



Bau- und Umweltdepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post
Gemeinderat Oberuzwil
Flawilerstrasse 3
9242 Oberuzwil

21. Juli 2025

Geschäft Nr. 23-5621

Gemeinde Oberuzwil: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Zonenplan**
- **Baureglement**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. Am 1. Mai 2014 sind das revidierte Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) in Kraft getreten. Die Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans, Teil Siedlung, erfolgte am 1. November 2017 durch den Bund. Mit der Inkraftsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) am 1. Oktober 2017 wurden die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanung und somit auch ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) zu überprüfen und anzupassen.

2. Der Gemeinderat hat die Rahmennutzungsplanung am 24. August 2021 erlassen, die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. September 2021 bis am 26. Oktober 2021. Es sind lediglich zwei Einsprachen gegen den Zonenplan eingegangen, zwei weitere Einsprachen betrafen den gleichzeitig aufgelegten Strassenplan. Am 22. März 2022 hat der Gemeinderat eine Planänderung beschlossen, die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. April 2022 bis am 9. Mai 2022.



3. Die Rahmennutzungsplanung ist vom 13. August 2022 bis am 21. September 2022 dem fakultativen Referendum unterstellt worden, dieses wurde nicht ergriffen. Es ist noch eine Einsprache gegen den Zonenplan hängig.

2 Erwägungen

1. Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Nur offensichtlich unrechtmässige Festlegungen werden von einer Genehmigung ausgenommen.

2. Im Rahmen eines Vorprüfungsverfahrens haben die kantonalen Fachstellen am 14. November 2019 zu den Planungsinstrumenten bereits umfassend Stellung genommen. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind, soweit erforderlich, in die Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt noch Folgendes:

2.1 Ortsplanerische Gesamtsicht

1. Nach einer umfassenden Analyse ist im Zuge der Ortsplanungsrevision eine Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erstellt worden. Verschiedene Testgebiete sind in einem separaten Bericht vertieft untersucht worden. Darauf aufbauend wurden der kommunale Richtplan und in der Folge auch die Rahmennutzungsplanung mit Zonenplan und Baureglement erarbeitet. Die Kenntnisnahme des kommunalen Richtplans erfolgt gleichzeitig mit der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung.

2. Abgestimmt mit der Rahmennutzungsplanung ist, soweit noch erforderlich, auch das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt worden. Die entsprechenden Pläne wurden vom Kantonsforstamt am 23. September 2023 unterzeichnet (s. Beilage). Am 23. Februar 2024 genehmigte das kantonale Tiefbauamt den Gemeindestrassenplan «Gesamtrevision samt Fuss- Wander- und Radwegplan». Die Eröffnung der beiden Erlasse wird mit der Rahmennutzungsplanung zeitlich koordiniert, eine ortsplanerische Gesamtsicht liegt somit vor.

3. Die Schutzverordnung, datiert aus dem Jahr 2013, basiert u.a. auch auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), sie bedarf vorderhand keiner Anpassung. Die Abstimmung mit der Nutzungsplanung ist überprüft und sichergestellt worden.

4. Noch ausstehend – mit Ausnahme von Teilstrecken – ist die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume. So lange gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV). Mit der Ortsplanungsrevision wird sichergestellt, dass für die spätere Ausscheidung der Gewässerräume keine negativen Präjudizien geschaffen werden (s. Planungsbericht, S. 15).

2.2 Überprüfung der Interessenabwägung/Planungsabsichten

1. In den Aufgabenbereich der für die Ortsplanung zuständigen Gemeinde fällt auch die Interessenabwägung mit einer relativen Gewichtung der sich entgegenstehenden Interes-



sen. Die Genehmigungsbehörde hat zu prüfen, ob die erforderlichen Interessen hinreichend dokumentiert und berücksichtigt sind und ob die Abwägung der Interessen nachvollziehbar ist (Berichterstattung nach Art. 47 RPV).

2.a) Die Gemeinde Oberuzwil hat ihre Ortsplanung – in Wahrung ihres Ermessensspielraums – auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung abgestimmt. Aufbauend auf einer Innenentwicklungsstrategie sind Handlungsfelder definiert und in der für die Behörde begleitenden Richtplanung festgelegt worden (Aufzeigen von Massnahmen, Richtplanbeschlüsse usw.). In der Rahmennutzungsplanung erfolgt die grundeigentümerverbindliche Umsetzung.

b) In einer Ortsplanungsrevision kann nicht jede einzelne Änderung einer detaillierten Interessenabwägung unterzogen werden. Entscheidend ist, dass die Rahmennutzungsplanung einer ortsplanerischen Gesamtsicht entspricht. Die Festlegungen der Rahmennutzungsplanung basieren auf übergeordneten Planungsgrundlagen, wie auch auf Resultaten der vorangehenden Planungsschritte. Die relevanten privaten Interessen sind während dem Planungsprozess stufengerecht erfasst und gegeneinander abgewogen worden. Die Bevölkerung hatte im Sinne von Art. 4 RPG die Möglichkeit, ihre Interessen einzubringen (Planungsbericht, Kap. 9, S. 58).

c) Zusammenfassend ist die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Oberuzwil, von der Strategie Innenentwicklung über die kommunale Richtplanung bis hin zur Rahmennutzungsplanung, stringent. Planungsziele und Interessen sind in den Unterlagen ausreichend beschrieben und abgewogen, die Planungsentscheide sind nachvollziehbar.

2.3 Bauzonendimensionierung

1. Der Kanton St.Gallen beurteilt die Siedlungs- und Bauzonendimensionierung der Gemeinden mit einem Berechnungsmodell. Dieses Modell ist im kantonalen Richtplan in den Koordinationsblättern S11 und S12 festgelegt. Dabei wird die erwartete zukünftige Bevölkerungsentwicklung den noch vorhandenen Kapazitäten für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (WMZ) gegenübergestellt.

2. Der Berechnungsmechanismus des St.Galler Modells lehnt sich an die Technische Richtlinie Bauzonen des Bundesamts für Raumentwicklung an, wobei die Raumtypen an das Raumkonzept des Kantons St. Gallen angeglichen wurden. Die Vorgaben der Technischen Richtlinie Bauzonen sind eingehalten. Mit der Genehmigung des überarbeiteten Richtplans, Teil Siedlung, haben der Bundesrat und das Bundesamt für Raumentwicklung die Zweckmässigkeit des Modells bestätigt.

3. Die aktuelle Bauzonenabgrenzung und Nutzungszuweisung ist von der Gemeinde überprüft worden. Soweit nachfolgend nicht gegenteilig erwähnt, sind die geplanten Anpassungen nachvollziehbar und zweckmässig. Die kommunale Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist in die Planung eingeflossen. Mit den Berechnungen wird ein angemessenes Innenentwicklungspotenzial ausgewiesen. 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 (s. Planungsbericht, S. 52). Die Anforderungen des kantonalen Richtplans für die Bauzonendimensionierung sind somit eingehalten.

2.4 Arbeitszone Städeli

1. Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1194 soll im Umfang von rund 1.2 ha in die Arbeitszone A20 umgezont werden. Geplant ist ein neuer Betriebsstandort für die in Flawil ansässige Firma [REDACTED].

2. Neue Arbeitsplatzgebiete von kommunaler Bedeutung können gemäss Koordinationsblatt S21 des kantonalen Richtplans nur ausgeschieden werden, wenn für lokal ausgerichtetes Gewerbe bzw. lokal verankerte Betriebe in der Standortgemeinde oder in der Umgebung keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen oder es sich vor Ort 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.

3. Mit Unterstützung der Gemeinden Oberuzwil und Flawil hat die Firma [REDACTED] verschiedene Unterlagen nachgereicht. Demnach ist der Bedarf für zusätzliche Produktions- und Büroflächen erbracht, es ist auch plausibel aufgezeigt worden, dass ein Ausbau an den bisherigen Standorten in Flawil nicht möglich ist. Für den Ausbau des Betriebs steht auch in den Nachbargemeinden keine geeignete Arbeitszone zur Verfügung.

4. Im Rahmen der regionalen Abstimmung hat der Vorstand der Regio Wil das Geschäft in seiner Sitzung vom 28. Februar 2025 beraten und die Voraussetzungen für eine Einzonung unter folgenden Auflagen als gegeben betrachtet:

- Zur Sicherung einer haushälterischen Bodennutzung und ortsbaulichen Qualität muss ein Sondernutzungsplan vorliegen und genehmigt sein.
- Der Ausbau des Geh- und Radweges entlang der Kantonsstrasse sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind sichergestellt und dauerhaft gewährleistet.

Die von der Regio Wil formulierten Auflagen sind nachvollziehbar. Die Erweiterung des Arbeitsgebiets auf der Parzelle Nr. 1194 wird deshalb von der Genehmigung zurückgestellt, bis diese Voraussetzungen erfüllt sind. Unter den genannten Voraussetzungen wird die Genehmigung in Aussicht gestellt.

5. Die Erweiterung des Arbeitsgebiets kann ausschliesslich mit dem Bedarf der regional ansässigen Firma [REDACTED] begründet werden. Wird das Projekt nicht innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Neueinzonung realisiert, ist die Fläche von der Gemeinde Oberuzwil wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Diese allfällige Auszonung erfolgt entschädigungslos, d.h. die Grundeigentümerin hat keinen Anspruch auf eine Entschädigung.

2.5 Einzonung Sporthallen Sonnenhof

1. Abklärungen für Sporthallen im Gebiet Sonnenhof sind seit längerer Zeit im Gange. Die Entwicklungsziele sind in der kommunalen Richtplanung, im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision sowie auch in einem separaten Bericht zu den Sporthallen Sonnenhof offengelegt worden. Die Unterlagen wurden auch dem Mitwirkungsverfahren unterstellt.



2. Mit der Revision des Zonenplans soll eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 2097 im Umfang von 1.4 ha in die Intensiverholungszone Sport eingezont werden. Gemäss dem Richtplanblatt S 2.2.12 soll angrenzend an das alte Zeughaus sowie eine Tennisanlage ein Raumangebot für lokal oder regional verankerte Sportvereine geschaffen werden. Der Bericht zu den Sporthallen Sonnenhof vom 28. Juni 2023 ist sehr allgemein abgefasst. Es werden Fragen aufgeworfen und Handlungsfelder definiert, noch nicht aber konkrete Lösungen gesichert (FFF-Kompensation, adäquate ÖV-Anbindung, Altablagerungen, häuslicher Bodennutzung usw.). Das AREG hat die Genehmigung der Einzonung aufgrund dieses Projektstandes nicht in Aussicht stellen können (vgl. rechtliches Gehör vom 26. Januar 2024). Neue Erkenntnisse, welche einen anderen Schluss zulassen, ergeben sich aus den Rückmeldungen nicht. Nach wie vor ist völlig offen, ob das Projekt in absehbarer Zeit realisiert werden kann. Es fehlen für eine Einzonung zwingend erforderliche Abklärungen und Nachweise.

3. Aufgrund des aktuellen Projektstandes wird die erwähnte Teilfläche der Parzelle Nr. 2097 der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Einzonung in eine Intensiverholungszone Sport kann geprüft werden, sobald die erforderlichen Nachweise vorliegen.

3 Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit

1. Gegenstand der Prüfung war unter anderem, ob die Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) entspricht, ob die Mitwirkung der Bevölkerung im Sinn von Art. 4 Abs. 2 RPG sichergestellt wurde und ob eine Übereinstimmung mit den Konzepten und Sachplänen des Bundes sowie mit dem kantonalen Richtplan gegeben ist (Art. 13 und 8 RPG).

2. Im Planungsbericht vom 5. Juli 2023 werden die Überlegungen des Gemeinderats auf gut 60 Seiten umfassend dargelegt. Die verwendeten Grundlagen sind im Planungsbericht aufgeführt. Es wird auch nachvollziehbar aufgezeigt, dass die Erlasse – wenige Vorbehalte ausgenommen – mit den übergeordneten Planungen und Gesetzgebungen konform sind. Soweit erforderlich, sind die Interessen offengelegt, zur Vervollständigung wurden sie auch im Mitwirkungsverfahren abgefragt. Der Planungsbericht ist insgesamt vollständig und nachvollziehbar.

3. Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Bis auf wenige Ausnahmen erfüllt die Ortsplanung der Gemeinde Oberuzwil die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Raumplanungsgesetzgebung und der aktuellen kantonalen Richtplanung. Das Verfahren wurde korrekt durchgeführt.

4. Zu den Vorbehalten aus der Genehmigungsprüfung wurde das rechtliche Gehör gewährt. In Berücksichtigung der Erwägungen und den sich daraus ergebenden Änderungen sind die angeführten Erlasse rechtmässig, sie stimmen mit den übergeordneten Planungen überein. Überwiegende Interessen, die einer Genehmigung des Zonenplans bzw. des Baureglements entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.



4 Mehrwertabgabe

1. Neben Auszonungen werden mit dem Zonenplan auch neue Flächen als Bauzonen ausgeschieden. Gemäss Art. 58 ff. PBG wird bei einer Neueinzonung (dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone) eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20 Prozent des Bodenmehrerts fällig. Es betrifft in der Hauptsache das Gebiet «Morgen Nord» (Strategie Neuentwickeln) und «Buechen Ost» (Strategie Bewahren).
2. Der Bodenmehrert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert (Art. 59 Abs. 1 PBG). Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; abgekürzt GGS).
3. In einem ersten Schritt leitet das zuständige Grundbuchamt das ordentliche Schätzungsverfahren ein. Der Fachdienst für Grundstückschätzungen (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11; abgekürzt VGS) führt eine Liegenschaftenschätzung zur Ermittlung des Verkehrswerts nach der Einzonung durch. Die politische Gemeinde eröffnet der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer die Schätzungsverfügung.
4. Nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung veranlagt das AREG als zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe (Art. 61 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).
5. Wird die Mehrwertabgabe fällig, meldet die zuständige Stelle den Eintritt der Fälligkeit dem AREG (Art. 62 PBG). Das AREG erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit (Art. 63 PBG i.V.m. Art. 4 PBV).

5 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

1. Die Eröffnung des Gesamtentscheides (Einspracheentscheid inkl. Genehmigung) ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).
2. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder nach Abschluss der Rechtsmittelverfahren bestimmt die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für die Erlasse (Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV)). Sie prüft vorab, ob die Geodaten durch Rechtsmittelentscheide noch anzupassen sind. Nötigenfalls beauftragt sie die Nachführungsstelle, diese Änderungen im Datensatz vorzunehmen und diesen im Geportal nachzuführen. Sind die Daten korrekt aufgeschaltet, bestimmt die Gemeinde das Datum der Invollzugsetzung nach Art. 40 GeolV und beauftragt die Nachführungsstelle, die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugssetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

6 Aufzuhebende Erlasse

Sondernutzungspläne, welche nicht an das neue Recht angepasst wurden, basieren auf der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement). Um diese



Beurteilungsgrundlage zu sichern, ist vor der Invollzugsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung ein PDF von der bisher gültigen Rahmennutzungsplanung zu erstellen (Zonenplan und Baureglement) und ans AREG weiterzuleiten. Das PDF vom Zonenplan ist in einer Auflösung zu erstellen, dass im Zoomfaktor erkennbar ist, welcher Zonen die Grundstücke zugewiesen sind.

7 Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anpassungen genehmigt:
 - 1.1 Die Einzonung der Arbeitszone A20 auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1194 im Städeli wird von der Genehmigung zurückgestellt (s. Ziffer 2.4).
 - 1.2 Die 1.4 ha grosse Einzonung in die Intensiverholungszone Sport (I S) auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 2097 wird nicht genehmigt. Die Fläche wird wie bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen (s. Ziffer 2.5).
 - 1.3 Mit Inkraftsetzung der neuen Rahmennutzungsplanung werden das Baureglement vom 25. März 1994 (mit den Nachträgen I-III) sowie der Zonenplan vom 25. März 1994 und alle Teilzonenpläne aufgehoben.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 6'710.--.
(davon 560.- AFU; Geschäft Nr. 19-3169)

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

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter



Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Genehmigung Gesamtrevision Gemeindestrassenplan samt Fuss-, Wander- und Radwegplan vom 23. Februar 2024
- Invollzugsetzungsformular
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Plan Waldfeststellung im Gebiet Kobelwald (1-fach)

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlasse und Plan Waldfeststellung im Gebiet Kobelwald, 1-fach)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (KP, BaB, V, ZD)
- Amt für Kultur (A / KDP)
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umwelt (RU)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei - Natur und Landschaft
- Amt für Wasser und Energie (WB, NG, EN)
- Kantonsforstamt (einschliesslich Plan Waldfeststellung im Gebiet Kobelwald, 1-fach)
- Tiefbauamt