



Gemeinde Uznach
Kanton St. Gallen



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Uznaberg AG

Teilzonenplan Neugut, 8730 Uznach

Genehmigung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

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

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:
Patricia Wenk
Lisa Braun

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Vorhaben	6
1.3	Zielsetzung	7
2	Rahmenbedingungen und Vorgaben	8
2.1	Raumplanungsverordnung	8
2.2	Bestandesgarantie	8
2.3	Kantonaler Richtplan	9
2.4	Strassenklassierung	9
2.5	Strassenlärmbelastungskataster	10
2.6	Gewässerschutz	10
2.7	Fruchtfolgeflächen	11
2.8	Weitere Vorgaben	12
3	Teilzonenplan	12
4	Würdigung	12
5	Information, Mitwirkung und Verfahren	13
5.1	Information und Mitwirkung	13
5.2	Kantonale Vorprüfung	13
5.3	Auflage	13

Anhang

Fehler! Textmarke nicht definiert.

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauR	Baureglement der Gemeinde Uznach
Bst.	Bestimmung
ES	Empfindlichkeitsstufe
GSchV	Gewässerschutzverordnung
G	Grünzone
LSV	Lärmschutzverordnung
Nr.	Nummer
RPV	Raumplanungsverordnung
RPG	Raumplanungsgesetz
TZP	Teilzonenplan
UeG	Übriges Gemeindegebiet

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst den östlichen Teil der Parzelle Nr. 923 in Uznach und ist der Grünzone zugewiesen. Der westliche Teil ausserhalb des Planungsgebietes liegt im übrigen Gemeindegebiet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Nationalstrasse A53 sowie ein Autobahnzubringer.

Im Rahmen der Vorbereitungen wurden auch Gespräche mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 251 geführt; dieser hat jedoch kein Interesse an einem Einbezug in den Teilzonenplan bzw. an der Änderung der Empfindlichkeitsstufe.



Abb.1: Ausschnitt Zonenplan (geoportal.ch, Zugriff: 28.07.2023)

1.2 Vorhaben

Die zu Beginn des 19. Jahrhunderts erstellten Gebäude an der Spinnereistrasse 54a bis 54d (Assekuranz-Nr. 70, 71, 1443 und 1788) sollen abgerissen und durch einen Ersatzbau, welcher aus vier Reihenhäusern mit Nebenbauten besteht, ersetzt werden.



Abb. 2: Situationsplan (W. Rüegg AG, Stand: 16.08.2022)

1.3 Zielsetzung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn können die Immissionsgrenzwerte in der Empfindlichkeitsstufe (ES) II nicht eingehalten werden. Auch mit Lärmschutzmassnahmen können die Grenzwerte der heutigen Zonierung nicht eingehalten werden. Die Grundeigentümerin Uznaberg AG ersucht deshalb - in Absprache mit der Gemeinde und dem Kanton - um die Aufstufung des in der Grünzone liegenden Teils Ihrer Parzelle Nr. 923 von der ES II in die ES III. Für diese Aufstufung ist ein Teilzonenplan notwendig.

Auszug aus dem Baureglement (BauR) der Gemeinde Uznach:

Zonenordnung	Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung	Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe
Grünzone G	II	III

Übriges Gemeinde- gebiet ueG	III	unverändert
---------------------------------	-----	-------------

Mit der ES III können beim aktuell vorliegenden Projekt bis auf einzelne Fenster die Lärmschutzvorschriften eingehalten werden. Die kantonale Zustimmung / Bewilligung wurde unter den Voraussetzungen gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. b Raumplanungsverordnung (RPV) in Aussicht gestellt.

2 Rahmenbedingungen und Vorgaben

2.1 Raumplanungsverordnung

Gemäss Art. 41 RPV kann für das geplante Bauvorhaben der Art. 24c RPG (Bestandesgarantie) angewendet werden. Die bestehenden Gebäude wurden rechtmässig erstellt. Als die Baubewilligung Anfangs des 19. Jahrhunderts erteilt wurde, befand sich die Parzelle nicht im Nicht-Baugebiet im Sinne des Bundesrechts. Es handelt sich um eine altrechtliche Baute.

Der Art. 42 Abs. 3 Best. b RPV besagt, dass eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen kann, wenn die gesamte Erweiterung weder 30 % noch 100 m² der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Gesamtfläche überschreitet. Dabei muss Art. 24c Abs. 4 RPG eingehalten werden.

2.2 Bestandesgarantie

Gemäss Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Weiter heisst es, dass solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden können, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In Art. 24c Abs. 4 heisst es, dass Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild einer zeitgemässen Wohnnutzung oder einer energetischen Sanierung dienen müssen und die Einpassung in die Landschaft verbessern.

Das Richtprojekt orientiert sich im Erscheinungsbild und den äusseren Massen stark an den heute bestehenden Gebäuden. Das Wohnhaus Assek. Nr. 70, welches Anfangs 19. Jahrhundert erstellt worden ist, wird im Grundriss gegen Osten um 1.99 m und gegen Süden um 0.60 m resp. um ca. 32 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Geschoss vergrössert. Zudem wird die Gebäudehöhe um 0.68 m und die Firsthöhe um 0.92 m erhöht. Somit liegt eine massvolle Erweiterung vor. Die Identität der Baute und der Umgebung bleibt in den wesentlichen Zügen gewahrt, die Rechtswidrigkeit wird nicht vermehrt oder wesentlich verstärkt.

2.3 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonaalem Richtplan befindet sich die Parzelle Nr. 923 teilweise im Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund. Der Bereich, wo die Ersatzneubauten vorgesehen sind, befindet sich jedoch nicht in diesem Gebiet. Weitere Teile der Parzelle sind als Fruchtfolgeflächen im kantonalen Richtplan aufgeführt. Die Fruchtfolgeflächen werden vom geplanten Bauvorhaben jedoch nicht tangiert.

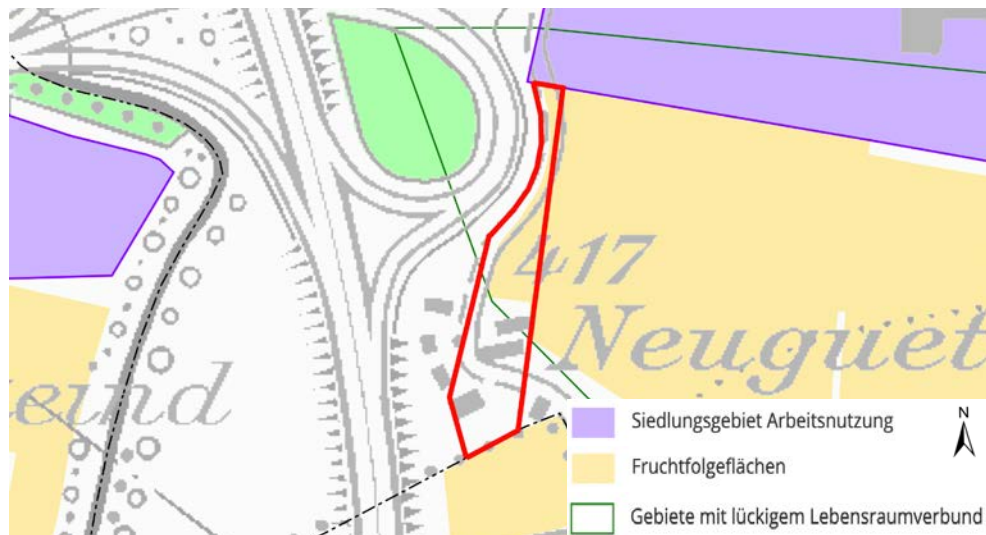


Abb. 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (geoportal.ch, Zugriff: 28.07.2023)

2.4 Strassenklassierung

Das Planungsgebiet wird durch die Spinnereistrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen, welche zwischen der Zürcherstrasse und der Burgerfeldstrasse durchgehend befahrbar ist. Mit dem Ersatzneubau mit vier Wohneinheiten entsteht keine Vergrösserung des Verkehrsaufkommens. Somit kann die Erschliessung als hinreichend bezeichnet werden.



Abb.4: Ausschnitt Strassenklassierung (geoportal.ch, Zugriff: 28.07.2023)

2.5 Strassenlärmbelastungskataster

Gemäss Strassenlärmbelastungskataster ist für das Planungsgebiet ein Lärmnachweis nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) notwendig. Das Lärmschutzgutachten der Firma Schubiger Energie-Dämmtechnik befindet sich in der Beilage.

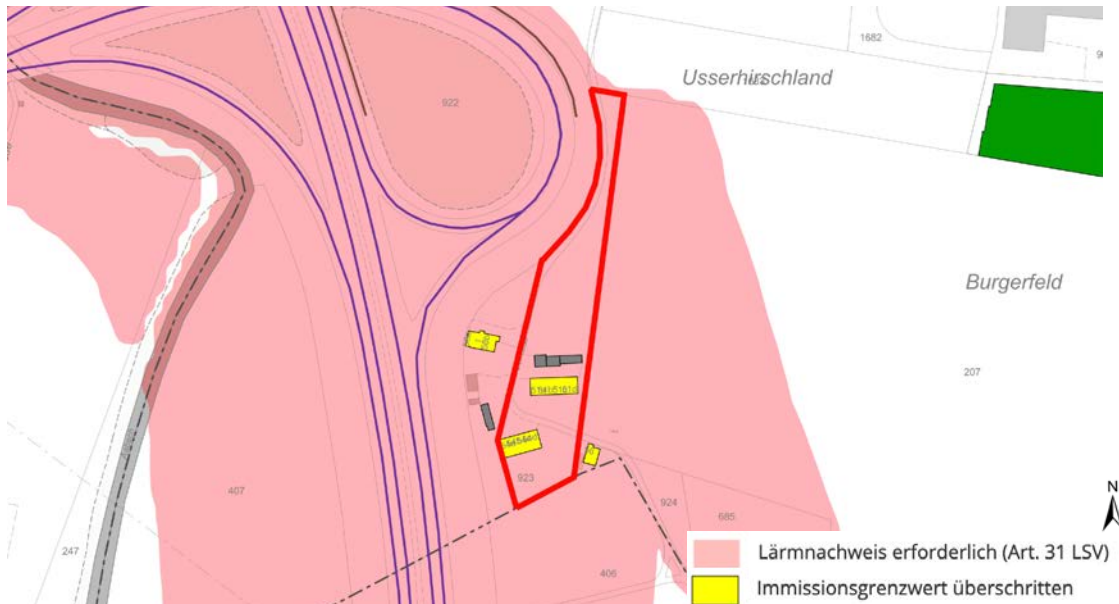


Abb 5: Ausschnitt Strassenlärmbelastungskataster (geoportal.ch, Zugriff: 28.07.2023)

2.6 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte befindet sich das Planungsgebiet in der Gewässerschutzzone S2 und S3 sowie im Gewässerschutzbereich A_u.

Für sämtliche Bauvorhaben im Gewässerschutzbereich und in der Gewässerschutzzone ist gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) mit der Gemeinde und allenfalls dem kantonalen Amt für Wasser und Energie (AWE) zu prüfen, ob eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich ist. Diese Abklärungen sind im Rahmen des Baugesuchs erfolgt.

Im Rahmen des Baugesuchs wurden detaillierte geologische Abklärungen getätigt. Die bestehende Baute (Reihenhaus) in der Schutzzone S2 gefährdet das Grundwasser nicht. Die Bauherrschaft hat ein spezialisiertes Geologiebüro damit beauftragt, notwendige Massnahmen für die Realisierung der Neubauten vorzuschlagen und umzusetzen, damit die Sicherheit des Grundwassers jederzeit gewährleistet ist. Der Bericht des Geologiebüros Lienert & Haering AG zu diesem Thema befindet sich ebenfalls in der Beilage.

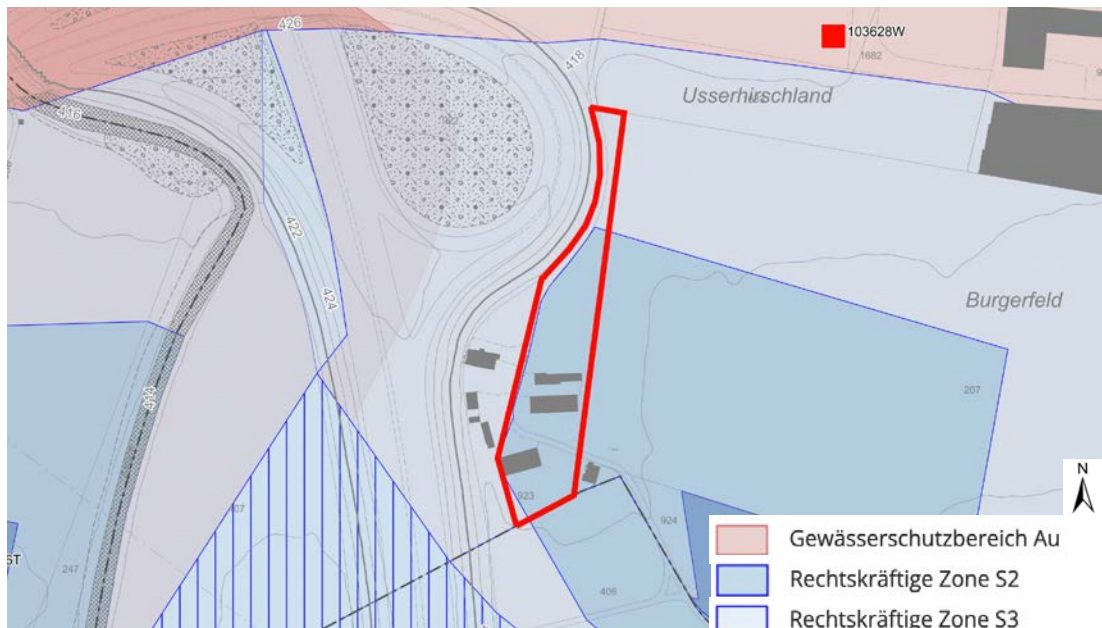


Abb 6: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (geoportal.ch, Zugriff: 28.07.2023)

2.7 Fruchtfolgeflächen

Auf Teilen der Parzelle Nr. 923 befinden sich Fruchtfolgeflächen; der Bereich wo Bauten stehen ist jedoch nicht den Fruchtfolgeflächen zugeteilt. Da mit dem Teilzonenplan lediglich die Empfindlichkeitsstufe erhöht wird, werden die Fruchtfolgeflächen durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das geplante Bauvorhaben tangiert die Fruchtfolgeflächen nicht.

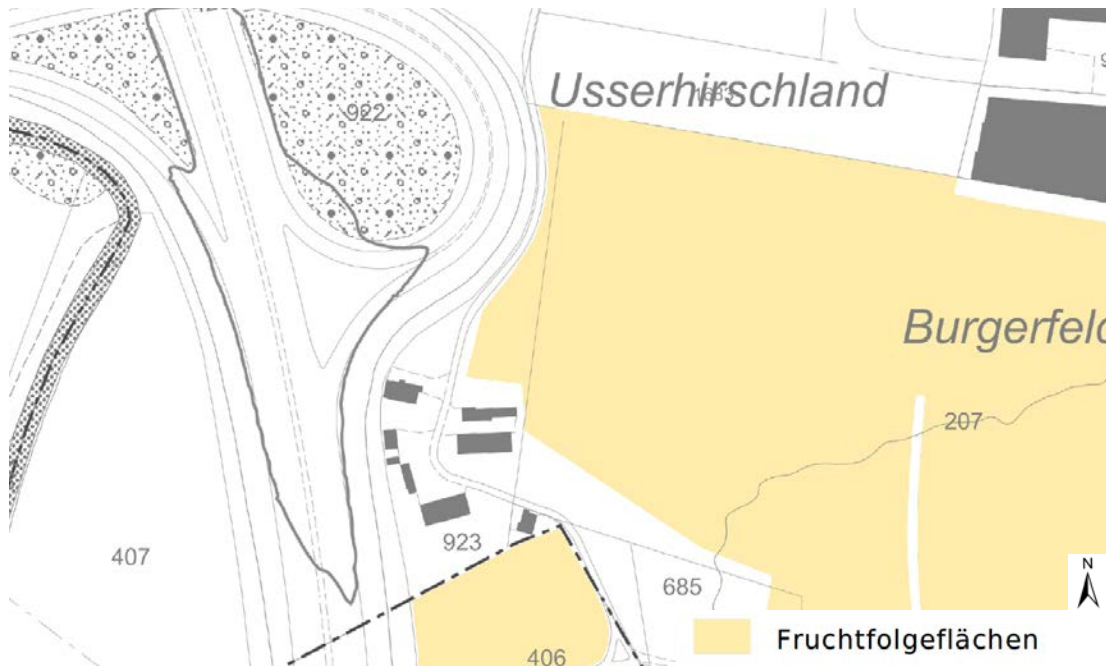


Abb 7: Ausschnitt Karte Fruchtfolgeflächen (geoportal.ch, Zugriff: 28.07.2023)

2.8 Weitere Vorgaben

Folgende Themen wurden geprüft, haben jedoch für das Planungsvorhaben keine Relevanz:

- Naturgefahren,
- Kataster der belasteten Standorte,
- Wald,
- Gewässer.

3 Teilzonenplan

Das Planungsgebiet ist heute der Grünzone (G) zugeteilt. Mit dem Teilzonenplan Neugut wird die Empfindlichkeitsstufe der Grünzone G auf der Parzelle Nr. 923 von ES II auf ES III erhöht, so dass die gesamte Parzelle Nr. 923 neu derselben Empfindlichkeitsstufe (ES III) zugeordnet ist.

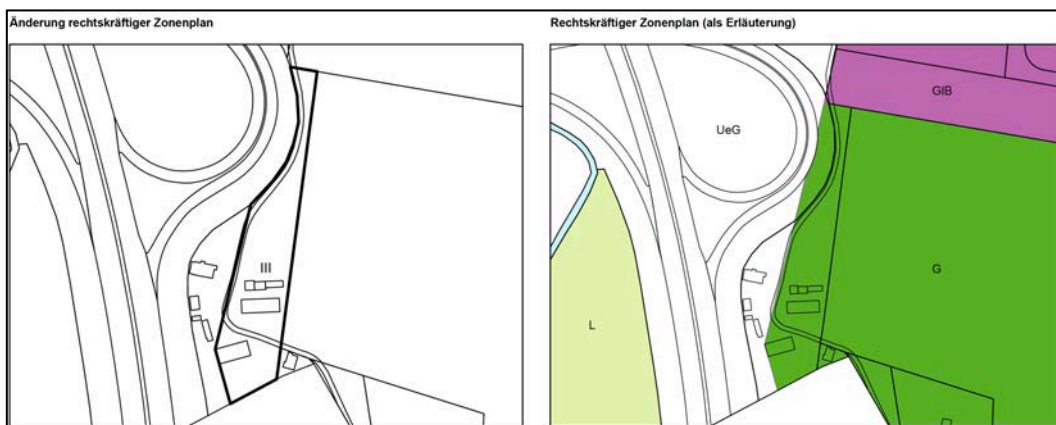


Abb. 8: Ausschnitt Teilzonenplan (asa AG)

4 Würdigung

Mit dem Teilzonenplan wird die Empfindlichkeitsstufe für den der Grünzone zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. 923 auf ES III erhöht. Dies ermöglicht die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für den geplanten Ersatzneubau auf der Parzelle Nr. 923.

Für die Bauten, welche ersetzt werden sollen, gilt die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG. Dies wurde in den bisherigen Abklärungen mit Gemeinde und Kanton mehrfach bestätigt.

Gemäss den vorangegangenen Erläuterungen stehen dem Teilzonenplan Neugut aus raumplanerischer Sicht keine übergeordneten oder öffentlichen Interessen entgegen.

5 Information, Mitwirkung und Verfahren

5.1 Information und Mitwirkung

Von der Änderung der Empfindlichkeitsstufe sind nur drei Grundeigentümer betroffen: einerseits die Bauherrschaft selber (Nr. 923), sowie die beiden Nachbargrundstücke Nr. 251 (ES II, Grünzone) und Nr. 1683 (ES III, Gewerbe-Industrie-Zone). Es sind zudem keine öffentlichen Interessen berührt.

Es wurde lediglich eine eingeschränkte Mitwirkung unter den Direktbetroffenen durchgeführt. Beide Nachbarn haben nichts gegen eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe einzuwenden.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Das AREG nahm in seinem Schreiben vom 26.05.2025 Stellung zur kantonalen Vorprüfung des Teilzonenplans. Aufgrund einer Bemerkung zum Gewässerschutz wurde diesem Bericht das Dokument «Sicherheitsdispositiv Grundwasserschutz» als Beilage beigelegt. In diesem Dokument wird aufgezeigt, dass der praktische Ausschluss einer Gefährdung für die Fassung gewährleistet wird.

Am Erläuterungsbericht und am Plan waren keine Anpassungen aufgrund der Vorprüfung notwendig.

5.3 Auflage

Gemäss Art. 41 Abs. 3 PBG kann auf die öffentliche Auflage verzichtet werden, wenn nur wenige Grundeigentümer betroffen sind und keine öffentlichen Interessen berührt sind. Beide Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Aus diesem Grund wird auf die öffentliche Auflage verzichtet.

Beilage

- Lärmschutzgutachten, Schubiger Energie-Dämmtechnik, dat. 29.08.2023
- Sicherheitsdispositiv Grundwasserschutz, Geologiebüro Lienert & Haering AG dat. 08.12.2023
- Teilzonenplan der asa AG, dat. 05.06.2025