OBERBÜREN

Planungsbericht

12. April 2021

Revision der Ortsplanung

Raumkonzept
Richtplanung
Rahmennutzungsplanung

Strittmatter Partner AG

Impressum

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

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

Sachbearbeitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung

473:027:300:PB_210505.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum **2**

1 Ausgangslage **4**
1.1 Sachverhalt 4
1.2 Vorgehen 5
1.3 Projektorganisation 6

2 Analyse und Strategie **7**
2.1 Planerische Grundlagen 7
2.2 Analyse und Vision 18
2.3 Strategischer Ansatz 22

3 Instrumente **24**
3.1 Raumkonzept 24
3.2 Richtplan 27
3.3 Rahmennutzungsplanung 45

4 Bewilligung **65**
4.1 Vorprüfung 65
4.2 Mitwirkung 65
4.3 Erlass und Rechtsverfahren 65

Anhang **66**

Beilagen **79**

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

Die Gemeinde Oberbüren hat ihre Richt- und Nutzungsplanung erst kürzlich umfassend revidiert. Aus diesem Grund soll die aktuelle Planung namentlich in den im übergeordneten Recht neu geregelten Fragen aktualisiert werden.

In Zusammenhang, mit dem im neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) verändert zur Verfügung stehenden bau- und planungsrechtlichen «Werkzeugkasten» soll die Gemeinde klären, wie sie sich positionieren will. Das PBG erlaubt den Gemeinden sehr liberal ausgestaltete Bau- und Planungsinstrumente aber auch eine weitergehende Einflussnahme auf die Planungs- und Baukultur.

Die Gemeinden haben für die Anpassung der Planungsinstrumente eine Frist bis September 2027. Weil bis zur Gesamtrevision der kommunalen Planungsinstrumente indes keinerlei Anpassungen am Zonenplan und Baureglement sind, hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Totalrevision der kommunalen Planungsinstrumente zügig an die Hand zu nehmen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet dieser Ortsplanung umfasst das Gemeindegebiet der Poltischen Gemeinde Oberbüren.

1.1.3 Planungsziele

Neben der Anpassung an die geänderten Planungsvorgaben von Bund (Revision RPG) und Kanton mit dem revidierten kantonalen Richtplan, sowie der Anpassung an das neue Planungs- und Baugesetz stehen insbesondere folgende Ziele im Fokus:

- Das Potenzial der Innenentwicklung ist konsequent zu mobilisieren;
- Die Ortsplanung soll auf einer klaren Entwicklungsstrategie aufbauen;
- Der Kommunikation und Mitwirkung ist Beachtung zu schenken.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Die Innentwicklung ist ein neues Thema. Der Schlüssel für die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung ist eine stufen- und phasengerechte Information. Ziel ist es, die Bevölkerung an die Fragestellungen der Innentwicklung heranzuführen und als Thema zu etablieren. Dies ist auch daher wichtig, dass den Grundeigentümern eine Schlüsselrolle in der erfolgreichen Umsetzung einer Innentwicklungsstrategie beikommt. Die Mobilisierung dieser Baulandreserven ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Innentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dies insbesondere auch hinsichtlich der Tatsache, dass mit dem PBG die Regelbauweise, wie sie bis anhin erlassen und vollzogen werden konnte, faktisch abgeschafft wurde.

1.2.2 Meilensteine und Prozesse

Planungsablauf

- Das Raumkonzept wurde am 26. Februar 2018 vom Gemeinderat besprochen.
- Der kommunale Richtplan wurde am 25. Juni 2018 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- Der kommunale Richtplan wurde am 12. August 2019 vom Gemeinderat zur öffentlichen Vernehmlassung beschlossen.

Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt sowie Beiträge im Gemeindeblatt veröffentlicht.

- Mai 2017: Umfrage Innentwicklung
- 15. Juni 2017: Informationsveranstaltung Innenentwicklung
- Mai 2018: Durchführung Umfrage Baulanderhältlichkeit

Richtplanung

- Aug. / Sept. 2019: Vernehmlassung Richtplanung
- 9./16./17. Sept. 2019: Kontaktstunden zur Richtplanung

Rahmennutzungsplanung

- Juni 21: Vernehmlassung Rahmennutzungsplanung
- 3. / 7./9. Juni 2021: Kontaktstunden zur Rahmennutzungsplanung

1.3 Projektorganisation

Die Konsolidierung der wesentlichen Fragestellungen jedes Meilensteins wurde im Gemeinderat durchgeführt.

Damit sich der Gemeinderat auf die wesentlichen Fragestellungen konzentrieren konnte, wurden vorbereitende Planungsarbeiten in einem Ausschuss, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, der Gemeindeschreiberin, zwei Mitglieder der Baukommission und dem Bauverwalter vorbesprochen.

2 Analyse und Strategie

2.1 Planerische Grundlagen

2.1.1 Nationale Grundlagen

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)
Das IVS enthält Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Die Objekte von nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Substanz bilden das rechtlich geschützte Bundesinventar.

Auf dem Gemeindegebiet von Oberbüren verläuft die historische Strecke SG 41 (Fürstenlandstrasse über Oberbüren) von St. Gallen nach Wil. Streckenabschnitte im Gebiet Bürerwald sowie die Thurquerungen «Thurhof» und die Thurbrücke Brübach – Henau werden im Inventar als historische Verkehrswege mit viel Substanz bezeichnet.

2.1.2 Kantonale und überkommunale Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG)
Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere in folgenden Bereichen:

- Bezeichnung der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften;
- neue Instrumente für die Innenentwicklung
  - Sondernutzungsplanpflicht;
  - Schwerpunktzonen;
  - Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild;
  - Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland.

Raumkonzept St. Gallen
Das Raumkonzept St. Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzeptes Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechend strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Die Gemeinde Oberbüren liegt gemäss Raumkonzept in der Landschaft mit kompakten Siedlungen. Für die Ortsplanung sind deshalb folgende strategischen Grundsätze zu beachten:

Landschaft mit kompakten Siedlungen

- Zersiedlung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft;

– Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten;
– Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren;
– Dorfkerne aufwerten.

Kantonale Richtplanung

Bauzonendimensionierung (S12)
Mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung legt der Kanton neu das Siedlungsgebiet und die Richtplanflächen jeder einzelnen Gemeinde fest.

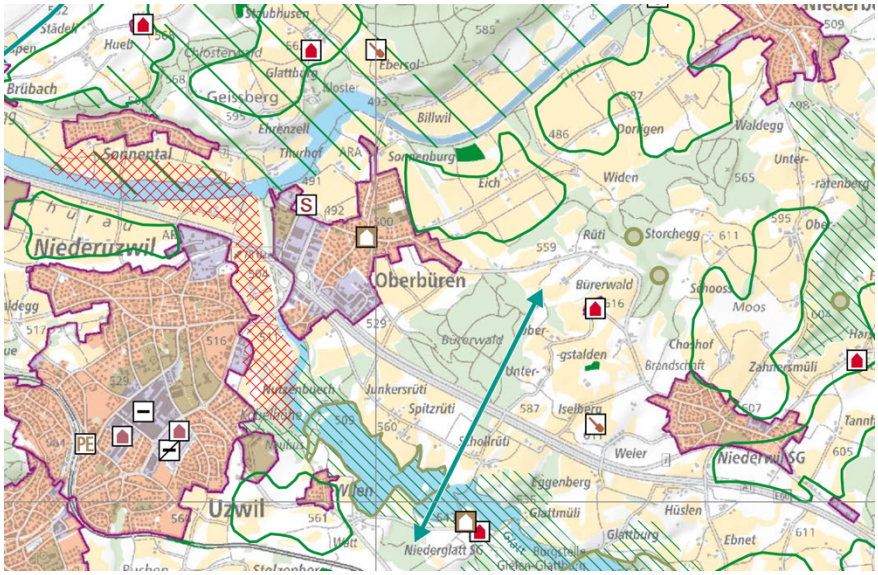


Abb. 1 Kartenauszug: Gesamtüberarbeitung Richtplan, Teil Siedlung, Oberbüren Nord (unbestimmter Massstab)

Gemeindeporträt
Das Gemeindeporträt bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets und den Richtplanflächen im kantonalen Richtplan.

Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom 17. August 2017. Diese geht von folgenden Kennwerten für Oberbüren aus:

– Bevölkerung 2016: 4’258 Personen
– erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 694 Personen
– Bevölkerung 2040: 4’952 Personen

Nach kantonaler Berechnungsmethode ist für die Gemeinde Oberbüren aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, im Rahmen des Richtplanhorizonts von 25 Jahren, eine Siedlungsgebietserweiterung von 9.7 ha denkbar, sofern die Richtplanvoraussetzungen erfüllt werden und der

Nachweis der konsequenten und erfolgreichen Siedlungsentwicklung nach innen in den bezeichneten Potentialgebieten erbracht wird.

Siedlungsentwicklung nach innen (S13)

Das Kernanliegen und die Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die Siedlungsbegrenzung respektive die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach Innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Dabei liegt die Verantwortlichkeit und Handlungspflicht bei der Gemeinde.

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach Innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (S14)

Einzonungen haben prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzungen für die Einzonung von Wohn- Misch- und Kernzonen sind:

- Das Gebiet muss mindestens mit der ÖV-Güteklasse D (ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE) erschlossen sein. Besteht nur eine Busverbindung, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich.
- Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden.
- Bei Kleinstarrondierungen kann von der Regel abgewichen werden.

Siedlungsgliedernde Freiräume (S16)

Die siedlungsgliedernden Freiräume sollen eine ausufernde und unstrukturierte Ausbreitung der Siedlungsräume vermeiden. Die heute noch lesbaren Freiräume zwischen Oberbüren und Uzwil resp. Niederuzwil sollen deshalb erhalten bleiben. Neben der landschaftsgestalterischen Funktion – Gliederung der Siedlung – sind sie als Vernetzungskorridore für Tiere und Pflanzen sowie als Naherholungsgebiete von Bedeutung.

Strategische Arbeitsplatzstandorte STAST (S22)

Strategische Arbeitsplatzstandorte sind grossflächige, regional koordinierte Entwicklungsschwerpunkte ausserhalb der bestehenden Bauzone für die Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. grosse Expansionsprojekte von ansässigen Firmen. Bei Strategischen Arbeitsplatzstandorten wird zwischen Standorten kantonaler und regionaler Bedeutung unterschieden.

Das Areal Hinterwiden wird als strategischer Arbeitsplatzstandort (Industrienutzung) von regionaler Bedeutung (STAST-R) als sogenannter B-Standort (Verfügbarkeit in fünf bis 15 Jahren) aufgelistet. Gemäss kantonalen Richtplan erklärt die Standortgemeinde mit dem Richtplaneintrag ihre Bereitschaft, die Standorte für entsprechende Nutzungen in einem Planungshorizont zu reservieren und zu entwickeln.

Schützenswerte Ortsbilder (S31)
Einige Ortsbilder von Oberbüren sind gemäss Kantonsinventar als schützenswerte Ortsbilder mit kantonaler oder kommunaler Bedeutung aufgenommen. Das Siedlungsgebiet dieser Ortsbilder sowie deren Umgebungszonen sollen geschützt werden.

Oberbüren - Kantonal [1]
Oberbüren ist als schützenswertes Ortsbild von kantonaler Bedeutung im Kantonsinventar aufgenommen. Dabei beschränkt sich das schützenswerte Ortsbild im Wesentlichen auf den Ortskern. Dieser ist mit dem Erhaltungsziel B [2] bezeichnet. Gemäss Schutzverordnung ist das Ortsbild von Oberbüren als Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden.

Niederwil - Kommunal
Das Dorf Niederwil ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung im Inventar aufgenommen. Dabei weist vor allem die langgezogene dörfliche Silhouette mit den ländlich geprägten Übergängen ins unverbaute Wiesland gewisse ortsbaulichen Qualitäten auf. Der westliche und östliche Ortskern sind entsprechend als Erhaltungsziel A und B bezeichnet.

Harschwil - Kommunal
Der Kleinsiedlung Harschwil ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung in das Inventar aufgenommen. Die bäuerliche Strassenbebauung weist eine gewisse ortsbauliche Qualität auf und wird deshalb mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet.

Im Rahmen einer allfälligen Zuweisung der Kleinsiedlung zur Weilerzone, ist die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone zu prüfen.

[1] Die aus gesamtschweizerischer Perspektive als von regionaler Bedeutung eingestuften Ortsbilder werden mit dem Kantonalen Richtplan als schützenswerte Ortsbilder von kantonaler Bedeutung bezeichnet und in einem Kantonsinventar zusammengefasst.

[2] Erhaltungsziel A: Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A wird eine Erhaltung der Substanz angestrebt. Bauten, Anlagenteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden. In der Schutzverordnung sind Detailvorschriften festzulegen, die den Erhaltungszielen Rechnung tragen.
Erhaltungsziel B: Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel B wird eine Erhaltung der Struktur angestrebt. Die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume soll bewahrt, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten werden. In der Schutzverordnung sind besondere Vorschriften festzulegen, die bei Umbauten und bei der Eingliederung von Neubauten den Erhaltungszielen Rechnung tragen.

Gebertschwil - Kommunal

Die Kleinsiedlung Gebertschwil ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung in das Inventar aufgenommen. Die vorwiegend durch Satteldächer bestimmte Silhouette des Weilers weisen ortsbauliche Qualitäten auf. Die noch vorhandenen hochstämmigen Obstbäume der Umgebung betten den Weiler in das flachwellige Gelände ein. Der Weiler ist mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet.

Eine Zuweisung des Weilers in eine Ortsbildschutz- resp. Umgebungsschutzzone ist zu prüfen.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

- Die Hauptstrassen sind zu redimensionieren und die ehemaligen Vorbereiche wiederherzustellen;
- Pflege der Vor- und Hintergärten als Teile der Ganzheit;
- Den Verknüpfungen ist wie den bestehenden Trennungen von Ortsteilen besondere Aufmerksamkeit schenken, um eine gute Ablesbarkeit zu garantieren;
- Die Hochstammkulturen sind als wichtigen Aspekt des äusseren Ortsbilds pflegen und schützen.

Schützenswerte archäologische Fundstellen (S33)

Folgende archäologische Fundstellen sind im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Glattburg Oberbüren, bronzezeitliche Siedlung;
- Glattburg Niederwil, Burgstelle Gielen-Glattburg;
- Spitzrüti, Wigartenholz Burgstelle;
- Burgstelle Ellenburg, Oberbüren;
- Kath. Pfarrkirche St. Ulrich und Kapelle;
- Turm zu Büren, Oberbüren;
- Pfarrkirche St. Eusebius, Niederwil
- Plättler, Gerbertschwil;
- Torkelhalde, Sonnental;
- Hohrain, Niederhelfenschwil;
- Brübacher Brücke, Uzwil.

Weiler (S51)

Im kantonalen Richtplan werden die Kleinsiedlungen Bürerwald, Gebertschwil, Harschwil, Ufhofen und Staubhausen als Weiler aufgeführt. Es ist möglich, sofern die raumplanerischen und ortsplanerischen Voraussetzungen gegeben sind, diese Kleinsiedlungen der Weilerzone zu zuweisen.

Fruchtfolgeflächen (V 11)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Flächen sind zu erhalten.

Vorranggebiet Natur und Landschaft (V 31)
Folgende Vorranggebiete Natur und Landschaft sind im kantonalen Richtplan aufgeführt:
- Schutzgebiet Bergwis (Hochmoor);
- Rüeggetschwiler Moos (Flachmoor);
- Ehem. Kiesgrube Au (Amphibienlaichgebiet);
- Muttwiler Tobel (Lebensraum bedrohter Arten; Kerngebiet);
- Unteres Glatttal (Auengebiet; Lebensraum bedrohter Arten; Kerngebiet);
- Glatt NW Flawil (Auengebiet; Lebensraum bedrohter Arten);
- Gillhof-Glattburg (Auengebiet; Lebensraum bedrohter Arten);
- Glatttal (Landschaftsschutzgebiet);
- Thurauen (Auengebiet);
- Fluvialkomplex «Glatttal» (Geotop);
- Bentonitlagen «Schosstobel-Nord» (Geotop);
- Bentonitlagen «Schosstobel-Süd» (Geotop);
- Drumlinplateau «Lenggenwil-Sonnental» (Geotop);

Lebensraumverbund (V 32)
Oberbüren ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund (Thurraum Wil-Niederbüren, Thurraum östlich Wil bis Kantonsgrenze, Raum Zuckenriet) eingetragen. Mit dem Renaturierungskonzept Kerngebiet Thurraum soll einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen werden.

Naturgefahren (V 41)
Zum Schutz vor Naturgefahren muss die Gemeinde für die gefährdeten Bereiche (gem. Gefahrenkartierung) ein Massnahmenkonzept erarbeiten (vgl. Kap. 2.1.4 Massnahmenkonzept Naturgefahren) um das Gefahren- und Schadenpotential zu vermindern. Neben Baulichen Massnahmen sind vorrangig immer vorsorgliche raumplanerische Massnahmen zu prüfen. Neueinzonungen in Gefahrengebieten sind nur bei Vorliegen eines umfassenden Massnahmenkonzeptes möglich.

Gesamtverkehr (VI 11)
Der Gesamtverkehr soll auf die Bedürfnisse der nachhaltigen Mobilität abgestützt werden. Im dichten Siedlungsband, zu dem die Gemeinde Oberbüren gehört, sollen die Chancen des öffentlichen Verkehrs mittels stark gebündelten Ströme genutzt werden und die Bauentwicklung auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ausgerichtet werden.

Der Langsamverkehr ist generell als Zubringer zum ÖV zu stärken und das Volumen des motorisierten Individualverkehrs ist zu Gunsten der Funktionsfähigkeit des Strassennetzes zu reduzieren.

Agglomerationsprogramm Wil (VI 14)
Die Gemeinde Oberbüren bildet zusammen mit zwölf weiteren Gemeinden die Trägerschaft des Agglomerationsprogramm Wil. Das Agglomerationsprogramm der 3. Generation baut auf dem Programm der 2. Generation auf und nimmt Bezug auf aktualisierte und neue Grundlagen wie die RPG-Revision/kantonale Richtpläne, überarbeitete Verkehrskonzepte, Vertiefung Massnahmenplanung Langsamverkehr, Zukunftsbild Landschaft usw.

Die St. Galler Agglomerationsgemeinden verpflichten sich, bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- Erweiterung des Siedlungsgebietes nur dort, wo mindestens ÖV-Güteklasse C gemäss VSS-Norm gewährleistet werden kann. Einzonung in der ÖV-Güteklasse D nur in Ausnahefällen möglich;
- Das Siedlungsgebiet soll nicht über die im Agglomerationsprogramm definierten Siedlungsbegrenzungslinien hinauswachsen;
- In Gemeinden, die nicht regionale Zentren sind, soll die Bruttogeschossfläche im bebauten Gebiet um maximal 1% p.a. zunehmen (Wohnzonen);
- Die Entwicklung neuer Arbeitsplatzgebiete ist auf den neuen ESP Wil-West abgestimmt. Neben Wil-West sollen keine weiteren Arbeitsplatzgebiete in der Agglomeration neu eingezont werden – ausgenommen sind Betriebserweiterungen der bestehenden Betriebe in Gemeinden.

Strassen inkl. Langsamverkehr (VI 21)
Der Langsamverkehr wird als Teil der nachhaltigen Mobilität gefördert. Nebst der Erhaltung des Angebots sind Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit festzulegen. Gemäss der «Schwachstellenanalyse Rad» des Kantons wurden folgende Schwachstellen in Oberbüren festgestellt:

- Lineare Schwachstelle, Neudorf / Buchental, hohe Priorität;
- Punktuelle Schwachstelle, Neudorf / Im Dorf Oberbüren, hohe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Ortsdurchfahrt Oberbüren, mittlere Priorität;
- Punktuelle Schwachstelle, Niederbürerestrasse / Unterzil, hohe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Unterzil / Brand, geringe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Ortsdurchfahrt Niederwil, geringe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Flawilerstrasse, geringe Priorität;
- Punktuelle Schwachstelle, Flawilerstr. / St.Gallerstr., mittlere Priorität;
- Punktuelle Schwachstelle, Fürstenlandstrasse (Im Dorf), geringe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Fürstenlandstrasse (Im Dorf), geringe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Thurdamm (Huserweg), geringe Priorität;
- Lineare Schwachstelle, Staubhuserstrasse, hohe Priorität;
- Punktuelle Schwachstelle, Abt-Bedastrasse (Felseggstrasse), hohe Priorität;

Übertragungsleitungen (VII 22)
Folgende Neu- oder Ausbauten sind innert 10 bis 15 Jahren geplant:
- Wil - Oberbüren, Spannungserhöhung 50 auf 110 kV
- Oberbüren - Oberuzwil - Gossau, Spannungserhöhung 50 auf 110 kV

Künftige Abbaustandorte (VII 41)
Die Standortsicherung der künftigen Abbaustandorte im Richtplan bezweckt die Freihaltung von möglichen Abbaugebieten. Auf dem Gemeindegebiet von Oberbüren betrifft dies die Gebiete Ebersol und Niederwil-Sonnenberg.

Zudem sind in den Gebieten Bergwis / Brandschaft, Trubenacker und Bürerwald weitere Abbauabsichten aufgelistet. Diese Standorte dienen als Reserve für die langfristige Versorgung und sind als Vororientierung aufgenommen.

Abb. 2 Abbaugebiet Ebersol

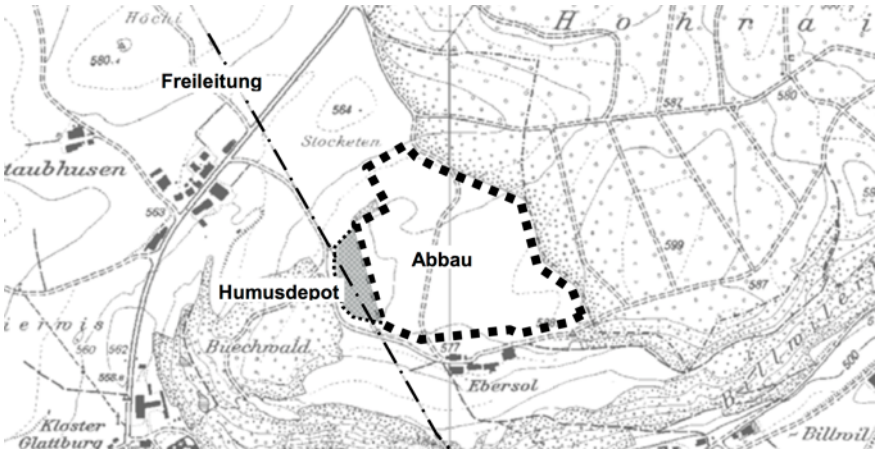
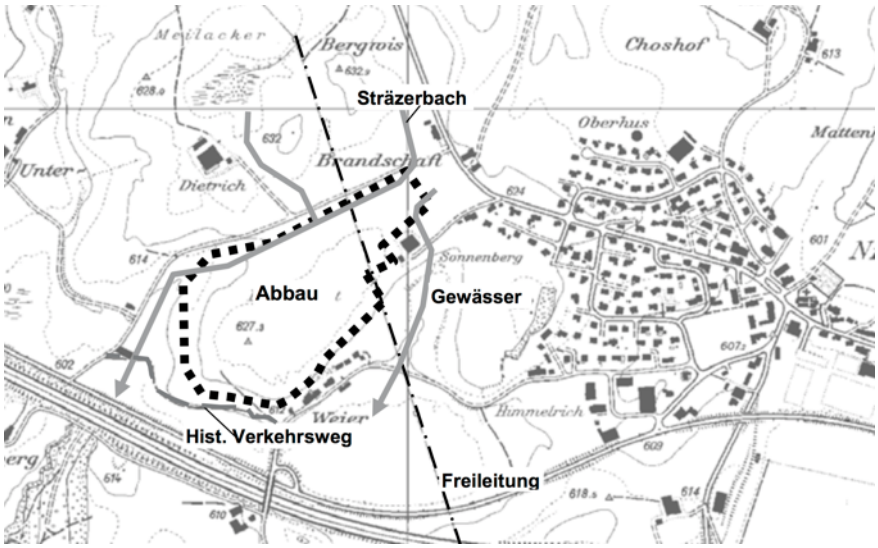


Abb. 3 Abbaugebiet Niederwil-Sonnenberg



Deponien (VII 61)
Gemäss Kantonalem Richtplan sind auf dem Gemeindegebiet von Oberbüren folgende Deponien bezeichnet:
- Degenau (F)
- Nutzenbuecherwald (F)
- Thurhof (Z)

Naturgefahrenkarte
Die Naturgefahrenkarte zeigt die Gefährdung des Siedlungsgebiets durch Naturgefahren (Rutschung, Sturz, Wasser, Lawine) in drei Stufen (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung, Restgefährdung) auf. Für Baugebiete, welche in den Gefahrengebieten liegen, müssen entsprechende Massnahmen (vorsorgliche raumplanerische Massnahmen, Verminderung durch bauliche Massnahmen, Objektschutzmassnahmen) getroffen werden.

2.1.3 Funktionaler Raum – Regionale Abstimmung
Als Trägergemeinde des Agglomerationsprogramms Wil gestaltet die Gemeinde Oberbüren ihre Rolle im funktionalen Raum aktiv mit und stimmt diese mit den übrigen Trägergemeinden ab. Darüber hinaus koordiniert die Gemeinde Oberbüren, wo möglich, ihre Infrastrukturplanung (Schulraumplanung, Feuerwehr, Spitex, Wohnen im Alter) mit den Nachbargemeinden.

2.1.4 Kommunale Planungsgrundlagen

Ortsplanung
Die Gemeinde Oberbüren verfügt über eine umfassende Ortsplanung, bestehend aus:
- Kommunaler Richtplan vom 15. Juni 2010;
- Zonenplanung vom 25. Januar 1995, inkl. div. Teilzonenpläne;
- Teilrevision Zonenplan vom 18. November 2013;
- Baureglement vom 7. April 2009;
- Schutzverordnung inkl. Plan vom 10. Dezember 2012

Ortsbildinventar
Das Ortsbildinventar der Gemeinde Oberbüren aus dem Jahr 2008 von Isabella Studer-Geisser bezeichnet zwei schützenswerte Ortsbilder (Oberbüren Dorf und Niederwil) sowie 26 Kulturobjekte innerhalb des gesamten Gemeindegebiets.

Massnahmenkonzept Naturgefahren

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren vom 26. Juni 2016 wurde vom Ingenieurbüro Bart AG, St. Gallen erstellt. Es zeigt die nötigen Massnahmen zur Gefahrenverminderung im Siedlungsgebiet auf.

Vernetzungsprojekt Oberbüren

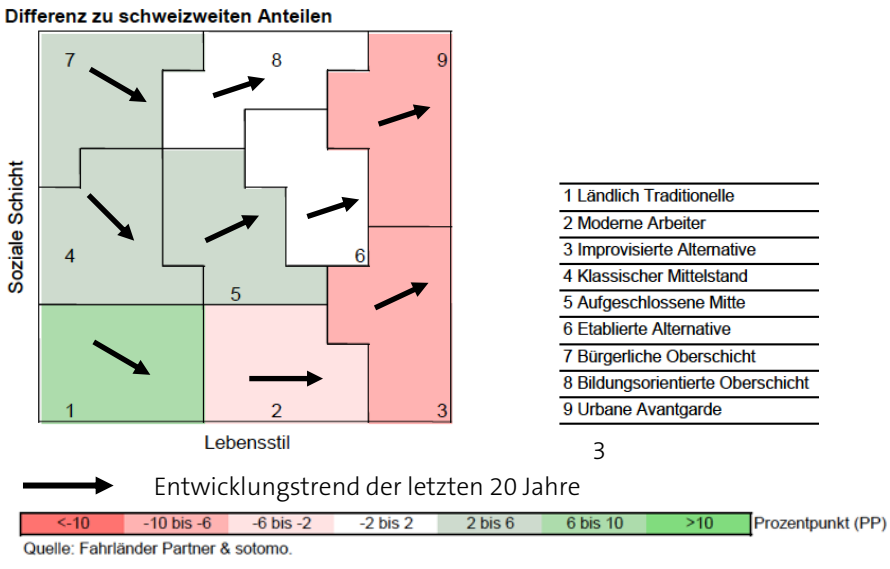
Die Gemeinde Oberbüren hat zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie der Flora und Fauna ein Vernetzungsprojekt erstellen lassen. Ein übergeordnetes Ziel ist die Förderung und der Erhalt der abwechslungsreichen Landschaft und der ökologisch wertvollen Biodiversitätsförderflächen (BFF) für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die dritte Periode des Vernetzungsprojekts läuft von 2017 bis 2024.

2.1.5 Bevölkerungsanalyse

Nachfragesegment Sotomo

Mit rund 23 % zählt knapp ein Viertel der Bevölkerung von Oberbüren zum Nachfragesegment der «Aufgeschlossene Mitte» (Nr. 5). An zweiter Stelle folgt der «Klassische Mittelstand» (Nr. 4) mit rund 15 % vor dem Segment «Moderne Arbeiter» (Nr. 2) mit rund 13 %. Zusammen machen diese Nachfragesegmente rund die Hälfte der Bevölkerung aus, wobei die «Aufgeschlossene Mitte» im Vergleich zur Region Wil und zur ganzen Schweiz überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 4 Nachfragesegmente im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt



Anhand der Entwicklung der Nachfragesegmente in den letzten 20 Jahren lässt sich beobachten, dass die Nachfrage in der Dimension Lebensstil von dem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (links in der Matrix) in Richtung der individualisierten Lebensstile (rechts in der Matrix) bewegt. Sehr deutlich ist dies in der Mittelschicht zu sehen. Während der klassische Mittelstand in der Gemeinde Oberbüren seit 1990 um fast 50 % abgenommen hat, hat sich die Aufgeschlossene Mitte stark vergrössert, so dass dies heute das grösste Bevölkerungssegment stellt.

Lebensphasen
In Oberbüren wohnen mit 38 % im Vergleich zur Region Wil und zur gesamten Schweiz überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. Daneben bilden ältere Paare eine weitere starkvertretene Personengruppe. Die Singlehaushalte (jung bis alt) sind im Vergleich mit der Region Wil und der Schweiz unterdurchschnittlich vertreten. Besonders auffällig ist dies bei den jungen und mittleren Singles (5.5% Oberbüren / 9.9% Schweiz).

Betrachtet man die Entwicklung der letzten 20 Jahre, so hat die Anzahl Familienhaushalte stark abgenommen, während die Anzahl der ältere Paare zugenommen haben.

Wohnungsmarkt
Aufgrund des geringen Wohnungsbestandes von rund 1'800 sind die Zahlen zu den Neuwohnungen und den Leerständen schwankend und nicht sehr aussagekräftig. Die Wohnungen sind im Vergleich mit der Schweiz gross. So machen Wohnungen ab vier Zimmer gut drei Viertel aller Wohnungen der Gemeinde aus. Dies ist auf die im landesweiten Vergleich stark überdurchschnittliche EFH-Quote von 35 % zurückzuführen. Das Preisniveau, die Markt- und Mietwerten ist sind im regionalen Vergleich durchschnittlich.

2.1.6 Zu erarbeitende Grundlagen

Bevölkerungsfrage
Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde im Rahmen einer Bevölkerungsumfrage im Mai 2017 in Erfahrung bringen.

Erkenntnisse
In Oberbüren hat das Wohnen im Einfamilienhaus, wie auch in anderen ländlichen Gemeinden einen hohen Stellenwert. Man fühlt sich sicher und schätzt die ruhige Wohnlage sowie die Überschaubarkeit des Ortes.

Das Einfamilienhaus ist namentlich für jüngere Bewohner die ideale Wohnform. Demgegenüber können sich insbesondere ältere Personen gut vorstellen, künftig in eine Wohnung einzuziehen oder sogar eine alterative Wohnform zu wählen. Dies birgt die Chance, dass Einfamilienhäuser für jüngere Familien frei werden.

Die Umfrage zeigte aber auch, dass der Umzug in eine andere Wohnung für viele nicht unmittelbar in Frage kommt. Die genaue Analyse zeigt: Viele Umfrageteilnehmer sind sich bewusst, dass Alternativen zum Einfamilienhaus im Lichte der nötigen Innenentwicklung zwingend sind, können für sich persönlich aber einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine Wohnung noch nicht vorstellen. Das Ergebnis erstaunt nicht: Die Qualitäten wie Ruhe, Privatheit und Sicherheit werden durch das Einfamilienhaus offenbar ideal abgedeckt. Erst eine eingeschränkte Vitalität im Alter setzt neue Prioritäten, die gegen das Einfamilienhaus sprechen.

Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet

Das neue Planungs- und Baugesetz bringt für die kommunale Planungsbehörde wesentlich höhere Anforderungen an die Ortsplanung. Insbesondere die individuelle Begründung von Planungsmassnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung will hinsichtlich des öffentlichen Interesses gut beschrieben und dokumentiert sein. Nur so kann der Grundsatz der Rechtsgleichheit und der Zweckmässigkeit gewahrt werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsgebiet von Oberbüren anfangs 2018 gebietsweise begangen und beurteilt. Diese Quartieranalyse beschreibt eine erste Einschätzung der chancenreichen Entwicklungsstrategien im Siedlungsbestand. Dabei wird auch der Bedarf an planerischen Massnahmen zur Qualitätssteigerung resp. -sicherung erkannt. Zusätzlich wird dokumentiert, wie die Entwicklungsstrategien und die Relevanz im Ortsbild der einzelnen bebauten Siedlungsgebiete hergeleitet wird. Sie ist damit eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand.

2.2 Analyse und Vision

2.2.1 SWOT-Analyse

Stärken | Schwächen

Zum Start der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat Oberbüren im November 2016 eine Klausurtagung durchgeführt. In diesem Rahmen hat er sich intensiv mit der Zukunft der Gemeinde beschäftigt. Anlässlich dieser Tagung wurden gemeinsam die Stärken und – sofern entscheidend – auch die Schwächen der Gemeinde ermittelt.

Wohnen und Wohnumfeld

+ Wohnlagen mit sehr guten MIV-Anbindungen (Autobahnanschluss)
– Wohnlagen ohne ÖV-Anbindung
– fehlende Wohnangebote für junge und ältere Personen
– gewisse Wohnlagen von Autobahn- und Industrieemissionen beeinträchtigt

Arbeit und Wirtschaft

+ ideale Arbeitsplatzstandorte an der Achse St. Gallen – Wil
+ vielfältiges Arbeitsplatzangebot

Einkauf und Versorgung

+ Grundversorgung für den täglichen Bedarf vorhanden (in Niederwil und Oberbüren)
– Grössere Besorgungen werden in der Region getätigt (Wil, Uzwil, Gossau)
– fehlende Gastronomie und Verpflegungsangebote

Bildung und Betreuung

+ Gute Schulinfrastruktur (Grundschule und Oberstufe)
– zu wenige Betreuungsangebote für erwerbstätige Eltern
– zu wenig Angebote für Betreutes Wohnen

Freizeit und Erholung

+ vielfältige regionale Freizeitangebote (z. B. Freibad, Eishalle, usw.)
+ aktives Vereinsleben und optimale Infrastrukturanlagen im Dorf
+ viele Möglichkeiten für individuelle Naherholung (Velo, Spazieren, etc.)
– Kulturangebot in der Gemeinde eher gering

Chancen | Risiken

Anschliessend wurde beurteilt welche Stärken und Schwächen sich im Lichte der absehbaren Gesellschaftsveränderungen zu Chancen und Risiken entwickeln und welches die strategischen Erfolgspositionen der Gemeinde sein könnten.

Wohnen und Wohnumfeld

+ Neue Wohnformen für jüngere und ältere Personen
+ Aktive Bodenpolitik der Gemeinde (präventiv)

Arbeiten und Wirtschaft

+ Regionale Lösung für ÖV-Priorisierung
– Erreichbarkeit der Arbeitsplätze

Einkauf und Versorgung

– Erhalt der Grundversorgung in Oberbüren (Einkauf und Restaurant als Treffpunkte)

Bildung und Betreuung

+ Erhalt der Primarschulhäuser
– Fehlende ausserschulische Betreuungsangebote

Freizeit und Erholung

+ Thur-Landschaft als Erholungsgebiet
+ Begegnungsorte im Dorf als Treffpunkte

2.2.2 Vision «Oberbüren 2040»

Als Ergebnis der SWOT-Analyse wurde die Vision «Oberbüren 2040» entworfen. Diese Vision skizziert ein Zukunftsbild von Oberbüren im Jahr 2040. Sie ist fiktiv im Jahr 2017 geschrieben und wirft einen Blick zurück zum Start der Ortsplanungsrevision (heute), reflektiert Veränderungen seither und beschreibt die Resultate bildhaft in einem «Gegenwartsbeschrieb». Dieses Zukunftsbild ist weniger als eine exakt definierte Zielsetzung zu verstehen, sondern mehr als eine anzustrebende Stossrichtung.

Vision

Die Konkurrenzsituation mit den umliegenden Gemeinden hat sich gegenüber 2017 weiter verstärkt. Oberbüren profitiert jedoch von den frühzeitig getroffenen Entwicklungsstrategien. Dadurch konnte sich Oberbüren für die angestrebte Zielgruppe optimal positionieren und die Einwohnerzahl wie auch die Steuerkraft trotz schwierigerem Umfeld halten und damit die Infrastruktur weiter genügend auslasten. Dies führte zu einem nachhaltigen Finanzhaushalt.

Wohnen und Wohnumfeld

Oberbüren zeichnet sich aus durch drei überschaubare Dörfer mit jeweils eigenständigem Charakter. Die Ortsteile Oberbüren, Niederwil und Sonnental verfügen nicht zuletzt aufgrund der eigenen Primarschulen und des gemeinsamen Oberstufenzentrums über eine hohe Eigenständigkeit. Damit diese Schulen gehalten werden können, wurde die Entwicklung auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet. Dazu gehört die Schaffung alternativer Wohnangebote zur Erleichterung des Generationenwechsels in den Einfamilienhäusern sowie gute ausserschulische Betreuungsangebote, wie Tagesstrukturen und Kindertagesstätten. Dank intakten Infrastrukturen und Betreuungsangebote ist Oberbüren ein beliebter Wohnort für Familien und Paare.

Mit einer aktiven Bodenpolitik und einer konsequenten Umsetzung der Siedlungsentwicklung im Bestand unter Wahrung der Ortscharaktere konnte attraktiver, zeitgemässer und vor allem bezahlbarer Wohnraum, insbesondere für Familien und die Generation 50+ geschaffen werden.

Einkauf und Versorgung
Die Grundbedürfnisse können in den Dörfern Oberbüren und Niederwil, dank dem Engagement von Einzelpersonen, örtliche Gruppen und der Verwaltung vor Ort gestillt werden. Im Fokus stehen vor allem die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie wesentliche Dienstleistungen.

Zwar sind nur noch wenige Geschäfte im Dorf vorhanden, diese werden allerdings sehr gut besucht und sind zu Treffpunkten für die Oberbürerinnen und Oberbürer geworden. Die Kunden schätzen die Produkte der regionalen Produzenten, die den Kontakt zu den Kunden aktiv fördern. Den Einkauf zu Fuss erledigen zu können ist für viele Oberbürerinnen und Oberbürer ein Stück Lebensqualität geworden.

Arbeit und Wirtschaft
Oberbüren hat sich – begünstigt durch die optimale Verkehrsanbindung – als bedeutender, regionaler Arbeitsplatzstandort etabliert. Mit Ausnahme einzelner Arbeitsplatzgebiete befinden sich sämtliche Arbeitsplatzstandorte nahe der Autobahnzufahrt, was sich zu einem Nachteil bezüglich der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr auswirkte. Dieses Problem wurde in Oberbüren mit einem Mobilitätskonzept der ansässigen Betriebe in Zusammenarbeit mit der Gemeinde gelöst. Die Betriebe haben ihre Arbeitszeiten koordiniert und bieten zu Pendlerzeiten einen Pendlershuttle vom Bahnhof Uzwil zu den grösseren Arbeitsplatzstandorten an.

Oberbüren bietet ideale Standortvorteile für Kleinere und Mittlere Unternehmen. Dank einer attraktiven Gestaltung der Arbeitsplatzzonen ist die Gemeinde eine beliebte Adresse für Neuansiedlungen.

Freizeit und Erholung
Mit dem Verzicht auf zusätzliche öffentliche Bauten und Anlagen und der Fokussierung auf den Bestand von 2017 sind diese heute immer noch in einem äusserst guten Zustand. Dank der Zuwanderung infolge der geschaffenen Zukunftsperspektiven mit neuen Arbeitsplätzen im 3. Sektor, sind die Infrastrukturen heute immer noch genügend ausgelastet und daher nicht gefährdet.

Die um die Jahrtausendwende eingesetzte negative Entwicklung des klassischen Vereinslebens konnte trotz grosser Bemühungen der Vereinsvorstände auch in Oberbüren nicht aufgehalten werden. Mit der voranschreitenden Individualisierung der Gesellschaft hat sich die Vereinsanzahl drastisch reduziert. Es konnten immer weniger Personen für die unentgeltlichen Vereinsarbeiten gefunden und zur regelmässigen Teilnahme an Trainings und Anlässen begeistert werden. Um diesem Umstand zu begegnen schlossen sich zahlreiche Vereine in Oberbüren zusammen, um Synergien zu nutzen.

Einerseits bietet die Region zahlreiche Angebote für Junge und Alte. Andererseits passiert vieles im unmittelbaren Wohnumfeld und in der idyllischen Kulturlandschaft. Ein zweckmässiges und attraktives ÖV-Angebot erschliesst

die wichtigsten öffentlichen Infrastrukturanlagen der näheren Umgebung. Diesbezüglich kann Oberbüren mit den umliegenden Gemeinden Synergien nutzen und von einem vielseitigen Freizeitangebot profitieren.

Verkehr und Verbindungen
Das Leben in Oberbüren spielt sich auch im Jahr 2040 nicht im öffentlichen Raum ab. Trotzdem sind die Strassenräume in den letzten Jahren mit Blick auf das Ortsbild und die Sicherheit des Langsamverkehrs umgestaltet worden. Sie laden ein um sich zu treffen und zu kommunizieren. In den Quartieren bieten sich Begegnungsorte und Sitzgelegenheiten an, letztere werden vor allem von der älteren Bevölkerung geschätzt.

Fazit
Heute ist Oberbüren als beliebte, überschaubare und eigenständige Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde für Familien mit Kindern und die Generation 50+ klar positioniert. Eine Gemeinde, die mehr denn je Heimat und Identität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortes verkörpert.

2.3 Strategischer Ansatz

2.3.1 Ziele der Ortsplanungsrevision

Basierend auf der Vision «Oberbüren 2040» werden für die Revision der Ortsplanung folgende Entwicklungsziele definiert.

Siedlung

Oberbüren etabliert sich als Wohnstandort nicht nur über ein preisgünstiges Angebot an Einfamilienhausgebieten, sondern auch durch attraktive Wohnsiedlungen für junge und ältere Personen.

Mögliche Strategien
- Neue Einfamilienhausgebiete sind nur noch im Sinne der verdichten Bauweise, als Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern auf möglich.
- Für bestehende Einfamilienhausgebiete sind planerische Voraussetzungen zu schaffen, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.
- Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten sind mit der Realisierung von attraktiven und günstigen Wohnungen für ältere Personen an zentraler Lage zu fördern und zu unterstützen.
- Die Attraktivität von Geschosswohnungen für Familien sind mit der Realisierung von familiengerechten Wohnungen mit entsprechenden Freiräumen zu fördern.
- Bestehende Mehrfamilienhausgebiete sind hinsichtlich ihrer Attraktivität für Familien und ältere Bewohner aufzuwerten.

Verkehr

Oberbüren stellt die Auslastung der öffentlichen Infrastruktur durch eine konsequente Förderung der Innenentwicklung sicher und wertet verkehrsorientierte Strassen innerhalb des Siedlungsgebietes zu attraktiven Strassenräumen mit Aufenthaltsqualitäten auf.

Mögliche Strategien

- Die bauliche Entwicklung der Gemeinde ist konsequent auf die Haltestellen des künftigen öffentlichen Verkehrs auszulegen und die wenig frequentierten Haltestellen auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen.
- Die Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer im Siedlungsgebiet ist mittels attraktiv gestalteten Strassenräume sicherzustellen.

Natur und Landschaft

Oberbüren bewahrt seine artenreiche und vielfältige Kulturlandschaft und Naherholungsgebiete und pflegt wichtige Naturobjekte fachgerecht.

Mögliche Strategien

- Zur Förderung einer vielfältigen Kulturlandschaft innerhalb des Siedlungsgebiets sind Grünkorridore entlang von Bachläufen ökologisch aufzuwerten.
- Die Naherholungsgebiete entlang der Thur und der Glatt sind für den Langsamverkehr gut erreichbar zu erschliessen.

3 Instrumente

3.1 Raumkonzept

3.1.1 Inhalt

Das Raumkonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Dabei werden neben den übergeordneten Rahmenbedingungen auch die bisherige Entwicklung der Nachfragesegmente nach Sotomo zur Definition der Strategie beigezogen. Die daraus folgenden Entwicklungsziele (vgl. Kap. 2.3.1) geben die grobe Stossrichtung der Gemeindeentwicklung vor. Das Raumkonzept setzt diese Ziele in einen räumlichen Kontext.

Landschaften

Historischer Siedlungskern
Die Dorfkerne von Oberbüren, Niederwil und Sonnental sollen in ihrer Gesamterscheinung und ihrem Charakter erhalten bleiben. Neu-, An- und Umbauten sowie der Aussenraum haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen.

Siedlungslandschaft
Das Raumkonzept bezeichnet die langfristige Siedlungslandschaft der Gemeinde Oberbüren. Dabei werden Siedlungslandschaften mit primärer Mischnutzung resp. Arbeitsnutzung unterschieden.

Weilerlandschaft
Die zahlreichen Weiler der Gemeinde Oberbüren sind prägend für das Landschaftsbild. Entsprechend sollen die bestehenden Weilergebiete und Kleinsiedlungen in ihrer ortsbaulichen Struktur erhalten werden. Ein zweckmässiger Strukturschutz für die Weiler und weitere Kleinsiedlungen ist sicherzustellen. Eine angemessene Entwicklung im Bestand ist anzustreben.

Waldlandschaft
Die Waldlandschaften übernehmen wichtige Funktionen als landschaftsbildende Elemente, Lebensräume und Naherholungsgebiete.

Kulturlandschaft
In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Trotzdem soll die Kulturlandschaft möglichst vielfältig mit Feldbäumen, Hochstammanlagen, Hecken und Kleinstrukturen gestaltet sein.

Auenlandschaft
Die Auenlandschaften entlang der Thur und der Glatt sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zu erhalten und zu pflegen. Besuchern ist die Schutzwürdigkeit des Gebiets aufzuzeigen.

Gewässer | Bachlandschaft
Bei der Öffnung von eingedolten Fliessgewässern innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets ist eine möglichst ökologische Gestaltung anzustreben. Neben dem Schutz vor Naturgefahren tragen die renaturierten Fliessgewässer zu einer grösseren Biodiversität und ökologischen Vernetzung bei.

Abbaustandort
Die Abbaustandorte Ebersol und Niederwil-Sonnenberg entsprechen dem Abbauperimeter des kantonalen Richtplans.

Potenzialgebiet
Als Potenzialgebiete (Bestand) werden Gebiete bezeichnet, bei denen ein Innentwicklungspotenzial festgestellt wurde. Dazu wurde das Siedlungsgebiet unter nachstehenden Kriterien beurteilt.

- Dichte
  - Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung
  - Unternutzung: Dichtereserven gegenüber der Zonenordnung
  - Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche
  - Baulücken: ungenutzte Flächen (keine Dichtereserven)

- Gebäudesubstanz
  - Alter der Bausubstanz
  - Unterhaltsmassnahmen
  - Zustand der Bausubstanz

- Bevölkerungsstruktur
  - Altersstruktur

Noch unbebaute Gebiete wurden als Potenzialgebiete (Neubau) bezeichnet.

Gebiete, welche ein grosses Potenzial haben, sind für die Gemeinde attraktiv im Hinblick auf ihre Motivation. Entsprechend konzentriert sich die Gemeinde auf diese Gebiete (1. Priorität) und versucht Entwicklungsprojekte anzustossen. Bei Gebieten, denen ein kleines Entwicklungspotenzial zugesprochen wird, liegt der Fokus seitens der Gemeinde eher bei der Schaffung geeigneter Grundlagen (2. Priorität). Die Initiative liegt demgegenüber eher bei den Eigentümern selber.

Räumliche Strukturen

Prägende Raumkanten | Siedlungsstrukturen
Insbesondere die historischen Dorfkerne weisen prägende Raumkanten auf, die zum wesentlichen Erscheinungsbild der Orte beitragen. Diese Raumkanten gilt es zu wahren. Gewisse Quartiere weisen zudem einheitliche Siedlungsstrukturen auf, die es ebenfalls zu wahren gilt.

Ortseingänge
Die Dorfeinfahrten und die Innerortsbereiche sind für Motorfahrzeugfahrer teilweise kaum wahrnehmbar, da sich der Strassencharakter nur gering ändert. Dies führt innerorts zu erhöhten Geschwindigkeiten und Lärmbelastungen. Die wichtigen Ortseingänge sowie die Einfahrten in die Dorfkerne sollen, wo noch nicht erfolgt, so gestaltet werden, dass die Siedlungsgebiete klar erkennbar sind und die Lenker die Geschwindigkeit und die Aufmerksamkeit entsprechend anpassen.

Langsamverkehrsnetz
Ein gut zugängliches und lückenloses Fuss- und Wanderwegnetz sowie komfortable und sichere Velowege sind zu fördern. Wander-, Spazier- und Rundwege sind insbesondere an Aussichtslagen mit attraktiven Verweilstellen auszustatten. Innerhalb der Siedlung ist ein möglichst feinmaschiges Wegenetz sicherzustellen.

Öffentlicher Verkehr
Um eine ausreichende Auslastung von Bushaltestellen sowie der wirtschaftliche Betrieb zu gewährleisten, ist eine angemessene bauliche Dichte um die Haltestellen erforderlich. Mit der Ausrichtung der Innenentwicklung auf die zentralen ÖV-Haltestellen kann deren Nutzung und damit der Erhalt der ÖV-Versorgung gestützt werden. Dies bedingt, dass sämtliche Bushaltestellen auf ihre Notwendigkeit überprüft werden.

Strassenraumgestaltung
Die Ortskerne sind geprägt von den Durchfahrtsstrassen und deren fliessenden und ruhenden Verkehr. Die Vorzonen vor den Gebäuden sind häufig nicht mehr als Vorgärten gestaltet, sondern geprägt von versiegelten Flächen, welche den Raum aufweiten und der Parkierung dienen.

Die heutigen verkehrsorientieren Ortsdurchfahrten sollen, wo nicht schon vorhanden, mit einer siedlungsgerechten Strassenraumgestaltung aufgewertet werden. Es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen, die die Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsräume wahrnehmen.

Nachtrag zum Raumkonzept
Im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans, entschied sich der Gemeinderat die Lage des Potentialgebiets (Neubau) im Gebiet Bruggwiesen zu verlegen. Im Richtplan wird eine künftige Siedlungserweiterung entlang des Gstaldenwegs bezeichnet.

3.2 Richtplan

3.2.1 Aufbau

Bestandteile
Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Oberbüren setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarte (Massstab 1:10'000)
Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung N, Gestaltung G, Schutz S, Verkehr und Infrastruktur IV, Umwelt U, Eigentum E) mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

Richtplantext
Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplaninhalt. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand (KS) und den Realisierungszeitpunkt (RZ).

Planungsbericht (vorliegend)
Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen von speziellen Festlegungen.

Verbindlichkeit
Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde und fokussiert die Gemeindeentwicklung auf einen Zeithorizont von ca. 25 Jahren. Sie bildet die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und ist für die Behörden wegleitend, hat jedoch keine direkt eigentumsverbindliche Wirkung.

3.2.2 Teil Nutzung

Anpassung Rahmennutzungsplanung

Im Bereich der Rahmennutzungsplanung sind aufgrund der geänderten übergeordneten Planungen umfangreiche Anpassungen vorzunehmen. Neben Änderungen bei den Nutzungszonen sind die Bestimmungen des Baureglements zu überarbeiten. Zukünftig können nur noch die Gebäudeausmasse (Höhe, Länge, Breite), der Grenzabstand sowie eine Baumassenziffer anstelle der heute üblichen Ausnützungsziffer verwendet werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regelungsdichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung statt.

Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche bei Einzonungen zu beachten sind. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Nutzung der inneren Reserven;
- Siedlungserweiterung auf Grundlage des kantonalen Richtplans;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

Die detaillierte Kapazitätsberechnung wird im Rahmen des Zonenplans entsprechend der effektiven Flächenzuweisung vorgenommen.

3.2.3 Teil Gestaltung

Siedlung

Allgemein

Besondere Qualitäten der Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde Oberbüren sind einerseits der dörfliche Siedlungscharakter, die Nähe zur Kulturlandschaft und andererseits die optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

In den letzten Jahren sind neue Wohnquartiere in Niederwil und Oberbüren entstanden. Neben reinen Wohngebieten verfügt Oberbüren über verschiedene Mischgebiete, in denen sich in den nächsten Jahren ein Handlungsbedarf abzeichnet. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige

Wachstum der Gemeinde primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden, um die bestehenden Infrastrukturanlagen möglichst auszulasten.

Die Mobilisierung der Baulandreserven ist deshalb der Schlüssel für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss zugleich die Qualität der Siedlungsentwicklung gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dann bietet die Innenentwicklung die Chance, bestehende Qualitäten zu fördern und neue zu schaffen.

Strategie der Innenentwicklung

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBG abgeliefert werden muss. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren vor und macht Vorschläge für weitere Inhalte wie Eignung oder Priorisierung.

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird übernommen und verfeinert. Mit Begehungen wurden alle Quartiere vor Ort beurteilt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die definierten Strategien werden direkt im kommunalen Richtplan umgesetzt und präzisiert.

«Bewahren»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Qualitäten aufzuwerten. Neben dem Erhalt und Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

«Aufwerten (Fortschreiben)»

Diese Strategie zielt darauf ab, die i.d.R. einzelnen Parzellen aufzuwerten, dass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

«Weiterentwickeln (Ergänzen)»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete i.d.R. über mehrere Parzellen nachzuverdichten. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Entwicklungsvorhaben erfordern aktive Planung durch die

Grundeigentümer und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung sowie das ortsbauliche Grundmuster der Gebiete bleibt bestehen.

«Umstrukturieren»
Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen und Nutzungen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Gewerbearealen) und der weitestgehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

Strategieplan Innenentwicklung
Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung geschieht mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan.

- 1. Priorität: Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Möglicherweise bestehen noch keine genauen Absichten oder planerische Hindernisse wie z. B. falsche Nutzungszone, fehlende Erhältlichkeit oder Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung bestehen, beträgt der Planungshorizont 0 – 15 Jahre.
- 2. Priorität: Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich oder noch keiner Bauzone zugewiesen. Oftmals sind diese Gebiete peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt, oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

Abb. 5 Strategieplan, Ausschnitt Sonnental

Abb. 6 Strategieplan, Ausschnitt Oberbüren

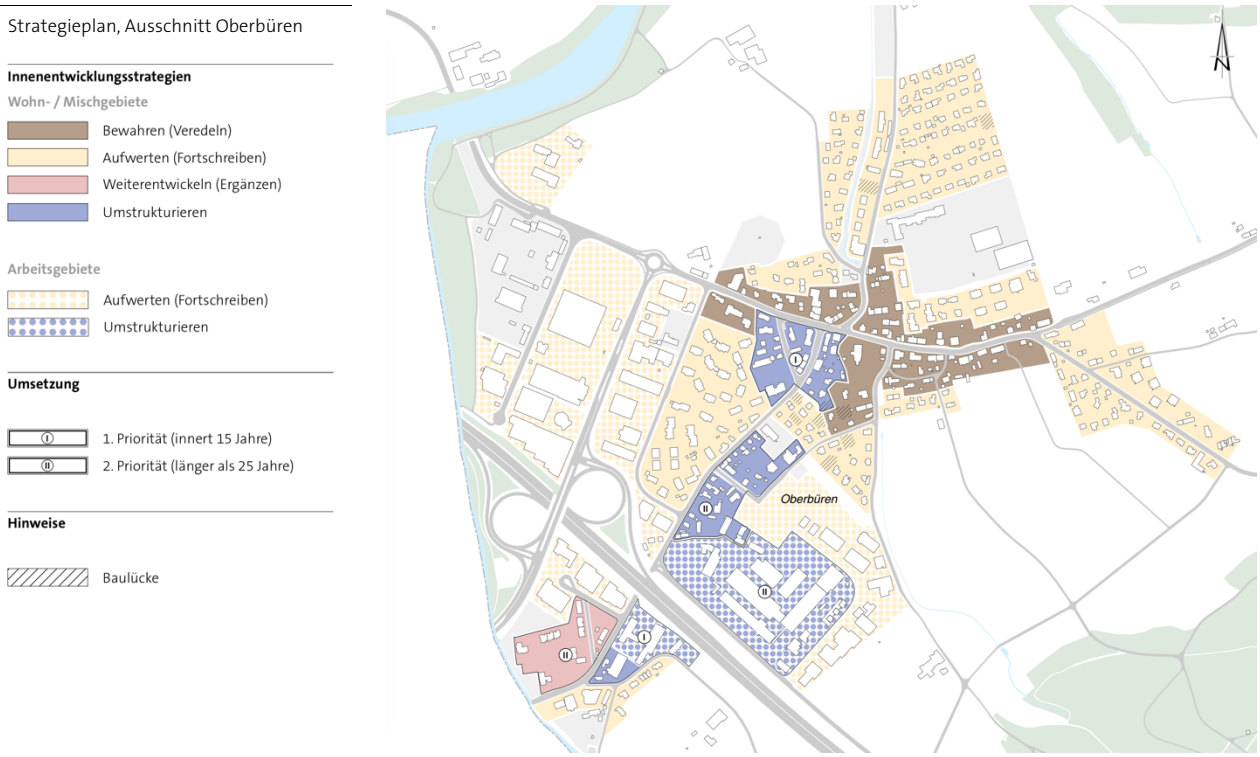


Abb. 7 Strategieplan, Ausschnitt Niederwil

Innenentwicklungspotential

In der folgenden Tabelle sind die Ergänzungs- und Umstrukturierungsgebiete aufgelistet. Für jedes Gebiet wird das Dichteziel, welches dem relevanten Dichtewert aus RaumPlus der jeweiligen Zone entspricht, definiert. Zusammen mit der Fläche und den bereits im Gebiet lebenden Einwohner wird das Potential für das Innenentwicklungsgebiet berechnet.

Abb. 8 Übersicht Innenentwicklungsgebiete mit Priorisierung und Einwohnerpotential

Richtplan Nr.	**Ergänzungs- und Umstrukturierungsgebiete**	**Zone**	**Fläche** [ha]	**Dichteziel**[3] [E/ha]	**Einwohner [EW]** 2019	**Einwohnerpotenzial [EW]** 1. Prio. (ZP) bis 2035	2. Prio. (RP) bis 2045
GS 1.3.1	Oberfeld, Sonnental	W 11.2	3.35	45	121		30
GS 1.3.2	Winkelwiese, Sonnental	W 11.2	3.30	45	127		22
GS 1.3.3	Torggelwis, Sonnental	WG 11.2	1.22	34	21		21
GS 1.3.4	Glatthof, Oberbüren	WG 14.8	1.92	64	229		–
GS 1.4.1	Dorfkern, Sonnental	K 12	2.29	51	99		18
GS 1.4.2	Halden, Sonnental	WG 11.2	1.24	34	14		28
GS 1.4.3	Buchental, Oberbüren	WG 14.8	0.41	64	10	16	
GS 1.4.4	Hartachstrasse, Oberbüren	WG 14.8	2.15	64	63		75
GS 1.4.6	Schlossgarten, Oberbüren	K 12	2.12	51	91	18	
GS 1.4.7	Ergeten, Niederwil	WG 11.2	1.05	34	6	30	
	Total					**64**	**194**

Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild

Als Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild werden Areale bezeichnet, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Ausserhalb von Schutz- und Kernzonen – für die diese Bestimmung ohnehin gilt – besteht grundsätzlich kein generelles öffentliches Interesse an einer guten Einfügung. In den weiteren konkret bezeichneten Gebieten kann die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

Der Richtplan bezeichnet das Areal Glatthof in Oberbüren als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild und weist dem Gebiet individuelle Ziele und Entwicklungsstrategien zu.

[3] Die relevanten Dichtewerte gemäss Bauzonendimensionierung in Raum+ beziehen sich auf den in der Spalte Zone angegebenen Zonentyp.

Sondernutzungsplanpflicht
Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen (Art. 3 Bst. c PBG). Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden.

Der Richtplan bezeichnet dazu Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einem Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits werden grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Öffentliche Räume
Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung, da der Strassenraum den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist. Die öffentlichen Räume, insbesondere die historischen ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten der Dörfer, sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Die Ortseingänge, sowie der Beginn der Dorfkerne sind dabei gestalterisch hervorzuheben.

Landschaft
Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit ihren Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedenen ökologischen Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes zu stärken.

3.2.4 Teil Schutz

Allgemein
Der Sachbereich Schutz bildet die Grundlage der kommunalen Schutzverordnung. Generell wurden die Inhalte der bestehenden Schutzverordnung 2012 übernommen. Es werden deshalb nur einige kleinere Anpassungen der Schutzgebiete und -objekte vorgenommen.

Schutz Kultur

Ortsbildschutzgebiete
Der Kanton St. Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenwerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (Kantonsinventar) festgelegt. Ziel der Festlegungen des Kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeindebehörden, das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen und dabei in ihrer Interessenabwägung, die von ihnen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz-, Grün- und Freihaltezonen, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverbindlich in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfliessen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.

Eingriffe in die im kantonalen Richtplan bezeichneten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung dürfen nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

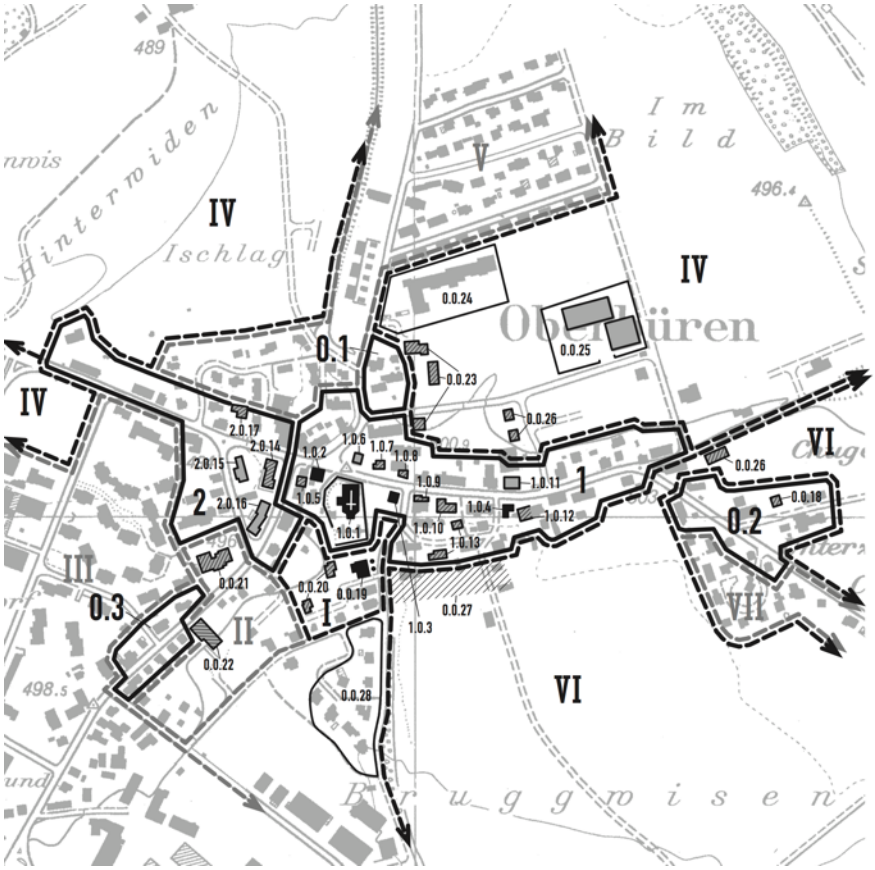
Oberbüren
Gemäss Kantonsinventar ist das Ortsbild von Oberbüren von kantonaler Bedeutung ausgewiesen. Das Kantonsinventar unterscheidet das zweiteilige Bebauungsmuster des Dorfkerns (1) in einen westlichen Teil mit dem Kirchenbezirk und den umliegenden stattlichen Bauten sowie in einen östlichen Teil mit einfacheren Wohn- und Bauernhäusern. Der längliche Ortskern wird als schützenwerte Bebauung bezeichnet, deren ursprüngliche Substanz zu erhalten ist. Das kompakte Grüppchen von Holzbauten im Gebiet «im Winkel» (0.1) wird gar als schützenswerte Bebauung bezeichnet, deren Substanz vollumfänglich zu erhalten ist.

In Anbetracht der heutigen Abgrenzung der Ortsbildschutzzone und nach Konsultation des Kantonsinventars ist festzuhalten, dass am bestehenden Perimeter festgehalten werden kann. Einzig südlich der Pfarrkirche soll das Ortsbildschutzgebiet minimal erweitert werden.

Entgegen dem Kantonsinventar, dass auch die Bauten entlang des Castellschenkenwegs sowie die Bauten auf den Grundstücken Nr. 202, 224, 213, 1966 mit dem Erhaltungsziels B bezeichnet, soll auf die Ausscheidung einer

Strukturschutzzone auf diesen Grundstücken, aufgrund der schon vorhandenen «störenden Bauten» (1.0.13) verzichtet werden.

Abb. 9 Kartenauszug Kantonsinventar Oberbüren



Tab. 1 Übersicht Erhaltungsziele Oberbüren

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	teilweise mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
2	C	aufgrund des definierten Erhaltungsziels wird das Gebiet im Zonenplan der Kernzone (Einfügungsgebot) zugewiesen
0.1	A	mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
0.2	B	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist für das Gebiet keine Ortsbildschutzzone vorgesehen
0.3	B	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist für das Gebiet keine Ortsbildschutzzone vorgesehen
I	a	Kernzone und Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) werden auf dieses Gebiet erweitert
II	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen

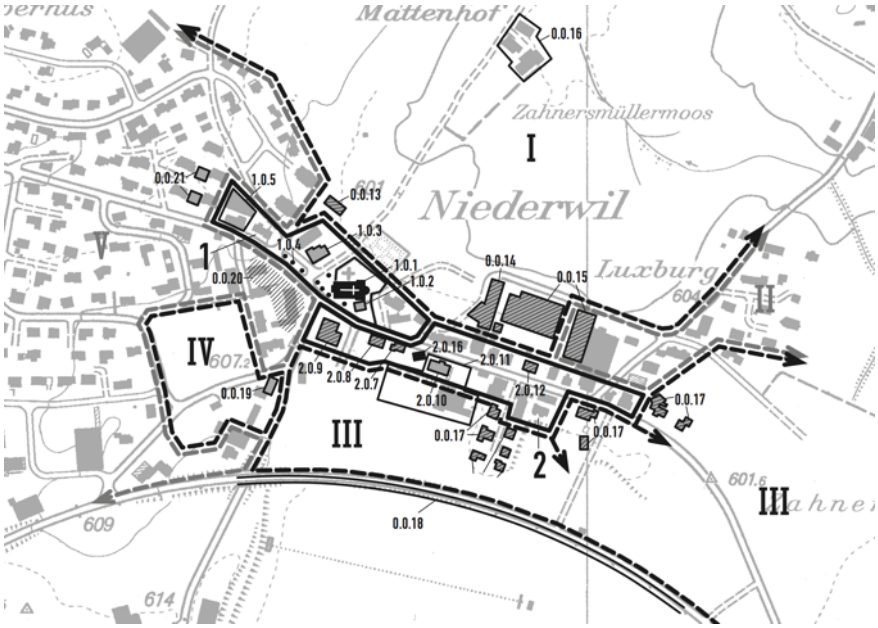
III	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
IV	a	aufgrund von kürzlich erstellten Neubauten macht ein Umgebungsschutz keinen Sinn
V	b	wird im Kommunalen Richtplan als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild bezeichnet
VI	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
VII	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
1.0.1	A	Einzelobjekt (Pfarrkirche) mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.2	A	Einzelobjekt (Grosses Haus) mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.3	A	Einzelobjekt (Pfarrhaus) mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.4	A	Einzelobjekt (Wohnhaus) mittels Schutzverordnung geschützt
0.0.19	A	Aufnahme als Einzelobjekt (Schulhaus) in Schutzverordnung überprüfen

Niederwil

Nach dem Kantonsinventar ist das Ortsbild von Niederwil von kommunaler Bedeutung. Der heutige Ortskern von Niederwil ist eine der Dorfstrasse entlang gereihte Bebauung mit dem Wahrzeichen des Ortes – der Pfarrkiche. Sie setzt mit ihrem spitzhelmigen Nordturm einen sakralen Akzent. Der Kirchenbezirk wird im ISOS den auch als schützenwerte Bebauung bezeichnet, deren Substanz zu erhalten ist. Die lineare Osterweiterung wird dagegen «nur» mit dem Erhaltungsziel B bezeichnet. Folglich erscheint die gegenwärtige Ausscheidung der Ortsbildschutzzone Substanzschutz für den Kirchenbezirk und Strukturschutz für die östliche Strassenbebauung als zweckmässig und aus ortsplanerischer Sicht sinnvoll.

Entgegen dem Kantonsinventar, dass auch die Bauten der Grundstücke Nr. 778, 779 (alte Post) sowie 780 mit dem Erhaltungsziels B bezeichnet, soll auf die Ausscheidung einer Strukturschutzzone auf diesen Grundstücken verzichtet werden. Grund dafür sind die nach Kantonsinventar «störenden Bauten» (2.0.7, 2.0.8 und 2.0.9).

Abb. 10 Kartenauszug Kantonsinventar Niederwil
Kartenauszug: ISOS Niederwil



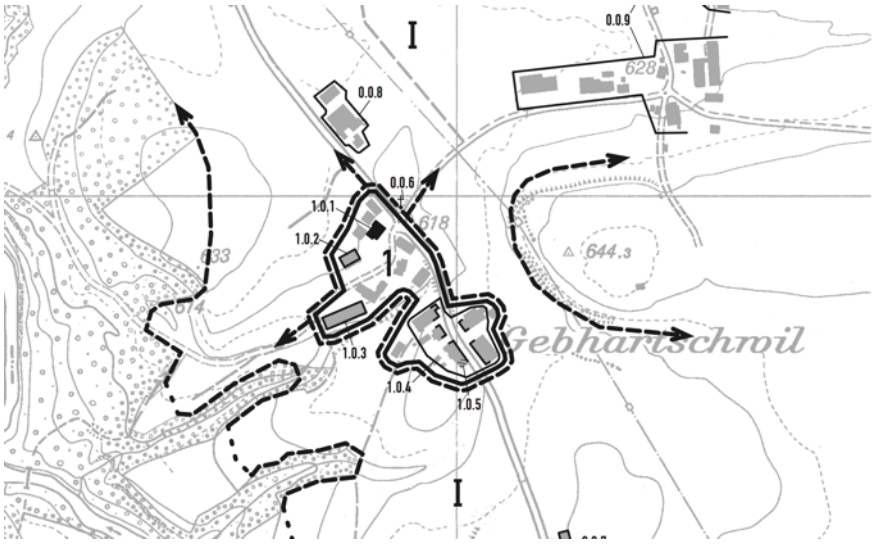
Tab. 2 Übersicht Erhaltungsziele Niederwil

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Gebiet ist mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
2	B	Gebiet ist mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert
I	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
II	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
III	a	Gebiet ist grösstenteils überbaut. Eine Schutzmassnahme zur Freihaltung der Flächen ist daher nicht mehr zweckmässig
IV	a	Das Gebiet ist gegenwärtig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und wird als Viehschauwiese genutzt. Die Freihaltung der Stolzenwis steht jedoch dem Interesse der Innenentwicklung entgegen. Eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen einer möglichen Umzonung des Areals vorzunehmen.
V	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
1.0.1	A	Einzelobjekt (Pfarrkirche) mittels Schutzverordnung geschützt
2.0.6	A	Einzelobjekt (Schulhaus) mittels Schutzverordnung geschützt

Gebertschwil

Das Kantonsinventar bezeichnet das Ortsbild von Gebertschwil mit einer kommunalen Bedeutung. Der Weiler besteht aus einem kompakten Teil (1.0.4) im Süden und aus einem lockeren im Norden. Das ISOS bezeichnet die alte bäuerliche Siedlung als schützenwerte Bebauung, deren Substanz zu erhalten ist. Der kommunale Richtplan bezeichnet demnach den Weiler mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone (Substanzschutz).

Abb. 11 Kartenauszug Kantonsinventar Gebertschwil



Tab. 3 Übersicht Erhaltungsziele Gebertschwil

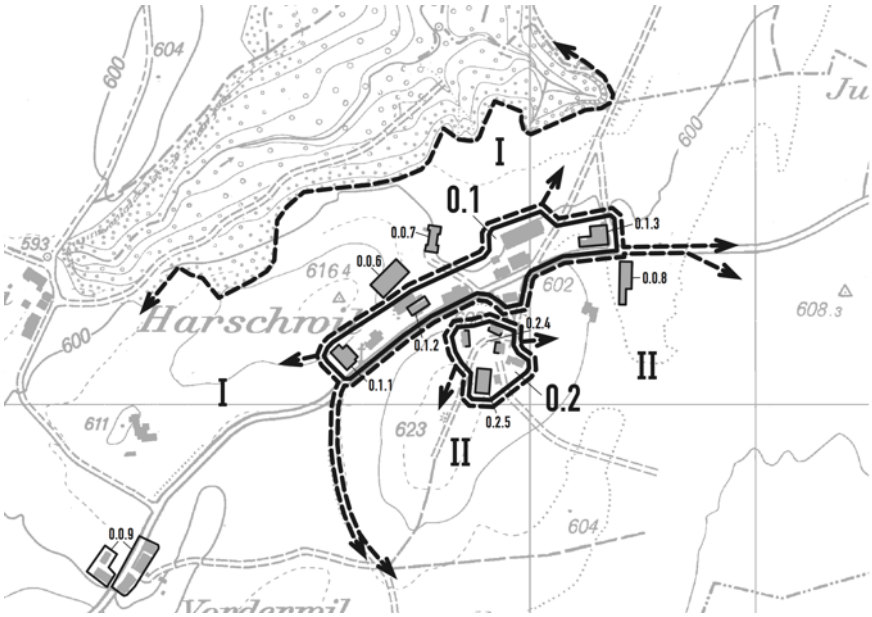
Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Gebiet wird mit einer Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
I	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
1.0.1	A	Einzelobjekt (ehem. Gerichtsgebäude) ist mittels Schutzverordnung geschützt

Harschwil

Nach Kantonsinventar ist das Ortsbild von Harschwil von kommunaler Bedeutung bezeichnet (vgl. Kap. 2.1.1). Der Weiler besteht aus einem Nebeneinander zweier gegensätzlicher Ortsteile. Die sehr lockere Strassenbebauung (0.1) und die etwas höher gelegene haufenförmige Hofgruppe (0.2). Das ISOS bezeichnet die alte bäuerliche Siedlung als schützenwerte Bebauung, deren Substanz (0.2) resp. deren Struktur (0.1) zu erhalten ist.

Die Gemeinde möchte die prägende Struktur der Strassenbebauung und des höher gelegenen «Haufendorfs» schützen. Die Kleinsiedlung wird entsprechend mit einer Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert. Auf die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone mit integralem Substanzschutz wird aufgrund der nicht flächendeckend schutzwürdigen Bausubstanz verzichtet.

Abb. 12 Kartenauszug Kantonsinventar Harschwil



Tab. 4 Übersicht Erhaltungsziele Harschwil

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
0.1	B	Gebiet wird mit einer Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert
0.2	A	Gebiet wird mit einer Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert
I	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
II	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen

Kulturobjekte

Im Rahmen der Überprüfung der Schutzverordnung werden sämtliche Kulturobjekte und Ortsbilder nach kantonaler und kommunaler Bedeutung unterschieden. Die Unterscheidung bestimmt primär die Zuständigkeit für Unterstützungsbeiträge von denkmalpflegerischen Mehrleistungen. Im kommunalen Richtplan werden, basierend auf dem Ortsbildinventar, acht Objekte als Objekte von kantonaler Bedeutung eingestuft.

Landschaft

Der Schutz im Bereich Landschaft umfasst Landschaftsschutzgebiete, Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Diese Flächen entsprechen denjenigen, mit bisheriger Schutzverordnung geschützten Gebiete.

Natur

Der Sachbereich Schutz Natur umfasst einerseits Flächen wie, Naturschutzgebiete, Übergangsbereiche, Auenschutz- und Amphibienlaichgebiete sowie Wildtierkorridore und andererseits Naturobjekte, wie Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze.

Sämtliche Flächen und Objekte sind in den bestehenden Schutzverordnungen (Oberbüren und Glatt-Wissenbach) enthalten und grundeigentümerverbindlich geschützt.

3.2.5 Teil Infrastruktur und Ausstattung

Allgemein

Der Sachbereich Infrastruktur und Ausstattung legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse. Dabei steht eine zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Innenentwicklung ein gesteigertes Mobilitätsbedürfnis auslösen wird.

Die Richtplanung beabsichtigt den Modalsplit – zumindest was die Wege innerhalb des Siedlungsgebiets betrifft – zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs zu verbessern. Entsprechend ist deren Infrastruktur prioritär zu fördern. Darüber hinaus ist sich die Gemeinde bewusst, dass eine erfolgreiche Innenentwicklung auch einen gewissen Mehrverkehr generiert. Dieser soll jedoch auf den bestehenden Infrastrukturen abgewickelt werden. Im Weiteren ist angedacht, dass künftig das Angebot von Autoabstellplätzen reduziert werden kann. Die Verwirklichung einer nachfrageorientierten Verkehrsplanung ist insbesondere innerhalb des Dorfes nicht im Sinne der Gemeinde und entspricht nicht den Zielen des Raumplanungsgesetzes.

Strassennetz

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss der SN VSS Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung realisiert werden.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist neuerdings ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. In Gebieten wo eine ÖV-Güteklasse D (Oberbüren verpflichtete sich im Rahmen des Agglomerationsprogramms auf eine ÖV-Güteklasse C) nicht gewährleistet werden kann sind künftig nur noch in Ausnahmefällen Einzonungen zulässig.

Aufgrund von sehr tiefen Personenfrequenzen soll die künftige Bedienung der Bushaltestellen Eich/Au und Rüti in Oberbüren und die Haltestelle Staubhusen auf ihre Zweckmässigkeit überprüft werden.

Langsamverkehr
Ein sicheres und lückenloses Langsamverkehrsnetz und zweckmässige Veloabstellplätze sind nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellen eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise gibt dazu die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons.

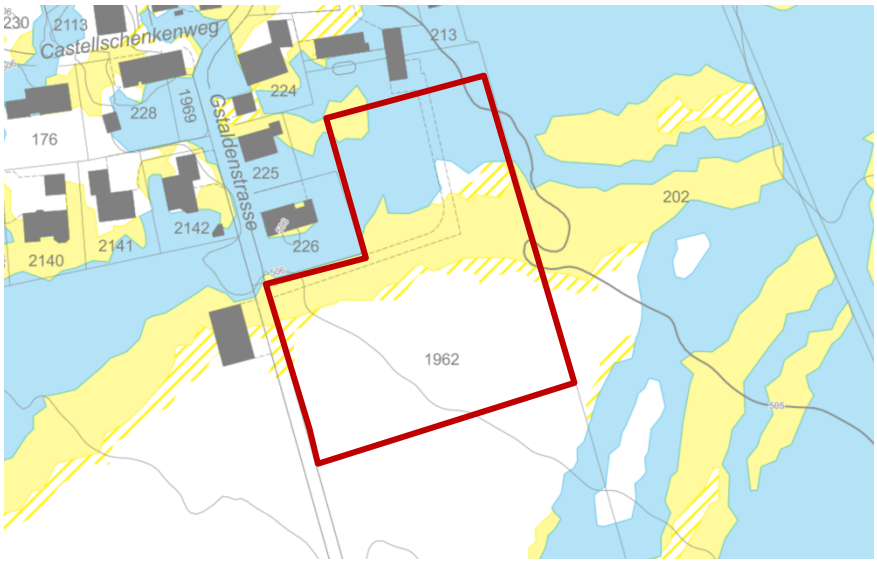
3.2.6 Teil Umwelt

Massnahmen Naturgefahren
Einige Siedlungsgebiete von Oberbüren sind mit Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2016 erarbeitet. Im Richtplan werden die wesentlichen Massnahmen verortet und beschrieben. Die Gefährdungen wurden bei der Bestimmung von Entwicklungsflächen berücksichtigt. Konkrete Massnahmen können im Rahmen der Sondernutzungsplanung für jedes Gebiet definiert werden. Bei möglichen Bauzonenerweiterungen sind die Gebiete Bruggwiesen (N 2.3.2) sowie das Gebiet Hinterwiden (N. 4.2.2) teilweise mit einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser betroffen.

Gebiet Bruggwisen
Die Hochwassergefahr im Gebiet Bruggwisen geht vom teilweise eingedolten Oberbürer Dorfbach aus. Gemäss Massnahmenkonzept sind die Einlaufbauwerke zu klein dimensioniert. Bei einem 100-jährlichen Ereignis ist im nördlichen Bereich des Areals an gewissen Stellen mit einer Fliesstiefe von 0.25 bis 0.5 m und einer Fliessgeschwindigkeit bis 1 m/s zu rechnen.

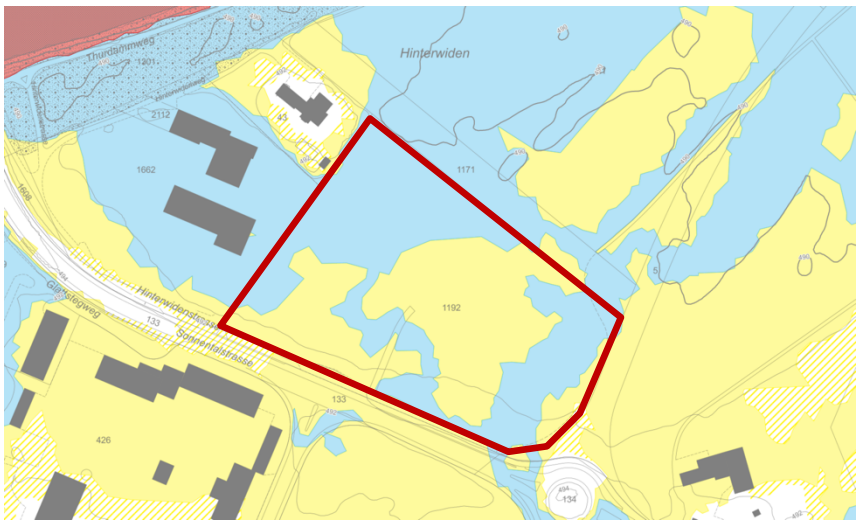
Gemäss Massnahmenkonzept sind mehrere Massnahmen zur Behebung der Hochwassergefahr denkbar. Entweder soll das Gerinne des Dorfbachs ausgebaut oder mit einer Umleitung des Wassers entlang des Bruggwisenweges nach Osten entlastet werden.

Abb. 13 Gefahrenkarte, Ausschnitt Bruggwiesen, August 2019



Gebiet Hinterwiden
Die Hochwassergefahr geht von der angrenzend verlaufenden Thur aus. Bei einem 100-jährlichen Ereignis ist im nordwestlichen Bereich des Areals mit Fliesstiefen von 0.5 bis 0.75 m und einer Fliessgeschwindigkeit bis 1 m/s zu rechnen. Der Gefahr kann zweckmässig mit einer Anpassung des Terrains (Damm) begegnet werden.

Abb. 14 Gefahrenkarte, Ausschnitt Hinterwiden, August 2019



3.2.7 Teil Eigentum

Erhältlichkeit

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Es zeigt sich, dass über die ganze Gemeinde über einige unbebaute Parzellen oder Teile von Parzellen vorhanden sind, die sich für eine Überbauung eignen würden.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Für Grundstücke, die nach dem Erwerb durch die Gemeinde einfach wieder veräussert werden können, wird der Hinweis auf das Kaufrecht angemerkt.

Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden sämtliche Grundeigentümer von unbebautem Bauland angeschrieben und befragt, ob und in welchem Zeitrahmen Überbauungsabsichten vorhanden sind. Die Gemeinde führt während der Vorprüfung der Richtplanung durch den Kanton, Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern durch.

3.2.8 Abweichungen zum kantonalen Richtplan

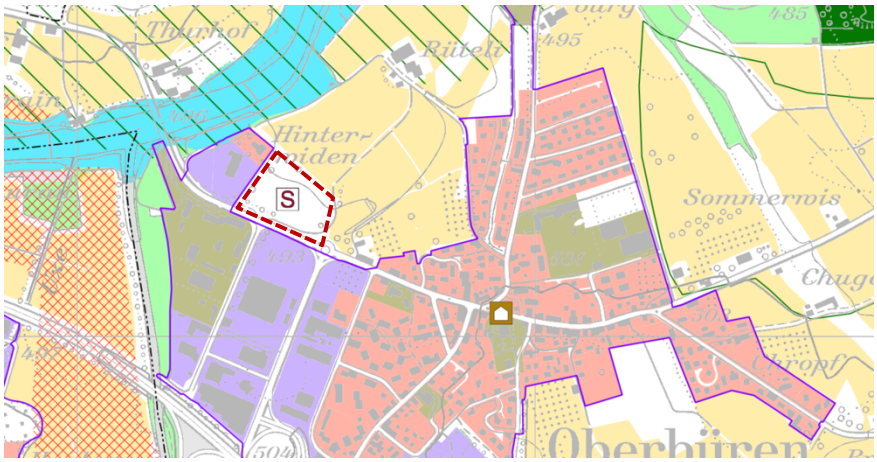
Nachfolgend werden Abweichungen des kommunalen Richtplans von Oberbüren gegenüber dem festgesetzten Richtplangebiets des Kantonalen Richtplan aufgezeigt:

Oberbüren

Der Kantonale Richtplan bezeichnet das Gebiet Hinterwiden in Oberbüren gegenwärtig nicht als Siedlungsgebiet (violette Linie). Es ist jedoch als strategischer Arbeitsplatzstandort (S) bezeichnet. Eine Zuweisung des Gebiets zum Baugebiet erfordert eine Anpassung des Kantonalen Richtplans.

Ferner ist für die Bauzonenarrondierung auf der Parzelle Nr. 46 ebenfalls das Siedlungsgebiet geringfügig zu erweitern.

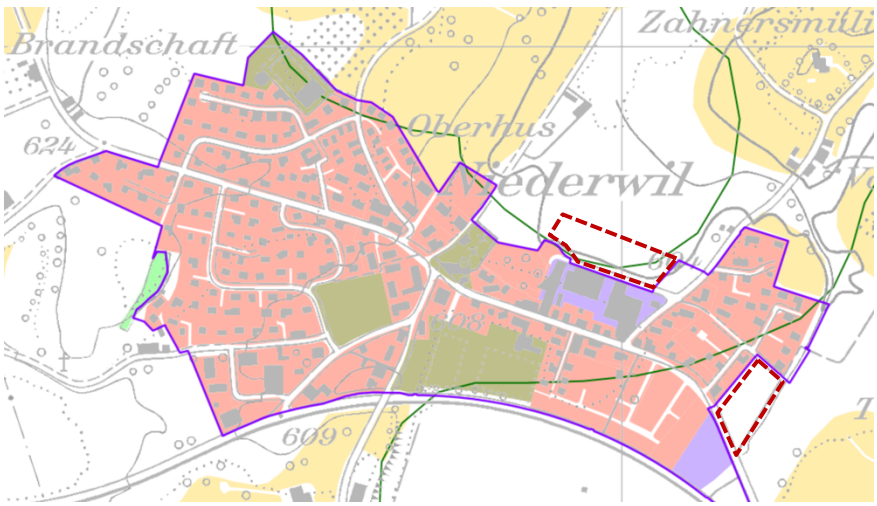
Abb. 15 Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Oberbüren, August 2019



Niederwil

Im kommunalen Richtplan sind in Niederwil, in Abweichung zum Kantonalen Richtplan, zwei mittelfristige Siedlungsflächenerweiterungen angedacht. Es sind dies das Wohngebiet Zahnerswis im Osten und das Arbeitsgebiet Zahnersmüllersmoos im Norden von Niederwil.

Abb. 16 Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Oberbüren, August 2019



3.3 Rahmennutzungsplanung

3.3.1 Aufbau

Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement ordnen das Bauwesen der Gemeinde gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG über grundeigentümerverbindliche, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Zusätzlich können namentlich folgende Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften, welche der Entwicklung von orts- und Quartierzentren dienen möglich. (Art. 15 PBG)
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Beispielsweise können publikumsintensive Einrichtungen (PE) oder Orte mit empfindlicher Nutzung ausgeschlossen werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. b) PBG).
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. (Art. 99 PBG)
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein. (Art. 100 PBG)
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. c) PBG).

Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen resp. die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümerverbindlich.

3.3.2 Zonenplan

Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer, etc.)
- Bodenbedeckung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert.

Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden in der Regel entweder als Freihaltezone oder als Landwirtschaftszone (z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen) dargestellt.

Zonenbezeichnungen

In Art. 12 ff. des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Richtlegende des Zonenplans nach PBG (vom 3. April 2018) folgende

Zusammenstellung, zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Abb. 17 Übersicht Änderung Zonenbezeichnungen

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
Bauzonen	
Wohnzone W 10	Wohnzone 2a
Wohnzone W 11.5	Wohnzone 2b
Wohnzone W 14.5	Wohnzone 3
Wohn- / Gewerbezone WG 11.5	Wohn-Gewerbezone 2
Wohn- / Gewerbezone WG 14.5	Wohn-Gewerbezone 3
Arbeitszone A 14	Gewerbe-Industriezone 1
Arbeitszone A 17	Gewerbe-Industriezone 2
Arbeitszone A 20	Gewerbe-Industriezone 3
Kernzone K 13	Kernzone K
Freihaltezone Ortsplanung FiB O	Grünzone Freihaltung GFi
–	Grünzone Schutz GS
Freihaltezone Sport und Freizeit FiB SF	Grünzone Sport Erholung GSPE
–	Grünzone Gewässerschutz GG
Intensiverholungszone Sport IiB S	Intensiverholungszone IE
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
Nichtbauzonen	
Weilerzone WE	Weilerzone W
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Freihaltezone Ortsplanung FaB O	Grünzone Freihaltung GFa
Freihaltezone Schutz FaB S	Grünzone Schutz GS
–	Übriges Gemeindegebiet

Änderungen im Zonenplan

Nachfolgend werden alle inhaltlichen Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan beschrieben und begründet.

Abb. 18 Zonenänderungen Brübach (ohne Massstab)

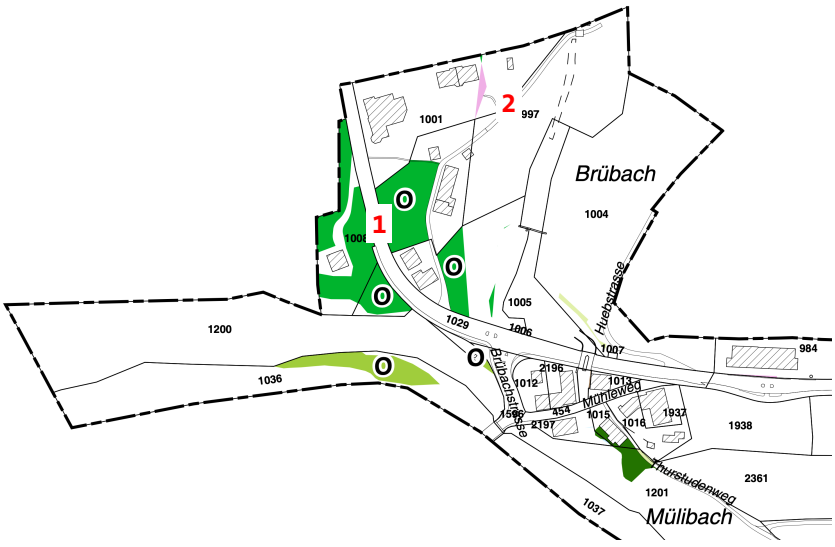


Abb. 19 Bemerkungen Zonenplanänderungen Brübach

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung
1	WG2	FiB O	Umzonungen bestehender Mischzonen zwecks Freihaltung bestehender Grünflächen
2	GFi	WG 11.5	Abgrenzung Mischzone an tatsächliche Situation angepasst

Abb. 20 Zonenplanänderungen Sonnental (ohne Massstab)

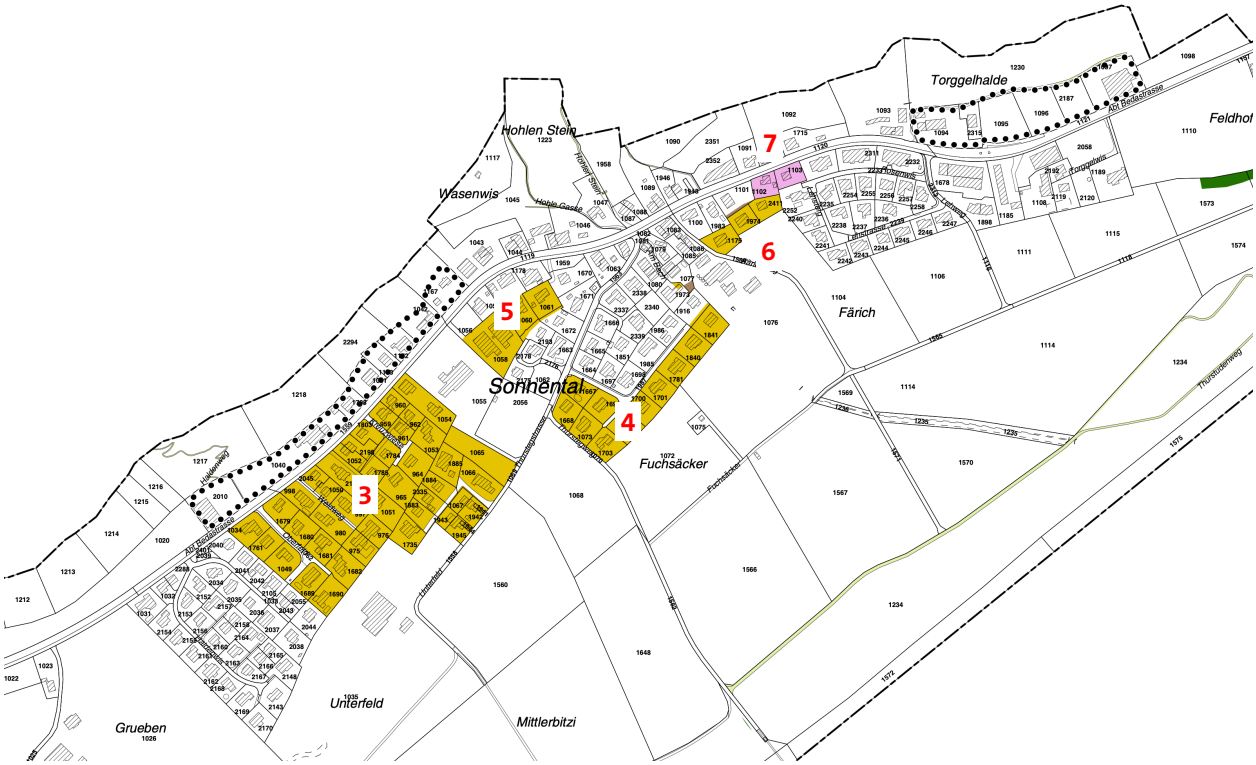


Abb. 21 Bemerkungen Zonenplanänderungen Sonnental

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung
3	W2a	W 11.5	Aufzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
4	W2a	W 11.5	Aufzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
5	WG2	W 11.5	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)
6	W2a	W 11.5	Aufzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
7	W2a	WG 11.5	Anpassung an umliegende Mischnutzungen entlang der Hauptstrasse (Anpassung Empfindlichkeitsstufe)

Abb. 22 Zonenplanänderungen Oberbüren Süd (ohne Massstab)

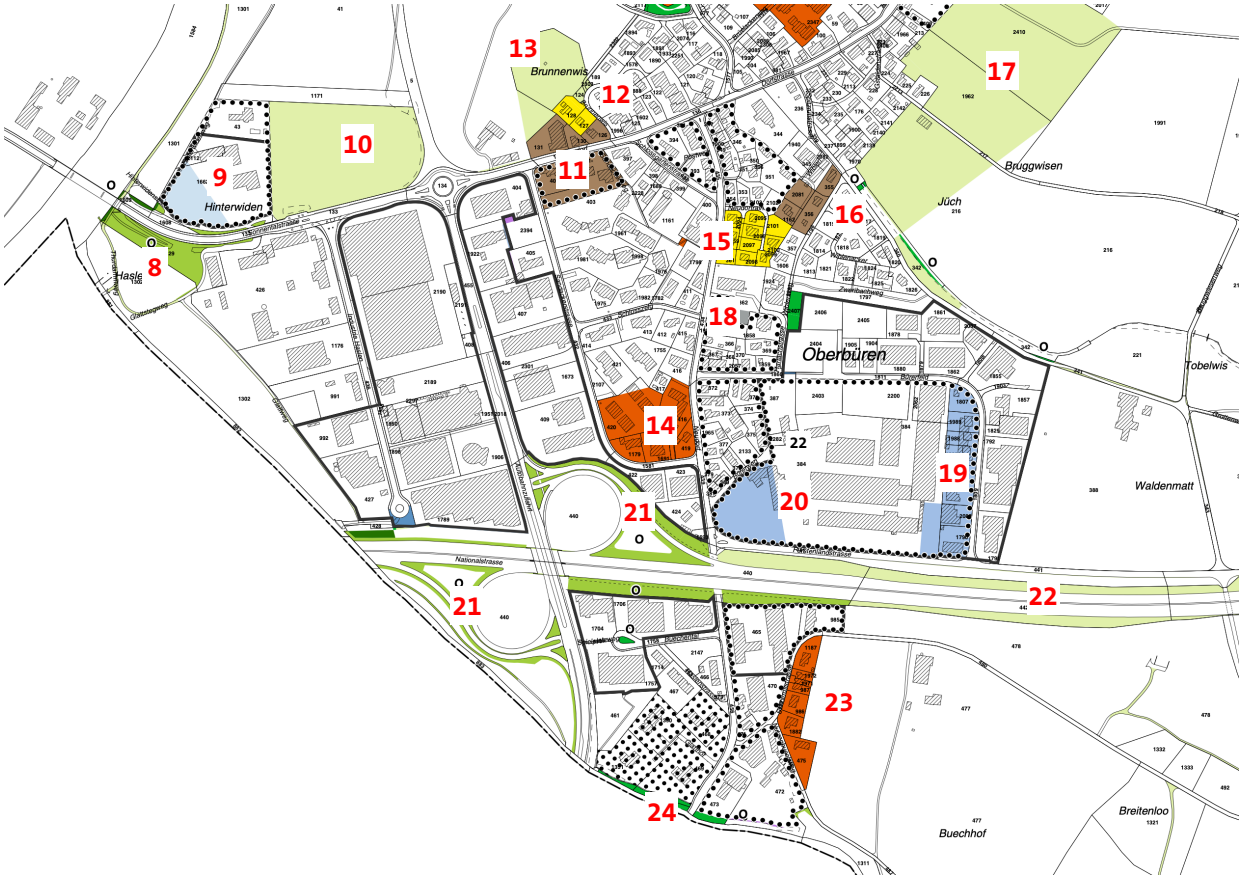


Abb. 23 Bemerkungen Zonenplanänderungen Oberbüren Süd

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung
8	Oe BA	FaB O	Umzonung nicht bebaubare Oe BA-Fläche; Umsetzung Grünkorridor entlang Thur aus Raumkonzept
9	üG	A 14	Einzonung als Arbeitszone für best. Betrieb
10	üG	L	Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebietes
11	WG3/ Oe BA	K 13	Umzonung zur Kernzone aus ortsbaulichen Gründen; gute Einfügung allfälliger Neu-/Umbauten am Dorfeingang
12	WG3	W 10	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)
13	GG	L	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
14	WG3	W 14.5	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)
15	K	W 10	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)
16	W2a	K 13	Umzonung zur Kernzone aus ortsbaulichen Gründen; gute Einfügung allfälliger Neu-/Umbauten
17	üG	L	Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebietes
18	WG3	Oe BA	Anpassung an bestehende Nutzung (PP)
19	GI 2	A 17	Abstufung (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) aufgrund best. Parzellenstruktur und guter Einsehbarkeit aufgrund der Topografie
20	GI 2	A 17	Abstufung (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) um gute Einfügung entlang Neudorfstrasse sicherzustellen.

21	Wald	FaB O	Gemäss Datensatz AV-Wald existiert kein Wald
22	VF	L	Anpassung an bestehende Nutzung
23	W2b	W 14.5	Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
24	WG3	FiB O	Umzonung nicht nutzbare Bauzone (Gewässerabstand) zugunsten eines Grünkorridors entlang des Gewässers

Abb. 24 Zonenplanänderungen Oberbüren Nord (ohne Massstab)

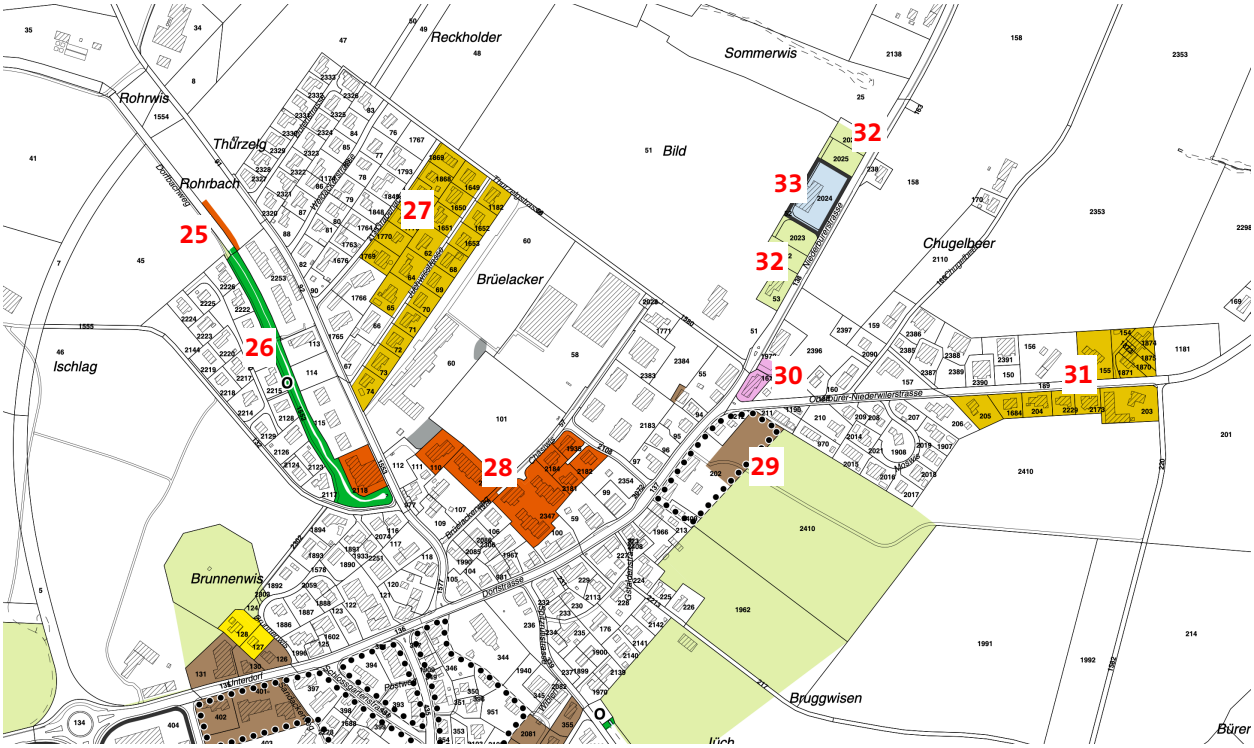


Abb. 25 Bemerkungen Zonenplanänderungen Oberbüren Nord

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung
25	GFi	W 14.5	Arrondierung der Bauzone zur besseren Nutzbarkeit der Parzelle
26	GS	FiB O	Zuweisung zur Freihaltezone Ortsplanung
27	W2a	W 11.5	Aufzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
28	K	W 14.5	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)
29	W2b	K 13	Umzonung zur Kernzone aus ortsbaulichen Gründen; gute Einfügung allfälliger Neu-/Umbauten
30	K	WG 11.5	Anpassung an umliegende Mischnutzungen
31	W2a / WG2	W 11.5	Aufzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
32	üG	L	Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebietes
33	üG	A 14	Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes

Abb. 26 Zonenplanänderungen Niederwil (ohne Massstab)

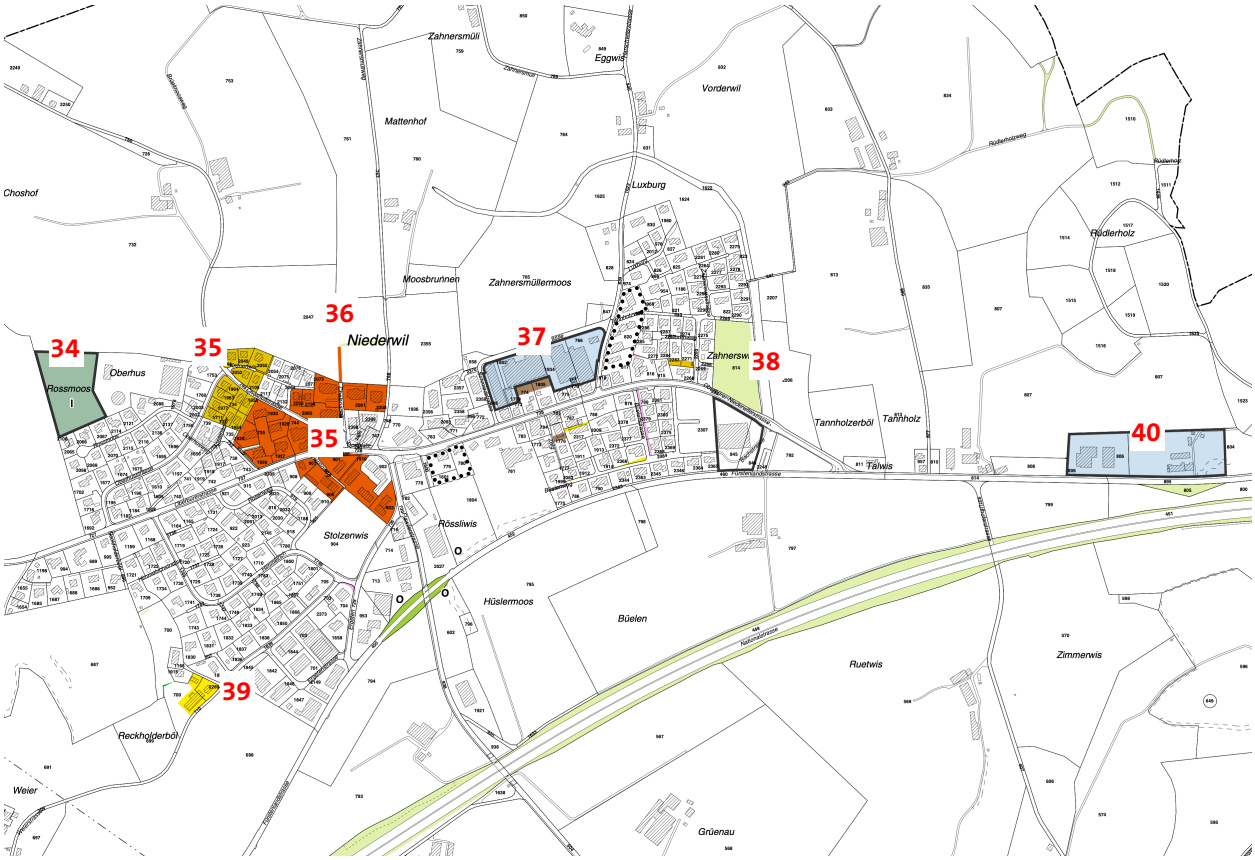


Abb. 27 Bemerkungen Zonenänderungen Niederwil

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung
34	L	Iib S	Erweiterung Reitsportanlage
35	W2a	W 11.5	Aufzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
35	K / W2b	W 14.5	Auf-/Umzonung aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen. Fehlender Bedarf an Mischnutzungen
36	L	W 14.5	Bauzonenabtausch (flächengleich) zur Sicherung der Erschliessung über Chelenacker
36	W 14.5	L	Bauzonenabtausch (flächengleich) zur Sicherung der Erschliessung über Chelenacker
37	GI 2	A 14	Abstufung (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) aufgrund guter Einsehbarkeit am Ortsrand und angrenzender Kernzone
38	üG	L	Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebietes
39	L	W 10	Arrondierung der Wohnzone auf bestehende Bauten
40	GI 2	A 14	Abstufung (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) aufgrund guter Einsehbarkeit

Abb. 28 Zonenplanänderungen Gebertschwil (ohne Massstab)

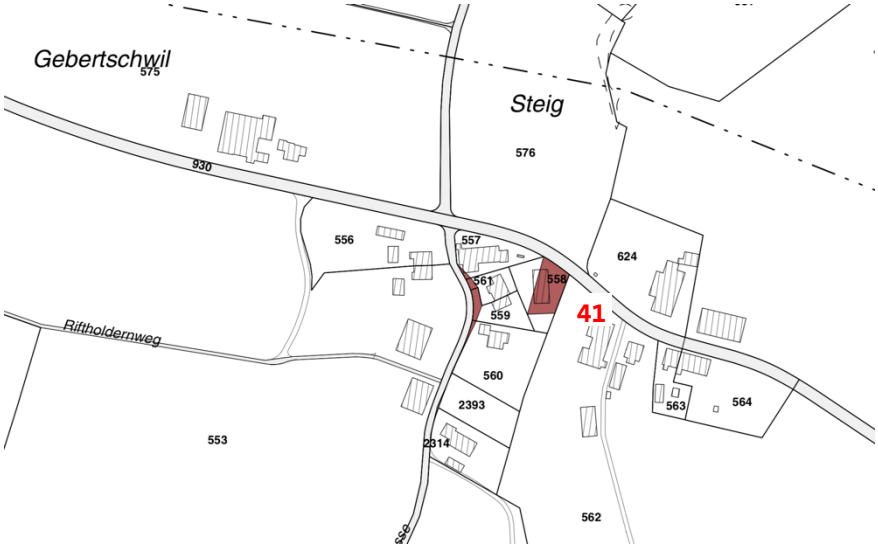


Abb. 29 Bemerkungen Zonenplanänderungen Gebertschwil

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung
41	GFi	WE	Anpassung an bestehende Nutzung

Überlagernde Festlegungen

Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. Die detaillierten Entwicklungsabsichten können dem kommunalen Richtplan entnommen werden.

Gebiete mit bestimmter Nutzungsart

Verkehrsextensive Nutzung

Der Zonenplan bezeichnet Arbeitszonen in denen nur verkehrsextensive Nutzungen zulässig sind. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

Pferdegaloppbahn

Die Eigentümerin der Reitsportanlage Rossmoos in Niederwil beabsichtigt die Anlage im westlichen Teil auf die Parzelle Nr. 733 zu erweitern. Auf dem heute als Weidefläche genutzte Areal, soll eine Galoppbahn für Pferde realisiert werden.

Der beabsichtigten Nutzung zu Folge wird die Parzelle Nr. 733 der Intensiverholungszone Sport zugewiesen. Da auf dem Grundstücke keine Bauten oder Unterstände erstellt werden dürfen, sind auf dem Grundstück lediglich Anlagen gestattet, die eine Galoppbahn ermöglichen.

Holzverarbeitungsbetrieb
Der etwas ausserhalb der östlichen Siedlungsgrenze von Oberbüren liegende Holzverarbeitungsbetrieb soll der Bauzone (Arbeitszone) zugewiesen werden und mit einer bestimmten Nutzungsart belegt werden. Zulässig sind nur Gewerbe- und Lagerhallen sowie eine beschränkte Anzahl Büro- und Sozialräume.

Die Arbeitszone gilt allerdings nur solange das Gewerbe existiert. Wird der Holzverarbeitungsbetrieb aufgegeben, wird das Areal entschädigungslos der Nichtbauzone zugewiesen und rekultiviert. Mit der Genehmigung der beabsichtigten Einzonung ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag einzureichen, in dem die Massnahmen und Finanzierung des Rückbaus bei einer allfälligen Betriebsaufgabe geregelt sind.

Gebiet mit Einordnungsgebot
Nach Art. 99 PBG können für konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. Neben den Kernzonen und Weilerzonen wird das Quartier Glatthof mit einem Einordnungsgebot überlagert.

Hinweise

Verkehrsflächen
Im Zonenplan sind die klassierten Strassen als Verkehrsfläche dargestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans wurden die Zuweisungen überprüft und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan bereinigt. Die Verkehrsflächen müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein. Die im Zonenplan ausgeschiedenen Verkehrsflächen entsprechen den im Strassenplan klassierten Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse.

Wald / Waldgrenze
Die Waldfläche bleibt im Zonenplan unverändert bestehen. Dort, wo der Wald Siedlungsfläche tangiert, sind die Waldgrenzen bereits festgelegt worden. Wo neue Bauzonen entlang von Wald ausgeschieden werden, sind neue Waldfeststellungen vorzunehmen. Diese sind im Zonenplan eingetragen.

Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone
Im Gebiet Eich soll das bestehende Naturschutzgebiet (Amphibienlaichgebiet) innerhalb des Waldes gesichert werden. Entsprechend wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone vorgesehen.

3.3.3 Kapazität

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell» durchgeführt. Im Dimensionierungstool werden nur die kapazitätsrelevanten Umzonungen berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen. Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonenkapazität haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund. Dabei resultieren aus den vorgesehenen kapazitätsrelevanten Zonenänderungen folgende Werte:

Tab. 5 Zusammenzug der möglichen kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

Parzellen Nr.	Ort	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m²)
1000	**Brübach**	WG2	FiB O	- 1'810
1002	**Brübach**	WG2	FiB O	- 715
1009	**Brübach**	WG2	FiB O	- 575
1065	**Sonnental**	Oe BA	W 11.5	+ 1'875
44	**Rohrbach, Oberbüren**	Grünzone	W 14.5	+ 345

Gemäss Berechnung des Dimensionierungstools liegt der Kapazitätsindex nach allen Umzonungen bei 4 % (vgl. Anhang A1). Damit wird der maximale Kapazitätswert von -2.0% nicht überschritten und die Vorgaben nach Art. 15 RPG werden eingehalten. Der Nachweis zur Mobilisierung der unbebauten Bauzonen ist im Kapitel 3.3.6 ersichtlich.

Neben den in der Tab. 5 aufgeführten kapazitätsrelevanten Zonenänderungen wurden verschiedene kleinere Umzonungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere leichte Anpassungen an die Parzellengrenzen oder die effektive Bebauung. Die Veränderungen haben keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität. Alle Ein-, Um- und Auszonungen sind in der Tabelle in Anhang A2 bilanziert.

3.3.4 Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c) PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung

aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen.

In der Gemeinde Oberbüren gibt es derzeit oder in absehbarere Absicht keine Gebiete für die die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG fehlt und für diese noch Erschliessungsleistungen zu erbringen sind.

3.3.5 Baureglement

Das neue Baureglement baut in der Struktur auf dem Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) mit Stand vom 14. April 2017 auf. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Gemeinde Oberbüren wurde dieses entsprechend ergänzt. Nachfolgend werden die Bestimmungen des neuen Baureglements im Detail erläutert.

Das PBG hat gegenüber dem alten BauG wesentliche inhaltliche Änderungen zur Folge und auch die Begrifflichkeiten und Definitionen werden teilweise geändert. Das Baureglement wird an die neuen Vorgaben angepasst und übernimmt die neue Terminologie aus dem PBG.

Die einzelnen Regelbaumasse sind somit nicht direkt mit dem bestehenden Baureglement vergleichbar, da sich teilweise die Messweisen geändert haben. So werden unter anderem die Gebäudelängen neu ohne Anbauten gemessen oder es fallen Regelungen zur Geschossigkeit weg. Die neuen Regelbaumasse müssen somit für sich alleine betrachtet werden und insgesamt wieder eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sicherstellen.

Um einen Bezug zur tatsächlich gebauten Umwelt herzustellen, wurden die tatsächlich gebauten Gebäudehöhen und Gebäudelängen, wie auch die realisierte Baumassenziffer analysiert. Dabei zeigte sich, dass die heutigen Maximalmasse kaum ausgeschöpft werden und erhebliche Nutzungsreserven bestehen. Auf generelle Erhöhungen der zulässigen Baumasse wurde daher verzichtet. Die Baumasse sollen vielmehr mit Rücksicht auf die tatsächlich gebaute Struktur festgelegt werden. Dem Auftrag einer Siedlungsentwicklung nach innen soll in den Gebieten gemäss Innenentwicklungsstrategie durch Aufzonungen nachgekommen werden, wodurch an diesen Orten die Baumasse gezielt erhöht werden. Eine Erhöhung der baulichen Dichte wird an dafür geeigneten Orten angestrebt, während erhaltenswerte Quartiere in ihrem Charakter bewahrt werden sollen. Dies entspricht den Grundsätzen aus der kommunalen Richtplanung.

Allgemeine Bestimmungen

Präambel
Zu Gunsten der einfachen Lesbarkeit werden die lediglich erläuternden Aussagen zum Geltungsbereich und den gesetzlichen Grundlagen in der Präambel erwähnt.

Zweck (Art. 1)
Der Zweckartikel ist fakultativ und nicht direkt justiziabel. Er soll jedoch zeigen, zu Gunsten welcher Ziele die Behörde ihren Spielraum ausnutzt. Im Lichte der stark liberalen Ausrichtung des PBG soll kurz und prägnant gesagt werden, dass die Innenentwicklung nicht so weit gehen soll, dass die besonderen Qualitäten von Muster verloren gehen.

Zuständigkeit (Art. 2)
Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei.

Das Musterreglement wird dahingehend ergänzt, dass der Beizug von Fachleuten in einigen Fällen die Regel sein soll. So etwa, wenn von der Regelbauweise abgewichen werden soll oder wenn erhöhte Anforderungen an die Einordnung gestellt werden. Hier soll sich der Entscheid des Gemeinderates auf die Empfehlung einer unabhängigen Fachperson stützen können.

Gemäss Art. 40 VRP ist bei Entscheiden von Kommissionen die oberste Instanz der Gemeinde die Rekursinstanz. Gemeinden können bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können.

Raumplanung

Planungsmittel (Art. 3)
Der Artikel wird vom Musterreglement der VSGP übernommen. Er ist nicht zwingend, dient aber dem Verständnis. Alle Planungsinstrumente werden künftig überdies im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) elektronisch publiziert.

Zoneneinteilung (Art. 4)
Auf eine Aufzählung der im Zonenplan enthaltenen Zonenarten wird verzichtet. Diese ergibt sich aufgrund der Legende zum Zonenplan.

Kernzone (Art. 5)
In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise beschränkt. Entsprechend müssen sich die Neubauten primär in den Bestand einpassen. Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen wie

bisher ein generelles Einfügungsgebot festgelegt werden kann. Damit müssen sich die Neubauten in den Bestand einpassen. Basis dafür ist eine ortsbauliche Analyse.

Bei der Kernzone handelt es sich um eine Wohn-Gewerbezone. Wichtig ist, dass nur Gewerbenutzungen bewilligt werden müssen, die auch mit der bestehenden Erschliessung vereinbar sind, denn erhebliche Strassenausbauten sind in der Regel mit der gewachsenen, kleinteiligen Struktur nicht vereinbar.

Das PBG erlaubt in der Kernzone konkrete Gestaltungsvorschriften. Diese betreffen insbesondere die Gestaltung der Vorplätze und Vorgärten gegenüber den öffentlichen Strassen, da diese das Ortsbild massgeblich prägen.

Der Ausschluss sexgewerblicher Nutzungen erfolgt gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. b RPG.

Intensiverholungszone (Art. 7)
Optionale Vorschrift, da die Art der Widmung und die zulässigen Bauten und Anlagen im PBG abschliessend geregelt sind.

Sondernutzungsplan (Art. 10)
Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus Sondernutzungspläne überall dort erlassen, wo dies recht-, zweck- und verhältnismässig ist.

Die Anforderungen können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen bestätigt haben. Es wird hier eine möglichst offene Formulierung vorgeschlagen, damit die konkreten Inhalte im Verfahren zweckmässig festgelegt werden können.

Nutzungs- und Bauvorschriften
Ausfahrten und Vorplätze (Art. 11)
Die Bestimmung des maximalen Gefälles im Randbereich der Fahrbahn entspricht den Empfehlungen gemäss VSS-Norm 40 050.

Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist. Begründete Abweichungen von den Normen sind somit erlaubt. Die Zulässigkeit von Senkrechtparkfeldern (mit Manövern auf der Fahrbahn) ist gemäss VSS-Norm 40 291a definiert. In VSS-Norm 40 050 werden diejenigen Fälle aufgezeigt, bei denen auf siedlungsorientierten Strassen rückwärts ausgefahren wird. Dies gilt nur für Zufahrten bis max. 15 Parkplätze. Bei Senkrechtparkplätzen machen freie Sichtwinkel keinen Sinn. Gemäss VSS-Norm 40 273 sind in diesen Fällen namentlich folgende Massnahmen zu prüfen:

- Vorverlegung der Haltelinie beim Parkplatz (Bewegung des parkierten Autos noch auf dem Parkplatz erkennbar)
- Tiefe der Geschwindigkeit auf der Strasse (Reduktion des Anhalteweges)

– Höhenbeschränkung für Pflanzen etc. am Fahrbahnrand (Sichtbarkeit der Parkplätze).

Bei allen übrigen Strassen oder für grössere Parkierungsanlagen sind Grundstückszufahrten den Knoten grundsätzlich gleichgestellt; auch hinsichtlich der Sichtweiten (VSS-Norm 40 045a). Es ist zu beachten, dass es sich bei den Normen nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien handelt, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten müssen. Sie dürfen daher einer Entscheidung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse zugrunde gelegt werden (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3 mit Hinweis).

Weil Nutzfahrzeuge sehr unterschiedlich gross sein können, wird für die Länge eines dafür vorgesehenen Vorplatzes kein festes Mass angegeben. Sie sind jeweils, abhängig von den abgestellten Fahrzeuglängen, im Einzelfall festzulegen.

Entsorgungseinrichtungen (Art. 12)

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort in der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge (Art. 13)

Mit der neuen Regelung werden zukünftig etwa gleich viele Abstellplätze wie mit der bisherigen Berechnung erstellt werden müssen. Zum Schutz des Ortsbildes oder zur Sicherstellung des Verkehrsablaufes kann die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden. Ergänzend dazu wird die Höhe der Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze definiert. Wobei gemäss Art. 70 PBG kein Anspruch auf die Wahl zwischen Abstellplätzen und der Ersatzabgabe besteht.

Abstellplätze für Zweiräder (Art. 15)

Für die Abstellplätze für Zweiräder wird ein separater Artikel geschaffen. Im Gegensatz zum Musterbaureglement wird die Erstellung von Veloabstellplätzen bei allen Nutzungen verlangt. Für die Wahl des Velos als Verkehrsmittel ist die Lage der Abstellplätze ein entscheidender Faktor. Veloabstellplätze sollten deshalb attraktiv für den Nutzenden sein.

Spiel- und Begegnungsflächen (Art. 16)

Die Vorschrift zu den Spiel- und Begegnungsbereichen wird vom Musterbaureglement übernommen. Die Erstellungspflicht ergibt sich aus dem PBG. Die

Gemeinde kann den Umfang definieren. Die Formulierung erfolgt mit Blick nicht nur auf klassische Spielplätze für Kinder.

Geschossfläche (Art. 17)
Die bisherige aGF gemäss BauG ist zu ersetzen. Der Vorschlag folgt der in der Architektur bekannten SIA-Norm. Im Sinne der einfachen Berechnung und weil die Geschossfläche nicht mehr zur Regelung der zulässigen Ausnützung genutzt wird, werden auch innere Abstellräume, Lift- und Installationsschächte sowie Laubenerschliessungen mitgerechnet wie in der SIA-Norm definiert. Die so definierte Geschossfläche dient als Berechnungsgrundlage für Autoabstellplätze (Art. 13) sowie Spiel- und Begegnungsflächen (Art. 16).

Regelbauweise (Art. 18)
Die Gemeinde hat zusätzlich zu den zwingend zu regelnden Massangaben weitere Massangaben aus dem im Art. 79 Abs. 2 PBG enthaltenen Katalog dem Baureglement hinzugefügt. Dies mit dem Ziel, die Siedlung geordnet weiterzuentwickeln.

Grenzabstand
Das Mass des Grenzabstandes orientiert sich am bisherigen, kleinen Grenzabstand. Mit dem Wegfall eines grossen Grenzabstandes, entfällt ein strukturprägendes und die Wohnhygiene sicherndes Ordnungselement. Dies soll durch die Baumassenziffer (Regelung der Dichte) aufgefangen werden.

Gesamthöhe
Die Gesamthöhe wird in Relation zu typischen Gebäudebreiten festgelegt (Beachtung von Proportionen). Dieses Mass entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhen werden gestützt auf die tatsächlich realisierten Überbauungen und unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem alten Baureglement leicht reduziert. Es wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel nicht ausgenutzt wurden und damit eine Verdichtung auch innerhalb der neuen Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil damit der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht würde, was den Zielsetzungen aus der kommunalen Richtplanung widerspricht. Die Masse werden aus Geschosshöhen von ca. 3.0 m sowie einem Zuschlag für ein Hochparterre oder eine Brüstung hergeleitet.

Talseitige Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassade der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe am Niveaupunkt wahrgenommen werden. Die Differenz zwischen der Gebäudehöhe und der talseitigen Fassadenhöhe wird auf maximal 2.5 m festgelegt. Gegenüber der heute zulässigen Anzahl Vollgeschosse kann so im Regelfall maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch kann verhindert das in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

Gebäudelänge

Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind damit nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein deshalb schon zu einer Reduktion gegenüber der heutigen Regelung führen muss. Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

- W 10: Doppel-EFH
- W 11.5 | WG 11.5: MFH 2-Spänner
- W 14.5 | WG 14.5: MFH 3-Spänner

Gebäudebreite

Die Gebäudebereite wird in Relation zur Gesamthöhe festgelegt (Beachtung von Proportionen).

Winkelmass für Dachraum auf Längsseiten

Ein Mass von 45° hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher für alle Zonen beibehalten bleiben.

Bruchteil je Fassadenabschnitt

Ein Mass von 1/3 hat sich in der Praxis als zweckmässig erwiesen und soll daher beibehalten werden.

Baumassenziffer

Die Bedeutung der Baumassenziffer liegt vor allem bei der Bebauung von über- oder unterdurchschnittlich grossen Arealen. Sie muss im Kontext zur Gebäudelänge und Gebäudehöhe verstanden werden. Sie ist wesentlich für den Quartiercharakter. Ebenfalls ist zu beachten, dass in folgenden Fällen ein Zuschlag in Anspruch genommen werden kann:

- Zuschlag für Bauten mit Schrägdächern:
  Bei Schrägdächern, damit diese nicht gegenüber Attikas schlechter gestellt werden.
- Zuschlag für Bauten mit Hochparterre:
  Damit die Realisierung von Bauten mit Hochparterre weiterhin attraktiv bleibt, kann bei Hochparterre mit mind. 0.3 m Höhe ein Zuschlag geltend gemacht werden.
- Zuschlag für gewerbliche Geschosse:
  In der Wohn-Gewerbezone soll durch hohe Raumhöhen in Gewerbegeschossen keine Reduktion der möglichen Geschossfläche resultieren.

Empfindlichkeitsstufe

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärmschutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Gebäudehöhe (Art. 19)

Da der Dachraum ab der effektiven Gebäudehöhe gemessen wird, sollen darüber hinaus z.B. für Terrassen auf Attikageschossen zusätzliche Brüstungen zulässig sein. Andernfalls müssten die Gebäudehöhen vergrössert werden, was im Lichte einer fehlenden Geschossigkeit dazu führen könnte, dass entgegen der bisherigen Bebauung zusätzliche Geschosse realisiert werden könnten. Das gilt nicht für Dächer, für die gemäss Regelbautabelle eine grössere Gebäudehöhe gilt.

Dachraum (Art. 20)

Die Regelung basiert auf dem Musterreglement. Ein Mass von 45° hat sich als zweckmässig erwiesen und soll daher beibehalten bleiben. Steilere Winkel oder eine Messweise ab einer hypothetischen, maximal zulässigen Gebäudehöhe lassen eine Attika als Vollgeschoss wirken.

Zur Sicherung von korrekt rückversetzten Attika muss klar sein, dass ab der effektiven Gebäudehöhe gemessen wird.

Eine abweichende Anordnung des Attika soll unter flankierenden Bestimmungen bei einer besonders hochwertigen Gestaltung möglich sein.

Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen (Art. 21)

Die bisherigen Abstände haben sich bewährt und sollen beibehalten werden.

Klein und Anbauten (Art. 22)

Für Kleinbauten und Anbauten werden weitgehend die Regelungen des Musterreglements übernommen. Zusätzlich werden Masse für geringfügige Kleinbauten definiert.

Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 23)
Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als 1.50 sein kann. Sie hat aber auf den Abs. 1 übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass sich Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen (Art. 24)
Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Diese Regelung dient der Nachbarschaftsschutz im Lichte der künftig kleineren Grundstücke.

Abgrabungen (Art. 25)
Die Gemeinde kann im Baureglement nur noch die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen und die Grenzabstände von Stützmauern und Böschungen definieren. Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen von grösseren Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung freigelegt werden, da die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht mehr begrenzet ist.

Einordnungsgebot (Art. 27)
Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Neben den bezeichneten Gebieten mit Einordnungsgebot im Zonenplan wird das Einordnungsgebot auch auf die Kernzone ausgeweitet, da hier aufgrund der Präsenz für sehr viele Menschen ein hohes öffentliches Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht.

Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zur Beurteilung werden zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch verlangt.

Besonders hochwertige Gestaltung (Art. 28)
Nach Art. 100 PBG kann die Gemeinde Anreize für besonders hochwertige Gestaltung vorsehen. Die Anreize umfassen primär Abweichungen von der

Regelbauweise. Diese können nur gewährt werden, wenn die Bauten und Anlagen besonders hochwertig gestaltet sind. Im Baureglement werden die Abweichungen gegenüber den Regelbaumassen begrenzt. Bei der Beurteilung ist die Gesamtlösung zu würdigen, die allenfalls in einzelnen Teilen auch eine Unterschreitung der Regelbaumasse aufweist. Zur Beurteilung kommen die Kriterien von Art. 27 BauR (Einordnungsgebot) zur Anwendung.

Im Gegensatz zum Sondernutzungsplan, der meistens mehrere Grundstücke oder Bauten umfasst, kann dieser Artikel vor allem bei einzelnen Bauvorhaben angewendet werden.

Ökologischer Ausgleich (Art. 29)
Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton SG hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen. Die Vorschrift verdeutlicht für alle Bauvorhaben die bereits bestehenden Vorschriften.

Antennenanlagen (Art. 32)
Nach Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG kann die Gemeinde nicht, auf den Standort in der Wohnzone angewiesene Antennenanlegen, ausschliessen. Dieser Spielraum wird mit der Vorschrift vollständig ausgenutzt. Vom Gesuchsteller ist entsprechend der Nachweis zu erbringen, dass die Anlage an einem Standort ausserhalb der Wohnzone aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Verfahren und Vollzug
Gebühren (Art. 32)
Es werden weitestgehend die Bestimmungen des Musterbaureglements übernommen. Die Gemeinde wird im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung Gebühren erheben.

3.3.6 Erhältlichkeit

Verwaltungsrechtliche Verträge

Die Gemeinde hat mit allen Grundeigentümern von grösseren unbebauten Wohn- Misch- und Kernzonen Gespräche geführt. Dabei ging es um die zukünftige Nutzung der Parzellen und die Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümer und der Gemeinde.

Für die nachfolgenden Grundstücke besteht ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 8 Abs. 2 lit. b) PBG zur Sicherstellung der Erhältlichkeit. Über Parzellen, in denen bereits konkrete Bauabsichten bestehen resp. die Planung bereits läuft, wurde kein Vertrag abgeschlossen.

Tab. 6 Liste der Grundstücke mit verwaltungsrechtlichem Vertrag

Parzellen Nr.	Frist zur Überbauung
44	2026
2047	2026

Bei den Grundstücken Nr. 2058 und 2384 wurden aus persönlichen Gründen auf einen Vertragsvereinbarung verzichtet.

Kaufrecht

Die Anmeldung eines gesetzlichen Kaufrechts nach Art. 8 Abs. 2 lit. c) PBG, ist bei keinem Grundstück vorgesehen.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde im August 2018 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 2019 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Anhang A3 ersichtlich.

4.1.2 Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung wurde am ... zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom ... wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Anhang ... ersichtlich.

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Richtplanung

Die Richtplanung wurde vom 12. August bis am 31. Oktober 2019 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Anhang A4 ersichtlich.

Regionale Abstimmung

Die umliegenden Gemeinden wurden ebenfalls in die öffentliche Mitwirkung einbezogen.

4.2.2 Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung wurde vom 14. Mai bis 16. Juli 2021 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Rahmennutzungsplanung äussern konnte. Zudem wurden in allen Dörfern der Gemeinde an drei Abenden Sprechstunden abgehalten. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Anhang ... ersichtlich.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am ... zu Handen des Rechtsverfahrens erlassen.

Anhang

A1 Bauzonendimensionierung
A2 Änderungstabelle
A3 Auswertung Vorprüfung Richtplan
A4 Auswertung Vernehmlassung Richtplan

A1 Bauzonen-dimensionierung

Kanton St.Gallen
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Gemeinde

Gemeinde: Oberbüren
Region: Wil
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m²	Relevanter Dichtewert E/ha
K2	2'183	0	45
W2a	6'145		39
W2b	955	0	46
W3	8'007	0	87
WG2	16'915	-3100	34
W*11.5	0	1875	45
W*14.5	0	345	83

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	166	166
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	141	141
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	307	308
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	449	449
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	43.92	43.88
Kapazitätsindex	4 %	4 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: Raum+ 2017
Kapazitätsberechnung erstellt durch: kanzlei@oberbueren.ch

A2 Änderungstabelle

Gemeinde **Oberbüren**

Flächen Ein-, Um- und Auszonungen

Stand Zonenplan neu (Zonenplanentwurf): 12. April 2021

Zonenplan rechtskräftig		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																				
		Bauzone (neuer ZP)													Nichtbauzone (neuer ZP)							
		W 10	W 11.5	W 14.5	WG 11	WG 14.5	K 13	A 14	A 17	A 20	Oe BA	IiB S	FiB G	VF iB	FaB G	FaB S	WE	L	GW	WA	VF aB	Total
Bauzone (alter ZP)	W2a		7.35		0.17		0.36						0.00	0.03				0.00			0.00	**7.91**
	W2b			1.70	0.00		0.28						0.01	0.33				0.05	0.00			**2.37**
	W3						0.01	0.01			0.00			0.03				0.03				**0.07**
	WG2	0.01	0.71	0.27									0.49	0.09				0.00	0.00	0.00	0.03	**1.60**
	WG3	0.14		1.00			0.45		0.02		0.03		0.12	0.00								**1.75**
	K2	0.53	0.01	1.88	0.09			0.01			0.06			0.07				0.00	0.00	0.01		**2.65**
	GI A									0.00				0.08	0.01			0.00			0.03	**0.13**
	GI B					0.01	0.07	2.89						0.01	0.01			0.00			0.01	**2.99**
	GI C								1.74				0.00	0.04							0.01	**1.79**
	Oe BA		0.19	0.00			0.41							0.00	0.44					0.01	0.02	**1.07**
Nichtbauzone (alter ZP)	GE												0.08	0.00								**0.08**
	GFa													0.00				0.00		0.02	0.04	**0.06**
	GFi			0.03	0.01	0.01				0.03				0.00			0.05	0.00	0.00	0.00	0.02	**0.16**
	GN												0.39	0.00				0.37	0.03	0.19	0.07	**1.06**
	GG	0.02									0.02			0.00				0.91				**0.94**
	ueG						0.00	0.70						0.00	0.03			9.50		0.00	0.05	**10.29**
	L	0.19	0.00	0.03				0.00				0.96	0.00	0.27	0.01	0.06	0.01		0.00	0.11	8.80	**10.44**
	WL																	0.00			0.06	**0.06**
	GW						0.00						0.00	0.02	0.10	0.00		0.09		0.00	0.15	**0.36**
	VF	0.00	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00	0.03	0.05	0.00		0.02		1.51		0.00	11.47	0.00	0.05	39.89	**53.04**
	WA				0.00		0.00	0.00		0.00	0.00		0.03	0.00	0.42	0.00		4.04	0.00		4.50	**8.99**
Total		**0.88**	**8.25**	**4.90**	**0.29**	**0.02**	**1.58**	**3.61**	**1.78**	**0.09**	**0.11**	**0.96**	**1.13**	**0.98**	**2.54**	**0.06**	**0.07**	**26.47**	**0.03**	**0.39**	**53.68**	**107.81**

		[ha]	[ha]
	Reduktion WMZ	0.71	
	Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)	0.47	
	Reduktion Bauzone	**1.18**	**1.18**
	Erweiterung WMZ	0.31	
	Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	1.80	
	Subtotal Erweiterung Bauzone	**2.11**	**2.11**
	Umzonungen WMZ		14.94
	Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ		0.67
	Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)		4.75
	Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet		29.51
	Umzonung Verkehrsflächen		54.66
			107.81

[ha]

0.10 Reduktion WMZ Siedlungsrand
0.47 Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand
0.56 Reduktion Bauzone Siedlungsrand
0.31 Erweiterung WMZ Siedlungsrand
1.80 Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand
2.11 Erweiterung Bauzone Siedlungsrand

[ha]

-0.40 Flächenbilanz WMZ
1.34 Flächenbilanz Weitere Bauzone
0.94 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)

1.55 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzonen)

Erweiterungen der WMZ / Bauzone am Siedlungsrand meint:
– eine Vergrösserung der «Bauzonen-Hülle» oder
– die Erweiterung der Bauzone in grössere Freiräume innerhalb der bestehenden Bauzone,

© Strittmatter Partner AG

A3 Auswertung Vorprüfung Richtplan

473.027.420 | Revision Richtplanung Gemeinde Oberbüren
Übersicht Vorprüfungsbericht 1. Mai 2019

Ziffer	Anmerkung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinde	Verweis
2.1	Information und Mitwirkung	Die Nachbargemeinden werden in einer geeigneten Weise in die Planung miteinbezogen.	
2.2	Regionale Abstimmung	Erläuterungen zur Regionalen Abstimmung / Planung im Funktionalen Raum werden im Planungsbericht ergänzt.	PB Kap. 2.1.3
2.4	Siedlungsentwicklung nach innen	Das Thema «Siedlungsbegrenzung» (Koordinationsblatt S13) wird im Planungsbericht ergänzt. Das Erschliessungsprogramm wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt.	PB Kap. 2.1.2
2.5	Bauzonendimensionierung	Die Quantifizierung des Innenentwicklungspotentials wird im Rahmen der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung noch ergänzt resp. präzisiert.	
2.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	Das Thema «Innenverdichtung und Mobilität» wird im Planungsbericht vertieft.	PB Kap. 3.2.5
2.10	Kultur- und Ortsbildschutz	Die Abweichungen der Ortsbildschutzgebiete gegenüber dem Kantonsinventar werden im Planungsbericht dokumentiert und begründet.	PB Kap. 3.2.4
2.11	Archäologie	Die archäologischen Fundstellen werden entsprechend den Eintragungen im kant. Richtplan in der Richtplankarte aufgenommen.	Richtplankarte
2.13	Naturgefahren	Für die von einer geringen und mittleren Gefährdung betroffenen Einzonungsgebiete Bruggwisen und Hinterwiden wird das Thema Naturgefahren noch vertieft abgehandelt.	PB Kap. 3.2.6
3	Richtplankarte	Die Lage der Schiessanlagen wird in den Richtplankarten ergänzt. Auf die Bezeichnung der ISOS-Gebiete wird hingegen verzichtet.	Richtplankarte
4.1	Richtplaninhalte Nutzung (N)	Abt Bedastrasse: Nach Ansicht des AREG ist eine mittlere Dichte zu prüfen. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie möchte das Gebiet an der Abt Bedastrasse jedoch aus genannten Gründen der niedrige Dichte zuweisen. Thurstegstrasse: Nach Ansicht des AREG ist eine mittlere Dichte zu prüfen.	Richtplantext N 2.2.1 N 2.2.2

© Strittmatter Partner AG

		Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie möchte das Gebiet an der Thurstegstrasse jedoch aus genannten Gründen der niedrige Dichte zuweisen.	N 2.2.3
		Zahnerswis: Der Koordinationsstand Festsetzung sei nicht angebracht. Der Koordinationsstand ist als Zwischenergebnis zu bezeichnen.	N 2.2.4
		Neudorfrain: Nach Ansicht des AREG ist eine mittlere Dichte zweckmässiger. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Eine mittlere Dichte macht jedoch wenig Sinn, da das Gebiet erst kürzlich bebaut wurde.	N 2.3.1
		Brüelacker: Nach Ansicht des AREG ist eine hohe Dichte zu prüfen. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie möchte das Gebiet Brüelacker jedoch aus genannten Gründen der mittleren Dichte zuweisen.	N 2.3.2
		Bruggwisen: Bei einer allfälligen Neueinzonung sind zwingend die entsprechenden quantitativen Nachweise auf Stufe Richtplan zu erbringen. Sofern das Grundstück im Rahmen der Zonenplanrevision dem Baugebiet zugewiesen werden soll, wird der quantitative Nachweis erbracht.	N 2.3.3
		Wiesenweg, Niederwil: Das AREG erachtet die Zuweisung der Parzellen von der Kernzone zur Wohnzone 3 als kritisch (Stichwort: ISOS und Gewerbenutzung UPL Krone). Die Grundstücke der Überbauung Krone sollen im Kerngebiet belassen werden.	N 3.1.1
		Bürerfeld: Warum wird das Areal Bürerfeld/Hartachstrasse nur der mittlere Dichte zugewiesen? Eine hohe Dichte macht aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur wenig Sinn. Die mittlere Dichte wird belassen.	N 4.2.2
		Hinterwiden: Der Kanton erwartet neben einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzanzahl auch eine dichte Nutzung des Gebiets. Die Gemeinde nimmt das so zur Kenntnis. Es ist jedoch zu beachten, dass eine dichte Bebauung resp. eine hohe Gebäudehöhe nicht unbedingt eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzanzahl nach sich zieht.	
4.2	Richtplaninhalte Gestaltung Siedlung (GS)	Es wird nur das Gebiet Glatthof als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild bezeichnet.	PB Kap. 3.2.3
4.4	Richtplaninhalte Infrastruktur und Ausstattung (IV)	Bei den Zielen des Velowegnetzes im Richtplantext (Kap. IV3.3) werden Anforderungen an Veloabstellplätze ergänzt.	Richtplantext IV3.3

© Strittmatter Partner AG

4.5	Richtplaninhalte Umwelt (U)	Das Thema «Lärm» wird im Richtplantext aufgenommen.	Richtplantext U2
4.6	Richtplaninhalte Eigentum (E)	Der Hinweis zur Ansetzung einer Nachfrist wird im entsprechenden Richtplankapitel ergänzt.	Richtplantext E2
5.1	Antrag Änderung kant. Richtplan	Abweichungen zum Kantonalen Richtplan werden in einem separaten Kapitel aufgezeigt.	PB Kap. 3.3

© Strittmatter Partner AG

A4 Auswertung Vernehmlassung Richtplan

Strittmatter Partner AG

473.027.420 | Revision Richtplanung Gemeinde Oberbüren

Übersicht Eingaben Vernehmlassung vom 12. August bis 31. Oktober 2019

Nr.	Einwendung	Beschluss Gemeinderat
1	Fuss- und Wanderweg: Ergänzung Bezeichnung «Fuss- und Wanderweg» (rot punktiert) an der Grenze zu Oberuzwil (im Bereich Niederglatt) ergänzen. Schutzverordnung Glatt-Wissenbach: Schraffur des Perimeters SV Glatt-Wissenbach in Legende ergänzen.	In der Richtplankarte sind gemäss Richtplantext die übergeordneten (kantonal und regional) Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Die erwähnten Abschnitte sind allerdings von lokaler Bedeutung. Wenn diese Abschnitte in der Karte ergänzt werden, müssten noch weitere lokale Wanderwege in die Richtplankarte aufgenommen werden. Aufgrund der Übersichtlichkeit der Richtplankarte wird auf die Bezeichnung von lokalen Wanderwegen verzichtet. Die Schraffur des Perimeters der Schutzverordnung Glatt-Wissenbach wird in der Legende (Hinweise) ergänzt.
2	Antrag: Das Gebiet Zahnerswis (N 2.2.3; ca. 7'700 m^2) soll im Richtplan dem Wohngebiet mittlerer Dichte 1. Etappe, resp. im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision der Bauzone zugewiesen werden. Begründung: – Die Parzelle Nr. 814 wurde schon vor Jahren soweit vorbereitet, dass sie als erschlossen angeschaut werden kann. – Im 2012 wurde kommuniziert: «Sobald die Realisierung der Überbauung von Grundstück Nr. 2093 (Dorf Niederwil) gemäss aktuellen Studien im Gange ist, kann die Einleitung des Einzonungsverfahrens für das Gebiet Zahnerswis in Aussicht gestellt werden.» – Die Offenlegung des Niederwiler Dorfbaches ist abgeschlossen. Es präsentiert sich heute ein natürlicher Siedlungsabschluss. Es ist aus den heutigen Plänen klar ersichtlich, dass die die Parz. Nr. 814 «unzweckmässig» der Landwirtschaftszone zugewiesen ist.	Die planerischen Voraussetzungen für das Gebiet Zahnerswis sind momentan noch nicht gegeben. Namentlich fehlt eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (mindestens ÖV-Güteklasse C) sowie ein entsprechender Eintrag im kantonalen Richtplan, der das Gebiet gegenwärtig nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass das Gebiet Zahnerswis – wie dies im kommunalen Richtplan auch so vorgesehen ist – längerfristig dem Baugebiet zugewiesen werden soll. Entsprechend wird das Gebiet im kommunalen Richtplan als längerfristiges Entwicklungsgebiet zu belassen.
3	Antrag: Das Gebiet Zahnersmüllersmoos (N 4.2.1; ca. 11'400 m^2) soll im Richtplan dem Arbeitsgebiet niedriger Bauhöhe 1. Etappe, resp. im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision der Bauzone zugewiesen werden.	Sollte das Gebiet im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision dem Baugebiet zugewiesen werden, hat der Grundeigentümer ein entsprechendes Vorprojekt vorzulegen resp. den Flächenbedarf nachzuweisen. Darüber hinaus ist zwischen der

© Strittmatter Partner AG

	Begründung: Die Platzverhältnisse im bestehenden Gebäude sind ausgereizt. Aktuell prüfen wir eine Erweiterung unseres Betriebs. Wir haben auf unserem Areal leider keine Baulandreserve mehr. Die verschiedenen Prozesse unserer Produktion stehen in engem Zusammenhang. Deshalb ist aus logistischen und organisatorischen Gründen unumgänglich, dass die Produktionsstätte in unmittelbarer Nähe voneinander sind.	Gemeinde und dem Grundeigentümer ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Sicherung der Bauabsichten aufzusetzen sowie beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein Antrag um Anpassung des kantonalen Richtplans zustellen.
4	Antrag: Zuweisung der Parzelle Nr. 733 zum Intensiverholungsgebiet im kommunalen Richtplan resp. Zuweisung zur Intensiverholungszone (Reitsport) im Zonenplan. Begründung: Längerfristig soll die Reitsportanlage auf die Parzelle Nr. 733 (nördlich) erweitert werden. Auf dem heute als Weidefläche genutzte Areal, soll eine Galoppbahn für Pferde realisiert werden.	Aus ortsplanerischer Sicht sprechen grundsätzlich keine gewichtigen Gründe gegen eine Einzonung dieses Areals. Die Fläche ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Bei einer allfälligen Einzonung der Fläche zur Intensiverholungszone ist ein überlagertes Bauverbot für Bauten und ein Vermerk eintragen zulassen, dass mit einer Nutzungsänderung das Areal wieder rekultiviert werden muss. Unter diesen Umständen kann dem Antrag zugestimmt werden.
5	Antrag: Arrondierung des Kerngebiets Unterdorf (N 1.1.2, ca. 610 m^2) im Richtplan resp. Zuweisung zur Kernzone im Rahmen der anstehenden Revision des Zonenplans. Begründung: Die Platzverhältnisse auf dem bestehenden Areal sind ausgereizt.	Der Arrondierung der Bauzone kann grundsätzlich zugestimmt werden. Sollte das Gebiet im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision dem Baugebiet zugewiesen werden, hat der Grundeigentümer ein entsprechendes Vorprojekt vorzulegen resp. den Flächenbedarf nachzuweisen. Darüber hinaus ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Sicherung der Bauabsichten aufzusetzen sowie beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein Antrag um Anpassung des kantonalen Richtplans zustellen.
6	Anregung (GR 1.1.2 Ortsdurchfahrt Niederwil und GR 1.1.3 Ergeten, Niederwil): Aufhebung des Rechtsvortrittsrechts betreffend die Einfahrt der Flawilerstrasse bei Einmündung der Ergetenstrasse und Gewährung des Vortritts für die Verkehrsteilnehmer der Ergetenstasse. Begründung: – Die Ergetenstrasse dient bei Anlässen im Dorf Niederwil (Sport-, Kultur-, etc.) als eigentliche (Umfahrungs-) Dorfstrasse. – Die «Pförtneranlage» bei der Einfahrt Flawilerstrasse wäre «elegant» gelöst. – Die Verkehrssicherheit würde erhöht.	Die Anordnung eines Rechtsvortritts sowie eine geringfügige Anpassung der Strassenführung an dieser Stelle wurde bereits im Jahr 2013 geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Befahrbarkeit für Grossfahrzeuge bei Abbiegemanöver nicht gewährleistet werden kann. Mit dem Kauf der Liegenschaft Nr. 714 durch die Politische Gemeinde, ergeben sich jedoch für diese Kreuzung neue Spielräume. Der Gemeinderat hält dieses Anliegen pendent.
7	Antrag: Umzonung der Parzellen Nr. 1754 und 2001 in die Intensivlandwirtschaftszone.	Die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen erfolgt nach dem Konzentrationsprinzip, da die Intensivlandwirtschaftsnutzungen bodenunabhängig sind. Demnach muss eine Intensivlandwirtschaftszone an einem geeigneten Ort innerhalb

© Strittmatter Partner AG

	Begründung: Unbefriedigende Lösung mit bestehendem Schweinezuchtbetrieb, da jede bauliche Weiterentwicklung nicht mehr zonenkonform und somit auch nicht mehr bewilligungsfähig ist. Um weitere Optimierungen für das Tierwohl zu erreichen, werden immer wieder bauliche Veränderungen nötig sein.	des Gemeindegebiets ausgeschieden werden und den Bedarf für verschiedene potentielle Nutzer abdecken. Im Rahmen einer Standortevaluation wird ein geeigneter Standort unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen (Erhältlichkeit, bestehende Infrastrukturen, Bodenbeschaffenheit, Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild, keine übergeordneten Interessen die dagegensprechen etc.) bestimmt. Geeignete Standorte für solche Nutzungen sind beispielsweise brachliegende oder unbebaute Arbeitsgebiete. Die Einzonung von einzelner kleiner Intensivlandwirtschaftszonen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist hingegen nicht möglich. Die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone westlich von Niederwil auf den Grundstücken Nrn. 1754 und 2001 ist aus ortsbaulicher Sicht (Schaffung einer Minibauzone) sowie aufgrund der fehlenden Infrastruktur, der guten Einsehbarkeit und der Nähe zu einem Einfamilienhausquartier sehr fraglich. Aus diesen Gründen wird das zuständige Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen, mit grosser Wahrscheinlichkeit keine Genehmigung für eine Intensivlandwirtschaftszone im besagten Gebiet in Aussicht stellen. Da dem Gemeinderat hinsichtlich der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen nur ein minimaler Handlungsspielraum gewährt wird und die Bestimmungen des Kantons diesbezüglich umzusetzen sind, verzichtet der Gemeinderat im Zonenplan eine Intensivlandwirtschaftszone auszuscheiden.
8	Antrag: Von der Einzonung der Parzelle Nr. 814 (Zahnerswis) ist abzusehen. Stattdessen wäre allenfalls die Einzonung der Wiese hinter der Kirche Niederwil, Richtung Mattenhof (blau), prüfenswert. Begründung: – Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die fragliche Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets. – Niederwil hat bereits genügend Flächen mit EFH / DEFH. Umgekehrt sollten am Siedlungsrand keine Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Diese gehören eher «in die Mitte des Siedlungsgebiets». – Neueinzonungen sollen ebenfalls dem Grundsatz der „Siedlungsentwicklung nach innen" entsprechen. Das Zentrum von Niederwil bildet die Kernzone Entlang der Hauptachse von der Kreuzung Harschwilerstrasse bis zur Abzweigung Cheleacker/ Wiesenweg. Diesem Grundsatz würde die Erschliessung Richtung Norden deutlich besser entsprechen. Als Weiteres würde das Wohngebiet mit niedriger Dichte direkt an die Gewerbe/ Industriezone (GI A) angrenzen (Parzelle Nr. 845). Dies erachten wir als	Das Areal Zahnerswis ist Teil einer Gesamtentwicklung die bis zum Dorfbach reicht und bereits zum überwiegenden Teil erschlossen und bebaut ist. Den Immissionen der angrenzenden Autogarage können mittels Anordnung der Neubauten zweckmässig begegnet werden. Die planerischen Voraussetzungen für das Gebiet Zahnerswis sind momentan noch nicht gegeben. Namentlich fehlt eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (mindestens ÖV-Güteklasse C) sowie ein entsprechender Eintrag im kantonalen Richtplan, der das Gebiet gegenwärtig nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass das Gebiet Zahnerswis – wie dies im kommunalen Richtplan auch so vorgesehen ist – längerfristig dem Baugebiet zugewiesen werden soll. Entsprechend wird das Gebiet im kommunalen Richtplan als längerfristiges Entwicklungsgebiet zu belassen. Auf eine bauliche Entwicklung nördlich des Friedhofes und westlich des neu bezeichneten Arbeitsgebiets Zahnersmüllersmoos wird aufgrund der Nutzungskonflikte (Friedhof und Arbeitsgebiet) und der gut einsehbaren Geländekammer am Dorfrand verzichtet.

	problematisch, da Wohnzonen mit niedriger Dichte nicht neben einer Gewerbe- und Industriezone zu liegen kommen sollten.	
9	Antrag: Auf die Zuweisung der Parz. Nr. 1002 (Brübach) zur Freihaltezone (N 8.1.2) und die damit verbundene Nutzungsänderung ist zu verzichten. Begründung: Eine entsprechende Wertverminderung des Grundstücks alleine wäre verheerend.	Der Gemeinderat erachtet eine intensivere Nutzung der Bauzonenflächen in Brübach aus ortsbaulicher Sicht als nicht sinnvoll. Insofern wird an der Zuweisung der Teilfläche zur Freihaltezone des besagten Grundstücks festgehalten.
10	Antrag: Auf Grund der Situation des Gewerbe- und Industrieareals Nr. 384 (Bürerfeld N 3.1.1 / GS 1.4.5 / GS 3.1.5) wird gebeten das gesamte Werkareal wie bisher in der Industrie- und Gewerbezone ohne Sondernutzungsplanpflicht zu belassen. Begründung: – Die direkte Nähe zum Autobahnanschluss und die Strassenkreuzungen eignen sich aus unserer Sicht keinesfalls für eine allfällige Schaffung von Wohnraum in diesem Gebiet. – Die Bauten und Grundstücke entlang der Bürerfeldstrasse sind bereits voll erschlossen. Es macht deshalb aus unserer Sicht keinen Sinn, diese Grundstücke in einen allfälligen Sondernutzungsplan mit dem Grundstück Nr. 384 einzubeziehen. – Höhere Bauten auf unserem Grundstück würden dem ganzen Dorf einen zusätzlichen Schallschutz bieten.	Die beabsichtigten Gründe für die Umzonung entlang der Neudorfstrasse zum Wohn-/Gewerbegebiet sind ortsbaulicher Natur. Der Gemeinderat möchte in der ersten Bautiefe entlang der Neudorfstrasse keine grossflächigen abgewandten Gewerbebauten, wie dies nach Regelbauweise möglich wäre. Es ist nicht die Absicht an diesem Standort Wohnnutzungen zu schaffen. Aufgrund der Rückmeldung der Grundeigentümer wird auf die Umzonung verzichtet. An der Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht wird jedoch festgehalten, um bei einer allfälligen Entwicklung des Areals eine gemeinsame Erschliessungs- und Freiraumstruktur des Gewerbeareals zu sichern. Gleichzeitig kann auch eine ortsbaulich überzeugende Lösung entlang der Neudorfstrasse (Baute mit Bezug zur Strasse) gesichert werden.
11	Antrag: Die Zonierung (heute: LW-Zone) des Grundstücks Nr. 1307 (Eichhütte) ist nicht mehr angemessen. Die besagte Parzelle soll dem Intensiverholungsgebiet zugewiesen werden. Begründung: – Im Waldentwicklungsplan Notker ist diese Parzelle als Wald mit Vorrang Erholung ausgeschieden, was sich aus Sicht der TKO nur schlecht mit der Landwirtschaftszone vereinbaren lässt. – Aufgrund der beliebten Nutzung durch die Bevölkerung und die hohe Vermietung wäre eine Umzonung anzustreben.	Der westliche Teil der Parzelle Nr. 1307 ist gemäss Bundesinventar ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Dementsprechend wird das Gebiet im kommunalen und kantonalen Richtplan als Schutzgebiet bezeichnet. Eine Zuweisung des besagten Grundstücks zur Intensiverholungszone, was eine noch intensivere Nutzung des Gebiets zur Folge hätte, würde den Zielen des Vernetzungsprojekts Oberbüren entgegenlaufen. Es wird deshalb davon abgesehen dieses Gebiet der Intensiverholungszone zuzuweisen.

© Strittmatter Partner AG

12	Beurteilung Themenbereich Siedlung: – Neues Baugebiet Oberbüren Bruggwisen: Aus raumplanerischer Sicht ist die Aufnahme dieses Areals in die Bauzone zweckmässig und entspricht den Anforderungen gemäss Agglomerationsprogramm Wil.	Es ist nicht beabsichtigt das Gebiet Bruggwisen im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision der Bauzone zuzuweisen, da noch Fragen hinsichtlich der Erschliessung bestehen.
	– Neues Baugebiet Oberbüren Hinterwiden: Diese Einzonung für die Ansiedlung von neuen Industrie- und/oder Gewerbebetrieben konkurriert die Anforderung, dass neue Unternehmen in der Region Wil weitgehend im ESP Wil-West angesiedelt werden sollen. Auch weist der Schwerpunkt des Areals keine hinreichende Erschliessung mit dem ÖV auf (heute ÖV-Güteklasse D). Zum Zeitpunkt der konkreten Aufnahme in den Zonenplan ist der Nachweis zu erbringen, dass eine allfällige Einzonung der Massnahme S 4.1 des Agglomerationsprogramms Wil nicht widerspricht.	Das Gebiet Hinterwiden wird – wie die übrigen Arbeitsgebiete in der Gemeinde auch – bei ausgewiesenem Bedarf der Bauzone zugewiesen.
	– Baugebiet Niederwil Zahnerswis: Dieses Areal weist keine hinreichende Erschliessung mit dem ÖV auf (heute ÖV-Güteklasse D). Bei einer Einzonung müssen die minimalen Anforderungen an die ÖV-Erschliessung erfüllt sein. Zurzeit erfüllt eine Einzonung die Anforderungen gemäss Massnahme S 1.1 des Agglomerationsprogramms Wil nicht. Auch ist das Areal im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.	Das Areal Zahnerswis ist Teil einer Gesamtentwicklung die bis zum Dorfbach reicht und bereits zum überwiegenden Teil erschlossen und bebaut ist. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Gebiet Zahnerswis – sofern die planerischen Voraussetzungen erfüllt sind – dem Baugebiet zugewiesen werden soll. Entsprechend wird das Gebiet im kommunalen Richtplan als längerfristiges Entwicklungsgebiet zu belassen.
	– Baugebiet Niederwil Zahnersmüllersmoos: Dieses Areal weist keine hinreichende Erschliessung mit dem ÖV auf (heute ÖV-Güteklasse D). Bei einer Einzonung muss der Nachweis erbracht werden, dass diese Erweiterungen für die Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben beansprucht wird und nicht der Massnahme S 4.1 des Agglomerationsprogramms Wil widerspricht. Zurzeit erfüllt eine Einzonung die Anforderungen gemäss Massnahme S 4.1 des Agglomerationsprogramms Wil nicht. Auch ist das Areal im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.	Das Gebiet Zahnersmüllersmoos wird – wie die übrigen Arbeitsgebiete in der Gemeinde auch – bei ausgewiesenem Bedarf der Bauzone zugewiesen.
	Beurteilung Themenbereich Landschaft: – Unter GL 3 "Gewässerraum" sind nur die allgemeinen Anforderungen an die Gewässerräume festgelegt. Konkrete Aussagen zur Renaturierung der Thurauen gemäss Massnahme L 3.2 Agglomerationsprogramm Wil sind aus der kommunalen Richtplanung nicht ersichtlich.	Im Planungsbericht wird die Umsetzung des Zukunftsbild Landschaft, namentlich die Renaturierung der Thurauen ergänzt.

© Strittmatter Partner AG

	Beurteilung Themenbereich Mobilität: – Im Richtplan fehlen im Themenbereich Mobilität teilweise Aussagen zur Umsetzung und zum Umgang der Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil (Schlüsselmassnahmen LV, Reparatur/Aufwertung Längsverbindungen LV, Reparatur/Aufwertung Querungen LV, Sofortmassnahmen und Vorleistungen, Erstellung/Aufwertung Veloabstellanlagen, Aufwertung Bushaltestellen, Veloabstellanlagen an ÖV-Haltestellen, Busbevorzugung Uzwil, Sanierung Unfallhäufungsstellen, Verkehrsberuhigung Oberbüren, Sanierung Autobahnanschluss Oberbüren, Parkplatzbewirtschaftung) Schlussfolgerung: Aus Sicht der Regio Wil ist die Richtplanung der Gemeinde Oberbüren vor allem im Bereich Siedlung sehr gut und umfassend erarbeitet. In den Themenbereichen Landschaft und Mobilität sind gestützt auf das Agglomerationsprogramm Wil noch einige Ergänzungen und Konkretisierungen erforderlich. Weitere Hinweise: Hilfreich wäre eine tabellarische Zusammenstellung im Planungsbericht, wie die kommunale Richtplanung der Gemeinde Oberbüren die Grundsätze und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil konkret umsetzt.	Die relevanten raumwirksamen Massnahmen des Themenbereichs Mobilität werden im Planungsbericht ergänzt. - Busbevorzugung / ÖV Beschleunigung Knoten Augarten; - Sanierung Autobahnanschluss Oberbüren; - Schlüsselmassnahmen Langsamverkehr (Sofortmassnahmen); - Sanierung Umfallhäufungsstellen (Abt-Bedastrasse, Sonnental; St.Gallerstrasse, Oberglatt; Autobahnanschluss); - Verkehrsberuhigung Oberbüren; - Aufwertung Bushaltestelle (Post, Oberbüren).
13	Antrag: Zuweisung von Teilen der Parzelle Nr. 700 (rote Fläche; ca. 2'100 m^2) zum Wohngebiet im kommunalen Richtplan resp. Zuweisung zur Wohnzone im Zonenplan. Begründung: Im Schreiben nicht erwähnt.	*Eintrag Planungsbericht Richtplanung 2013: «In Niederwil sind verschiedene Entwicklungsgebiete im Ausbreitungsbereich des Strassenlärms (Autobahn und Fürstenlandstrasse). Für die Areale Reckholderböhl ist entlang der Autobahn im Bereich Langmatt eine neue Hecke ggf. mit Lärmschutzwand vorgesehen. Somit besteht auch keine Sicht mehr auf die Autobahn.»* Gemäss Strassenlärmkataster (Tag) besteht für das Gebiet Reckholderböhl eine Lärmbelastung der Autobahn. Sollte das Grundstück im Zonenplan der Bauzone zugewiesen werden, müsste ein Lärmgutachten erstellt werden, das Klarheit über die Lärmbelastung des Grundstücks bringt. Eine mögliche Lösung wäre die Erstellung einer Bepflanzung inkl. Lärmschutzwand entlang der Autobahn.

© Strittmatter Partner AG

14	Antrag: Es soll darauf verzichtet werden eine niedrige Bauhöhe für das Areal Hinderwiden vorzusehen. Des Weiteren sind auf die Forderungen im Richtplan, gegenüber der Kantonsstrasse grosszügige, begrünte Abstände einzuhalten, zu verzichten. Begründung: Das Areal Hinterwiden soll im Hinblick auf eine möglichst rasche Entwicklung ohne aufwändige Planungen und mit möglichst grossem Spielraum entwickelt werden können.	Aufgrund der guteinsehbaren Lage am Siedlungsrand und der stark frequentieren Kantonsstrasse sowie aus ortsbaulichen Überlegungen, beabsichtigt der Gemeinderat an der Zuweisung des Areals zum Arbeitsgebiet niedriger Dichte sowie an der Festlegung bezüglich des Grünstreifens entlang der Kantonsstrasse festzuhalten.

© Strittmatter Partner AG

Beilagen

B1 Raumkonzept vom 26. Februar 2016
B2 Quartieranalyse
B3 Strategieplan Innenentwicklung