



A-Post
Gemeinderat Oberbüren
Unterdorf 9
9245 Oberbüren

16. März 2022

Geschäft Nr. 22-1613

Gemeinde Oberbüren: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Käserei obere Hütte**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Ortskern von Niederwil und umfasst die Parzelle Nr. 744, welche der zweigeschossigen Kernzone zugewiesen ist. Das Grundstück wird im Süden von der Oberbüererstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) und im Nordosten von der Choshofstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) begrenzt. Im Osten schliesst die Kernzone an, des Weiteren ist das Plangebiet von der zweigeschossigen Wohnzone umgeben.

Auf dem Grundstück Nr. 744 befindet sich die ehemalige Käserei "Obere Hütte" mit Scheune. Beide Gebäude sollen abgerissen und das Grundstück neu überbaut werden. Mit einer ortsbaulichen Studie wurden 2017 mögliche Bebauungsvarianten für das Areal erarbeitet. Daraus entwickelte sich das von der Ehle Architekten AG ausgearbeitete Richtprojekt.

Der Sondernutzungsplan bezweckt eine qualitätsvolle Überbauung, die sich ortsbaulich in die bestehende Umgebung einpasst, mit effizienter Erschliessung und unterirdischer Par-



kierungsanlage. Im Planungssperimeter soll ein attraktiver Aussenraum mit einem feinmaschigem Wegnetz, mit einem zeitgerechten Aufenthaltsplatz für Jung und Alt und einer ökologisch wertvollen Begrünung geschaffen werden.

Der Gemeinderat erliess am 15. November 2021 den Sondernutzungsplan Käserei obere Hütte, welcher vom 22. November 2021 bis 21. Dezember 2021 öffentlich auflag. Innert Auflage- und Einsprachefrist gingen zwei Einsprachen ein, die mit Schreiben vom 21. Februar 2022 zurückgezogen wurden.

2 Erwägungen

Die Erwägungen aus den Berichten der Fachkommission Städtebau und den Vorprüfungen sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen.

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

2.1 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) bestimmt die zuständige Fachstelle nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren den Vollzugsbeginn für eigentümergebundene Eigentumsbeschränkungen. Zuständige Stelle ist beim vorliegenden Erlass die Gemeinde. Sie legt den Vollzugsbeginn fest und prüft vorab, ob die Geodaten durch die Genehmigung oder durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz der projektierten Daten vorzunehmen und den Datensatz im Geoportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeoIV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Die Gemeinde meldet dem AREG das Invollzugssetzungsdatum.

3 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.



2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'710.--.
(Geschäft Nr. 21-6889: Anteil AFU Fr. 210.--)

Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP