



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

A-Post
Gemeinderat Oberuzwil
Flawilerstrasse 3
9242 Oberuzwil

9. Februar 2026

Geschäft Nr. 25-8861

Gemeinde Oberuzwil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

• **Sondernutzungsplan Stutzenbühl**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

Das insgesamt 5'000 m² grosse Planungsgebiet liegt zwischen den Ortszentren von Oberuzwil und Uzwil, am Fuss des Freudenbergs und somit mitten im Siedlungsgebiet sowie in Bahnhofsnähe. Das Areal umfasst die Parzellen Nr. 9 und Nr. 2047, welche der Wohnzone (W11) zugewiesen sind. Die hangaufwärts angrenzenden Parzellen sind derselben Wohnzone zugeteilt und mit Einfamilienhäusern sowie Terrassenbauten überbaut. Die hangabwärts angrenzenden Parzellen befinden sich in der Kernzone (K12.5), welche den östlichen Ausläufer des Dorfkerns von Oberuzwil bildet. Das Planungsgebiet befindet sich zudem in einem Ortsbild von kommunaler Bedeutung (ISOS).

Das Mitwirkungsverfahren wurde durchgeführt. Am 17. Dezember 2024 sind die Pläne vom Gemeinderat erlassen und in der Folge vom 28. Februar bis 31. März 2025 öffentlich aufgelegt worden. Innert Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein. Aufgrund der Einsprachen kam es zu geringfügigen Anpassungen. Auf eine erneute öffentliche Auflage wurde gestützt auf Art. 41 Abs. 3 PBG verzichtet. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden.



2 Erwägungen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 23. August 2026 sind, soweit erforderlich, in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Interessenabwägung ist im Planungsbericht enthalten und nachvollziehbar. Die Planunterlagen legen dar, dass die Planung auf die ortsplanerische Gesamtsicht und Anforderungen abgestimmt ist. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

2.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen (Art. 25 PBG). Der vorliegende Sondernutzungsplan bewirkt Abweichungen bei der Gesamthöhe, der Gebäudehöhe und der Baumassenziffer. Da die Aufteilung des grossen Grenzabstands auf die Summe der massgebenden Grenzabstände zu gleichen Teilen auf mehrere Hauptwohnseiten zulässig ist, wird der Grenzabstand eingehalten.

Bei der zukünftigen Überbauung handelt es sich um Flachbauten. Die Gesamthöhe wird in den Baubereichen A und B überschritten, die zulässige Gesamthöhe der nächsthöheren Zonierung wird nicht überschritten. Die Höhenentwicklung der Überbauung nimmt gegen Osten ab, die Baubereiche C und E unterschreiten die Gesamthöhe. Dadurch wird einerseits ein Ausgleich erzielt und andererseits die Bebauung bestmöglich in die Umgebung eingebettet. Die Baumassenziffer wird im Vergleich zur Regelbauweise um 20 % erhöht, sie liegt damit deutlich unter der Baumassenziffer der nächsthöheren Zone.

Es ist festzuhalten, dass die Baubereiche die nächsthöhere Zone nicht überschreiten und somit der Zonenbezug gewahrt bleibt. Mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur wird auf die bestehenden Gegebenheiten Rücksicht genommen. Aufgrund der geringen Abweichungen von der Regelbauweise wird auch keine materielle Zonenplanänderung im Sinne von Art. 36 Abs. 1 PBG bewirkt. Die massvolle Verdichtung ist auf die Rahmennutzungsplanung abgestimmt und raumplanerisch zweckmässig.

2.3 Städtebauliche und architektonische Beurteilung

Die städtebauliche und architektonische Qualität des Sondernutzungsplans Stutzenbühl wurde von der Städtebaukommission mit dem Fachbericht vom 12. Dezember 2023 attestiert. Die Unterlagen legen dar, dass die Planung auf die ortsbauliche Situation und Anforderungen abgestimmt ist. Im Verhältnis zu den Regelbauvorschriften liegen die Abweichungen im für Sondernutzungspläne zulässigen Rahmen. Die Planung ist ortsbaulich nachvollziehbar und begründet.



2.4 Zivilschutz

Das Amt für Militär und Zivilschutz macht mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren darauf aufmerksam, dass die Schutzräume für die Bewilligungsfähigkeit noch angepasst werden müssen. Dazu ist mit dem Amt für Militär und Zivilschutz Kontakt aufzunehmen (siehe beigelegte Stellungnahme). Für den vorliegenden Sondernutzungsplan haben die Änderungen der Schutzräume keinen Einfluss.

2.5 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Stutzenbühlstrasse. Dabei handelt es sich um eine Gemeindestrasse 2. Klasse, womit die hinreichende Erschliessung in den Kompetenzbereich der Gemeinde Oberuzwil fällt. Im Planungsbericht wird nachvollziehbar dargelegt, weshalb die Erschliessung über die Stutzenbühlstrasse zu erfolgen hat. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses hat die Gemeinde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Die Gemeinde Oberuzwil hat im verhältnismässigen Rahmen Massnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Erschliessung getroffen.

2.6 Ökologische Anforderungen

Im Art. 19 der besonderen Vorschriften ist beschrieben, dass nur vorwiegend einheimische und ökologisch wertvolle Gehölze gepflanzt werden dürfen. Damit die entsprechenden Flächen dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können und eine klare Vorschrift vorliegt, ist das Wort «vorwiegend» zu streichen. Der Art. 19 wird im Rahmen der vorliegenden Genehmigung angepasst.

2.7 Fazit

Die Ortsplanung und deren Umsetzung ist Sache der politischen Gemeinde. Deren Ermessensspielraum ist von der Genehmigungsbehörde zu wahren. Die raumplanerischen Interessen sind dokumentiert, die raumplanerischen Entscheide nachvollziehbar. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

3 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 GeoIV)). 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 GeoIV 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).



4 Verfügung

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

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflagen genehmigt:
Der Art. 19 in den besonderen Vorschriften wird entsprechend den obigen Erwägungen angepasst. Das Wort «vorwiegend» wird gestrichen.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'340.--.

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

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass (2-fach)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Invollzugsetzungsformular

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Militär und Zivilschutz