



Gemeinde Ober**uz**wil

Projekt Nr. 2.067.3.002.03

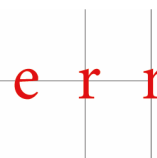
05. Juli 2023

Revision Ortsplanung

Planungsbericht

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzungen.....	5
2	Vorgehen.....	5
3	Richtplan.....	7
3.1	Formelles	7
3.1.1	Stellung und Bedeutung des Richtplans	7
3.1.2	Aufbau des Richtplans.....	7
3.1.3	Nachführung des Richtplans.....	8
3.1.4	GIS (Geographisches Informationssystem)	9
3.2	Anpassungsbedarf: Umgang mit bestehendem Richtplan (2004)	9
3.3	Siedlung	9
3.3.1	Siedlungsgebiet	9
3.3.2	Entwicklung des Siedlungsgebiets.....	10
3.3.3	Gestaltung des Siedlungsgebiets	14
3.4	Landschaft.....	14
3.4.1	Fruchtfolgeflächen	14
3.4.2	Natur und Landschaft	14
3.4.3	Gewässer.....	15
3.4.4	Naturgefahren.....	16
3.5	Verkehr.....	17
3.5.1	Motorfahrzeugverkehr (MIV).....	17
3.5.2	Langsamverkehr	18
3.5.3	Öffentlicher Verkehr	19
3.6	Infrastruktur	20
4	Baureglement	20
4.1	Gliederung.....	20
4.2	Allgemeines.....	21
4.3	Raumplanung.....	21
4.3.1	Information und Mitwirkung.....	21
4.3.2	Zoneneinteilung	22
4.3.3	Sondernutzungspläne	23
4.4	Nutzungs- und Bauvorschriften	23
4.4.1	Erschliessung und Ausstattung.....	23
4.4.2	Erstellen von Bauten und Anlagen.....	23
4.5	Gebühren	26

5	Zonenplan	27
5.1	Allgemeines.....	27
5.2	Umzonungen.....	27
5.2.1	Aufhebung der Dorfkernzonen.....	27
5.2.2	Umzonung im Bereich des Bahnhofs.....	29
5.2.3	Umgang mit bisherigen Grünzonen	30
5.2.4	Umgang mit bisherigen UeG-Flächen.....	31
5.2.5	Weitere Umzonungen	32
5.3	Einzonungen	32
5.3.1	Wohnzone (W13.5): Gebiet Morgen Nord.....	32
5.3.2	Kernzone (K12.5): Gebiet Buechen (Ost).....	35
5.3.3	Wohn-/Gewerbezone (WG11.0): Gebiet Suntenwis	40
5.3.4	Arbeitszone (A20.0): Gebiet Städeli West	41
5.3.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA): Gebiet Mäusliwis	43
5.3.6	Intensiverholungsgebiet Sonnenhof.....	44
5.3.7	Arrondierungen	45
5.4	Weiteres	46
5.4.1	Intensiverholungszone.....	46
5.4.2	Sondernutzungsplanpflicht.....	46
5.4.3	Verkehrsflächen	47
5.4.4	Wald	47
5.4.5	Gewässerraum	48
6	Nachweise nach Art. 47 RPV	49
6.1	Vorgaben Bund	49
6.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	49
6.1.2	Planungen des Bundes.....	49
6.2	Vorgaben Kanton St.Gallen.....	50
6.2.1	Rolle Oberuzwils im funktionalen Raum, Regionale Abstimmung	50
6.2.2	Innenentwicklung	50
6.2.3	Bauzonendimensionierung	51
6.2.4	Arbeitszonenbewirtschaftung.....	53
6.2.5	Handlungsbedarf gemäss Raumkonzept SG.....	54
6.2.6	Erschliessungsprogramm	55
7	Gesamtstrassenplan	57
8	Waldfeststellung.....	57
9	Information und Mitwirkung	58
10	Vorprüfung.....	58
11	Verfahren.....	60

11.1 Auflage (gesamtes Gemeindegebiet)..... 60

11.2 Änderungsaufgabe 60

11.3 Fakultatives Referendum 61

11.4 Genehmigung..... 61

Anhang 62

Beilagen..... 62

1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG, inklusive Verordnung) im Jahr 2014 wurden die Kantone angewiesen, ihre Planungen entsprechend der neuen Vorgaben zu überarbeiten. Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG, inkl. Verordnung) ist seit 1. Oktober 2017, der revidierte kantonale Richtplan¹ seit 1. November 2017 in Kraft. Das neueste Agglomerationsprogramm Wil (4. Generation) wurde im Juni 2021 durch die Region verabschiedet und im September 2021 beim Bund eingereicht. Die Gemeinden sind verpflichtet, auf Grundlage der neuen übergeordneten Rahmenbedingungen ihre Ortsplanungen zu überarbeiten.

Die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde Oberuzwil weisen unterschiedliche Aktualitäten auf. Der kommunale Richtplan als strategisches Instrument des Gemeinderats stammt aus dem Jahr 2004. Die rechtsgültige Rahmennutzungsplanung – Zonenplan und dazugehöriges Baureglement – sind anfangs der 1990er-Jahre erarbeitet (Genehmigung 1992) und seither mehrfach ergänzt und teilrevidiert worden. Zu den kommunalen Planungsinstrumenten und -grundlagen gehören im Weiteren die Schutzverordnung (2013), diverse Sondernutzungspläne, der Gemeindestrassenplan (1993), das Massnahmenkonzept Naturgefahren (2014) und das Verkehrsraumkonzept (2008).

Der Gemeinderat Oberuzwil verfolgt das Ziel, auf Basis der genannten raumplanerischen Vorgaben und Grundlagen sowie der heutigen Bedürfnisse aus öffentlicher Sicht ihre Ortsplanung zeitnah zu überarbeiten. Diese umfasst den kommunalen Richtplan mit dazugehöriger Strategie Siedlungsentwicklung nach innen sowie den Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan). Nach Abschluss der Revisionsarbeiten inklusive der dafür notwendigen Rechtsverfahren verfügt die Gemeinde über eine ganzheitlich abgestimmte und zeitgemässe Ortsplanung.

2 Vorgehen

Die vorliegende Revision der Ortsplanung bildet einen umfassenden, mehrstufigen Planungsprozess. Die einzelnen planerischen Schritte erfolgen grundsätzlich nacheinander, wobei sich teilweise auch zeitliche Überschneidungen und Parallelen (Verfahrensabläufe) ergeben.

¹ Revidiert und durch den Bund genehmigt sind bis heute das Raumkonzept sowie die Teile Siedlung und Mobilität. Die Überarbeitung der Teile Natur und Landschaft sowie Versorgung und Entsorgung ist noch ausstehend.

Als Voraussetzung zur Überarbeitung der Richt- und Rahmennutzungsplanung hat die Gemeinde Ende 2017 die Erarbeitung einer "Strategie Siedlungsentwicklung nach innen" in Auftrag gegeben. Die Strategie basiert auf quantitativen (GIS-Auswertungen, Raum+, Statistiken etc.) und qualitativen Analysen (Ortsbegehungen), anhand derer konkrete Umsetzungsschritte und Massnahmen für eine hochwertige Innenentwicklung resultieren. Der entsprechende Bericht (vgl. Beilage) bildet zusammen mit den übergeordneten Vorgaben und den rechtskräftigen kommunalen Instrumenten die Grundlage zur Überarbeitung der Richt- und Rahmennutzungsplanung Oberuzwils.

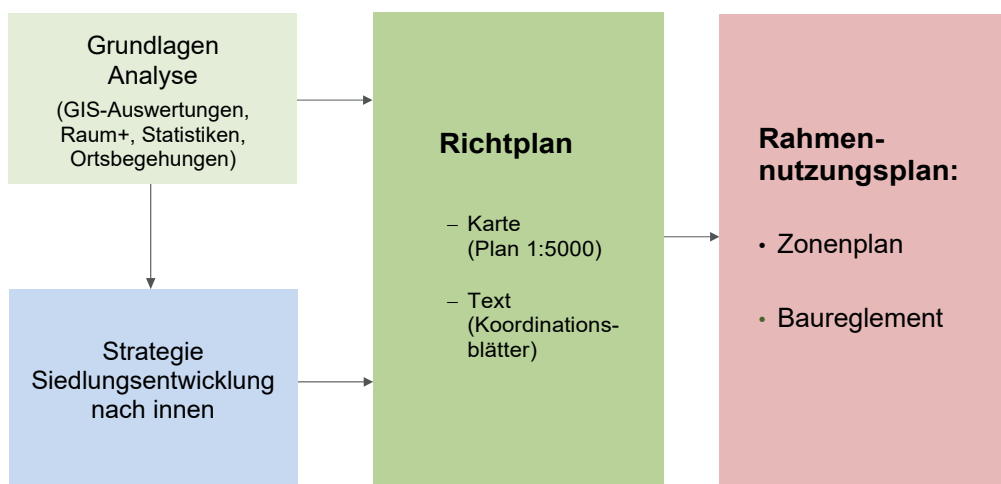


Abb. 1: Vorgehenskonzept

Zu Beginn der Konzeption des kommunalen Richtplans hat sich gezeigt, dass für die Gemeinde Oberuzwil ein separates räumliches Konzept als Vorstufe für den Richtplan aufgrund des überschaubaren planerischen Handlungsbedarfs mit Fokus auf das bestehende Siedlungsgebiet (vgl. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen) keinen Mehrwert ergibt.

Im Anschluss an die Richtplan-Revision wurde darauf aufbauend der Rahmennutzungsplan der Gemeinde, das heisst Baureglement und Zonenplan, überarbeitet. Die ebenfalls zum Nutzungsplan gehörende Schutzverordnung datiert aus dem Jahr 2013 und bedarf vorderhand keiner Anpassung. Eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne (Überbauungs-, Gestaltungs-, Baulinienpläne) ist nach der Inkraftsetzung des revidierten Rahmennutzungsplans vorgesehen.

Die durch ERR Raumplaner AG ausgeführten Planungsarbeiten wurden regelmässig durch die Bau- und Planungskommission (BPK), in der auch Mitglieder des Gemeinderats vertreten sind, diskutiert und begutachtet. Insbesondere im Rahmen der Revision des Baureglements wurde der Rechtsanwalt Christoph Bernet (factum advocatur, St.Gallen) beigezogen.

3 Richtplan

3.1 Formelles

3.1.1 Stellung und Bedeutung des Richtplans

Der kommunale Richtplan stellt die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde dar und dient dem Gemeinderat als strategisches Führungs- und Koordinationsinstrument. Er zeigt in einer Gesamtschau die künftige räumliche Ordnung und Struktur der Gemeinde Oberuzwil und die dazu notwendigen planerischen Schritte auf. Dabei lassen sich Konflikte zwischen verschiedenen Ansprüchen an den Raum ablesen und die Weichen für die Sicherung einer hohen Lebensqualität frühzeitig stellen.

Der kommunale Richtplan ist im Kanton St.Gallen ein für den Gemeinderat und die ihm nachgeordneten Kommissionen und Verwaltungsstellen wegleitendes Planungsinstrument. Die Umsetzung der Richtplanung durch grundeigentümerverbindliche Festlegungen erfolgt in der nachgeordneten Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement, Sondernutzungspläne etc.). Der zeitliche Horizont des Richtplans beträgt 15 - 25 Jahre.

3.1.2 Aufbau des Richtplans

- Bestandteile des Richtplans

Der Richtplan besteht aus Karte (Plan 1:5'000) und Text (Koordinationsblätter).

Richtplankarte:

Die Ausgangslage (vgl. Legende: linke Spalte) wird auf die räumlichen Inhalte beschränkt, welche für die Verständlichkeit der Richtplaninhalte (mittlere Spalte) wichtig sind und hat damit Informationscharakter. Die Richtplaninhalte zeigen die verbindlichen Beschlüsse bzw. Festlegungen mit Raumbezug entsprechend dem Richtplantext plangrafisch auf. Mittels Nummern der einzelnen Beschlüsse (z.B. S 2.3) werden Verbindungen zwischen Karte und Text hergestellt.

Richtplantext:

Die verschiedenen Richtplanthemen werden in Textform (Koordinationsblätter) umschrieben. Es werden einzelne Beschlüsse sowie konkrete Massnahmen formuliert.

Der Richtplan ist als handlungsorientiertes Planungsinstrument aufgebaut. So werden die einzelnen Beschlüsse in Anlehnung an den kantonalen Richtplan entsprechend ihrem Koordinationsstand (Stand der Abstimmung bzw. Problemlösung) folgenden drei Kategorien zuwiesen:

Festsetzung

Die Festsetzung zeigt auf, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Ein Vorhaben weist in der Regel keine Konflikte mehr, die auf Stufe Richtplan bereinigt werden müssen. Das Vorhaben ist mit den verschiedenen, anderen Anliegen abgestimmt.

Zwischenergebnis

Ein Vorhaben ist noch nicht abgestimmt. Es gibt noch Konflikte zu lösen. Der Richtplan beauftragt die Behörden, diese Konflikte zeitgerecht zu bereinigen.

Vororientierung

Vororientierungen zeigen auf, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Raumes haben können.

Zu jedem Richtplanbeschluss wird ein Realisierungshorizont (Zeithorizont) definiert:

kurzfristig	>>	innert 5 Jahren
mittelfristig	>>	innert 5 bis 10 Jahren
langfristig	>>	in mehr als 10 Jahren (bis ca. 25 Jahre)

- Inhaltliche Gliederung des Richtplans

Die Aussagen des Richtplans werden in folgende vier Sachbereiche gegliedert:



Siedlung



Landschaft



Verkehr



Infrastruktur

Die inhaltliche Erläuterung der einzelnen Sachbereiche erfolgt in den Kapiteln 3.3 bis 3.6.

3.1.3 Nachführung des Richtplans

Der kommunale Richtplan ist ein flexibles Planungsinstrument, das regelmässig den aktuellen Gegebenheiten (Planungen, Projekte etc.) und insbesondere den Zielen der Gemeinde angepasst werden sollte. Für Einzelanpassungen („förmliche Änderungen“) ist der Gemeinderat zuständig. Er teilt solche Anpassungen dem kantonalen Baudepartement mit und macht diese öffentlich bekannt (vgl. Art. 6 Abs. 1,2 PBG). Änderungen, welche sich im Rahmen der bestehenden Richtplananweisungen bewegen (z.B. Vororientierung -> Zwischenergebnis) gelten als Fortschreibungen. Die damit verbundenen Nachträge werden durch den Gemeinderat vorgenommen und verabschiedet.

3.1.4 GIS (Geographisches Informationssystem)

Der Richtplan wird in einem Geographischen Informationssystem (GIS) elektronisch auf Basis des von ERR Raumplaner AG entwickelten „Datenmodell für die kommunale Richtplanung“ erfasst. Die integrierte Speicherung von Geometrien und Richtplantext in einer gemeinsamen Datenbank schafft die technischen Voraussetzungen für eine einfache und zweckmässige Integration des Datensatzes ins Gemeinde-GIS (z.B. Geoportal). Damit werden einfache räumliche Abfragen von Richtplaninhalten ermöglicht und der Richtplan in seiner Funktion als Instrument der rollenden Planung gestärkt.

3.2 Anpassungsbedarf: Umgang mit bestehendem Richtplan (2004)

Der bestehende Richtplan aus dem Jahr 2004 zeigt die planerischen Erfordernisse der Gemeinde nach der Jahrtausendwende umfassend auf. Seit seiner Inkraftsetzung wurde der Richtplan nicht mehr angepasst oder fortgeschrieben. Die RPG-Revision 2014 fordert eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen, um die Zersiedelungstendenzen und den damit verbundenen Bodenverbrauch zu bremsen. Insbesondere vor diesem Hintergrund sind heute im Bereich Siedlung des bestehenden kommunalen Richtplans gewisse Zielsetzungen und Beschlüsse nicht mehr "planungskonform". Im Weiteren wurden in den letzten 15-20 Jahren in allen vier Sachbereichen des Richtplans Absichten umgesetzt und Vorhaben realisiert (z.B. Wohnüberbauung ehem. Färberei Wiesental (Heer-Areal, inkl. Altlastensanierung), Erschliessung und Überbauung Zehntland) oder allenfalls zurückgestellt, was einer Überarbeitung des Planungsinstruments bedarf.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass an der Stossrichtung und den inhaltlichen Schwerpunkten des bestehenden Richtplans festgehalten werden soll. Somit wird die Struktur des Richtplans grundsätzlich beibehalten. In Anbetracht der Entwicklungen der letzten 15-20 Jahre, insbesondere im Zusammenhang mit der RPG-Revision, drängen sich im Einzelnen jedoch diverse Anpassungen auf, die nachfolgend dargelegt werden.

3.3 Siedlung

3.3.1 Siedlungsgebiet

Unter dem Titel "Innenentwicklung vor Aussenentwicklung" werden in enger Anlehnung an die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen die Grundsätze der anzustrebenden räumlichen Entwicklung beschrieben und als Gesamtstrategie festgelegt. Als zentrale Steuerungsmöglichkeit der öffentlichen Hand gilt die Mobilisierung der Bauzonenreserven. In diesem Zusammenhang bietet das revidierte PBG neue rechtliche Grundlagen wie das gesetzliche Kaufrecht (Art. 9) und die Vertragsraumordnung (Art. 65). Dem Beschluss "Monitoring und Controlling" kommt ebenso eine hohe Bedeutung zu. Auf Basis der Daten gemäss Raum+ (praxiserprobte, GIS-gestützte Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven, vgl. Kap. 6.2.3) ist in einem 4-Jahres-Rhythmus eine Übersicht über die Bauzonenreserven, Einwohnerdichten etc. und damit die Umsetzung und Wirkung von Innenentwicklungsmassnahmen sicherzustellen.

3.3.2 Entwicklung des Siedlungsgebiets

Als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten und des entsprechenden Siedlungsflächenbedarfs für den Richtplan-Horizont (25 Jahre) gilt das durch den Kanton zur Verfügung gestellte "Gemeindeportrait" (Sommer 2017). Gemäss dem im kantonalen Richtplan enthaltenen Raumkonzept Kanton St. Gallen bildet Oberuzwil zusammen mit Uzwil einen sogenannten "urbanen Verdichtungsraum". Die Einwohnerdichte Oberuzwils beträgt 56 Einwohner/ha (2017), was knapp der durchschnittlichen Dichte (Mediandichte) des Raumtyps urbaner Verdichtungsraum (57 E/ha) entspricht.

a) Bauzonendimensionierung

Im Unterschied zum Richtplan-Horizont (25 Jahre) gemäss dem Gemeindeportrait berücksichtigt die "Bauzonendimensionierung" den Zeithorizont von 15 Jahren, also des Zonenplans. Ausführungen zur Bauzonendimensionierung, in Abstimmung auf den revidierten Zonenplan, finden sich unter den Nachweisen gemäss Art. 47 RPG in Kap. 6.2.3.

b) Siedlungsentwicklung nach innen

Aufgrund der neuen übergeordneten Vorgaben (Bund, Kanton) und unter Berücksichtigung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wird die Abhandlung der einzelnen Entwicklungsgebiete im Vergleich zum Richtplan aus dem Jahr 2004 neu gegliedert. Während im rechtskräftigen Richtplan die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Mischnutzung, Arbeiten etc.) zur Kategorisierung dienen, wird neu zwischen der prioritären Siedlungsentwicklung nach innen (Gebiete innerhalb der rechtskräftigen Bauzone) und den Siedlungserweiterungsgebieten unterschieden. Auf letztere wird unter Punkt c) eingegangen.

Die Abgrenzung und Benennung der einzelnen Gebiete und der entsprechenden Massnahmen erfolgt in enger Anlehnung an den Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach innen.

- Innenentwicklungsgebiete, Aufwertungs- / Erneuerungsgebiete:

Die vier Innenentwicklungsgebiete (Neugasse/Heerweiher; Bahnhof (Parz. 15); Stutzenbühl Ost; Morgen-/Flawilerstrasse) und die beiden Aufwertungs-/Erneuerungsgebiete (Freudenberg/Stutzenbühlstrasse; Riggenschwil) resultieren aus eingehenden Analysen und Bewertungen im Rahmen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Auf weitere Ausführungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

- Arealentwicklungsgebiete:

Im Gegensatz zu den vorgenannten Gebieten handelt es sich um grössere Areale, die noch unüberbaut sind. Die Gebiete Morgen Nord und das Gebiet Buechen Süd sind im Eigentum der Gemeinde und bilden damit strategisch sehr bedeutsame Landreserven im öffentlichen Interesse. Das Areal Morgen Nord ist für verdichtetes Wohnen an zentrumsnaher Lage prioritär zu entwickeln. Als Voraussetzung für die im Zonenplan als Einzonung vorgesehene Erweiterung des Areals in Richtung Bahntrasse auf gesamthaft ca. 2.5 ha (vgl. Kap. 5.3.1) wird im Richtplan festgelegt, dass in Koordination mit der zukünftigen Bebauung eine neue,

niveaugleiche LV-Verbindung zum Bahnhof Uzwil zu erstellen ist. Bei Buechen Süd handelt es sich um ein eher peripheres Areal, das sich längerfristig in Abstimmung auf die Entwicklung von Einwohnern und Beschäftigten, der Erschliessung etc. für eine Bebauung mit Mischnutzung eignet. Das Arealentwicklungsgebiet Wiesental ist ebenfalls für eine Mischnutzung vorgesehen und befindet sich in Privateigentum.

- **Zentrumsgebiet:**

An der im rechtskräftigen Richtplan festgehaltenen Absicht, das Zentrum Oberuzwils mit seinen charakteristischen Nutzungen, Baustrukturen etc. zu stärken und zu erneuern, wird weiterhin festgehalten. Ein Ziel dabei ist die Förderung des Gewerbes und eine Zunahme der Anzahl Beschäftigten. Diese Zahl war zwischen 1991 bis 2012 rückläufig und hat sich seither bei ca. 1'600 - 1'700 Vollzeitäquivalenten stabilisiert. Aufgrund seiner zentralen Lage kommt dem Gebiet auch in ortsbaulich-gestalterischer Hinsicht eine grosse Bedeutung zu. Diese Aspekte sind auch im Agglomerationsprogramm Wil thematisiert, wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

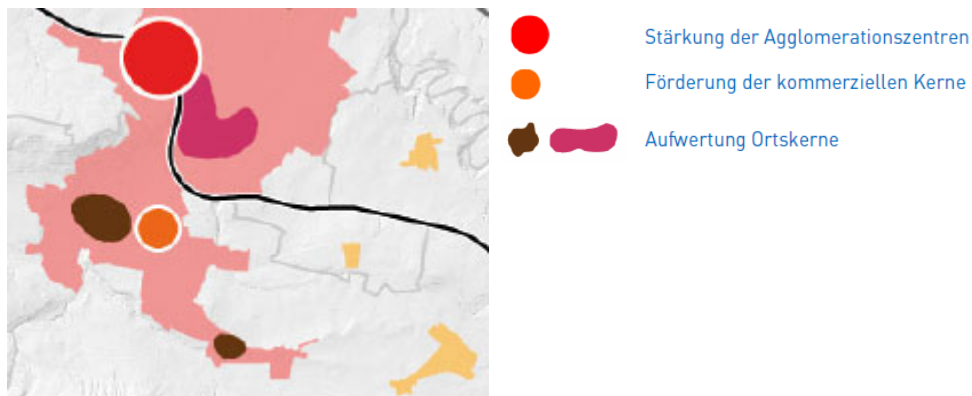


Abb. 2: Teilstrategie Siedlung: Zentrenstruktur und Zentrumsgebiete (AP Wil, 4. Gen.: Bericht)

Aus heutiger Sicht ist es zweckmässig, die Fläche des Zentrumsgebiets im Vergleich zum Stand 2004 anzupassen. Unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklungen entlang der Wiesentalstrasse in den letzten Jahren wie auch des Entwicklungspotentials des Gebiets Neugasse/Heerweiher wird das Zentrumsgebiet Richtung Nordosten bis zum Knoten Wiesental-/Morgenstrasse ausgedehnt.

- **Arbeitsgebiet Städeli (Industrie):**

Das Gebiet Städeli (knapp 8.5 ha Bauzone), das durch die Kantonsstrasse zwischen Oberuzwil und Flawil erschlossen ist, hat sich mehr und mehr zu einem wichtigen Standort für Industriebetriebe mit Ausstrahlung über die Gemeindegrenzen hinaus etabliert. Der Gemeinderat verfolgt seit vielen Jahren das Ziel, das Industriegebiet Städeli gegen Westen zu erweitern und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Die entsprechende Fläche von rund 1,2 ha wird deshalb im bestehenden Richtplan als Baugebietserweiterung für Industrienutzung bezeichnet. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird diese Fläche nun eingezont und es liegt eine konkrete Überbauungsabsicht durch einen lokal ausgerichteten Industriebetrieb vor. Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 5.3.4. Im Richtplan werden die aus öffentlicher Sicht prioritären Zielsetzungen und Massnahmen zur Entwicklung

der neu eingezonten Fläche festgelegt. Gefordert werden die Sicherstellung einer angemessenen Erschliessung (ÖV, MIV und FVV) sowie eine Vertiefung des bestehenden Überbauungs- und Betriebskonzepts inkl. die notwendigen Nachweise.

- Intensiverholungsgebiet Sonnenhof:

Die Gemeinde unterstützt das Anliegen lokaler und regionaler Sportvereine, unmittelbar östlich der bestehenden Tennisanlage (6 Allwetter-Sandplätze und Clubhaus) bzw. Militärpolizei / Forstwerkhof Sporthallen zu erstellen. Die neuen Hallen, die unterschiedlichen Sportarten dienen, sollen eine regionale Ausstrahlung erlangen, indem Sportler aus der gesamten Region hier eine Möglichkeit für Trainings, Turniere etc. erhalten. Aus heutiger Sicht sind auch ergänzende Nutzungen denkbar für Kultur, allgemeine Veranstaltungen etc..

Gleichzeitig mit der für dieses Vorhaben erforderlichen Einzonung von 1.4 ha (vgl. Kap. 5.3.6) werden im Richtplan die wichtigsten Vorgaben für die konkrete Projektentwicklung festgehalten (Beschluss S 2.2.12). Insbesondere wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, wobei eventuell der angrenzende Überbauungsplan Egg, Parz. Nr. 494 / 2098 vom 2. Dezember 2010 anzupassen bzw. zu erweitern ist. Als zentraler Punkt zur Ermöglichung des umfangreichen Vorhabens gilt die Kompensation von Fruchtfolgeflächen. Der erforderliche Bedarfsnachweis mit Standortevaluation, der diesem Bericht beiliegt, zeigt auch die Auswirkungen auf den Verkehr (ÖV, FVV, MIV) sowie weitere Aspekte wie Altablagerung und Grundwasserschutz auf.

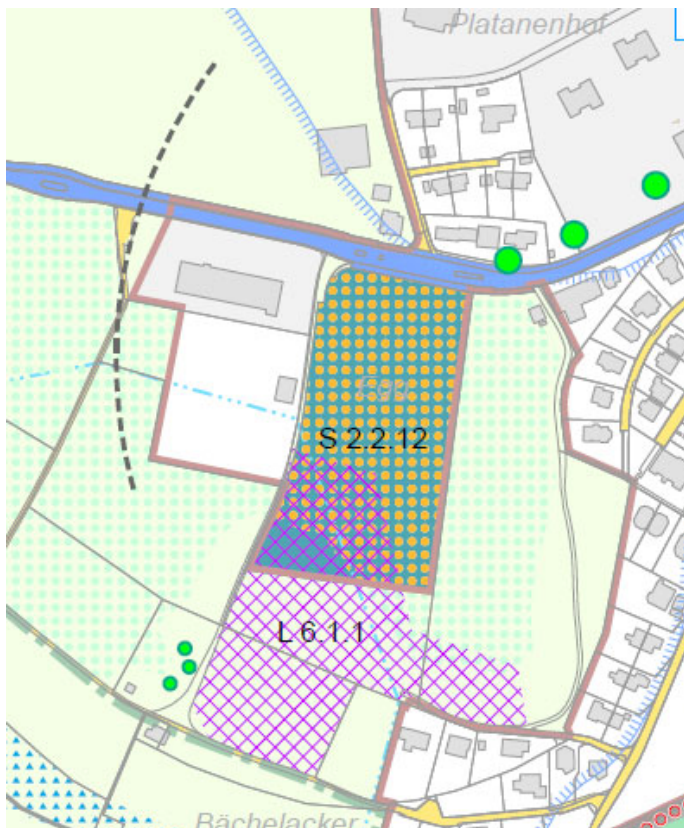


Abb. 3:
Intensiverholungsgebiet Sonnenhof (S 2.2.12) als neu bezeichnete Fläche östlich der heutigen Tennisanlage

c) Siedlungserweiterungsgebiete

• Allgemeines

Unter Berücksichtigung der neuen übergeordneten Vorgaben (Bund, Kanton), insbesondere bezüglich Siedlungsentwicklung nach innen und häuslicher Bodenverbrauch, sowie der seit 2004 erfolgten Einzonungen werden im revidierten Richtplan noch fünf Siedlungserweiterungsgebiete bezeichnet. Bei den drei Wohngebieten handelt es sich um langfristige Erweiterungen (Zeithorizont ca. 10 - 25 Jahre). Bei den anderen zwei Gebieten ist ein mittel- bzw. langfristiger Entwicklungshorizont beabsichtigt. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Siedlungserweiterungsgebiete gemäss bestehendem Richtplan im Vergleich zum revidierten Richtplan.

Gebiet:	vorgesehene Nutzung:	Vergleich Richtplan 2004 / Richtplan 2023
Wohn- und Mischnutzungsgebiete:		
Morgen Ost	Wohnen, mittlere/höhere Dichte ²	Fläche nahezu unverändert
Buechholderen	Wohnen, niedrige Dichte ²	Fläche identisch
Häsler	Wohnen, niedrige Dichte ²	Fläche auf rund einen Viertel reduziert
Egg/Feldholz	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
Horain	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
Längi	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
Zehntland	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	wurde eingezont (inzwischen fast vollständig überbaut)
Weitere Gebiete:		
Städeli West	Arbeiten (Industrie)	Einzonung der Fläche im Rahmen dieser Ortsplanung
Städeli Ost	Arbeiten (Industrie)	wurde grösstenteils eingezont (Randbereich der Landwirtschaftszone zugewiesen)
Mäusliwis/Bächelacker	Öffentliche Bauten u. Anlagen	Fläche geringfügig reduziert (Einzonung Teilfläche im Bereich Freibad)
Egg / Sonnenhof	Intensiverholung (strassenseitig: öffentl. Bauten und Anlagen)	Einzonung einer deutlich grösseren Fläche zum Zweck der Intensiverholung östlich der Tennisanlage im Rahmen dieser Ortsplanung (Bezeichnung "Sonnenhof"; keine Fläche mehr für öffentliche Bauten und Anlagen)
Neuhus	Intensiverholung	Fläche identisch

kursiv: im neuen Richtplan nicht mehr als Siedlungserweiterungsgebiet berücksichtigt

Siedlungserweiterungsgebiete:

Vergleich bestehender Richtplan (2004) zu revidiertem Richtplan (2023)

² Die hier genannte Bezeichnung der Dichte (niedrig, mittel, höher) entspricht dem heutigen Stand auf Basis des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG, 2017). Diese Bezeichnung korrespondiert nicht ganz mit derjenigen gemäss bestehendem Richtplan (2004).

3.3.3 Gestaltung des Siedlungsgebiets

Einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Übergangs zwischen der Siedlung und dem offenen Kulturland kommt eine hohe Bedeutung zu. Dabei sind lokalspezifisch unterschiedliche Ansätze zu prüfen (Bepflanzung, Fusswegnetz etc.). In Oberuzwil wird Handlungsbedarf unter anderem bei der Ortseinfahrt im Gebiet Buechen gesehen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neubebauung der beiden östlichsten Grundstücke des Baugebiets entlang der Flawilerstrasse (vgl. Kap. 5.3.2) ist sicherzustellen, dass gestalterisch ein ansprechender Auftakt zur gesamthaft wertvollen Baugruppe (vgl. Schutzverordnung) geschaffen wird. Ebenso wird der Kanton als Eigentümer der Flawilerstrasse aufgefordert, im Rahmen des geplanten Strassenbauvorhabens "Geh- und Radweg Städeli bis Schützenwachtstrasse" dem Anliegen eines klar erkennbaren, gut gestalteten Ortseingangs Rechnung zu tragen.

3.4 Landschaft

3.4.1 Fruchtfolgeflächen

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 ist die Bedeutung der Fruchtfolgeflächen (FFF) akzentuiert worden. So sollen gemäss den Planungsgrundsätzen (Art. 3 RPG) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlands, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund bleibt das im bestehenden Richtplan als Entwicklungsgebiet für Wohnen bezeichnete Gebiet Egg/Sonnenhof, das im zentralen und nördlichen Bereich FFF-Qualität aufweist, gemäss neuem Richtplan zumindest teilweise der Landwirtschaft vorbehalten (östlicher Teil) und wird in der Nutzungsplanung vom UeG in die Landwirtschaftszone umgezont (vgl. Kap. 5.2.4). Im westlichen Teil dieser FFF wird eine Einzonung zur Erstellung von Sporthallen angestrebt (Parz. 2097), was eine FFF-Kompensation erfordert (vgl. Abb. 4). Einzelheiten zu dieser Thematik und der damit verbundenen Interessenabwägung finden sich im beiliegenden Bericht "Sporthallen Sonnenhof: Bedarfsnachweis / Standortevaluation".

Im Weiteren hält der Gemeinderat an der Bezeichnung des grossflächig FFF aufweisenden Gebiets Morgen Ost als Entwicklungsgebiet für Wohnnutzungen hoher Dichte fest. Dieses Gebiet liegt siedlungsstrategisch sehr günstig und kann über mehrere bestehende Quartierstrassen gut erschlossen werden. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass für eine Einzonung im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung der Erhaltung von FFF ein hohes Gewicht beizumessen ist.

3.4.2 Natur und Landschaft

Im Bereich Natur und Landschaft sind in den letzten Jahren auf überkommunaler Ebene Projekte bzw. Planungen erarbeitet worden, deren räumliche Aussagen in die Richtplan-Überarbeitung eingeflossen sind.

Zu nennen ist das Vernetzungsprojekt Uzwil / Oberuzwil / Jonschwil, das bereits die dritte Projektperiode durchläuft. Für den Zeithorizont 2024 (Soll-Zustand) sind in 6 Gebieten Aufwertungsmassnahmen vorgesehen, um die heutigen Biodiversitätsförderflächen (mit Vernetzung) miteinander zu verbinden und damit die ökologische Vernetzung zu erweitern.

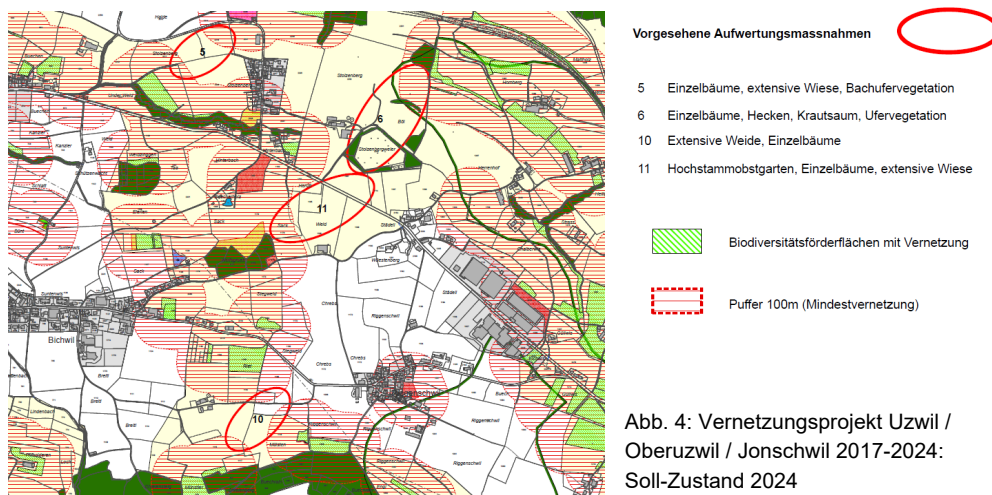


Abb. 4: Vernetzungsprojekt Uzwil / Oberuzwil / Jonschwil 2017-2024: Soll-Zustand 2024

3.4.3 Gewässer

Seit dem Sommer 2018 ist das ehemals private, rund 12 ha umfassende Grundstück des Bettenauer Weihers im Besitz der Gemeinde. Aufgrund des hohen emotionalen Werts des Weihers für die Bevölkerung sieht sich der Gemeinderat in der Pflicht, dieses Gewässer, die Teiche im Schorenriet wie auch die charakteristische und schützenswerte Umgebung in Zusammenarbeit mit dem Verein Pro Bettenauer Weiher regelmässig zu pflegen und die öffentliche Zugänglichkeit langfristig zu sichern. Damit die unterschiedlichen Nutzergruppen wie Spaziergänger, Naturbeobachter, Kinder und Jugendliche, Schützen sowie Pfadfinder ihre jeweiligen Naherholungsbedürfnisse befriedigen können und gleichzeitig die geschützte Naturlandschaft geschont wird, bedarf es mehrerer Massnahmen. Der Öffentlichkeitsarbeit bzw. Bewusstseinsförderung kommt neben dem Durchsetzen von Ver- bzw. Geboten (z.B. Leinenpflicht) eine prioritäre Bedeutung zu.

Auch weitere Gewässer gelten zusammen mit ihrer Umgebung als Naturjuwelen der Gemeinde und bedürfen im Zusammenhang mit der beabsichtigen Gewässerraumfestlegung eines besonderen Augenmerks auf die ökologischen Aspekte: z.B. Uze, Lauffenbach, Glatt, Botsbergbach.

Der Kanton hat im August 2018 die Arbeitshilfe "Gewässerraum im Kanton St.Gallen" publiziert. Aufgrund der Komplexität, des hohen Arbeitsaufwands etc. beabsichtigt der Gemeinderat, die Ausscheidung der Gewässerräume nicht im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sondern innert nützlicher Frist für das gesamte Gemeindegebiet in einem Sondernutzungsplan umzusetzen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, insbesondere bei der Überprüfung des Zonenplans, wird sichergestellt, dass für die spätere Ausscheidung der Gewässerräume keine negativen Präjudizien geschaffen werden.

3.4.4 Naturgefahren

Der Berücksichtigung des Massnahmenkonzepts Naturgefahren im Richtplan kommt angesichts der expliziten Nennung in Art. 5 Abs. 3 PBG eine hohe Priorität zu. Auf Basis des vorliegenden Massnahmenkonzepts Naturgefahren (2015) werden im Richtplan vier Freihaltegebiete als natürliche Retentionsräume bei Hochwasserereignissen bezeichnet. Zusätzlich werden die Flussschlaufen der Glatt aufgeführt, die als natürlicher Abflussraum frei von Bauten und Anlagen zu halten sind (vgl. auch Schutzverordnung Glatt-Wissenbach). Konkreter Handlungsbedarf besteht für die Gemeinde im Bereich des Flächenschutzes. Die im Konzept vorgeschlagenen technischen Massnahmen in drei räumlichen Bereichen (vgl. nachfolgende Abb.) sind vertieft zu prüfen und je nach festzulegender Priorität umzusetzen.

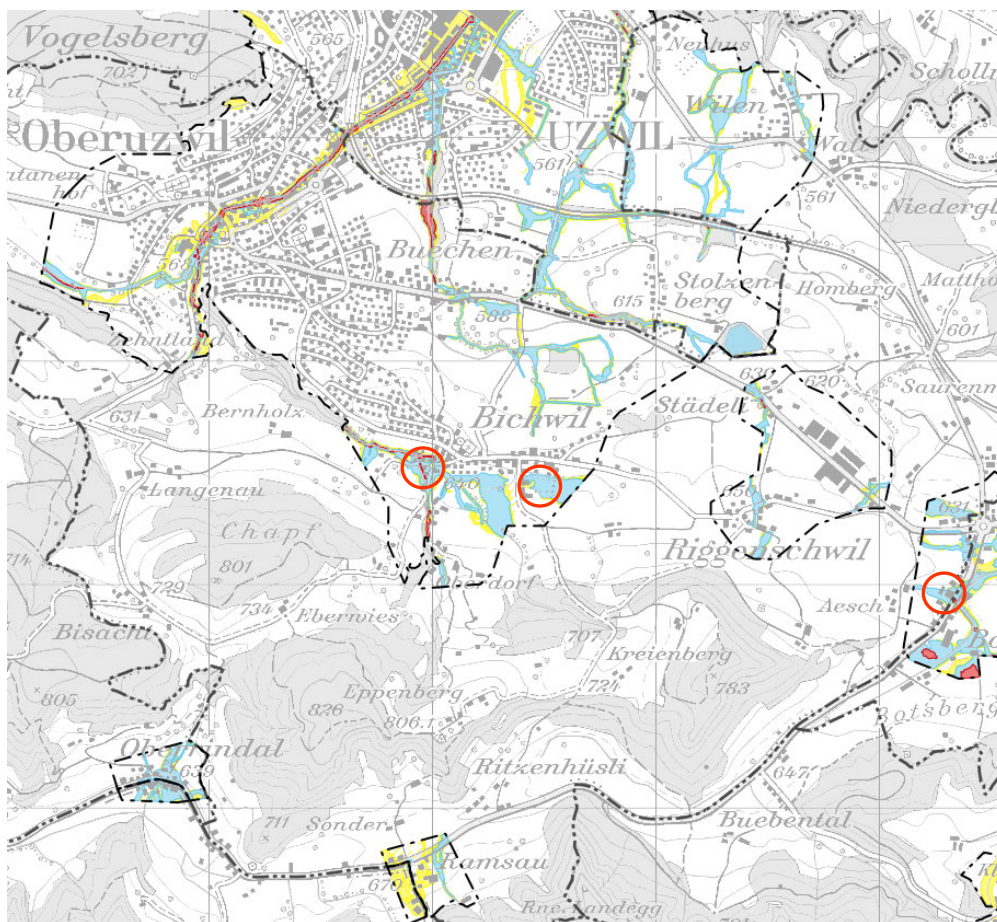


Abb. 5: Gefahrenkarte, mit Bezeichnung der gemäss MK Naturgefahren prioritären Bereiche zur Prüfung von Massnahmen zum Flächenschutz (Geoportal)

3.5 Verkehr

3.5.1 Motorfahrzeugverkehr (MIV)

a) Strassennetz

Bei den Siedlungserweiterungsgebieten wird im Plan mittels "Erschliessungsrichtungen" (Pfeile) bezeichnet, an welchen Stellen über bestehende Strassen die zukünftige Erschliessung erfolgen soll.

Beim Gebiet Morgen Ost ist anzumerken, dass das im Richtplan 2004 angedeutete Erschliessungskonzept (vgl. nachfolgende Abb.) aus heutiger Sicht zu überarbeiten ist. So werden im neuen Richtplan keine Erschliessungsstrassen, sondern nur noch kurze Pfeile dargestellt.

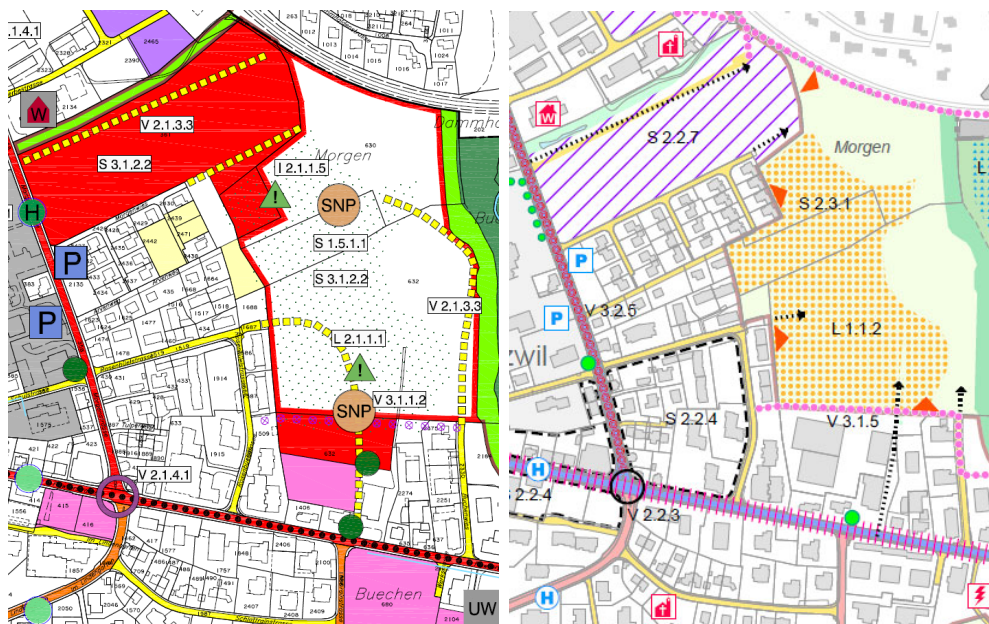


Abb. 6: Siedlungserweiterungsgebiet Morgen Ost

a) bestehender Richtplan (2004)

b) neuer Richtplan

Ausserdem muss die westliche der beiden vorgesehenen Erschliessungen ab der Flawilerstrasse, auf Basis des 2012 erstellten Überbauungsplans Buchen/Flawilerstr. 63 ("SNP"), etwas weiter östlich als ursprünglich angedacht erfolgen (vgl. Abb. 6 b): "Erschliessungsrichtung", mit schwarzem Pfeil).

Beim langfristigen Siedlungserweiterungsgebiet Häsler ist das ursprüngliche Erschliessungskonzept aus dem Jahr 1998 inzwischen überholt. Aus Sicht des Gemeinderats ist aus heutiger Sicht offen, ob das im Eigentum des Kantons liegende Gebiet von Osten über die bestehende Strasse Im Weingarten oder von Süden über die Sonnenhofstrasse (ev. via Häslerstrasse) erschlossen werden soll. Eine Detailprüfung bzw. Variantenstudie unter Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümer ist Voraussetzung für weitere Planungsschritte.

b) Knotenausgestaltung

Auf dem Gemeindegebiet Oberuzwils weisen drei Knoten einen Handlungsbedarf auf. Für den Knoten Wiler-/Jonschwilerstrasse, der aufgrund der spitzwinkligen Einmündung der Jonschwilerstrasse sehr unübersichtlich ist und ein Sicherheitsrisiko darstellt, hat der Kanton eine Projektstudie zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erarbeitet. Die beabsichtigte Sanierung der Bahnhofstrasse, welche auch den Knoten Bahnhof-/Gerbestrasse beinhaltet, befindet sich zurzeit in der Planungsphase seitens kantonalem Tiefbauamt. Die im aktuellen 17. kantonalen Strassenbauprogramm aufgeführten Bauvorhaben USP Wiler-/Jonschwilerstrasse und Bahnhofstrasse bedürfen einer möglichst baldigen Umsetzung durch den Kanton. Auch der dritte im Richtplan bezeichnete Knoten (Flawiler- / Morgenstrasse / Im Lindengarten betrifft eine Kantonsstrasse. Somit ist der Kanton als federführender Akteur in der Pflicht, die entsprechenden Projekte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zeitnah zu planen und umzusetzen.

3.5.2 Langsamverkehr

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit dienen neben bestehenden Planungen wie das kommunale Verkehrsraumkonzept (2008) und das Agglomerationsprogramm Wil (4. Generation) die umfassenden gemeindespezifischen Unfallauswertungen der Kantonspolizei bzw. des Bundes (ASTRA) als Arbeitsgrundlage.

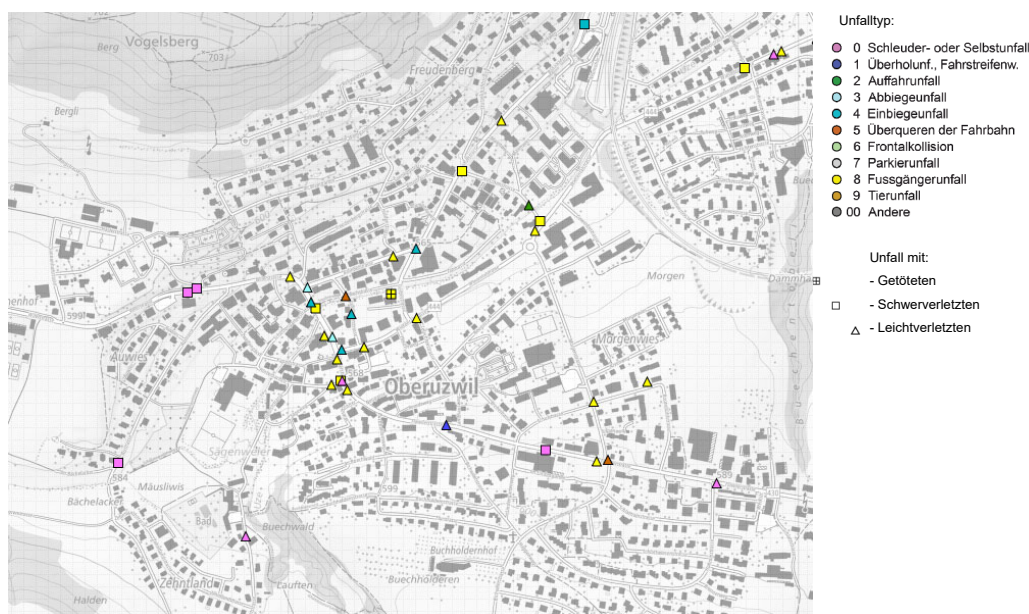


Abb. 7: Unfälle mit Fahrrad- bzw. Fussgärgbeteiligung, unterschieden nach Unfalltyp und -schwere (map.geo.admin.ch, 14.04.2023)

Obwohl Oberuzwil gemäss den Unfallauswertungen (Zeitraum 2011-2022) keine statistisch eruierten "Unfallschwerpunkte" aufweist, zeigen sich vor allem innerhalb des Siedlungsgebiets klare Häufungen von Unfällen. Deutlich erkennbar ist dies insbesondere auf der Wiler- bzw. Flawilerstrasse im Bereich des Dorfkentrums.

Die Verbesserung der Verkehrssicherheit auf den Kantonsstrassen, kombiniert mit Aufwertungen des gesamten Strassenraums (Fassade bis Fassade) unter spezieller Berücksichtigung des Langsamverkehrs, ist somit aus Sicht des Gemeinderats prioritär.

Zur Gewährleistung einer guten Lesbarkeit wird in der Richtplankarte auf die Darstellung der Radwege verzichtet. Wie aus der nachfolgenden Abbildung hervorgeht, besteht auf dem Gemeindegebiet ein zweckmässiges, attraktives Radwegnetz. Der Grossteil der offiziellen Radwege verläuft entlang wichtiger Hauptachsen des Strassenverkehrs. Es besteht kein Bedarf zur Anpassung bzw. Erweiterung des bestehenden Radwegnetzes.

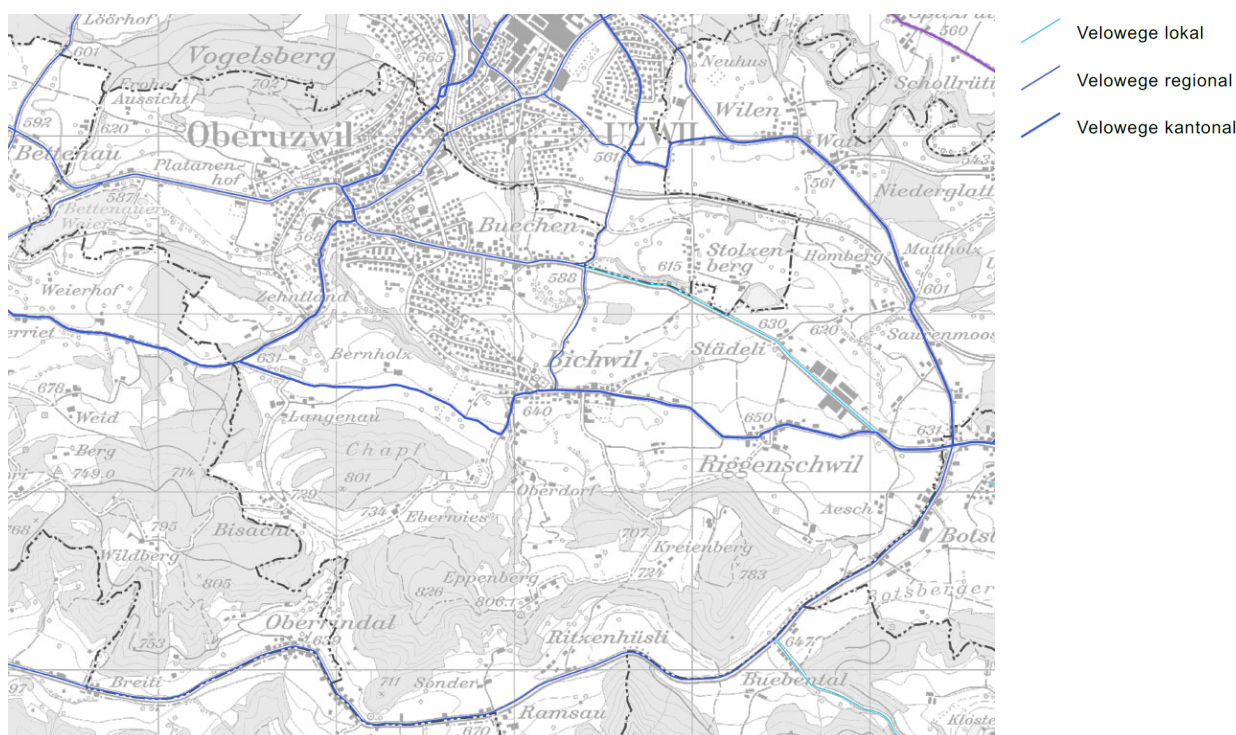


Abb. 8: Rollender Langsamverkehr (Geoportal)

Mit der beabsichtigten Umsetzung der Kantonsstrassen-Aufwertung für den Langsamverkehr zwischen Watt und Überführung Bahnlinie (vgl. Beschluss V 3.2.4) wird die Sicherheit verbessert. Damit dürfte auch die Attraktivität der hier entlangführenden "Kartäuser-Fürstenland-Route" von Veloland Schweiz zunehmen.

3.5.3 Öffentlicher Verkehr

Der Grossteil des Dorfs Oberuzwil sowie Bichwil und Riggenschwil sind gut an den öffentlichen Verkehr (Bahn bzw. Postauto) angebunden. Für das Gebiet Buechen sowie für Niederglatt und mehrere Weiler besteht kein ÖV-Anschluss. Im Sinne eines Ersatzangebots hat im Herbst 2018 ein Ruftaxi mit dem Ausgangsort Flawil den Betrieb aufgenommen. Seit Sommer

2021 besteht ein zusätzliches Ruftaxi-Angebot ab dem Bahnhof Uzwil. So können heute das Dorf Niederglatt wie auch die Weiler Wilen, Watt, Neuhaus, Mattholz, Hinterbach, Bisacht und Surenmoos per Ruftaxi erreicht werden. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass mit der absehbaren Überbauung der Arealentwicklungsgebiete Morgen Nord und Buechen Süd eine angemessene Anbindung dieser Gebiete an den ÖV sicherzustellen ist. Dabei ist eine Prüfung zur Ergänzung des Bushaltestellen-Angebots angezeigt, was vertiefter Abklärungen bedarf.

3.6 Infrastruktur

Im Sachbereich Infrastruktur besteht aus Sicht des Gemeinderats ein überschaubarer Handlungsbedarf. Die einzelnen Aspekte in den vier aufgeführten Themen Öffentliche Bauten und Anlagen, Energie, Abfall sowie Mobilfunk wurden in den letzten Jahren regelmässig bearbeitet und werden zukünftig in ähnlichem Umfang berücksichtigt (z.B. Controlling des Raumbedarfs öffentlicher Bauten und Anlagen zur Vermeidung von Engpässen). Im Bereich Wasserversorgung/Abwasser besteht mit dem regelmässig aktualisierten Generellen Entwässerungsplan (GEP) kein Handlungsbedarf.

4 Baureglement

Nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017 hat die Vereinigung St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP) ein Musterbaureglement erarbeitet und seither aktualisiert (vgl. Nachträge I und II zum PBG). Dieses ist als Arbeitshilfe und Erlassgrundlage gedacht und soll zu einer Vereinheitlichung der kommunalen Baureglemente führen.

Grundsätzlich richtet sich das überarbeitete Baureglement von Oberuzwil an den Vorgaben des Musterbaureglements der VSGP. Dessen Bestimmungen folgen bewusst und konsequent der Systematik des PBG. Das Musterbaureglement ist vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen (AREG) als genehmigungsfähig erachtet worden. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen zum rechtskräftigen Baureglement Oberuzwil (genehmigt: 25.03.1994) erläutert.

4.1 Gliederung

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG im Baureglement aufgenommen. Eine Vielzahl von Bestimmungen entfällt, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt ist (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Verschiedene Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzes-

grundlage im PBG fehlt. Der Umfang des Baureglements wird dadurch massgeblich reduziert. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu folgender Neugliederung des Baureglements:

Rechtskräftiges Baureglement	Neues Baureglement
I. Allgemeine Bestimmungen	1. Allgemeine Bestimmungen
II. Planungsmittel	2. Raumplanung
III. Zonenvorschriften	
IV. Überbauungsvorschriften	3. Nutzungs- und Bauvorschriften 3.1 Erschliessung und Ausstattung 3.2 Erstellung von Bauten und Anlagen
V. Spezielle Bauten	
VI. Bau- und Hygienevorschriften	
VII. Äussere Einrichtungen an Bauten	
VIII. Umgebung der Bauten	
IX. Bauvorgang und Baukontrolle	-
X. Verfahrensvorschriften	4. Gebühren
XI. Schlussbestimmungen	5. Schlussbestimmungen

4.2 Allgemeines

Die bisherige Zuständigkeit und Kompetenzaufteilung zwischen dem Gemeinderat und der Bau- und Planungskommission (BPK) haben sich bewährt. So werden keine materiellen Anpassungen der Zuständigkeiten vorgenommen. Neu wird im Reglement verankert, dass Gemeinderat, BPK und Bauverwaltung bei Bedarf Fachleute beiziehen können. Dies betrifft beispielsweise denkmalpflegerische oder landschaftsarchitektonische Fragestellungen und dürfte insbesondere innerhalb der geschützten Baugruppen (OSA) und den sensiblen Ortsgebieten (OSB) gemäss Schutzverordnung von Bedeutung sein.

Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung sieht das neue Baureglement vor, dass Rekurse gegen Entscheide der BPK direkt beim Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen erhoben werden können und nicht zuerst durch den Gemeinderat zu behandeln sind.

4.3 Raumplanung

4.3.1 Information und Mitwirkung

Im Sinne des revidierten RPG und des PBG kommt der Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei Planungsvorhaben eine zunehmend grosse Bedeutung zu. So wird im Baureglement neu festgeschrieben, dass der Gemeinderat bei Erlass und Änderung des kommunalen Richtplans, von Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen eine der

Bedeutung und der Auswirkungen des Planerlasses angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung durchzuführen hat.

4.3.2 Zoneneinteilung

Die heutigen Nutzungszonen werden an das neue PBG angepasst. Die Zuordnung entspricht den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung.

Rechtskräftiges Baureglement		Neues Baureglement	
Bauzonen:			
WE	Wohnzone 1 Vollgeschoss	W9.5	Wohnzone
W2	Wohnzone 2 Vollgeschosse	W11.0	Wohnzone
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse	W13.5	Wohnzone
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse	W16.0	Wohnzone
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone 2 Vollgeschosse	WG11.0	Wohn-/Gewerbezone
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone 3 Vollgeschosse	WG13.5	Wohn-/Gewerbezone
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone 4 Vollgeschosse	WG16.0	Wohn-/Gewerbezone
GI3	Gewerbe-Industrie-Zone	A13.5	Arbeitszone
GI4	Gewerbe-Industrie-Zone	A16.5	Arbeitszone
I	Industriezone	A20.0	Arbeitszone
Dk2	Dorfkernzone	K12.5	Kernzone
Dk3	Dorfkernzone	K15.0	Kernzone
K3	Kernzone	K16.0	Kernzone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Iz	Intensiverholungszone T: Tiergesundheitszentrum	I	Intensiverholungszone S: Sport TP: Tiergesundheit und Pferdesport
G	Grünzone GE: Erholung	FiB*	Freihaltezone (innerhalb Bauzone)
		SiB*	Schutzzone (innerhalb Bauzone)
Nichtbauzonen:			
G	Grünzone GF: Freihaltung, GG: Grundwasserschutz GN: Naturschutz	FaB*	Freihaltezone (ausserhalb Bauzone)
		SaB*	Schutzzone (ausserhalb Bauzone)
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
UeG	Übriges Gemeindegebiet		

*) Die Zuordnung der bisherigen Grünzonen (innerhalb bzw. ausserhalb der Bauzone) zu den neuen Freihalte- bzw. Schutzzone (innerhalb bzw. ausserhalb Bauzone) erfolgt einzelfallweise aufgrund der jeweiligen Zweckbestimmung und Lage der einzelnen Flächen. Näheres dazu vgl. Kap. 5.2.3 (Zonenplan: Umgang mit bisherigen Grünzonen).

Aufgrund der Neugliederung des Baureglements wird die Zoneneinteilung nicht im Kapitel "Raumplanung" sondern im Kapitel "Erstellung von Bauten und Anlagen" im Rahmen der

Regelbaumass-Tabelle (Art. 13 BauR: Massangaben und Abstände für Hauptbauten) aufgeführt (vgl. Kap. 4.4.2 dieses Berichts). Unter Raumplanung werden lediglich ergänzende, qualitative Bestimmungen für einzelne Zonen formuliert, das heisst für die Wohnzone (-> Ausschluss Mobilfunkanlagen) und die Kernzone (gestalterische Anforderungen).

Heute bestehen neben der Kernzone (K) zusätzlich zwei Dorfkernzonen (Dk2 und Dk3). Letztere werden mit der vorliegenden Revision aufgehoben. Ausführungen hierzu wie auch zu weiteren Neuerungen betreffend Zonen finden sich unter "Zonenplan" (Umzonungen) in Kap. 5.2.

4.3.3 Sondernutzungspläne

Um mit einem Sondernutzungsplan eine Mehrnutzung bzw. eine dichtere oder spezielle bauliche Nutzung im Vergleich zur Regelbauweise zu ermöglichen, sind durch die entsprechende Überbauung weiterhin verschiedene Qualitätsanforderungen zu erfüllen. Diese Kriterien sind in Art. 17 – in einer im Vergleich zum rechtskräftigen Baureglement aktualisierten Formulierung – aufgezählt. Diese Bestimmung schliesst an die Anforderung von Art. 25 PBG für eine höhere bauliche Dichte an. Die einzelnen Gebiete mit Pflicht zur Erstellung eines Sondernutzungsplans (inkl. Zweckbezeichnung) werden in Kap. 5.4.2 thematisiert.

4.4 Nutzungs- und Bauvorschriften

4.4.1 Erschliessung und Ausstattung

Zu diesen Aspekten bringt das neue Recht keine wesentlichen Änderungen. Die Regelung von Ausfahrten, Vorplätzen und Garagen, Abstellplätzen für Fahrzeuge, Spielplätzen und Begegnungsbereichen sowie Ersatzabgaben bleibt weitgehend unverändert.

Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder (neu) wie auch die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nicht mehr aus der daran geknüpften anrechenbaren Geschossfläche (aGF) abgeleitet werden. Deshalb wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die "Geschossfläche" eingeführt (Art. 12 BauR), die sich an der Definition der Bruttogeschossfläche (BGF) der VSS-Norm für die Parkfelder-Angebotsberechnung (VSS 40 281) orientiert. Dies macht Sinn, da sich die Bedarfsermittlung bei verschiedenen Nutzungen neu an den heute gültigen VSS-Normen orientiert. Lediglich für die Wohnnutzung werden im Baureglement weiterhin gemeindespezifische Bedarfswerte definiert. Die Ersatzabgabe für nicht realisierte Parkplätze wird unter Berücksichtigung des heutigen Kostenniveaus angemessen erhöht.

4.4.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr.

Um dazu eine Übersicht zu bieten, wird der massgebliche Auszug aus dem PBG dem Baureglement in dessen Anhang beigelegt. Dies betrifft vor allem:

- Grenzabstand und Gebäudeabstand
- Gesamt- und Gebäudehöhe
- Definition des Dachraums
- Gebäudelänge und -breite
- Klein-, An- und Vorbauten sowie Dachvorsprünge
- Niveaupunkt und massgebendes Terrain

Durch die Liberalisierung der Bauvorschriften im PBG fallen im neuen Baureglement die Geschosszahl, der grosse Grenzabstand und der Mehrlängenzuschlag weg.

• Regelbaumass-Tabelle

Die Masse für die einzelnen Zonen sind, unter Berücksichtigung der neuen Begriffe und Messweisen sowie des Zonenkatalogs gemäss PBG, der gewisse Umzonungen erforderlich macht, gesamthaft überprüft worden. Aufgrund der bisher weitgehend positiven Erfahrungen der Baubehörde und der Bauverwaltung mit den Massen des rechtskräftigen Baureglements drängen sich nur vereinzelte Anpassungen auf. Dies auch aufgrund der allgemeinen Auffassung des Gemeinderats, dass grosse Teile der heutigen Bebauungsstruktur keiner wesentlichen Änderung bedürfen und somit die bisherigen Regelbauvorschriften wie auch die Baupraxis nur punktuell angepasst werden sollen. Im Sinne einer ausgewogenen Mischung zwischen Erhaltung bisheriger Strukturen und Bautypologien sowie der Ermöglichung baulicher Erweiterungen und Erneuerungen (-> Innenentwicklung) wird grösstenteils an der bisherigen Regelungsdichte festgehalten. Eine Beschränkung auf die gemäss PBG bei allen Zonen minimal festzulegenden Masse für den Grenzabstand, den Gebäudeabstand und die Gesamthöhe erachtet der Gemeinderat als nicht ausreichend zur Erhaltung und Förderung einer ortsbaulich hohen Qualität.

Grenz- und Gebäudeabstand:

Die bisherigen Werte des kleinen Grenzabstands werden übernommen. Eine Ausnahme bilden basierend auf dem Musterbaureglement die Arbeitszonen. Für diese gelten neu 3.0 m anstatt bisher 5.0 m Grenzabstand, wobei gegenüber den Wohnzonen mit ihren empfindlichen Nutzungen das neue Mass um 3.0 m zu erhöhen ist. Ausserdem muss in den Arbeitszonen als Gebäudeabstand nicht wie sonst üblich der doppelte kleine Grenzabstand eingehalten werden, sondern es gelten jeweils 8.0 m.

Gesamthöhe:

Der bisherige Begriff "Firsthöhe" wird durch die "Gesamthöhe" abgelöst. Die entsprechenden Masse werden aus dem rechtskräftigen Baureglement übernommen. Neu wird auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Intensiverholungszone ein Mass eingeführt: 20.0 m (OeBA; entspricht ca. 5-6 Geschossen) bzw. 13.5 m (I).

Dachraum:

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der mit 1/2 festgelegte Bruchteil je Fassadenabschnitt bedeutet, dass bis zur Hälfte des jeweiligen Abschnitts (i.d.R. Fassadenlänge) Dachaufbauten wie (Schlepp-)Gauben, Lukarnen etc. erlaubt sind und bis an die

Fassadenflucht reichen dürfen. Im Vergleich zum bestehenden Baureglement (max. 1/3 der Fassadenlänge) bedeutet dies eine Flexibilisierung.

Baumassenziffer (BMZ):

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird mit dem neuen PBG abgeschafft. Den Gemeinden steht die Möglichkeit zu, als Nutzungsziffer ersatzweise die Baumassenziffer (BMZ) einzuführen. Im Sinne der erwähnten Haltung des Gemeinderats zur weitgehenden Beibehaltung der bisherigen Regelungsdichte wird in Oberuzwil die Baumassenziffer eingeführt. Wie bisher beschränkt sich die Nutzungsziffer auf die Wohnzonen (W) sowie die Wohn-/Gewerbezone (WG). Zur Bestimmung zweckmässiger BMZ-Werte wurden in einem GIS-basierten 3D-Modell in Zusammenarbeit mit der Firma Geoinfo AG verschiedene Auswertungen und Visualisierungen erstellt, die anschliessend diskutiert und beurteilt worden sind. Dabei hat sich ein für alle 7 Zonen einheitlicher Umrechnungsfaktor (AZ -> BMZ) von 4.0 als zweckmässig herausgestellt. Diese einfache Umrechnung ist vergleichbar mit den Erfahrungen aus anderen Gemeinden im Kanton.

Zonen- bezeichnung bestehend	Zonen- bezeichnung neu	AZ (bestehendes BauR)	Faktor	BMZ (neues BauR)
WE	W9.5	0.40	4.0	1.6
W2	W11.0	0.50	4.0	2.0
W3	W13.5	0.65	4.0	2.6
W4	W16.0	0.75	4.0	3.0
WG2	WG11.0	0.60*	4.0	2.4 / 2.7 ³
WG3	WG13.5	0.75*	4.0	3.0 / 3.3 ³
WG4	WG16.0	0.85*	4.0	3.4 / 3.7 ³

*) mittlerer der drei nutzungsabhängigen Werte

Herleitung der Werte für die Baumassenziffer (BMZ)

Für alle Wohn- bzw. Wohn-/Gewerbezone sieht das neue Baureglement Nutzungsboni vor. Zum einen soll ein genügend grosser Spielraum zur Erstellung von Sattel- und Walmdächern geschaffen werden, damit diese Dachformen keine Benachteiligung gegenüber Flachdächern erfahren. Zum anderen wird durch einen Bonus für Tiefgaragen ein Anreiz geschaffen, dass diese auch in Hanglagen erstellt werden können und nicht auf die Erstellung von offenen Parkplätzen ausgewichen wird.

Für die Wohn-/Gewerbezone werden in Anlehnung an das bestehende Baureglement je nach Anteil der dauernden gewerblichen Nutzung unterschiedliche BMZ-Werte festgelegt. Diese Regelung schafft einen "Gewerbebonus" (vgl. Fussnote 3). In Anbetracht des schwie-

³ Diese zweite Zahl, die bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten mit dauerndem gewerblichem Anteil (Geschossfläche) von mindestens 25% sowie reinen Gewerbebauten zur Anwendung kommt, ist jeweils 10% höher (gerundet) als die erste Zahl.

rigen wirtschaftlichen Umfelds für das Gewerbe wird für diese Nutzung eine Standortgunst geschaffen. Damit soll in diesen Mischzonen ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen gefördert werden.

Zusammenfassung:

Eine tabellarische Gesamtübersicht der bestehenden im Vergleich zu den neuen Regelbau-massen für alle Zonen findet sich in Anhang 1 dieses Berichts.

- Klein- und Anbauten sowie geringfügige Kleinbauten

Die Definition von Nebenbauten bzw. Kleinbauten und Anbauten wurde in das kantonale Recht übernommen, wobei der Begriff "Nebenbauten" durch "Kleinbauten" ersetzt worden ist. Im Gegensatz zu den bisherigen Nebenbauten dürfen Kleinbauten bewohnt sein. Die durch die Gemeinde festzulegenden Masse für Klein- und Anbauten entsprechen den bisher gelten-den Massen. So genannte "Geringfügige Kleinbauten" (unbeheizt, Grundfläche max. 10 m², Gesamthöhe max. 2.5 m), die keiner Baubewilligung bedürfen (vgl. Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG), können bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden. Diese Regelung ist namentlich bei Garten-häuschen, Fahrradunterständen, Hundehütten etc. zweckmässig.

- Sicherheitsanforderungen

Die bisherigen Bestimmungen zur Wohnhygiene – bspw. Mindesthöhe und -grundfläche von Wohnzimmern, Mindestmass der Belichtung usw. – hat der Kanton ebenfalls aus dem Katalog der Bauvorschriften gemäss PBG gestrichen. Es werden im Baureglement deshalb nur noch die Sicherheitsanforderungen geregelt. Es handelt sich dabei um die wesentlichen Elemente von Feuerschutz, Absturzsicherungen und Schneefangvorrichtungen.

4.5 Gebühren

Die Zuständigkeit für die Erhebung von Gebühren durch den Gemeinderat sowie die Bau- und Planungskommission für ihre Tätigkeiten und Amtshandlungen ist in Art. 23 BauR enthalten. Rechtliche Grundlage dafür bilden das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), die Verwaltungsverfahrensverordnung (VRV), der Gebührentarif für die Staats- und Gemeindever-waltung (GebT) sowie verschiedene Bestimmungen des PBG.

5 Zonenplan

5.1 Allgemeines

Der revidierte Zonenplan entspricht den Anforderungen des neuen PBG. Die Zuordnung der heutigen Nutzungszonen entspricht den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung (Kanton bzw. Bund). Die teilweise neuen Zonenbezeichnungen bzw. die Zuweisung der bisherigen zu den neuen Zonen sind aus der Tabelle in Kap. 4.3.2 ersichtlich. In darstellerischer Hinsicht ergeben sich aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben im Zonenplan einige Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan, indem beispielsweise die bisherige vertikale Schraffur (zweifärbig, vgl. Abb. 9a) bei den Wohn-/Gewerbezone wegfällt.

5.2 Umzonungen

5.2.1 Aufhebung der Dorfkernzone

Heute bestehen neben der Kernzone (K) zwei Dorfkernzone (Dk2 und Dk3). Bereits im alten Baugesetz (06.06.1972) wurde in der Zweckbestimmung festgelegt, dass Kernzone bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion umfassen. Mit der Revision der Schutzverordnung Ende 2013 wurden die im Baureglement zur Dorfkernzone formulierten Anliegen zur gestalterischen Anpassung von Bauten und der Umgebung an die "dörfliche Bauweise" umfassend geregelt. Die in der Schutzverordnung betreffend Ortsbildschutz bezeichneten geschützten Baugruppen (OSA) und die sensiblen Ortsgebiete (OSB) decken den Grossteil der Flächen mit Dk2 und Dk3 gemäss Nutzungsplanung ab. Die Prüfung zur Aufhebung der Dorfkernzone ist daher seit längerem angezeigt.

Das neue PBG sieht keine Dorfkernzone vor. Es drängt sich somit eine Umzonung in eine sachlich möglichst ähnliche Zone auf. In Frage kommen namentlich die Kernzone und die Wohn-/Gewerbezone. Charakteristisch für die bisherigen Dorfkernzone sind ihre kompakte Siedlungsstruktur. Diesem Umstand trägt die bestehende Regelbauweise der Dk2 und Dk3 mit eher geringem Grenzabstand Rechnung (Dk2: 4.0 m ↔ WG2: 4.5 m; Dk3: 4.0 m ↔ WG3: 5.0 m). Um den Siedlungscharakter dauerhaft zu erhalten bzw. zu fördern wird die Schaffung zweier neuer Kernzone mit den Regelbaumassen der bisherigen Dk2 / Dk3 als zielführend erachtet. Somit wird aus der Dk2 eine K12.5, aus der Dk3 eine K15.0 (Details vgl. Anhang 1, Vergleich Regelbaumasse bestehend-neu). Die damit verbundenen Umzonungen, welche für die jeweiligen Grundeigentümer materiell keine Veränderung bedeuten, betreffen einen grossen Teil des zentralen Oberuzwiler Dorfgebiets (vgl. Abb. 9b). Im Weiteren sind die historisch gewachsenen Dorfsteile von Bichwil, Buechen und Wilen betroffen, wie auch die gesamte Bauzone Riggenschwils.

Bereiche innerhalb des Zentrumsgebiets gemäss neuem Richtplan (vgl. Kap. 3.3.2), in denen eine relativ dichte Bebauung ermöglicht werden soll, werden der Kernzone K16.0 zugewiesen

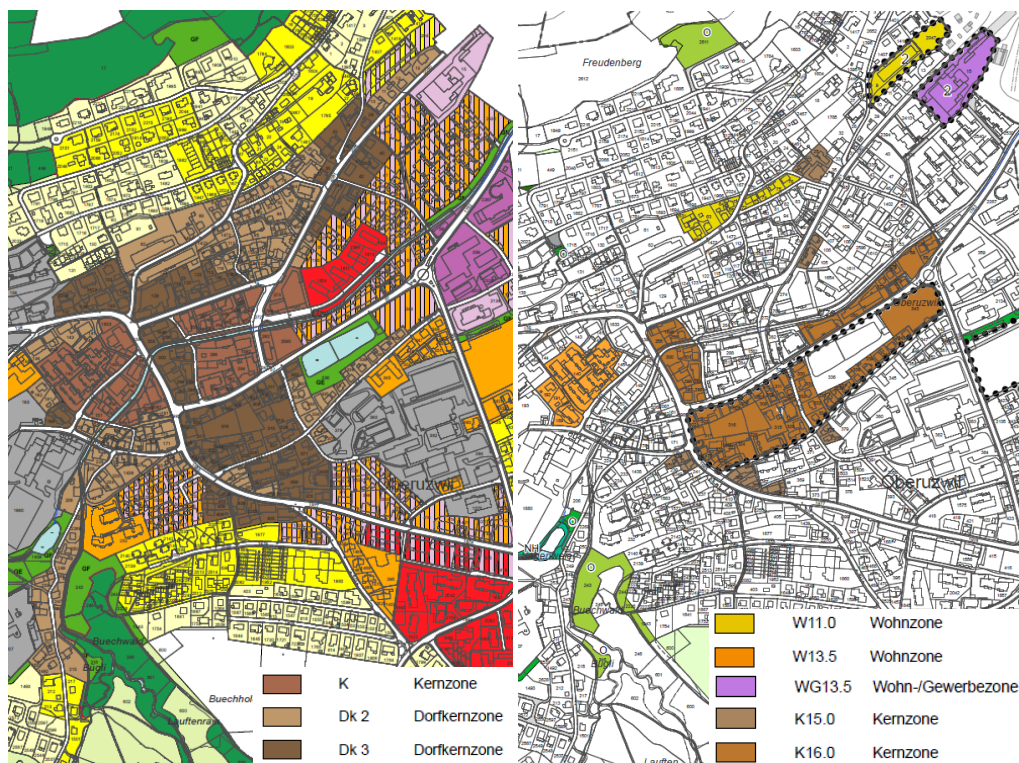


Abb. 9: a) rechtskräftiger Zonenplan

b) Zonenplan-Änderungen

Einzelfallweise werden Bereiche, welche heute durch reine Wohnnutzungen geprägt sind, von der Dk2 bzw. Dk3 in die entsprechende Wohnzone umgezont:

- W11.0: Bereich Freudenbergstrasse (Nrn. 3,5,7,9), Sonneggstrasse (Nrn.1,3,5,7,9,11)
- W13.5: Bereich Schützengartenstrasse (Nrn.10,12,14,16,18), Zweitengässli (Nrn. 1,5,7)

In diesen Bereichen ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens davon auszugehen, dass keine bestehenden Überschreitungen der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vorliegen. Daher ist es im Sinne der Bewohner angezeigt, dass die Empfindlichkeitsstufe (ES) von III (Dorfkernzone) auf II (Wohnzone) herabgesetzt und somit weniger Lärm zugelassen wird (tiefere Grenzwerte Tag/Nacht als bisher).

In den von der Dorfkernezone in die Wohnzone bzw. Kernzone umzuzonenden Bereichen sind damit gewisse Anpassungen der Regelbauweise verbunden (vgl. Kap. 4.4.2 bzw. Anhang 1). Für die betroffenen Grundeigentümer können sich dabei einzelne Vor- bzw. Nachteile ergeben, wobei insgesamt die baurechtlichen Vor- und Nachteile ausgewogen sind. Generell ist darauf hinzuweisen, dass für alle bestehenden Bauten und Anlagen die Bestandesgarantie gilt (vgl. Art. 109+110 PBG). Insbesondere haben die Abklärungen bezüglich Baumassenziffer (BMZ) mit Unterstützung eines GIS-basierten 3D-Modells (Geoinfo AG) ergeben, dass in den neu von der BMZ betroffenen Bereichen (neue Wohnzonen) genügend Spielraum für Umbauten, bauliche Erweiterungen und (verdichtete) Neuüberbauungen besteht.

Zusammenfassend führt die notwendige Aufhebung der Dorfkernzonen (Dk2/Dk3) zu einer zweckmässigen, lokalräumlich abgestimmten Zuweisung neuer Zonen. Den Anliegen des Ortsbildschutzes, der Siedlungsentwicklung nach innen wie auch der Eigentümer von Liegenschaften wird bestmöglich Rechnung getragen.

5.2.2 Umzonung im Bereich des Bahnhofs

Die Parzelle Nr. 15, welche ursprünglich den nördlichen Abschluss des Firmenareals der Heer AG bildete, liegt als räumlich isolierte Gewerbe- und Industriezone in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Uzwil und wird heute überwiegend gewerblich genutzt. Der Grundeigentümer prüft derzeit verschiedene Optionen für das 8'035 m² grosse Grundstück. Im Rahmen der Ortsplanung stellt sich somit die Frage, welche Vorgaben für eine Um-/Neunutzung des Areals aus öffentlicher Sicht zweckmässig sind.

Das Grundstück liegt bezüglich des regionalen Verkehrsknotenpunkts Bahnhof Uzwil äusserst zentral (ÖV-Gütekategorie B), was eine hohe Attraktivität sowohl für Wohn- wie auch Zentrumsnutzungen (Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen etc.) ergibt. Eine Umzonung in eine Mischzone schafft Flexibilität bezüglich dem zukünftigen Nutzungsmix, berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Gemeinde bestmöglich und ist daher aus raumplanerischen Überlegungen zu favorisieren. Demgegenüber wird die bestehende Gewerbe-Industriezone aus heutiger Sicht dem zentralen Standort nicht (mehr) gerecht; Gewerbe- bzw. Industriebetriebe verursachen häufig viel (LKW-)Verkehr und Emissionen (Lärm, Gerüche etc.) und sind auch städtebaulich unpassend neben einem belebten, attraktiven Regionalzentrum wie im vorliegenden Fall der Bahnhof Uzwil. Zudem müsste aufgrund der steilen Topografie eine rationelle Erschliessung für neue Gewerbe-Industriebetriebe talseitig (aus Südosten) erfolgen, was mit der dortigen Wohnnutzung («Heerpark») nicht vereinbar ist. Aus diesen Gründen wird die Parzelle Nr. 15 unter Berücksichtigung der bisherigen Dreigeschossigkeit (GI3) neu der Wohn-/Gewerbezone WG13.5 zugewiesen. Gleichzeitig erfolgt die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Abb. 9b bzw. Kap. 5.4.2). Damit können die aus öffentlicher Sicht hohen Anforderungen an eine Neuüberbauung an dieser zentralen Lage bzw. als «Eingangstor» an der Bahnhofstrasse zur Gemeinde Oberuzwil eingefordert werden, was einer zentralen Vorgabe für grössere Areale ("Vorranggebiete") gemäss Agglomerationsprogramm Wil 4. Generation (Massnahme S 2.2 Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen) entspricht. Im Rahmen des Sondernutzungsplans sind teilweise auch viergeschossige Gebäude denkbar, sofern gesamthaft eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität realisiert wird (vgl. Art. 25 PBG).

Für Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen sind ausserdem die Voraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S12) zu erfüllen. Diese Vorgaben können weitgehend erfüllt werden: Mittels Aussage im kommunalen Richtplan (Beschluss S 2.2.2) und Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan wird eine angemessene Dichte (mind. 90 Einwohner/ha) angestrebt. Eine gute ÖV-Erschliessung ist aufgrund der zentralen Lage garantiert. Im Weiteren ist sicherzustellen, dass durch die Umzonung keine Ersatzeinzonungen von Arbeitszonen am Siedlungsrand ausgelöst werden. Wie bereits erwähnt ist eine Ansiedlung von Gewerbe-/Industriebetrieben aufgrund der Emissionen, der ungünstigen Topografie / Erschliessbarkeit wie auch der städtebaulichen Aspekte an diesem

Standort sehr ungeeignet. Die im Gebiet Städeli West beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Arbeitszone für Industriebetriebe (vgl. Kap. 5.3.4) stellt somit keine Ersatzeinzonung für die Umzonung im Bereich Bahnhof dar. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die vorliegende Umzonung von der GI in die WG die gesamthaften Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen abnehmen. Insgesamt bestehen aus Sicht des Gemeinderats innerhalb der Arbeitszonen und der Mischzonen aber mittel- bis langfristig genügend gewerbliche Reserven.

Der mit dieser Umzonungsabsicht verbundene Antrag zur Änderung der Nutzung des Siedlungsgebiets im kant. Richtplan – Arbeitsnutzung zu Wohn- und Mischnutzung – wurde vom Kanton gutgeheissen (vgl. Richtplan-Anpassung 21).

5.2.3 Umgang mit bisherigen Grünzonen

Der Begriff "Grünzone" existiert im neuen PBG nicht mehr. So werden Grünzonen mit der Revision in Freihalte- oder Schutzzonen überführt. Gemäss den Anforderungen des PBG und den Vorgaben des kantonalen Datenmodells wird wie bei den bisherigen Grünzonen eine Zweckzuweisung vorgenommen. Generell geniessen die Gemeinden bezüglich Ausscheidung und Zweckbezeichnung der Freihalte- und Schutzzonen einen planerischen Ermessensspielraum. Für die Gemeinde Oberuzwil erfolgt die Überführung der einzelnen Flächen gemäss folgender Systematik:

Grünzone, bisher		Freihaltezone (F) / Schutzzone (S), neu	
Kürzel: Zweckbezeichnung:		Kürzel: Zweckbezeichnung:	
GE	Erholung	FiB O	Ortsplanung
GE P	Pferdesport	FiB SF	Sport und Freizeit
GF	Freihaltung	FiB O	Ortsplanung
		SiB NH	Natur- und Heimatschutz
		FaB O	Ortsplanung
GN	Naturschutz	SiB G	Gewässerschutz
		SaB NH	Natur- und Heimatschutz
GG	Grundwasserschutz	SaB G	Gewässerschutz

innerhalb Bauzone (iB)

ausserhalb Bauzone (aB)

Im erläuternden Plan "Zonenplan: Änderungen" sind nur diejenigen neuen Zonenzuweisungen (Umzonungen) aufgeführt, welche einer materiellen Änderung entsprechen. Bei der Überführung der bisherigen Grünzone GF in die Freihaltezone FiB O / FaB O bzw. SiB NH handelt es sich gemäss den neu formulierten Zonenbestimmungen im PBG immer um eine materielle Zonenplanänderung. Die Flächen mit FiB O und die SiB NH (bisher GF) werden neu der Bau-

zone zugewiesen, da sie bereits bisher (fast) vollständig von Bauzonen umgeben waren.⁴ Dasselbe gilt für die SiB G (bisher GN), die zum Schutz des Uferstreifens entlang der Uze im Bereich des Heer-Areals dient.

Die bisherigen Grünzonen Naturschutz GN betreffen mehrheitlich Flächen, welche mit der rechtskräftigen Schutzverordnung korrespondieren. Ein Vergleich der räumlichen Abgrenzung der einzelnen Flächen ergibt jedoch oft Differenzen zwischen dem rechtskräftigen Zonenplan und der Schutzverordnung. Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans (Anfangs 90-er Jahre) ist deutlich älter als die rechtskräftige Schutzverordnung (2013) und bei letzterer hat eine genaue Lokalisierung der Flächen mit Feldbegehungen vor Ort stattgefunden. Für die vorliegende Revision werden die Abgrenzungen daher aus der Schutzverordnung übernommen, was zu diversen kleineren Flächenanpassungen im Zonenplan führt. Zu erwähnen ist beispielsweise das Umfeld des Bettenauer Weihers inklusive Schorenriet. Die einzelnen Flächen werden aufgrund des Schutzcharakters neu der Schutzzone SaB NH zugewiesen (Ausnahme: neues Waldareal, vgl. Kap. 5.4.4). Im Zonenplan nicht als Schutzzone SaB NH aufgeführt sind die Naturschutzflächen innerhalb des Perimeters der gemeindeübergreifenden Schutzverordnung Glatt-Wissenbach (v.a. Pufferflächen entlang der Glatt).⁵

5.2.4 Umgang mit bisherigen UeG-Flächen

Die Zonenart "übriges Gemeindegebiet" (UeG), die nach ständiger Rechtsprechung - mit gleicher Wirkung wie die Landwirtschaftszone - als Nichtbaugebiet gilt, gibt es im PBG nicht mehr. Somit ist das UeG im Rahmen der Nutzungsplan-Revision aufzuheben und in der Regel - sofern kein Bedarf ausgewiesen ist - in eine andere Nichtbauzone zu überführen. Generell haben gemäss der revidierten Raumplanungsgesetzgebung des Bundes die Kantone dafür zu sorgen, dass Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden (Art. 30 Abs. 1 RPG). In diesem Sinne werden die UeG-Flächen des rechtskräftigen Zonenplans überwiegend in die Landwirtschaftszone umgezont. Ausnahmen bilden die neu einzuzonenden Gebiete Morgen Nord, Sonnenhof (westliche Teilfläche), Städeli West und Suntenwis (südliche Teilfläche) sowie das im Richtplan weiterhin als Entwicklungsgebiet für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnete Gebiet Mäusliwis/Bächelacker. Letzteres wird der Freihaltezone ausserhalb Bauzone (FaB) mit Zweckbezeichnung Ortsplanung (O) zugewiesen.

⁴ Im Bereich des Sägeweiher wird die Abgrenzung der Fläche mit SiB NH (bisher GF) gegenüber der FiB O (bisher GE) auf Basis des aktuellen Projekts zur ökologischen Aufwertung des Weihers (vgl. Sondernutzungsplan "Fluetkanal und Sägeweiher" mit Festlegung des Gewässerraums mittels Baulinie; genehmigt am 14.04. 2020) etwas angepasst.

⁵ Eine Ausnahme bildet das Kleinseggenriet (Flachmoor F2 bzw. feuchte Magerwiese) im Bereich Berg südöstlich von Niederglatt, welches bereits im rechtskräftigen Zonenplan als GN bezeichnet ist. Die entsprechende Fläche wird im Zonenplan als SaB NH etwas vergrössert, damit sie mit der Ausdehnung des Kleinseggenriets gemäss Schutzverordnung Glatt-Wissenbach korrespondiert.

5.2.5 Weitere Umzonungen

Im Rahmen der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wurde festgelegt, dass die bisher isoliert als WG2 bezeichnete Fläche (2 Parzellen, davon eine unüberbaut) im unteren Bereich der Stutzenbühlstrasse einer reinen Wohnnutzung (mit gleichbleibender Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudelänge) zugeführt werden soll. Zu diesem Zweck erfolgt eine Umzonung von der WG2 in die neue W11.0.

Im Bereich südwestlich des Platanenhofs (Sonnenhofstrasse) entspricht die bestehende Zonierung nicht mit der heutigen Parzellen- bzw. Strassengrenze überein. Somit wird als Arrondierung der nördliche, strassenseitige Teil von Parz. 1452 und 1676 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in die angrenzende Wohnzone (W9.5) umgezont.

Auch am nördlichen Rand der Überbauung Schützengartenpark liegt heute eine minimale Diskrepanz (ca. 40 m²) zwischen der Parzellengrenze (Nr. 140/142) und der rechtskräftigen Zonengrenze (Dk2/K3) vor, welche zugunsten der Kernzone bereinigt wird.

5.3 Einzonungen

Das Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans (KRP) ist weitgehend identisch mit der rechtskräftigen Bauzone Oberuzwils. Als planerische Voraussetzung für die nachfolgend aufgeführten Einzonungen gilt daher, dass im KRP das Siedlungsgebiet entsprechend erweitert wird. Dieser Schritt ist nach einem vom Kanton genehmigten Ortsplanungsprozess mit strategischen Überlegungen zur Gemeinde - wie die vorliegende Ortsplanungsrevision Oberuzwil – im Rahmen einer Fortschreibung des KRP möglich, sofern die Gemeinde einen Kapazitätsindex grösser -2% aufweist (vgl. Koordinationsblatt S11 des KRP, Veränderung des Siedlungsgebiets).

Auf Basis einer Zusammenstellung der beabsichtigten Einzonungen hat die Gemeinde am 10. August 2020 dem Kanton (AREG) den Antrag zu Siedlungsgebietserweiterungen im KRP gestellt. Mit Schreiben vom 13. November 2020 teilte der Kanton mit, dass mit Ausnahme des Gebiets Städeli West alle beantragten Anpassungen des Siedlungsgebiets im KRP gutgeheissen werden.⁶ Am 15.08.2022 erfolgte die Genehmigung der diese Anpassungen enthaltenden Richtplan-Anpassung 21 durch den Bund.

5.3.1 Wohnzone (W13.5): Gebiet Morgen Nord

Es besteht die Absicht, eine Fläche von rund 7'060 m² angrenzend an die Bauzone (W3 bzw. neu W13.5) einzuzonen. Diese teilweise an die SBB-Bahnlinie grenzende Fläche wurde im

⁶ Bei den Gebieten Buechen (Ost) und Sonnenhof haben sich die im Jahr 2020 beantragten Einzonungsflächen als zu knapp bemessen herausgestellt. Somit hat die Gemeinde diese Flächen im Rahmen einer Zweitauflage des Zonenplans 2022 etwas vergrössert (vgl. Kap. 5.3.2, 5.3.6 und 11.2).

Jahr 2009 zur Kompensation einer Einzonung im Gebiet Zehntland (WE) ausgezont und dem UeG zugewiesen. Mit der beabsichtigten "Wieder-Einzonung" soll die Fläche für Wohnnutzungen mittlerer Dichte zur Verfügung stehen (W13.5). Für Einzonungen von Wohn- Misch-, und Kernzonen sind gemäss kantonalem Richtplan (KRP: Koordinationsblatt S12) mehrere Voraussetzungen zu erfüllen. Betreffend Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten zusätzlich die Anforderungen gemäss Agglomerationsprogramm Wil 4. Generation (AP 4; Massnahme S 1.1).

Voraussetzung für eine Einzonung gemäss KRP (bzw. AP 4)	Gebiet Morgen Nord
Bedarf Der 15-Jahres-Bedarf an Bauzonen darf nicht überschritten werden. Der Kapazitätsindex darf nicht unter -2% fallen.	erfüllt: Kapazitätsindex fällt von -0.4% auf -1.6%.
Innenentwicklungspotenziale berücksichtigen Bestehende Innenentwicklungspotenziale sind bei der Berechnung des Bedarfs zu berücksichtigen.	erfüllt (vgl. Bericht Siedlungsentwicklung nach innen)
Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen Die Erarbeitung eines Nachweises ist Voraussetzung und Beurteilungskriterium für eine Einzonung.	erfüllt (vgl. Bericht Siedlungsentwicklung nach innen)
Dichteanforderungen a) KRP In der neuen Wohn- und Mischzone muss mindestens die Mediandichte der entsprechenden Zone angestrebt werden. (Mediandichte der Zone W3 für urbane Verdichtungsräume: 102 E/ha) b) AP 4 Die Flächen sind so zu entwickeln, dass folgende Minstdichte sichergestellt ist: 75 E+B/ha in den Gemeinden mit kompakten Siedlungsräumen (...). Dieser Wert gilt auch für Oberuzwil, welches hinsichtlich der Siedlungsstruktur des Agglomerationsprogramms nicht dem Siedlungsraumtyp urbaner Raum zuzuordnen ist;	erfüllt: Die angestrebte Dichte beträgt rund 138 E/ha (analog der angrenzenden, eingezonten und ebenfalls unüberbauten W3-Fläche entlang der Morgenwiesstrasse)
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr • In urbanen Verdichtungsräumen gemäss Raumkonzept muss das Gebiet mindestens mit der öV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung) erschlossen sein. • Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden.	nicht erfüllt: Für die Fläche gilt die ÖV-Gütekategorie D, wobei ein Halbstundentakt sichergestellt ist (Postautolinie Uzwil-Oberuzwil-Flawil). Die Fläche liegt im weitgehend überbauten Gebiet. Die direkt angrenzende, eingezonte und ebenfalls unüberbaute Fläche entlang der Morgenwiesstrasse gilt als Vorranggebiet Innenentwicklung. Die neu einzuzonende Fläche schafft die Möglichkeit einer zusammenhängenden, einheitlichen Überbauung zwischen der Morgenstrasse und der Bahnlinie (vgl. genehmigter GP Morgen Nord).
Verfügbarkeit Die Verfügbarkeit des einzuzonenden Gebiets muss sichergestellt sein.	erfüllt: Die Fläche ist verfügbar (Eigentum der Gemeinde).

Wie die Tabelle zeigt, werden beim Gebiet Morgen Nord die Anforderungen gemäss KRP und AP4 erfüllt. Einzig die restriktiver als bisher formulierte Erschliessungsvorgabe gemäss revidiertem KRP (Anpassung Kapitel Mobilität und Siedlung; Erlass Regierungsrat St.Gallen Ende Juni 2022), die nach der öffentlichen Auflage des Zonenplans (Oktober 2021) in Kraft getreten ist, kann nicht eingehalten werden.

Jedoch ist mit dem im kommunalen Richtplan festgelegten Geh- und Radweg Rossmoos – Bahnhof Uzwil (Beschluss V 3.1.4, vgl. Abb. 10) eine schnelle, attraktive Verbindung für den Langsamverkehr geplant. Gemäss Vorgabe des Amts für öffentlicher Verkehr ist eine Einzonung nur möglich, sofern gleichzeitig die Auflage zur Errichtung einer neuen, niveaugleichen Geh- und Radwegverbindung zum Bahnhof Uzwil festgesetzt wird. Diese Auflage wird im Rahmen des kommunalen Richtplans behördenverbindlich umgesetzt (vgl. S 2.2.7).

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF), wie aus nachfolgender Abbildung (links) hervorgeht. Die Primarschule Oberuzwil liegt in rund 350 m Entfernung zum Gebiet Morgen Nord.

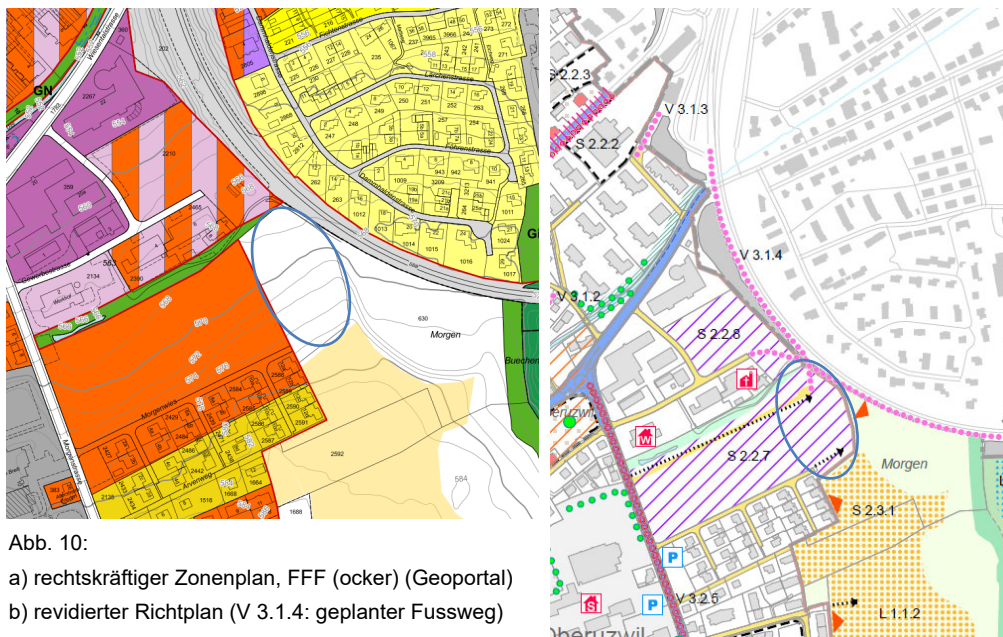


Abb. 10:

- a) rechtskräftiger Zonenplan, FFF (ocker) (Geoportal)
- b) revidierter Richtplan (V 3.1.4: geplanter Fussweg)

In Ergänzung zur eingezonten, unüberbauten W3-Fläche entlang der Morgenwiesstrasse wird für die neu einzuzonende Fläche eine Sondernutzungsplanpflicht (SNP P) festgelegt, um gesamthaft eine qualitativ hochstehende Überbauung und Umgebungsgestaltung sicherzustellen (beide Teilflächen gehören zur selben Parzelle: Nr. 361).

5.3.2 Kernzone (K12.5): Gebiet Buechen (Ost)

Betroffen sind zwei seit vielen Jahrzehnten überbaute, direkt an die Bauzone grenzende Parzellen (Nrn. 668, 2615, Gesamtfläche ca. 0.49 ha) unmittelbar an der Kantonsstrasse am Ortsausgang Richtung Flawil. Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt worden sind, konnten sie nicht wie die benachbarten Parzellen der Bauzone zugewiesen werden, sondern sind bis heute Bestandteil der Landwirtschaftszone.



Abb. 11: Ansicht Flawilerstrasse, Ortseingang mit bestehender Bebauung (eigene Aufnahme)

Die Grundstücke sind gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 2006) Teil eines alten Siedlungsbereichs bäuerlichen Ursprungs (Erhaltungsziel A). Die beiden darauf stehenden Wohnhäuser mit jeweils angebautem Stall gehören somit zu einer historisch gewachsenen Baugruppe bzw. einem Ortsbild von lokaler Bedeutung. Die Gebäude bilden von Flawil herkommend den Ortseingang von Buechen / Oberuzwil.

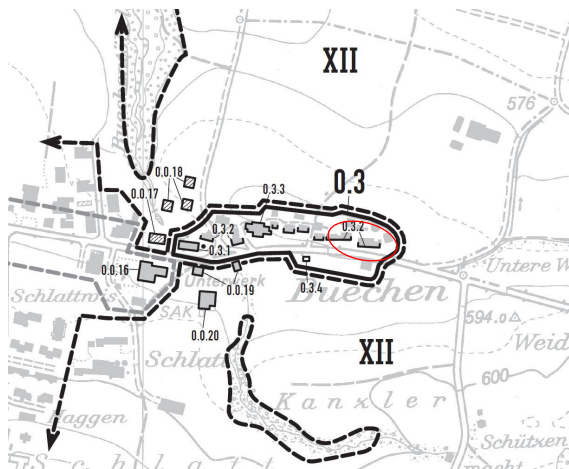


Abb. 12: ISOS Oberuzwil (2006)

Die Grundeigentümerschaft ist nicht mehr in der landwirtschaftlichen Produktion tätig bzw. es ist eine Integration in den Landwirtschaftsbetrieb "Im Zelgli" (Parz. 1854) geplant. Aufgrund der bereits realisierten (Parz. 2615) bzw. geplanten Aufhebung (Parz. 668) der landwirtschaftlichen Nutzung auf den beiden Parzellen ist eine Widmung als Landwirtschaftszone nicht mehr zukunftsfähig. Vielmehr ist eine Zuweisung zur Bauzone angezeigt. Damit kann dem erwähnten ortsbaulich-historischen Kontext (Teil einer historisch gewachsenen, zusammenhängenden Baugruppe) Rechnung getragen werden.



Abb. 13: Orthofoto mit Zonenplan (Geoportal)

Mit dieser punktuellen Einzonung möchte die Gemeinde Rechtssicherheit schaffen, damit die Grundeigentümer ihre nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Parzellen zukünftig gemäss den Bestimmungen für die westlich angrenzenden Parzellen (Bauzone) nutzen und Ersatzbauten errichten können.

Zur Sicherstellung der Bedeutung der bestehenden Bauten im ortsbaulichen Gesamtkontext wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Bei der beabsichtigten Errichtung von Ersatzbauten müssen die Anforderungen der Schutzverordnung⁷ wie auch des Lärmschutzes und der Erschliessung (Kantonsstrasse mit viel Verkehr) berücksichtigt werden. Daher fordert der Kanton im Rahmen der Ortsplanung die Erstellung eines architektonischen Konzepts und darauf basierende Verbindlichkeiten. Die Grundeigentümer haben sicherzustellen, dass Neubauten - unter Berücksichtigung der genannten drei Aspekte - eine hohe Qualität aufweisen. Zur

⁷ Die beiden Wohnhäuser mit angebauten Stallscheunen auf den Parzellen Nr. 2615 (Assek. Nr. 659/660) und 668 (Assek. Nr. 662/663) stehen unter Teilschutz (KOT: Kulturobjekte mit Teilschutz) gemäss Art. 6 Abs. 2 der Schutzverordnung. Aus diesem Grund ist vorgesehen, gleichzeitig mit der Inkraftsetzung des Sondernutzungsplans die beiden Gebäude aus der Schutzverordnung zu entlassen.

Wahrung der öffentlichen Interessen hat der Gemeinderat mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG abgeschlossen.

Zunächst wurde die neue Zonenabgrenzung gemäss kantonomer Vorgabe (vgl. Vorprüfungsbericht) eng am baulichen Bestand geführt. Konkret beschränkte sich die Einzonungsabsicht aus Rücksicht auf das historische Ortsbild auf eine Tiefe von 35 m, gemessen ab Strassenrand. Daraus ergibt sich eine Fläche von 3'140 m² (vgl. folgende Abb. links).



Abb. 14: Einzonungsfläche Buechen (Ost),
Vergleich Stand Auflage (23.09.2021, links) und Stand Änderungsauflage (21.03.2022, rechts)

Um einen konkreten Bebauungsvorschlag zu erarbeiten, der den hohen Anforderungen des Ortsbildschutzes, des Lärmschutzes wie auch der Erschliessung bestmöglich entspricht, wurde unter der Leitung des erfahrenen Architekten Bruno Bossart als Vertreter der Ortsbildkommission Oberuzwil ein Workshopverfahren durchgeführt. Detaillierte Erläuterungen aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht zum entsprechenden Vorgehen und Ergebnis inkl. Modell-Visualisierungen liegen diesem Bericht bei (Verfasser: Ortsbildkommission / B. Bossart, 24.03.2023).



Abb. 15: Bebauungsvorschlag; Ansicht aus Südosten, mit Betonung des Ortseingangs durch die neue Baumgruppe und Gebäude sowie die gegenüberliegende Remise (Modell 1:500, Bruno Bossart)

Neben dem Aspekt des Ortsbildes spielen die Vorgaben des Lärmschutzes eine zentrale Rolle für die Neubebauung. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Flawilerstrasse mit einem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 4'000 Fahrzeugen (Jahr 2018) ergibt sich gemäss Strassenlärmbelastungskataster des kantonalen Tiefbauamts ein Emissionswert von 72 dB(A) (Tag). Bei einer Einzonung müssen Neubauten die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einhalten (vgl. Art. 29 LSV). Diese betragen für die beabsichtigte Kernzone, welche der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist, 60 dB(A) (Tag) bzw. 50 dB(A) (Nacht). Um die gemäss Rücksprache mit dem Amt für Umwelt ausnahmslos geltenden Lärmwerte einhalten zu können, müssen die Neubauten im Vergleich zu den Bestandesbauten deutlich von der Strasse zurückversetzt werden. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Loggien und Laubengänge / Balkone in den Obergeschossen, was als gestalterische Massnahme gemäss Art. 29 LSV gilt und eine Pegelreduktion von 2.5 dB(A) bewirkt⁸, ergibt die vorliegende Lärmabschätzung (vgl. Tabelle Anhang 5) einen notwendigen Abstand der Gebäudefassade zur Strassenachse von 12 m. Dabei wird von einem DTV von ca. 4'200 Fahrzeugen/Tag⁹, einer Strassensteigung von 3.7% und einem Bebauungsgrad von 0.9 (Ermittlungsseite der Strasse) bzw. 0.2 (gegenüberliegende Seite) ausgegangen.

Der vorliegende Bebauungsvorschlag, der die Typologie des Ortsteils Buechen behutsam aufnimmt und weiterführt, beinhaltet auf der strassenabgewandten Seite der Hauptgebäude eine zweite Gebäudereihe mit schmalen, eingeschossigen 'Kleinbauten'¹⁰ für Velos bzw. als mögliche Überdachung einer Tiefgaragenrampe. Die Nordfassaden dieser Gebäude weisen exakt den vom Kanton vorgegebenen Abstand von 35 m ab Strassenrand auf. Da die Aufenthaltsqualität in den Vorgärten zwischen den Hauptgebäuden und der Strasse aufgrund der Lärmsituation beschränkt ist, wird eine zusätzliche Möglichkeit zur Nutzung von Gartenanlagen (Pflanzbeete, Sitzgelegenheiten etc.) auf der lärmabgewandten Nordseite der kleinen Bauten als essenziell für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität der zukünftigen Bewohnenden erachtet. Ein solcher Garten als private Nutzung innerhalb Bauzone bleibt auf eine angemessene Tiefe von 6 m begrenzt. Dieser Freiraum für die Erholung und den sozialen Austausch liegt in direkter Nachbarschaft zu ökologisch wertvollen Hochstamm-Obstbäumen (→Vernetzungsprojekt Uzwil / Oberuzwil / Jonschwil).



Abb. 16: Grünraum mit Hochstamm-Obstbäumen nördlich der bestehenden Gebäude und Erschliessungsflächen

⁸ Grundlage für die Berechnung der lärmreduzierenden Wirkung durch Loggien bzw. Laubengänge / Balkone bilden die Vorgaben des Berechnungswerkzeugs der interkantonalen Plattform "Bauen im Lärm" (www.bauen-im-laerm.ch).

⁹ DTV von 4'000 Fahrzeugen (Jahr 2018) + ca.1% Zunahme/Jahr -> ca. 4'200 Fz. im Jahr 2023).

¹⁰ Es handelt sich hier nicht um Kleinbauten im baurechtlichen Sinn, da die beabsichtigten Grundflächen grösser als 50 m² sind (Gebäudetiefe: max. 4 m). Gemäss Art. 18 Abs. 1 des neuen Baureglements dürfen Kleinbauten (vgl. Art. 74/80 PBG) eine Grundfläche von max. 50 m² aufweisen.

Zusammenfassend erweist sich ein zusätzlicher Landstreifen von ca. 530 m² (d.h. + 6 m Bautiefe) als notwendig, um den lärmschutzrechtlich erforderlichen Mindestabstand der Hauptbauten mit angemessener Gebäudetiefe – zuzüglich nördlich angrenzende Freifläche (Durchgang West-Ost), Kleinbaute und Gartenanlage – realisieren zu können. Der Gemeinderat ist im Nachgang zur öffentlichen Auflage der Ortsplanung zum Schluss gekommen, dass eine geringfügige Vergrösserung der Einzonungsfläche (+ ca. 530 m²) aus öffentlicher Sicht verhältnismässig und notwendig ist, um eine Entwicklung im Ortsteil Buechen – unter Berücksichtigung aller übergeordneten Aspekte – zu ermöglichen und den ansonsten absehbaren Zerfall der bestehenden Landwirtschaftsbauten zu verhindern. Es sollen somit 3'670 m² eingezont werden (vgl. Abb. 14 bzw. Kap. 11.2 Änderungsaufgabe).

In planerischer Hinsicht handelt es sich bei dieser Einzonung um einen Spezialfall: Ziel ist nicht die Schaffung von zusätzlichen Baulandreserven, sondern die Gewährleistung von Rechtssicherheit für die Grundeigentümer der seit Jahrzehnten bestehenden Gebäude. Vor diesem Hintergrund wird - im Unterschied zum Einzonungsbegehren im Gebiet Morgen Nord - auf eine tabellarische Aufstellung bezüglich Bauzonendimensionierung gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S12) verzichtet.

Bezugnehmend auf den kommunalen Richtplan ist zu erwähnen, dass mit der vorgesehenen Pflanzung einer Baumgruppe im östlichen Teilbereich der im Beschluss S 3.1.2 geforderten gestalterischen Aufwertung des Ortseingangs Buechen in hohem Mass Rechnung getragen wird. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass entlang der Flawilerstrasse bis unmittelbar zum Ortseingang bei Parzelle 668 in naher Zukunft das geplante Projekt "Geh- und Radweg Stadeli bis Schützenwachtstrasse" (kant. Tiefbauamt) umgesetzt werden soll.

Zu wesentlichen, übergeordneten raumplanerischen Themen wie Fruchtfolgeflächen, Geruchsemissionen (benachbarter Landwirtschaftsbetrieb "Im Zelgli"), Naturgefahren, Kataster der belasteten Standorte, NIS und Naturgefahren bestehen keinerlei Konflikte.

Als übergeordnete planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Einzonung gilt die Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan im Sinn einer Kleinstarrondierung (Erweiterung). Der Kanton hat einer Erweiterung des Siedlungsgebiets um 3'140 m² im Rahmen der Richtplan-Anpassung 21 am 08.02.2022 zugestimmt (Erlass Regierungsrat). Die Anpassung wurde durch den Bund am 15.08.2022 genehmigt. Der Gemeinderat beantragt dem AREG, die obgenannte zusätzliche Erweiterung der Einzonungsfläche auf 3'670 m² (d.h. 41 m Bautiefe) durch eine entsprechende Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan gutzuheissen (Fortschreibung; vgl. KRP S11).

5.3.3 Wohn-/Gewerbezone (WG11.0): Gebiet Suntenwis

Bereits vor Inkraftsetzung des kant. Baugesetzes 1972 bestand am Nordrand von Bichwil eine für gewerbliche Zwecke beanspruchte Abstellfläche (vgl. Abb. 17: nördlich des Feldwegs).



Abb. 17: Luftbild 1952
(swisstopo; Inventar Nr. 181655)

Diese Fläche wird bis heute gewerblich durch die angrenzende Firma KOWA Baumontagen AG genutzt, welche rund 50 Mitarbeitende beschäftigt. Für den Gewerbebetrieb weist die aufgeschüttete Fläche als Abstellmöglichkeit für diverse Maschinen und Fahrzeuge sowie zur Lagerung notwendiger Bauelemente eine wesentliche betriebliche Bedeutung auf.



Abb. 18: Orthofoto mit Zonenplan
(Geoportal)

Die betroffene Fläche ist im Zonenplan heute dem Übrigen Gemeindegebiet (UeG) zugewiesen. Da das Planungs- und Baugesetz (PBG) kein UeG mehr kennt, stellt sich die Frage der zukünftigen Zonenzuteilung. Die KOWA Baumontagen AG hat eine Einzonung der Fläche beantragt (WG11.0).

Aus öffentlicher Sicht ist die Einfügung der Abstellfläche ins Landschaftsbild nicht befriedigend. Deshalb beschränkt die Gemeinde die Einzonung auf den effektiv genutzten, südlichen Teil der UeG-Fläche (ca. 1'900 m², vgl. rote Umgrenzung in Abb. 18), während die nördliche durch Gebüsch bewachsene Hälfte der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Gleichzeitig mit der Zonenplanrevision wird die Gemeinde dem Grundeigentümer für die eingezonte Fläche

bauliche Einschränkungen sowie die Verpflichtung zu einer sorgfältigen Terraingestaltung und Umgebungspflege unter Berücksichtigung des Siedlungsrandes auferlegen (Nutzungseinschränkung). Eine Klassierung des in die Dorfstrasse einmündenden Feldwegs ist unter diesen Umständen nicht angezeigt, zumal dieser Weg nur ein Stallgebäude in der Landwirtschaftszone erschliesst.

Unter diesen Voraussetzungen kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass das Interesse zur Stützung des lokalen Gewerbes eine (Teil-)Einzonung der bestehenden UeG-Fläche rechtfertigt. Mitentscheidend ist insbesondere die Tatsache, dass hier bereits vor Inkrafttreten des Baugesetzes vor rund 50 Jahren eine gewerbliche Abstellfläche bestand.

5.3.4 Arbeitszone (A20.0): Gebiet Städeli West

Seit vielen Jahren verfolgt der Gemeinderat das Ziel, das Industriegebiet Städeli gegen Westen zu erweitern und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Die entsprechende Fläche von rund 1,23 ha ist deshalb im heute rechtskräftigen Zonenplan als "Übriges Gemeindegebiet" (UeG) im Sinne eines Bauentwicklungsgebiets bezeichnet und wird im kommunalen Richtplan entsprechend umschrieben

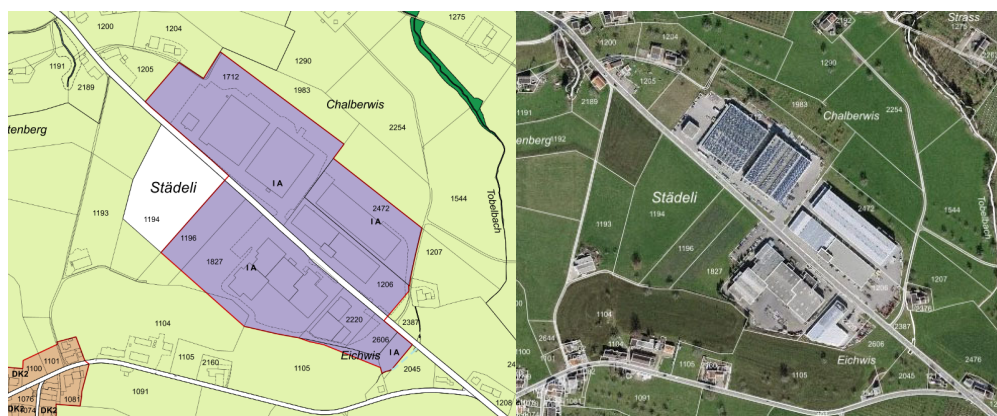


Abb. 19: a) rechtskräftiger Zonenplan

b) Orthofoto (Geoportal)

Nach mehreren Rücksprachen mit den Grundeigentümern, dem Kanton, der Regio Wil etc. (teilweise im Rahmen der Vorprüfung bzw. des Rechtsverfahrens) hat sich der Gemeinderat aus gesamtheitlicher kommunaler Perspektive dazu entschieden, das Gebiet Städeli West in die neu bezeichnete Arbeitszone A20.0 einzuzonen. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere folgende Gründe:

- grosses öffentliches Interesse der Gemeinde an der Entwicklung des Gebiets Städeli als der kommunale Industriestandort mit erheblichem Potenzial für lokal ausgerichtete Betriebe und als wichtiges Standbein für die wirtschaftliche Gesamtentwicklung Oberuzwils. Das Gebiet Städeli entspricht damit einem Arbeitsplatzgebiet von kommunaler Bedeutung (APG) gemäss kantonalem Richtplan. Ausführungen dazu inklusive Interessenabwägung finden sich in Kap. 6.2.4.

- lokal ausgerichteter Industriebetrieb mit konkreten Überbauungsabsichten zur Verlegung und Vergrößerung seines Firmenstandorts von Flawil ins Gebiet Städeli.
Die Firma Büchler Reinli + Spitzli AG hat einen Bericht im Sinn eines Bedarfsnachweises erarbeitet, der die Beweggründe für einen Neubau, eine Standortevaluation mit entsprechenden Kriterien und die damit verbundenen Vorzüge des Gebiets Städeli darlegt (vgl. Beilage zu diesem Bericht). Der Betrieb steht in engem Kontakt mit den verkaufswilligen Grundeigentümern. Die Gemeinde Oberuzwil hat im Zusammenhang mit der Einzonung einen verwaltungsrechtlichen Vertrag ausgearbeitet, der sowohl durch die heutigen Grundeigentümer Parz. 1194 wie auch den genannten Betrieb unterzeichnet worden ist.
- angemessene ÖV-Erschliessung zeitnah realistisch durch Erstellung einer neuen Bushaltestelle im Bereich Städeli (Linie Bhf. Uzwil - Bichwil - Oberuzwil - Bhf. Flawil) im Rahmen der beabsichtigten Sanierung des Einlenkers aus Richtung Riggenschwil in die Flawilerstrasse. Die für die Einzonung geforderte angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (vgl. kantonaler Richtplan: Koordinationsblatt S14) wird vorausschauend sichergestellt. Im Zusammenhang mit der seitens kantonales Tiefbauamt beabsichtigten Erstellung des Geh- und Radwegs Langacker bis Städeli inklusive einer baulichen Anpassung des Einlenkers der Dorfstrasse in die Flawilerstrasse¹¹ (vgl. Abb. 20) hat die Gemeinde beantragt, südöstlich des Industriegebiets eine neue Bushaltestelle zu errichten. Dies wird eine ÖV-Verbindung (Postauto) im Halbstundentakt vom Städeli Richtung Oberuzwil - Bahnhof Uzwil wie auch Richtung Flawil erlauben. Das neu eingezonte Areal (Parz. 1194) in Städeli West liegt ca. 350 m vom zukünftigen Standort dieser geplanten Haltestelle entfernt, was als angemessen zu betrachten ist.

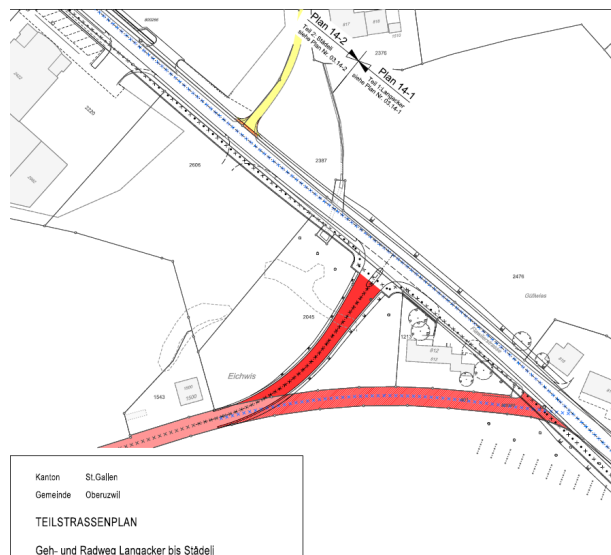


Abb. 20: Teilstrassenplan Geh- und Radweg Langacker bis Städeli (im Verfahren)

¹¹ Der entsprechende Teilstrassenplan Geh- und Radweg Langacker bis Städeli lag vom 29.01. bis zum 27.02.2020 öffentlich auf und befindet sich noch im Rechtsverfahren.

- Planbeständigkeit gemäss aktueller Rechtspraxis des Kantons: d.h. Teilzonenpläne für Einzonungen sind - Stand heute - in den nächsten ca. 10 Jahren kaum denkbar;

Ergänzend ist festzuhalten, dass das Gebiet weder in einer Grundwasserschutzzone liegt noch von Altlasten betroffen ist. Durch die Einzonung werden auch keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

5.3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA): Gebiet Mäusliwis

Bei der vor mehreren Jahren erfolgten Erweiterung des Freibads Ghürst Richtung Norden zur Ermöglichung zusätzlicher Freizeitangebote (Volleyballfeld etc.) erfolgte keine entsprechende Erweiterung der Bauzone. Im Sinne einer Arrondierung wird somit im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung ein rund 24 m breiter Landstreifen (bisher UeG; inklusive Flurweg) eingezont und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) angeglichen. Die Planungsgrundsätze für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 Abs. 4 RPG¹² werden berücksichtigt. Mit der genannten Freibad-Erweiterung wurde die Attraktivität dieser bei der Oberuzwiler Bevölkerung sehr beliebten Erholungseinrichtung gestärkt und den Bedürfnissen insbesondere der jungen Generation Rechnung getragen. Unter diesen Voraussetzungen erachtet der Gemeinderat eine Einzonung von rund 2'100 m² als verhältnismässig.

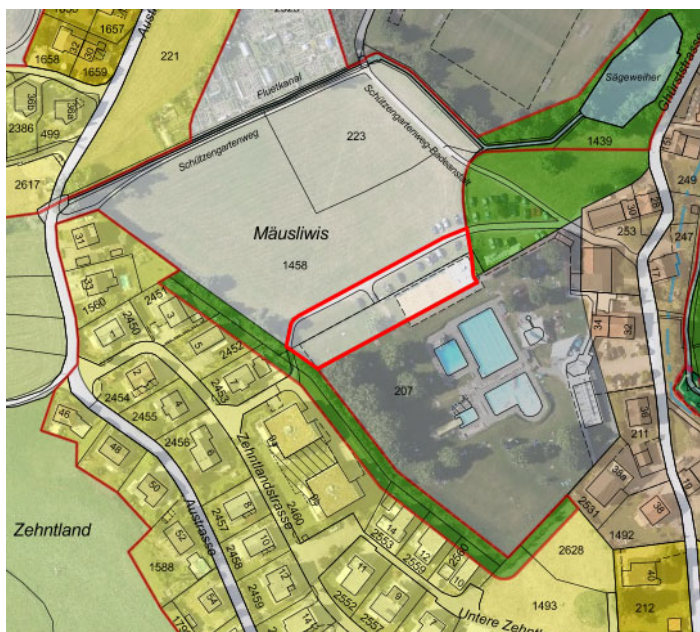


Abb. 21: Zonenplan, Orthofoto (Geoportal)

¹² Art. 3 Abs. 4 RPG:

Für die öffentlichen Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

5.3.6 Intensiverholungsgebiet Sonnenhof

In der IG Sporthallen Sonnenhof sind aktuell drei regional bzw. kommunal breit abgestützte Vereine vertreten. Es handelt sich um den Tennisclub Oberuzwil, den Badmintonclub Uzwil und das Budo Center Oberuzwil. Insgesamt vertreten diese drei Vereine mehr als 750 Mitglieder. Aufgrund der seit längerem bestehenden Platznot für Trainings, Turniere etc. an den bestehenden Standorten beabsichtigen die drei Vereine im Gebiet angrenzend an die bestehende Tennisanlage bzw. Militärpolizei (Altes Zeughaus) die Erstellung von Sporthallen. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens mit regionaler Ausstrahlung soll eine Fläche von 1.4 ha auf Parzelle Nr. 2097, die gemäss rechtskräftigem Zonenplan als "Übriges Gemeindegebiet" (UeG) gilt und heute landwirtschaftlich genutzt wird, in die Intensiverholungszone Sport (I S) eingezont werden. Die Politische Gemeinde Oberuzwil hat zu diesem Zweck mit den Grundeigentümern einen Vorvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag fällt nach 10 Jahren entschädigungslos dahin, falls die Einzonung nicht rechtskräftig wird.

Im Rahmen dieser Einzonung wird eine Sondernutzungsplan-Pflicht (SNP P) festgelegt. Der zu erarbeitende Sondernutzungsplan dient der Sicherstellung einer haushälterischen Bodennutzung (flächensparende kompakte Bauweise) sowie einer bedürfnisgerechten und effizienten Erschliessung mit öffentlichem Verkehr (ÖV), motorisiertem Individualverkehr (MIV) sowie Fuss- und Veloverkehr (FVV). Im Weiteren ist mit einer vorzüglichen auf das bauliche Konzept abgestimmten Freiraumgestaltung eine gute Einfügung ins Landschaftsbild zwischen den Wohngebieten Auwies / Bächelacker und dem Offenland Richtung Schorenriet sicherzustellen.

Der für die Einzonung erforderliche Bedarfsnachweis mit Standortevaluation und diversen thematischen Abklärungen liegt diesem Bericht bei. Die darin abgehandelte Interessenabwägung für die Einzonung thematisiert insbesondere den Aspekt Fruchtfolgeflächen (FFF), da es sich bei 90 % der Fläche um FFF handelt, was einer Kompensation bedarf.



Als übergeordnete planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Einzonung gilt die Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan. Der Kanton hat einer Erweiterung des Siedlungsgebiets um 1.0 ha im Rahmen der Richtplan-Anpassung 21 am 08.02.2022 zugestimmt (Erlass Regierungsrat). Die Anpassung wurde durch den Bund am 15.08.2022 genehmigt. Der Gemeinderat beantragt dem AREG, die obgenannte zusätzliche Erweiterung der Einzonungsfläche auf 1.4 ha durch eine entsprechende Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan gutzuheissen (Fortschreibung; vgl. KRP S11).

In Koordination mit der Einzonung Sonnenhof wird der kommunale Richtplan mit Festlegungen zu den erforderlichen planerischen Schritten und Nachweisen (u.a. Betriebskonzept) ergänzt. Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 3.3.2 b und im überarbeiteten Richtplan-Text (Beschluss S 2.2.12 Intensiverholungsgebiet Sonnenhof).

5.3.7 Arrondierungen

- Wohnzone: Bereich Rosenbühlstrasse

Im Sinne einer klar nachvollziehbaren Abgrenzung der Bauzone wird eine mit Büschen bewachsene Teilfläche von Parz. 1688 (Eigentum der Gemeinde), welche im rechtskräftigen Zonenplan als UeG gilt, der benachbarten W13.5 zugewiesen. Die Einzonung dieser Kleinstfläche von 70 m² berücksichtigt die bestehende Abgrenzung des Siedlungsgebiets gemäss kantonaalem Richtplan.

- Kernzone: Bereich Kirchstrasse Bichwil

Zur Ermöglichung einer besseren Bebaubarkeit unter Berücksichtigung des Bestands wird auf den Parzellen Nr. 709, 2517, 2518 und 2528 eine Arrondierung der Bauzonengrenze vorgenommen. Es erfolgt eine geringfügige Vergrösserung der Bauzone (K12.5) durch einen schmalen Landstreifen (388 m²) zulasten der Landwirtschaftszone.

- Wohn-/Gewerbezone: Bereich Chäsistrasse Bichwil

Auf Parz. 2642 unmittelbar westlich des Siedlungsgebiets von Bichwil ist der Rückbau einer Grundwasserpumpe (Quellwasser) erfolgt, da kein Bedarf mehr dafür besteht. Die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung kann langfristig sichergestellt werden. Da der unmittelbare Bereich der Grundwasserpumpe gemäss Zonenplan als Grünzone GG (Zweckbezeichnung: Grundwasserschutz) an der Bauzonengrenze zwischen der WG2 und UeG gilt, wird diese Grünzone aufgehoben und unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellierung den beiden benachbarten Zonen zugewiesen. Damit erfolgt eine Einzonung von knapp 300 m² (Parz. 2398, mit bestehendem Landwirtschaftsgebäude) in die WG11.0.

- Wohn-/Gewerbezone: Bereich Botsberg/Äsch

Praktisch unmittelbar an der Grenze zu Flawil hat der Grundeigentümer von Parz. 2613 vor über 10 Jahren eine rationell nutzbare Fläche für seinen Gewerbebetrieb befestigt, die gegen Norden minimal über die Bauzonengrenze hinausreicht. Der Gemeinderat erachtet es als vertretbar, die rund 135 m² umfassende befestigte Kleinfläche im Rahmen der Ortsplanungsrevision dem Baugebiet (WG13.5) zuzuweisen.

5.4 Weiteres

5.4.1 Intensiverholungszone

Intensiverholungszone umfassen gemäss PBG Gebiete, die für eine intensive Nutzung durch Bauten und Anlagen zu Erholungszwecken bestimmt sind. Die Gemeinde legt den Zonen-zweck im Rahmennutzungsplan näher fest. Als Präzisierung zum bestehenden Zonenplan werden neu zwei unterschiedliche Zweckbezeichnungen eingeführt.

- Sport (S)
- Tiergesundheit und Pferdesport (TP)

Die Zweckbezeichnung "Sport" findet bei den bestehenden Tennisanlagen Sonnenhof und Scheidweg/Sonnegg (Gemeindegrenze Flawil) sowie dem neu einzuzonenden Gebiet Sonnenhof (Parz. 2097) Anwendung. "Tiergesundheit und Pferdesport" betrifft das seit 2004 bestehende Tiergesundheitszentrum HealthBalance AG im Gebiet Neuhus.

5.4.2 Sondernutzungsplanpflicht

Im Zonenplan werden auf Basis der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und des kommunalen Richtplans sieben Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP P) bezeichnet.

- 1) Gebiet Neugasse / Heerweiher (vgl. Richtplan-Beschluss S 2.2.1 / S 2.2.10, Innenentwicklungsgebiet bzw. Zentrumsgebiet)
- 2) Gebiet Stutzenbühl Ost (vgl. Richtplan S 2.2.3, Innenentwicklungsgebiet)
- 3) Gebiet Bahnhof (vgl. Richtplan S 2.2.2, Innenentwicklungsgebiet)
- 4) Gebiet Morgen Nord (vgl. Richtplan S 2.2.7, Arealentwicklungsgebiet)
- 5) Gebiet Buechen Süd (vgl. Richtplan S 2.2.9, Arealentwicklungsgebiet)
- 6) Gebiet Buechen Ost
- 7) Gebiet Sonnenhof (vgl. Richtplan S 2.2.12, Intensiverholungsgebiet)

Gemäss PBG ist für solche Gebiete jeweils eine Zweckbestimmung festzulegen. Auf Grundlage der möglichen Zweckbezeichnungen gemäss Art. 23 Abs. 1 PBG werden die Zwecke wie folgt bezeichnet:

Nr. 1: Entwicklung von Orts- und Quartierzentren

Nrn. 2-7: Besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, Erschliessung

Gemäss Auffassung des Gemeinderats können innerhalb eines solchen Gebiets sowohl ein gesamthafter als auch mehrere einzelne Sondernutzungspläne erstellt werden. Letzteres dürfte vor allem beim Gebiet Neugasse / Heerweiher, aufgrund seiner grossen Ausdehnung und der unterschiedlichen Nutzungen (bestehend bzw. zukünftig denkbar), angezeigt sein.

5.4.3 Verkehrsflächen

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Kantonsstrassen sowie die Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse als Verkehrsfläche ausgeschieden, während die Gemeindestrassen 3. Klasse¹³ nur teilweise im Zonenplan berücksichtigt sind. Neu sind gemäss Weisung des Kantons auch die Gemeindestrassen dritter Klasse vollumfänglich der Verkehrsfläche zuzuweisen. Parallel zur Revision des Zonenplans erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des Strassenplans (vgl. Kap. 7). Dieser stimmt heute in einigen Fällen nicht mit der amtlichen Vermessung (AV-Daten) und dem Zonenplan überein. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden im Zonenplan sowohl alle Gemeindestrassen 3. Klasse mitberücksichtigt als auch die Differenzen zwischen bisherigem Strassenplan (bzw. Zonenplan) und amtlicher Vermessung behoben.

Im revidierten Zonenplan werden innerhalb des Baugebiets rund 30 Strassen(-abschnitte), die im neuen Gesamtstrassenplan als Gemeindestrasse 3. Klasse bezeichnet sind, nicht mehr der angrenzenden Bauzone, sondern neu der Verkehrsfläche zugewiesen. Für die betroffenen Grundeigentümer ergeben sich dadurch keine Nachteile hinsichtlich Anrechenbarkeit bei der Nutzungsziffer (vgl. Art. 88 PBG: Anrechenbare Grundstücksfläche).

Das minimale Geodatenmodell des Bundes verlangt zudem eine Differenzierung von Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Im vorliegenden revidierten Zonenplan sind die Verkehrsflächen entsprechend zugewiesen und farblich differenziert dargestellt.

5.4.4 Wald

Die Waldgrenzen angrenzend an die Bauzone werden durch den Zonenplan respektive durch bestehende Waldfeststellungspläne definiert (statische Waldgrenzen). Ausserhalb der Bauzone gilt das Waldareal und dessen Begrenzung in der Regel als dynamisch. Die Waldflächen werden seit kurzem vom Kanton im Datensatz „Basiswald“ bewirtschaftet und nachgeführt. Da die AV-Daten und der Basiswald teilweise Differenzen aufwiesen, wurden die beiden Datensätze basierend auf neuen detaillierten Waldaufnahmen abgeglichen (Periodische Nachführung PNF 2017) und durch die kantonalen Fachstellen verifiziert. Dieser Abgleich hat dazu geführt, dass diverse Flächen neu als Waldareal gelten. Betroffen sind im Zonenplan insbesondere Flächen mit rechtskräftiger Landwirtschaftszone und mit Grünzone Naturschutz (GN). Die nachfolgende Abbildung zeigt das Schorenriet östlich des Bettenauer Weihers, in welchem mehrere bestockte Flächen neu als Wald im rechtlichen Sinn gelten und im revidierten Zonenplan entsprechend nachgeführt sind. Der Schutz des gesamten vielfältigen Schorenriets wird unverändert durch die rechtskräftige Schutzverordnung sichergestellt (Biotop bzw. Geotopschutzgebiet).

¹³ Gemeindestrassen dritter Klasse dienen der übrigen Erschliessung sowie der Land- und der Forstwirtschaft. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (vgl. Art. 8 Abs. 3 StrG).



Abb. 23: Neu als Waldareal geltende Flächen (rote Umgrenzung) im Bereich Schorenriet (Geoportal):
a) Zonenplan (rechtskräftig) b) Orthofoto

Weitere Bereiche mit neu ausgewiesenem Waldareal liegen hauptsächlich entlang der mäandrierenden Glatt sowie punktuell zwischen dem Bettenauer Weiher und der Jonschwilerstrasse bzw. entlang der Bahnböschung an der Grenze zu Flawil.

5.4.5 Gewässerraum

Die 2011 revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von sogenannten Gewässerräumen entlang von Fließgewässern und Seen. Mit der Festlegung des Gewässerraumes soll der Raumbedarf der Gewässer gesichert werden, wobei Aspekte wie Ökologie, Hochwasserschutz und Zugänglichkeit eine Rolle spielen. Der Kanton St.Gallen hat die Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume im neuen PBG an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen). Die Gemeinde Oberuzwil beabsichtigt, die Gewässerräume gesondert von der vorliegenden Zonenplanrevision über einen oder mehrere Sondernutzungspläne zeitnah festzulegen. Ausgenommen davon sind bereits rechtskräftige Sondernutzungspläne mit diesem Zweck.¹⁴ Bei der Gewässerräumauscheidung ist nicht auszuschliessen, dass gleichzeitig geringfügige Anpassungen des Zonenplans (Uferbereich der Uze) notwendig sind. Die Gewäs-

14. - Gewässerabstandslinienplan Hüppelbach, rechtskräftig seit 11.03.2013
- Gewässerabstandslinienplan Wilenbach, rechtskräftig seit 03.6.2014
- Gewässerabstandslinienplan im Bächelacker, 13.06.2017
- Sondernutzungsplan Fluetkanal und Sägeweiher, 14.04.2020 (vgl. Kap. 5.2.3, Fussnote 5)
- Sondernutzungsplan Glatt, Festlegung Gewässerraum, 10.12.2020
- Sondernutzungsplan Gewässer Riggenschwil, 11.06.2022

serraum-Ausscheidung erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen sowie der kantonalen Arbeitshilfe "Gewässerraum im Kanton St. Gallen".

6 Nachweise nach Art. 47 RPV

Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV, SR 700.1): Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

6.1 Vorgaben Bund

6.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen in der Revision der Ortsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG (Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität) wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen.

6.1.2 Planungen des Bundes

Den Sachplänen und Konzepten des Bundes wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Betroffen ist der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF). Für die FFF beanspruchende Einzonung Sonnenhof wurden Kompensationsmöglichkeiten aufgezeigt und eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt (vgl. Beilage: Sporthallen Sonnenhof, Bedarfsnachweis / Standortevaluation). Generell wird im kommunalen Richtplan (Beschluss L 1.1) das Erfordernis einer umfassenden Interessenabwägung im Falle von zukünftigen Einzonungen von Entwicklungsgebieten (insbesondere Gebiet Morgen Ost) festgehalten (vgl. Kap. 3.4.1).

Ebenso werden die Bundesinventare berücksichtigt. Von Relevanz für die Gemeinde Oberuzwil ist das Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung: Der Bettener Weiher inklusive das angrenzende Schorenriet (mit Flachmoor von regionaler Bedeu-

tung) werden sowohl im Richtplan (L 4.1) als auch im Zonenplan (neue Schutzzone SaB NH, vgl. Kap. 5.2.3) planerisch berücksichtigt.

6.2 Vorgaben Kanton St.Gallen

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Vorgaben des kantonalen Richtplans, teilweise auch des PBG.

6.2.1 Rolle Oberuzwils im funktionalen Raum, Regionale Abstimmung

Die Gemeinde ist Teil der Agglomeration Wil und ist somit in den Gremien der «Regio Wil» vertreten. Oberuzwil bildet mit der Gemeinde Uzwil, deren Siedlungsgebiet direkt angrenzt, einen gemeinsamen urbanen Verdichtungsraum gemäss Raumkonzept St. Gallen (vgl. kant. Richtplan). Zwischen den beiden Gemeinden bestehen enge Verflechtungen hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen, öffentlicher Verkehr, Sport- und Freizeitanlagen etc. (vgl. komm. Richtplan: Beschluss S 1.1.3). Zu den weiteren fünf Nachbargemeinden Flawil, Degersheim, Lütisburg, Jonschwil und Oberbüren bestehen ebenfalls rege Kontakte. Im Bereich der Ortsplanung ergibt sich zurzeit wenig konkreter Koordinationsbedarf mit den Nachbargemeinden.

Die vorliegende Planung ist mit den Nachbargemeinden im Rahmen einer Vernehmlassung abgesprochen (vgl. Kap. 9 Mitwirkung). Im Gegenzug ist in den letzten Monaten/Jahren seitens der Gemeinden Oberbüren, Degersheim und Jonschwil eine Vernehmlassung ihrer Planungsinstrumente bei der Gemeinde Oberuzwil erfolgt.

6.2.2 Innenentwicklung

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde hat darzulegen, wo und in welchem Ausmass Nutzungsreserven in den Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die für den Innenentwicklungsprozess notwendigen Arbeitsschritte sind stufengerecht durchgeführt worden. In der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. beiliegender Bericht) wurden fundierte Analysen zu Siedlungsstruktur, Einwohnerdichten, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation erstellt. Auf dieser Basis sind gebietsspezifisch Entwicklungspotenziale ermittelt und daraus abgeleitet Strategieansätze festgelegt worden. Die Strategien wurden anhand von vier Testgebieten im Rahmen von Vertiefungsstudien genauer evaluiert. Die Umsetzung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt sowohl auf der Ebene des kommunalen Richtplans als auch der Nutzungsplanung.

Ergänzend zu den Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung (z.B. Festlegung Sondernutzungsplanpflicht) sowie der Durchführung von Grundeigentümergegesprächen und Varianzverfahren (z.B. Studienauftrag) ist die Gemeinde bestrebt, dass die erforderlichen

Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens (Mobilisierung der Bauzonenreserven) getroffen werden. Dazu sind die neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen anzuwenden. Die Gemeinde wird eine Frist für die Überbauung von Grundstücken festlegen oder diese vertraglich mit den Grundeigentümern regeln. Wenn diese Frist verstreicht, kann die Gemeinde Art. 9 PBG anwenden und das gesetzliche Kaufrecht ausüben. Dadurch greift die Gemeinde aktiv in die Bodenpolitik ein.

Die Gemeinde versteht den Innenentwicklungsprozess als Daueraufgabe. Dementsprechend sind die festgelegten raumordnungspolitischen Ziele und Massnahmen ständig auf ihre Zweckmässigkeit, den Stand der Umsetzung bzw. ihre Wirksamkeit zu prüfen. Folglich legt die Gemeinde im kommunalen Richtplan fest, wie sie die getroffenen Massnahmen periodisch im Rahmen eines Controllings überprüft. Ein zentraler Aspekt ist dabei die jährliche Aktualisierung der Raum+-Daten (Monitoring). In einem Vierjahresrhythmus wird die Umsetzung und Wirksamkeit der Innenentwicklungsmassnahmen anhand der Indikatoren Bauzonenreserven, Einwohnerdichte und Beschäftigtendichte evaluiert und in einem Kurzbericht festgehalten. Damit lässt sich unter anderem erkennen, ob Ergänzungen oder Anpassungen von Massnahmen gemäss der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen vorzunehmen sind.

6.2.3 Bauzonendimensionierung

Die Bauzonen sind gemäss Bundesgesetz (RPG) so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung und der Nachweis der Bauzonenkapazität erfolgt nach dem St.Galler Modell zur Bauzonendimensionierung. Dieses Modell basiert insbesondere auf den Daten von Raum+ (GIS-gestützte Methode der ETH Zürich zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven). Bedeutend für die Berechnungen sind stets die Wohn- und Mischzonen (WMZ), während die Arbeitszonen, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen etc. eine untergeordnete Rolle spielen und daher nicht berücksichtigt werden.

a) Ausgangslage:

Bevölkerung total:	6'326 (2016) bzw. 6'520 (01.01.2023) Einwohner
	Wohn- und Mischzonen:
Bevölkerung in WMZ:	5'764 Einwohner (2016)
Gemeindedichte:	56 Einwohner / ha (2016)
Mediandichte im Raumtyp: (urbaner Verdichtungsraum)	57 Einwohner / ha
	15-Jahres-Horizont (bis 2032, bezogen auf Wohn- und Mischzonen):
Erwarteter Bevölkerungszuwachs:	809 Einwohner
Zonenfläche bebaut:	102.4 ha
Zonenfläche unbebaut:	9.7 ha
Kapazität bebaute Fläche:	231 Einwohner (4% d. besteh. Einwohnerzahl in Wohn-/Mischzonen)
Kapazität unbebaute Fläche:	559 Einwohner
Kapazität total:	790 Einwohner

Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist der sogenannte Kapazitätsindex. Dieser gibt die Auslastung des Zonenplans aufgrund der vorhandenen Einwohnerkapazität und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung an. Bei einem Kapazitätsindex grösser als -2% können

Gemeinden grundsätzlich neue Bauzonen bezeichnen (einzonen), vorbehältlich des Nachweises zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie übergeordneter Vorgaben von Bund und Kanton. Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner als -6% verfügen über ein zu grosses Baugelände und müssen Auszonungen vornehmen.



Gemäss dem durch den Kanton zur Verfügung gestellten Online-Tool „Bauzonendimensionierung“ (Stand 2021; basierend auf rechtskräftigem Zonenplan) weist Oberuzwil einen Kapazitätsindex von 0.0% auf.

b) Kapazität gemäss neuem Zonenplan:

Unter Berücksichtigung der dargelegten Ausgangslage und des Berichts Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass eine angemessene Erweiterung der Wohn- und Mischzonen zweckmässig ist. Somit sieht der revidierte Zonenplan eine Erweiterung der bestehenden dreigeschossigen Wohnzone (neu: W13.5) im Gebiet Morgen Nord vor, was zu einer geringfügigen Erhöhung der Einwohnerkapazität führt. In der Bauzonendimensionierung ist die beabsichtigte Umzonung von der GI3 in die WG13.5 im Bereich Bahnhof ebenfalls als „Einzonung“- das heisst in eine kapazitätsrelevante Zone (Wohn- und Mischzonen) - rechnerisch zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird die Kapazitätsberechnung unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte (Einzonung von ca. 7'050 m² in die W13.5, Umzonung GI -> WG13.5 von ca. 8'050 m²), der weiteren beabsichtigten Umzonungen (vgl. Kap. 5.2) sowie der seit Sommer 2017 neu bebauten Grundstücke (bzw. rechtskräftige Baubewilligung) aufgeführt (vgl. auch Anhang 2).

(bezogen auf Wohn- und Mischzonen):

Kapazität unbebaute Fläche:	581 Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle)
Kapazität bebaute Fläche:	235 Einwohner (4% ¹⁵ d. besteh. Einwohner in Wohn-/Mischzonen)
	+50 Einwohner (Potenziale in Innenentwicklungsgebieten gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen)
Kapazität total:	867 Einwohner
Erwarteter Bevölkerungszuwachs:	771 Einwohner
Kapazitätsindex:	-1.6%

¹⁵ Der Anteil von 4% gilt als Pauschalwert für das Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen gemäss kantonalem Richtplan bzw. Bauzonendimensionierung (Online-Tool)

Der Kapazitätsindex von -1.6% ist höher als der auf vorangehender Seite genannte Schwellenwert von -2.0% und bildet eine quantitative planerische Grundlage für die beabsichtigte Einzonung im Gebiet Morgen Nord.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berechnungsweise der potenziellen Anzahl Einwohner (E) auf unbebauten Flächen:

Zonenart		Dichtewert	Zonenplan rechtskräftig		Veränderung		Zonenplan neu	
			Fläche	Kapazität	Fläche	Kapazität	Fläche	Kapazität
alt	neu	E/ha	m ²	E	m ²	E	m ²	E
WE	W9.5	36	25'025	90	-9'158	-33	15'867	57
W2	W11.0	50	7'351	37	1'117	6	8'468	42
W3	W13.5	102	19'567	200	4'617	47	24'184	247
WG2	WG11.0	39	21'669	85	-8'043	-31	13'626	53
WG3	WG13.5	61	14'540	89	2'488	15	17'028	104
WG4	WG16.0	77	2'451	19	0	0	2'451	19
-	K12.5	50	0	0	2'633	13	2'633	13
K	K16.0	105	0	0	4'470	47	4'470	47
Dk2	-	50	3'496	17	-3'496	-17	0	0
Total			94'099	536	-5'371	46	88'728	582

Eine kartographische Darstellung der unbebauten Flächen innerhalb der Bauzone gemäss revidiertem Zonenplan findet sich in Anhang 3 (Flächenpotenzial, gemäss Aktualisierung Raum+).

6.2.4 Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss der Mitte Februar 2023 vom Bundesrat genehmigten Überarbeitung des kantonalen Richtplans (Teil Mobilität) sind Arbeitsplatzgebiete von kommunaler Bedeutung (APG) für lokal ausgerichtetes Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe vorgesehen (vgl. neues Koordinationsblatt S21 Arbeitszonenbewirtschaftung). Eine Erweiterung dieser Gebiete über das bestehende Siedlungsgebiet hinaus können nur ausgeschieden werden, wenn in der Standortgemeinde bzw. in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen oder es sich um eine Betriebserweiterung handelt. In jedem Fall sind der konkrete Bedarf sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden (flächensparende Anordnung der Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessung und Parkierung) sowie eine gute ortsbauliche Gestaltung nachzuweisen. Zusätzlich ist gemäss den spezifischen Anforderungen der Agglomeration Wil sicherzustellen, dass mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplatzgebiete der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wil West keine Konkurrenz erfährt.

Beim Gebiet Städeli handelt es sich eindeutig um ein Arbeitsplatzgebiet von kommunaler Bedeutung (APG). Wie in Kap. 5.3.4 dargelegt, hängt die längerfristige wirtschaftliche Entwicklung Oberuzwils massgebend von den Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet Städeli ab. Mit dem beabsichtigten Neubau des Firmensitzes der Bächler Reinli + Spitzli AG, die eine starke lokale Verankerung ihrer Mitarbeiterschaft aufweist, kann der Standort Städeli massgeblich gestärkt werden. Das vorliegende Grobkonzept der göldipartnerarchitekten ag zeigt die im kantonalen Richtplan geforderte flächensparende Anordnung von Bauten und Anlagen auf: Es ist ein grossvolumiger Baukörper mit Produktionsflächen auf zwei Geschossen sowie einem sechsgeschossigen Kopfbau vorgesehen, der die baulichen Möglichkeiten der Zone A20.0 in hohem Mass ausnutzt.

Die Anzahl Parkplätze wird in Anbetracht der Erschliessung mit dem ÖV und dem FVV auf das notwendige Minimum beschränkt. Ein Teil der Parkplätze wird in einer Tiefgarage realisiert. Wie erwähnt ist zusammen mit dem durch das Tiefbauamt geplanten Geh- und Radweg zwischen Langacker (Flawil) und Städeli vorgesehen, beim Einlenker südöstlich des Industriestandorts eine neue Bushaltestelle zu realisieren. Für die lokal ansässige und zu einem hohen Anteil mit dem ÖV/FVV zur Arbeit kommende Mitarbeiterschaft der Bächler Reinli + Spitzli AG wird der neue Firmenstandort Städeli somit eine hohe Attraktivität aufweisen.

Die Gestaltung der Neubebauung und des umgebenden Freiraums wird angemessen berücksichtigt. So soll der nordwestliche Arealteil, welcher auch der Parkierung dient und aus Richtung Oberuzwil den neuen rechtsseitigen Auftakt des Industriegebiets Städeli darstellt, mit Bäumen begrünt werden. Die rund 100 m lange Fassade des Neubaus soll im Sinn einer guten Integration in die Umgebung eine vertikale Gliederung aufweisen. In der weiteren Projektierung ist einer auf das Landschaftsbild abgestimmten Materialisierung hohe Beachtung zu schenken.

Die vorgenannten Ausführungen bekräftigen, dass die beabsichtigte Einzonung von 1.23 ha im Westen des Städeli als Arbeitsplatzgebiet von kommunaler Bedeutung (APG) einem wichtigen öffentlichen Interesse der Gemeinde entspricht. Dabei wird insbesondere auch den Planungsgrundsätzen des RPG Rechnung getragen.

6.2.5 Handlungsbedarf gemäss Raumkonzept SG

Im kant. Richtplan ist für den "urbanen Raum" wie auch für den Handlungsraum Wil (Agglomerationsperimeter) der planerische Handlungsbedarf anhand diverser Punkte aufgeführt. Wie bereits in Kap. 6.2.2 Innenentwicklung erwähnt ist die Gemeinde daran, Baulücken und weitere Innenentwicklungspotenziale zusammen mit Eigentümern und Investoren zu mobilisieren. Verdichtungen an gut erschlossenen Lagen wie z.B. das Gebiet Neugasse / Heerweiher bilden dabei einen Schwerpunkt, wobei Schutzaspekte (v.a. bauhistorisches Erbe gemäss Schutzverordnung) wie auch die Aufwertung bestehender Freiräume mit öffentlichem Charakter mitberücksichtigt werden (vgl. komm. Richtplan). Ebenso ist das Gebiet Bahnhof zu nennen, welches für eine qualitativ hochstehende Bebauung mit Mischnutzung (WG) - im Sinn eines zu entwickelnden Bahnhofgebiets gemäss Raumkonzept Kt. SG - umgezont wird. Im Zentrumsgebiet gemäss komm. Richtplan wird das ansässige Gewerbe und damit die Grund-

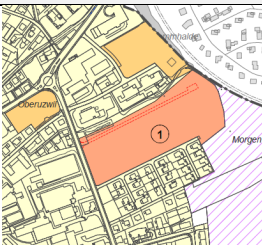
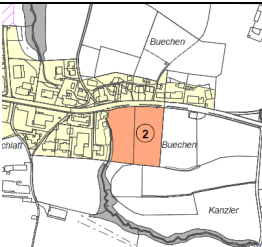
versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gefördert. Ebenso werden Aussagen zur Gestaltung attraktiver und qualitativ hochwertiger Siedlungsränder gemacht.

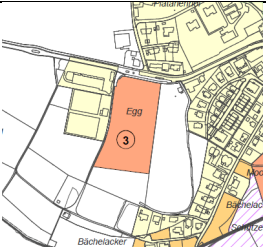
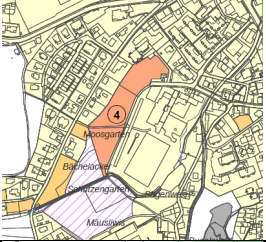
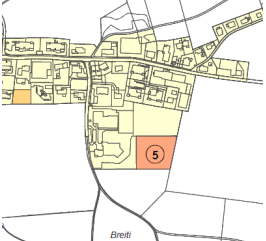
Soweit die Gemeinde darauf Einfluss nehmen kann, setzt sie sich für eine Optimierung der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein, beispielsweise durch Schaffung einer neuen Bushaltestelle im Städeli. Für den Fuss- und Veloverkehr besteht bereits ein gut ausgebautes Netz, das gemäss Richtplan punktuell ergänzt werden soll (z.B. Geh- und Radweg vom Gebiet Morgen Nord zum Bahnhof Uzwil, Panoramaweg Rehweid - Frohe Aussicht). Im Bereich des beliebten Bettenauer Weiher, der auch für Velofahrer sicher erreichbar ist (separater Streifen), wird allfälligen Nutzungskonflikten (Erholung, Schiessstand, Naturschutz etc.) Beachtung geschenkt.

6.2.6 Erschliessungsprogramm

Gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. c PBG erlässt die politische Gemeinde ein Erschliessungsprogramm. In diesem Instrument sind die Erschliessungsmassnahmen (Erstellung von Strassen, Leitungen für Wasser/Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation, Beleuchtung etc.) unter Berücksichtigung der entsprechenden Kostenfolgen der Siedlungsentwicklung in der zeitlichen Abfolge aufgeführt. Es dient der Gemeinde als Übersicht über die anstehenden baulichen Tätigkeiten.

Die nachfolgende Tabelle inkl. Plandarstellung gibt im Sinne des Erschliessungsprogramms einen groben Überblick der noch nicht vollständig erschlossenen Gebiete innerhalb der Bauzone (inkl. beabsichtigte Einzonungen) und deren zeitliche Priorisierung.

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche in ha	zeitlicher Horizont	Lokalisierung	Bemerkungen
1	Morgen Nord	W13.5	2.62	kurzfristig (0-5 Jahre)		als Basis für geplante Erschliessungsstrasse (rot gestrichelt) gilt bestehender Teilstrassenplan (1994) bzw. neuer Gesamtstrassenplan
2	Buechen Süd	WG13.5	0.93	langfristig (>10 Jahre)		

3	Sonnenhof	I S	1.40	kurzfristig (0-5 Jahre)		Umklassierung bestehender Gemeindeweg 2. Klasse in Ge- meindestrasse 3. Klasse vorge- sehen
4	Schützengarten West	OeBA	0.94	mittelfristig (5-10 Jahre)		
5	Primarschule Bichwil	OeBA	0.39	langfristig (>10 Jahre)		
6	Städeli West	A20.0	1.23	kurzfristig (0-5 Jahre)		

Legende:

	Bauzone erschlossen		Bauzone weitgehend überbaut
	Bauzone teil- / unerschlossen		Richtplangebiete
	Nummer Erschliessungsgebiet		

Das Erschliessungsprogramm besitzt eine behördenanweisende, nicht aber eine eigentümerverbindliche Wirkung. Es gelten die Verfahrensbestimmungen eines Richtplans, das heisst mit Mitwirkung der Bevölkerung, aber ohne eine öffentliche Auflage.

7 Gesamtstrassenplan

Der Gemeindestrassenplan, bei gesamthafter Überarbeitung als "Gesamtstrassenplan" bezeichnet, legt den Umfang des kommunalen Strassen- und Wegnetzes inklusive die Klassifizierung der einzelnen Gemeindestrassen bzw. -wege (jeweils 1. bis 3. Klasse) fest. Kantons- (und National-)strassen sind als Hinweise mit aufgenommen. Der Teilplan "Fuss-, Wander- und Radwegplan" (FWR) bildet einen Bestandteil des Gemeindestrassenplans.

Der rechtskräftige Gemeindestrassenplan stammt aus dem Jahr 1993. Seither sind zahlreiche Teilstrassenpläne erstellt worden. Um eine aktualisierte, vollständig digitale und präzise Gesamtschau zu erhalten, welche den heutigen Anforderungen entspricht, drängte sich eine Gesamtüberarbeitung des Gemeindestrassenplans auf.

Gemäss Weisung des Kantons hat die Revision der Nutzungsplanung und des Gemeindestrassenplans inhaltlich und zeitlich koordiniert zu erfolgen, um themenübergreifend konsistente und aktuelle Daten sicherzustellen. Eine zentrale Grundlage für diese Abstimmung bilden die ebenfalls aktualisierten AV-Daten (Stichwort PNF 2017, vgl. Kap. 5.4.4). Die Erarbeitung des vorliegenden Gesamtstrassenplans inklusive FWR erfolgte durch GEOINFO Vermessungen AG, Wil.

8 Waldfeststellung

Wie in Kap. 5.4.4 beschrieben haben die neuen Waldaufnahmen (Periodische Nachführung PNF 2017) zu diversen punktuellen Anpassungen - in der Regel Erweiterungen - des Waldareals geführt. Sofern neu ausgeschiedenes Waldareal an rechtskräftige Bauzonen grenzt, ist durch das Kantonsforstamt gemäss Art. 10 und 12 des eidgenössischen Waldgesetzes (SR 921.0) eine Waldfeststellung zu erlassen.

Punktuell besteht im Gebiet Kobelwald an der Gemeindegrenze zu Uzwil Bedarf für eine Waldfeststellung. Hier grenzt auf Parz. 1369 das Waldareal an die Intensiverholungszone Tierhaltung und Pferdesport (TP). Im Kurvenbereich der Zufahrt zum Gebäude Flawilerstrasse 27a (Gemeindegebiet Uzwil, Parz. 2169) wird die Waldgrenze an die aktualisierten und präzisierten AV-Daten bzw. Waldaufnahmen angepasst, welche mit dem revidierten Gesamtstrassenplan korrespondieren.

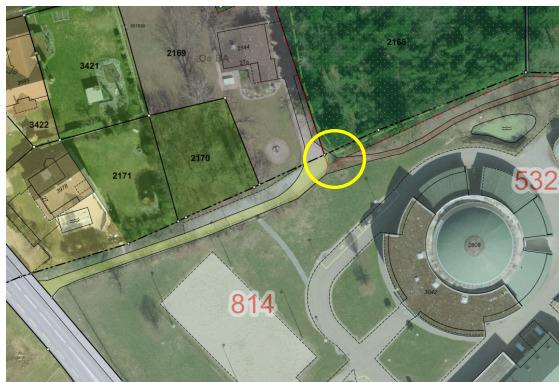


Abb. 24: Orthofoto, Strassenplan, rechtskräftiger Zonenplan Oberuzwil/Uzwil (Geoportal)

9 Information und Mitwirkung

Am Montag, 31. August 2020 wurde die Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung umfassend über die Ortsplanungsrevision informiert. Während der anschliessenden Mitwirkung (sogenannte "E-Mitwirkung": online via Internet) bis Ende Oktober 2020 konnte sich die Bevölkerung aktiv einbringen und mitwirken. Ausserdem bestand an vier Nachmittagen die Möglichkeit, im persönlichen Gespräch Fragen einzubringen und diese zu diskutieren.

Insgesamt haben 11 Personen (bzw. Ehepaare) schriftlich mitgewirkt. Es sind rund 40 Anträge eingegangen, davon drei Viertel von zwei (drei) Personen. Mit diesen Personen wurde durch Vertreter der Planungs- und Baukommission (BPK) ein ausführliches Gespräch geführt. Einzelheiten zu allen Anträgen und dem Umgang damit finden sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht.

Ebenso wurden die Nachbargemeinden zur Mitwirkung eingeladen. In diesem Zusammenhang fand im Oktober 2020 ein Gespräch mit dem Gemeindepräsidenten von Uzwil, Herr Lucas Keel, statt. Die anderen Gemeinden haben sich zur Ortsplanungsrevision nicht geäussert.

10 Vorprüfung

Die Planungsunterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen zur Vorprüfung unterbreitet. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung

(Bericht vom 14.11.2019), deren zentrale Punkte mit Vertretern des AREG besprochen worden ist (25.02.2020), haben sich verschiedene Änderungen an den Planungsunterlagen ergeben. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt:

- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen:
 - Einbezug der öffentlichen Gebiete (OeBA) und Arbeitsgebiete
 - Mitberücksichtigung des Themas Siedlungsbegrenzung
 - Nachweis der grundeigentümergebundenen Mobilisierung der Bauzonenreserven, u.a. Bezeichnung von Vertragsgebieten und Gebieten mit Kaufrecht (Tabelle + Plan)
 - Anpassung der Aussagen zu den Entwicklungsgebieten Neugasse/Heerweiher und Riggenschwil: stärkere Betonung der Erhaltungs-/Schutzaspekte
- Richtplan:
 - Ergänzung der archäologischen Schutzgebiete in der Karte, ebenso Differenzierung der Wanderwege nach ihrer Bedeutung (regional bzw. kommunal)
 - Riggenschwil: erhöhte gestalterische Anforderungen unter Berücksichtigung ortstypischer Qualitäten sowie Bezug kant. Denkmalpflege bei Erneuerungen der Bausubstanz
 - Morgen Nord: Pflicht zur Erschliessung mit Langsamverkehr via niveaugleichem Geh- und Radweg zum Bahnhof Uzwil (als Voraussetzung für Genehmigung der Einzonung in diesem Gebiet)
 - Städeli West: Hinweis auf Projektskizze zur Schaffung neuer Bushaltestelle im Sinne der angemessenen ÖV-Erschliessung als Voraussetzung für beabsichtigte Einzonung
 - Präzisierungen zu Siedlungserweiterungsgebieten, Siedlungsrandaufwertung, Freiraumgestaltung
 - Auftrag zur Erstellung eines kommunalen Mobilitätskonzepts bzw. zur Einforderung von Mobilitätskonzepten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen bei grösseren Arealen
- Erschliessungsprogramm:
 - Erarbeitung dieses Instruments als notwendiger Bestandteil der Ortsplanung
- Zonenplan (bzw. Planungsbericht):
 - Überprüfung bisheriger Mischzonenflächen, die aufgrund ihrer Nutzung neu als Wohnzonen vorgesehen sind, hinsichtlich ihrer Lärmvorbelastung (Basis: IGW ES II); auf dieser Grundlage punktuelle Anpassungen der Zonenzuweisung
 - Neueinzonungen Morgen Nord und Buechen Ost: Vermerk betreffend Pflicht zur Einhaltung der Planungswerte (Lärm)
 - Neueinzonung Morgen Nord: Ausscheidung Randstreifen, innerhalb dessen keine «Orte empfindlicher Nutzung» (NIS) erstellt werden dürfen
 - Riggenschwil: Überprüfung neuer Zonenzuweisung (aufgrund Wegfall Dk), generell Festlegung einer neuen Kernzone K12.5
 - Neueinzonung Buechen (Ost): Bauzonen-Abgrenzung relativ eng am baulichen Bestand; Festlegung Sondernutzungsplanpflicht, Abschluss planungsrechtlicher Vertrag etc.
 - Gebiet Mäusliwis/Bächelacker: Verzicht auf Einzonung öffentlicher Flächen

- Baureglement:
 - Regelbaumasstabelle: Verzicht auf Gebäudeabstand, Masse für neue K12.5 (analog bisherige Dk2)

11 Verfahren

Für den Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan) wird das Verfahren gemäss Art. 36 ff. PBG durchgeführt. Das parallel durchzuführende Verfahren des Gesamtstrassenplans (inkl. Fuss-, Wander- und Radwegplan FWR) erfolgt gemäss Art. 39 ff. StrG. Das Verfahren zur Waldfeststellung (Waldgrenzen) richtet sich nach Art. 10 und 13 WaldG des Bundes (SR 921.0).

11.1 Auflage (gesamtes Gemeindegebiet)

Der Gemeinderat hat die Dokumente der vorliegenden Ortsplanungsrevision, inklusive der behördenverbindliche Richtplan, am 24. August 2021 erlassen. Die öffentliche Auflage des Rahmennutzungsplans, des Gesamtstrassenplans (inkl. FWR) und des Waldfeststellungsplans (Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzone) erfolgte während 30 Tagen vom 27. September bis zum 26. Oktober 2021. Gleichzeitig wurde der revidierte kommunale Richtplan öffentlich bekannt gemacht.

Sowohl gegen den Zonenplan wie auch gegen den Gesamtstrassenplan sind während der Einsprachefrist je zwei Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache gegen den Zonenplan konnte mittels Ergänzungsaufgabe (vgl. nachstehend) bereinigt werden, für die andere Einsprache wurde ein Einsprache-Entscheid gefällt. Dieser wird nach Eingang der kantonalen Genehmigungsverfügung eröffnet. Die Einsprachen gegen den Gesamtstrassenplan konnten beide erledigt werden: Eine Einsprache wurde gutgeheissen, die andere konnte mittels Teilstrassenplan (vgl. nachstehend) berücksichtigt werden.

11.2 Änderungsaufgabe

Aufgrund des planerisch fortgeschrittenen Vorhabens Sporthallen Sonnenhof, das eine regionale Bedeutung aufweist (vgl. Kap. 3.3.2 b und 5.3.6), den Schlussfolgerungen aus den Einspracheverhandlungen sowie weiteren strategischen Überlegungen hat der Gemeinderat entschieden, in drei Gebieten Änderungen des im Herbst 2021 revidierten Zonenplans durchzuführen ("Änderungsaufgabe"). Es handelt sich um Einzonungen in den Gebieten Sonnenhof, Städeli und Buechen (vgl. nachfolgende Abbildung). Gleichzeitig wurde im Zusammenhang mit einer Einsprache gegen den Gesamtstrassenplan ein Teilstrassenplan "Umklassierung Buchholdernstrasse" erarbeitet.

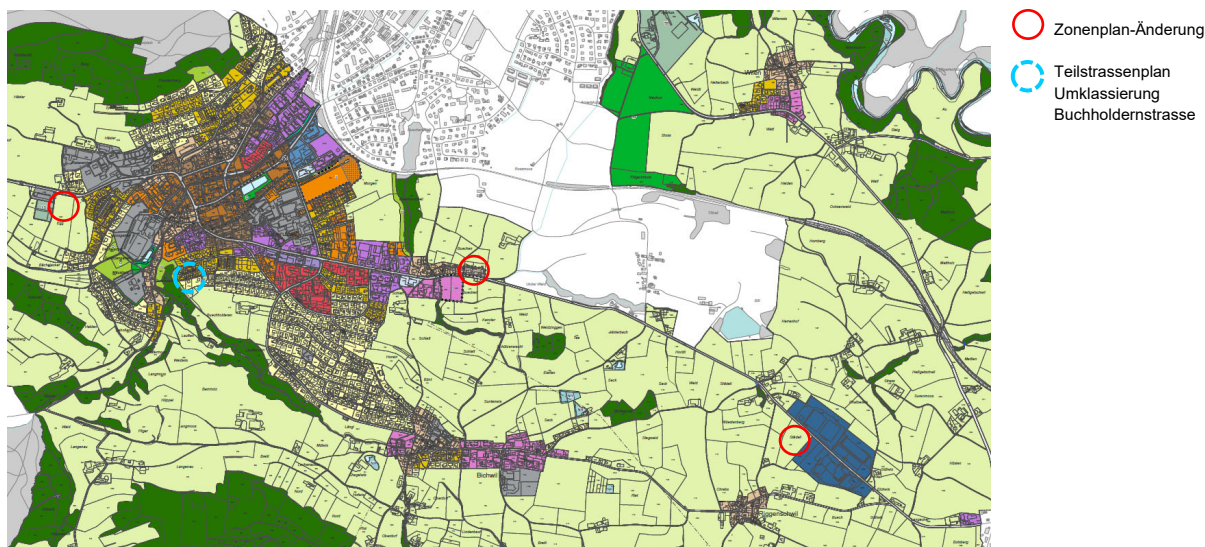


Abb. 25: Revidierter Zonenplan Oberuzwil, Stand Auflage (27.09.-26.10.2021)

In Analogie zu den genannten Zonenplan-Änderungen wurden drei Änderungen des Richtplans (Karte und Text) vorgenommen. Die öffentliche Auflage der Zonenplan-Änderungen und des Teilstrassenplans fand vom 9. April bis zum 9. Mai 2022 statt.

Gegen die Zonenplan-Änderungen wurde keine Einsprache erhoben. Hingegen wurde gegen den Teilstrassenplan eine Sammeleinsprache der angrenzenden Grundeigentümer eingereicht. Der Gemeinderat hat die Sammeleinsprache mit Entscheid vom 27. September 2022 abgewiesen.

11.3 Fakultatives Referendum

Das Baureglement und der aufgrund der Änderungsaufgabe bereinigte Zonenplan wurden vom 13. August bis zum 21. September 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum ist nicht ergriffen worden.

11.4 Genehmigung

Der Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan), der Gesamtstrassenplan (inkl. Teilstrassenplan "Umklassierung Buchholdernstrasse" sowie Fuss-, Wander- und Radwegplan FWR) und die Abgrenzung des Waldareals (Waldfeststellung im Gebiet Kobelwald) werden gemeinsam dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

- 1) Regelbaumass-Tabelle: Vergleich rechtskräftiges (bisher) und neues Baureglement
- 2) Report Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf)
- 3) Plan: Flächenpotenzial (gemäss Aktualisierung Raum+)
- 4) Tabelle: Flächen Ein-, Um- und Auszonungen
- 5) Bebauung Buechen (Tabelle): Strassenlärmberechnung Tag

Beilagen

- **Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**, Bericht, ERR Raumplaner AG, 12. März 2021
- **Testgebiete, Vertiefungsbericht zur Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**, ERR Raumplaner AG, 12. März 2021
- **Konzept-Idee zur Bebauung der Parzelle 668 und 2615 am östlichen Dorfeingang von Buechen – Erläuterungen aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht**, Ortsbildkommission / Bruno Bossart, 24. März 2023
- **Projekt Betriebsneubau (Städeli West)**, Büchler, Reinli + Spitzli AG (Bericht), 23. März 2023, inklusive: **Grobkonzeptstudie** von göldipartnerarchitekten ag, 13. Februar 2023
- **Sporthallen Sonnenhof: Bedarfsnachweis / Standortevaluation**, ERR Raumplaner AG, 28. Juni 2023

Regelbaumass-Tabelle: Vergleich rechtskräftiges (bisher) und neues Baureglement

Zone			Grenz- abstand			Voll- geschosse	Gebäude- abstand	Firsthöhe	Gesamt- höhe	Gebäude- höhe		Dachraum		Gebäude- länge		Dichte- ziffer		Abgra- bungen ²⁾	ES		
			bisher	neu	bisher					bisher	neu	Winkel- mass auf auf Längsseiten	Bruchteil je Fassaden- abschnitt	bisher	neu	AZ	BMZ ¹⁾				
	bisher	neu	[m]	[m]	[m]		[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[1]	[m]	[m]	bisher	neu	[m]	bisher	neu	
Bauzonen:																					
Wohnzone	WE	W9.5	4,0	4,0	8,0	2	8,0*	9,5	9,5	6,5	6,5	45	1/2	28,0	28,0	0,4	1,6	1,6	II	II	
Wohnzone	W2	W11.0	4,5	4,5	9,0	2	9,0*	11,0	11,0	7,5	7,5	45	1/2	32,0	32,0	0,5	2,0	1,6	II	II	
Wohnzone	W3	W13.5	5,0	5,0	10,0	3	10,0*	13,5	13,5	10,0	10,0	45	1/2	40,0	40,0	0,65	2,6	1,6	II	II	
Wohnzone	W4	W16.0	6,0	6,0	12,0	4	12,0*	16,0*	16,0	12,5	12,5	45	1/2	45,0	45,0	0,75	3,0	1,6	II	II	
Wohn-/Gewerbezone	WG2	WG11.0	4,5	4,5	9,0*	2	9,0*	11,0 ³⁾	11,0 ³⁾	7,5 ³⁾	7,5 ³⁾	45	1/2	32,0	32,0	0,5/0,6/0,7*	2,4 / 2,7	1,6	III	III	
Wohn-/Gewerbezone	WG3	WG13.5	5,0	5,0	10,0*	3	10,0*	13,5 ³⁾	13,5 ³⁾	10,0 ³⁾	10,0 ³⁾	45	1/2	40,0	40,0	0,6/0,75/0,8*	3,0 / 3,3	1,6	III	III	
Wohn-/Gewerbezone	WG4	WG16.0	6,0	6,0	12,0*	4	12,0*	16,0 ³⁾	16,0 ³⁾	12,5 ³⁾	12,5 ³⁾	45	1/2	45,0	45,0	0,7/0,85/0,9*	3,4 / 3,7	1,6	III	III	
Arbeitszone	GI3	A13.5	5,0*	3,0⁴⁾	10,0*	3	5,0*	13,5	13,5	13,5	-	-	-	-	-		-	-	III	III	
Arbeitszone	GI4	A16.5	5,0*	3,0⁴⁾	10,0*	4	5,0*	16,5	16,5	16,5	-	-	-	-	-		-	-	III	III	
Arbeitszone	I	A20.0	5,0*	3,0⁴⁾	10,0*	-	5,0*	20,0	20,0	20,0	-	-	-	-	-		-	-	IV	IV	
Kernzone		K12.5		4,0					12,5		7,5	45	1/2		32,0			1,6		III	
Kernzone		K15.0		4,0					15,0		10,0	45	1/2		32,0			1,6		III	
Kernzone	K	K16.0	5,0	5,0	10,0	3	10,0*	16,0	16,0	11,0	11,0	45	1/2	45,0	45,0		-	1,6	III	III	
Dorfkernzone	Dk2		4,0		8,0	2	8,0*	12,5		7,5				32,0					III		
Dorfkernzone	Dk3		4,0		8,0	3	10,0*	15,0		10,0				32,0					III		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	OeBA	5,0	5,0	5,0	-	-	-	20.0	-	-	-	-	-	-		-	-	II	II	
Intensiverholungszone	Iz	I	5,0	5,0	5,0	-	-	-	13,5	-	-	-	-	-	-		-	-	IV	III	
Freihaltezone (innerhalb Bauzone)	GE*	FIB	5,0	5,0	5,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	II	II	
Schutzzone (innerh. Bauzone)		SIB		-					-		-	-	-		-		-	-		II	
Nichtbauzonen:																					
Landwirtschaftszone	L/ UeG	L	5,0	5,0	10,0	2	10,0*	13,5*	16,0⁵⁾	10,0*	₅₎	₅₎	₅₎	40,0*	₅₎		-	₆₎		III	
Freihaltezone (ausserhalb Bauzone)		FaB		-					-		-	-	-		-		-	-		II	
Schutzzone (ausserh. Bauzone)		SaB		-					-		-	-	-		-		-	-		II	

¹⁾ Nutzungsboni:

- Für Hauptbauten mit Sattel- oder Walmdächern ab 30° Dachneigung kann die Baumassenziffer (BMZ) um 0.3 und pro weitere 5° Dachneigung - bis zu einem Maximum von 45° Dachneigung - um zusätzliche 0.05 erhöht werden. Zur Bestimmung der anwendbaren BMZ wird jeweils die tatsächliche Dachneigung auf die nächsten 5° abgerundet. Der Nutzungsbonus kann nur für Sattel- und Walmdächer, welche sich über die ganze Giebelseite erstrecken, in Anspruch genommen werden.
- Bei Erstellung einer Tiefgarage erhöht sich die BMZ im Verhältnis zur Kubatur der Tiefgarage, soweit sie über der durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt (Art. 87 PBG). Der Nutzungsbonus kann nur für Tiefgaragenräume (Abstellräume für Motorfahrzeuge, Motorfahräder und Fahrräder) beansprucht werden.
- Bei den Wohn-/Gewerbezonon gilt der höhere Wert für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit dauerndem gewerblichem Anteil (Geschossfläche) von mindestens 25 % sowie für reine Gewerbebauten.

²⁾ Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).³⁾ Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf insgesamt um 1,0 m erhöht werden, wenn ein gewerblich genutztes Geschoss dies erfordert.⁴⁾ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.0 m und gegenüber anderen Zonen um 1.0 m höher.⁵⁾ Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der W11.0 sinngemäss.

----> kursiv: Formulierung in Anlehnung an rechtskräftiges Baureglement

nicht kursiv: neue Formulierung

* diverse Hinweise: siehe Legende der "Tabelle der Grundmasse" des rechtskräftigen Baureglements (Art. 9)

Gemeinde

Gemeinde: Oberuzwil
Region: Wil
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Urbane Verdichtungsräume

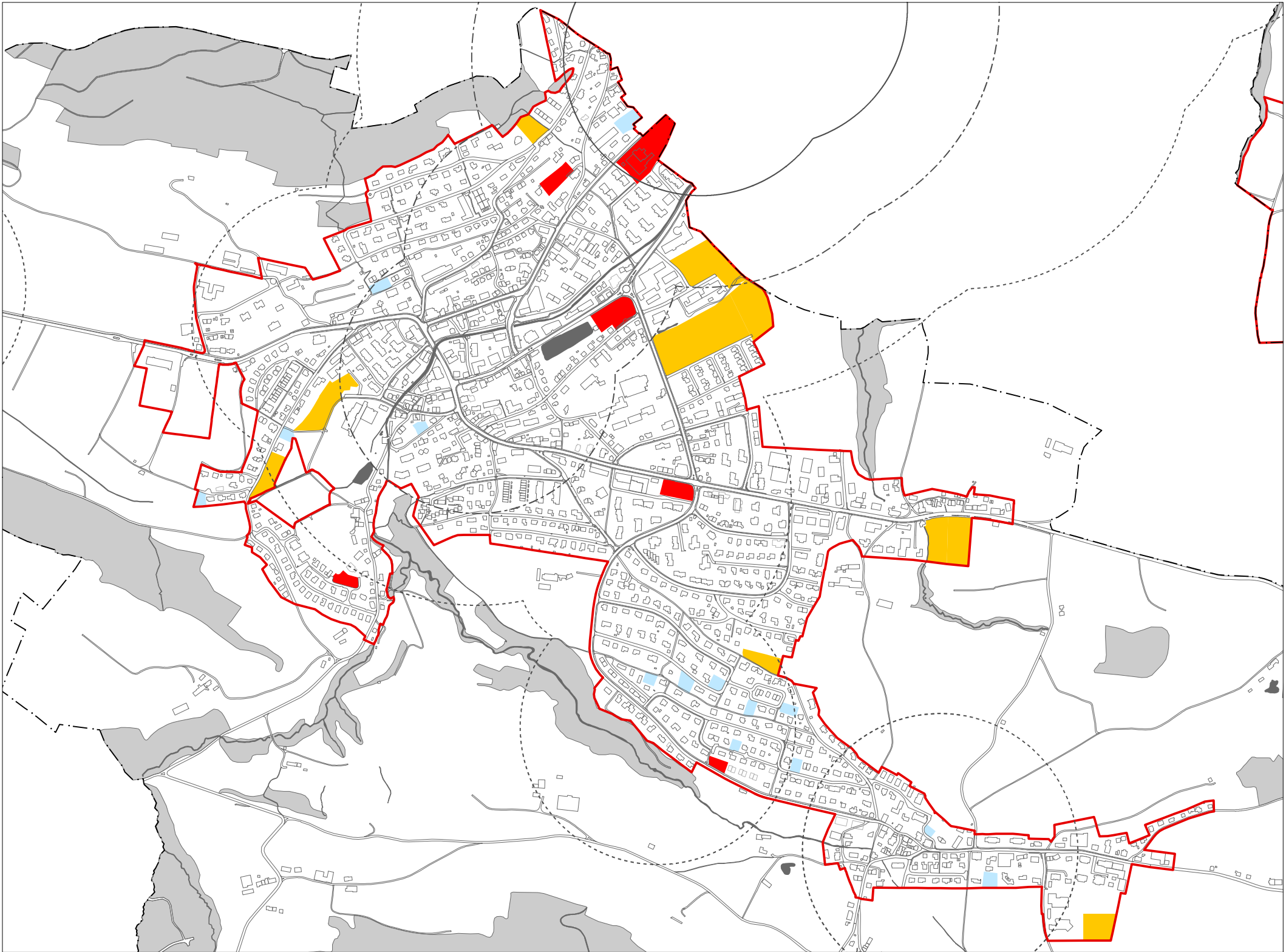
Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m²	Relevanter Dichtewert E/ha
DK2	3'496	-3496	50
W2	7'351	1117	50
W3	19'567	4617	102
WE	25'025	-9158	36
WG2	21'669	-8043	39
WG3	14'540	2488	61
WG4	2'451	0	77
K*12	0	2633	50
K*16	0	4470	105

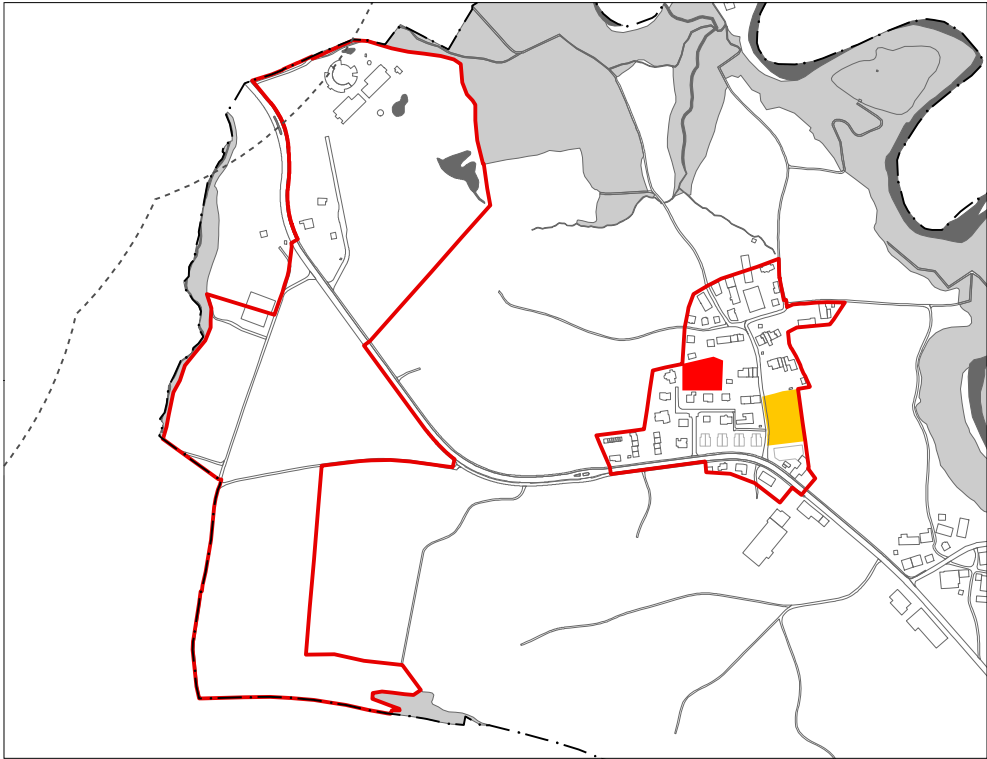
Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	535	581
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	235	235
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	50
Einwohnerkapazität total (E)	771	867
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	771	771
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	52.44	52.52
Kapazitätsindex	0 %	-1.6 %

Metadaten

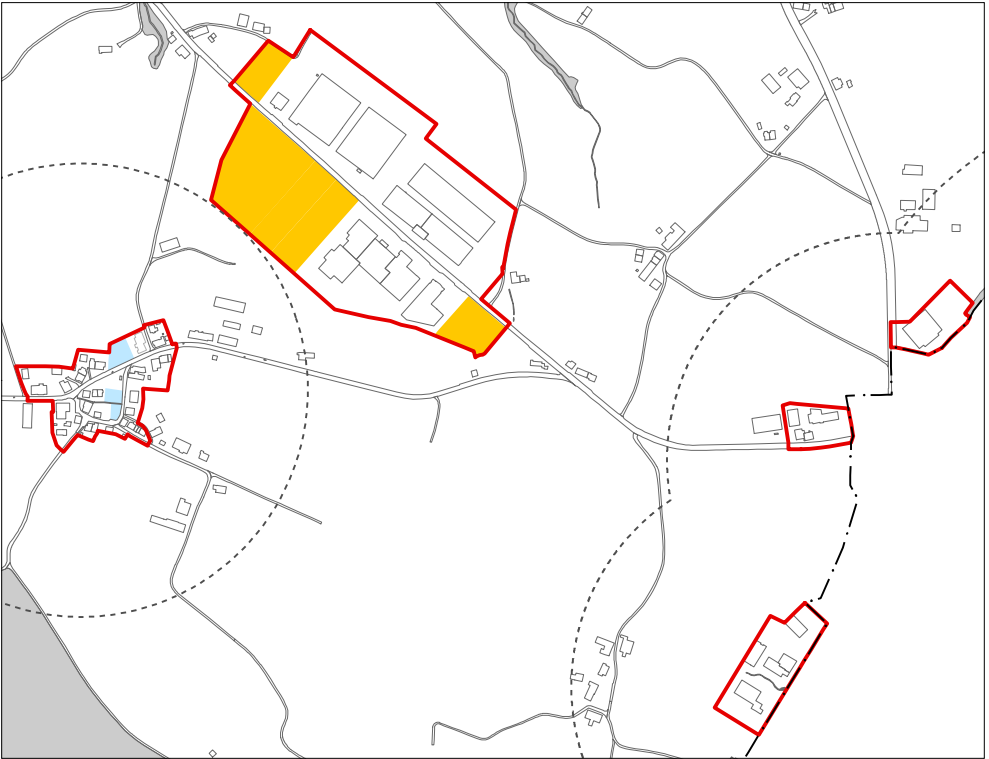
Stand Grundlagedaten: 2021
Kapazitätsberechnung erstellt durch:



Ausschnitt Wilen / Neuhaus



Ausschnitt Riggenschwil / Städeli / Botsberg



Gemeinde Oberuzwil

21. April 2023

Flächenpotenzial (gemäss Aktualisierung Raum+)

- | | |
|---|--|
|  Aussenreserve |  Gemeindegrenze |
|  Baulücken |  Bauzone |
|  Innenentwicklungspotenzial |  Gebäude |
|  ÖV-Güteklasse B |  Gebäude projiziert |
|  ÖV-Güteklasse C |  Strassen |
|  ÖV-Güteklasse D |  Wald |
| |  Gewässer |



Gemeinde **Oberuzwil**

Flächen Ein-, Um- und Auszonungen

Stand Zonenplan neu: 21. April 2023

		Zonenplan neu (Zonenplanentwurf)																														Total
		Bauzone (neuer ZP)																														
		W 9.5	W 11.0	W 13.5	W 16.0	WG 11.0	WG 13.5	WG 16.0	K 12.5	K 15.0	K 16.0	A 13.5	A 16.5	A 20.0	Oe BA	I S	I TP	FIB O	FIB SF	SIB G	SIB NH	VF IB	FaB O	SaB G	SaB NH	L	GW	WA	VF aB			
Zonenplan rechtskräftig	Bauzone (alter ZP)	WE	34.98																		0.63							0.00	35.61			
	W2		16.53	0.00																	0.27				0.00				16.80			
	W3			6.81																	0.25				0.00				7.06			
	W4				4.93																0.02								4.95			
	WG2		0.50			8.27	0.00														0.09						0.00		8.86			
	WG3			0.00			12.17				1.21										0.18				0.00				13.57			
	WG4							0.88													0.01								0.89			
	K3			0.74					0.00		2.78										0.11								3.63			
	DK2		0.50	0.15					12.27	0.66	0.58										0.17				0.00			0.01	14.33			
	DK3			0.13					0.00	3.96	2.32										0.07								6.49			
	GI A						0.81					0.70									0.02								1.52			
	GI B												1.53								0.00								1.53			
	I A													8.46							0.00								8.46			
	Oe BA	0.05													16.06						0.14				0.01	0.00		0.00	16.25			
	IE															1.14	7.47				0.11					0.00			8.72			
	GF i																	0.63			0.11					0.03			0.77			
	GE i																	0.60	11.05		0.05	0.12				0.00		0.08	11.90			
	GN i																			0.19	0.00								0.19			
Nichtbauzone (alter ZP)	GF a																					1.89					0.00	0.01	1.91			
	GN a																							7.02	0.83	0.08	1.53		9.46			
	GG a					0.03																			0.07				0.10			
	ueG			0.71		0.19							1.24	0.21	1.40						0.11	1.47	0.33		19.57	0.07	0.09	0.04	25.43			
	ueG B																							0.14		0.64	4.15	4.93				
	ueG S	0.05	0.03	0.02	0.00	0.00	0.09		0.02	0.00	0.00		0.00		0.05			0.00	0.00		15.81	0.00			0.47	0.00	0.01	11.15	27.71			
	L						0.02		0.41						0.00						0.16			2.73	813.98	0.04	1.59	6.72	825.64			
	GW																0.00	0.01			0.04	0.01	0.00	0.39	0.03	0.31	17.24	0.34	0.01	18.37		
	WA																					0.04	0.03	0.01	2.09	0.61	327.86	1.89	332.53			
Total	35.08	17.56	8.56	4.93	8.49	13.09	0.88	12.69	4.62	6.89	0.70	1.53	9.70	16.31	2.54	7.47	1.24	11.06	0.19	0.19	18.26	3.41	0.76	9.92	837.33	18.07	332.05	24.07	1407.60			

	[ha]	[ha]
Reduktion WMZ	0.00	
Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)	12.66	
Reduktion Bauzone	12.67	12.67
Erweiterung WMZ	1.56	
Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	2.89	
Subtotal Erweiterung Bauzone	4.46	4.46
Umzonungen WMZ		110.39
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ		0.85
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)		35.35
Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzonen innerhalb Baugebiet		1201.55
Umzonung Verkehrsflächen		42.33
		1407.60

[ha]

0.00 Reduktion WMZ Siedlungsrand
0.04 Reduktion Weitere Bauzone Siedlungsrand
0.04 Reduktion Bauzone Siedlungsrand
1.56 Erweiterung WMZ Siedlungsrand
2.89 Erweiterung Weitere Bauzone Siedlungsrand
4.46 Erweiterung Bauzone Siedlungsrand

[ha]

1.56 Flächenbilanz WMZ
-9.77 Flächenbilanz Weitere Bauzone
-8.21 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzonen)

4.42 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,
wobei die Flächen oft noch landwirtschaftlich genutzt sind (oder evtl. Grünzone / Freihalteflächen)

Strassenlärmberechnung Tag

Kanton	St.Gallen	
Gemeinde	Oberuzwil	
Verkehrsdaten	DTV: Hochrechnung 2023	
Stand der Ausgangsdaten	2018	
Berechnungsdatum	09.11.2022/11.01.2023	
Objektdaten	Projekt Buechen (Ost)	
Strasse Lärmquelle	Flawilerstrasse	
Strassenabschnitt	Parz. 2615	
Berechnungspunkt	Ermittlungspunkt	
Fassade	Süd	Süd
Stockwerk	1. OG	1. OG
Nutzungszone (neu)	K12.5	K12.5
Empfindlichkeitsstufe	III	III
Eingabedaten	Fassade	Loggia
DTV [Fz/Tag]	4'200	4'200
M16 [Fz/h]	244	244
Teilverkehrsmenge N1 [Fz/h]	229	229
Teilverkehrsmenge N2 [Fz/h]	14	14
Abstand Quelle-Empfänger [m]	20.0	12.0
Empfangshöhe HE [m]	4.0	4.0
Quellenhöhe HQ [m]	0.8	0.8
Signalisierte Geschwindigkeit [km/h]	50	50
Steigung der Strasse [%]	3.7	3.7
Aspektwinkel [Grad]	180	180
Bebauungsgrad gegenüber [1]	0.2	0.2
Bebauungsgrad Ermittlungsseite [1]	0.9	0.9
Belagszuschlag [dB(A)]	0.0	0.0
Emissionsberechnung		
Emissionsgrundwert [dB(A)]	48.5	48.5
Mengenzuschlag [dB(A)]	23.9	23.9
Belagskorrektur Emissionskataster [dB(A)]	0.0	0.0
Steigungszuschlag [dB(A)]	0.4	0.4
Pegelkorrektur [dB(A)]	0.0	0.0
Emissionspegel [dB(A)]	72.7	72.7
Immissionsberechnung		
Reflexionszuschlag [dB(A)]	1.0	1.0
Aspektwinkelreduktion [dB(A)]	0.0	0.0
Abstandsverlust [dB(A)]	13.4	11.2
Hindernisdämpfung Loggia [dB(A)]	0.0	2.5
Immissionspegel Leq [dB(A)]	60.3	60.0
Beurteilungspegel Lr [dB(A)]	60	60
Planungswert [dB(A)]	60	60
Über-/Unterschreitung [dB(A)]	0	0