

Titelbild: Orthofoto mit AV (weiss) und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

INGRESS

Plandarstellung sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	SITUATION	5
1.2	ANLASS UND ZIEL	5
1.3	AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT	6
1.4	VORGEHEN UND ANWENDBARES RECHT	9
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	10
2.1	RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.2	BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG	10
2.3	KANTONALE RICHTPLANUNG	10
2.4	RAUMKONZEPT TOGGENBURG	11
2.5	KOMMUNALER RICHTPLAN	11
2.6	KOMMUNALER ZONENPLAN	13
2.7	KOMMUNALE SCHUTZVERORDNUNG	14
2.8	BESTEHENDER SONDERNUTZUNGSPLAN BAULINIE KAPLANEIWEG	15
3	WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	16
3.1	TANGIERTE THEMATISCHE ASPEKTE	16
3.2	STRASSENKLASSIERUNG	16
3.3	ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR	17
3.4	ERSCHLIESSUNG FUSS- UND VELOVERKEHR	17
3.5	NATURGEFAHREN / OBERFLÄCHENABFLUSS	18
3.6	GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM	19
3.7	GEWÄSSERSCHUTZ	21
3.8	LÄRM	22
3.9	NICHTIONISIERENDE STRAHLUNG	22
3.10	GRUNDDIENSTBARKEITEN	24
4	TEILZONENPLAN	24
4.1	KONZEPT	24
4.2	FLÄCHENBILANZ	25
4.3	ZONENKAPAZITÄT	26
4.4	ARBEITZONENMANAGEMENT	26
4.5	ÖFFENTLICHES INTERESSE	26
4.6	ABSTIMMUNG MIT DER LAUFENDEN ORTSPLANUNGSREVISION	26
4.7	MEHRWERTABGABE	27
5	SONDERNUTZUNGSPLAN	27
5.1	ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG	28
5.2	ERSCHLIESSUNG	28



5.3	UMGEBUNG	29
5.4	UMWELT	29
5.5	NATURGEFAHREN	30
5.6	ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE	30
6	INTERESSENABWÄGUNG	31
6.1	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG	31
6.2	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	31
6.3	BEWERTUNG DER RELEVANZ	32
6.4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN	32
6.5	RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG	34
7	VERFAHREN	34
7.1	VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF	34
7.2	KANTONALE VORPRÜFUNG	34
7.3	INFORMATION UND MITWIRKUNG	37
7.4	RECHTS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	37
8	BEILAGEN	38
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	39



1 AUSGANGSLAGE

1.1 SITUATION

Das Planungsgebiet befindet sich im Dorfkern von Mosnang. Es liegt angrenzend zur Kirche St. Georg und Theodul, dem Friedhof sowie Wohn- und Gewerbebauten. Südlich des Gebietes befindet sich Landwirtschaftsland. Von der vorliegenden Planung sind die Parzellen mit den Nummern 89 und 1949 betroffen.



Abb. 1: Orthofoto mit AV (weiss) und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

1.2 ANLASS UND ZIEL

Das bestehende Gebäude der Metzgerei wurde in den 1970er-Jahren erstellt und ist bis heute ein geschätzter Einzelhandelsbetrieb in der Gemeinde Mosnang. Die NÄF-metzg AG beabsichtigt, ihre Verkaufs-, Produktions- und Lagerflächen zentral zu organisieren und zeitgemäss auszubauen. Mit dem geplanten Ausbauprojekt wird zudem sichergestellt, dass Tierschutzstandards und Hygienevorschriften auch langfristig eingehalten werden können. Für den Metzgereibetrieb, der das Kerngeschäft darstellt und durch einen Cateringdienst ergänzt wird, ist ein Anbau an das bestehende Gebäude erforderlich, um eine nachhaltige Perspektive zu gewährleisten. Das Unternehmen möchte in der Region weiterhin konkurrenzfähig bleiben, weshalb eine Weiterentwicklung unumgänglich ist.

Für das weitere Bestehen des Unternehmens NÄF-metzg AG ist es entscheidend, dass der Ausbau aus den genannten Gründen zeitnah umgesetzt werden kann. Zudem ist es ausschlaggebend, dass die Metzgerei am gleichen Standort aufgrund der Zentrumsfunktion, der effizienten Anbauweise und der Landverfügbarkeit am gleichen



Standort erweitert werden kann. Daher wurde das Projekt in Absprache mit der Gemeinde unabhängig von der laufenden Ortsplanungsrevision vorangetrieben.

1.3 AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT

1.3.1 PROJEKTBESCHRIEB

Mit der Modernisierung des Metzgereigebäudes werden die einzelnen Abteilungen und Arbeitsschritte des Unternehmens baulich stärker voneinander getrennt und eine zeitgemässe Infrastruktur erstellt. Das bestehende Wohnhaus (Assek. Nr. 51) ist nicht Teil des Ausbauprojekts. Zudem wird die Verkaufsfläche im Laden im Grundsatz nicht verändert. Der bereits bestehende erdgeschossige Gewerbebau wird verlängert und teilweise mit einem Aufbau mit Satteldach ergänzt. Im Untergeschoss ist zudem ein Ausbau von weiteren Produktionsräumen und eine Tiefgarage mit Abstellplätzen geplant. Der Neubau wird entlang der Parzelle Nr. 988 auf den Parzellen Nrn. 89 und 1949 erstellt. Dafür ist ein Landabtausch mit der Parzelle Nr. 988 vorgesehen. Zudem ist die Einordnung der Bauten und Anlagen aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage von zentraler Bedeutung.

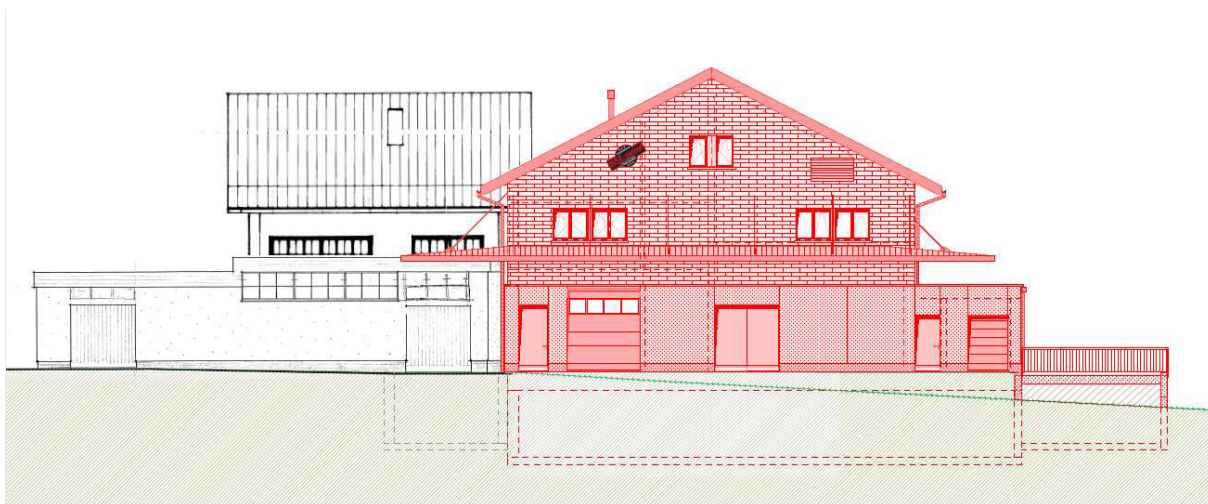


Abb. 2: Entwurf Anbau Ansicht Süd

Quelle: Senn Bauprojekt GmbH | September 2025

ZUKÜNFTIGER INTERNER BETRIEB

Das Unternehmen NÄF-metzg AG wird im bestehenden Gebäude (Assek. Nr. 1857) sowie im Erd- und Untergeschoss des Neubaus die Produktion ansiedeln. Der Verkauf wird weiterhin im Vorderbereich der Bestandesbaute sein. Nebst neuen Lagerflächen im Dachgeschoss des Neubaus werden Büroräumlichkeiten, Garderoben und Nasszellen für das Personal im Obergeschoss angeordnet. Die Vorbereitungen für den Cateringservice werden mehrheitlich in den umgenutzten und umgebauten Räumlichkeiten des bestehenden Gebäudes durchgeführt. Weiteres ist im Betriebsnachweis nachzulesen (siehe Beilage B5).

ARCHITEKTUR

Der Grundriss der bestehenden Gewerbebaute wird im Grundsatz beibehalten. Bei betrieblich vorgesehenen Umstrukturierungen werden teils Mauerteile entfernt oder neue Türen erstellt. Der zweigeschossige Neubau schliesst direkt an den Bestand an. Im ersten Obergeschoss ist nördlich eine Balkonnutzung angedacht. Dadurch entsteht eine bauliche Lücke zwischen dem Wohnbau und dem Gewerbebau. Auf dem Satteldach des Neubaus sind auf beiden Dachflächen Solaranlagen vorgesehen.



UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die betrieblich notwendigen Erschliessungsflächen prägen das äussere Erscheinungsbild um den Gewerbebau und das Wohnhaus. Südlich der Neubaute sind ein Unterstand für die Logistik und ein Wende- und Manövriertplatz geplant. Im östlichen Teil sind eine Tiefgaragenanlage und eine Entsorgungsstelle vorgesehen. Die südlich gelegene Tiefgarageneinfahrt wird mit einer begleitenden Umgebungsgestaltung eingefügt. Am Siedlungsrand soll eine Böschung mit entsprechender Bepflanzung entstehen, um einen lockeren Übergang zum Landwirtschaftsland zu ermöglichen, ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen und um Hochwasserschutzmassnahmen umzusetzen. Zwischen dem Wohnhaus und dem Gewerbebau wird auf der Ostseite eine Fläche freigehalten, welche der privaten Gartennutzung dient.

HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG

Der Neubau wird unmittelbar angrenzend an die bestehende Metzgerei erstellt und nutzt die vorhandene Infrastruktur im Dorfkern optimal aus. Durch die Integration sämtlicher Betriebsabläufe, von der Anlieferung über Schlachtung und Verarbeitung bis hin zur Lagerung wird in einem kompakten Gebäudevolumen ein effizienter und flächensparender Betrieb ermöglicht. Insbesondere durch die einspurige Planung der Tiefgaragenrampe konnte das Areal auf ein Minimum an Flächenversiegelung reduziert werden. Mit der geplanten Tiefgarage wird ein Teil der heutigen oberirdischen Parkplätze zurückgebaut und durch Grünflächen ersetzt, was zu einer ökologischen Aufwertung führt. Zusätzlich werden die Entsorgungscontainer neu oberhalb der Tiefgarageneinfahrt positioniert. Diese Anordnung gewährleistet eine haushälterische Bodennutzung und ermöglicht es, den Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gebäude reibungslos in den Betriebsablauf zu integrieren. Somit werden die versiegelten Flächen auf ein Minimum beschränkt.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung ist dauerhaft und langfristig vollständig sichergestellt. Der Sondernutzungsplan zeigt eine geordnete Erschliessung des Planungsgebietes über die Parzelle Nr. 1986 zur Bütschwilstrasse auf. Hierfür ist im Grundbuch zu Lasten der Parzelle Nr. 1986 ein Fuss- und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit) für die geordnete Zu- und Wegfahrt des Planungsgebietes eingetragen. Dieses Servitut gewährt dem Eigentümer bzw. den berechtigten Personen der Metzgerei das Recht, den betreffenden Zugang über das Grundstück der Parzelle Nr. 1986 zu nutzen, um das Grundstück der Metzgerei zu erreichen. Der Wendeplatz sowie die Anlieferungsflächen sind unmittelbar hinter dem Anbau der Metzgerei angeordnet und ermöglichen eine sichere, zweckmässige und konfliktfreie Abwicklung sämtlicher logistischer Prozesse.

PARKIERUNG

Für den Betrieb der NÄF-metzg AG sind gemäss der VSS-Norm SN 40 281 insgesamt 21 Parkplätze erforderlich, die sich auf 7 Besucher-, 2 Bewohner- und 11 Personalparkplätze verteilen. Zusätzlich sind 4 Stellplätze für Lieferwagen sowie 4 weitere Stellplätze für Anhänger notwendig, um einen effizienten Betriebsablauf zu gewährleisten. Diese Lösung mit der geplanten Tiefgarage minimiert den Flächenverbrauch. Ein oberirdischer Unterstand für die Kühlanhänger wird errichtet, da diese aufgrund der Gegebenheiten in der Tiefgarage nicht manövriert werden können. Der Unterstand schützt die Anhänger vor Witterungseinflüssen und trägt zur energieeffizienten Kühlung bei. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über den Wendeplatz, da die ursprünglich geplante Zufahrt über die bewilligte aber noch nicht realisierte Tiefgarage der Gemeinde Mosnang (über die Parzellen Nrn. 2090, 1986 und 89) aufgrund einer unzureichenden Einfahrtshöhe nicht realisierbar war. Zur weiteren Reduzierung des Flächenverbrauchs wurde eine einspurige Tiefgarageneinfahrt gewählt. Die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche nördlich des Wohnhauses wird in eine Grünfläche umgewandelt. Somit wird der Flächenverbrauch auf das erforderliche Minimum gebracht.





Abb. 3: Entwurf Situationsplan

Quelle: Senn Bauprojekt GmbH | September 2025



ORTSBAULICHE EINORDNUNG

Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage im kantonalen Ortsbilschutzgebiet A (siehe Kapitel 2.7) und des Siedlungsrandes wurde die Architektur an die Umgebung angepasst. Die Präsenz der Kirche wird, durch den deutlich höheren Kirchturm gegenüber des Neubaus der Metzgerei, gewahrt. Die ortstypische Dachgestaltung und -ausrichtung des Neubaus sowie die Gestaltung des Unterstands neben dem Friedhof, ordnen sich in die bestehende Dachlandschaft und in das Dorfgefüge ein. Der bestehende Gewerbebau soll im Falle einer Dachsanierung zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Quergiebel zum Satteldach des Neubaus ergänzt werden, wobei sich dieses dem geplanten Neubau unterzuordnen hat. Durch die gewählte Kubatur, die Fensterbänder und die Fassadenmaterialien wird ein harmonisches Verhältnis zwischen Alt- und Neubau geschaffen. Zudem fügt sich das Richtprojekt mit seiner zurückhaltenden Farb- und Materialgebung gemäss dem Farb- und Materialkonzept (siehe Beilage B3) sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege ins Ortsbild ein. Die Fassadengestaltung und die Dachneigung des Neubaus orientieren sich an den Massstäben des Ortsbildes und gewährleisten eine angemessene Integration in die Umgebung.

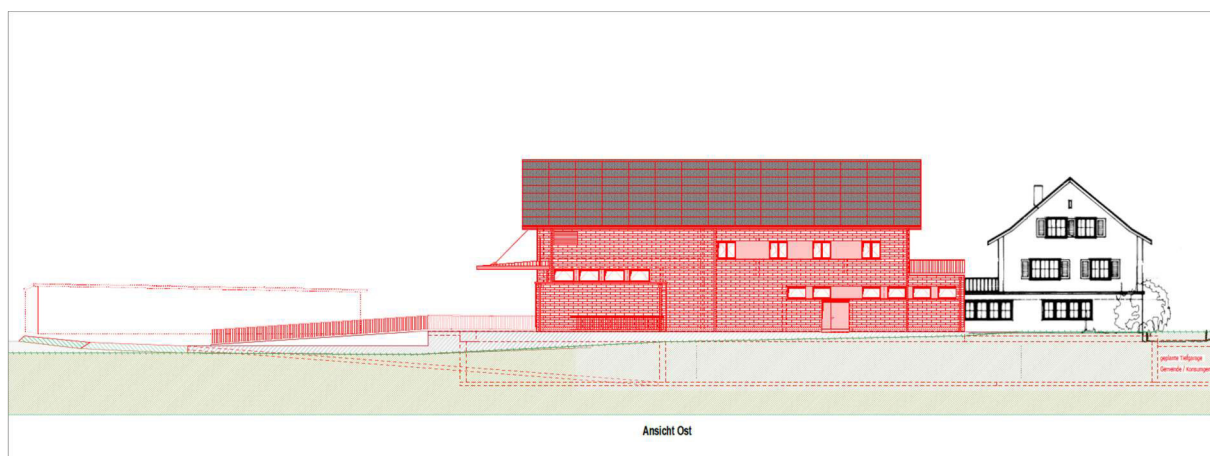


Abb. 4: Ansicht Ost

Quelle: Senn Bauprojekt GmbH | September 2025

1.4 VORGEHEN UND ANWENDBARES RECHT

Die Betriebserweiterung der NÄF-metzg AG benötigt eine Einzonung. Da sich die politische Gemeinde zurzeit in der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung befindet (Zonenplan und Baureglement), wurde überprüft, ob die geplante Einzonung in die Revision einbezogen wird. Aufgrund der zeitlichen Notwendigkeit soll die Einzonung für den Betrieb jedoch nach altem Recht mit einem Teilzonenplan der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden.

Mit Inkrafttreten des Artikels 175a PBG am 1. September 2020 erhielten die politischen Gemeinden mehr Spielraum für Änderungen ihrer Rahmennutzungspläne, bis sie die Ortsplanung an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst haben. Mittels Teilrevision kann der Rahmennutzungsplan auf der Basis des alten Baugesetzes angepasst werden.

Vorausgesetzt wird, dass die Zonenanpassung die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudiziert, dem Grundsatz der ortsplanerischen Gesamtsicht Rechnung trägt und am Erlass ein öffentliches Interesse besteht. Weiter ist zu beachten, dass die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision der politischen Gemeinde erst erfolgen kann, wenn das Teilzonenplanverfahren nach altem Baugesetz komplett abgeschlossen wurde (inkl. Abschluss Rechtsmittelverfahren).

Parallel zum Teilzonenplan wird zudem ein Sondernutzungsplan erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Einzonungsfläche haushälterisch genutzt und ortsbaulich in die sensible Umgebung eingepasst wird. Weiter weicht das Richtprojekt von der Regelbauweise ab, was ebenfalls einen Sondernutzungsplan erfordert.



2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	RELEVANT
Bundesgesetz über die Raumplanung	X
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare • Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) • Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) • Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	
Kantonale Richtplanung	X
Raumkonzept Toggenburg	X
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Zonenplanung	X
Kommunale Schutzverordnung	X
Bestehender Sondernutzungsplan Baulinie Kaplaneiweg	X

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

2.2 BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG

Nach Art. 1 RPG¹ sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und das Schaffen von kompakten Siedlungen respektive einer Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem ist auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft bei der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten zu achten. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedelung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden.

2.3 KANTONALE RICHTPLANUNG

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist der nördliche Teil des Planungsgebiets als Siedlungsgebiet Wohnnutzung bezeichnet. Der südliche Bereich ist noch nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung; SR 700



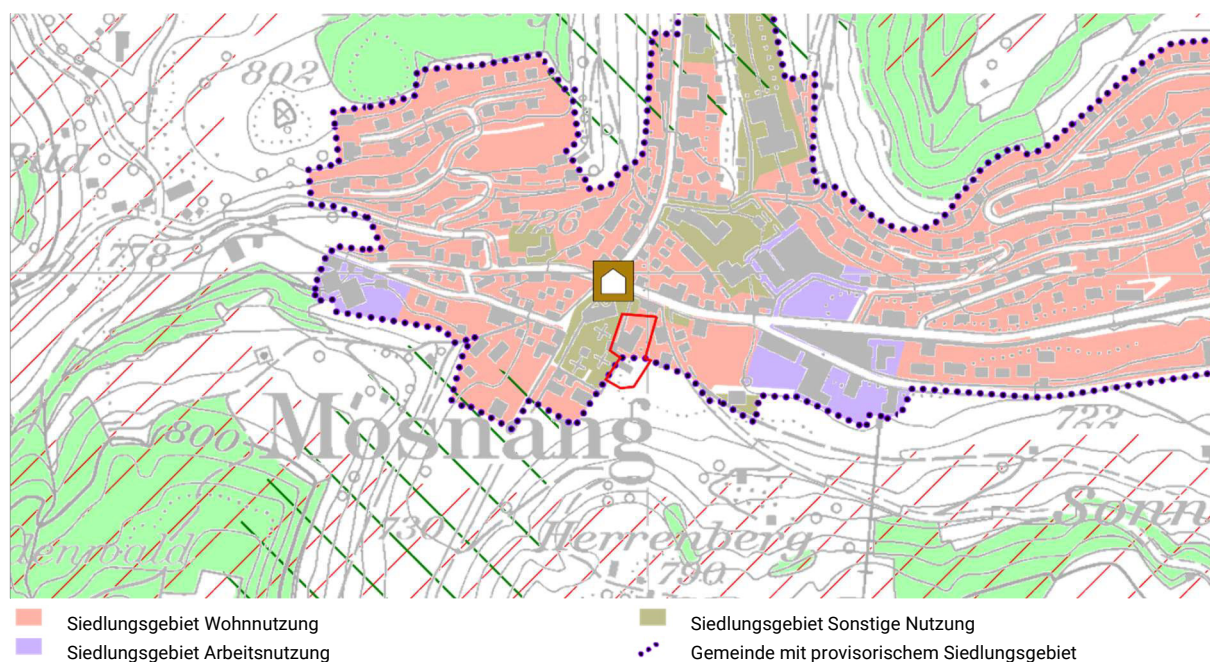


Abb. 5: Kantonaler Richtplan und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

Nach dem Koordinationsblatt «S11 Siedlungsgebiet» vom 15. Februar 2023 kann das Siedlungsgebiet im Rahmen der jährlichen Anpassung oder über eine Fortschreibung in spezifisch genannten Fällen geändert werden. Das Koordinationsblatt «S21 Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 15. Februar 2023 definiert die Möglichkeiten für die Ausscheidung weiterer Arbeitsgebiete für lokales Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe im Falle einer Betriebserweiterung. Hierbei muss der häusliche Umgang mit dem Boden sowie eine gute ortsbauliche Gestaltung nachgewiesen werden.

2.4 RAUMKONZEPT TOGGENBURG

Gemäss dem Raumkonzept Toggenburg verfolgt die Region eine wirtschaftliche Entwicklung, bei der sie bestehenden und neuen Betrieben umfassende Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Betriebe aus den Bereichen Gewerbe, Handwerk und Gastronomie sollen ihre Standorte in der gesamten Region entwickeln können. Das Toggenburg möchte sich zudem verstärkt als Region für Milch- und Fleischwirtschaft und Agrotourismus positionieren.

2.5 KOMMUNALER RICHTPLAN

Der kommunale Richtplan für den relevanten Ortsteil Mosnang-Dorf wurde im Juni 2024 vom Gemeinderat erlassen und dem Kanton zur Kenntnisnahme eingereicht. Darin wird der Planungsperimeter teilweise als Baugebiet und Ortsbildschutzgebiet ausgewiesen. Zudem besteht nach dem Richtplanbeschluss «S 3.5.1 Siedlungserweiterung Mischnutzung» die Möglichkeit der Erweiterung des Baugebiets. Das Ortsbildschutzgebiet ist gemäss dem Richtplanbeschluss «S 4.2.1 Ortsbildschutzgebiete» zu überprüfen und gegebenenfalls im Rahmen der Schutzverordnungsrevision anzupassen.



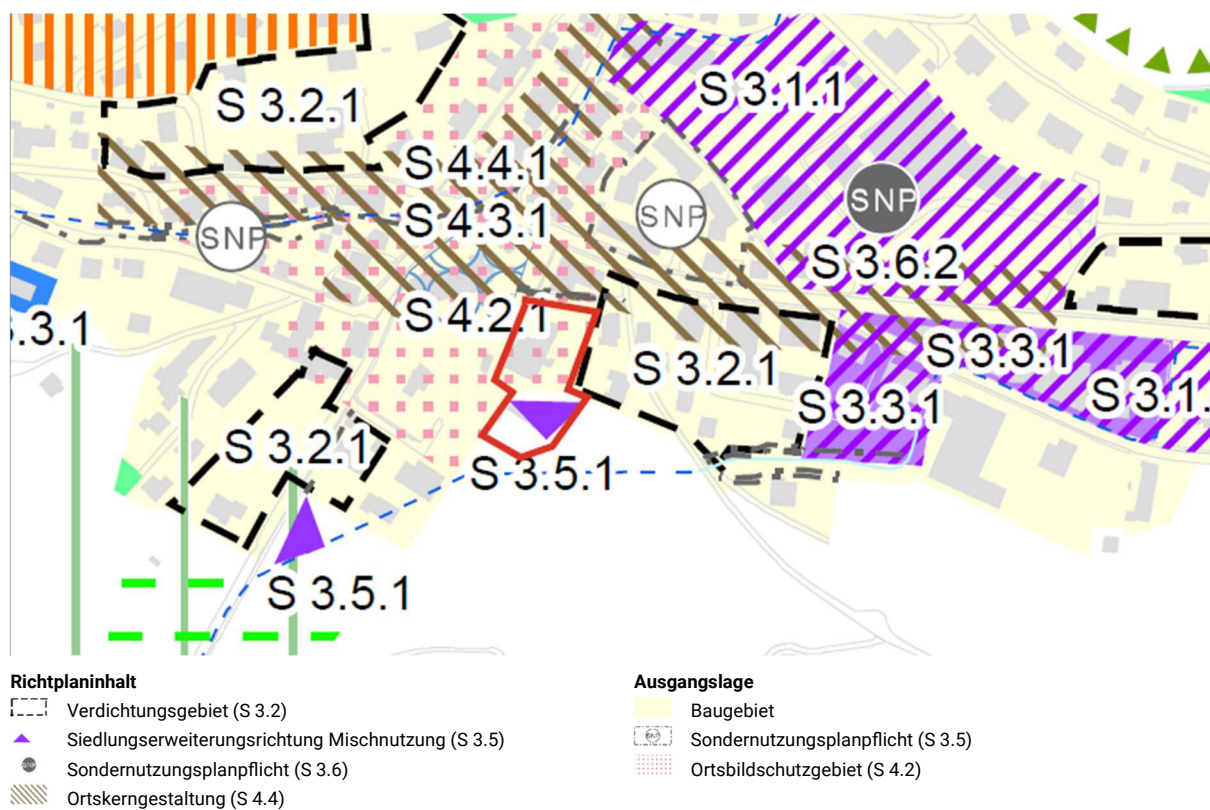


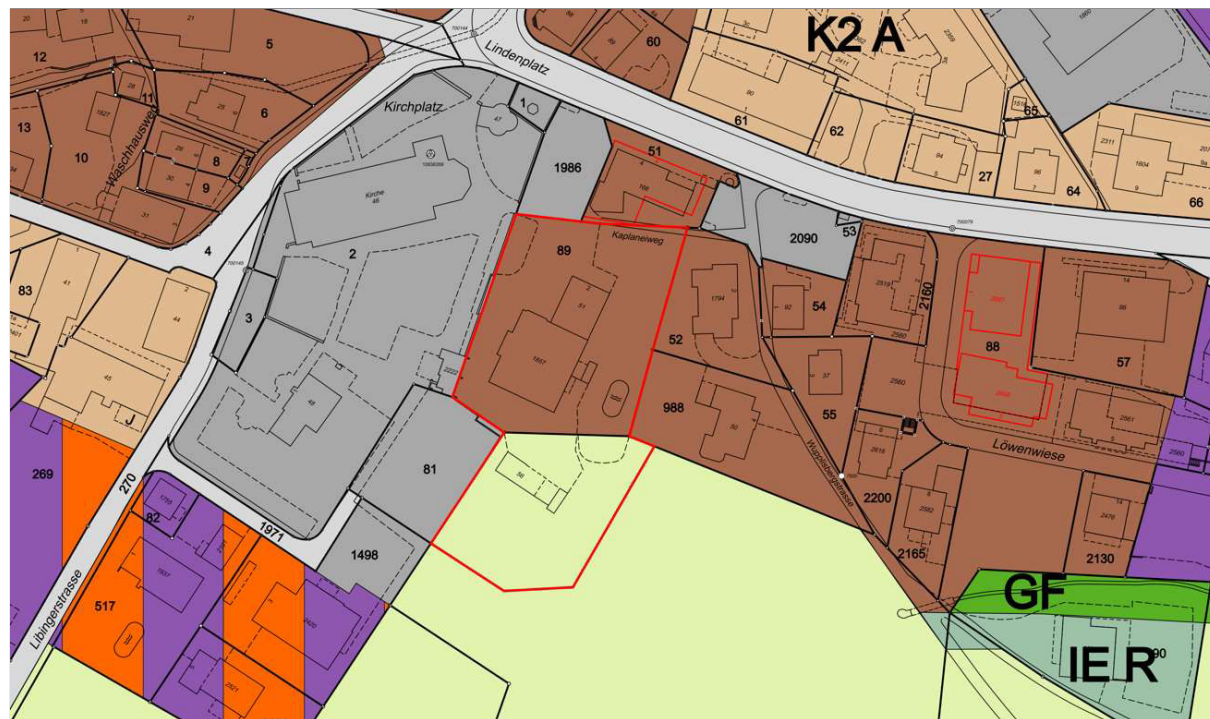
Abb. 6: Kommunaler Richtplan und Perimeter (rot)

Quelle: Mosnang | Juni 2024



2.6 KOMMUNALER ZONENPLAN

Als Teil des Dorfzentrums liegt das Planungsgebiet in der Kernzone K3 und grenzt an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa sowie der Landwirtschaftszone L. In der weiteren Umgebung befinden sich eine Gewerbe-Industriezone GI A und eine Wohn-Gewerbezone WG2.



Bauzonen

- Kernzone K2a
- Kernzone K3
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- Wohn-Gewerbezone WG2
- Gewerbe-Industriezone GI A
- Intensiverholungszone Reitsport IE R
- Grünzone Freihaltung GF

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone L

Abb. 7: Zonenplan und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | Oktober 2025



2.7 KOMMUNALE SCHUTZVERORDNUNG

Die Parzelle Nr. 89 befindet sich im Ortsbildschutzgebiet A von kantonaler Bedeutung. In nächster Nähe befindet sich zudem die Kirche St. Georg und Theodul mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen. So gilt Art. 21 der kommunalen Schutzverordnung: Bei baulichen Veränderungen ist auf das Ortsbild im Rahmen des Strukturserhalts Rücksicht zu nehmen. Die gute Gesamtwirkung muss erhalten bleiben. Sämtliche Fassadenrenovationen, auch die Änderungen von Anstrichen, sind bewilligungspflichtig. Bestehende, das Ortsbild oder einzelne Bauten prägende Freiräume sind zu erhalten, soweit nicht andere öffentliche Interessen überwiegen. Die Entscheidung über die Gewährleistung des Schutzes wird durch die politische Gemeinde gefällt. Dennoch ist eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Dies ist unabhängig des gewählten Vorgehens notwendig. Die Schutzverordnung wird zurzeit überarbeitet. Das Gebiet bleibt aber auch im Entwurf der neuen Schutzverordnung im Ortsbildschutzgebiet.

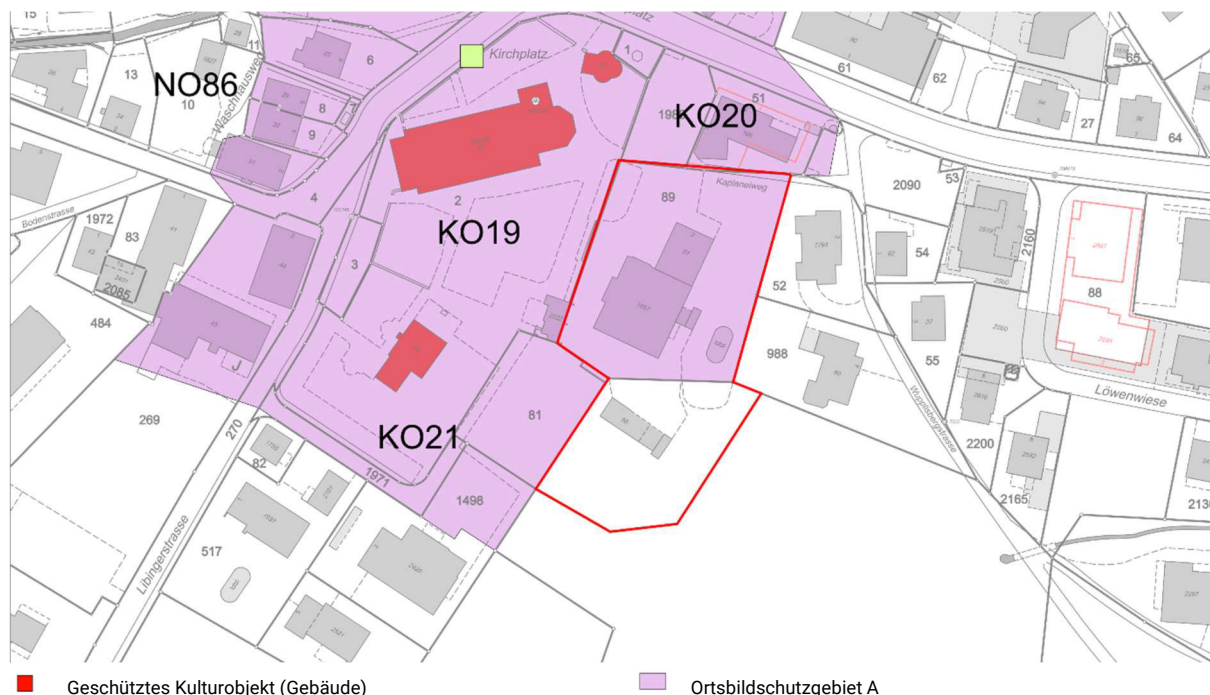


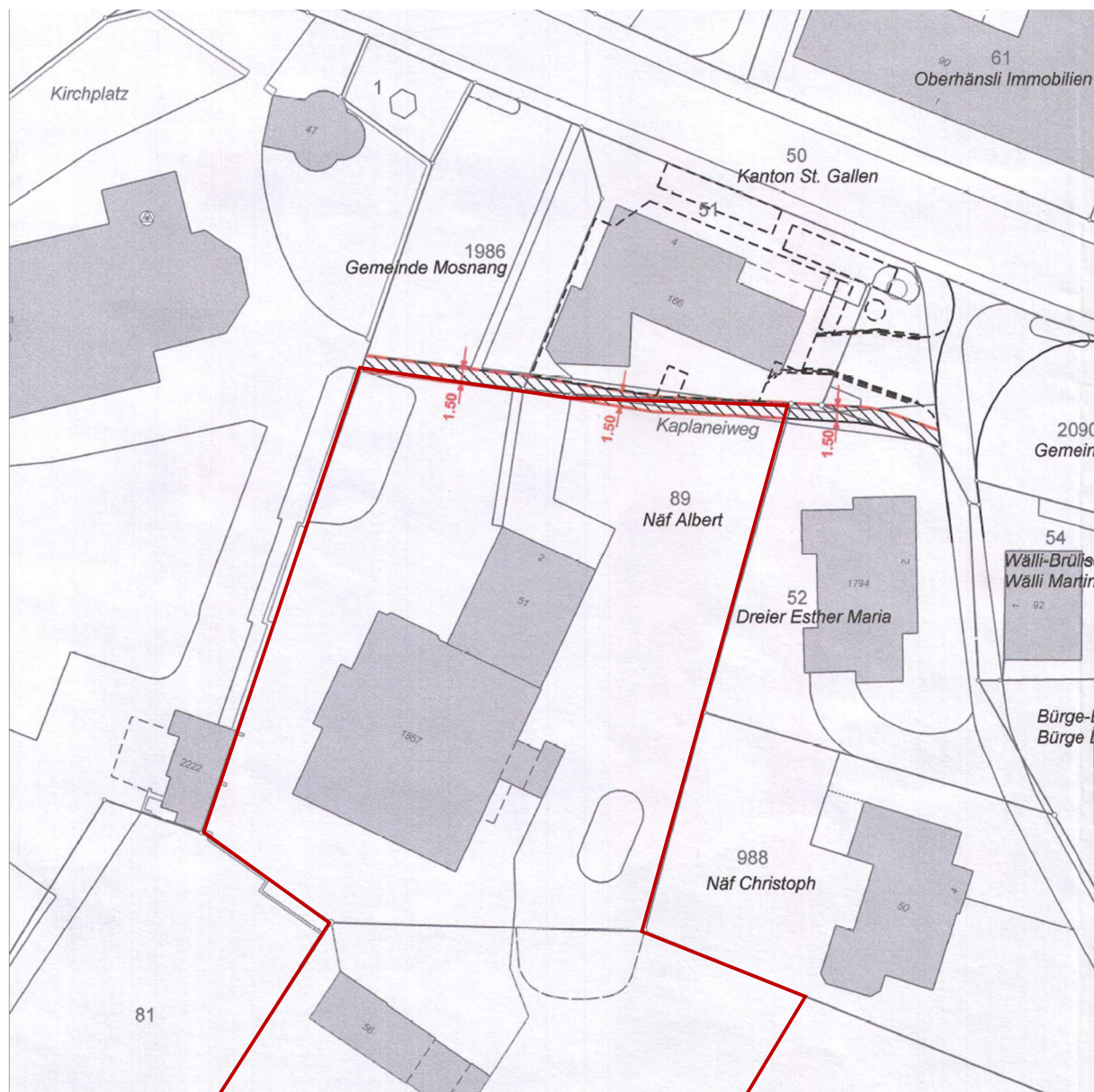
Abb. 8: Kommunale Schutzverordnung und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024



2.8 BESTEHENDER SONDERNUTZUNGSPLAN BAULINIE KAPLANEIWEG

Aufgrund der Entwicklung des Dorfkernes ist ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Parzellen Nrn. 51, 89, 1986 und 2090 geplant. Das Bauprojekt ist bewilligt. Auch der bestehende Sondernutzungsplan wurde am 6. Februar 2023 genehmigt und stellt den vergrösserten Raumbedarf mittels einer Baulinie sicher. Auf der Parzelle Nr. 89 liegt die Baulinie für unterirdische Bauten. Nach dem Sondernutzungsplan bleiben andere Abstandsvorschriften bei beiden Baulinien vorbehalten.



Festlegung neu / Änderung

- Baulinie Wegabstand für Bauten und Anlagen
- Baulinie für unterirdische Bauten

Hinweis

- /// bestehender/geänderter Weg

Abb. 9: SNP Baulinie Kaplaneiweg und Perimeter (rot)

Quelle: Mosnang | Februar 2023



3 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE

3.1 TANGIERTE THEMATISCHE ASPEKTE

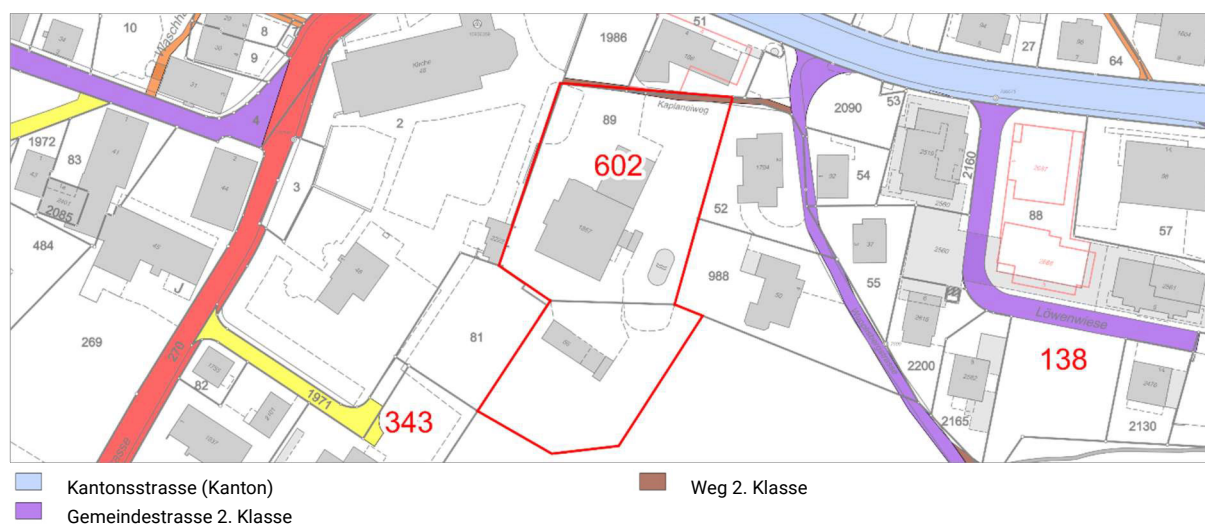
In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	RELEVANT
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	X
Erschliessung MIV sowie Fuss- und Veloverkehr	X
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	X
Erschliessung Werkleitungen	
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	X
Gewässernetz und Gewässerraum	X
Gewässerschutz	X
Grundwasserschutz	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	
Grunddienstbarkeiten	X
Lärm	X
Nichtionisierende Strahlung	X
Bäuerliches Bodenrecht	

Die tangierten, thematischen Aspekte werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

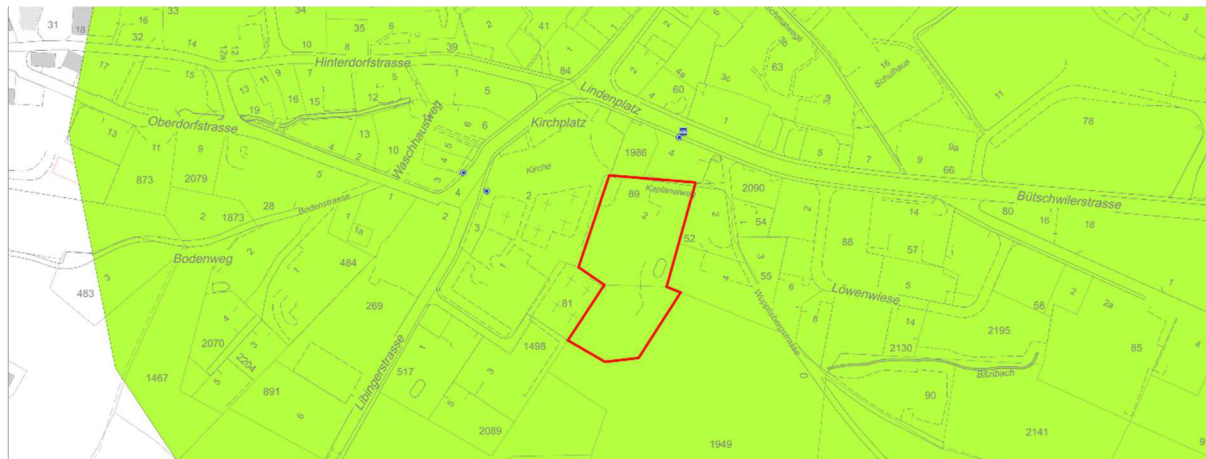
3.2 STRASSENKLASSIERUNG

Entlang des Planungsperimeters befindet sich der Kaplaneiweg als Weg 2. Klasse. Über die sich im Eigentum der politischen Gemeinde Mosnang gehörende Parzelle Nr. 1986 wird das Planungsgebiet wie bis anhin an die Kantonsstrasse angeschlossen. Das Fahrwegrecht ist grundbuchrechtlich sichergestellt.



3.3 ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe der Bushaltestelle «Mosnang, Dorf» und befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D.



■ Klasse D: geringe Erschliessung

Abb. 11: ÖV-Güteklassen und Haltestellen und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

3.4 ERSCHLIESSUNG FUSS- UND VELOVERKEHR

Die Anbindung des Veloverkehrs wird über die öffentliche Parzelle Nr. 1986 gewährleistet. Der Fussverkehr wird ebenfalls über die Parzelle Nr. 1986 sowie über den Kaplaneiweg erschlossen.



●● Wanderweg mit Hartbelag
●+ Wanderweg mit Hartbelag und Radweg

●● Fussweg

Abb. 12: Ausschnitt Fuss-, Wander-, Radwege gemäss Gemeindestrassenplan und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024



3.5 NATURGEFAHREN / OBERFLÄCHENABFLUSS

Der Planungsperimeter ist gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons St.Gallen bis zu einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Die Neueinzonung einer durch Hochwasser gefährdeten Fläche erfordert weitere Nachweise. So sollten bereits entsprechende Massnahmen durch den Sondernutzungsplan gesichert werden. Ansonsten sind im Rahmen des Baugesuchs entsprechende Massnahmen bezüglich des Hochwasserschutzes aufzuzeigen.

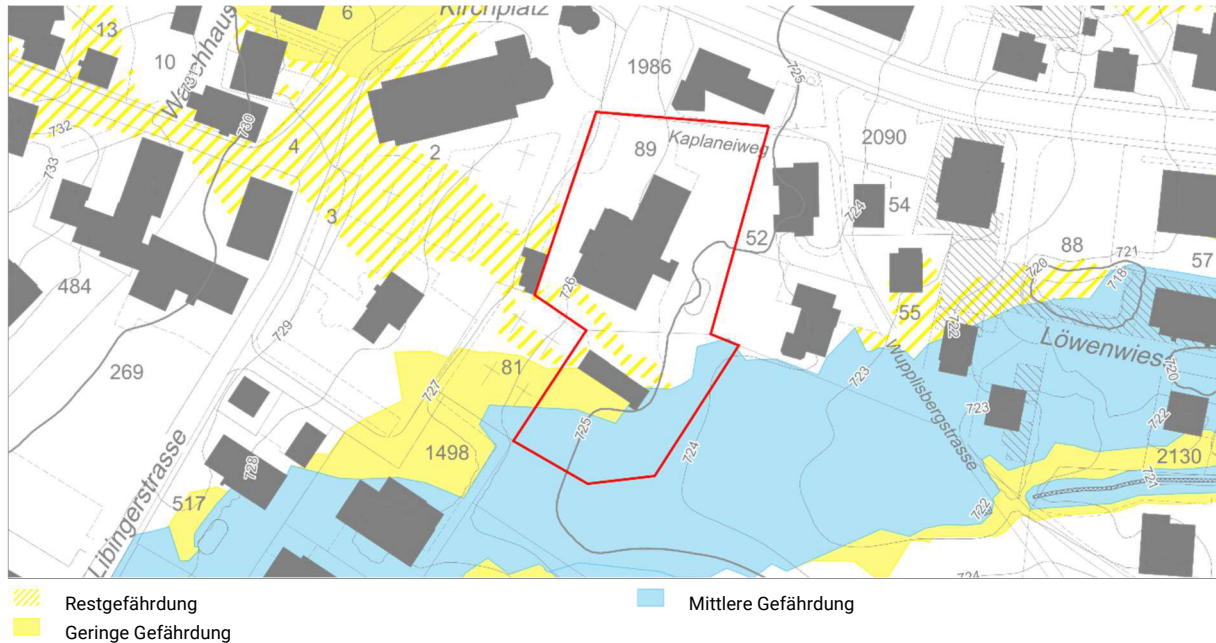


Abb. 13: Gefahrenkarte Wasser und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

Die Situation des Bitzibachs und die Geländeverhältnisse sind für die Naturgefahr relevant. Im Massnahmenkonzept bezüglich Naturgefahren vom 6. Juli 2016 wurde daher festgehalten, dass drei Massnahmen umzusetzen sind. Nebst dem regelmässigen Gewässerunterhalt und der künstlichen Geländeerhöhung zwischen der Löwenwiese und der Wupplisbergstrasse soll eine technische Massnahme helfen. Das Gelände beim Siedlungsrand westlich der Wupplisbergstrasse und entlang der Strasse soll längerfristig sanft modelliert werden, um das Wasser in Richtung Bitzibach-Durchlass zurückzuführen.



3.6 GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM

Aufgrund der in der Grundlagenkarte Gewässerraum des Kantons eingetragene Eindolung, welche in den Bitzibach mündet und durch das Grundstück Nr. 1949 verläuft, sind weitere Abklärungen bezüglich dem Gewässerraum zu treffen. Sofern die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung nicht eingehalten werden können, ist ein ordentlicher Gewässerraum festzulegen. Ein mögliches Offenlegungsprojekt und dessen Gewässerraumausscheidung ist nicht Teil dieses Projekts.

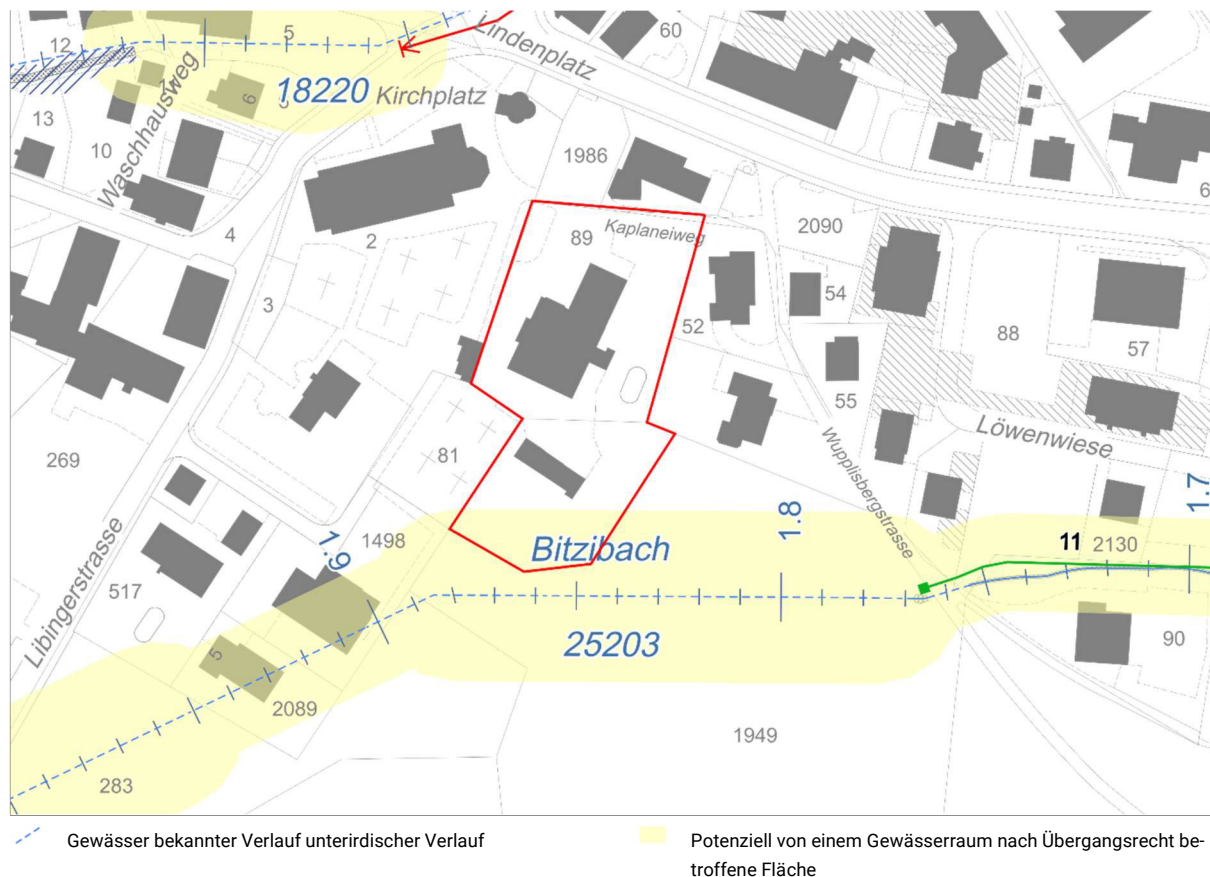


Abb. 14: Gewässerraum Grundlagenkarte Kt. SG und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024



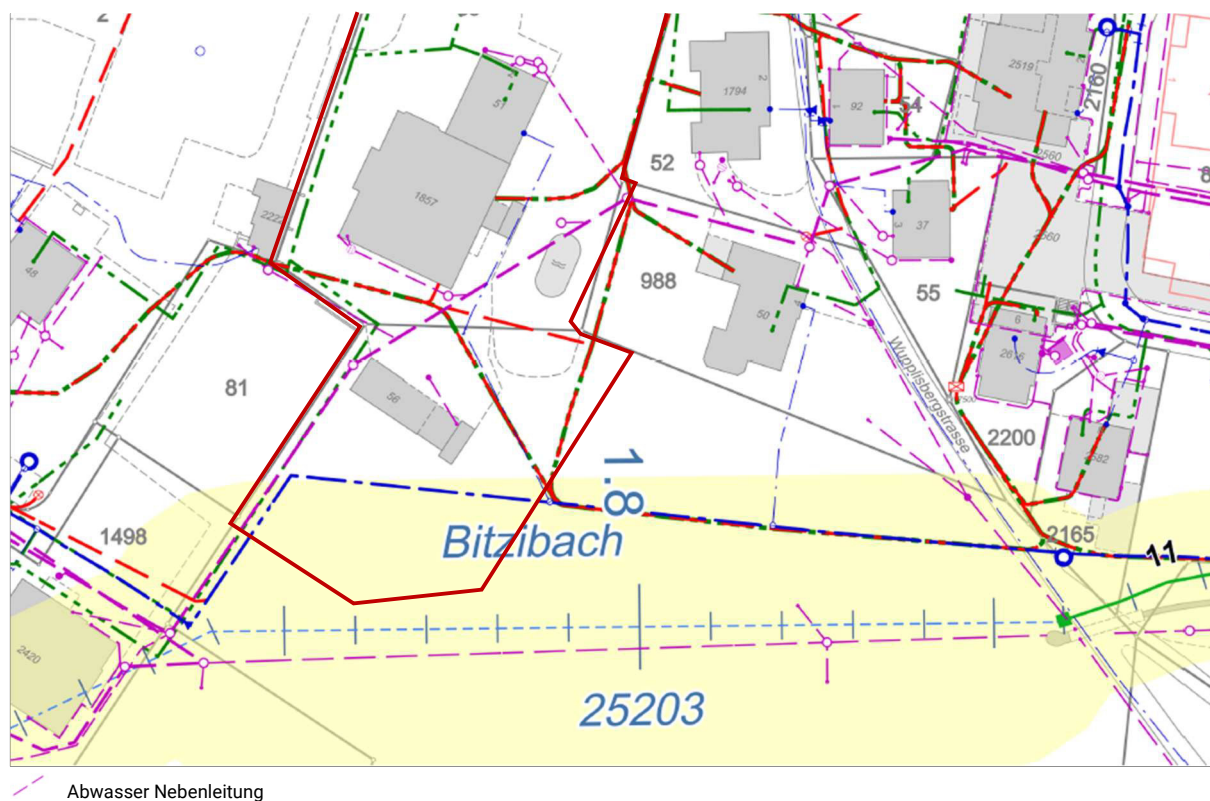


Abb. 15: Gewässerraum Grundlagenkarte Kt. SG, Leitungskataster und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

Die räumliche Verortung des Bitzibachs in der Grundlagenkarte des Kantons St. Gallen weicht massgebend von seiner tatsächlichen Lage gemäss dem Leitungskataster ab. Daher soll bei der Berücksichtigung des übergangsrechtlichen Gewässerraums der Leitungskataster als Grundlage dienen. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 legt der Kanton St.Gallen den Gewässerraum des Bitzibachs gemäss dem Artikel 41a fest. Dieser Gewässerraum setzt sich aus der Sohlenbreite der Eindolung (Rohrdurchmesser gemäss Leitungskataster von 300 mm) und einer zusätzlichen Breite von je 8 m auf beiden Seiten zusammen.² Dies ergibt einen übergangsrechtlichen Gewässerraum von 16.3 m.

² Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 Abs. 2 lit. a



3.7 GEWÄSSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au sowie im überlagerten Schutzbereich Au und Ao und damit gemäss Art. 29 Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (einschliesslich Nutzungen zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeit für die Erteilung dieser Bewilligung ist in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten.

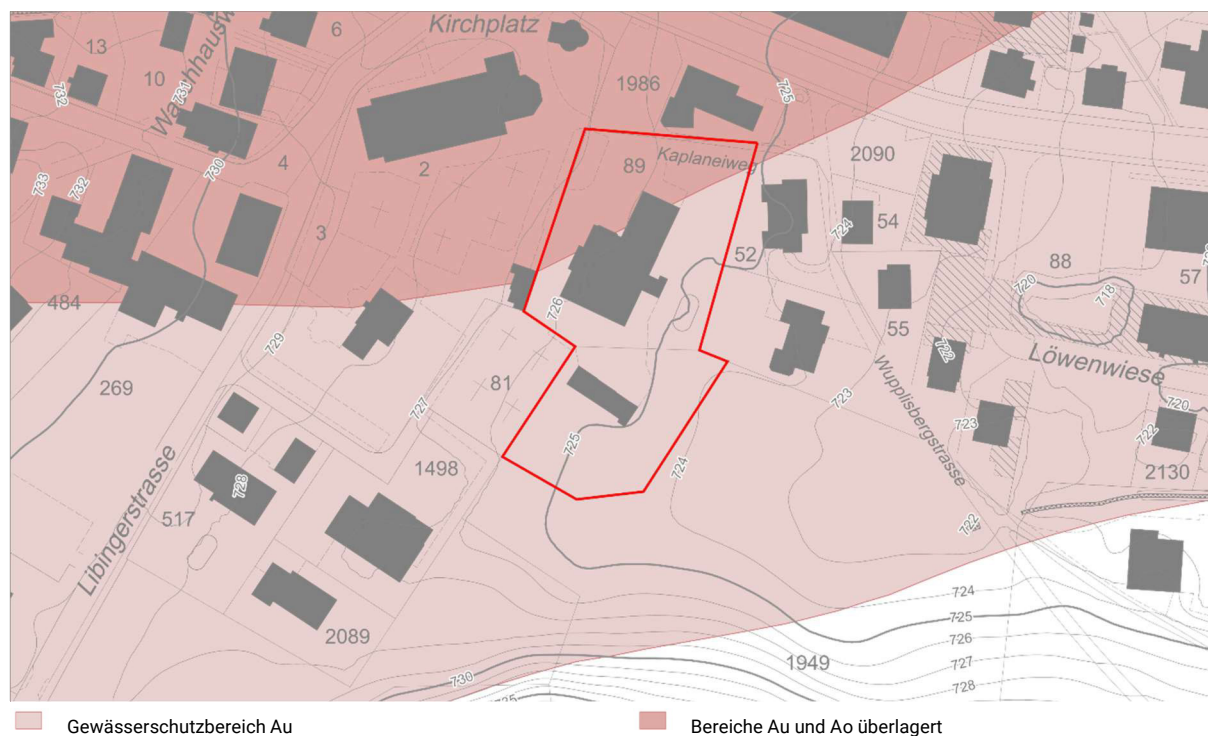


Abb. 16: Gewässerschutzkarte und Perimeter (rot)

Quelle: geoportal.ch | August 2024



3.8 LÄRM

Bei Neueinzonungen ist nachzuweisen, dass die Lärmimmissionen die Planungswerte nach der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe nicht überschreiten oder dass diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In der Gewerbe-Industriezone GI A gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung LSV.

Empfindlichkeitsstufe (ES)		Planungswert (PW) In dB(A)		Immissionsgrenzwert (IGW) In dB(A)		Alarmwert (AW) In dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
II	Wohnen	55	45	60	50	70	65
III	Wohnen/Gewerbe	60	50	65	55	70	65
IV	Industrie	65	55	70	60	75	70

Abb. 17: Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm

Quelle: Anhang 6 LSV | August 2024

3.9 NICHTIONISIERENDE STRAHLUNG

Nach Artikel 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; NISV) dürfen Bauzonen nur in Gebieten einzont werden, in denen die Anlagegrenzwerte eingehalten werden oder durch geeignete planerische oder bauliche Vorkehrungen eingehalten werden können. Die einzuzonende Fläche befindet sich im Einflussbereich der Swisscom-Mobilfunkanlage MONG, die im nördlich des Planungsgebiets gelegenen Kirchturm installiert ist. Nach Anhang 1 Ziffer 64 NISV beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der elektrischen Feldstärke 5.0 V/m.



Abb. 18: Mobilfunkanlagen

Quelle: geoportal.ch | Juli 2025



Mit Abklärungen der Swisscom konnten die gewünschten Informationen bezüglich der Betriebserweiterung der NÄF-metzg AG erfolgreich eingeholt werden. Im neuen Gebäude wurde der am stärksten belastete (Worst-Case) OMEN (Ort mit empfindlicher Nutzung) berechnet. Der ermittelte Wert beträgt 3,34 V/m, was unter dem Grenzwert von 5,0 V/m liegt. Daher sind keine weiteren Massnahmen für den Betrieb erforderlich. Somit wird im neuen Betriebsgebäude der NÄF-metzg AG der Grenzwert der NIS-V in jedem Fall und an allen relevanten Orten mit dem aktuellen Betrieb der Mobilfunkanlage MONG eingehalten.

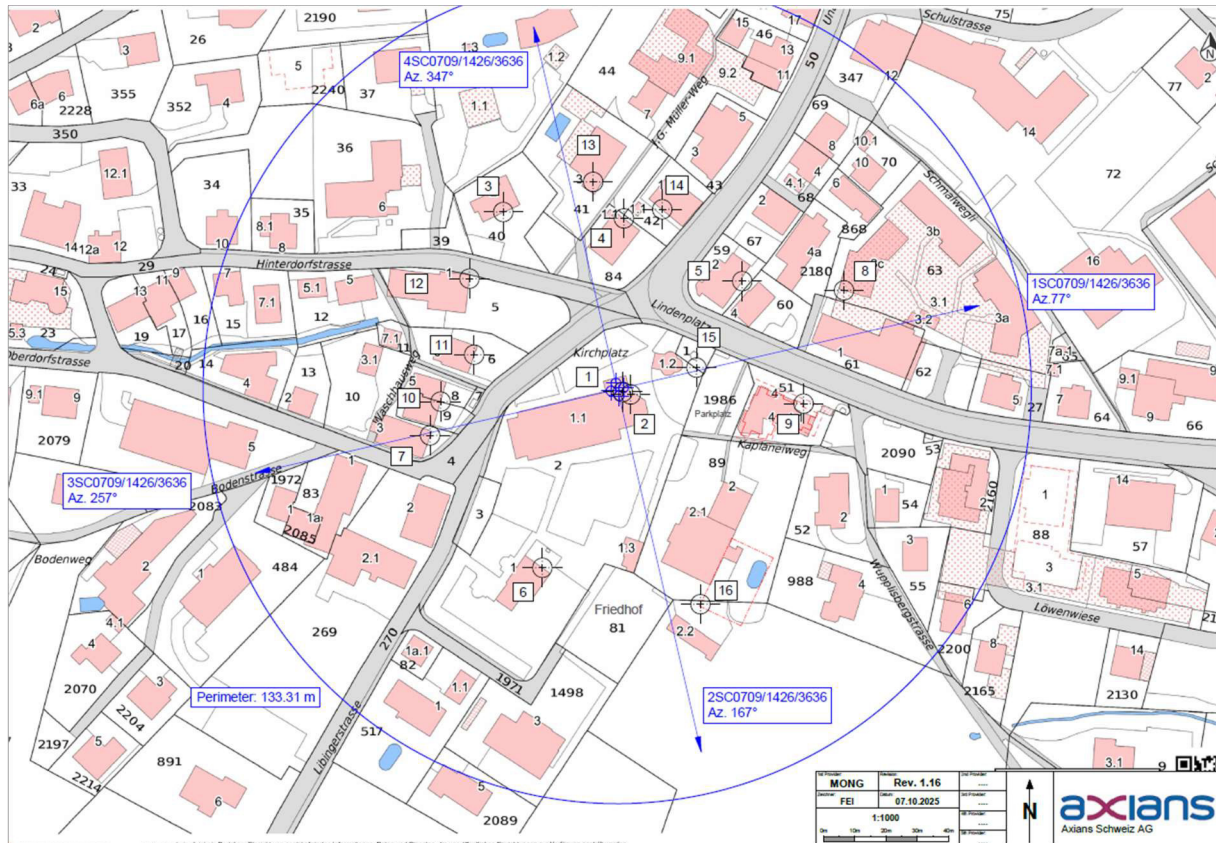


Abb. 19: Mobilfunkanlage Mong

Quelle: Axians Schweiz AG | Oktober 2025



3.10 GRUNDDIENSTBARKEITEN

Gemäss dem Auszug aus dem Tauschvertrag vom 14. August 1967 (HP 4/93) zwischen den damaligen Eigentümern wurde ein gänzlichliches Bauverbot auf privatrechtlicher Grundlage beschlossen. Auf der Parzelle Nr. 89 dürfen auf einer Fläche von 293 m² zu keiner Zeit Bauten errichtet werden. Der Dienstbarkeitsvertrag ist im Grundbuch eingetragen und bezieht sich auf die eingetauschte Fläche angrenzend zur Parzelle Nr. 52, welche aktuell als Privatgarten genutzt wird.



Abb. 20: Betroffene Freifläche (gelb)

Quelle: geoportal.ch | August 2024

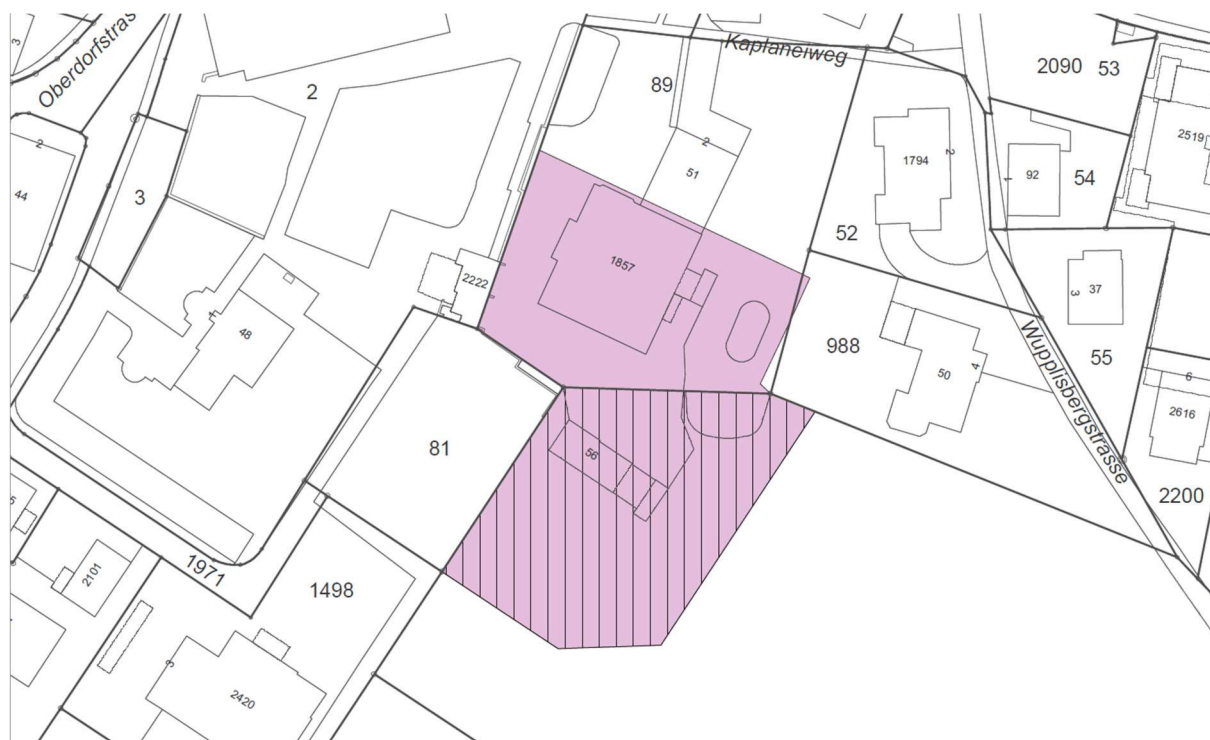
4 TEILZONENPLAN

4.1 KONZEPT

Der Teilzonenplan stützt sich auf die Flächenbedürfnisse entsprechend dem Richtprojekt und Sondernutzungsplan Parz. Nrn. 89 / 1949. Für die Betriebserweiterung des Unternehmens NÄF-metzg AG soll rund 1'327 m² Nichtbauzone in Bauzone eingezont werden. Mit dieser Bauzonenfläche kann die Zukunft der NÄF-metzg AG als Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb gesichert werden.

Zusätzlich wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung das bestehende Metzgereigebäude von der Kernzone K3 in die Gewerbe- Industriezone GI A umgezont. Die Zonengrenze wird entlang des im Sondernutzungsplans definierten Baubereichs B definiert. So kommen alle gewerblich genutzten Bauten in der dafür vorgesehenen Gewerbe- Industriezone GI A zu liegen. Die Restfläche der Parzelle Nr. 89 bleibt weiterhin in der Kernzone K3, da im Gebäude mit der Assek. Nr. 51 die Wohnnutzung erhalten bleiben soll. Die Umzonung auf der Parzelle Nr. 988 ist mit dem geplanten Landtausch verbunden.



**Bauzone**

 Gewerbe- Industriezone GI A

Nichtbauzone

 Festlegung Planungswert Lärm

Abb. 21: Teilzonenplan Parz. Nrn. 89 / 1949

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2025

4.2 FLÄCHENBILANZ

Die Anpassungen der Zonenflächen gemäss Teilzonenplan zeigen sich wie folgt:

THEMA	PARZELLEN-NRN.	ZONENTYP	FLÄCHE [M²]	TOTAL [M²]
Einzonung	1949	LW → GI A	1'327	1'327
Umzonung	89	K3 → GI A	1'099	1'103
	988	K3 → GI A	4	

Der Teilzonenplan umfasst insgesamt eine Fläche von 3'540 m², die ein-, respektive umgezont wird. Der neue Stand der Zonenflächen wird in nachfolgender Tabelle dargestellt:

THEMA	PARZELLEN-NRN.	ZONENTYP	FLÄCHE [M²]	TOTAL [M²]
Neuer Stand Bauzonenflächen im Planungsgebiet	89	K3	1'110	3'540
	988			
	89 988 1949	GI A	2'430	



4.3 ZONENKAPAZITÄT

Mit der Umzonung der dreigeschossigen Kernzone K3 in die Gewerbe-Industrie-Zone GI A und die damit verbundene Reduzierung auf rund 1'110 m² wird der für die Kapazitätsberechnung relevante Anteil der Bauzone nur unwesentlich verkleinert. Aufgrund der geringen Umzonungsfläche der Kernzone K3 und die reine Arbeitszone GI A wird die Einwohnerkapazität des Zonenplans kaum verändert. Die Umzonung ist aus betrieblichen Gründen erforderlich, da die Fläche für die geplanten Produktions-, Verarbeitungs- und Lagerbereiche der NÄF-metzg AG genutzt wird. Die Einzonungsfläche wird sowohl für die Erweiterung des Gebäudes als auch für die notwendigen Zufahrten und Verkehrsflächen benötigt. Die Flächenplanung berücksichtigt unter anderem die betrieblich erforderlichen Schleppkurven und Wendekreise für Lieferfahrzeuge, sodass ein reibungsloser Betriebsablauf sichergestellt ist. Dies verdeutlicht, dass die Fläche nicht nur für die Bebauung, sondern auch für die funktionale Erschliessung und Logistik des Betriebs unverzichtbar ist. Bei der Einzonung wird somit ein effizienter, platzsparender Betrieb gewährleistet, der den Boden sparsam nutzt und die bestehende Infrastruktur optimal einsetzt.

4.4 ARBEITSZONENMANAGEMENT

Mit dem Teilzonenplan soll eine Fläche von 1'327 m² von der Landwirtschaftszone in die Gewerbe-Industriezone GI A aufgrund der geplanten Betriebserweiterung eingezont werden. Das Planungsgebiet gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt. Der nördliche Teil befindet sich bereits in der Bauzone und ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet «Wohnnutzung» zugewiesen. Aus diesem Grund ist im Rahmen der anstehenden Richtplanpflege vorgesehen, diese Zweckbestimmung in «Arbeitsnutzung» zu ändern. Die geplante betriebliche Erweiterung umfasst eine Fläche von weniger als 5'000 m² und der entsprechende Bedarf ist ausgewiesen. Dadurch kann im Zuge der Richtplanfortschreibung auch der südliche Teil des Planungssperimeters, welcher sich derzeit noch ausserhalb der Bauzone befindet, neu dem Siedlungsgebiet «Arbeitsnutzung» zugewiesen werden.

Bei der Veränderung des Siedlungsgebiets handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan (Koodinationsblatt S11 und S21) um eine Betriebserweiterung. Der konkrete Bedarf wird in den Kapiteln 1.2 / 1.3 und in den Beilagen B1 und B5 erläutert. Eine flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessung und Parkierung sowie eine gute ortsbauliche Gestaltung wird mit dem Sondernutzungsplan nachgewiesen und gesichert.

4.5 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Damit der vorliegende Teilzonenplan rechtlich zulässig ist, muss ein öffentliches Interesse an der vorgesehenen Einzonung ausgewiesen werden. Im konkreten Fall ergibt sich dieses öffentliche Interesse aus der geplanten betrieblichen Erweiterung, welche eine Stärkung des lokalen Arbeitsplatzstandorts und eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt. Die Schaffung zusätzlicher Flächen für Produktions- oder Gewerbenutzungen trägt dazu bei, bestehende Unternehmen wie die NÄF-metzg AG am Standort zu halten und Entwicklungsspielräume zu schaffen. Dadurch wird nicht nur ein konkreter betrieblicher Bedarf gedeckt, sondern es wird auch ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem übergeordneten Ziel, die Siedlungsentwicklung auf bereits erschlossene Standorte zu konzentrieren und die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebiets zu verbessern.

4.6 ABSTIMMUNG MIT DER LAUFENDEN ORTSPLANUNGSREVISION

Im Rahmen des Projekts wurde geprüft, ob die geplante Einzonung durch den Teilzonenplan der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgreift oder diese in unzulässiger Weise beeinflusst. Im vorliegenden Fall liegt die betroffene Fläche teilweise bereits in der Bauzone, und die Einzonung erfolgt in engem Zusammenhang mit dem bestehenden, ortsansässigen Betrieb NÄF-metzg AG. Die betriebliche Nutzung ist klar abgegrenzt und steht in keinem Widerspruch zu den Planungszielen der Gemeinde. Die Einzonung wird als punktuelle Anpassung mit klarer Zweckbindung vorgenommen und greift somit der Gesamtrevision nicht vor.



4.7 MEHRWERTABGABE

Im Rahmen einer Neueinzonung, ist gemäss Art. 58 ff. PBG eine Mehrwertabgabe in Höhe von 20 % des anfallenden Bodenmehrerts zu entrichten. Der Bodenmehrert definiert sich als Differenz zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und demjenigen Verkehrswert, der nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung im Rahmen einer Grundstückschätzung ermittelt wird (Art. 59 Abs. 1 PBG). Planungsbedingte Bodenmehrerte bis Fr. 30'000.– werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst (Art. 59 Abs. 3 PBG).

5 SONDERNUTZUNGSPLAN

Der Sondernutzungsplan Parz. Nrn. 89 / 1949 setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Sondernutzungsplan Situation 1:500
- Besondere Vorschriften
- Planungsbericht mit Beilagen (u.a. Farb- und Materialkonzept und Richtprojekt)

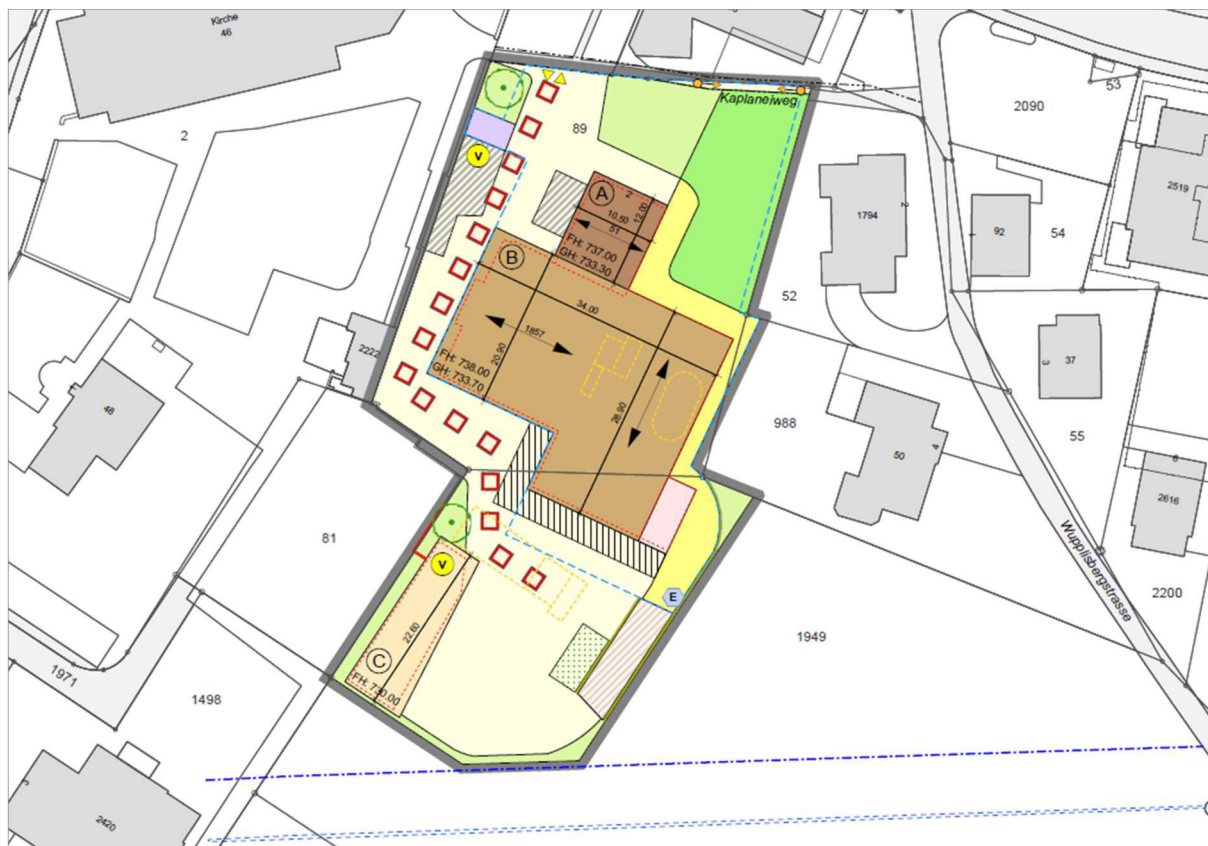


Abb. 22: Sondernutzungsplan Parz. Nrn. 89 / 1949

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2025

Der Sondernutzungsplan ermöglicht die Betriebserweiterung der NÄF-metzg AG für die notwendigen Betriebszwecke. Dabei ist die Überbauung im Geltungsbereich in hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität auszuführen und eine besonders gute Integration der Überbauung ins bestehende Ortsbild zu gewährleisten. Dadurch soll die Wirkung der Überbauung auf das Ortsbildschutzgebiet hinsichtlich ästhetischer Einflüsse und ideeller Emissionen berücksichtigt werden. Zudem muss der Siedlungsrand an der sensiblen Lage im Rahmen der Möglichkeiten passend gestaltet werden. Weiter ist die Erschliessung für das bestehende Wohnhaus und des Betriebes



abschliessend zu regeln. Im Rahmen des Sondernutzungsplanes sollen auch energetisch nachhaltige und zeitgemässe Regelungen für die Überbauung vorgeschrieben werden.

5.1 ÜBERBAUUNG UND GESTALTUNG

Im Planungsgebiet wird der Bestand und ein Neubau, bestehend aus einem Hauptbau und einem Anbau mit Räumlichkeiten für die Produktion, für das Lager und die Büronutzung sowie ein bestehender Wohnbau geregelt. Der Neubau schliesst direkt an den Bestand an und richtet sich bezüglich seiner Dimensionen, wie Gebäudelänge, -breite und Höhen, nach den betrieblichen Bedürfnissen.

Die Produktion wird im bestehenden Gebäude (Assek. Nr. 1857) sowie im Erd- und Untergeschoss des Neubaus durchgeführt, der Verkauf bleibt im Vorderbereich des Bestandsgebäudes. Die Vorbereitungen für den Cateringservice erfolgen in den umgebauten Bestandsräumen.

Weiter sind im Planungsgebiet eine Anbaute, ein Unterstand für die betrieblich notwendigen Fahrzeuge, eine Anbaute sowie ein Aufgang zur geplanten Tiefgarage der politischen Gemeinde Mosnang zulässig. Für das einwandfreie Befahren durch LKW's ist unter dem Vordach des Neubaus eine lichte Höhe von ca. 4.0 m einzuhalten.

Aufgrund des sensiblen Ortsbildschutzbereichs und der Einzelschutzobjekte KO19, KO20 und KO21 muss im Rahmen des Sondernutzungsplans Rücksicht genommen werden. Gestalterische Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung gewährleisten eine sorgfältige Einpassung in das Ortsbild. Im Sondernutzungsplan wird bezüglich der Farbgebung und Materialisierung das Farb- und Materialkonzept als verbindlich erklärt. Die Bauweise und Fassadengestaltung werden ebenfalls festgeschrieben. Das Erdgeschoss ist als Sockelgeschoss in Massivbauweise auszuführen. Das Ober- und Dachgeschoss in Hybridbauweise in Holz (Leichtbauweise mit einer Betondecke). Durch diese Bauweise und die regelmässig angeordneten Fensterbänder wird das gewünschte Erscheinungsbild nach aussen gewährleistet und die betrieblichen Abläufe im Inneren optimal integriert. Die Hauptbauten werden durch die vorgegebenen Dachformen und die Materialisierung auf die Umgebung abgestimmt. Die Firstrichtung muss ortsüblich nach Nord-Süd verlaufen. Der bestehende Gewerbebau muss im Falle einer Dachsanierung oder einem Bauprojekt, in welchem das Dach ersetzt wird, mit einem Satteldach gemäss vorgegebener Firstrichtung versehen werden. Dieses hat sich dem geplanten Neubau unterzuordnen.

5.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung ist dauerhaft und langfristig vollständig sichergestellt. Der Sondernutzungsplan zeigt eine geordnete Erschliessung des Planungsgebietes über die Parzelle Nr. 1986 zur Bütschwilstrasse auf. Hierfür ist im Grundbuch zu Lasten der Parzelle Nr. 1986 ein Fuss- und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit) für die geordnete Zu- und Wegfahrt des Planungsgebietes eingetragen. Die Erschliessung wird ebenfalls stark von den betrieblichen Abläufen beeinflusst. Für die Zu- und Weglieferung sowie den Warenumsatz ist eine entsprechend grosse befestigte, teilweise überdachte Fläche notwendig. Wendeplatz und Anlieferungsflächen sind direkt hinter dem Neubau angeordnet, um einen sicheren und konfliktfreien Ablauf zu ermöglichen.

Die Anzahl der Parkfelder für die NÄF-metzg AG orientiert sich an der VSS-Norm SN 40 281, welche insgesamt 21 Parkplätze vorsieht. Diese verteilen sich auf 7 Besucherparkplätze, 2 Bewohnerparkplätze und 11 Personalparkplätze. Zusätzlich sind 4 Stellplätze für Lieferwagen sowie 4 weitere Stellplätze für Anhänger erforderlich, um einen reibungslosen Betriebsablauf sicherzustellen. Dies ermöglicht eine effiziente Nutzung des Bodens, da die Parkfelder auf das notwendige Minimum reduziert wurden. Die Anpassungen führten zu einer minimalen Reduktion der Besucher-, Bewohner- und Personalparkplätze. Um den Flächenverbrauch weiter zu minimieren, wurde die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche nördlich des Wohnhauses in eine Grünfläche umgewandelt, was zudem zur ökologischen Aufwertung des Aussenbereichs beiträgt. Der Unterstand für die vier Kühlanhänger wird oberirdisch errichtet, da diese aufgrund der Gegebenheit in der Tiefgarage nicht manövriert werden können. Dies schützt die Anhänger vor Witterungseinflüssen und fördert die energieeffiziente Kühlung.

Die Tiefgarage ist über die im Süden gelegene Einfahrt erschlossen, die einspurig für Ein- und Ausfahrten genutzt wird, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.



Innerhalb des Erschliessungsbereichs E1 müssen die Zu- und Weglieferung, der Warenumsschlag und die oberirdischen Parkfeldern sowie Veloabstellplätze gewährleistet werden. Der Erschliessungsbereich E2 dient lediglich den betrieblichen Abläufen.

Der Kaplaneiweg führt über den nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets und wird über einen separaten Sondernutzungsplan geregelt. Der Bereich zwischen den beiden Baulinien wird als Erschliessungsbereich E1 und Umgebungsbereich privat geregelt und garantiert somit den Zweck des Sondernutzungsplans Baulinie Kaplaneiweg (siehe Kapitel 2.8).

5.3 UMGEBUNG

Das Planungsgebiet wird grösstenteils durch die Bebauung, die notwendige Erschliessung und als privater Umgebungsbereich beansprucht. Der Umgebungsplan dient der Orientierung hinsichtlich der Materialisierung und ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf das Bauprojekt abzustimmen und zur Prüfung einzureichen.

Die versiegelte Fläche wurde auf das notwendige Minimum reduziert, um möglichst viel Grünfläche zu erhalten und zu gestalten. Dies wird insbesondere durch die einspurige Planung der Tiefgarage sowie durch die Begrenzung der Parkplätze auf das absolute Minimum erreicht.

Im Grünbereich soll die Umgebung naturnah, extensiv und ökologisch wertvoll ausgestaltet und in standortgerechter Art und Weise bepflanzt werden. Zusätzlich sollen entlang des Siedlungsrandes Kleinstrukturen wie Ast- oder Steinhaufen angelegt werden. Entlang der Parzelle Nr. 81 besteht eine Friedhofsmauer, welche bis an den Unterstand mit einer geschlossenen Rückwand im Baubereich C verlängert werden kann. Die Parkierungsbereiche und der Warteraum für Fahrzeuge neben der Tiefgarageneinfahrt sind unversiegelt zu erstellen.

In der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes und zwischen dem Baubereich B und C soll ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Die Wahl der Baumart sowie die Bewirtschaftung erfolgen unter Berücksichtigung der Erhaltung des benötigten Lichtraumprofils von 4 m.

Gegen Norden besteht eine leichte Neigung der Topografie. Deswegen wird eine Böschung erstellt, welche als Hochwasserschutzmassnahme dient. Die oberirdische Teil der Tiefgaragenwand entlang der Parzelle Nr. 988 liegt auf der neuen Parzellengrenze. Entlang der Mauer der Tiefgarageneinfahrt muss für eine sanfte Einordnung in die Umgebung eine Rabatte erstellt werden.

Die Lichtverschmutzung soll gemäss der SIA-Norm SN 586 491 möglichst reduziert werden, weshalb die Aussenbeleuchtung auf das minimale notwendige Mass beschränkt wird. Beleuchtete Aussenreklamen sind aufgrund ihrer möglichen negativen Wirkung auf die Umgebung zurückhaltend in der Standortwahl, Ausrichtung und Beleuchtungsintensität zu wählen.

5.4 UMWELT

Besondere Anforderungen werden an die Energieerzeugung gestellt. Der gesamte zulässige Energiebedarf für die Heizung wird durch erneuerbare Energien und Prozessabwärme gedeckt. Unter anderem sollen PV-Anlagen erstellt werden. Der Energiebedarf für Warmwasser kann aufgrund den betrieblichen Prozessen durch fossile Energien gedeckt werden. Es muss mindestens die östliche Dachhälfte der Hauptbaute im Baubereich B mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Die Anordnung dieser Anlagen und somit die architektonische Gestaltung im Zusammenhang mit der Einordnung in die Umgebung soll entsprechend dem Farb- und Materialkonzept sowie den Fassadenansichten berücksichtigt werden.

Das Dach der Anbaute und des Aufgangs der Tiefgarage sind extensiv zu begrünen. Die Begrünungen sind so auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung aufweisen.

Gemäss Artikel 7 Absatz 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage durch die Vollzugsbehörde so begrenzt werden, dass sie einerseits technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind. Andererseits ist sicherzustellen, dass die von der Anlage allein verursachten Lärmimmissionen die festgelegten Planungswerte nicht überschreiten. Bei der geplanten



Erweiterung handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage mit möglichen neuen Lärmquellen, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen darf. Die betrieblich erzeugten Lärmimmissionen für die nähere Umgebung sollen soweit möglich zeitlich und in ihrer Intensität beschränkt werden. Dadurch sollen keine Beeinträchtigungen für die Nachbarparzellen stattfinden. Die Hauptverkehrsbelastung soll wiederum auf den Montag und einen zusätzlich definierten Wochentag konzentriert werden, um weitere Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen zu reduzieren. Der Montag wird aufgrund der Anlieferung und des «Schlachttags» verkehrsintensiv sein. Zudem besteht die Möglichkeit an einem zweiten Wochentag, welcher längerfristig zu bestimmen ist, einen zusätzlichen Schlachttag durchzuführen oder den Tag für andere Anlieferungen zu benutzen. Dadurch bestehen eine gewisse Flexibilität und auch Sicherheit für die betrieblichen Abläufe der Metzgerei und Nutzung der Nachbarparzellen.

Oberhalb der Tiefgarageneinfahrt ist eine Entsorgungsanlage zu erstellen. Diese kann bei Bedarf überdacht erstellt werden. Schlachtabfälle oder weitere Spezialabfälle sollen innerhalb der Haupt- oder Anbauten gelagert und gesondert entsorgt werden.

5.5 NATURGEFAHREN

Der Sondernutzungsplan für die Betriebserweiterung regelt zudem den Umgang mit Naturgefahren und insbesondere die entsprechenden Schutzmassnahmen. In dem Gebiet bestehen Gefährdungen durch Hochwasserereignisse, insbesondere durch die umliegenden Gewässer wie den Bitzibach und den Dorfbach Bütschwil, sowie durch Oberflächenabfluss. Für den geplanten Anbau und die Tiefgarage werden gezielte Hochwasserschutzmassnahmen und Schutzmassnahmen festgelegt, die eine erhöhte Anordnung des Geländes und die Sicherstellung eines funktionalen Abflusskorridors umfassen. Somit wird der bestehende Abflusskorridor im Süden des Projekts erhalten. Wasser, das von Nordwesten her auf das Grundstück gelangt, wird über eine Verlängerung der bestehenden Friedhofsmauer in den Abflusskorridor Süd umgeleitet. Der Vorplatz wird so gestaltet, dass Wasser in Richtung dieses Korridors abfliessen kann, und die Tiefgarageneinfahrt erhält eine kleine Kuppe, um Oberflächenabfluss zu verhindern. Diese Massnahmen stellen sicher, dass das Projekt den geltenden Normen und Schutzziele entspricht und keine zusätzliche Gefährdung für das Baugebiet oder angrenzende Parzellen entsteht (siehe Beilage B8).

5.6 ABWEICHUNGEN VON DER REGELBAUWEISE

Nachfolgend sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Mosnang (genehmigt: 18.12.2008) tabellarisch aufgeführt und umschrieben. Zusätzlich werden die Abweichungen gegenüber der Regelbauvorschriften in den Längs- und Querschnitten und die verbesserten Mehrabstände gegenüber den Anstössern im Grundrissplan des Richtprojekts ausgewiesen (Beilage B1).

Tab. 1 Abweichung von der Regelbauweise

THEMA	REGELBAUWEISE	SONDERNUTZUNGSPLAN	ABWEICHUNG
Grenzabstand mindestens	A (K3): 3 m B (GI A): 10 m C (GI A): 10 m	A (K3): 13.25 m B (GI A): 2.0 m (neue Parzellengrenze) C (GI A): 2.0 m	A (K3): + 10.25 m B (GI A): - 8.0 m C (GI A): - 8.0 m
Grenzabstand maximal	A (K3): 30 m B und C (GI A): -	A (K3): 40.9 m	A (K3): + 10.9 m
Gebäudetiefe über erstem Vollgeschoss maximal	A (K3): 20 m	A (K3): 10.5 m	A (K3): - 9.5 m
Gebäudehöhe maximal	A (K3): 9.5 m B (GI A): 10.0 m C (GI A): 10 m	A (K3): 7.81 m B (GI A): 8.78 m C (GI A): 4.22 m	A (K3): - 1.69 m B (GI A): - 1.22 m C (GI A): - 5.78 m
Firsthöhe maximal	A (K3): 14.5 m B (GI A): 14.0 m C (GI A): 14.0 m	A (K3): 11.21 m B (GI A): 13.08 m C (GI A): 4.50 m	A (K3): - 3.29 m B (GI A): - 0.92 m C (GI A): - 5.50 m



Eine der beiden Abweichungen, die der Sondernutzungsplan gegenüber der Regelbauweise zulässt, ist der Grenzabstand. Der minimale Grenzabstand gemäss Sondernutzungsplan innerhalb der Gewerbe-Industriezone GI A beträgt 2.0 m, da eine neue Parzellengrenze zwischen den Parz. Nrn. 89 und 988 geplant ist. Dafür beträgt der Grenzabstand im Teil der dreigeschossigen Kernzone K3 13.25 m. Somit ist zwar eine Abweichung durch den Sondernutzungsplan vom minimalen Grenzabstand von 8.0 m vorgesehen, doch wird in der Kernzone K3 ein massiv grösserer Grenzabstand gewählt.

Die zweite Abweichung betrifft die maximale Gebäudelänge. Die zulässige Gebäudelänge gemäss Sondernutzungsplan beträgt 40.9 m über die Zonengrenzen gemäss dem Teilzonenplan hinweg. Dies entspricht einer Gebäudemehrlänge von 10.9 m gegenüber der Regelbauweise der Kernzone K3. In der Gewerbe-Industriezone GI A wird keine maximale Gebäudelänge vorgeschrieben. Der Sondernutzungsplan reduziert hingegen die nach Bau-reglement möglichen Gebäude- und Firsthöhen. Die Reduktion der Gebäude- und Firsthöhen soll als Kompensation der Gebäudemehrlängen dienen und so die geforderte besonders gute Integration der Überbauung ins bestehende Ortsgefüge rechtlich sichern (siehe Kapitel 1.3 / 5.1).

6 INTERESSENABWÄGUNG

6.1 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan berücksichtigen insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen kantonalen Richtplan und Gemeinderichtplan.

6.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	X
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG; Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	
• kantonale Schutzobjekte	X
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG; Luftverschmutzung, Lärm, Licht)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	
Schutz vor Naturgefahren (Art. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau)	X
Weitere Bundesinteressen, z.B. Gewässerschutz, ...	
• Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)	
• Gewässerschutzverordnung (GSchV)	



UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Mehrverkehr, Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygiene etc.)	X

6.3 BEWERTUNG DER RELEVANZ

Die vorgängig ermittelten Interessen werden nachfolgend gewichtet und entsprechend in eine Rangfolge geordnet (je weiter oben, desto wichtiger):

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Schutz von Ortsbildern (Art. 1 NHG)
2	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)
2	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
2	Schutz vor Naturgefahren (Art. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

Die Interessen, welche in der Rangfolge der untersuchten Interessen an oberster Stelle stehen, sind mit dem Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700,1. Januar 2019) in einem nationalen Gesetz mit dem ersten Artikel als Planungsgrundsätze verankert. Die daraus notwendigen Massnahmen und weiteren Inhalten vom RPG, wie der Berücksichtigung des kantonalen Ortsbilds oder der notwendigen ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten, sind an zweiter Stelle, da sie in einem höheren Artikel aufgeführt sind als die beiden Aufgaben im Art. 1 RPG und in der Aufsichts- und Handlungspflicht des Kantons stehen. Das Interesse der Anstösserinnen und Anstösser ist gleichwertig zum Interesse der Grundeigentümerschaft und tiefer als jegliche öffentliche Interessen gewichtet.

6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen beurteilt und abgewogen.

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung / Innenentwicklung	Mit der Bebauung wird die Siedlungsentwicklung nach innen zwar nicht direkt gefördert, jedoch wird auf einer bereits bebauten Parzelle im Zentrum von Mosnang eine dichtere Überbauung und somit eine effizientere Ausnutzung ermöglicht. Die Einzonung und Erweiterung des bestehenden Baugebiets führen zu einer Erhöhung des Flächenverbrauchs, wobei jedoch durch eine haushälterische Planung die Einzonung auf das notwendige Minimum begrenzt wurde. Insbesondere durch die einspurige Planung der Tiefgarage konnte das Areal auf ein Minimum an Flächenversiegelung reduziert werden. Die Schleppkurve ist notwendig, um eine sichere Zufahrt und ein effizientes Rangieren auf dem Gelände zu gewährleisten. Des Weiteren konnten die Abstellflächen reduziert werden. Somit wurden die Erschliessungs- und Abstellflächen auf das notwendige Minimum beschränkt. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse auf dem jetzigen Betriebsgelände ist eine Einzonung unumgänglich. Mit Hilfe des Sondernutzungsplans wird eine zweckmässige Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt.
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet	Die Einzonung des Teils der Parzelle Nr. 1949 steht in unmittelbarer Abhängigkeit zur Realisierbarkeit der Betriebserweiterung und somit des Sondernutzungsplans und des



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	Teilzonenplans. Sie soll gemäss den kantonalen Richtlinien und mit einem möglichst kleinen Flächenumfang umgesetzt werden. Mit dem Sondernutzungsplan wird die neue Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet klar definiert. Dieser ist in Abhängigkeit mit der benötigten und klar ausgewiesenen Erschliessungsfläche sowie dem Hochwasserschutz. Es wird sichergestellt, dass die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet nicht nur räumlich, sondern auch funktional und im Einklang mit den umweltrechtlichen Vorgaben erfolgt. Dies bedeutet, dass die Einzonung nur dort erfolgt, wo eine tatsächliche Notwendigkeit besteht, um den Betriebsbedarf und die Erschliessung sicherzustellen. Daher ist der Trennungsgrundsatz nach Art. 1 RPG weiterhin gegeben.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Mit der Einzonung und der Bebauung durch den Umbau einer Bestandesbaute und einem Neubau kann künftig eine regional und lokal verankerte Metzgerei zentral organisiert und zeitgemäss ausgebaut werden. Dadurch wird die Zukunft des Unternehmens und die Versorgung der Bevölkerung mit Fleischprodukten aus der Region langfristig gesichert. Aufgrund der Gesetzeslage und der Produktions- und Kapazitätsengpässe ist die Umsetzung der Planung somit entscheidend und dringend notwendig. Zudem kann ein wichtiger Wirtschaftszweig des Toggenburgs, die Milch- und Fleischwirtschaft, gefördert werden. Die Erweiterung der Metzgerei dient nicht nur der Sicherstellung von Produktionskapazitäten, sondern trägt auch zur Stärkung der regionalen Wirtschaft bei, da sie Arbeitsplätze sichert und die lokale Lebensmittelversorgung stabilisiert. Der Ausbau des Betriebs ist angesichts der steigenden Nachfrage und der Optimierung der Produktionskapazitäten eine notwendige Massnahme, um mit den Marktentwicklungen Schritt zu halten.
Schutz von Ortsbildern	Das Ortsbildschutzgebiet A und die in der Umgebung liegenden Schutzobjekte mit kantonalem Interesse werden durch den Sondernutzungsplan angemessen berücksichtigt. Ein möglicher Umbau der Bestandesbaute sowie der Neubau müssen durch die bestimmte ortsbauliche und architektonische Gestaltung den kantonalen Schutzziele Rechnung tragen. Das Projekt wurde im Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege durch ein regional verwurzelter Architekturbüro, Bruno Bossart Architekten (Beilage B4), erarbeitet. So konnte das Projekt im Verlaufe des Prozesses optimiert werden. Dabei wurde nicht nur auf eine möglichst ästhetische, sondern auch auf eine funktionale Integration der Neubauten in das bestehende Ortsbild geachtet. Dementsprechend wurden Gestaltungsbestimmungen im Sondernutzungsplan aufgenommen, welche diese Qualitäten sichern.
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten	Das bestehende Bauland wird nach einer baulichen Entwicklung weiterhin an eine ÖV-Erschliessung mit ausreichender Qualität angebunden sein. Zudem wurde im Rahmen des Sondernutzungsplanes die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Baubewilligung eine Erhöhung der Anzahl Veloabstellplätze und Reduktion der Anzahl notwendigen MIV-Parkfelder zu erreichen. Dadurch wird es den zukünftigen Bewohnenden und dem Gewerbe möglich sein das ÖV-Angebot zu nutzen und auf den MIV zu verzichten. Die Anbindung an den ÖV wird dabei als zentrales Element der Verkehrskonzeption betrachtet, das den CO ₂ -Ausstoss reduziert und die lokale Mobilität nachhaltig gestaltet.
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen	Jeder mögliche Mehrverkehr hat sich künftig an die Vorgaben des Sondernutzungsplans zu halten. Aufgrund dessen müssen die betrieblich erzeugten Lärmimmissionen für die nähere Umgebung soweit möglich beschränkt werden. Zudem ist durch die Vorgabe von bestimmten Schlachttagen (Hauptverkehrsbelastung) die Durchführung von Beerdigungen oder Messen auf dem Kirchengelände trotz möglichen Lärmbelastungen gesichert.
Schutz vor Naturgefahren	Der Hochwasserschutz für die Bauten kann durch den Sondernutzungsplan raumplanerisch gelöst werden. Durch die Erstellung einer Böschung wird als Objektschutzmassnahme der Schutz vor Naturgefahren eingehalten.
Nachbarschaftliche Interessen	Die Erschliessung der Metzgerei über eine Tiefgarage ermöglicht eine effiziente und flächensparende Parkierungsanlage. Der Baukörper wird soweit möglich in die Umgebung eingepasst. Weiter ist der Bau der bereits bewilligten, öffentlichen Tiefgarage gesichert. Durch die Integration der Tiefgarage in den Untergrund wird der bestehende Raum effizient genutzt und die Oberflächen frei für Grünflächen gelassen. Die bestehende privatrechtliche Dienstbarkeit wurde gemäss dessen Vereinbarung im Sondernutzungsplan räumlich berücksichtigt, allerdings nicht festgeschrieben. Dadurch



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
	können die Interessen in Zukunft unabhängig von einer Änderung des Planungsinstrumentes geändert werden. Die Übertretung der Regelbauweise tangiert die Nachbarschaft unterschiedlich stark. Der Baubereich B ermöglicht einen geringeren Grenzabstand zur Parzelle Nr. 988. Aufgrund der ortsbaulichen Lage und der Parzellenstruktur ist die Anordnung der Bauten und Anlagen nachvollziehbar.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Der Sondernutzungsplan kann auf die Wünsche der Grundeigentümerschaft und die Entwicklung des Areals eingehen und die dafür notwendigen Regelungen ermöglichen. Somit sind die geringfügigen Einschränkungen, wie die Vorgaben an die Umgebungsgestaltung, als verhältnismässige Anforderungen an die Betriebserweiterung zu sehen.

6.5 RESULTAT DER INTERESSENABWÄGUNG

Mit der Festlegung des Sondernutzungsplans nach Art. 25 PBG werden alle relevanten Interessen angemessen berücksichtigt und nicht eingeschränkt.

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind notwendig, um den Zweck des Sondernutzungsplans zu erfüllen. Die bestehenden Rahmenbedingungen, wie die schmale Parzellenform, die anspruchsvolle Erschliessung sowie die Berücksichtigung des Ortsbildes und des Hochwasserschutzes, schränken die möglichen Überbauungsformen erheblich ein. Dennoch ermöglicht der Sondernutzungsplan eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität, die eine gelungene Integration der neuen Bebauung ins bestehende Ortsbild gewährleistet. Zudem wird durch die haushälterische Bodennutzung, auch im Zuge der Einzonung, das wichtigste Interesse an einer effizienten und flächensparenden Flächenverwertung gewährleistet. Die Einzonung erfolgt dabei nur, wo sie aus betrieblicher Notwendigkeit und unter Berücksichtigung der gegebenen räumlichen und infrastrukturellen Bedingungen erforderlich ist. Darüber hinaus wird die zweckmässige Erschliessung der Betriebserweiterung im Rahmen des Planungsinstrumentes sichergestellt, sodass die Weiterentwicklung des Betriebs nachhaltig und im Einklang mit den gegebenen Vorgaben erfolgen kann.

7 VERFAHREN

7.1 VORGESEHENER VERFAHRENSABLAUF

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Vorprüfung durch das AREG - Juli 2025
- Information und Mitwirkung der Bevölkerung (parallel zur Vorprüfung) vom 21. März bis zum 24. April 2025
- Erlass durch den Gemeinderat am 22. Oktober 2025
- Öffentliche Auflage vom 03. November bis zum 02. Dezember 2025

anschliessend:

- Evtl. Einspracheverfahren
- Fakultatives Referendum (Teilzonen- und Sondernutzungsplan)
- Genehmigungs- und Rekursverfahren

7.2 KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan Parz. Nrn. 89 / 1949 wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 08. Juli 2025 nimmt das AREG dazu Stellung. Die zwingenden Punkte (Z) werden wie nachfolgend tabellarisch aufgelistet berücksichtigt:



Auswertung Vorprüfungsbericht (zwingende Punkt)

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
Raumplanerische Beurteilung Mitwirkung (Z) Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse sind auszuweisen, der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. Zudem empfehlen wir den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch im Planungsbericht darzulegen	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
Abstimmung übergeordnete Grundlagen Abstimmung kantonaler Richtplan (Z) Im kantonalen Richtplan ist der nördliche Teil des Planungsgebietes (heutige Bauzone) dem Siedlungsgebiet «Wohnnutzung» zugewiesen. Im Rahmen der jährlichen Anpassung oder über eine Fortschreibung in spezifisch genannten Fällen ist die «Wohnnutzung» in «Arbeitsnutzung» zu ändern.	Kenntnisnahme Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
Abstimmung übergeordnete Grundlagen Abstimmung mit Ortsplanungsrevision (Z) Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs von Sondernutzungs- und Teilzonenplan durchlaufen die Erlasse das Planverfahren koordiniert. Die Erläuterungen unter Ziff. 3.3. h) gelten somit auch für den Teilzonenplan. Ein Teilzonenplan setzt ein öffentliches Interesse voraus und es ist nachzuweisen, dass die geplante Einzonung keine präjudizierende Wirkung auf die anstehende Ortsplanungsrevision hat. Die beiden Punkte sind im Planungsbericht nachzuweisen	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
Abstimmung übergeordnete Grundlagen Erschliessung und Parkierung (Z) Südlich der Neubaute sind ein Unterstand für die Logistik und ein Wende- und Manövriertplatz geplant. Dort findet auch die Anlieferung statt. Aufgrund der Nähe zur Pfarrkirche und zum Friedhof ist das Wenden der LKW's und die Zulieferung nur am südlichen Bauzonenrand möglich. Im östlichen Bereich sind eine Tiefgaragenanlage und eine Entsorgungsstelle geplant. Da sich der Wende- und Manövriertplatz mit der Tiefgarageneinfahrt hauptsächlich in der neunten GI A befindet, ist diese Fläche auf ein Minimum zu reduzieren. Es ist uns bewusst, dass die Erschliessung im gewachsenen Dorfkern von Mosnang herausfordernd ist, auch wurde in einer ersten Phase eine gemeinsame Lösung mit der parzellenübergreifende Tiefgarage der Gemeinde gesucht, was leider nicht funktioniert. Eine Einzonung an Siedlungsrandlage, fast ausschliesslich für eine Erschliessungsanlage, ist raumplanerisch sehr kritisch.	Die Erschliessungsfläche und Tiefgarageneinfahrt wurde auf das notwendige Minimum reduziert und mit Schleppkurven nachgewiesen. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst.
(Z): Der Wende- und Manövriertplatz mit der Tiefgarageneinfahrt sowie die insgesamt 28 Abstellplätze sind zwingend auf ein Minimum zu reduzieren. Z.B. ist keine zweispurige Rampe in die Tiefgarage notwendig, im Bereich der oberirdischen Parkplätze soll die Anzahl der Parkfelder verringert und stattdessen eine ökologische Aufwertung geprüft werden. Zusammengefasst ist der Umgebungsgestaltung besonders hohe Beachtung zu schenken. Daher ist u.E. bereits im Rahmen des Sondernutzungsplans (zum Richtprojekt) ein Umgebungsplan / -konzept wenigstens als begleitend festzulegen (vgl. auch Ziff. 6 Art. 2 BVo).	Die Erschliessungsfläche und Tiefgarageneinfahrt wurde auf das notwendige Minimum reduziert und mit Schleppkurven nachgewiesen. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst.
Abstimmung übergeordnete Grundlagen	



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
Nichtionisierende Strahlung (Z) Kann der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes nicht erbracht werden, ist die Einzonung nicht möglich. Allenfalls ist im Teilzonenplan zu vermerken, dass keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
Abstimmung übergeordnete Grundlagen Naturgefahren (Z) Ein Nachweis, dass keine unzulässige Gefahrenverlagerung entsteht, ist zwingend zu erbringen. Ein geeignetes Fachbüro ist für diese Beurteilung beizuziehen. Das resultierende Gutachten muss nachgereicht werden.	Ein Gutachten (Beilage B8) wurde erstellt und der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
TZP Erhältlichkeit (Z) Im Papierplan ist die Darstellung und die Beschriftung insbesondere der Zonenkürzel gemäss den Darstellungsvorgaben des kantonalen Geodatenmodells kommunale Nutzungsplanung' zu verwenden. Die Übereinstimmung von Papierplan und den Daten auf dem ÖREB-Portal vereinfacht die Lesbarkeit für den Nutzer. Dies gilt auch für den Sondernutzungsplan.	Pläne wurden entsprechend angepasst.
(Z) Spätestens mit der Genehmigung muss die grundeigentümerverbindliche Erhältlichkeit der neuen Bauzonen nachgewiesen sein.	Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag wurde erstellt. Erhältlichkeit ist dadurch gegeben, dass die einzuzonende Fläche der Bauherrschaft bereits gehört.
(Z) Was noch fehlt ist eine Vereinbarung über den Zeitpunkt des Baustarts (analog Teilzonenplan Aufeld). Wichtige Punkte sind: - Die Einzonung und der dazugehörige Sondernutzungsplan ist ausschliesslich für die Betriebserweiterung der Metzgerei NÄF-metzg AG zulässig. - Baubeginn ist innert 5 Jahren nach Rechtskraft des Sondernutzungs- und Teilzonenplans. - Sollte der Baustart nicht innert genannter Frist erfolgen, wird die eingezonte Fläche gemäss Teilzonenplan wieder ausgezont. Ohne eine solche Vereinbarung werden wir die genannten Punkte in der Genehmigung verfügen.	Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag wurde erstellt.
TZP Mehrwertabgabe nach PBG (Z) Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig. Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).	Kenntnisnahme
(Z) Wird die Mehrwertabgabe fällig (Veräusserung des Grundstücks / Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen; Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung), meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).	Kenntnisnahme



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
SNP Besondere Vorschriften Art. 2 Verbindlichkeit (Z) Gemäss Art. 15 Umgebungsgestaltung soll erst mit der Baueingabe auf Grundlage eines Richtprojekts ein Umgebungsgestaltungsplan mit Freiraumbeschrieb eingereicht werden. Aufgrund der ortsbaulich sensible Lage im kantonalen Ortsbildschutzgebiet A sowie am Siedungsrand ist U.E. bereits im Rahmen des Sondernutzungsplans ein Umgebungsplan / -konzept wenigstens als begleitend festzulegen. Wie können sonst die Bestimmungen in Art. 3 Zweck gesichert werden?	Der Artikel 15 wurde präzisiert und der Umgebungsplan wurde als begleitend erklärt.
SNP Besondere Vorschriften Art. 2 Verbindlichkeit (Z) Die Anzahl der Parkplätze ist zu überprüfen, vgl. Ziff. 3.4 Erschliessung und Parkierung. In der Vorschrift für die Anzahl der Parkplätze ist eine andere Norm als im Baureglement angeben.	Die Anzahl Parkplätze wurde nochmals auf das betrieblich notwendige Minimum reduziert. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst. Die Bezeichnung wurde seit der Erarbeitung des Baureglements angepasst. Es handelt sich jedoch um dieselbe Norm.
Nachführung ÖREB-Kataster (Z) Bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters ist zu beachten, dass der Datensatz zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert werden muss. Die Gemeinde hat der beauftragten Nachführungsstelle entsprechenden Auftrag zu erteilen. Sämtliche Lieferungen erfolgen über den kantonalen Checker MOCHECKSG und werden automatisiert geprüft und weitergeleitet.	Kenntnisnahme

7.3 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde wurde parallel zur Vorprüfung sichergestellt. Die Mitwirkung fand vom 21. März bis 24. April 2025 statt. Während dieser Frist konnten die Unterlagen sowohl online auf der E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde Mosnang als auch vor Ort im Gemeindehaus eingesehen werden. Stellungnahmen konnten direkt digital auf den Plänen sowie schriftlich per Post oder E-Mail eingereicht werden. Die Mitwirkung ergab eine Eingabe mit zustimmender Haltung, sodass keine Anpassungen aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen erforderlich waren.

7.4 RECHTS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Erlass des Teilzonenplans und des Sondernutzungsplans (Art. 23 PBG) erfolgte durch den Gemeinderat am 22. Oktober 2025.

Anschliessend an den Erlass werden der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan gemäss Art. 41 PBG koordiniert und unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen, zwischen den 03. November 2025 bis 02. Dezember 2025, öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht.

Der Teilzonenplan untersteht gemäss Art. 36 PBG dem fakultativen Referendum. Der Sondernutzungsplan wird ebenfalls dem fakultativen Referendum unterstellt.

Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan werden gemäss Art. 38 PBG vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt und von Gemeinderat in Kraft gesetzt.



8 BEILAGEN

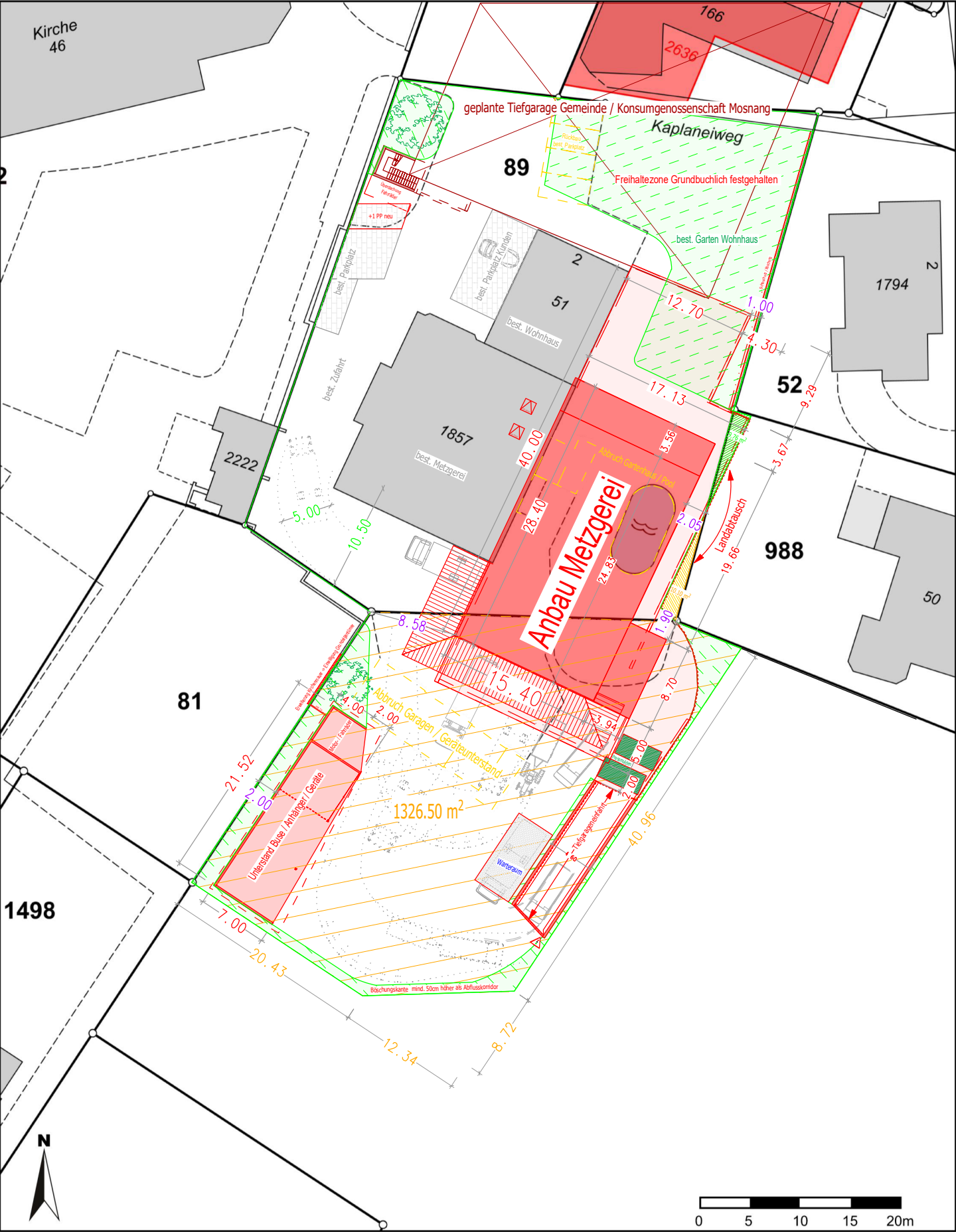
- B1 RICHTPROJEKT, SENN BAUPROJEKT GMBH VOM 21. OKTOBER 2025**
- B2 UMGEBUNGSPLAN/ -KONZEPT, PREISIG ARTEN GMBH VOM 03. SEPTEMBER 2025**
- B3 FARB- UND MATERIALKONZEPT, SENN BAUPROJEKT GMBH VOM 12. DEZEMBER 2024**
- B4 ARCHITEKTONISCHER BESCHRIEB, BRUNO BOSSART VOM 30. OKTOBER 2024**
- B5 BETRIEBSNACHWEIS, NÄF-METZG AG VOM 15. SEPTEMBER 2025**
- B6 PARKPLATZNACHWEIS, ERR AG VOM 01. OKTOBER 2025**
- B7 AUSWERTUNG KANTONALE VORPRÜFUNG VOM 01. OKTOBER 2025**
- B8 OBJEKTSCHUTZNACHWEIS VOM 01. SEPTEMBER 2025**



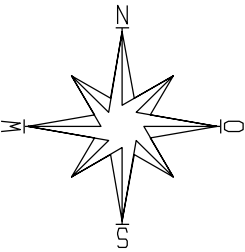
ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Orthofoto mit AV (weiss) und Perimeter (rot)	2
Abb. 1: Orthofoto mit AV (weiss) und Perimeter (rot)	5
Abb. 2: Entwurf Anbau Ansicht Süd	6
Abb. 3: Entwurf Situationsplan	8
Abb. 4: Ansicht Ost.....	9
Abb. 5: Kantonaler Richtplan und Perimeter (rot).....	11
Abb. 6: Kommunaler Richtplan und Perimeter (rot)	12
Abb. 8: Zonenplan und Perimeter (rot).....	13
Abb. 9: Kommunale Schutzverordnung und Perimeter (rot)	14
Abb. 10: SNP Baulinie Kaplaneiweg und Perimeter (rot).....	15
Abb. 11: Kantonaler Richtplan und Perimeter (rot).....	16
Abb. 12: ÖV-Güteklassen und Haltestellen und Perimeter (rot).....	17
Abb. 13: Ausschnitt Fuss-, Wander-, Radwege gemäss Gemeindestrassenplan und Perimeter (rot)	17
Abb. 14: Gefahrenkarte Wasser und Perimeter (rot)	18
Abb. 15: Gewässerraum Grundlagenkarte Kt. SG und Perimeter (rot)	19
Abb. 16: Gewässerraum Grundlagenkarte Kt. SG, Leitungskataster und Perimeter (rot).....	20
Abb. 17: Gewässerschutzkarte und Perimeter (rot)	21
Abb. 18: Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm	22
Abb. 19: Mobilfunkanlagen	22
Abb. 20: Mobilfunkanlage Mong	23
Abb. 21: Betroffene Freifläche (gelb)	24
Abb. 22: Teilzonenplan Parz. Nrn. 89 / 1949	25
Abb. 23: Sondernutzungsplan Parz. Nrn. 89 / 1949	27





Masstab 1: 500
Koordinaten 2'720'978, 1'246'896



**SENN
BAUPROJEKT** GmbH

Florian Senn **079 660 70 11**
Landstrasse 30, 9606 Bütschwil
WWW.SENNBAUPROJEKT.CH

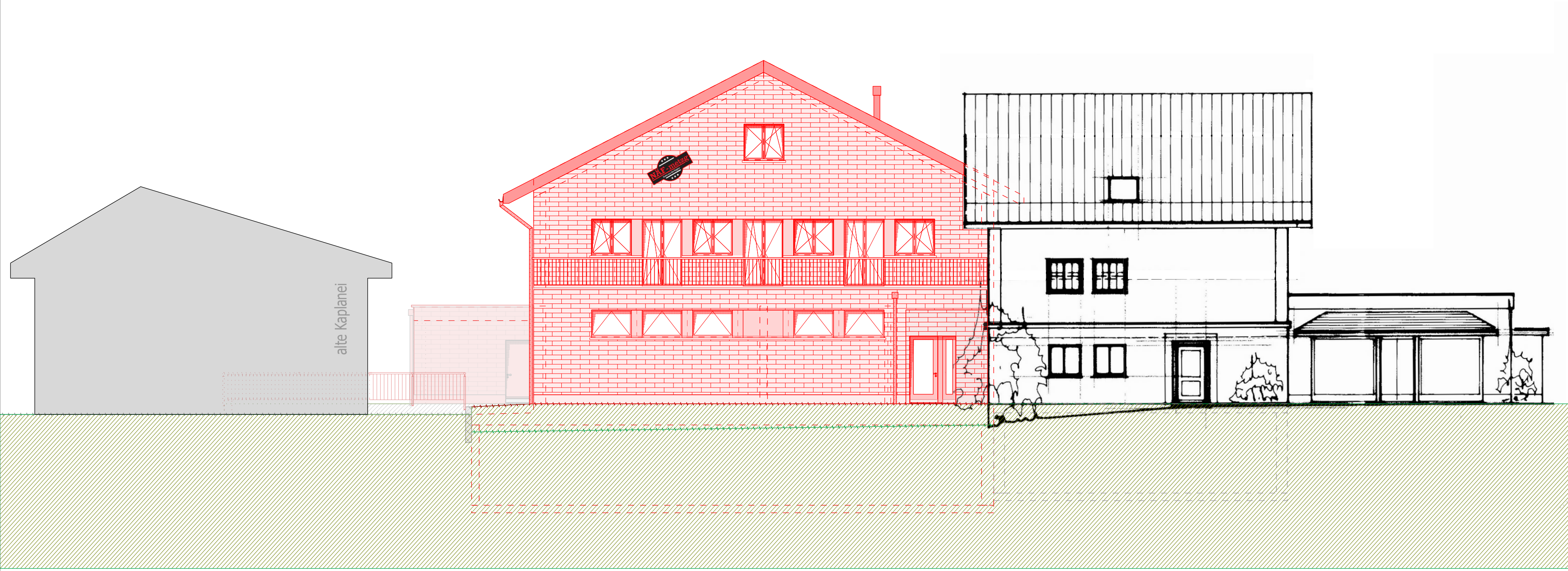
Plan:	Situationsplan					
Projekt:	Projekte zur regionalen Entwicklung: Anbau u. Modernisierung Metzgerei					
Objekt:	Metzgereibetrieb, Bütschwilerstr. 2, 9607 Mosnang					
Bauherr:	Näf Metzg AG, Bütschwilerstr. 2, 9607 Mosnang					
Masstab:	Planung	gedruckt	Plan Nr.	Parzellen Nr.	m.ü.M.	
	1:500	F. Senn	21.10.2025	1001	89	725

Bestehend

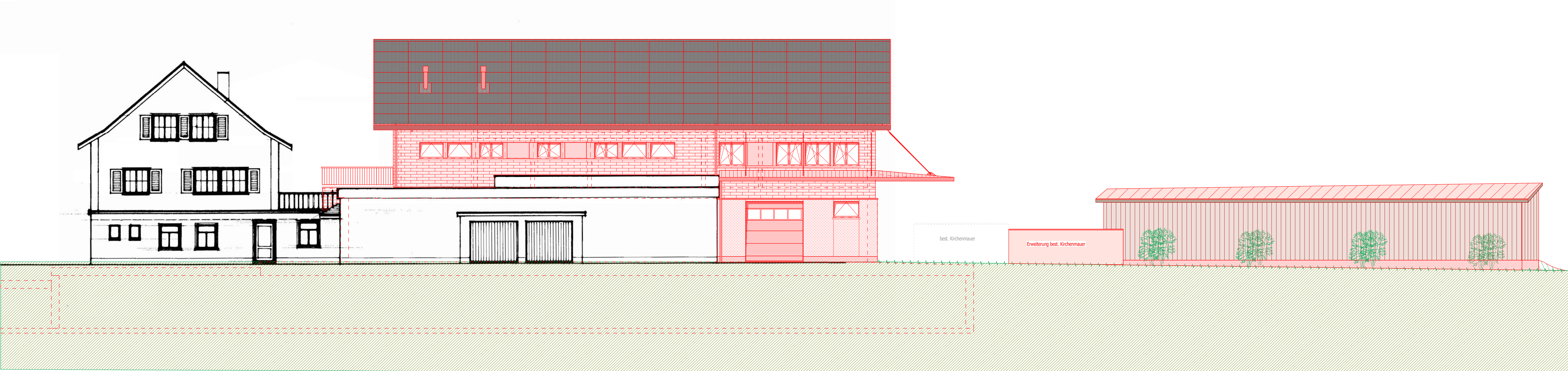
Neu

Abbruch

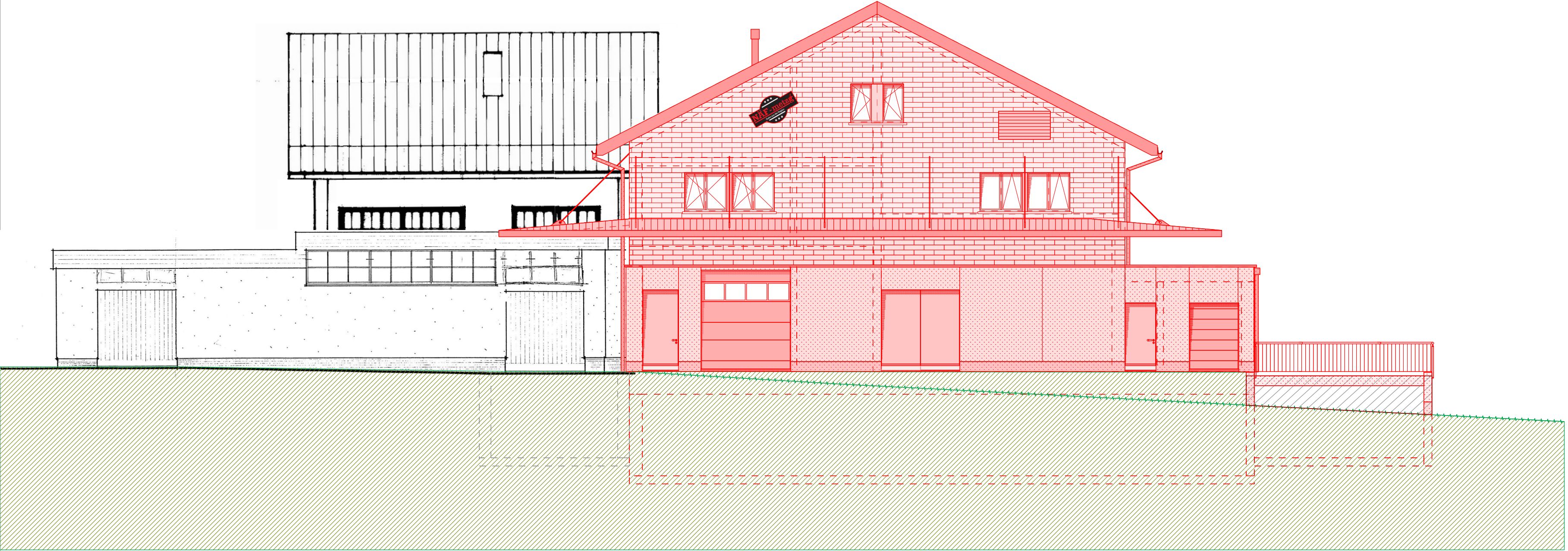
Umzonung



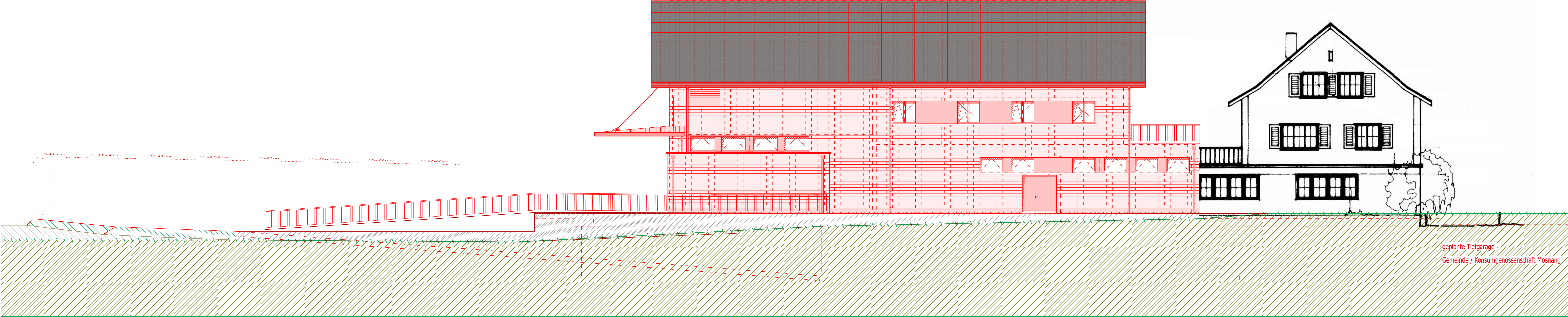
Ansicht Nord



Ansicht West

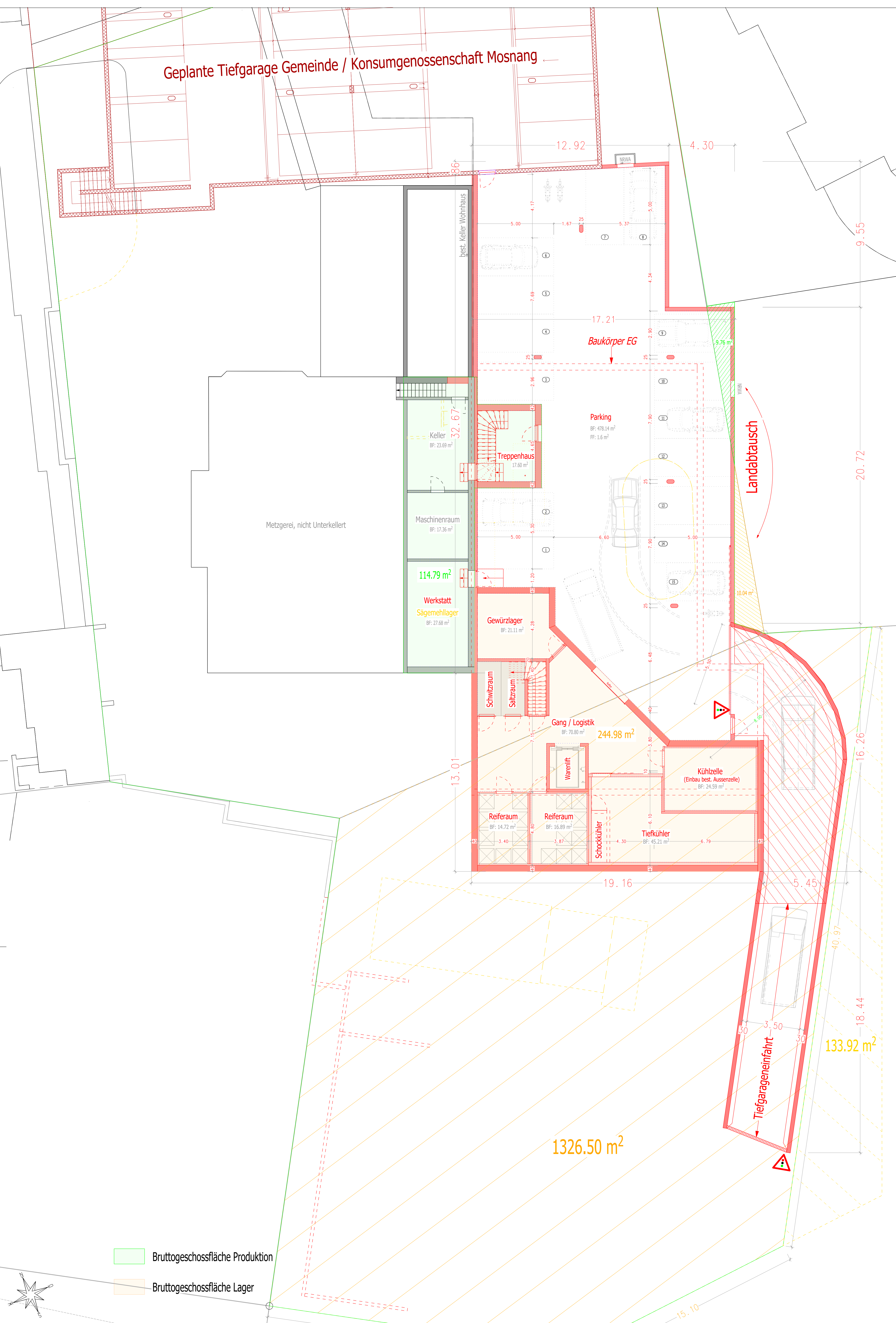


Ansicht Süd



Ansicht Ost

Geplante Tiefgarage Gemeinde / Konsumgenossenschaft Mosnang

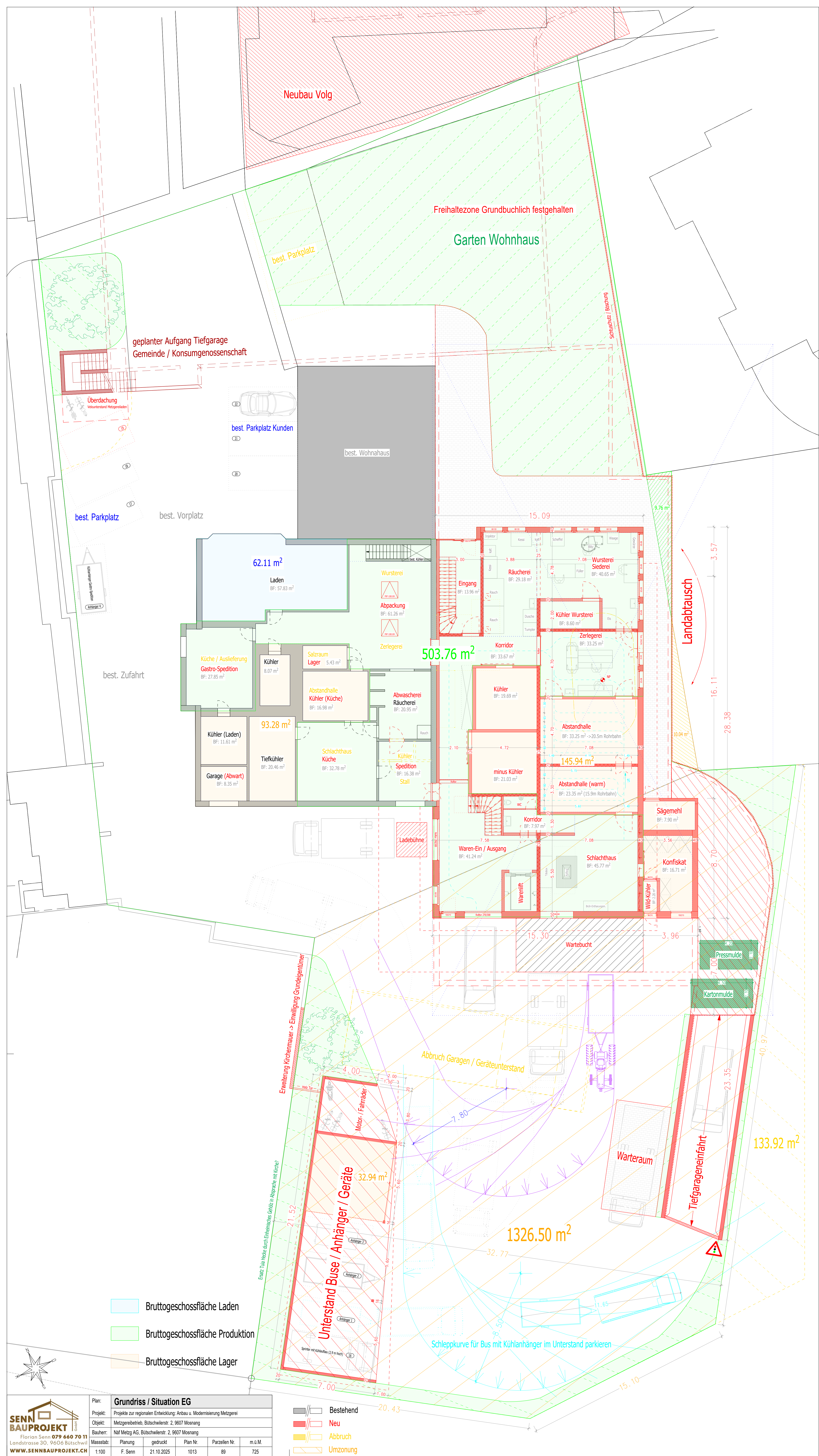


Bruttogeschossfläche Produktion
Bruttogeschossfläche Lager

SENN BAUPROJEKT
Florian Senn 079 660 70 11
Landstrasse 30, 9606 Bütschwil
WWW.SENNBAUPROJEKT.CH

Plan:	Grundriss UG				
Projekt:	Projekte zur regionalen Entwicklung: Anbau u. Modernisierung Metzgerei				
Objekt:	Metzgereibetrieb, Bütschwilstr. 2, 9607 Mosnang				
Bauherr:	Naf Metz AG, Bütschwilstr. 2, 9607 Mosnang				
Massstab:	Planung	gedruckt	Plan Nr.	Parzellen Nr.	m.ö.M.
1:100	F. Senn	13.09.2025	1017	89	725

- Bestehend
- Neu
- Abbruch
- Umzonung



SENN

BAUPROJEKT

GmbH

Florian Senn 079 660 70 11

Landstrasse 30, 9606 Bütschwil

WWW.SENNBAUPROJEKT.CH

Plan:

Projekt:

Objekt:

Bauherr:

Masstab:

Grundriss OG / Situation

Projekte zur regionalen Entwicklung: Anbau u. Modernisierung Metzgerei

Metzgereibetrieb, Bütschwilerstr. 2, 9607 Mosnang

Näf Metzg AG, Bütschwilerstr. 2, 9607 Mosnang

Planung

gedruckt

Plan Nr.

Parzellen Nr.

m.ü.M.

1:100

F. Senn

13.09.2025

1018

89

725

Bestehend

Neu

Abbruch

The floor plan illustrates a building complex with several key areas and rooms. The existing building (best. Wohnnhaus) is shown in grey, while the new addition (Neu) is in red. The production area (Bruttogeschossfläche Produktion) is highlighted in green, and the storage area (Bruttogeschossfläche Lager) is in orange. The plan includes a detailed layout of rooms such as the kitchen (Waschen / Trocknen), living room (Aufenthaltsraum), office (Büro Produktion), and various service areas like restrooms (WC Damen, WC Herren) and a technical room (Technik). Dimensions and area calculations are provided for many rooms, and a legend explains the color coding and line styles used throughout the drawing.

geplanter Aufgang Tiefgarage
Gemeinde / Konsumgenossenschaft

best. Wohnnhaus

best. Metzgerei

Terrasse
BF: 50.92 m²

Aufenthaltsraum
BF: 42.26 m²

Pers. Büro / Besprechungsraum
BF: 19.67 m²

WC Damen
BF: 12.89 m²

WC Herren
BF: 12.89 m²

Garderobe / Dusche
BF: 21.47 m²

Garderobe / Dusche
BF: 21.47 m²

Waschen / Trocknen
BF: 26.74 m²

Korridor
BF: 25.782 m²

Büro Produktion
BF: 24.71 m²

Warenlift

Technik
BF: 65.41 m²

301.94 m²

73.63 m²

Landabtausch

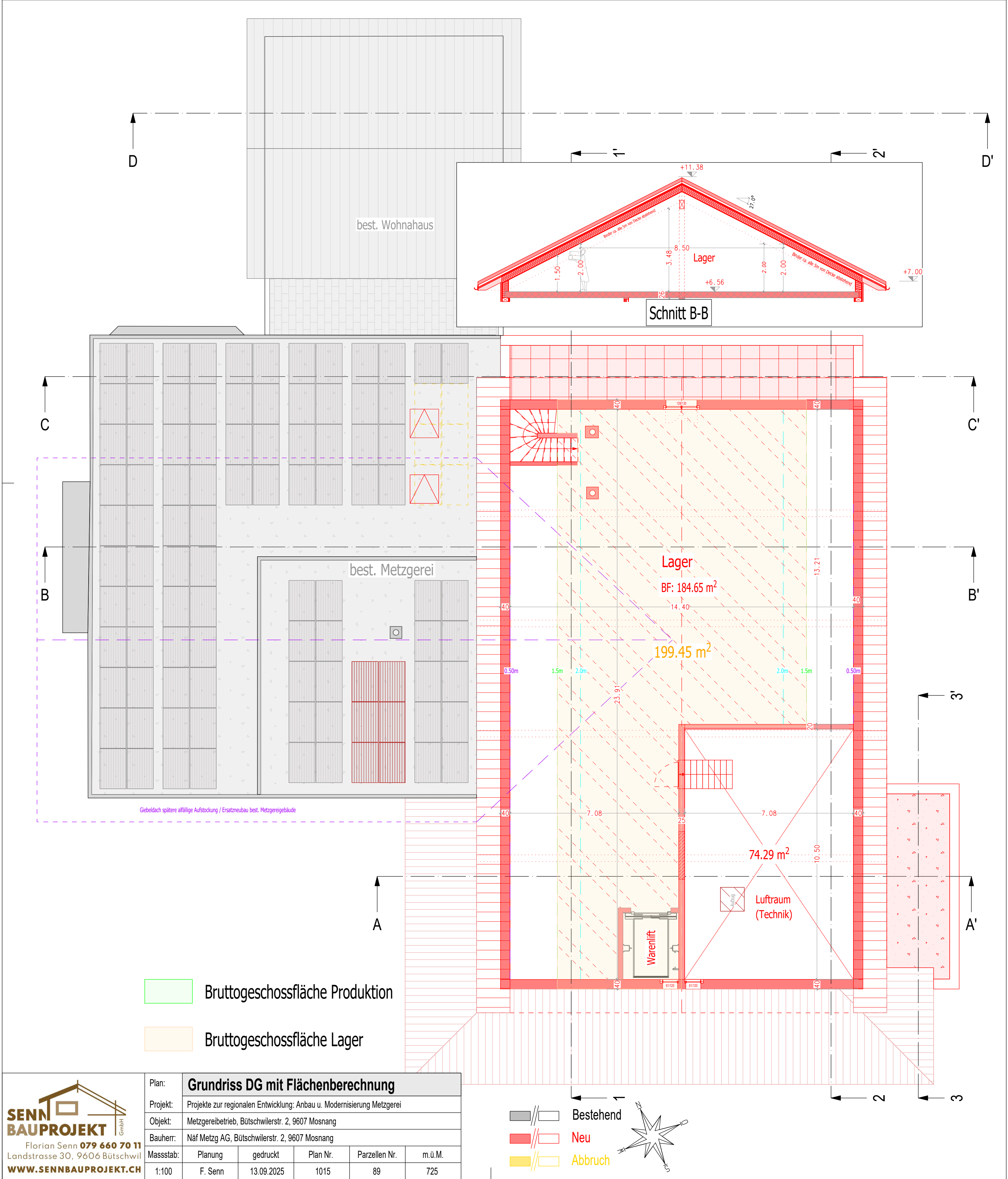
Bruttogeschossfläche Produktion

Bruttogeschossfläche Lager

Bestehend

Neu

Abbruch

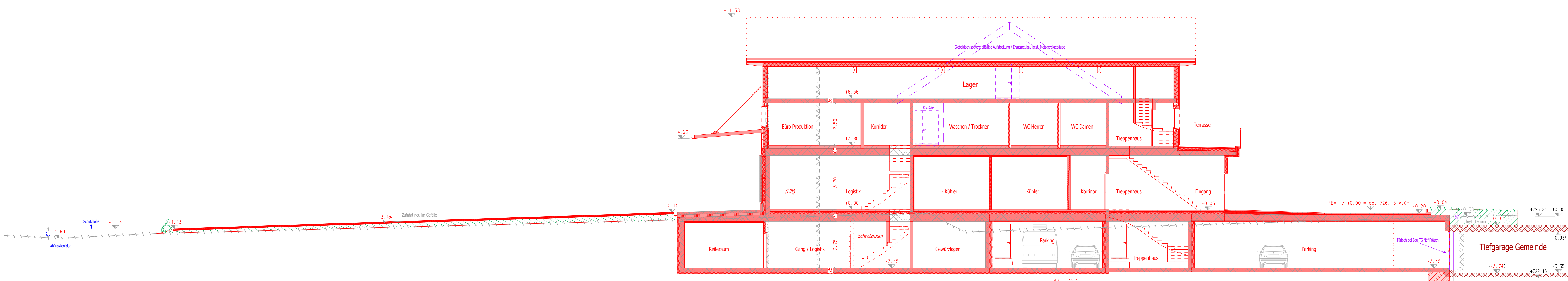


SENN BAUPROJEKT GmbH Florian Senn 079 660 70 11 Landstrasse 30, 9606 Bütschwil WWW.SENNBAUPROJEKT.CH	Plan:	Grundriss DG mit Flächenberechnung				
	Projekt:	Projekte zur regionalen Entwicklung: Anbau u. Modernisierung Metzgerei				
	Objekt:	Metzgereibetrieb, Bütschwilerstr. 2, 9607 Mosnang				
	Bauherr:	Näf Metzg AG, Bütschwilerstr. 2, 9607 Mosnang				
	Massstab:	Planung	gedruckt	Plan Nr.	Parzellen Nr.	m.ü.M.
	1:100	F. Senn	13.09.2025	1015	89	725

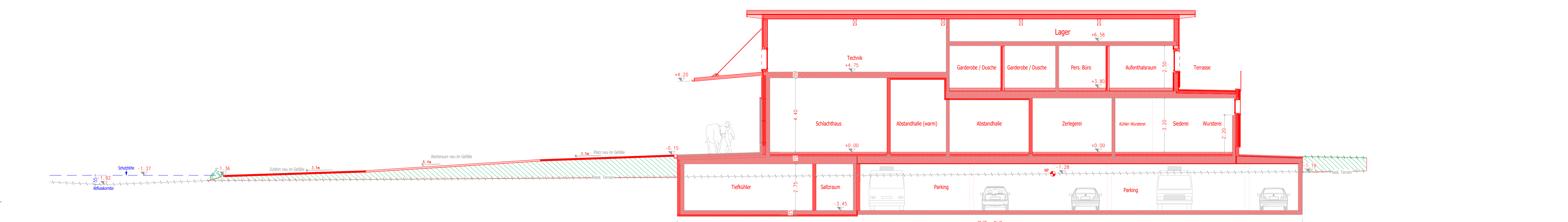
Bestehend

Neu

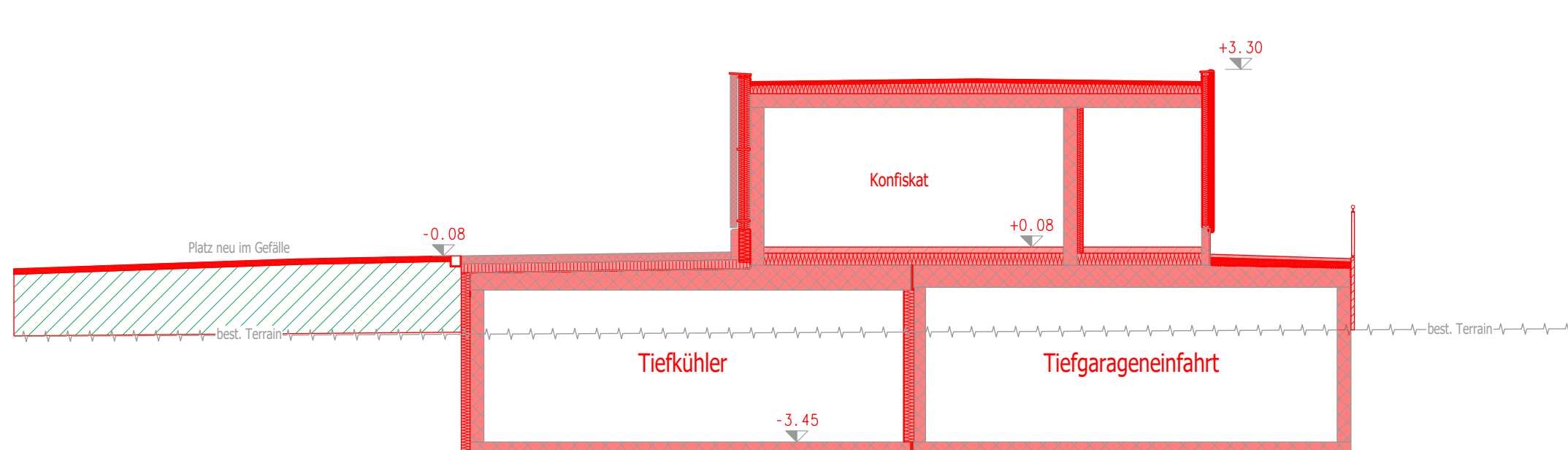
Abbruch



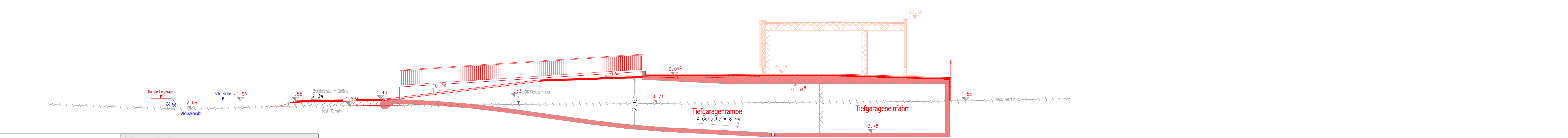
Schnitt 1-1



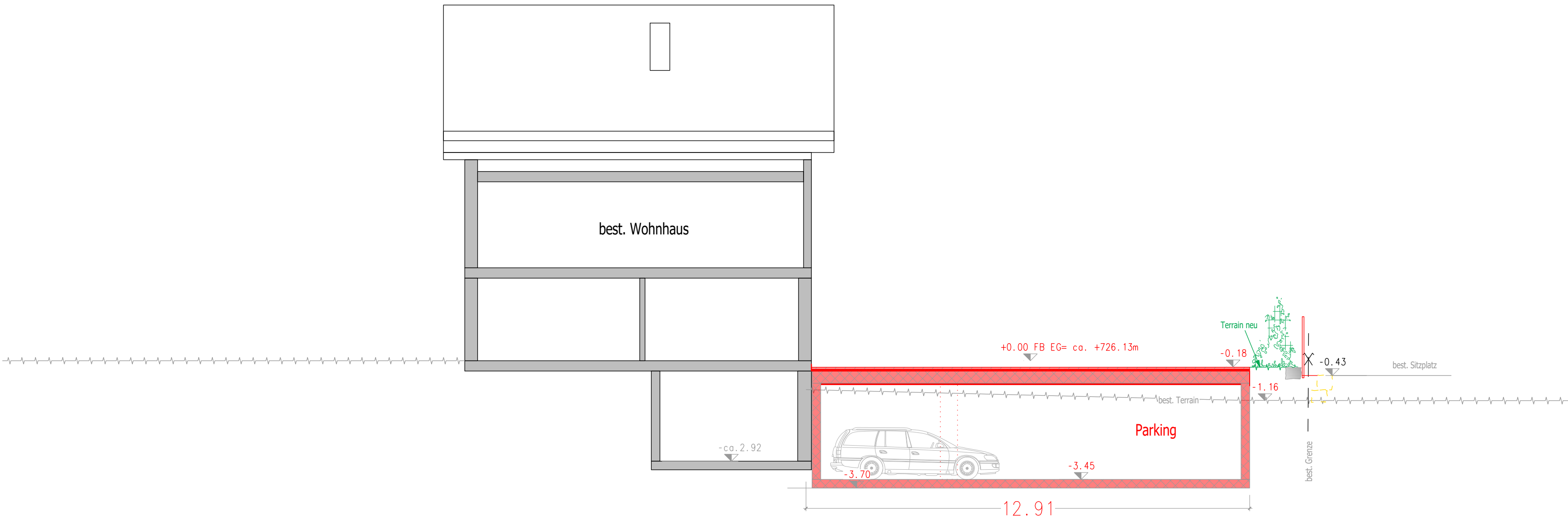
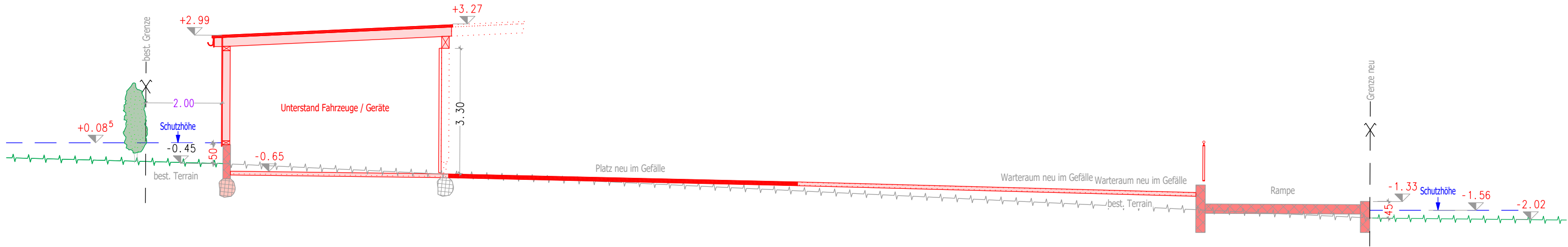
Schnitt 2-2



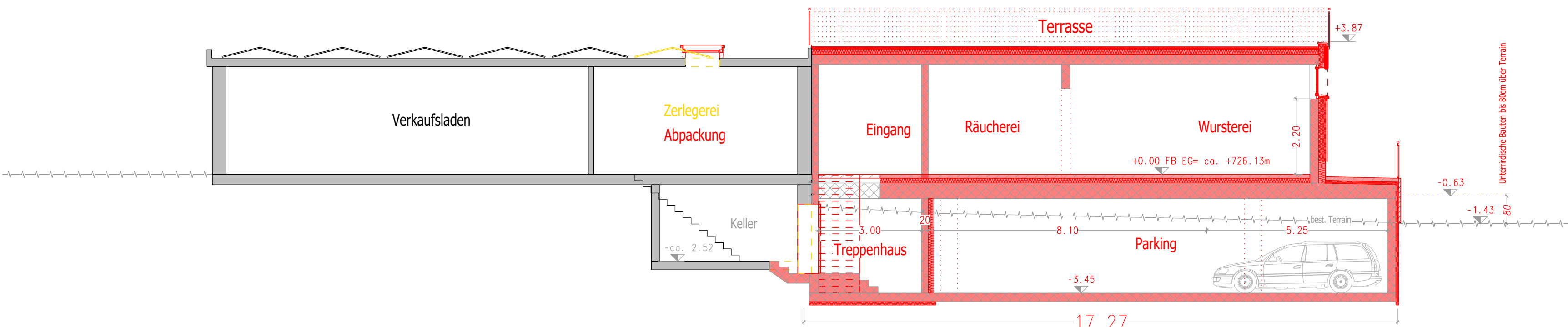
Schnitt 3-3



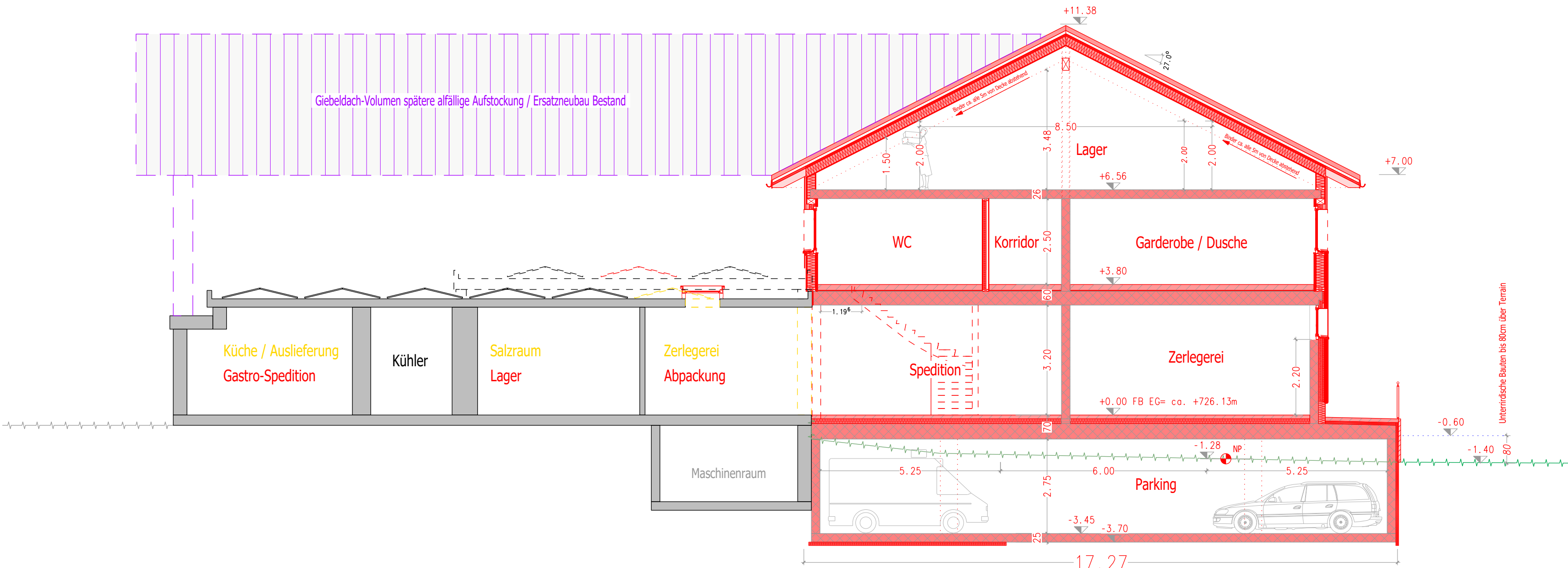
Schnitt 4-4



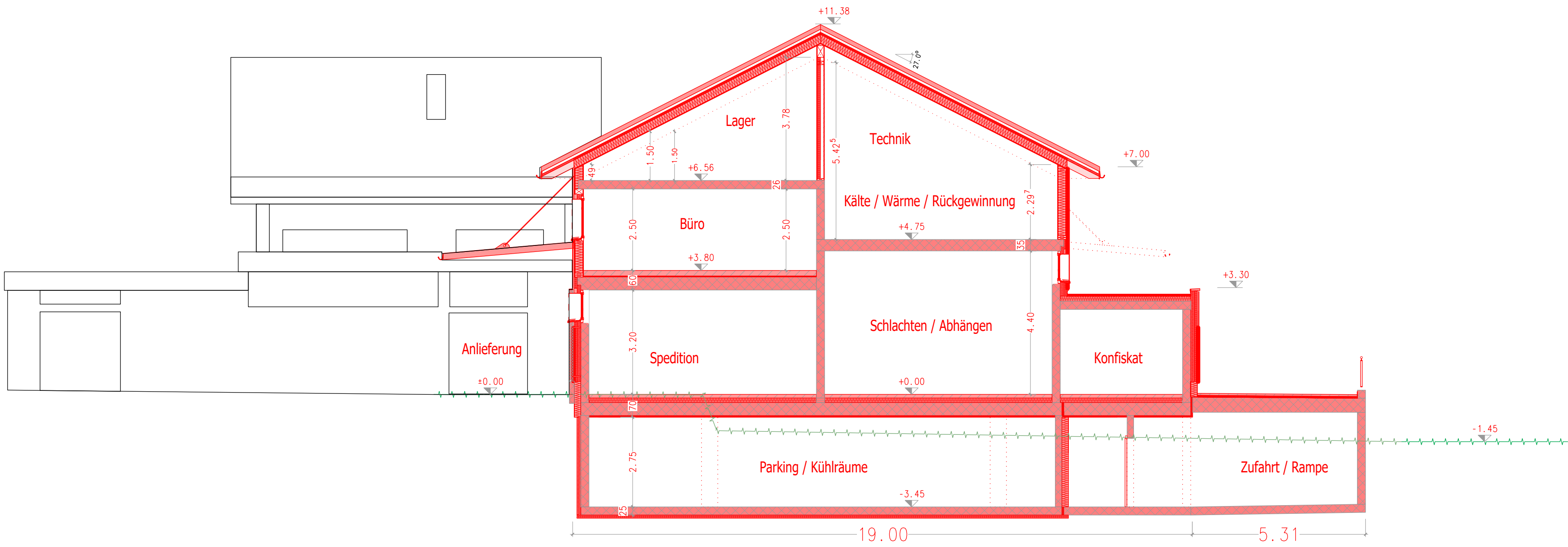
Schnitt D-D



Schnitt C-C



Schnitt B-B



Schnitt A-A



PREISIGARTEN

Umgebungsplan /-Konzept
M 1:100

gez: 09.09.2024/dp, rev. 18.10.2024
rev. 12.12.2024, rev. 03.09.2025
Papierformat: 2x2 A2-Hoch

Die Bauherrschaft
Näf Metzg AG
Bütschwilstrasse 2
9607 Mosnang

Das Bauprojekt
Projekte zur regionalen Entwicklung:
Anbau u. Modernisierung Metzgerei
Metzgereibetrieb
Bütschwilstrasse 2
8607 Mosnang

Parzelle Nr. 89

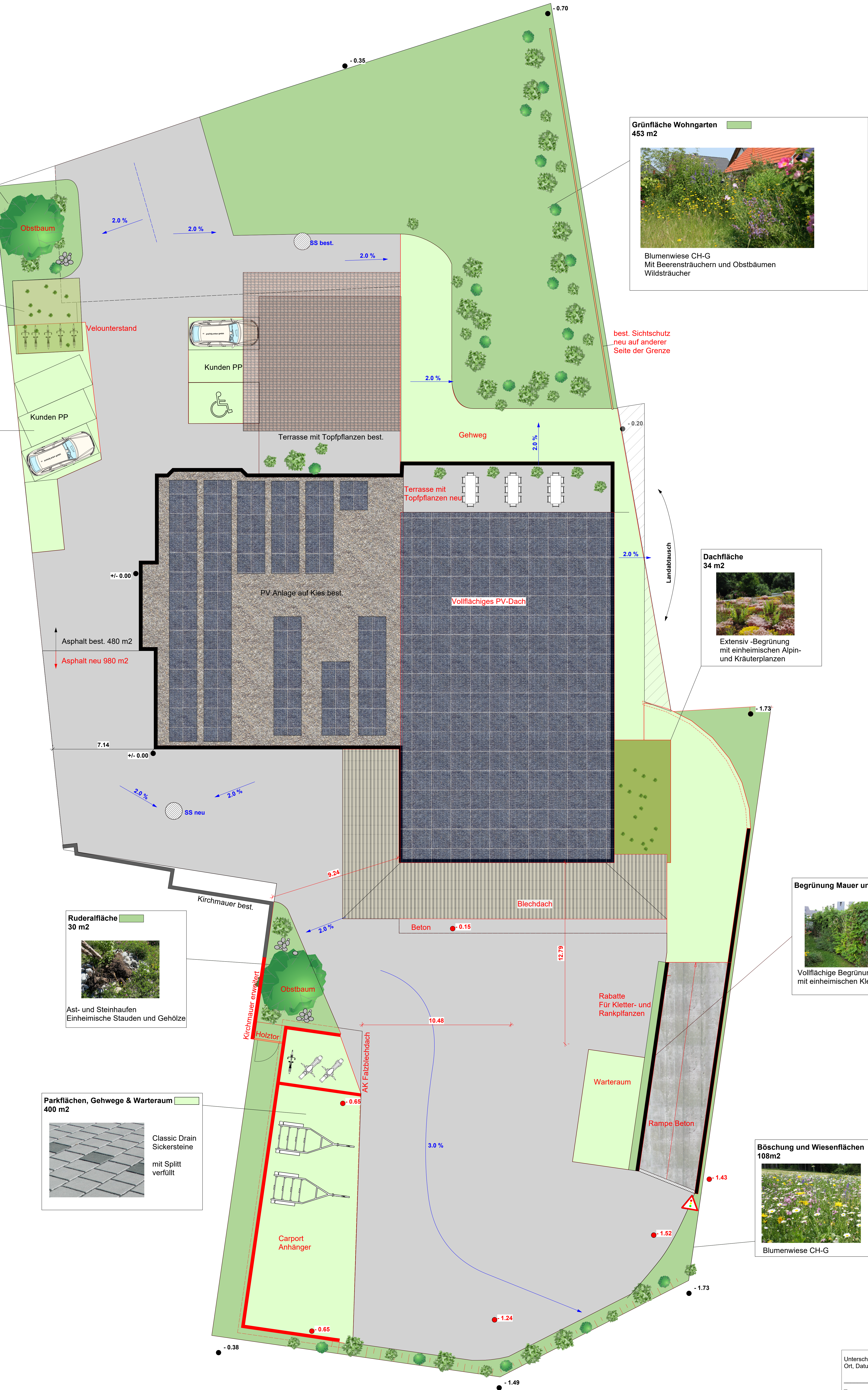
Projektverfasser
Preisig Arten GmbH
Duggisholz 218
8363 Bichelsee

www.preisigarten.ch

Begrünungskonzept:

Um trotz vieler versiegelter Flächen ein Maximum an Biodiversität zu erreichen, werden gezielte Massnahmen ergriffen.

In den Wildhecken finden viele Wildtiere und Insekten Unterschlupf und Nahrung. Wo möglich werden versickerungsfähige Beläge eingesetzt. Gründächer und vertikale Gärten bieten Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Vögel. Sie verbessern nicht nur die Luftqualität, sondern schaffen auch Rückzugsorte für einheimische Arten.



Stand Projektierung

Farb- und Materialkonzept aussen



Bauherrschaft:

Näf Metzg AG
PRE Anbau Metzgerei
Bütschwilstr. 2
9607 Mosnang
Tel: 079 906 03 48

Verfasser:

Senn Bauprojekt GmbH
Florian Senn
Landstrasse 30
9606 Bütschwil
Tel: 079 660 70 11

Ort, Datum:

Mosnang, 12.12.2024

Bauherr + Grundeigentümer:

Projektverfasser:

PRE Anbau u. Modernisierung Metzgerei, Näf Metzg AG, Bütschwilstr. 2, 9607 Mosnang

Bauteil	Material	Farbe	Bemerkung
Anbau:			
Bedachung Hauptdach	PV-Module, Glas	schwarz / anthrazit	vollflächiges PV-Dach
Untersicht Hauptdach	Fichte/Tanne	weiss Lasert	
Bedachung Flachdach Ost	Kiesgranulat mit Begrünung	natur	
Bedachung Vordach	Trapezblech, Swiss Panel SP 45/150	umbragrau RAL 7022	
Konstruktion Vordach	Stahl verzinkt u. einbrennlackiert	umbragrau RAL 7022	
Spenglerbleche, Rinnen, Rohre	CNS matt plus	grau	
Hauptfassade	Eternit Clinar, 150mm Fachweite	Amber 723	wird bemustert
Fassadensockel	Sockelplatte Beton/Eternit	betongrau	
Fensterzargen	Aluzarge mit Spiegel	umbragrau RAL 7022	
Fenster	Kunststoff-Metall	umbragrau RAL 7022	
Türen	Aluminium einbrennlackiert HWF	umbragrau RAL 7022	
Geländer	Stahl verzinkt u. einbrennlackiert	umbragrau RAL 7022	
Fassade Hof "Schlachthaus Bereich"	Sichtbetonelemente, Oberfläche glatt	betongrau	
Fenstergewände Schlachthaus	Sichtbetonelemente, Oberfläche glatt	betongrau	
Fenster Schlachthaus	Kunststoff-Metall	graualuminium RAL 9007	
Tore/Türen Schlachthaus	Aluminium einbrennlackiert HWF	graualuminium RAL 9007	
Unterstand:			
Bedachung	Stehfalzblech Prefa/Kupfer	braun	
Fassade	Deckleistenschrim Fi/Ta	grau-braun	
Sockel	Beton	grau	

OBJEKT: NEUBAU /ANBAU METZGEREI NÄF AG, 9607 MOSNANG; OJB. NR. 241/37
BAUHERR: METZGEREI NÄF METZG AG, BÜTSCHWILERSTR. 2, 9607 MOSNANG
PROJEKTLLEITER / PLANER: SENN BAUPROJEKT GMBH, LANDSTR. 30, 9606 BÜTSCHWIL
ARCHITEKT: BRUNO BOSSART, DIPL. ARCH. HBK/GHK/BSA, FLORASTR. 37, 9200 GOSSAU

ERLÄUTERUNGEN ZUM PROJEKT

Ausgangspunkt und Bauaufgabe

Als architektonischer Berater der Gemeinde Mosnang habe ich das Projekt von Anfang an betreut. Es war mein Anliegen, dass der vorgesehene Ausbau der Metzgerei Näf gut ins Ortsbild mit der benachbarten Kirche passt. In sehr enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Mosnang, der kt. Denkmalpflege, Herrn Näf von der Metzgerei und dem Planer, Herrn Senn, ist ein Projekt entstanden, das die betrieblichen Vorgaben, aber auch die Anforderungen an das geschützte Ortsbild erfüllt.

Aus den Erklärungen zum geplanten Bauvorhaben der Fa. Näf Metz AG geht hervor, dass die in den 1970er Jahren erbauten Räumlichkeiten nicht mehr zeitgemäss sind und die Platzverhältnisse zu einschränkend sind für einen zukunftsgerichteten Metzgereibetrieb. Ein Neubau ist unumgänglich. Die Traditions-Metzgerei von 1896 soll im Dorf bleiben – sie trägt im Dorfszentrum zur wichtigen Identifikation mit Mosnang bei. Für eine zeitgemässe Metzgerei soll ein Neubau neben dem gut 55-jährigen Flachdachbau der Metzgerei entstehen. Ein optimaler Ablauf bei der Fleischverarbeitung, aber auch das nicht allzu grosse Grundstück engen den architektonischen Spielraum stark ein. Der «Gebäude-Abdruck» in der Form eines länglichen Gebäudes ergibt sich aus diesen Begebenheiten. Aus den Erläuterungen der Näf Metz AG besteht der Betriebsablauf aus Anlieferung, Schlachtung, Fleischverarbeitung, Auslieferung der Fleischprodukte, aber auch der Bedienung des hauseigenen Metzgereiladens.

Ortsbaulicher Eingriff – Situation und Gebäudevolumen

Das Grundstück des Neubaus der «Metzg» befindet sich in der Dorfstruktur in der zweiten Gebäudereihe, in unmittelbarer Nähe zur Kirchenanlage. Für das Betriebsgebäude ist das Grundstück östlich des heutigen Fleischverarbeitungs-Gebäudes vorgesehen.

Das Gebäude gliedert sich in:

- Untergeschoss mit Tiefgarage für Parkplätze der Angestellten sowie für Nebenräume der Metzgerei.
- Erdgeschoss mit dem Schlachtbetrieb, den Räumen für die Fleischverarbeitung sowie den Kühlräumen und der Warenauslieferung.
- Obergeschoss mit Räumen für das Personal, das Büro, die Technik, die Toiletten sowie Waschen/Trocknen.
- Dachgeschoss dient als Lager.

Der ehemalige Metzgereitrakt wird nach Bezug des Neubaus für die weitere Fleischverarbeitung umgenutzt. Der Verkaufsladen bleibt an gewohnter Stelle erhalten. Die komplexen Arbeitsabläufe eines zukunftsgerichteten Metzgerei-Betriebes sollen konzentriert in einem kompakten Betriebsgebäude ausgeführt werden. Das Gebäude-Volumen weist ein Satteldach auf mit der für Gewerbebauten üblichen Dachneigung. In Form und Ausdruck entspricht das Metzgerei-Gebäude seinem inneren Zweck – eine angemessene Bescheidenheit und Zurückhaltung prägen das Gebäude der zukünftigen «Metzg».

Umgebung vor dem geplanten Neubau

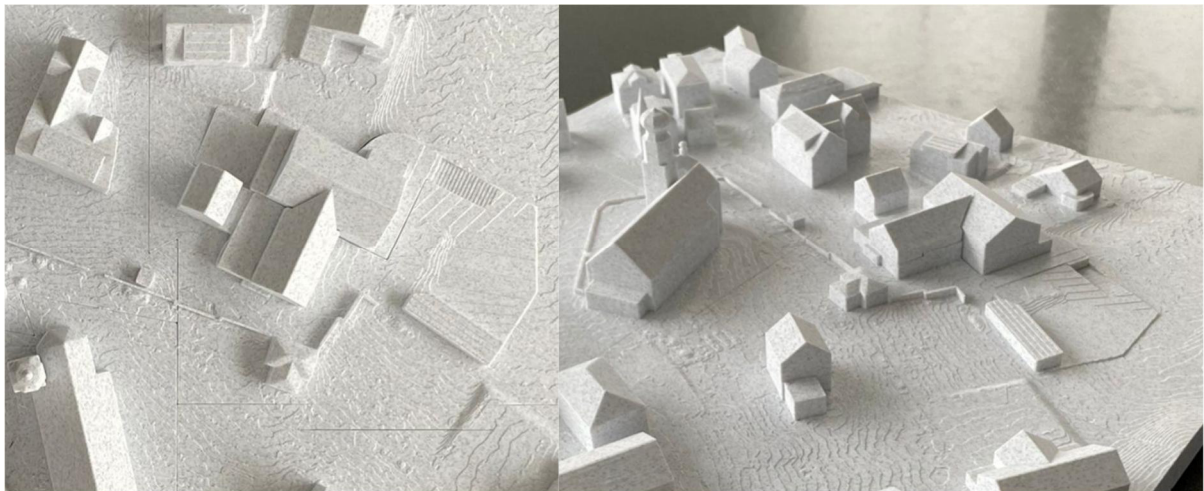
Die Anlieferung zum neuen Metzgereibetrieb ist schmal. Daher ist der grosse Vorplatz notwendig, damit die Anlieferung des Schlachtviehs, aber auch die Auslieferung der Fleischprodukte optimal funktionieren – Die schmale Zufahrt macht den grossen Platz für wenden und Kreuzen von LKW's / Traktoren notwendig. Der grosse Vorplatz wird gegen das Friedhof-Areal hin durch ein offenes eingeschossiges Gebäude für betriebsinterne Fahrzeuge abgeschlossen. Im Osten des Vorplatzes führt die offene Rampe ins Untergeschoss zur Tiefgarage. Dort befinden sich die erforderlichen Parkplätze für die Angestellten, die bekanntlich auf dem Land mit dem Auto zur Arbeit fahren. Aber auch Räume für den Produktionsbetrieb sind im UG angeordnet.

Architektonische Gestaltung – Fassade und Dach

Das Erdgeschoss wird in Massivbauweise ausgeführt, weil die Oberflächen der Räume für die Fleischverarbeitung sehr robust sein müssen. Der Aufbau des Gebäudes im Erdgeschoss erfolgt zweischalig: Innenwände Beton, Isolation und äussere grossformatige Beton-Elemente. Das Ober-/Dachgeschoss werden als Hybridbau, mit Aussenwänden in Holz ausgeführt: Die Holzbau-Elemente der Wände werden mit horizontalen Faserzement-Platten eingekleidet. Da der Metzgerei-Betrieb sehr viel Strom benötigt, wird die ganze Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage bedeckt. Das Vordach schützt den An- und Auslieferungs-Bereich des Metzgerei-Gebäudes. Der Grundriss resultiert aus den vorgegebenen Abläufen des Metzgerei-Betriebes – von daher ist die Lage der Fenster vorgegeben. Damit diese festgesetzten Fenster nicht unregelmässig und «isoliert lochartig» in der Fassade wirken, werden sie zu Fensterbändern zusammengefasst. Dies erzeugt Fenstergruppen, die ein massstabgerechtes Fassadenbild bewirken. Es wurde darauf geachtet, dass die Giebelfassaden im oberen Teil einen symmetrischen Aufbau haben – dies stabilisiert und harmonisiert diese Fassaden.

Zukünftige Entwicklung des Metzgerei-Gebäudes

Wie erwähnt, ist beabsichtigt, den in die Jahre gekommenen Metzgereitrakt zu revitalisieren. Es wurden auch Überlegungen angedacht, wie eine spätere Aufstockung aussehen könnte. Ein Giebeldach-Volumen, das beispielsweise quer zum Projekt gebaut würde, könnte zukünftig die ortsbauliche Situation sogar verbessern. Diese Aufstockung ist in den Modellfotos gut ersichtlich.



Schlussbemerkung

Die kt. Denkmalpflege, vertreten durch Frau Zangger, wurde frühzeitig konsultiert – wichtige Impulse sind in die Planung eingeflossen. Die Rückmeldung der kt. Denkmalpflege soll positiv ausgefallen sein. Dank der sehr guten Zusammenarbeit aller Beteiligten ist ein Projekt entstanden, das die Anforderungen aus betrieblicher Sicht aber auch die Anforderungen des Ortsbildschutzes sehr gut vereint. Nach meiner Ansicht handelt es sich um einen recht gut gestalteten Zweckbau, der die «örtlichen Gegebenheiten» respektiert.

Näf-metzg AG

Neubau einer Schlachthanlage mit geringer Kapazität inkl. Verarbeitung und Produktion

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	1
1.1	Warum braucht es einen Neubau	1
2	BAUVORHABEN	2
2.1	Standort	2
2.2	Beschreibung	3
3	AUSSENRAUM	4
3.1	Verkehrerschliessung	4
3.2	Wendeplatz	4
3.3	Unterstand und Container	5
3.4	Tiefgarage (Zufahrt und Einfahrt)	5
3.5	Parkplätze	5
3.6	Verkehrsbelastung	5
4	INNENRAUM	6
4.1	Tiefgarage (Nutzung)	6
4.2	Erdgeschoss	6
4.3	1. Obergeschoss	6
4.4	Dachgeschoss	6

1 Ausgangslage

Im Jahre 1970 wurde die jetzige Näf-metzg AG in Mosnang erbaut. 1985 übernahm Albert Näf die Metzgerei. Gemeinsam mit seinen Mitarbeitenden betrieb er neben der Schlachtereie und Verarbeitung mit Fleischtheke auch eine Kundenmetzgerei sowie ein Catering. Dies alles erfolgreich, sodass die Metzgerei umsatz- und stellenmässig stetig wachsen konnte. 2021 traten die drei Söhne und somit die nächste Generation die Nachfolge an. Im Jahr 2023 kam die Filiale in Wil dazu. Dies hat zur Folge, dass die Näf-metzg AG mittlerweile über 17 Angestellte beschäftigt. Dies bedeutet ein Wachstum von 600 Stellenprozent im Jahr 1985 auf rund 2'000 Stellenprozent bis ins Jahr 2024.

Auch wenn die Abläufe in der Metzgerei eingespielt sind, ist die Infrastruktur in den 1970 erbauten Räumlichkeiten nicht mehr zeitgemäss und die Platzverhältnisse eng. Damit das Geschäft weiterhin mit diesen drei Ausrichtungen, Schlachtereie/Produktion, Verkauf und Catering betrieben werden kann, ist deshalb ein Neubau zwingend notwendig. Dieser ist eine wichtige Grundlage für die junge Generation, welche den Betrieb 2021 übernommen hat.

Bereits im vergangenen Jahr musste aus Kapazitätsgründen eine temporäre Lösung für Kühlmöglichkeiten gefunden werden. Dies wurde mit einer Art Container ausserhalb des Gebäudes gelöst. Dafür erhielt die Näf-metzg AG, mit Hinblick auf einen geplanten Neubau, eine provisorische Bewilligung. Ebenfalls aufgrund der Platzverhältnisse hat die Näf-metzg AG, in einem ca. fünf Fahrminuten entfernten Gebäude, 200m² für das Trockenlager angemietet.

Geplant ist eine Schlachthanlage mit geringer Kapazität inklusive Produktions-, Lager- und Verarbeitungsräumen sowie Parkplätzen für die Mitarbeitenden. Der Standort am Dorfrand von Mosnang ist ideal, da die Lärmemissionen die Dorfbewohner nicht belasten. Weiter kann am Konzept «Der Metzger im Dorf seit 1896» festgehalten werden. Dies bedeutet nicht nur den Erhalt einer mehr als 120-jährigen Tradition, sondern auch Arbeitsplätze für die Region sowie eine Stärkung der Gemeinde als Wohnort.

1.1 Warum braucht es einen Neubau

Die jetzige Metzgerei ist über 50jährig. Die Abläufe sind zum Teil sehr beengt und nicht auf die jetzige Kapazität ausgelegt. Dazu kommen weitere Punkte:

- Infrastruktur für Mitarbeitende ist nicht mehr zeitgemäss
- Tierschutznormen können zwar noch erfüllt werden, aber längerfristig ist dies kritisch
- Hygienevorschriften können zwar noch erfüllt werden, aber längerfristig ist dies ebenfalls kritisch
- Eine Produktivitäts- und Effizienzsteigerung ist in den jetzigen Räumlichkeiten nicht möglich
- Integration der temporären Flächen (Container und Trockenlager) in den Neubau

Kann der Neubau nicht realisiert werden, ist die Zukunft der Näf-metzg AG als Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb in Frage gestellt.

2 Bauvorhaben

2.1 Standort

Die Näf-metzg AG plant einen Neubau angrenzend an die bestehend Metzgerei. Die Räumlichkeiten in den alten Gebäuden werden für das Catering und Engros-Richterei / Verpackerei umgenutzt. Der Verkaufsladen bleibt in seiner jetzigen Form bestehen.

Amtliche Vermessung Gde

Situation 1:500



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'720'978, 1'246'896

2.2 Beschreibung

Der Neubau umfasst alles, was es für die Schlachtung, Zerlegung und Verarbeitung benötigt. Auch der Produktionsbereich für Rauch- und Wurstwaren wird integriert und vergrössert.



Ablauf an einem Schlachttag (immer montags)

- Anlieferung der Tiere durch die Landwirte mit PW & Anhänger oder Traktor & Anhänger
- Tierarzt kontrolliert bei der Lebendschau, ob die Tiere gesund sind
- Schlachtung
- Tierarzt kontrolliert bei der Fleischschau, ob das Fleisch die Vorschriften erfüllt
- Zerlegung und Weiterverarbeitung

Die Schlachtungen erfolgen jeweils am Montagvormittag und es werden ca. 21 Tiere geschlachtet, was in etwa 375 Schlachteinheiten pro Jahr entspricht.

3 Aussenraum

3.1 Verkehrserschliessung

Die Zufahrt zur Metzgerei für die Landwirtinnen und Landwirte aus der Region mit Traktor und Anhänger oder PW und Anhänger, aber auch für Lieferanten, Kundinnen und Kunden, welche Gerätschaften abholen sowie die Mitarbeitenden erfolgt über die Bütschwilstrasse und Postplatz. Von dort fahren die Fahrzeuge entlang der Kirchenmauer, am Neubau vorbei und gelangen dann auf den geplanten Wendeplatz, wo das Fahrzeug für die Rückfahrt gewendet wird, da das Gebäude nicht umfahren werden kann.

3.2 Wendeplatz

Durch den Neubau entsteht bei der Zufahrt zur Anlieferung der Metzgerei eine S-Kurve. Aufgrund ihres geringen Radius kann diese aus Sicherheitsgründen nicht rückwärts befahren werden. Aus diesem Grund ist die Einrichtung eines größeren Wendeplatzes zwingend erforderlich. Damit ein LKW auch dann problemlos wenden kann, wenn ein weiteres Fahrzeug gleichzeitig be- oder entladen wird, sind sowohl ein zusätzlicher Warteplatz als auch ausreichend Raum zum Wenden unabhängig von den Be- und Entladeflächen unabdingbar.

Am Schlachttag werden viele Tiere gleichzeitig angeliefert, damit der Tierarzt die Lebendbeschau innerhalb einer zumutbaren Frist durchführen kann.

Zusätzlich zur Tieranlieferung erfolgen am Montag nach dem Wochenende – dem Schlachttag -viele Rückschiebungen von Veranstaltungen o.ä. Zudem finden zahlreiche Auslieferungen mit den Lieferbussen der NÄF-metzg AG an Engros-Kunden statt. Diese Umstände verstärken das ohnehin hohe Verkehrsaufkommen und unterstreichen die Notwendigkeit ausreichender Flächen im Interesse der Verkehrssicherheit.

Im südlichen Teil wurde die Dimension des Wendeplatzes auf das notwendige Minimum reduziert, sodass das Wenden, das Rückwärtsrangieren und das Einparken in den Unterstand mit Bus und Anhänger für die Mitarbeitende zumutbar ist. Auch die Zufahrt zur Tiefgarage soll jederzeit frei befahrbar sein.



3.3 Unterstand und Container

Auf der linken Seite des Wendeplatzes ist ein Unterstand für Gerätschaften wie Grill, Fritteusen, Kühlanhänger und anderes Mobiliar geplant, welches die Näf-metzg AG bereits jetzt an ihre Kundschaft vermietet. Diese sind Teil des Cateringservices. So kann die Kundschaft bei Bedarf das bereitgestellte Material selbstständig abholen und nach dem Gebrauch retournieren.

Zudem dient der Unterstand auch als Veloparkplatz, ist ein idealer Sichtschutz und reduziert die Lärmemissionen.

Der Entsorgungscontainer ist neu oberhalb der Tiefgarageneinfahrt positioniert. Diese Anordnung gewährleistet eine optimale Nutzung der Fläche und ermöglicht es, den Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gebäude reibungslos in den Betriebsablauf zu integrieren.

3.4 Tiefgarage (Zufahrt und Einfahrt)

Um die Platzverhältnisse optimal auszunutzen ist eine Tiefgarage geplant. Ursprünglich war die Zufahrt über die Tiefgarage der Konsumgesellschaft geplant. Leider haben die statischen Abklärungen ergeben, dass dieses Vorhaben auf Grund der zu geringen Einfahrtshöhe nicht möglich ist. Weshalb die Zufahrt über den Wendeplatz, wie oben beschrieben erfolgen muss.

Die Tiefgarage wird mit PW's und Auslieferfahrzeuge, welche aufgrund des Kühlaggregats höher sind als normale Fahrzeuge, befahren. Damit der Neigungswinkel der Einfahrt stimmt, ist aufgrund des Höheunterschiedes eine etwas längere Einfahrt als üblich notwendig.

3.5 Parkplätze

Die aktuelle Parkplatzsituation ist für die Mitarbeitenden eine Zumutung. Nördlich des Wohnhauses wird derzeit doppelreihig parkiert. Mit der geplanten Tiefgarage soll Abhilfe geschaffen werden. Die derzeit vorhandenen 11–14 Mitarbeiterfahrzeuge sowie die 5 Betriebsfahrzeuge sollen in der neuen Tiefgarage unterirdisch Platz finden. Da das Rangieren mit den 4 vorhandenen Kühlanhängern in einer Tiefgarage nicht möglich ist, wird für diese ein oberirdischer Unterstand benötigt. Dieser schützt die Anhänger im Winter vor Schnee / Eis und sorgt im Sommer durch Beschattung für eine effizientere Kühlung. Die bestehende Parkplatzfläche nördlich des Wohnhauses soll zurückgebaut und renaturiert werden, um zusätzliche Grünfläche zu schaffen.

3.6 Verkehrsbelastung

Auch nach dem Umbau ist montags im Durchschnitt mit rund acht Tierlieferungen zu rechnen. Hinzu kommen die Mitarbeitenden sowie die Anlieferungen und Abtransporte, die sich im heutigen Rahmen bewegen. Zwar ermöglicht der Ausbau eine höhere Verarbeitungskapazität, im Vordergrund steht jedoch die zwingend notwendige Modernisierung des Betriebs. Durch den Anbau und die dadurch steigenden Kapazitäten werden die einzelnen Lieferungen zwar grösser ausfallen, insgesamt bleibt das Verkehrsaufkommen jedoch vergleichbar mit heute.

4 Innenraum

4.1 Tiefgarage (Nutzung)

In der Tiefgarage befinden sich neben den Parkplätzen für die Mitarbeitenden und Lieferfahrzeuge auch Lager sowie Reiferäume und Tiefkühler.

4.2 Erdgeschoss

Die gesamte Schlachtung muss auf einer Ebene im Erdgeschoss erfolgen. Denn Aufgrund der Abläufe (Anlieferung, Schlachtung, Zerlegungen und Verarbeitung) ist eine Aufteilung auf mehrere Ebenen betrieblich nicht effizient, wenn grosse Fleischmengen im Prozess mit dem Lift nach oben oder unten verschoben werden müssen. Bei der Arbeit auf mehreren Ebenen müssen die Mitarbeitenden längere Wege zwischen den einzelnen Arbeitsschritten absolvieren. Weiter braucht es für die Reinigung in einer Metzgerei sehr viel Wasser. Um dieser Feuchtigkeit standzuhalten, gibt es spezielle Anforderungen für den Ausbau der Räume. Erfahrungen aus mehrstöckigen Betrieben haben gezeigt, dass dies bereits nach kurzer Zeit zu Problemen führen kann.

4.3 1. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein zeitgemässer Aufenthaltsraum für das Personal sowie Graderoben und die Büroräumlichkeiten. Der Technikraum für den gesamten Neubau befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Dies ist bei Metzgereien üblich, denn aufgrund der unterschiedlichen Raumhöhen in der Produktion (Raum für Schlachtung ist höher, als die Verarbeitung) kann der Platz oberhalb so optimal ausgenutzt werden.

4.4 Dachgeschoss

Wie bereits anfangs erwähnt wird aktuell für das Trockenlager eine Fläche von 200m² zugemietet. Dieses wird mit dem Neubau komplett ins neue Dachgeschoss integriert. Somit befindet sich alles, was die NÄF-metzg AG für ihre Arbeit benötigt unter einem Dach.

Mosnang, 15. September 2025

Die Gebrüder Näf

129.3.014 | TEILZONENPLAN UND SONDERNUTZUNGSPLAN PARZ. NRN. 89 / 1949 | PARKPLATZNACHWEIS

STAND: 1. Oktober 2025

Baureglement (rechtskräftig; 2008): Art. 15 Abs. 1 «Für alle anderen Bauten oder Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN 640 281.»

	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE / VF VERKAUFLADEN IN m ²		BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE PRODUKTION IN m ²		BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE LAGER IN m ²		WOHNHAUS (ANZAHL)
Art	Personal	Kunden	Personal	Kunden	Personal	Kunden	Einwohner
Untergeschoss	-	-	114.79	114.79	247.83	247.83	-
Erdgeschoss	62.11	62.11	503.76	503.76	239.22	239.22	-
1. Obergeschoss	-	-	301.94	301.94	73.63	73.63	-
Dachgeschoss	-	-	-	-	199.45	199.45	-
Total:	62.11	62.11	920.49	920.49	760.13	760.13	1
Erfroderliche MIV-Abstellplätze / 100 m ²	2.0	8.0	1.0	0.2	0.1	0.01	2 Abstellplätze / EFH
Anzahl	1.2422	4.9688	9.2049	1.84098	0.76013	0.076013	2
Summe spezifische MIV-Abstellplätze:	20.09						
Erforderliche Abstellplätze	21.00						

Erfroderliche Velo-Abstellplätze / 100 m ²	2 / 10 Arbeitspl. = 2 / 100 m ²	2.5	0.4	0.1	0.4	0.1	1 pro Zimmer
Anzahl	1.2422	1.55275	3.68196	0.92049	3.04052	0.76013	5
Summe spezifische Velo-Abstellplätze:	16.20						
Erforderliche Velo-Abstellplätze	17.00						

Die Veloabstellplätze sind nicht verpflichtend nach BauR zu erstellen.





TEILZONEN- UND SONDERNUTZUNGSPLAN PARZ. NRN. 89 / 1949

01. OKTOBER 2025

AUSWERTUNG KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Vorprüfungsbericht bezieht sich auf den Arbeitsstand vom 29. Januar 2025.

- (Z) Zwingende Umsetzung
- (H) Hinweise, Umsetzung fakultativ
Bemerkung: Hinweise, die keine oder nur redaktionelle Anpassungen und Korrekturen nach sich ziehen, werden in der folgenden Tabelle nicht aufgeführt.

3 RAUMPLANERISCHE BEURTEILUNG

THEMA/ KAPITEL	RÜCKMELDUNG VORPRÜFUNG	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
3 Raumplanerische Beurteilung 3.1 Allgemein	Raumplanerische Beurteilung Mitwirkung	
	(Z) Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse sind auszuweisen, der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen. Zudem empfehlen wir den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch im Planungsbericht darzulegen	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
3.3 Abstimmung übergeordnete Grundlagen	Abstimmung übergeordnete Grundlagen Abstimmung kantonaler Richtplan	
	(H) Durch die Umzonung des Betriebs in die GI A und die Einzonung von rund 1'460 m ² in die GI A fällt der Ausbau des Betriebs in die Kategorie Betriebserweiterung der Arbeitszonenbewirtschaftung (Koordinationsblatt «S11 Siedlungsgebiet» in Verbindung mit «S21 Arbeitszonenbewirtschaftung»).	Kenntnisnahme
	(Z) Im kantonalen Richtplan ist der nördliche Teil des Planungsgebietes (heutige Bauzone) dem Siedlungsgebiet «Wohnnutzung» zugewiesen. Im Rahmen der jährlichen Anpassung oder über eine Fortschreibung in spezifisch genannten Fällen ist die «Wohnnutzung» in «Arbeitsnutzung» zu ändern.	Kenntnisnahme Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
	(H) Da es sich vorliegend um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, die Erweiterung unter 5'000m ² liegt und der Bedarf ausgewiesen ist, kann der südliche Planungssperimeter mittels Fortschreibung dem Siedlungsgebiet «Arbeitsnutzung» zugewiesen werden.	Kenntnisnahme Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.



	ABSTIMMUNG KOMMUNALE RICHTPLANUNG (H) Gemäss kommunalem Richtplanblatt «S 3.5.1 Siedlungserweiterungsrichtung Mischnutzung» kann bei nachgewiesenem Baulandbedarf eine Einzonung von Mischzone erwogen werden. Das geplante Vorhaben ist, was die Siedlungserweiterung Richtung Süden betrifft, grundsätzlich mit dem kommunalen Richtplan abgestimmt. Vorliegend ist aber eine Einzonung GI A und somit in die Arbeitszone geplant. Aufgrund der zeitnahen Realisierung (noch vor der Genehmigung der Ortsplanungsrevision) stimmen auch der Zeithorizont (langfristig) und die Verbindlichkeit (Vororientierung) nicht mehr.	Kenntnisnahme Wird bei der nächste Nachführung des kommunalen Richtplans angepasst.
	(H) Gemäss Richtplanblatt «S 4.2.1 Ortsbildschutzgebiete» sind diese und überprüfen und gegebenenfalls im Rahmen der Schutzverordnungsrevision anzupassen. Die Schutzverordnung wird zurzeit überarbeitet, gemäss Entwurf bleibt das Ortsbildschutzgebiet im Planungsgebiet unverändert.	Kenntnisnahme
	Sondernutzungsplan Baulinie Kaplaneiweg (H) Der Sondernutzungsplan wurde am 6. Februar 2023 vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt. Die Gemeinde konnte nach Aufgabe der Poststelle das Grundstück Nr. 51 nördlich des Planungssperimeters erwerben. Im Zuge der Dorikernentwicklung wird ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Parzellen Nm. 51, 89, 1986 und 2090 geplant. Das Bauprojekt ist bewilligt. Mit dem Sondernutzungsplan soll der vergrösserte Raumbedarf nach Art. 29 PBG mittels einer Baulinie grundeigentümergebunden gesichert werden. Der Sondernutzungsplan Kaplaneiweg hat auf die vorliegende Planung keinen Einfluss.	Kenntnisnahme
	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	
	(H) Mosnang ist gemäss ISOS ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung zugewiesen. Das Projekt wurde mit der Denkmalpflege vorbesprochen und bereits angepasst. Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen zu diesem Planstand keine Bemerkungen.	Kenntnisnahme
	Abstimmung übergeordnete Grundlagen Abstimmung mit Ortsplanungsrevision (H) Neuerlasse oder Änderungen von altrechtlichen Sondernutzungsplänen gemäss altem Recht (aBauG) müssen spätestens bis zur öffentlichen Auflage der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG vom AREG genehmigt worden sein. Ab diesem Zeitpunkt können nur noch neurechtliche Sondernutzungspläne nach PBG öffentlich aufgelegt werden. Die Auflage und Genehmigung von Sondernutzungsplänen nach aBauG ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.	Kenntnisnahme



	(Z) Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs von Sondernutzung- und Teilzonenplan durchlaufen die Erlasse des Planverfahren koordiniert. Die Erläuterungen unter Ziff. 3.3. h) gelten somit auch für den Teilzonenplan. Ein Teilzonenplan setzt ein öffentliches Interesse voraus und es ist nachzuweisen, dass die geplante Einzonung keine präjudizierende Wirkung auf die anstehende Ortsplanungsrevision hat. Die beiden Punkte sind im Planungsbericht nachzuweisen.	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
	(H) Ab dem Tag der öffentlichen Auflage der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG können bereits neurechtliche Sondernutzungspläne nach PBG öffentlich aufgelegt werden; diese können vom AREG unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG auch genehmigt werden. Somit treten solche neurechtlichen Sondernutzungspläne also erst mit Inkrafttreten der neuen Rahmennutzungsplanung nach PBG in Kraft. Wichtig ist ausserdem: Gemeinden, welche mit Rekursen gegen den neuen Rahmennutzungsplan nach PBG konfrontiert sind, können das Bau- und Umweltdepartement darum ersuchen, die nicht angefochtenen Teile des neuen Rahmennutzungsplans vorzeitig in Kraft zu setzen.	Kenntnisnahme
3.4 Erschliessung und Parkierung	(H) Die Erschliessung der Bauzone ist Sache der Gemeinde. Das Strasseninspektorat beurteilt wegen fehlender Strassenklassierung die Erschliessung als nicht hinreichend. (vgl. Strassenpolizeiliche Stellungnahme, Beilage). (Art. 11 PBG)	Kenntnisnahme
	(H) Das Tiefbauamt, Abteilung Mobilität und Planung, weist darauf hin, dass nördlich der Parzelle Nr. 89 der Kaplaneiweg verläuft. Ein Bereich davon liegt im Projektperimeter. Falls der Weg in seiner Lage im Zuge des Projektes angepasst werden sollte, ist die klassierte Fläche im Rahmen eines Teilstrassenplanverfahrens anzupassen. (Art. 26 PBG)	Die Perimeterabgrenzung erfolgt zweckmässig entlang der Parzellengrenze. Der Kaplaneiweg wurde im Sondernutzungsplan an den Baulinienplan von 2023 angepasst.
	(Z) Südlich der Neubaute sind ein Unterstand für die Logistik und ein Wende- und Manövrierplatz geplant. Dort findet auch die Anlieferung statt. Aufgrund der Nähe zur Pfarrkirche und zum Friedhof ist das Wenden der LKW's und die Zulieferung nur am südlichen Bauzonenrand möglich. Im östlichen Bereich sind eine Tiefgaragenanlage und eine Entsorgungsstelle geplant. Da sich der Wende- und Manövrierplatz mit der Tiefgarageneinfahrt hauptsächlich in der neunten GI A befindet, ist diese Fläche auf ein Minimum zu reduzieren. Es ist uns bewusst, dass die Erschliessung im gewachsenen Dorfkern von Mosnang herausfordernd ist, auch wurde in einer ersten Phase eine gemeinsame Lösung mit der parzellenübergreifende Tiefgarage der Gemeinde gesucht, was leider nicht funktioniert. Eine Einzonung an Siedlungsrandlage, fast ausschliesslich für eine Erschliessungsanlage, ist raumplanerisch sehr kritisch.	Die Erschliessungsfläche und Tiefgarageneinfahrt wurde auf das notwendige Minimum reduziert und mit Schleppkurven nachgewiesen. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst.
	(H) Gemäss Planungsbericht Ziff. 5.2, Seite 26, sind mindestens 17 Parkfelder für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu erstellen. Davon mindestens 9	Die Anzahl Parkplätze wurde nochmals auf das betrieblich notwendige Minimum reduziert. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst.



	Parkfelder MIV oberirdisch, in der Nähe der Gebäudeeingänge für die Wohnbaute und die Kundschaft der Metzgerei. Gemäss Bericht existieren bereits 12 oberirdische Kundenparkplätze, in der Tiefgarage sind weitere 16 Abstellplätze für Mitarbeiter sowie Fahrzeuge der Metzgerei geplant.	
	(Z): Der Wende- und Manövriertplatz mit der Tiefgarageneinfahrt sowie die insgesamt 28 Abstellplätze sind zwingend auf ein Minimum zu reduzieren. Z.B. ist keine zweispurige Rampe in die Tiefgarage notwendig, im Bereich der oberirdischen Parkplätze soll die Anzahl der Parkfelder verringert und stattdessen eine ökologische Aufwertung geprüft werden. Zusammengefasst ist der Umgebungsgestaltung besonders hohe Beachtung zu schenken. Daher ist u.E. bereits im Rahmen des Sondernutzungsplans (zum Richtprojekt) ein Umgebungsplan / -konzept wenigstens als begleitend festzulegen (vgl. auch Ziff. 6 Art. 2 BVo).	Die Erschliessungsfläche und Tiefgarageneinfahrt wurde auf das notwendige Minimum reduziert und mit Schleppkurven nachgewiesen. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst.
3.5 Umweltschutzrechtliche Aspekte	Lärmschutz (H) Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden: - als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und - dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.	Kenntnisnahme
	(H) Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage mit möglichen neuen Lärmquellen, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen darf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen.	Kenntnisnahme
	Nichtionisierende Strahlung	
	(H) Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte gemäss Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
	(H) Die Einzonung liegt im Einflussbereich der Swisscom Mobilfunkanlage MONG auf dem nördlich vom Plangebiet stehenden Kirchturm. Nach Anhang 1 Ziffer 64 NISV beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der elektrischen Feldstärke 5.0 V/m. Nähere Auskunft kann die Swisscom, environment.back-office@swisscom.com geben.	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.



	(Z) Kann der Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes nicht erbracht werden, ist die Einzonung nicht möglich. Allenfalls ist im Teilzonenplan zu vermerken, dass keine Orte empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
3.6 Energie	(H) Wir begrüßen die Bestimmungen zu Energie (Photovoltaik, erneuerbare Wärmeversorgung, Ladeinfrastruktur) und Klima im Sinne einer blaugrünen Infrastruktur (Versiegelung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, ökologische Umgebungsgestaltung).	
3.7 Naturgefahren	(H) Eine Neueinzonung von Flächen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung ist nur möglich, wenn ein umfassendes Massnahmenkonzept Naturgefahren zeigt, wie das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert wird, und wenn eine der folgenden Begründungen zutrifft: • Es bestehen keine anderen Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung. • Es soll eine Baulücke geschlossen werden. • Die Gefährdung wird durch die Überbauung der Fläche eliminiert und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung. • Der Gefährdung wird mit verhältnismässigen Massnahmen begegnet (nur bei schwachen Intensitäten möglich) und es erfolgt keine relevante Verlagerung der Gefährdung. Im Planungsbericht wird der letzte der obigen Punkte als Begründung geltend gemacht. Durch die Erhöhung des Terrains entsteht vermutlich ein adäquater Schutz für die zur Einzonung vorgesehene Fläche. Der Fliessweg der potenziellen Überschwemmung wird dadurch aber beeinflusst.	Kenntnisnahme
	(Z) Ein Nachweis, dass keine unzulässige Gefahrenverlagerung entsteht, ist zwingend zu erbringen. Ein geeignetes Fachbüro ist für diese Beurteilung beizuziehen. Das resultierende Gutachten muss nachgereicht werden.	Ein Gutachten (B8) wurde erstellt und der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst.
4 Teilzonenplan 4.1 Erhältlichkeit	(Z) Im Papierplan ist die Darstellung und die Beschriftung insbesondere der Zonenkürzel gemäss den Darstellungsvorgaben des kantonalen Geodatenmodells 'kommunale Nutzungsplanung' zu verwenden. Die Übereinstimmung von Papierplan und den Daten auf dem ÖREB-Portal vereinfacht die Lesbarkeit für den Nutzer. Dies gilt auch für den Sondernutzungsplan.	Pläne wurden entsprechend angepasst.
	(H) Im «Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan» fehlt der eingedolte Bitzibach.	Der Ausschnitt zum rechtskräftigen Zonenplan wurde entsprechend angepasst.
	(Z) Spätestens mit der Genehmigung muss die grundeigentümerverbindliche Erhältlichkeit der neuen Bauzonen nachgewiesen sein.	Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag wurde erstellt. Erhältlichkeit ist dadurch gegeben, dass die einzuzonende Fläche der Bauherrschaft bereits gehört.
	(H) Gemäss Korrespondenz mit der Grundbuchverwalterin (vgl. E-Mail vom 21. Mai 2025) haben wir uns zur Sicherung der Erhältlichkeit wie folgend geäußert: Die Fläche, die für die geplante Erweiterung der Bauzone zugewiesen werden	Kenntnisnahme.



	soll, ist tatsächlich verfügbar im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG. Weitere Massnahmen wie eine Dienstbarkeit o.ä. mit Grundbucheintrag sind für die Einzonung aus unserer Sicht nicht erforderlich.	
	(Z) Was noch fehlt ist eine Vereinbarung über den Zeitpunkt des Baustarts (analog Teilzonenplan Aufeld). Wichtige Punkte sind: • Die Einzonung und der dazugehörige Sondernutzungsplan ist ausschliesslich für die Betriebserweiterung der Metzgerei NÄF-metzg AG zulässig. • Baubeginn ist innert 5 Jahren nach Rechtskraft des Sondernutzungs- und Teilzonenplans. • Sollte der Baustart nicht innert genannter Frist erfolgen, wird die eingezonte Fläche gemäss Teilzonenplan wieder ausgezont. Ohne eine solche Vereinbarung werden wir die genannten Punkte in der Genehmigung verfügen.	Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag wurde erstellt.
4.1 Mehrwertabgabe nach PBG	(Z) Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig. Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).	Kenntnisnahme
	(H) In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung. Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung veranlagt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).	Kenntnisnahme
	(Z) Wird die Mehrwertabgabe fällig (Veräusserung des Grundstücks / Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen; Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung), meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).	Kenntnisnahme



	(H) Es gibt zudem eine Freigrenze (Art. 59 Abs. 3 PBG), d.h. planungsbedingte Bodenmehrwerte bis Fr. 30'000.— werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst (wird der Betrag der Freigrenze überschritten, wird die Mehrwertabgabe für den Gesamtbetrag fällig).	Kenntnisnahme
5 Sondernutzungsplan	Zur Kartendarstellung einschliesslich Titelblatt und Legende ergeben sich folgende Bemerkungen: (H) Als Zweckbezeichnung steht auf dem Titelblatt: «Betriebserweiterung Metzgerei Näf-metzg AG». Die Zweckbezeichnung ist zudem auf das PBG abzustützen (nach Art. 25 ff PBG).	Kenntnisnahme
5.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	(H) Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht auf Seite 28 folgend aufgezeigt:	Kenntnisnahme
	Grenzabstand (H) Der Grenzabstand in der GI A beträgt 2m, somit wird der Grenzabstand um 8m unterschritten. Dies betrifft den Neubau im Baubereich B gegenüber Parzelle Nr. 988 (K3) und den Witterungsschutz im Baubereich C gegenüber Parzelle Nr. 81 (Pfarrkirche, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).	Kenntnisnahme
	H) Gibt es zu genannten Unterschreitungen eine Grenzabstandsvereinbarung mit den Nachbarn (vgl. Art. 92 Abs. 2 PBG)?	Kenntnisnahme Die Grenzabstände werden im Sondernutzungsplan als öffentlich-rechtliches Instrument geregelt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Recht zur Einsprache.
	Gebäudelänge (H) In der GI A ist keine Gebäudelänge definiert, in der K3 beträgt diese 30m. Mit dem Sondernutzungsplan wird eine Gebäudelänge von insgesamt 40.9m über die Zonengrenze GI A / K3 festgelegt, die mehrheitliche Überschreitung befindet sich in der GI A.	Kenntnisnahme
	Baurechtliche Beurteilung (H) Der Sondernutzungsplan soll nach Art. 36 Abs. 1 Bst. c PBG dem fakultativen Referendum zu unterstellt werden (koordiniert mit dem Teilzonenplan). Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des Grenzabstandes stark von der Regelbauweise abgewichen, die Abweichung ist gemäss Unterlagen betriebsbedingt. Demgegenüber reduziert der Sondernutzungsplan die nach Baureglement möglichen Gebäude- und Firsthöhen. Es ist eine Grenzabstandsvereinbarung mit den Nachbarn abzuschliessen (vgl. Art. 92 Abs. 2 PBG).	Kenntnisnahme Die Grenzabstände werden im Sondernutzungsplan als öffentlich-rechtliches Instrument geregelt. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Recht zur Einsprache.
5.2 Ortsbauliche und architektonische Qualität	(H) Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zulassen.	Kenntnisnahme



	(H) Für die Entwicklung des Neubaus wurden Gesuchsteller und Gemeinde vom Architekten Bruno Bossart beraten. Im Sondernutzungsplan werden der Bestand und ein Neubau, bestehend aus einem Hauptbau und einem Anbau mit Räumlichkeiten für die Produktion, für das Lager und die Büronutzung sowie ein bestehender Wohnbau geregelt. Betreffend seiner Dimensionen, wie der Gebäudelänge und -breite und der Höhen, richtet sich der Neubau nach den betrieblichen Bedürfnissen. Weiter sind eine Anbaute, ein Unterstand für betrieblich notwendige Fahrzeuge und einen Ausgang zur bewilligten Tiefgarage der Gemeinde geplant.	Kenntnisnahme
	(H) Die vorliegende Planung gewährleistet einen Betriebsausbau und weist hinsichtlich der architektonischen Gestaltung und der Energieversorgung Mehrqualitäten gegenüber der Regelbauweise auf. Aufgrund der ortsbaulich sensible Lage im kantonalen Ortsbildschutzgebiet A sowie am Siedungsrand muss der Detaillierungsgrad der Regelungen betreffend Umgebungsgestaltung hoch sein, respektive die Verbindlichkeit der Beilagepläne müssen die gewünschte Qualität sichern. Dieser Punkt ist noch zu verbessern.	Die Sonderbauvorschriften wurden entsprechend angepasst.
6 Besondere Vorschriften	SNP Besondere Vorschriften Art. 2 Verbindlichkeit (Z) Gemäss Art. 15 Umgebungsgestaltung soll erst mit der Baueingabe auf Grundlage eines Richtprojekts ein Umgebungsgestaltungsplan mit Freiraumbeschrieb eingereicht werden. Aufgrund der ortsbaulich sensible Lage im kantonalen Ortsbildschutzgebiet A sowie am Siedungsrand ist U.E. bereits im Rahmen des Sondernutzungsplans ein Umgebungsplan / -konzept wenigstens als begleitend festzulegen. Wie können sonst die Bestimmungen in Art. 3 Zweck gesichert werden?	Der Artikel 15 wurde präzisiert und der Umgebungsplan wurde als begleitend erklärt.
	Art. 12 Parkierung (Z) Die Anzahl der Parkplätze ist zu überprüfen, vgl. Ziff. 3.4 Erschliessung und Parkierung. In der Vorschrift für die Anzahl der Parkplätze ist eine andere Norm als im Baureglement angegeben.	Die Anzahl Parkplätze wurde nochmals auf das betrieblich notwendige Minimum reduziert. Der Sondernutzungsplan wurde entsprechend angepasst. Die Bezeichnung wurde seit der Erarbeitung des Baureglements angepasst. Es handelt sich jedoch um dieselbe Norm.
7 Fazit und Schlussbemerkungen 7.1 Genehmigungsunterlagen	Zur Genehmigung sind der Erlass und der Planungsbericht mindestens dreifach in Papierform einzureichen. Zwei Exemplare verbleiben beim Kanton, die weiteren Exemplare gehen an die Gemeinde zurück. Der Genehmigungsantrag mit Angaben zum Verfahren, Einsprachen, Einspracheentscheide, Gemeinderatsbeschlüsse und Publikationsnachweise sind einfach einzureichen. Die Zustellung sämtlicher Unterlagen als PDF-Datei erleichtert uns zudem die Koordination mit den kantonalen Fachstellen.	Kenntnisnahme
7.2 Nachführung ÖREB-Kataster	(Z) Bezüglich der Nachführung des ÖREB-Katasters ist zu beachten, dass der Datensatz zwingend mit der Einreichung zur Genehmigung ans AREG geliefert	Kenntnisnahme



	werden muss. Die Gemeinde hat der beauftragten Nachführungsstelle entsprechenden Auftrag zu erteilen. Sämtliche Lieferungen erfolgen über den kantonalen Checker MOCHECKSG und werden automatisiert geprüft und weitergeleitet.	
	(H) Details zur Erfassung der Geodaten und der Datenerfassung in ÖREBlex sowie zur Benennung und Lieferung der Daten sind in der Weisung zum Datenmodell dokumentiert. Die Weisungen für die Organisation und Nachführung des ÖREB-Katasters sind separat dokumentiert. Beide Dokumente bzw. Weisungen sind auf unserer Homepage abrufbar.	



Beilage Objektschutznachweis
Anbau u. Modernisierung Metzgerei
(Parzellennummer: 89, 1949)

01.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	1
1.1 Veranlassung, Auftrag und Bauvorhaben	1
1.2 Betrachtete Gefahrenprozesse.....	1
1.3 Grundlagen.....	2
2. Gefährdungssituation	3
2.1 Gefahrenkarte.....	3
2.2 Oberflächenabfluss	6
3. Schutzziele / Schutzhöhe.....	7
3.1 Schutzziele gemäss Normen SIA 261 und 261/1.....	7
4. Vorgesehene Hochwasserschutzmassnahmen.....	8
4.2 Mehrgefährdung der Nachbarparzellen	9
5. Schlussbemerkung	9
5.1 Geltungsbereich des Nachweises	9

Auftraggeber/Bauherr:	Näf Metzg AG, Bütschwilstr. 2, 9607 Mosnang
Architekt:	Senn Bauprojekt GmbH, Landstrasse 30, 9606 Bütschwil
Auftragnehmer:	Niederer + Pozzi Umwelt AG
Berichtverfasser:	Thomas Marti, Yannik Diethelm
Auftrag:	U.SG.20.06.a16 – OSN Mosnang, Pz 89 / 1949

Version	Datum	Status/Änderungen
1.0	28.07.2025	Entwurf / tm
1.1	01.09.2025	Aktualisierung / yd

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Veranlassung, Auftrag und Bauvorhaben

Auf den Parzellen 89 und 1949 in Mosnang ist ein Anbau u. die Modernisierung der bestehenden Metzgerei geplant. Der geplante Anbau verfügt weiter über eine Tiefgarage.

Das Projekt liegt in einem Gebiet mit einer Gefährdung durch die Prozessquellen Dorfbach Bütschwil, Dorfbach Mosnang und den Bitzibach, weshalb ein Hochwasserschutznachweis erforderlich ist.

Weiter besteht bei den Parzellen 89 und 1949 eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.



Abbildung 1: Übersicht Bauvorhaben (Situation)

1.2 Betrachtete Gefahrenprozesse

Folgende Prozesstypen wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung betrachtet:

- Bachhochwasser durch die Prozessquellen Dorfbach Bütschwil, Bitzibach und Dorfbach Mosnang
- Hochwasser durch Oberflächenabfluss

Folgende Prozesstypen wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht betrachtet:

- Grundwasser
- Siedlungsentwässerung (z. B. Rückstau aus der Kanalisation)
- Rutsch- und Sturzgefahren, Lawinen, Hagel, Erdbeben

1.3 Grundlagen

- [1] GIS-Daten (WMS-Server Kt. St. Gallen) insbesondere Naturgefahrenanalyse
- [2] SIA 261/1 Einwirkungen auf Tragwerke – Ergänzende Festlegungen
- [3] Projektpläne: Projekte zur regionalen Entwicklung: Anbau u. Modernisierung Metzgerei, Senn Bauprojekt GmbH:
 - Situationsplan, 1:500, Plan Nr. 1001, 01.09.2025
 - Grundriss EG mit Flächenberechnung, 1:100, Plan Nr. 1013, 01.09.2025
 - Grundriss UG mit Flächenberechnung, 1:100, Plan Nr. 1017, 13.12.2024
 - Ansichten, 1:100, Plan Nr. 1011, 12.12.2024
 - Querschnitte, 1:100, Plan Nr. 1019, 13.12.2024
 - Längsschnitte, 1:100, Plan Nr. 1020, 13.12.2024

2. GEFÄHRDUNGSSITUATION

2.1 Gefahrenkarte

In der Abbildung 2 ist die Gefahrenkarte Wasser des Kantons St. Gallen ersichtlich. Die Hauptgefährdung im Projektperimeter geht auf den Dorfbach Bütschwil zurück, welcher im Gebiet Aufeld bei diversen Auslösestellen nach Norden ausbricht.

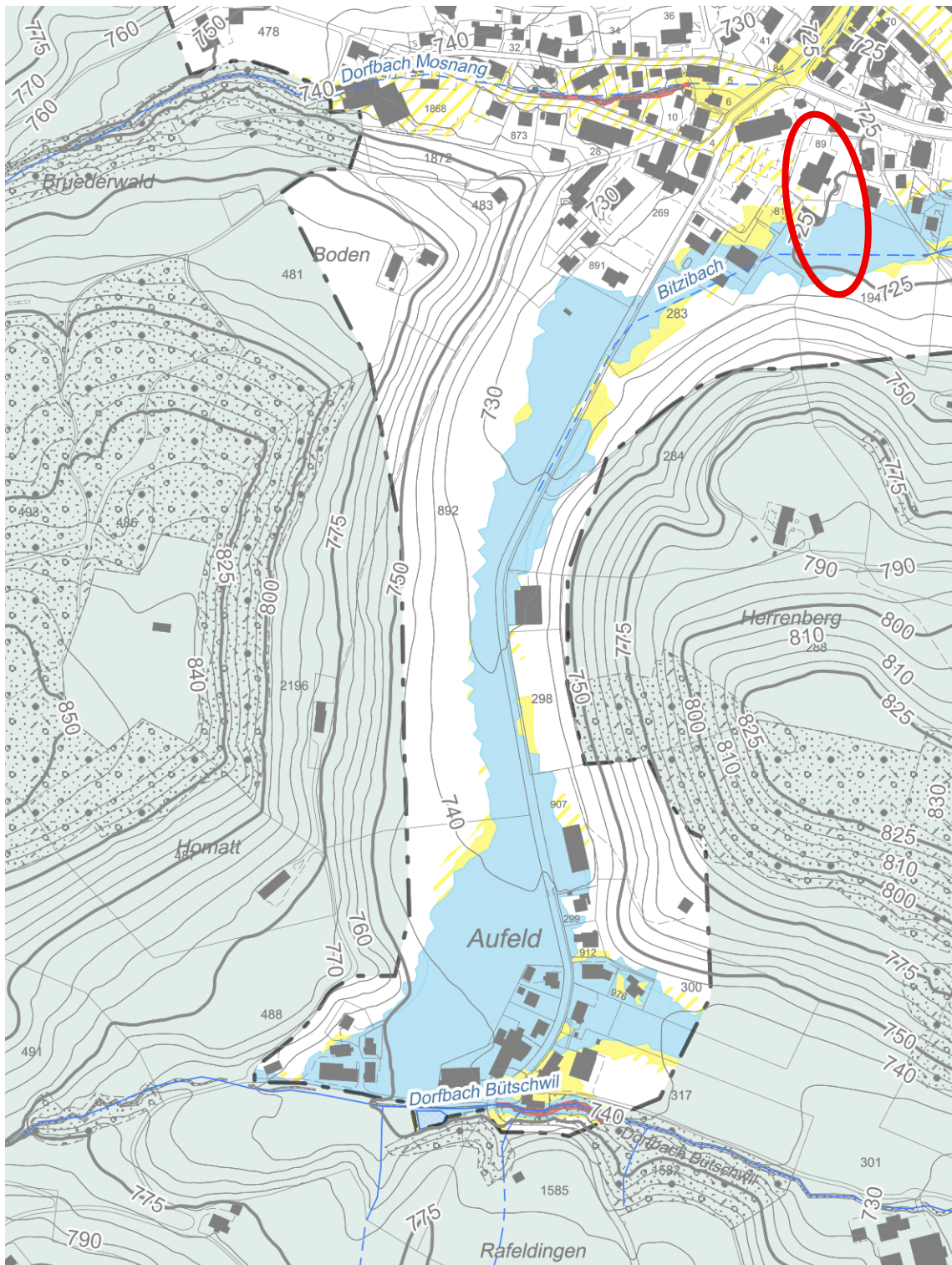


Abbildung 2: Gefahrenkarte Wasser, Kanton St. Gallen [1], in Rot → Perimeter Projekt

2.1.1 Dorfbach Bütschwil (ID 2725)

Der Dorfbach Bütschwil fliesst im Überschwemmungsfall breitflächig über die Parzelle 1949 und führt zu geringen (gelb) und mittleren (blau) Gefährdungen im Projektperimeter.



Abbildung 3: Gefahrenkarte Dorfbach Bütschwil [1]

Gemäss Gefahrenkarte ist bei einem HQ_{300}^1 mit Fliesstiefen < 25 cm zu rechnen. Die Fliesgeschwindigkeiten sind mit Werten < 1 m/s ebenfalls gering.

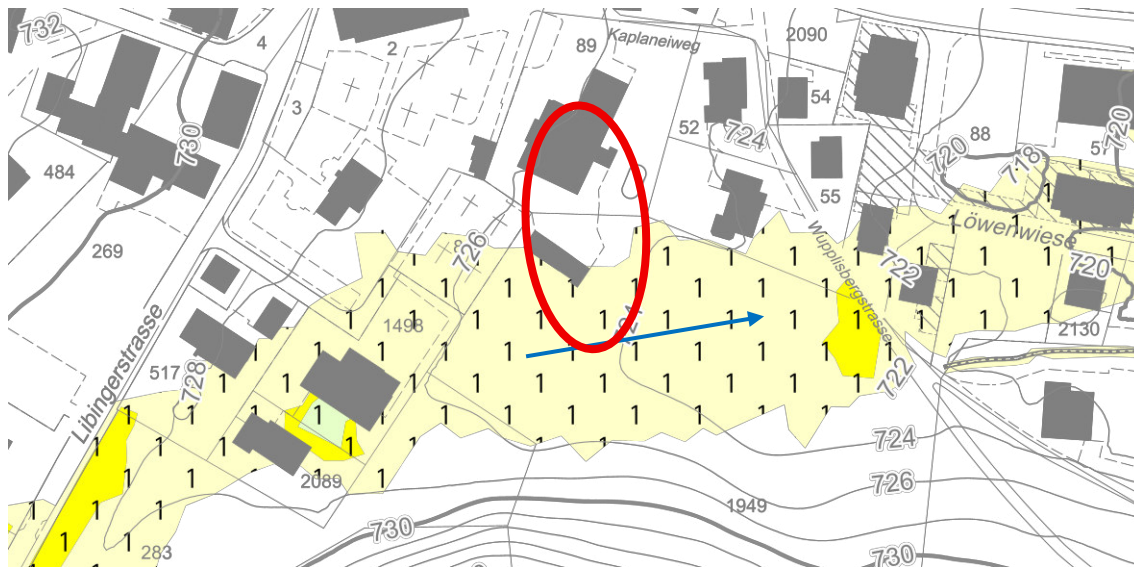


Abbildung 4: skalierte Intensitätskarte HQ_{300} [1]

¹ Ein HQ_{300} bezeichnet ein Hochwasserereignis, das mit einer Wahrscheinlichkeit von 1/300 jedes Jahr erreicht oder überschritten wird.

2.1.2 Bitzibach (ID 2704)

Der Bitzibach ist oberhalb der Wupplisbergstrasse komplett eingedolt. In der Gefahrenkarte erfolgt die Ausscheidung der Gefahrenflächen ungefähr ab der Mitte des eingedolten Oberlaufs. Die Gefahrenflächen sind etwas kleiner als die Gefahrenflächen des Dorfbachs Büttschwil.

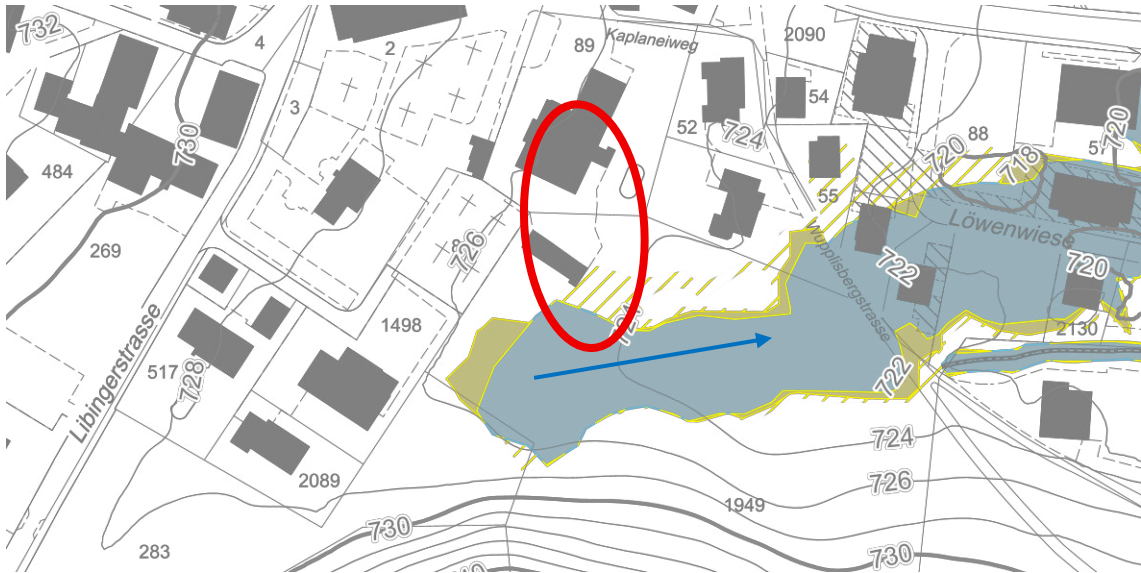


Abbildung 5: Gefahrenkarte Bitzibach [1]

2.1.3 Dorfbach Mosnang (ID 2722)

Der Dorfbach Mosnang verursacht eine Restgefährdung im Projektperimeter.

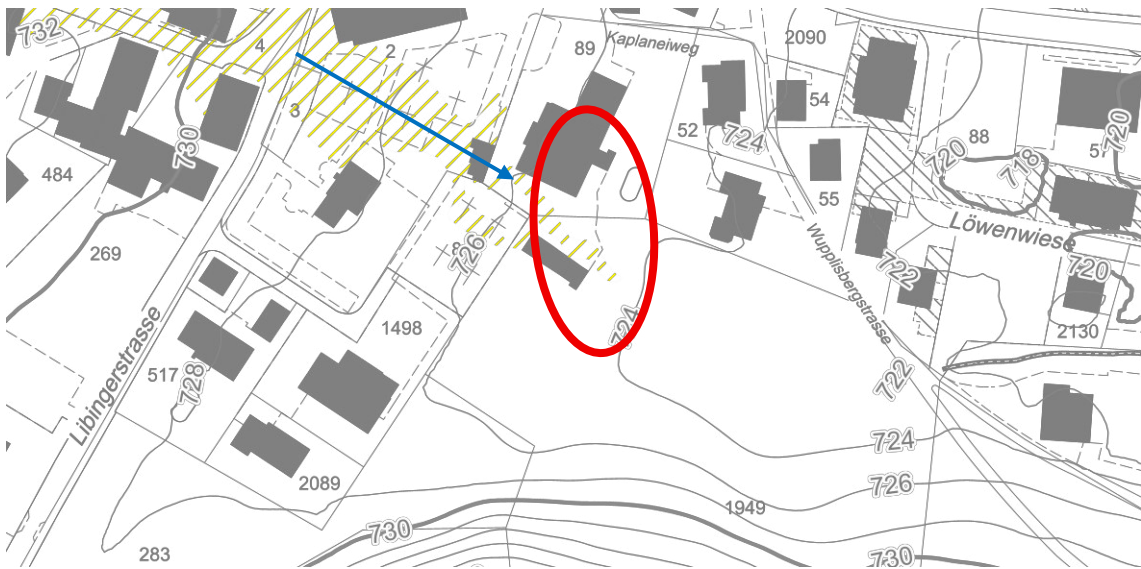


Abbildung 6: Gefahrenkarte Dorfbach Mosnang [1]

2.2 Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss bildet schweizweit flächendeckend die potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdeten Gebiete ab. Oberflächenabfluss ist der Anteil des Regenwassers, der bei besonders starken oder langandauernden Niederschlägen auf der Geländeoberfläche abfließt. Die geschätzte Wiederkehrperiode beträgt mehr als 100 Jahre, das heisst, dass ein solches Ereignis über lange Sicht gesehen im Mittel seltener als einmal im Jahrhundert auftritt.

Im Projektperimeter gibt es einen grösseren Oberflächenabfluss vom Gebiet Aufeld her, welcher sich mit der Gefährdung durch den Dorfbach Bütschwil überschneidet. Weiter gibt es einen kleinen Oberflächenabfluss vom Friedhof her, welcher sich mit der Gefährdung durch den Dorfbach Mosnang überschneidet.



Abbildung 7: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss [1]

3. SCHUTZZIELE / SCHUTZHÖHE

3.1 Schutzziele gemäss Normen SIA 261 und 261/1

Die Normen SIA 261 und SIA 261/1 (Regeln der Baukunde) definieren die Schutzziele für Neu- und Anbauten. Unter dem Begriff Hochwasser sind Überschwemmungen infolge ausufernder Seen, Flüsse und Bäche sowie Oberflächenabfluss zu verstehen. Die Schutzziele gemäss diesen Normen richten sich nach der Bauwerksklasse (BWK I-III). Die Kriterien für die Einteilung in eine der drei Bauwerksklassen sind die mittlere Personenbelegung, das Schadenspotenzial, die Gefährdung der Umwelt infolge eines Versagens sowie die Bedeutung des Bauwerks für die Katastrophenbewältigung unmittelbar nach einem Ereignis.

3.1.1 Abstufung der Bauwerksklassen

Der geplante Anbau inkl. Tiefgarage gehört zur BWK I (Gewerbegebäude, Lagergebäude, Parkanlagen).

3.1.2 Schutzziele

Die Norm SIA 261/1 legt für Bauwerke der BWK I das 300-jährliche Ereignis als Schutzziel fest. Dabei wird nicht zwischen Bachhochwasser und Hochwasser durch Oberflächenabfluss unterschieden. Die Gefahrenquellen mit der grössten Gefährdung ist der Dorfbach Bütschwil, welcher als Basis für die Bemessung verwendet wurde.

Dorfbach Bütschwil

Die Fliesstiefen und Fliessgeschwindigkeiten des HQ₃₀₀ des Dorfbachs Bütschwil wurden aus der Naturgefahrenanalyse übernommen. Folgende Annahmen wurden getroffen:

- In der aktuellen Gefahrenkarte sind die Fliesstiefen mit < 25 cm angegeben. Eine genauere Angabe liegt nicht vor. Durch die vom Bauprojekt verursachte Einengung des Abflusskorridors muss im Projektzustand von einer Abflusskonzentration und einer Erhöhung der Fliesstiefen ausgegangen werden.
- Die Abflussspitze des Dorfbachs Bütschwil beträgt im Gebiet Aufeld 8 m³/s beim HQ₁₀₀ und 10.3 m³/s beim HQ₃₀₀. Für die Bemessung wurde die konservative Annahme getroffen, dass ein Abfluss mit einer Spitze von rund 8 m³/s beim HQ₃₀₀ in Richtung Mosnang ausbrechen kann.
- Berechnet man den Abfluss für den Istzustand südlich des Projektes mittels Normalabflussberechnung (Breite = 40 m, Gefälle = 2.5%) ergibt sich eine Fliesstiefe von rund 20 cm. Führt man die gleiche Berechnung nun für den Projektzustand durch (Breite = 20 m, Gefälle = 2.5%) erreicht man eine Fliesstiefe von rund 30 cm.
- Die oben berechnete Fliesstiefe bezieht sich auf die mittlere Fliesstiefe im Korridor. Aufgrund der bestehenden Topografie wird noch ein Zuschlag von 10 cm für die maximale Fliesstiefe vorgenommen.
- Die Fliessgeschwindigkeiten im Korridor sind klein und betragen im Projektzustand wohl 1 – 2 m/s. Für die Bestimmung der Schutzhöhe wird eine Geschwindigkeit von 2 m/s angenommen.

Aus den oben aufgeführten Annahmen kann nun die Schutzhöhe nach der Norm SIA 261/1 wie folgt hergeleitet werden:

- Schutzhöhe = max. Fliesstiefe HQ₃₀₀ [m] + Freibord ($= v^2/2g$)
- = 0.40 m + 0.10 m = 0.50 m (gemessen ab Tiefpunkt Abflusskorridor)

Die Schutzhöhe entlang der südlichen Projektgrenze beträgt somit 50 cm.

Dorfbach Mosnang, restliches Oberflächenwasser

Die Abflussspitzen des Dorfbachs Mosnang im Bereich der Parzelle sowie der Oberflächenabfluss sind vergleichsweise gering. Auf eine Ausscheidung einer separaten Schutzhöhe wird verzichtet. Dessen ungeachtet sind geeignete Massnahmen vorzusehen, um auch diese Gefährdungen möglichst zu reduzieren.

4. VORGESEHENE HOCHWASSERSCHUTZMASSNAHMEN

In Abbildung 8 sind die Schutzmassnahmen ersichtlich. Auf der folgenden Seite sind die einzelnen Massnahmen beschrieben.

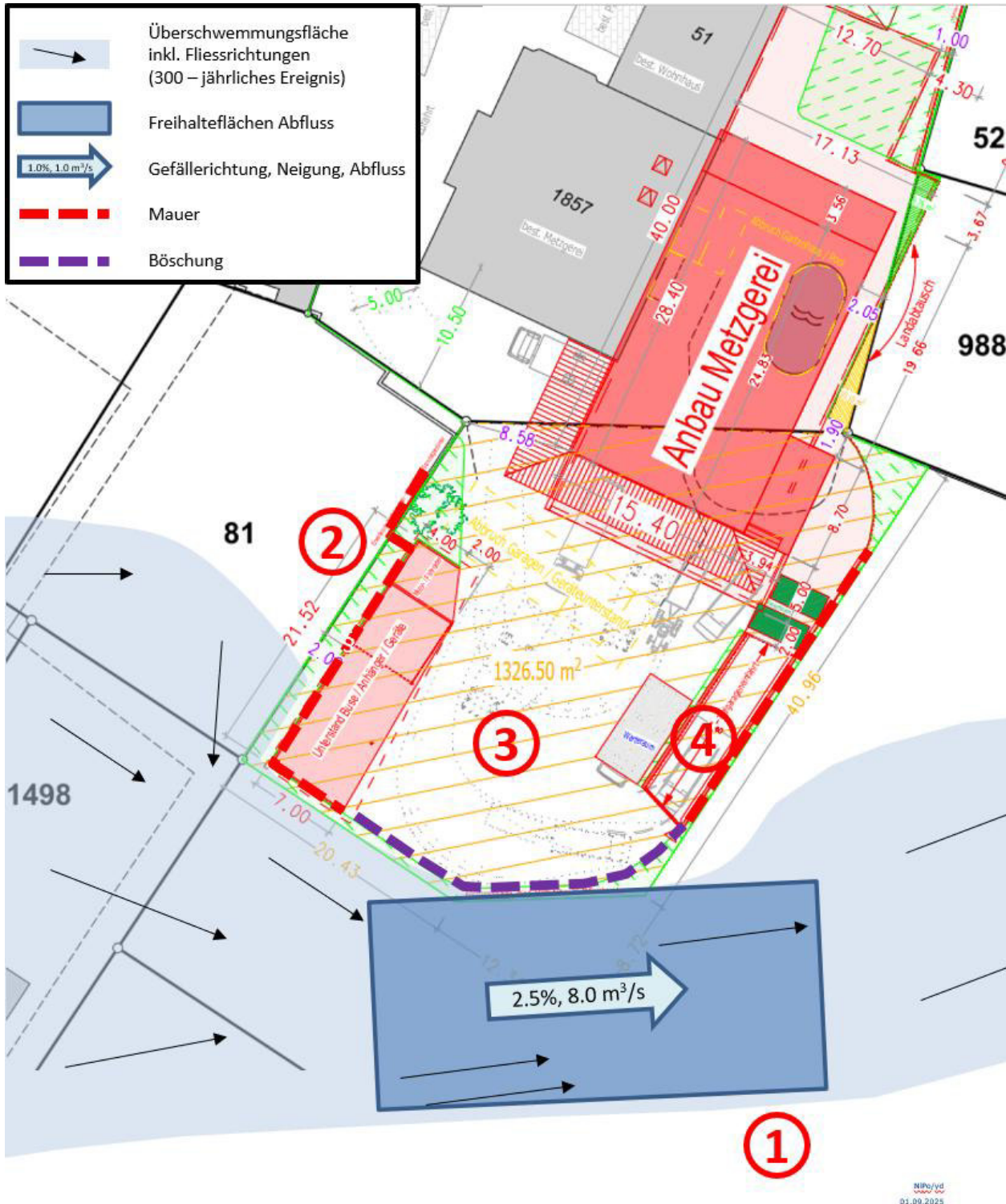


Abbildung 8: Plan Übersicht Massnahmen

Als Schutzkonzept wurde eine erhöhte Anordnung gegenüber dem umliegenden Terrain sowie lokal ergänzende Massnahmen gewählt.

1) Abflusskorridor Süd

Südlich des geplanten Projektes wird der bestehende Abflusskorridor, über welchen das Bachhochwasser / Oberflächenwasser abgeleitet werden kann, erhalten. Das Gelände inkl. Gebäude und Tiefgarageneinfahrt werden erhöht angeordnet.

2) Rückleitung / Abflusskorridor West

Bachhochwasser und Oberflächenwasser, welches von Nordwesten her auf die Parzelle gelangt, wird über eine Verlängerung der bestehenden Friedhofsmauer in Richtung des Abflusskorridors Süd geleitet. Im Bereich des geplanten Unterstands wird die Mauer als Sockel des Unterstands weitergeführt.

3) Umgebungsgestaltung Vorplatz

Die Umgebungsgestaltung im Bereich nördlich des Abflusskorridors Süd erfolgt so, dass das Wasser in Richtung des Korridors abfliessen kann. Die Details sind in der weiteren Projektierung noch festzulegen.

4) Einfahrt Tiefgarage

Die Garageneinfahrt verfügt über eine kleine Kuppe gegenüber dem Vorplatz, wodurch sie gegenüber Oberflächenabfluss auf dem Vorplatz geschützt ist. Gegenüber dem Abflusskorridor Süd besteht mehr als genügend Schutzhöhe (vgl. Schnitte).

4.2 Mehrgefährdung der Nachbarparzellen

Durch die vorgeschlagenen Massnahmen werden die bestehenden Fliesswege des Bachhochwassers und des Oberflächenwassers nicht massgeblich verändert. Der Hauptfliessweg südlich des geplanten Projektes bleibt weiterhin bestehen. Die vorgeschlagenen Massnahmen verursachen keine nennenswerte Mehrgefährdung der benachbarten Liegenschaften oder auf benachbartem Bauland.

5. SCHLUSSBEMERKUNG

5.1 Geltungsbereich des Nachweises

Der Nachweis gilt für die oben beschriebenen Szenarien, Prozesse und Annahmen, welche die Gefährdungssituation am betreffenden Objekt bestmöglich einschätzen, sowie unter Annahme einer sorgfältigen, regelkonformen Ausführung des Bauwerks gemäss den uns vorliegenden Plänen, welche den vorhandenen Naturgefahren Rechnung trägt.

Im Falle von weiteren, nicht voraussehbaren Prozessen kann keine Garantie gegeben werden, dass der Objektschutz erfüllt ist und die Nachbar- und Umweltgefährdung ausgeschlossen werden können. Dies gilt insbesondere für lokale Instabilitäten am Bauwerk und am umgebenden Terrain. Dasselbe gilt auch bei unsachgemässer Bauausführung wie z. B. einer Verwendung nässeempfindlicher Materialien, unsorgfältiger Abdichtungen usw.

Überflutungen und Aufstauungen durch Grundwasser und/oder durch Meteorwasser sind nicht Gegenstand des vorliegenden Nachweises.

Uznach, 01.09.2025
Niederer + Pozzi Umwelt AG

Thomas Marti
Projektleitung

Yannik Diethelm
Sachbearbeitung