



A-Post
Gemeinderat Oberbüren
Unterdorf 9
9245 Oberbüren

21. Januar 2025

Geschäft Nr. 24-5180

Gemeinde Oberbüren: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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)
folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Hirschen**
 - **Teilzonenplan Hirschen**
-

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage / Vorhaben

Am östlichen Rand des historischen Ortsbildgebiets von Oberbüren liegt südlich der Kantonsstrasse die noch grösstenteils nicht überbaute Hirschenwiese. Der Planungsperimeter umfasst die in der Kernzone sowie in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gelegenen Grundstücke Nrn. 202 und 212. Mit dem Teilzonenplan Hirschen wird das ganze Planungsgebiet der Kernzone zugewiesen. Gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften (besV) bezweckt der Sondernutzungsplan:

- a) die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnüberbauung von hoher ortsbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität;
- b) eine zweckmässige und sparsame Erschliessung sowie die Sicherung eines Erschliessungskorridors für eine langfristige südliche Arealentwicklung.

Basis des Sondernutzungsplan bildet das Richtprojekt der Architektengemeinschaft Trachsel Hiestand Architekten und Thomas K. Keller Architekten. Die Kommission Städtebau des Kantons St. Gallen attestiert dem Projekt die nötige Qualität für einen Sondernutzungsplan nach Art. 25 Abs. 1 Bst. b PBG.



Zusammen mit dem angeführten Sondernutzungsplan wird mit dem Teilstrassenplan «Erschliessungsstrasse Areal Hirschen» die hinreichende Erschliessung des Areals sichergestellt (24-5266).

Die kantonale Vorprüfung der Erlasse erfolgte anfangs 2024. Parallel wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Planerlasse sind vom Gemeinderat am 29. April 2024 beschlossen worden, die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Mai bis 15. Juni 2024. Es wurden keine Einsprachen eingereicht. Vom 16. August bis 24. September 2024 wurde der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

2 Erwägungen

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).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 12. Februar 2024 sind bis auf die nachfolgend aufgeführten Punkte eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgende Punkte:

2.1 Redaktionelle Anpassungen

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wurde festgestellt, dass die unter Art. 1 der besonderen Vorschriften (besV) angeführten verbindlichen Elemente des Richtprojekts nicht korrekt gekennzeichnet sind.

- Das Freiraumkonzept vom 17. April 2024 des Kollektiv Nordost, St.Gallen findet sich auf Seite 20 des Richtprojekts. Die Beschriftung wird im Richtprojekt entsprechend ergänzt.
- Das Strassenprojekt der B3 Brühwiler AG, Gossau vom 10. April 2024 wurde parallel zur Genehmigungsprüfung angepasst. Entsprechend wird das Datum nachgeführt (13. Dezember 2024).

Die Anpassungen sind redaktioneller Art und bedingen keine erneute Auflage.

2.2 Erschliessung

Das Tiefbauamt hat den Teilstrassenplan «Erschliessungsstrasse Areal Hirschen» (Gemeindestrasse dritter Klasse) am 13. Januar 2025 genehmigt. Die Koordination der Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurde sichergestellt. Zu beachten ist:

2.2.1 Wendeplatz

Manöver, welche den Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse stören, sind nicht zulässig. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Wenden mit Fahrzeugen innerhalb des Areals möglich ist.

Der Teilstrassenplan «Erschliessungsstrasse Areal Hirschen» musste als Folge der Genehmigungsprüfung nochmals angepasst werden. Um Wendemanöver mit einem 8m-



LKW sicherstellen zu können, wird der entsprechende Bereich im Teilstrassenplan ebenfalls klassiert. Die Festlegung des Teilstrassenplans geht den Bestimmungen des Sondernutzungsplans vor (s. Art. 4 und 5 besV).

2.2.2 Weitere Anforderungen seitens Kantonsstrasse

Im direkten Einmündungsbereich der neuen Erschliessungsstrasse unterschreitet der Bereich Autoabstellplätze (Art. 6 besV) den Abstand von 4.00 m nach Art. 4 des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG). Die Parkfelder sind senkrecht zur Erschliessungsstrasse angeordnet. Damit besteht die Gefahr, dass die Einfahrt auf die Erschliessungsstrasse durch Fahrmanöver beim Parkplatz blockiert wird, da ein senkrecht aufstellen beim Einlenker nicht möglich ist. Mit den nachgereichten Unterlagen (Schleppkurvenplan PW 1:500, B3 Brühwiler AG) vom 13. Dezember 2024 wird nachgewiesen, dass für die westliche Autoabstellfläche ein Abstand von 5.5 m zur Kantonsstrasse erforderlich ist. Der Nachweis der verkehrssicheren Anordnung und Gestaltung der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Dies wird auferlegt.

An der Kantonsstrasse ist ein Baum geplant. Dieser unterschreitet den Strassenabstand von 2.5 m nach Art. 104 StrG. Bei einer Unterschreitung des Strassenabstandes bedarf es einer Ausnahmegewilligung nach Art. 108 StrG. Hierfür wäre im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass der Baum ein wichtiges Element der Umgebungsgestaltung darstellt. Es sind auch Massnahmen für den Wurzelschutz zu treffen (Verhinderung oder zumindest Reduktion von Belagsschäden durch das Hineinwachsen von Wurzeln in die Strassenanlage).

Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen soll die Erschliessung einzelner Grundstücke möglichst nicht direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen. Eine solche ist, wenn immer möglich, rückwärtig über eine Gemeindestrasse zu sichern. Gemäss den Bestimmungen des Sondernutzungsplans ist im Baufeld C2 ein Ersatzbau für die bestehende Garage zugelassen (s. Festlegungen des Sondernutzungsplans und Richtprojekt). Das Tiefbauamt stellt fest, dass bei jeglichen Bauvorhaben, die sich auf die Zufahrtssituation auswirken, eine Zufahrtsgewilligung nach Art. 63 StrG notwendig ist (Abbruch und Neugestaltung der Liegenschaft, Erstellung zusätzlicher Parkplätze, Änderung der Zufahrtsgeometrie, usw.). Eine solche Bewilligung kann aufgrund der Verkehrssituation nicht in Aussicht gestellt werden.

2.2.3 Erschliessung der Grundstücke Nrn. 2410 und 1962

Gemäss kommunaler Richtplanung ist nicht ausgeschlossen, dass südlich des Planungsgebiets zusätzlich Bauland ausgeschrieben wird. Mit dem Sondernutzungsplan Hirschen soll die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 2410 und 1962 sichergestellt werden. Mit einer allfälligen Einzonung ist neben anderem auch der Nachweis zu erbringen, dass die Erschliessungsinfrastruktur der zu erwartenden Entwicklung genügt. In diesem Zusammenhang sollen mögliche Erschliessungsvarianten geprüft, aufgezeigt und die Anzahl der zu erwartenden Fahrten ermittelt werden. Ab zehn Wohneinheiten werden Erschliessungsstrassen in der Regel als Gemeindestrasse 2. Klasse eingestuft. Es ist nachzuweisen, dass die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt zwischen der Erschliessungsstrasse



und der Kantonsstrasse funktioniert. Ausserdem ist sicherzustellen, dass die umweltschutzrelevanten Vorgaben, insbesondere die massgeblichen Lärmschutzgrenzwerte entlang der Erschliessungsstrasse, eingehalten werden können.

2.3 Ökologischer Ausgleich

Zur Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs ist notwendig, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die genauen Standorte und Arten der Bepflanzungen im Umgebungsgestaltungsplan ausgewiesen werden.

2.4 Hinweise für das Baubewilligungsverfahren

Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren sind die Hinweise des Amts für Umwelt betreffend Gewässerschutz, Lärmschutz, Kataster der belasteten Standorte und Bodenschutz, die in der Vorprüfung vorgebracht wurden, zu berücksichtigen.

Das Amt für Wasser und Energie, Abteilung Naturgefahren, weist darauf hin, dass im Rahmen der Baubewilligung die Bauherrschaft konkrete Objektschutzmassnahme (z.B. Hochwasserschutzkote) festlegen muss. Bei Bedarf kann die Gebäudeversicherung St.Gallen beratend beigezogen werden. Eine Gefahrenverlagerung ist nicht zulässig.

Das Bauvorhaben liegt gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.geoportal.ch) in einem möglichen Gefahrenbereich. Die in der Gefahrenkarte dargestellten Fliesswege und -höhen sind im Gelände zu verifizieren. Im baurechtlichen Verfahren hat die ausgewiesene Gefährdung durch Oberflächenabfluss nur Hinweischarakter. Es wird aber empfohlen, diesen Lastfall bei der Objektschutzplanung zu berücksichtigen (Norm SIA 261/1 – Regeln der Baukunde) - auch hinsichtlich einer vollständigen Versicherungsleistung im Schadenfall. Die Gebäudeversicherung St.Gallen berät und unterstützt Bauherrschaft und Planer diesbezüglich gerne. Weitere Informationen sind unter www.gvsg.ch verfügbar; Mailkontakt Prävention Naturgefahren: pn@gvsg.ch.

2.5 Abschliessende Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Die vorliegende Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine Überbauung von guter städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die vorliegenden Erlasse sind rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein.



3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeoIV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 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 Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Massgebend für die Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 besV ist der Teilstrassenplan, genehmigt am 13. Januar 2025.
 - b) Es ist sicherzustellen, dass der Verkehrsfluss beim Einlenker in die Kantonsstrasse durch ein- und ausparkende Fahrzeuge nicht gestört wird. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Im Bereich Autoabstellplätze, westlich der Erschliessungsstrasse, muss der nördlichste Parkplatz einen Abstand von wenigstens 5.50 m zum Trottoirrand einhalten.
 - c) Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Zu- und Wegfahrtsituation von der Kantonsstrasse auf die Parzelle Nr. 212 erfordern eine Bewilligung nach Art. 63 StrG des kantonalen Tiefbauamts. Dies gilt namentlich auch bei einer Änderung der Anzahl Parkplätze bzw. Garagenplätze. Eine Bewilligung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die Grundeigentümerschaft ist über diesen Umstand zu informieren.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'640.--.
(Geschäft Nr. 24-5180: Anteil AFU Fr. 490.--)
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 4'980.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nm. 23-8508, 24-5180, 24-5181 und 24-5266

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 4'150.--

Amt für Umwelt Fr. 490.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 24-5266

Tiefbauamt Fr. 340.--

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 Umweltsdepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Invollzugsetzungsformular

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt, Recht und UVP
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Wasser und Energie, Naturgefahren