



Uzwil.

Teilzonenplan Wespiwies (Teil Teilzonenplan)

Planungsbericht

18. Januar 2024

Entwurf

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Hona Berisha
BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement
10.01.24 | Kap 00/bis 07 (sbo)

4.3408.032.300:PB_TZP-Wespi-
wies_240110.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Einleitung	4
2 Teilzonenplan	5
2.1 Zonenänderung	5
2.2 Zweckmässigkeit	6
2.3 Mehrwertabgabe	6
2.4 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	6

1 Einleitung

Hinweis

Der vorliegende Bericht beinhaltet nur die Textblöcke zur Erläuterung des Teilzonenplans. Die restlichen Erläuterungen und Nachweise zum Sondernutzungsplan Wespenwies finden sich im Planungsbericht der nrp ingenieure ag.

2 Teilzonenplan

2.1 Zonenänderung

Die Überbauung Wespiwiese wurde auf der Grundlage des Überbauungsplans Wespiwiese aus dem Jahr 1961 realisiert. Dementsprechend liegt dem Areal der Zeitgeist der 60er-Jahre zugrunde und ist somit nur schwach ausgenutzt. Mit dem Ersatz des Überbauungsplans Wespiwiese wird mit dem neuen Sondernutzungsplan eine gegen innen gerichtete Siedlungsentwicklung unter qualitativen Grundsätzen verfolgt. Dazu sollen besonders entlang der Bienenstrasse sowie westlich und östlich verdichtete Baufelder geschaffen werden. Für eine einheitliche Arealgestaltung und bestmögliche Konzeption soll die Parzelle Nr. 693 in den Perimeter des Überbauungsplans aufgenommen werden. Die Parzelle befindet sich heute in der Dorfkernzone. Auf dieser steht derzeit ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) wurde das Gebäude bereits vor 1919 erbaut. Damit für das gesamte Planungsgebiet hinsichtlich der Zonierung die gleichen Rahmenbedingungen gelten, sieht der Teilzonenplan eine Umzonung von der Dorfkernzone in eine Wohnzone W3 vor.

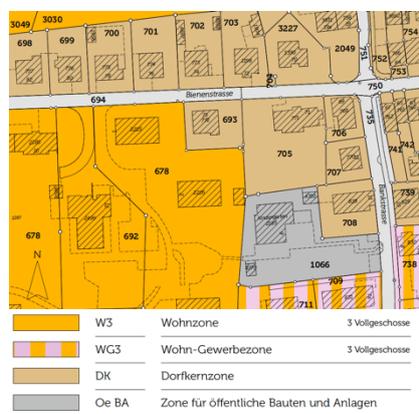
Tab. 1 Zonenänderung (Fläche)

Parzelle Nr.	Zonenart		Fläche in m ²
	heute	neu	
693	Dorfkernzone DK	Wohnzone W3	478

Abb. 1 Ausschnitt Teilzonenplan (kein Massstab)



Abb. 2 Rechtskräftiger Zonenplan, kein Massstab



2.2 Zweckmässigkeit

2.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem steigenden Flächenverbrauch pro Person auf begrenztem Boden gewinnt die Innenentwicklung immer mehr an Bedeutung. Mit der Überarbeitung des Überbauungsplans wird angestrebt, das heute unternutzte Quartier stärker zu nutzen. Es findet eine Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets resp. der bestehenden Wohn- und Mischzonen und somit im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1. Abs. 2 lit. a^{bis} RPG statt.

2.2.2 Einheitliches Gesamtkonzept / Beitrag zum Aussenraum

Mit der Aufnahme der Parzelle Nr. 693 in den Planungssperimeter können einheitliche Baubereiche entlang der Bienenstrasse realisiert werden. Eine verdichtete Bauweise soll durch einen attraktiven und bewusst gestalteten Aussenraum ergänzt werden. Neben der parkartig zu gestaltenden allgemeinen Umgebungsfläche (gemäss Art. 16 der besonderen Vorschriften) ist der Randbereich der Arealentwicklung für die Bewohnenden sowie Öffentlichkeit als naturnaher Erholungsraum (Art. 20 besondere Vorschriften) zu Verfügung zu stellen. Dieser Erholungsraum macht zirka die Hälfte der Parzelle Nr. 693 aus.

2.2.3 Fazit

Die Umzonung und die Aufnahme der Parzelle Nr. 693 kann aus den oben genannten Gründen als zweckmässig erachtet werden.

2.3 Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 58 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist dann eine Mehrwertabgabe nötig, wenn eine Fläche von einer Nichtbauzone in eine Bauzone zugewiesen wird. In diesem Fall befindet sich das Grundstück bereits in der Bauzone und verbleibt in der Bauzone. Es ist somit keine Mehrwertabgabe nötig.

2.4 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Uzwil werden derzeit revidiert. Dafür wurde ein städtebauliches Leitbild / Raumkonzept Ende 2023 erarbeitet, welches demnächst im Gemeinderat verabschiedet werden soll. Da die Realisierung dieser Überbauung zeitnah erfolgen soll und die Gemeinde Uzwil ihr Baureglement und den Zonenplan noch nicht gemäss den Anforderungen des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) revidiert haben, wird die Planung nach altem Baugesetz (BauG) in einem von

der Gesamtrevision der Ortsplanung losgelösten, vorgezogenen Verfahren durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 175a PBG.

Durch die Umzonung von einer Dorfkernzone in eine Wohnzone W3 bleibt die Gesamtfläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen unverändert und somit auch jene der einwohnerrelevanten Zonenflächen. Es findet lediglich eine Verdichtung statt. Gemäss Raum+ erhöhen sich die Dichtewerte von 45 E/ha auf 99 E/ha. Es gilt zu erwähnen, dass das Grundstück bereits heute bebaut ist, sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und es sich flächenmässig um ein kleines Gebiet handelt. Aufgrund dieser Argumentationen kann eine Präjudizierung der laufenden Zonenplanrevision ausgeschlossen werden.