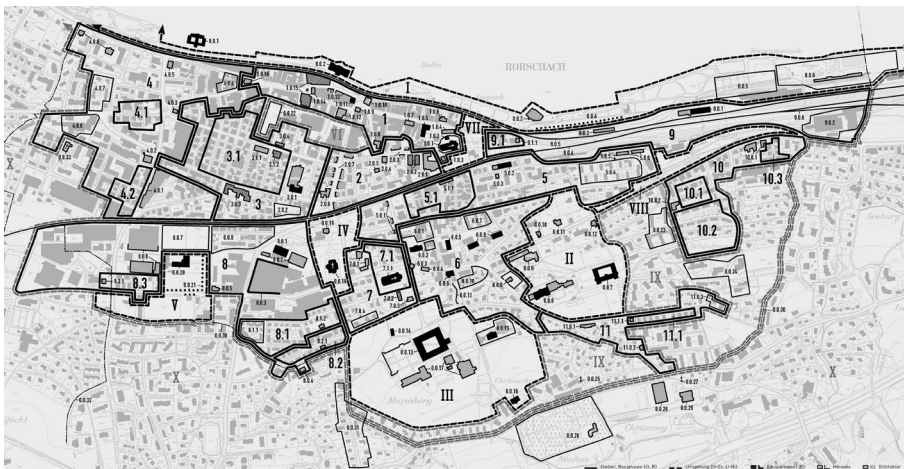
Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortsbildes Rorschach, einem historischen Flecken und kleinstädtischem Bezirkshauptort mit bedeutender Hafenanlage am Bodensee. Eine gut ablesbare Siedlungsentwicklung mit geschlossenem Ortskern, Wohnquartieren und ortsbildprägenden Einzelbauten zieht sich den Hang hinauf bis zum Planungsgebiet.



ISOS, Luftaufnahme 2008
unten rechts Planungsgebiet

Quelle: ISOS, Bundesamt für
Kultur BAK

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Aufnahmegebietes. Westlich davon liegt der ummauerte Zentralfriedhof Rorschach-Rorschacherberg, eine zweigeteilte Anlage mit Kapelle und Urnenhalle aus den Jahren 1912/13 und nördlich davon die Mehrzweckhalle Rorschacherberg, aus Sichtbeton mit Holzverschalung sowie das Haus zum Seeblick, ein fünfgeschossiges Altersheim, beide aus dem Ende des 20. Jahrhunderts und ohne besondere Qualitäten.

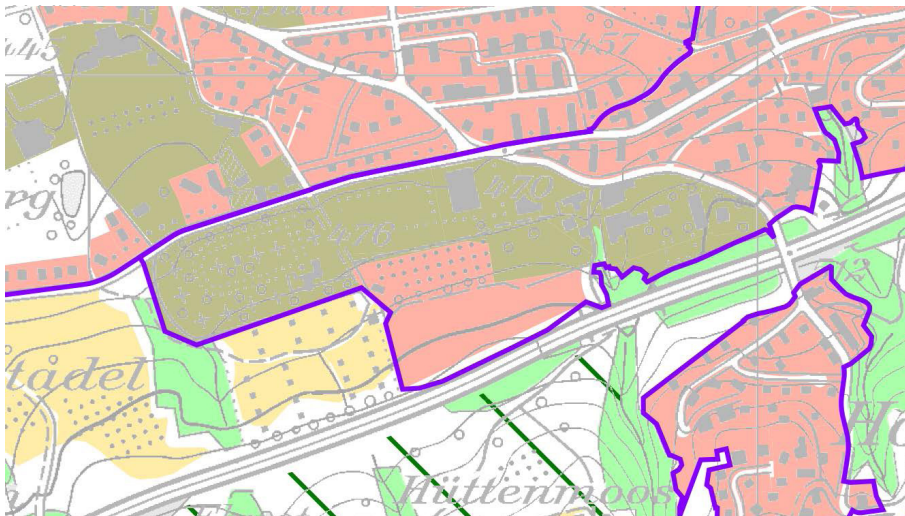


ISOS, Raumplanung, Ortsbilder
Aufnahmeplan

Quelle: ISOS, Bundesamt für
Kultur BAK

2.2 Kantonaler Richtplan

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



Ausschnitt Richtplankarte des Kantons St. Gallen
M 1:10'000

Quelle: GeoPortal

2.3 Kommunale Planung

Richtplan

Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet Neuhaus als Gebiet für Neuüberbauungen und Siedlungserweiterung bezeichnet. Es ist eines der letzten grösseren und zusammenhängenden Bauentwicklungsgebiete der Gemeinde und kann nach den Zielen der Gemeinde entwickelt werden.

Vermerkt ist, dass die Entwicklung des Areals mittels Studienauftrag und bereits erstelltem Masterplan im Gang ist. Als nächste Schritte sind gemäss Richtplanbeschluss der Sondernutzungsplan und das Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Nördlich des Areals verläuft auf dem Chrüzweg der «Höhenweg». Er ist einer von zwei neuen Themenwegen, welche die bestehenden Ost-West-Verbindungsachsen für den Fuss- und Veloverkehr stärken sollen.

Durch das Areal führt auch ein Wanderweg von lokaler Bedeutung. Diese Ost-West-Verbindung soll grundsätzlich erhalten bleiben, muss in Neubaugebieten aber unter Umständen verlegt und auf die Bebauung abgestimmt werden.

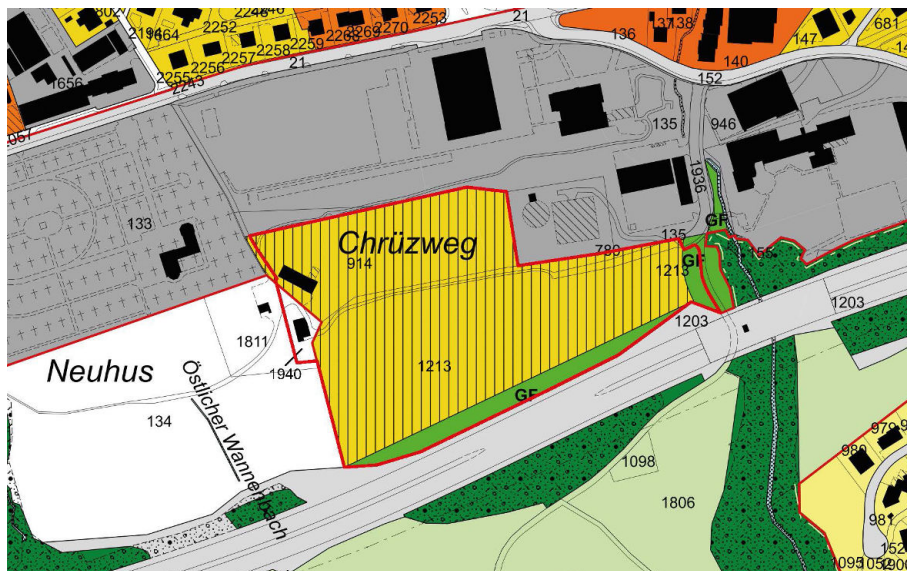


Ausschnitt Richtplan der Gemeinde Rorschacherberg
M 1:5'000

Quelle: Gemeinde Rorschacherberg

Zonenplan und Baureglement

Die von der Planung betroffenen Grundstücke liegen im Wesentlichen in der zweigeschossigen Wohnzone (W2b) mit Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplanes. Am südlichen und östlichen Rand liegt ein Teil des Grundstückes in der Grünzone Freihaltung. Das ebenfalls betroffene Grundstück Nr. 1940 sowie die Teilfläche des Grundstücks 1811 gehören zum Übrigen Gemeindegebiet. Sie werden im Rahmen der vorliegenden Planung mittels Teilzonenplan ebenfalls in die zweigeschossige Wohnzone (W2b) überführt.



Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Rorschacherberg
M 1:5'000

Quelle: GeoPortal

Gemäss derzeit gültigem Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg vom 26. April 2016 gelten für die Wohnzone W2b und die nächst höhere Zone, die W3 die folgenden Regelbauvorschriften:

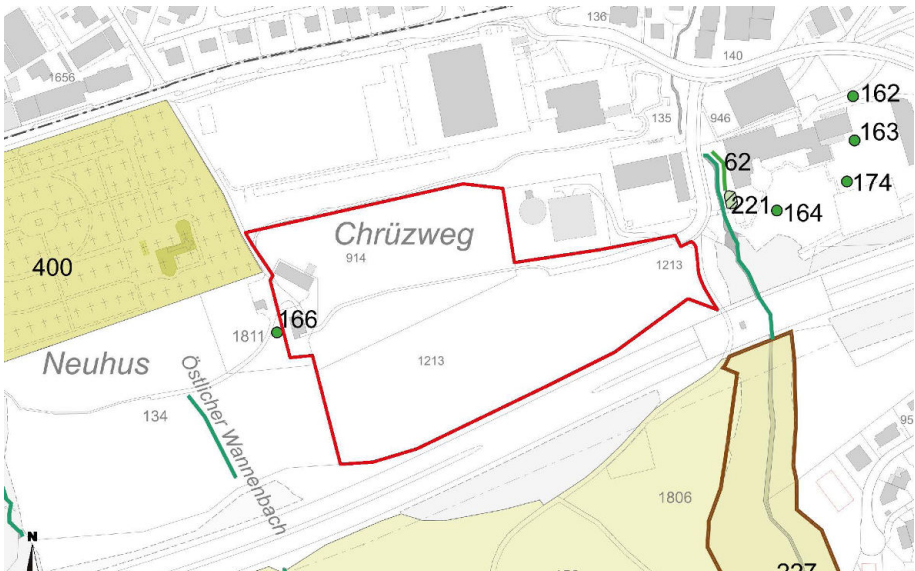
Vorschrift	Wohnzone W2b	Wohnzone W3
Max. Vollgeschosszahl	2	3
Ausbau Dachgeschoss	ja	ja
Ausbau Untergeschoss	ja	ja
Max. Gebäudehöhe (m)	8.00	10.25
Max. Firsthöhe (m)	11.00	14.00
Max. Gebäudelänge	30.00	40.00
Min. Kleiner Grenzabstand (m)	4.00 *	5.00 *
Min. Grosser Grenzabstand (m)	10.00 *	11.00 *
Ausnützungsziffer	0.50	0.65
Empfindlichkeitsstufe	II	II

Tabelle Regelbauvorschriften

Quelle: Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg

* Der Mehrlängenzuschlag ab 18.00 m Gebäudelänge beträgt 1/4 der Mehrlänge, max. 6.00 m

Schutzverordnung



Ausschnitt Schutzplan der Gemeinde Rorschacherberg
M 1:5'000

Quelle: GeoPortal

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Das westlich davon gelegene Friedhofareal gehört zum Kulturlandschaftsschutzgebiet und das südlich der Nationalstrasse liegende Gebiet zum Landschaftsschutzgebiet. Erwähnenswert ist der knapp ausserhalb des Planungsgebietes stehende Nussbaum (Nr. 166). Er ist als schützenswert bezeichnet.

2.4 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Neuhaus ist mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Grundanforderung an ein Wohnquartier minimal erschlossen (Gütekategorie C, mittelmässige Erschliessung). Auf der Goldacherstrasse befinden sich Haltestellen der Bus-Betriebe bei der Einmündung des Neuhaussträsschens und bei der Mehrzweckhalle mit Verbindungen von und zu den Bahnhöfen Goldach und Rorschach Stadt.

Für autoarmes oder autofreies Wohnen sind die notwendigen Rahmenbedingungen nicht gegeben und können in absehbarer Zukunft auch nicht geschaffen werden. Im Zuge der weiteren Planung wird durch die Grundeigentümerinnen ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Groberschliessung motorisierter Verkehr

Die Groberschliessung des Gebietes erfolgt abweigend von der Goldacherstrasse einerseits von der Strasse Im Neuhaus (Gemeindestrasse 2. Klasse) östlich des Werkhofes mit Zufahrt zum südlichen Arealteil (Zufahrt Ost) und andererseits über das Neuhaussträsschen (Gemeindestrasse 3. Klasse) entlang dem Friedhof mit Zufahrt zum nördlichen Arealteil (Zufahrt West). Beide Strassen werden im Zug der Planung mit Wendeanlagen abgeschlossen und als Gemeindestrassen 2. Klasse klassiert (vgl. Kap. 5 Teilstrassenplan). Das Neuhaussträsschen soll zudem verbreitert und mit einem Trottoir ergänzt werden. Die Verzweigung von der Goldacherstrasse wird etwas gegen Osten verschoben, damit die notwendigen Sichtdistanzen und -bermen auf die Kantonsstrasse eingehalten werden können. Die Strassen gehen nach deren Erstellung in das Eigentum der Gemeinde Rorschacherberg über.



Links: Ausschnitt Strassenklassierung
M 1:10'000

Rechts: Ausschnitt Fuss-, Wander- und Radwege
M 1:10'000

Quelle: GeoPortal

Langsamverkehr

Durch das Planungsgebiet führt ein Wanderweg ohne Hartbelag. Mit den übrigen Fuss- und Radwegen ist das Areal optimal an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz angeschlossen.

2.5 Weitere Themen

Naturgefahren

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Gefahrengebietes Wasser mit geringer (gelb), respektive Restgefährdung (gelb schraffiert). Es handelt sich um eine Gefährdung **durch den Östlichen Schulbach und den Westlichen Wannenbach** mit Fliesstiefen von ≤ 0.25 m und Fließgeschwindigkeiten von 0 bis 1 m/s. Es handelt um seltene Ereignisse (100-j.).



Links: Ausschnitt Gefahrenkarte Wasser des Kantons St. Gallen M1:10'000

Rechts: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss M 1:10'000

Quelle: GeoPortal

Gemäss Risikokarte des Kantons St. Gallen handelt es sich um die Risikoklasse $>0-10$ CHF/ARE. Die notwendigen Objektschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Andere gravitative Naturgefahren bestehen nicht.

Grundwasserschutz

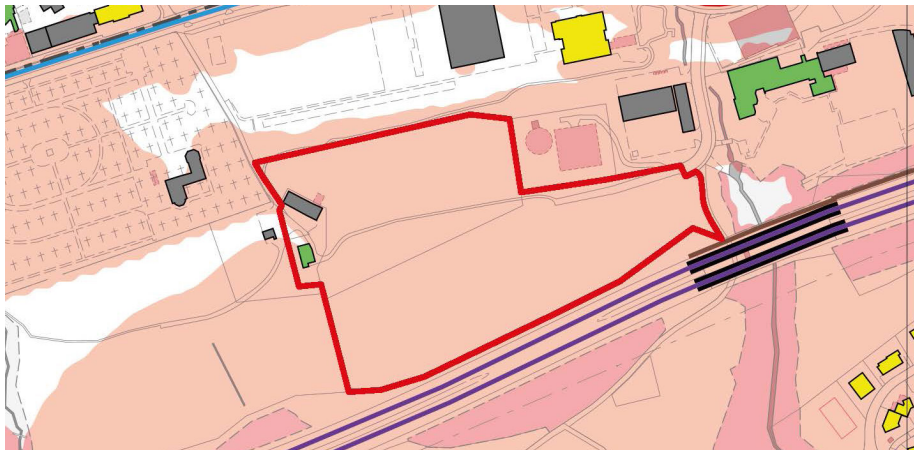
Gemäss kantonaler Grundwasserkarte liegt das Planungsgebiet nicht in einem Grundwassergebiet und analog gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte grösstenteils im sogenannten „übrigen Bereich“ (üB) ohne spezielle Gewässerschutzrisiken. Auf der Ostseite ist ein kleiner Teil des oberen Grundstücks Nr. 1213 aufgrund der abstromseitigen Quelle beim Schulhaus Schönbrunn dem Gewässerschutzbereich Au zugeteilt. Die praktische Bedeutung dieses Au ist allerdings aufgrund des weitgehend fehlenden Grundwasserleiters und der fehlenden Trinkwassernutzung gering. Beim früheren Hanganschnitt für den dortigen Werkhofneubau wurden keinerlei konkrete Beeinträchtigungen der entsprechenden Quellen oder anderweitige, Grundwasserschutzrelevante Vorkommnisse festgestellt.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt ausserhalb belasteter Standorte.

Lärm

Das Gebiet Neuhaus ist vom Lärm der südlich am Hang gelegenen Nationalstrasse A1 belastet. Im orange eingefärbten Gebiet ist ein Lärnmachweis gemäss Art. 31 LSV erforderlich.



Ausschnitt Lärmbelastungskataster des Kantons St. Gallen
M1:5'000

Quelle: GeoPortal

Für eine Bebauung gelten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes. Damit diese im Planungsgebiet eingehalten werden können, ist entlang der Nationalstrasse eine Lärmschutzwand unabdingbar. Im Rahmen des Studienauftrages wurde überprüft, wie die notwendige Lärmschutzwand in die Umgebungsgestaltung integriert, respektive wie mit der Bebauung auf die Lärmbelastung reagiert werden kann. Es hat sich gezeigt, dass die südlichsten Bauten so gesetzt werden können, dass die Lärmschutzwand eine Höhe von 6.5 m nicht überschreitet und keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen notwendig sind.

Die Einhaltung der Planungswerte nach LSV sowie die Finanzierung der Lärmschutzwand ist durch die späteren Bauträger sicherzustellen.

Mit dem Baugesuch ist insbesondere auch nachzuweisen, dass die Planungswerte aufgrund der Zufahrten zu den Tiefgaragen (ortsfeste Anlagen) eingehalten werden können. Der Nachweis ist unter Anwendung der VSS-Norm „Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen“ (SN 640 578) zu erbringen.

Störfallvorsorge

Gemäss Planungshilfe des UVEK «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», 2022 (Anhang) werden folgende Referenzwerte für Gebiete an Autobahnen angegeben:

Anlage	
Autobahnen, mindestens 4-spurig ³⁶	50'000 ≤ DTV ≤ 75'000
	75'000 ≤ DTV < 100'000
	100'000 ≤ DTV < 125'000
	125'000 ≤ DTV < 150'000

Ausschnitt Tabelle Referenzwerte Bevölkerung

Quelle: UVEK, Planungshilfe
Koordination Raumplanung und
Störfallvorsorge

Gemäss ASTRA ist von einem DTV von 28'150 pro Fahrtrichtung, d.h. total 56'300 Fahrten auszugehen, was dem Referenzwert von 680 Personen entspricht. Unter diesem Referenzwert müssen keine weitere Untersuchungen vorgenommen werden. Die zu erwartende neue Anzahl Bewohner im Planungsgebiet wird rund 425 Personen betragen. Somit wird der Referenzwert von 680 Personen deutlich unterschritten und es ist keine Störfallvorsorge notwendig.

3 Richtprojekt

3.1 Investorenausschreibung

Das Richtprojekt, welches dem Sondernutzungsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen einer offenen und nicht anonymen Investorenausschreibung in Anlehnung an die Ordnungen sia 142 und 143 sowie deren Wegleitung für Wettbewerbe und Studienaufträge für Planer und Investoren erarbeitet. Ein qualitätssicherndes Beurteilungsgremium aus Gemeindevertretern, Architekten, Landschaftsarchitekten, Raumplanern und einer Soziologin hat die Durchführung des Verfahrens unterstützt. Das Projekt «VilleVerte», welches durch das Beurteilungsgremium als bestes Angebot beurteilt wurde, weist sehr gute Voraussetzungen und die besten Chancen für eine hochwertige und nachhaltige Siedlungsentwicklung im Gebiet Neuhaus nach den Vorstellungen des Gemeinderates auf. Es stammt von HRS als Investor, Entwicklungs- und Realisierungspartner in Zusammenarbeit mit einem Team von vielfältigen und erfahrenen Büros, u.a. den beiden Architekturbüros Scheitlin Syfrig Architektur, Luzern und Oxid Architektur, Zürich sowie dem Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan, Zürich.

3.2 Wettbewerbsprojekt

Beschrieb aus der Investorenausschreibung:

«Das Projekt VilleVerte sticht aus den Eingaben hervor, weil es explizit auf eine Quartiers- und nicht eine Siedlungsentwicklung setzt. Zentrale Elemente sind unterschiedliche Gebäudetypologien – durch die Architektursprache zweier Büros glaubwürdig umgesetzt – sowie ein breit gefächertes sozial- und freiräumliches Angebot, vom zentralen Quartierplatz über Spielwiesen bis zum lichten Wäldchen. Die Quartiersentwicklung erfolgt nicht nur städtebaulich und freiräumlich, sondern wird auch in ein Betriebskonzept umgesetzt, das die Gesamtbetrachtung der Quartiersinfrastruktur sicherstellt: Stockwerkeigentümer und ein bis zwei noch nicht bekannte Eigentümer von Mietwohnungen organisieren sich in einer Infrastrukturgenossenschaft, mit der die Entwicklung, der Unterhalt und der Betrieb der Quartiersinfrastruktur sichergestellt wird.

Die soziale Mischung wird durch einen guten Wohnungsmix mit einem typologisch vielfältigen Wohnungsangebot vorgespurt. Zusatznutzungen zum Wohnen werden auf dem Areal konzentriert: zusammen mit der KITA entsteht ein Quartiertreff, der eine gewisse Nutzungsdichte verspricht. Durch ein leichtes Abwinkeln der Wohnbauten entstehen gut gefasste Freiräume.

Die Idee der Infrastrukturgenossenschaft mit einer Beteiligung aller Akteure ist für einen nachhaltigen Betrieb zentral und als Konzept innovativ. Als Wermutstropfen sind die Endinvestoren der Mietwohnungen noch nicht bekannt. Zur Sicherstellung der Umsetzung des Konzepts soll ihre Wahl deshalb durch die heutige Grundeigentümerin begleitet werden.

Das Projekt zeigt vielfältige Ansätze für eine nachhaltige Quartierentwicklung auf. Dem von der Veranstalterin erwarteten gemeinnützigen Gedanken wird mit der Infrastrukturgenossenschaft auf unkonventionelle Weise Rechnung getragen. Das

Zitat aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums, verfasst durch das Beurteilungsgremium

Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums zur Investorenausschreibung Neuhaus vom 22. Juni 2022

Mobilitätskonzept wird mit einem breiten Angebot, das attraktive Abstellplätze für alternative Mobilität, Sharingangebote und eine reduzierte Anzahl Autoparkplätze vorsieht, umgesetzt.

Der vorgegebene Masterplan wird sehr gut interpretiert; die Anpassungen tragen zu einem gut nutzbaren und vielfältigen Sozial- und Freiraum bei und entwickeln die ursprünglichen Ideen zu einem noch besseren Gesamtbild weiter. Die Vielfalt der Wohnungstypologien überzeugt die Jury, wobei bei einigen Laubengangtypologien Optimierungen zugunsten von mehr Privatsphäre notwendig sind: Was bei betreuten Alterswohnungen einen Reiz hat, funktioniert für andere Wohnformen nicht unbedingt gleich gut. Die Freiraumplanung ist konzeptionell stimmig und sorgfältig umgesetzt. Es fehlt allerdings eine Auseinandersetzung mit dem grossen Aushubvolumen.

Insgesamt stellt die Jury erfreut fest, dass das Zusammenspiel der verschiedenen Gebäudetypologien mit den prägnanten Frei- und Sozialräumen ein neues Quartier entstehen lassen. Das Kaufangebot, das im Durchschnitt der eingereichten Angebote liegt, unterstützt eine Bandbreite an Wohnungspreisen, die für eine sozial vielfältige Bewohnerschaft zentral sein werden.»



Ansicht Projekt «VilleVerte»

Quelle: HRS Investment AG mit Team
Stand Stand Investorenausschreibung

3.3 Weiterbearbeitung

Nach dem Entscheid wurde das Projekt gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in verschiedenen Punkten zum nun vorliegenden Richtprojekt weiterbearbeitet.

3.4 Richtprojekt

Ortsbauliche Qualität und Nutzungskonzept

Das Planungsgebiet geniesst durch seine Lage den Blick in die Weite über den See und die Nähe zu den Bergen. Beides ist im Neuhaus spürbar und Teil des Programms: Die Platzierung der Gebäude und Aufenthaltsorte in dem Areal sind so gewählt, dass der Blick über den Bodensee immer Teil der Kulisse ist. Auf der Grundlage des Masterplans entsteht ein Siedlungsmuster aus drei leicht aufgefächerten Gebäudezeilen, den Höhenlinien folgend und auf die Topografie abgestimmt. Die gleichmässige Höhenstaffelung der Gebäude der oberen Zeile hat Bezug auf die Lage der östlichen Erschliessungstrasse, die Topografie und den Lärmschutz (Nationalstrasse A1). Die drei Gebäudezeilen schaffen differenziert nutzbare Frei- und Zwischenräume, die über Treppen in den Falllinien in den Fugen der Gebäudezeilen verbunden sind.

Die ortsbauliche Setzung erfolgt unter Einbezug der bestehenden Bauten im westlichen Arealteil, dem Stöckli und der Scheune, die neu als Quartierzentrum genutzt werden. Die beiden Einstellhallenzufahrten schliessen unmittelbar an die an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Erschliessungsstrassen an, womit die Zwischenräume der Gebäudezeilen autofrei bleiben.

Freiräume und Umgebungsgestaltung

Das ortsbauliche Konzept erlaubt es dem Freiraum zwischen der Bebauung individuell gestaltet und kleinteilig zu sein, und so auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner einzugehen. Es entstehen Räume mit unterschiedlichem Charakter, mit besonderen Nutzungen und differenzierten Graden an Privatsphäre.

Vom Quartierplatz mit halböffentlichen Nutzungen bei der Scheune und dem Stöckli entwickelt sich der Binnenraum bis zum östlichen Rand des Areals beim Reservoir. Der Binnenraum schafft nicht nur den Zusammenhalt im Quartier, sondern lässt auch die grüne Umgebung hindurchfliessen. Eine Ebene weiter oben bietet die Streuobstwiese einen naturnahen Lern- und Erlebnisraum, der durch seine geschützte Lage am Hang einen ruhigen Aufenthaltsraum schafft. Am südlichen Hang zwischen Gebäudezeile C und der Autobahn befindet das Wäldli. Hier können Kinder auf dem Naturspielplatz spielen. Wege schlängeln sich durch Baumgruppen, die sich zur Lärmquelle, der Nationalstrasse hin verdichten.

Zusammengehalten werden die Freiräume über ein Wegenetz, welches es den Wohnungen in den Sockel- und Erdgeschossen erlaubt, sich auch nach aussen zu entwickeln und dadurch Gemeinschaft und Sicherheit im Quartier zu schaffen. Die Räume und Wege sind zurückhaltend und naturnah gestaltet, sodass Aneignung und Teilhabe die prägenden Elemente vom Neuhaus sind. Gleichzeitig schafft es das Wegenetz die Höhen am Hang zu überwinden und eine spannende Bewegung durch das Areal zu inszenieren.

Bei den Gebäudezeilen A und B entstehen Vorzonen zum stark begrünten Binnenraum. Der Belag der Wege zieht sich bis in die Hauseingänge und bietet somit Kontinuität. Vor der Hausreihe C entsteht eine grosszügige Vorzone mit Velostellplätzen und Raum zum Aneignen und Bespielen. Die Wohnungen und Häuser in der Reihe C haben auf der Südseite grosszügige Gärten mit einem geschützten Sitzplatz zum Wäldli. Die Gärten der Zeilen A und B liegen einmal nordseits mit einem offenen Blick in die Weite zum See und einmal geschützt, südgerichtet zur Streuobstwiese.

Architektonische Qualität

Die beiden unteren Gebäudezeilen A und B unterscheiden sich zur oberen Gebäudezeile C mit einer differenzierten Architektursprache und Materialisierung sowie unterschiedlichen Grundrisstypologien. Bei der oberen Gebäudezeile C werden ergänzend zu den drei Mehrfamilienhäusern neun Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen, die jeweils über einen privaten Gartenteil zum Wäldli hin verfügen. Die Zeile charakterisiert sich durch Staffelung der Einheiten («Sägezahn») und ermöglicht dadurch eine Mehrfachorientierung in jeder Wohneinheit. Ergänzend zur Aussichtsseite (Nord) weisen die Gebäude auch südseitig Balkone auf, was nebst dem Licht auch den Bezug zu den Gärten stärkt

Die beiden unteren Gebäudezeilen werden über Laubengänge erschlossen, welche in Ergänzung auch als privater Aussenraum dienen. Die Erschliessung beider Zeilen hat Bezug zum gemeinschaftlichen Aussenraum (Binnenraum). Alle Wohneinheiten verfügen auch über individuelle Balkone, diese liegen bei der Zeile B südseitig zur Obstwiese und bei der Zeile A zur Aussichtsseite. Die offene Erschliessung der unteren beiden Gebäudezeilen dient auch als Begegnungsraum, orientiert sich zu den Gärten und schafft Interaktion zwischen den verschiedenen Nutzern und der Natur.



Modellansicht Richtprojekt
von Nord

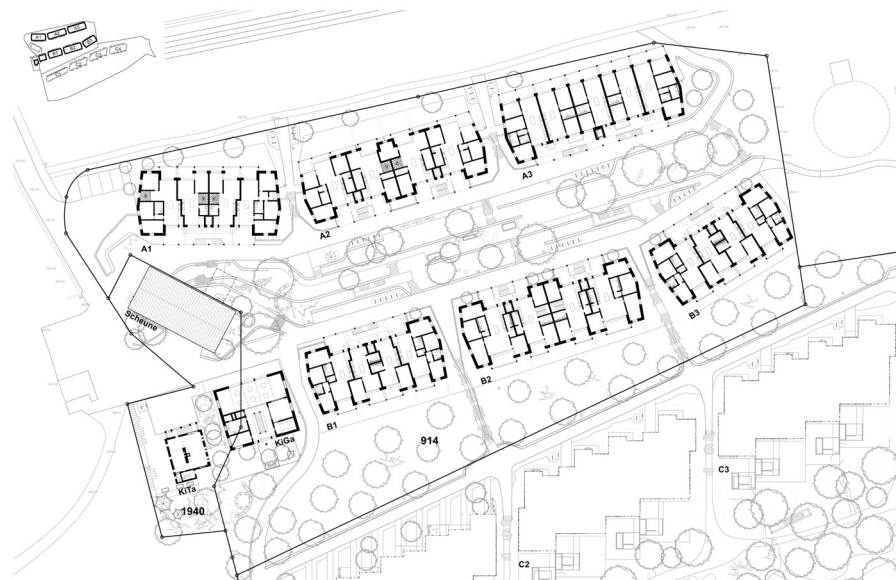
Quelle: HRS Investment AG



Modellansicht Richtprojekt
von Süd

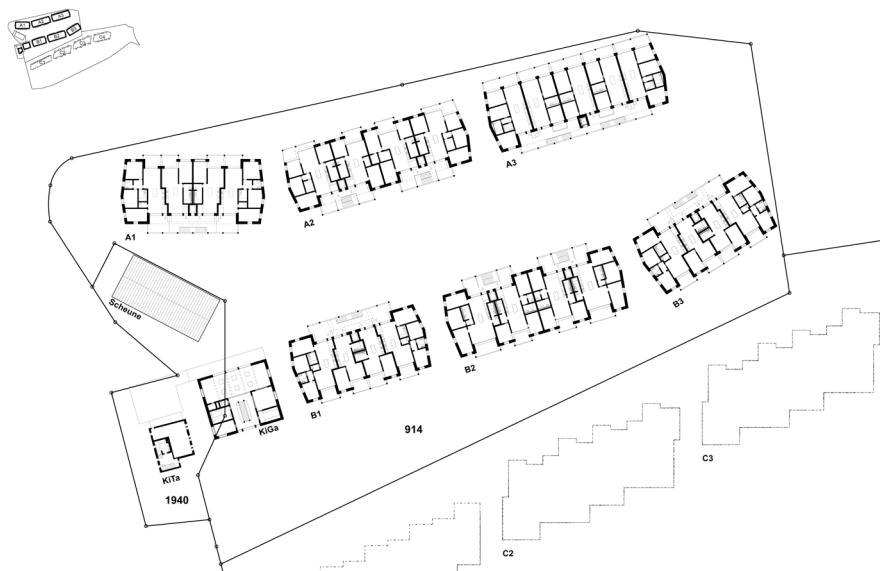
Quelle: HRS Investment AG

Situation und Grundrisse Zeilen A und B



Richtprojekt (Stand 26.5.2023)
Situation mit Erdgeschossgrund-
riss Zeilen A und B
Originalmasstab 1:500

Quelle: Scheitlin Syfrig Archi-
tekten



Richtprojekt (Stand 26.5.2023)
 Regelgrundrisse Zeilen A und B
 Originalmasstab 1:500

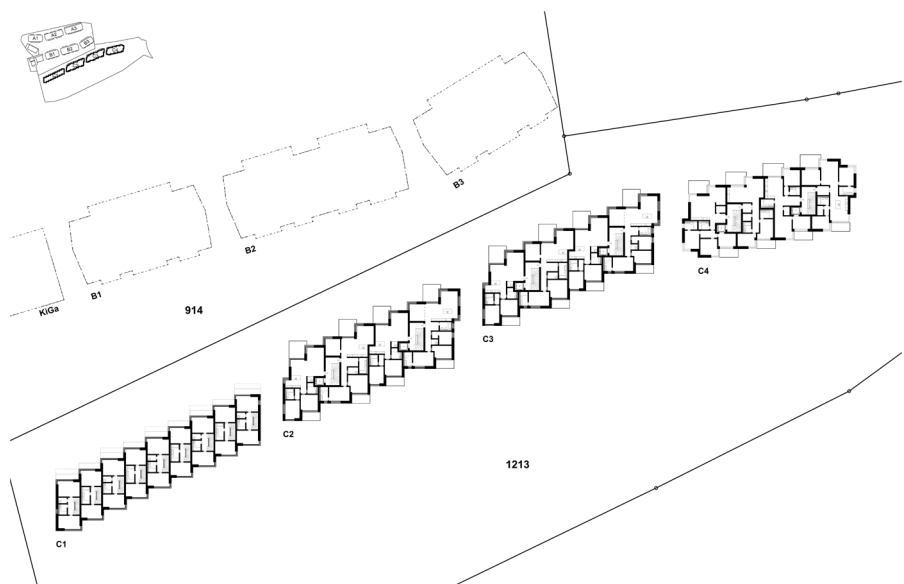
Quelle: Scheitlin Syfrig Archi-
 tekten

Situation und Grundrisse Zeile C



Richtprojekt (Stand 26.5.2023)
 Situation mit Erdgeschossgrund-
 riss Zeile C
 Originalmasstab 1:500

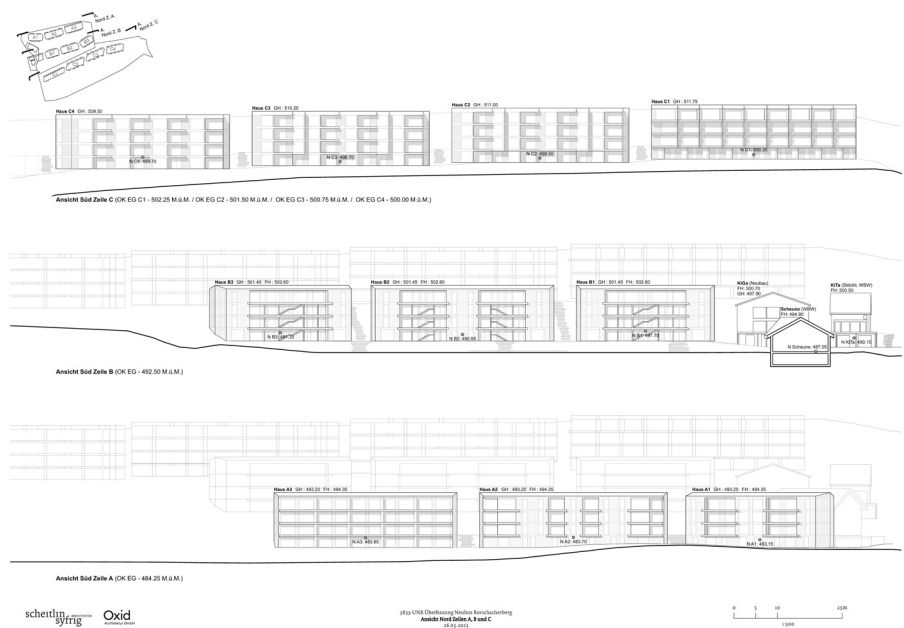
Quelle: Scheitlin Syfrig Archi-
 tekten



Richtprojekt (Stand 26.5.2023)
Regelgrundriss Zeile C
Originalmasstab 1:500

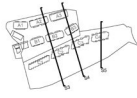
Quelle: Scheitlin Syfrig Archi-
tekten

Ansichten und Schnitte



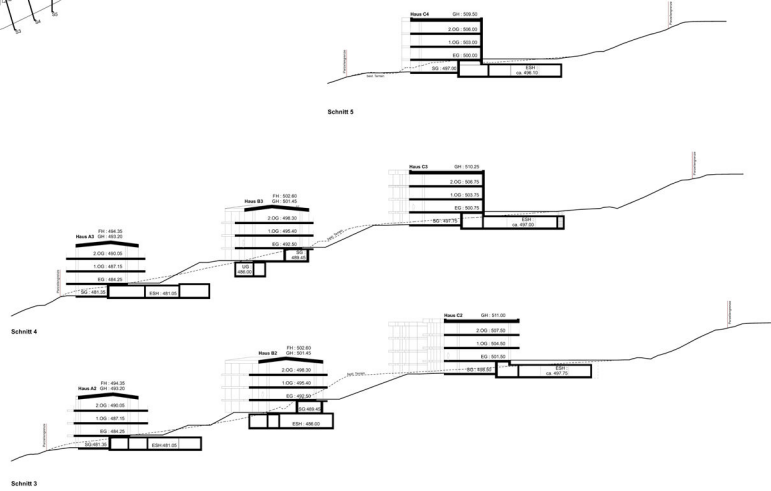
Richtprojekt (Stand 26.5.2023)
Nord-Ansichten
Originalmasstab 1:500

Quelle: Scheitlin Syfrig Archi-
tekten



Richtprojekt (Stand 26.5.2023)
Schnitte Nord-Süd
Originalmasstab 1:500

Quelle: Scheitlin Syfrig Architekten



4 Sondernutzungsplan

4.1 Grundlagen

Die Grundlage für den Sondernutzungsplan bildet ab dem 1. Oktober 2017 das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG). Ab Vollzugsbeginn finden für den Erlass neuer Sondernutzungspläne übergangsrechtliche Regelungen Anwendung. So können neue Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des PBG erlassen werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement der Gemeinde, solange der neue Rahmennutzungsplan nicht an das neue Recht angepasst ist. Direkt anwendbar sind hingegen Art. 23ff PBG.

4.2 Inhalt



Sondernutzungsplan Neuhaus
Originalmassstab 1:1'000

Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Legende

Festsetzung	
	Umgrenzung Plangebiet
	Baubereich Hauptbauten A und B
	Baubereich Hauptbauten C
	Baubereich Hauptbauten Q
	Baubereich Vorbauten
	Baubereich eingeschossige Bauten
	Maximale Gebäude- und Firsthöhe in m.ü.M.
	Umgrenzung unterirdische Bauten
	Stützmauer mit sichtbarem Untergeschoss
	Stützmauer im Gelände
	Strasse / Trottoir
	Erschliessungsbereich / Notzufahrt
	Richtungspunkt Fusswegverbindung, nicht hindernisfrei
	Richtungspunkt Fusswegverbindung, hindernisfrei
	Parkierungsbereich für Besucherparkplätze
	Velosabstellplätze oberirdisch
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
	Allgemeiner Umgebungsbereich
	Privater Aussenraum
	Privater Aussenraum mit Nebenbauten
	Garten- und Spielbereich
	Obstwiese
	Bestockte Freifläche
Hinweise	
	Ausbau Neuhaussträsschen gem. Projekt vom ...
	Lärmschutzwand
	Fussweg ausserhalb Planungsperimeter
	Hauszugang
	Einzelbaum, Baumgruppe
	Wald
	Gewässer

Zur Realisierung der geplanten Überbauung muss mit dem Sondernutzungsplan in Teilen von der Regelbauweise der Wohnzone (W2b) abgewichen werden. Abweichungen, welche eine materielle Zonenplanänderung bewirken, unterstehen dem fakultativen Referendum. Das Gesetz macht keine Angaben, wann Abweichungen eine materiellen Zonenplanänderung bedeuten. Es wird aber angenommen, dass Abweichungen gegenüber der Regelbauweise um maximal ein Geschoss bzw. bis maximal zur nächst höheren Grundnutzungszone möglich sind.

Die nächst höhere Zone ist gemäss Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg die dreigeschossige Wohnzone (W3). Ferner werden mit dem Sondernutzungsplan etliche Vorschriften zur Gestaltung formuliert, welche eine hohe gestalterische Qualität einfordern.

4.3 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Nrn. 914, 1213 und 1940 sowie zwei kleine Teilflächen der Grundstücke Nrn. 1811 und 135 mit einer Fläche von total 31'169 m². Davon gehören 27'487 m² zur Bauzone (Wohnzone W2b) und 2'907 m² zur Grünzone Freihaltung. 775 m² sind dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt und werden mittels Teilzonenplan (vgl. Kap. 5) der Wohnzone (W2b) zugeteilt. Die Fläche wird mit einer Umzonung von der Wohnzone in die Grünzone am südlichen Rand des Planungsgebietes flächengleich kompensiert.

Parzelle Nr., Fläche	Eigentümer
914, 11'804 m ²	St.Galler Pensionskasse Rosenbergstrasse 52 9001 St. Gallen
1213, 17'921 m ²	HRS Investment AG Walzmühlestrasse 48 8501 Frauenfeld
1940, 1'210 m ²	14/25 HRS Investment AG (Adr. s. oben) 11/25 St. Galler Pensionskasse (Adr. s. oben)
Teilfläche 1811, 178 m ²	Politische Gemeinde Rorschacherberg
Teilfläche 135, 56 m ²	Politische Gemeinde Rorschacherberg

Tabelle
Grundeigentümer

Die Beilagepläne bilden im Wesentlichen das Projekt aus der Investorenausschreibung ab. Nach dessen Abschluss wurden wenige Punkte weiterbearbeitet (vgl. Kap. 3.3).

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

Zweck (Art. 2)

Mit dem Sondernutzungsplan soll eine gute und qualitativ hochwertige Überbauung des Planungsgebiets ermöglicht werden. Die Grundlage dazu bildet das ortsbauliche und architektonische Konzept des aus der Investorenausschreibung hervorgegangenen Siegerprojektes.

An der ortsbaulich anspruchsvollen Situation wird eine zukünftige Entwicklung des Areals mit einer aussergewöhnlichen Überbauung mit Wohnformen für verschiedenste Nutzergruppen angestrebt. Die Wohnnutzung soll punktuell mit Flächen für Büroateliers, Kinderbetreuung und Freizeit ergänzt werden. Das Projekt soll sich in Teilen und als Ganzes gut in die Umgebung einfügen und einen Beitrag zu einer belebten Siedlung mit hoher Wohn- und Lebensqualität leisten.

4.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 3)

Die Groberschliessung des Gebietes erfolgt abzweigend von der Goldacherstrasse einerseits von der Strasse Im Neuhus östlich des Werkhofes mit Zufahrt zur südlichen Zeile und den Besucherparkplätzen (Zufahrt Ost) und andererseits über das Neuhussträsschen entlang dem Friedhof mit Zufahrt zur mittleren und nördlichen Zeile (Zufahrt West). Die Strassen sind mit Wendeanlagen abzuschliessen und nach Erstellung in das Eigentum der Gemeinde zu überführen sowie als Gemeindestrassen 2. Klasse zu klassieren.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen unmittelbar am Ende der beiden Erschliessungsstrassen was eine weitgehend autofreie Überbauung garantiert.

Der Erschliessungsbereich dient dem internen Zugang zu den einzelnen Gebäuden für den Langsamverkehr und die Notzufahrt, insbesondere Sanität und Feuerwehr. Anlieferungen und grosse Transporte z.Bsp. Umzug sollen ebenfalls möglich sein, jedoch nicht täglich erfolgen. Für die Paketzustellung und andere Zulieferungen sind im Bereich der Wendeplätze (Quartierzentrum Baubereich Q1 und Baubereich C4) Möglichkeiten für die Abgabe zu schaffen.

Die Fusswege dienen dem Langsamverkehr und den Fussgängern. Sie stellen einerseits ein dichtes internes Fusswegnetz sowie andererseits den Anschluss zum übergeordneten Fusswegnetz sicher. Der heute durch das Areal führende Wanderweg wird neu vom oberen Wendeplatz an der Strasse im Neuhus über das Grundstück Nr. 1154 (Reservoir, Stadt Rorschach) und zwischen den Zeilen A und B zum unteren Wendeplatz am Neuhussträsschen geführt.

Parkierung (Art. 4)

Sämtliche Autoabstellplätze für die Bewohner sind in unterirdischen Parkieranlagen anzulegen. Besucher- und Kundenabstellplätze dürfen oberirdisch nur innerhalb der bezeichneten Flächen angeordnet werden.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 und 2 des aktuell gültigen Baureglements der Gemeinde Rorschacherberg sind für Wohnnutzungen pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung 1 Autoabstellplatz vorzusehen. Ferner sind pro 5 Wohnungen zusätzlich ein Besucherplatz zu erstellen. Für allfällig weitere Nutzungsarten oder eine Reduktion bestimmt die zuständige Behörde die erforderlichen Abstellplätze aufgrund der VSS-Norm.

In der Überbauung sind 142 Wohnungen mit einer Fläche von insgesamt 17'900 m² aGF geplant. Dafür wären nach Baureglement für Bewohner und Besucher 252 Parkfelder vorgeschrieben. Hinzu kommen 6 Parkplätze für die Nutzungen am Quartierplatz (Kindergarten, KITA). In den Tiefgaragen sind 182 Autoabstellplätze vorgesehen. Dazu kommen 25 Besucherabstellplätze innerhalb der oberirdischen Parkierungsflächen. Das Angebot entspricht einer Reduktion von knapp 20 % des

Grundbedarfes. Diese Reduktion kann mit der ÖV-Gütekategorie begründet werden. Die Bauherrschaft erstellt dazu im Baugesuchsverfahren ein Mobilitätskonzept.

Gemäss Baureglement der Gemeinde sind ab drei Wohnungen 5 % der Geschossfläche als Veloabstellflächen zur Verfügung zu stellen. Diese Vorgabe deckt die zeitgemässen Anforderungen nur ungenügend. Sinnvollerweise sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu verlangen. Diese Vorschrift wird deshalb präzisiert. Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz vorzusehen, wobei mit Zimmer die Anzahl Wohn- und Schlafzimmer gemeint ist (z.B. benötigt eine 2.5 Zimmer-Wohnung zwei Veloabstellplätze usw.) Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Veloabstellplätze sind in den Gebäuden mit treppenfrier Erschliessung im Erdgeschoss oder in der unterirdischen Parkierungsanlage anzuordnen. Davon sind 5 % der Plätze für Spezialvelos vorzusehen. Aussenabstellplätze sind möglichst im Bereich der Hauszugänge im Erschliessungsbereich oder direkt angrenzend daran im allgemeinen Umgebungsbereich respektive Garten- und Spielbereich anzuordnen. Die Aussenabstellplätze dürfen im Sinne von Velounterständen überdacht werden.

Oberirdische Bauten (Art. 5)

Die Bauten gemäss Richtprojekt werden hinsichtlich ihrer Qualität in Bezug auf ihre Lage, Form und Dimension im Sondernutzungsplan gesichert. Die entsprechenden Baubereiche für Hauptbauten werden mit einem geringen Spielraum von max. 0.2 m festgelegt. Dachvorsprünge dürfen gemäss Vorschrift über die Baubereiche hinausragen. Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sind über das gesamte Planungsgebiet aufeinander abgestimmt und sind im Situationsplan ebenfalls mit einem geringen Spielraum von max. 0.2 m mittels Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

Nutzung (Art. 6)

Vom Planungsgebiet befinden sich **rund 27'250 m²** in der Wohnzone W2b mit einer Ausnützungsziffer von max. 0.5. Aufgrund des Richtprojektes ist oberirdisch eine anrechenbare Geschossfläche von rund 17'900 m² vorgesehen. Dies entspricht einer **Ausnützung von 0.657**.

Im Hinblick auf die bevorstehende Revision des Baureglementes aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes, welches die Ausnützungsziffer nicht mehr vorsieht, wird das Nutzungsmass vorliegend mit den tatsächlich innerhalb der Baubereiche vorhandenen baulichen Möglichkeiten (Baumasse) festgelegt.

Die Baubereiche Q1-Q3 werden einer öffentlichen Nutzung, z.Bsp. für einen Quartiertreffpunkt (Gemeinschaftsräume), eine Kindertagesstätte oder die Schule etc., vorbehalten. Das bestehende Stöckli im Baubereich Q2 kann abgebrochen und neu erstellt werden.

Umgrenzung unterirdische Bauten (Art. 7)

Mit der Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten wird die Ausdehnung von unterirdischen Bauten (insbesondere der Tiefgaragen) ausserhalb der Baubereiche

eingeschränkt. Anlagen wie Zugänge mit Treppen, Lichtschächte, Fluchtröhren, Trafostationen oder die Baugrubensicherung dürfen die Umgrenzung um das technisch notwendige Mass überschreiten.

Architektonische Gestaltung (Art. 8)

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

Die Beilagepläne sind für die architektonische Gestaltung begleitend. Sie sollen das Erscheinungsbild zum Ausdruck bringen. Die Materialisierung soll den Ausdruck der Architektur bestärken. Die einzelnen Gebäudezeilen sollen bezüglich architektonischer Gestaltung und Materialisierung unter sich eine Einheitlichkeit aufweisen.

Dachgestaltung (Art. 9)

Die Dachgestaltung bildet im Sinne der fünften Fassade ein wichtiges Element bei der Einpassung der Bauten in die Umgebung. Die flach geneigten Dächer bilden zusammen mit der Höhenlage der Gebäude ein wichtiges qualitatives Element hinsichtlich Aussicht auf den Bodensee. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen sollen aber trotzdem möglich sein. Diese sind architektonisch gut in die Bebauung zu integrieren. Die Bauten am Quartierplatz sind auf die Bestandsbauten abzustimmen und mit Satteldächern zu versehen.

4.5 Umgebung

Umgebungsbereich (Art. 10)

Die ortsbauliche Setzung der Baukörper mit der zeilenförmigen Anordnung der Gebäude und die Erschliessung schaffen klar zonierte Freiräume. Diese sind eine wichtige Voraussetzung für eine qualitativ hochstehende Freiraumgestaltung. Sie sollen eine möglichst hohe Biodiversität und einen möglichst hohen Grad an Entsiegelung aufweisen.

Es wird unterschieden zwischen gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Aussenräumen. Die öffentlichen Aussenräume bilden die bestockte Freifläche mit Platz für zusammenhängende Spielflächen und die Erschliessungsflächen mit dem angrenzenden Umgebungsbereich. Flächen, die nicht explizit der Erschliessung dienen, sind zu entsiegeln und gemäss ihrer Lage zu bepflanzen. **Die bestockte Freifläche dient auch dem ökologischen Ausgleich gemäss Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz. Die ökologische Ausgleichsfläche mit ihrer hohen Biodiversität mit einheimischen standortgerechten Arten beträgt mit einer Fläche von rund 5'700 m2 über 18 Prozent der gesamten Überbauungsfläche.**

Der gemeinschaftliche Aussenraum wird durch die Gebäudezeilen in zwei Zonen unterteilt. Der Garten- und Spielbereich ist der zentrale Aufenthalts- und Begegnungsort für das gesamte Quartier und für die Bewohnerinnen und Bewohner (Binnenraum). Neben den Erschliessungsflächen sind Flächen vorgesehen, die solche Nutzungen ermöglichen (Nachbarschaftstreffen, alltäglicher Aufenthalt, kleine Feiern usw.). Die Ausstattung soll die qualitätsvolle Nutzung ermöglichen und fördern. Es sind unterschiedliche Vegetationsebenen vorgesehen, die den Raum gliedern: Wiesenebene, Staudenebene, Baumebene.

Die Streuobstwiese wird mit einem versetzten Raster mit Obstbäumen unterschiedlicher, lokaler Art wie Äpfel und Birnen bepflanzt. Die privaten Aussenräume befinden sich den Erdgeschossnutzungen zugeordnet direkt bei den Gebäuden und bilden mit unterschiedlichen Nutzungen wie als privater Garten einen Rückzugsort für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Ein wichtiges Gestaltungselement bilden die Staudenbänder mit einer gemischten Bepflanzung zur Begrenzung der privaten Aussenräume aber auch Wege und Treppen. Ferner dürfen die privaten Aussenräume mit Nebenbauten mit in den Dimensionen beschränkten Trennwänden zur Stärkung der Privatheit unterteilt und kleine Nebenbauten ohne anrechenbare Geschossflächen bis maximal 25 m² erstellt werden.

Stützmauern (Art. 11)

Ein wichtiges Element bei der Gestaltung des Aussenraumes bilden die Stützmauern, einerseits zur Ausbildung der Tiefgaragenzufahrten und andererseits zur Terrassierung der Freiräume. Die genaue Lage und Höhe der Stützmauern muss auf die angrenzenden Zonen und deren Höhenlage, insbesondere den Erschliessungsbereich mit Notzufahrt und Stellflächen für die Feuerwehr sowie auf das spätere Bauprojekt und die definitive Freiraumgestaltung abgestimmt und im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

Bepflanzung (Art. 12)

Die Bepflanzung des Areals spielt im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Einerseits soll mit unterschiedlichen Pflanzstrategien mit lokalen klimaresistenten Arten die Biodiversität geschützt und gefördert werden und andererseits können grossflächige Baumbepflanzung das Lokalklima positiv beeinflussen. Die im Situationsplan eingetragenen Bäume sind richtungsweisend. Ein detailliertes Bepflanzungskonzept ist im Baugesuchverfahren einzureichen.

4.6 Umwelt und Ökologie

Entwässerung (Art. 13)

Der Umgang mit dem Meteorwasser soll nach dem Grundsatz «Versickerung - Retention - Ableitung» erfolgen und auf das GEP der Gemeinde abgestimmt werden. Detailangaben sind im Baugesuchverfahren zu machen.

Ver- und Entsorgung (Art. 14)

Eine wichtige Qualität der Überbauung sind die verkehrsfreien Aussenräume. Damit innerhalb des Areals keine regelmässigen Fahrten mit Motorfahrzeugen notwendig sind, müssen an den Rändern bei den Zufahrten Möglichkeit für die Paketzustellung und Lieferdienste geschaffen werden.

Auch für die Entsorgung des Hauskehrichts sind am Ende der Erschliessungsstrassen Möglichkeiten für die Anordnung von Unterflurcontainern und Containern inkl. deren Einhausung vorzusehen.

Nachhaltigkeit (Art. 15)

Das Thema Nachhaltigkeit soll nicht auf den Umgang mit der Energie beschränkt sein. Neben der ökologischen Nachhaltigkeit soll auch die soziale und die ökonomische Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Deshalb wird ein hoher und ganzheitlicher Standard gemäss SNBS gefordert. Ziel ist, dass die Stufe «Silber» erreicht wird. Eine Zertifizierung ist nicht vorgesehen.

Lärmschutz (Art. 16)

Zur Einhaltung der vorgeschriebenen Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung bedingt die Erstellung einer maximal 6.5 m hohen Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse A1. Diese Lärmschutzwand auf dem Grundstück der ASTRA ist durch die Bauherrschaft zu finanzieren. Sie ist insbesondere gegen Süden hochabsorbierend auszugestalten, um Lärmreflexionen zu verhindern und sie muss die Minimalanforderungen des ASTRA erfüllen. Die Lärmschutzwand geht nach deren Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde über.

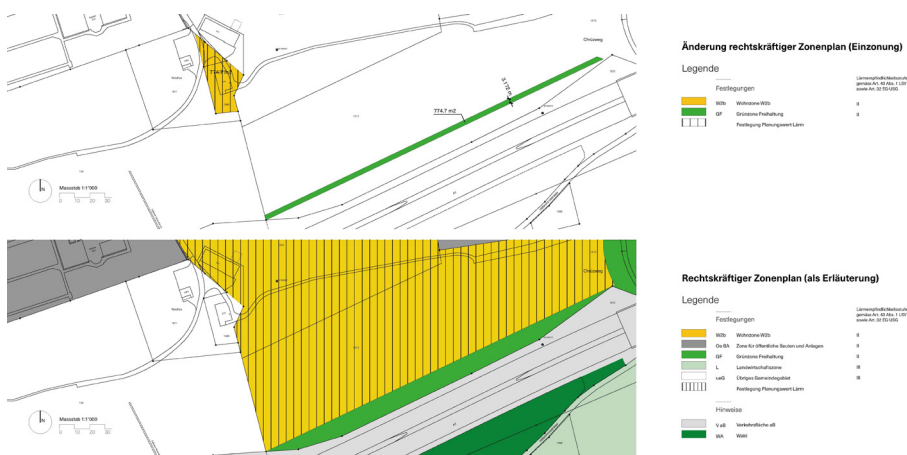
5 Teilzonenplan

Ein wichtiger Bestandteil des Projektes bildet der Quartierplatz mit Scheune, Stöckli und **Schule**. Das bestehende Stöckli auf dem Grundstück Nr. 1940 ist zur Zeit keiner Bauzone zugeteilt. Damit die vorgesehene Nutzung als Quartiertreffpunkt mit Kita, **Schule** und weiteren gemeinschaftlichen Räumen sichergestellt werden kann, muss das Grundstück Nr. 1940 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1811 im Umfang von rund 775 m² der Wohnzone W2b zugeteilt werden.

Die Einzonung ist als Arrondierung der bestehenden Wohnzone zu betrachten. Sie steht im direkten Zusammenhang mit der Überbauung Neuhaus und hat zum Zweck, das bestehende Gebäude (Stöckli) auf dem Grundstück Nr. 1940 einer neuen Nutzung zuzuführen. **Die Einzonung der bestehenden Wohnzone wird mit einer flächengleichen Umzonung von der Wohnzone in die Grünzone am südlichen Rand des Planungsgebietes kompensiert. Die Ein- respektive Umzonung hat auf die Entwicklung der Gemeinde Rorschacherberg keinen Einfluss.**

Ein Teil der neu eingezonten Fläche (ca. 300 m²) tangiert gemäss Karte der Fruchtfolgeflächen Kt die Fruchtfolgeflächen. Grundsätzlich ist jeder Verbrauch von FFF zu kompensieren. Keine Kompensation ist bei Kleinflächen (<1'000 m²) erforderlich. Die Fläche ist bereits überbaut oder wird als direkt angrenzender Aussenraum (Garten) der bestehenden Baute genutzt. Sie gilt als nicht rückführbare Fruchtfolgefläche und kommt für eine spätere ackerbauliche Nutzung nicht mehr in Frage. Die heute bestehende Baute (Stöckli) soll weiterhin genutzt werden können. Es wird beabsichtigt, dort eine Kindertagesstätte unterzubringen. Das öffentliche Interesse an der Einzonung ist somit ausreichend gegeben.

Der Teilzonenplan wird zusammen mit dem Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt.



Teilzonenplan Neuhaus
Originalmasstab 1:1'000

Oben: Planänderung
Unten: rechtskräftiger Plan

Quelle: Rietmann Raum- & Projektentwicklung

Gemäss Art. 15, Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) kann Land neu nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Das von der Neueinzonung betroffene Gebiet wurde mit dem Verkauf durch die

Gemeinde an die HRS Investment AG übertragen und ist Teil des Sondernutzungsplanes Neuhaus. Damit ist die Verfügbarkeit vollumfänglich gewährleistet.

Für eine Einzonung ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.

6 Teilstrassenplan

Im Zuge der Überbauung müssen die zum Areal führenden Strassen ausgebaut respektive verlängert werden.

Das bestehende Neuhaussträsschen auf der Westseite muss von heute 3.40 m auf eine Breite von 4.40 m und ein zusätzliches Trottoir von 2.0 m ausgebaut werden. Zur Sicherung der notwendigen Sichtdistanzen auf die Goldacherstrasse müssen der Einlenker wie auch die sich dort befindende Bushaltestelle in östliche Richtung verschoben werden. Südlich wird das Neuhaussträsschen mit einem Wendepplatz für 10 m LKW abgeschlossen. Die heute als Gemeindestrasse 3. Klasse klassierte Strasse wird mit dem Teilstrassenplan in eine Gemeindestrasse 2. Klasse überführt. Der bestehende Wanderweg mit Hartbelag bleibt unverändert.

Die im Osten an das Planungsgebiet führende Strasse im Neuhaus muss ab der Grundstücksgrenze verlängert und mit einem Wendepplatz für 10 m LKW abgeschlossen werden. Verlängerung und Wendepplatz werden mit dem Teilstrassenplan als Gemeindestrasse 2. Klasse klassiert.

Der heute durch das Areal führende Wanderweg ohne Hartbelag wird neu auf die Nordseite entlang der mittleren Gebäudezeile verlegt. Im oberen Bereich beim Reservoir ist der Wanderweg Teil einer hindernisfreien Verbindung durch das Quartier und wird mit einem Hartbelag versehen.

Der Teilstrassenplan wird zusammen mit dem Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt.



Teilstrassenplan Neuhaus
Originalmasstab 1:1'000

Quelle: Innoplan Bauingenieure

Legende

Festlegungen

- Gemeindestrasse 2. Klasse, neu
- Gemeindestrasse 3. Klasse, aufgehoben
- Gemeindeweg 2. Klasse, neu
- Gemeindeweg 2. Klasse, aufgehoben
- Wanderweg mit Hartbelag, neu
- Wanderweg ohne Hartbelag, neu
- Wanderweg ohne Hartbelag, aufgehoben

7 Bezug zum übergeordneten Recht

7.1 Siedlung und Ortsbild

Einpassung in die Umgebung

Mit der ortsbaulichen Setzung und dem fein austarierten Siedlungsmuster aus drei sanft in die Topografie eingebetteten Gebäudezeilen und dem Quartiertreffpunkt im Westen wird die Überbauung sehr gut in das umliegende Quartier eingepasst. Mit der leicht aufgefächerten Anordnung wird die Linearität des übergeordneten Landschaftsraumes unterstrichen. Den Höhenkurven folgend werden auf dem südlichen Plateau, der angrenzenden Böschungskante und dem Hang oberhalb des Sportplatzes drei längliche Hauptbaubereiche ausgeschieden. Aufgrund einer fein justierten Höhenlage profitieren alle Baufelder von einer Sicht auf den Bodensee und machen sich damit die inhärenten Qualitäten des Areals zunutze. Im Westen entsteht mittels Sanierung des alten Weilers mit der Scheune und dem Stöckli ein neuer Quartiertreffpunkt, welcher ortsbaulich als Übergangspunkt zu den Familiengärten und zum Zentralfriedhof vermittelt. Die beiden älteren Gebäude sollen umgenutzt oder an deren Stelle mit Neubauten ersetzt werden.

Ziele der Raumplanung

Mit der vorliegenden Planung wird an geeigneter Lage mittels massvoller Bebauung auf die bestehende ortsbauliche Situation in hohem Mass Rücksicht genommen. Dies entspricht einerseits den Zielen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und andererseits den Vorgaben aus der kantonalen Planung, indem die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Als Konsequenz für die vorgesehene Dichte und die Einpassung ins Ortsbild wird teilweise von den Vorschriften nach Regelbauweise abgewichen.

7.2 Abweichung gegenüber der Regelbauweise

Grundsatz

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen kann mit dem Sondernutzungsplan zwecks Festlegung einer besonderen Bauweise oder Realisierung einer höheren baulichen Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität vom Rahmennutzungsplan abgewichen werden.

Vergleich mit der Masstabelle im Baureglement

In der betroffenen Zone sind gemäss Tabelle der Regelbauweise Anhang I Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg die maximale Anzahl Vollgeschosse der Ausbau des Dach- und Untergeschosses, die maximale Gebäude- und Firsthöhe, die maximale Gebäudelängen sowie die minimalen Grenzabstände und die Ausnutzungsziffer festgelegt.

Nachfolgend werden die Masse des Sondernutzungsplanes mit den Vorschriften des Baureglementes verglichen, wobei pro Zeile jeweils die höchste Abweichung vermerkt ist.

	BauR		Sondernutzungsplan				Abweichung zur W2b			
	W2b	W3	Baubereiche				Baubereiche			
			A	B	C	Q	A	B	C	Q
Vollgeschosse	2	3	3	3	3	2	+1	+1	+1	
Gebäudehöhe (m)	8.0	10.25	10.35	10.15	11.80	9.05	+2.35	+2.15	+3.80	+1.05
Firsthöhe (m)	11.0	14.0	11.50	11.30	--	13.90	+0.50	+0.30	--	+2.90
Gebäuelänge(m)	30	40	44	43	58	23	+14	+13	+28	-7
Grenzabstand klein (m)	4.0	5.0	1.85	0.20	--	3.40	-2.15	-3.80	--	-0.60
gross (m)	10.0	11.0	--	--	--	--	--	--	--	--
Ausnützungsziffer	0.5	0.65								

Tabelle Abweichungen von der Regelbauweise

Vollgeschosse

Sämtliche Bauten weisen drei Vollgeschosse plus ein Untergeschoss auf. Die Untergeschosse liegen mit OK Decke teilweise leicht über dem zulässigen Mass gemäss Baureglement von 1.20 m.

Gebäude- und Firsthöhen

Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden mittels Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Da es sich um eine konstruktiv zusammenhängende Gesamtüberbauung handelt, werden die Höhen für alle Gebäude aufeinander abgestimmt festgelegt.

Als Basis zur Berechnung der Höhen wird der Niveaupunkt (Schwerpunkt des jeweils kleinsten umhüllenden Rechtecks) angenommen:

Zeile A	Niveaupunkt	Gebäudehöhe		Firsthöhe	
Baubereich A1	483.05	493.40	10.35 m	494.55	11.50 m
Baubereich A2	483.70	493.40	9.70 m	494.55	10.85 m
Baubereich A3	483.65	493.40	9.75 m	494.55	10.90 m

Tabelle Höhenkoten Zeile A

Zeile B	Niveaupunkt	Gebäudehöhe		Firsthöhe	
Baubereich B1	491.70	501.65	9.95 m	502.80	11.10 m
Baubereich B2	491.50	501.65	10.15 m	502.80	11.30 m
Baubereich B3	491.35	501.65	10.15 m	502.80	11.30 m

Tabelle Höhenkoten Zeile B

Zeile C	Niveaupunkt	Gebäudehöhe	
Baubereich C1	500.15	511.95	11.80 m
Baubereich C2	499.55	511.20	11.65 m
Baubereich C3	498.70	510.45	11.75 m
Baubereich C4	498.95	509.70	10.75 m

Tabelle Höhenkoten Zeile C

Baubereiche Q	Niveaupunkt	Gebäudehöhe	Firsthöhe	
Baubereich Q1	487.00	490.20	3.20 m	495.10 8.10 m
Baubereich Q2	489.85	498.80	9.05 m	503.75 13.90 m
Baubereich Q3	491.25	498.10	6.85 m	500.60 9.35 m

Tabelle Höhenkoten Baubereiche Q

Die Abweichungen von der Gebäudehöhe liegen bei den Baubereichen A, B und Q gegenüber der W2b bei max. **2.35 m, 2.15 m und 1.05 m**. Die Firsthöhen werden bei diesen Baubereichen um **0.50 m, 0.30 m und 2.90 m** überschritten. Bei den Baubereichen C ist die Abweichung von der Gebäudehöhe mit **3.80 m** etwas grösser. Ein Vergleich zur Firsthöhe kommt nicht zur Anwendung, da es sich bei den Baubereichen C um Flachdächer handelt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sämtliche Höhen (Gebäude- und Firsthöhen) deutlich unter der reglementarischen Firsthöhe der nächst höheren Zone liegen.

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen weichen pro Zeile in unterschiedlichem Mass von der Regelbauweise ab, entsprechen jedoch den Vorgaben aus dem Masterplan.

Grenzabstand

Gegen aussen unterschreiten die Baubereiche den kleinen Grenzabstand an vier Stellen:

- Baubereich A1 zum Grundstück Nr. 135 (polit. Gemeinde Rorschacherberg)
- Baubereich A3 zum Grundstück Nr. 135 (polit. Gemeinde Rorschacherberg)
- Baubereich B3 zum Grundstück Nr. 780 (polit. Gemeinde Rorschach)
- Baubereich Q2 zum Grundstück Nr. 1811 (polit. Gemeinde Rorschacherberg)

Alle Grenzunterschreitungen können im Sinne von Näherbaurechten zusätzlich zum Sondernutzungsplan gelöst werden.

Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer von 0.65 entspricht einer Mehrausnützung von 30 %. Sie entspricht der Ausnützung der nächst höheren Zone (W3).

Zusammenfassung

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

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

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erreicht als nach Regelbauweise. Es wird ein in sich stimmiges und qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept gesichert welches sowohl hinsichtlich haushälterischem Umgang mit dem Bauland als auch Gewinnung von qualitativen Mehrwerten einen wichtigen Beitrag leistet.

Nachbarschutz und fakultatives Referendum

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

Der vorliegende Sondernutzungsplan weicht vom Nutzungsmass und in Teilbereichen von den Höhenbestimmungen und der Gebäudelänge gemäss Regelbauweise ab. Die Mehrhöhen und -längen werden allerdings durch grössere zusammenhängende Freiräume kompensiert. Aufgrund der isolierten Lage des Planungsgebietes werden keine privaten Nachbarschaftsinteressen berührt.

Kommunale Sondernutzungspläne, die eine materielle Zonenplanänderung bewirken, unterstehen dem fakultativen Referendum. Unter materieller Änderung werden Abweichungen von der Regelbauweise verstanden, welche sich im Rahmen der nächst höheren Zone bewegen.

Der Sondernutzungsplan bewirkt materielle Änderungen des Rahmennutzungsplanes und wird daher dem fakultativen Referendum unterstellt.

7.3 Mobilität

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Neuhaus ist mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne der Grundanforderung an ein Wohnquartier minimal erschlossen (Gütekategorie C, mittelmässige Erschliessung). Auf der Goldacherstrasse befinden sich Haltestellen der Postauto-Betriebe bei der Einmündung des Neuhaussträsschens und bei der Mehrzweckhalle mit Verbindungen von und zu den Bahnhöfen Goldach und Rorschach Stadt. Die Haltestellen werden optimal an das Fusswegnetz angeschlossen.

Für autoarmes oder autofreies Wohnen sind die notwendigen Rahmenbedingungen nicht gegeben und können in absehbarer Zukunft auch nicht geschaffen werden.

Parkierung MIV

Die notwendigen Parkplätze für Bewohner und Besucher und Kunden sind vollumfänglich auf privatem Grund vorgesehen. Die gesamte Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt pro Baubereich ausschliesslich in Tiefgaragen. Eine Ausnahme von dieser Regelung bilden lediglich die Besucherparkplätze. Diese werden oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen jeweils am Ende der Zufahrtsstrassen angeordnet.

Langsamverkehr

Im Vergleich zu den Vorgaben aus dem Baureglement der Gemeinde wird eine deutlich überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos vorgesehen. Die Bemessungen orientieren sich an den Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb der Veloparkierung des Bundesamtes für Strassen ASTRA.

Innerhalb des Gebietes entsteht ein dichtes Wegenetz mit Fuss- und Radwegen, welche teilweise auch der Notzufahrt dienen. Die Anschlusspunkte an das übergeordnete Fuss- und Radwegnetz werden berücksichtigt. Die durch das Areal führende bestehende Wanderwegverbindung von der Strasse Im Neuhaus im Osten zu den bestehenden Bauten im Westen wird mit einer neuen Linienführung erhalten.

8 Verfahren

8.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde am 26. Oktober 2023 dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt hat mit Bericht vom 26. Januar 2024 Stellung genommen. Es kommt zum Schluss, dass der Erlass einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung leistet.

Im Wesentlichen wurden aufgrund des Berichtes folgende Änderungen und/oder Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung des Teilzonenplanes mit einer Kompensationsfläche für die Neueinzonung;
- Festlegung einer öffentlichen Nutzung in den Baubereichen Q1-Q3;
- Ergänzung des Planungsberichtes mit dem Nachweis der Verfügbarkeit gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes;
- Aufnahme einer Interessenabwägung im Planungsbericht für den Verbrauch der Fruchtfolgefläche von rund 300 m²;
- Anpassung des vorgesehenen Verfahrens mit dem fakultativen Referendum gemäss PBG;
- Ergänzung des Planungsberichtes mit Kapiteln zum Gewässerschutz und zur Störfallvorsorge;
- Verortung der oberirdischen Veloabstellplätze im Situationsplan;
- Ergänzung einer Bestimmung in den besonderen Vorschriften und Erläuterung im Planungsbericht zum ökologischen Ausgleich gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz;
- Korrekturen im Planungsbericht zum Thema Naturgefahren;
- Ergänzung der besonderen Vorschriften zum Thema E-Mobilität (Ladestationen für E-Bikes);
- Verschiedene redaktionelle Änderungen der besonderen Vorschriften gemäss den Empfehlungen des AREG.

Die übrigen Bemerkungen wurden im Sinne von Hinweisen zur Kenntnis genommen.

8.2 Information und Mitwirkung

Die Mitwirkung nach Art. 34, Abs. 2 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG wurde durch die Gemeinde Rorschacherberg vom 29. Januar bis 27. Februar 2024 als koordiniertes Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Unterlagen zum Strassenbauprojekt «Erschliessung Areal Neuhaus» mit Teilstrassenplan, zum Sondernutzungsplan Neuhaus sowie zum Teilzonenplan Neuhaus wurden auf der Mitwirkungsplattform der Gemeinde und als Aushang im Gemeindehaus öffentlich präsentiert.

Es ging eine einzige Eingabe ein, welche vom Gemeinderat am 2. April 2024 behandelt und beantwortet wurde.

8.3 Rechtsverfahren

Nach Art. 41 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wird der Sondernutzungsplan durch den Gemeinderat erlassen, unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt und im kantonalen Amtsblatt bekannt gemacht. Zusätzlich werden die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebiets schriftlich benachrichtigt.

Da der Sondernutzungsplan in materieller Hinsicht vom Rahmennutzungsplan abweicht (vgl. Kapitel 7.2), wird er dem fakultativen Referendum unterstellt.

8.4 Genehmigung

Die Genehmigung des Sondernutzungsplanes erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG).