

Revision der Ortsplanung
Raumkonzept
Richtplanung
Rahmennutzungsplanung

Planungsbericht

16. März 2026

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung
Raumplaner FSU

4.3424.002.342.PB_OP_260402.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	4
1.3 Projektorganisation	6
2 Analyse und Strategie	7
2.1 Planerische Grundlagen	7
2.2 Analyse und Vision	19
2.3 Strategischer Ansatz	23
3 Instrumente	25
Raumkonzept	25
3.1 Inhalt	25
Richtplanung	29
3.2 Aufbau	29
3.3 Teil Nutzung	29
3.4 Teil Gestaltung	30
3.5 Teil Schutz	36
3.6 Teil Infrastruktur und Verkehr	42
3.7 Teil Umwelt	43
3.8 Teil Eigentum	46
3.9 Abweichungen zum kantonalen Richtplan	46
Rahmennutzungsplanung	48
3.10 Aufbau	48
3.11 Zonenplan	49
3.12 Kapazität	63
3.13 Baureglement	64
3.14 Erhältlichkeit	74
3.15 Erschliessungsprogramm	74
4 Bewilligung	76
4.1 Vorprüfung	76
4.2 Mitwirkung	76
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	77
Anhang	78
Beilage	87

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (PBG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde die dafür Richtpläne und Nutzungspläne erlässt (PBG Art. 1f.).

Die Gemeinde Oberbüren hat ihre Richt- und Nutzungsplanung erst kürzlich umfassend revidiert. Aus diesem Grund soll die aktuelle Planung namentlich in den im übergeordneten Recht neu geregelten Fragen aktualisiert werden.

In Zusammenhang, mit dem im neuen PBG verändert zur Verfügung stehenden bau- und planungsrechtlichen «Werkzeugkasten», soll die Gemeinde klären, wie sie sich positionieren will. Das PBG erlaubt den Gemeinden sehr liberal ausgestaltete Bau- und Planungsinstrumente aber auch eine weitergehende Einflussnahme auf die Planungs- und Baukultur.

Die Gemeinden haben für die Anpassung der Planungsinstrumente eine Frist bis September 2027.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet dieser Ortsplanung umfasst das Gemeindegebiet der Politischen Gemeinde Oberbüren.

1.1.3 Planungsziele

Neben der Anpassung an die geänderten Planungsvorgaben von Bund (Revision RPG) und Kanton mit dem revidierten kantonalen Richtplan, sowie der Anpassung an das neue PBG stehen insbesondere folgende Ziele im Fokus:

Das Potenzial der Innenentwicklung ist konsequent zu mobilisieren;
Die Ortsplanung soll auf einer klaren Entwicklungsstrategie aufbauen;
Der Kommunikation und Mitwirkung ist Beachtung zu schenken.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Die Innenentwicklung ist ein neues Thema. Der Schlüssel für die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung ist eine stufen- und phasengerechte Information. Ziel ist es, die Bevölkerung an die Fragestellungen der Innenentwicklung heranzuführen und als Thema zu etablieren. Dies ist auch daher

wichtig, dass den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Schlüsselrolle in der erfolgreichen Umsetzung einer Innentwicklungsstrategie beikommt. Die Mobilisierung dieser Baulandreserven ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Innentwicklung.

Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dies insbesondere auch hinsichtlich der Tatsache, dass mit dem PBG die Regelbauweise, wie sie bis anhin erlassen und vollzogen werden konnte, faktisch abgeschafft wurde.

1.2.2 Meilensteine und Prozesse

Meilensteine

- 26. Februar 2018: Erlass Raumkonzept durch Gemeinderat;
- 25. Juni 2018: Verabschiedung Richtplanung zur kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat;
- 12. April 2021: Verabschiedung Zonenplan und Baureglement zur kantonalen Vorprüfung und 1. Mitwirkung durch den Gemeinderat.
- 19. Dezember 2022: Verabschiedung Zonenplan und Baureglement zur 2. Mitwirkung und 2. Vorprüfung durch den Gemeinderat.
- 1. September 2025: Verabschiedung Zonenplan und Baureglement zur 3. Mitwirkung
- 16. März 2026: Erlass Rahmennutzungsplanung z.Hd. des Rechtsverfahrens

Information und Mitwirkung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt sowie Beiträge im Gemeindeblatt veröffentlicht. Namentlich wurden nachfolgende Umfragen, Veranstaltungen und Vernehmlassungen durchgeführt:

- Umfrage Innenentwicklung (Mai 2017)
- Informationsveranstaltung Innenentwicklung (15. Juni 2017)
- Umfrage Baulanderhältlichkeit (Mai 2018)
- Vernehmlassung und Kontaktstunden zur Richtplanung (August bis September 2019)
- 1. Vernehmlassung und Kontaktstunden zur Rahmennutzungsplanung (Juni 2021)
- 2. Vernehmlassung und Kontaktstunden zur Rahmennutzungsplanung (März 2023)
- 3. Vernehmlassung zur Rahmennutzungsplanung (Herbst 2025)

1.3 Projektorganisation

Die Konsolidierung der wesentlichen Fragestellungen jedes Meilensteins wurde im Gemeinderat durchgeführt.

Damit sich der Gemeinderat auf die wesentlichen Fragestellungen konzentrieren konnte, wurden vorbereitende Planungsarbeiten in einem Ausschuss, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, der Gemeindevorsitzenden, zwei Mitglieder der Baukommission und dem Bauverwalter vorbesprochen.

2 Analyse und Strategie

2.1 Planerische Grundlagen

2.1.1 Nationale Grundlagen

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das IVS enthält Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Die Objekte von nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Substanz bilden das rechtlich geschützte Bundesinventar.

Auf dem Gemeindegebiet von Oberbüren verläuft die historische Strecke SG 41 (Fürstenlandstrasse über Oberbüren) von St. Gallen nach Wil. Streckenabschnitte im Gebiet Bürerwald sowie die Thurquerungen «Thurhof» und die Thurbrücke Brübach – Henau werden im Inventar als historische Verkehrswege mit viel Substanz bezeichnet.

2.1.2 Kantonale und regionale Grundlagen

Planungs- und Baugesetz (PBG)

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons in Kraft und löste das Baugesetz ab. Im neuen PBG wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere in folgenden Bereichen:

- Bezeichnung der Zonenarten und den dazugehörigen Massvorschriften;
- neue Instrumente für die Innenentwicklung;
- Sondernutzungsplanpflicht;
- Schwerpunktzonen;
- Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild;
- Möglichkeiten zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland.

Raumkonzept St.Gallen

Das Raumkonzept des Kantons St.Gallen ist die regionale Fortsetzung des Raumkonzepts Schweiz. Es ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert neben verschiedenen generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, denen entsprechend strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Der Raumtyp bildet ebenfalls eine Grundlage für das prognostizierte Wachstum, er ist im Gemeindeporträt vermerkt. Die Gemeinde Oberbüren liegt gemäss Raumkonzept in der Landschaft mit kompakten Siedlungen. Für die Ortsplanung sind deshalb folgende strategischen Grundsätze zu beachten:

Landschaft mit kompakten Siedlungen

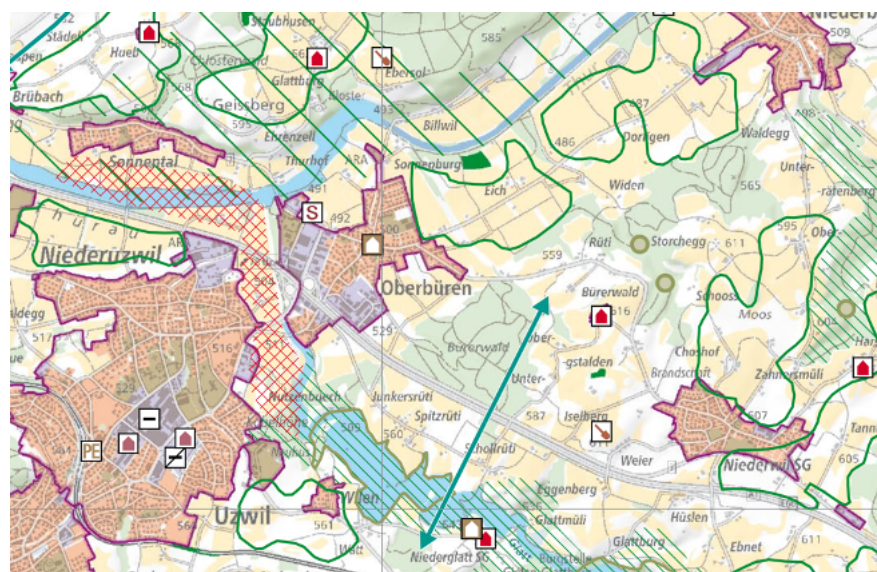
- Zersiedlung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft;
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten;
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren;
- Dorfkerne aufwerten.

Kantonale Richtplanung

Bauzonendimensionierung (S12)

Mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung legt der Kanton neu das Siedlungsgebiet und die Richtplanflächen jeder einzelnen Gemeinde fest.

Abb. 1 Kartenauszug: Gesamtüberarbeitung Richtplan, Teil Siedlung, Oberbüren Nord (unbestimmter Massstab)



Gemeindeporträt

Das Gemeindeporträt bildet die Grundlage für die Festlegung des Siedlungsgebiets und den Richtplanflächen im kantonalen Richtplan.

Die Flächen basieren auf der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung des Kantons vom 17. August 2017. Diese geht von folgenden Kennwerten für Oberbüren aus:

- Bevölkerung 2016: 4'258 Personen
- erwarteter Bevölkerungszuwachs bis 2040: 694 Personen
- Bevölkerung 2040: 4'952 Personen

Nach kantonaler Berechnungsmethode ist für die Gemeinde Oberbüren aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, im Rahmen des Richtplanhorizonts von 25 Jahren, eine Siedlungsgebietserweiterung von 9.7 ha denkbar, sofern die Richtplanvoraussetzungen erfüllt werden und der Nachweis der konsequenten und erfolgreichen Siedlungsentwicklung nach innen in den bezeichneten Potentialgebieten erbracht wird.

Siedlungsentwicklung nach innen (S13)

Das Kernanliegen und die Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die Siedlungsbegrenzung respektive die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach Innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Dabei liegen die Verantwortlichkeit und Handlungspflicht bei der Gemeinde.

Der Nachweis einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach Innen ist Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision bzw. Beurteilungskriterium für Bauzonenerweiterungen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr (S14)

Einzonungen haben prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Voraussetzungen für die Einzonung von Wohn- Misch- und Kernzonen sind: In den Raumtypen Landschaft mit kompakten Siedlungen sowie Kultur- und Agrarlandschaft muss das Gebiet mindestens mit der öV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) erschlossen sein – besteht nur eine Busverbindung, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich. Muss die Linienführung des öffentlichen Verkehrs geändert werden, so dürfen bereits erschlossene Gebiete nicht benachteiligt werden. Bei Kleinstarrondierungen kann von der Regel abgewichen werden. Zudem definiert das Agglomerationsprogramm Wil weitere Vorgaben. So sind bei Einzonungen Flächen so zu entwickeln, dass Minstdichten von 90 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in urbanen Räumen sowie 75 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in kompakten Siedlungsräumen erreicht werden.

Siedlungsgliedernde Freiräume (S16)

Die siedlungsgliedernden Freiräume sollen eine ausufernde und unstrukturierte Ausbreitung der Siedlungsräume vermeiden. Die heute noch lesbaren Freiräume zwischen Oberbüren und Uzwil resp. Niederuzwil sollen deshalb erhalten bleiben. Neben der landschaftsgestalterischen Funktion – Gliederung der Siedlung – sind sie als Vernetzungskorridore für Tiere und Pflanzen sowie als Naherholungsgebiete von Bedeutung.

Arbeitszonenbewirtschaftung (S21)

Gemäss den Zielen des Raumkonzepts ist der Kanton St.Gallen bestrebt, das Verhältnis von Beschäftigtenzahl zu Bevölkerungszahl von heute 1:2 auf künftig 1.2:2 anzuheben. Konkret bedeutet dies, dass der Kanton St.Gallen als Arbeitsplatzstandort zu stärken ist. Im Rahmen einer Arbeitszonenbewirtschaftung sollen daher optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen angestrebt und Entwicklungen ermöglicht und verstärkt werden. Eine Hauptaufgabe liegt dabei in der Verfügbarmachung von geeigneten Flächen. Dafür werden im kantonalen Richtplan sogenannte «Strategische Arbeitsplatzgebiete» (STAK) sowie «Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten» (ESP-Arbeiten) bezeichnet.

STAK von kantonalen Bedeutung sind für die Ansiedlung oder grosse Expansionsprojekte von Firmen mit grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung aus Sicht des Kantons vorbehalten. Sie umfassen grössere Gebiete von in der Regel mindestens 30'000 m² und liegen in der Regel in den urbanen Verdichtungsräumen. ESP-Arbeiten sind regional koordinierte Arbeitsgebiete, die für die Ansiedlung, Expansion oder Verlagerung von Betrieben vorgesehen sind. Sie umfassen grössere Gebiete von in der Regel mindestens 10'000 m² und liegen vorzugsweise in urbanen Verdichtungsräumen.

Das Areal Hinterwiden in Oberbüren wird als ESP-Arbeiten (Kategorie weitere Standorte) gelistet. Bei ausgewiesenem regionalem Bedarf kann dieser Standort einer Einzonung zugeführt werden. Voraussetzung ist, dass die Verfügbarkeit vertraglich gesichert und die Rahmenbedingungen für die Umsetzung vereinbart sind.

Schützenswerte Ortsbilder (S31)

Einige Ortsbilder von Oberbüren sind gemäss Kantonsinventar als schützenswerte Ortsbilder mit kantonalen oder kommunalen Bedeutung aufgenommen. Das Siedlungsgebiet dieser Ortsbilder sowie deren Umgebungszone sollen geschützt werden.

Oberbüren - Kantonal¹

Oberbüren ist als schützenswertes Ortsbild von kantonalen Bedeutung im Kantonsinventar aufgenommen. Dabei beschränkt sich das schützenswerte Ortsbild im Wesentlichen auf den Ortskern. Dieser ist mit dem

¹ Die aus gesamtschweizerischer Perspektive als von regionaler Bedeutung eingestuftes Ortsbilder werden mit dem Kantonalen Richtplan als schützenswerte Ortsbilder von kantonalen Bedeutung bezeichnet und in einem Kantonsinventar zusammengefasst.

Erhaltungsziel B² bezeichnet. Gemäss Schutzverordnung ist das Ortsbild von Oberbüren als Ortsbildschutzgebiet ausgeschieden.

Niederwil - Kommunal

Das Dorf Niederwil ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung im Inventar aufgenommen. Dabei weist vor allem die langgezogene dörfliche Silhouette mit den ländlich geprägten Übergängen ins unverbaute Wiesland gewisse ortsbaulichen Qualitäten auf. Der westliche und östliche Ortskern ist entsprechend als Erhaltungsziel A und B bezeichnet.

Harschwil - Kommunal

Der Kleinsiedlung Harschwil ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung in das Inventar aufgenommen. Die bäuerliche Strassenbebauung weist eine gewisse ortsbauliche Qualität auf und wird deshalb mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet.

Im Rahmen einer allfälligen Zuweisung der Kleinsiedlung zur Weilerzone, ist die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone zu prüfen.

Gebertschwil - Kommunal

Die Kleinsiedlung Gebertschwil ist als Ortsbild von kommunaler Bedeutung in das Inventar aufgenommen. Die vorwiegend durch Satteldächer bestimmte Silhouette des Weilers weisen ortsbauliche Qualitäten auf. Die noch vorhandenen hochstämmigen Obstbäume der Umgebung betten den Weiler in das flachwellige Gelände ein. Der Weiler ist mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet.

Eine Zuweisung des Weilers in eine Ortsbildschutz- resp. Umgebungsschutzzone ist zu prüfen.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen sind folgende spezielle Erhaltungshinweise zu beachten:

- Die Hauptstrassen sind zu redimensionieren und die ehemaligen Vorbereiche wiederherzustellen;
- Pflege der Vor- und Hintergärten als Teile der Ganzheit;
- Den Verknüpfungen ist wie den bestehenden Trennungen von Ortsteilen besondere Aufmerksamkeit schenken, um eine gute Ablesbarkeit zu garantieren;

² Erhaltungsziel A: Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A wird eine Erhaltung der Substanz angestrebt. Bauten, Anlagenteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden. In der Schutzverordnung sind Detailvorschriften festzulegen, die den Erhaltungszielen Rechnung tragen.

Erhaltungsziel B: Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit dem Erhaltungsziel B wird eine Erhaltung der Struktur angestrebt. Die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume soll bewahrt, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten werden. In der Schutzverordnung sind besondere Vorschriften festzulegen, die bei Umbauten und bei der Eingliederung von Neubauten den Erhaltungszielen Rechnung tragen.

- Die Hochstammkulturen sind als wichtigen Aspekt des äusseren Ortsbilds pflegen und schützen.

Schützenswerte archäologische Fundstellen (S33)

Folgende archäologische Fundstellen sind im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Glattburg Oberbüren, bronzezeitliche Siedlung;
- Glattburg Niederwil, Burgstelle Gielen-Glattburg;
- Spitzrüti, Wigartenholz Burgstelle;
- Burgstelle Ellenburg, Oberbüren;
- Kath. Pfarrkirche St. Ulrich und Kapelle;
- Turm zu Büren, Oberbüren;
- Pfarrkirche St. Eusebius, Niederwil
- Plättler, Gebertschwil;
- Torkelhalde, Sonnentäl;
- Hohrain, Niederhelfenschwil;
- Brübacher Brücke, Uzwil.

Weiler (S51)

Im kantonalen Richtplan werden die Kleinsiedlungen Bürerwald, Gebertschwil, Harschwil, Ufhofen und Staubhausen als Weiler aufgeführt. Es ist möglich, sofern die raumplanerischen und ortspanerischen Voraussetzungen gegeben sind, diese Kleinsiedlungen der Weilerzone zu zuweisen.

Fruchtfolgeflächen (V 11)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Die Flächen sind zu erhalten.

Vorranggebiet Natur und Landschaft (V 31)

Folgende Vorranggebiete Natur und Landschaft sind im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Schutzgebiet Bergwis (Hochmoor);
- Rüggetschwiler Moos (Flachmoor);
- Ehem. Kiesgrube Au (Amphibienlaichgebiet);
- Muttwiler Tobel (Lebensraum bedrohter Arten; Kerngebiet);
- Unteres Glatttal (Auengebiet; Lebensraum bedrohter Arten; Kerngebiet);
- Glatt NW Flawil (Auengebiet; Lebensraum bedrohter Arten);
- Gillhof-Glattburg (Auengebiet; Lebensraum bedrohter Arten);
- Glatttal (Landschaftsschutzgebiet);
- Thuraun (Auengebiet);
- Fluvialkomplex «Glatttal» (Geotop);
- Bentonitlagen «Schosstobel-Nord» (Geotop);

- Bentonitlagen «Schosstobel-Süd» (Geotop);
- Drumlinplateau «Lenggenwil-Sonnental» (Geotop).

Lebensraumverbund (V 32)

Oberbüren ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund (Thurraum Wil-Niederbüren, Thurraum östlich Wil bis Kantonsgrenze, Raum Zuckenriet) eingetragen. Mit dem Renaturierungskonzept Kerngebiet Thurraum soll einer besseren Vernetzung angemessen Rechnung getragen werden.

Naturgefahren (V 41)

Zum Schutz vor Naturgefahren muss die Gemeinde für die gefährdeten Bereiche (gem. Gefahrenkartierung) ein Massnahmenkonzept erarbeiten (vgl. Kap. 2.1.4 Massnahmenkonzept Naturgefahren) um das Gefahren- und Schadenpotential zu vermindern. Neben Baulichen Massnahmen sind vorrangig immer vorsorgliche raumplanerische Massnahmen zu prüfen. Neueinzonungen in Gefahrengebieten sind nur bei Vorliegen eines umfassenden Massnahmenkonzeptes möglich.

Gesamtverkehr (M 11)

Mit der Überarbeitung des Richtplankapitels Mobilität wurde die kantonale Gesamtverkehrsstrategie in den Richtplan integriert. Diese legte die Strategie für die mittel- und langfristige Entwicklung eines nachhaltigen Verkehrssystems fest. Die nun in den Richtplan übertragenen Oberziele «erreichbar», «solidarisch und sicher», «finanzierbar und wirtschaftlich» und «ökologisch» leiten sich aus der Verfassung ab und folgen damit dem Gebot der Nachhaltigkeit. Dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und Fuss- und Veloverkehr (FVV) werden bei der künftigen Bewältigung des Verkehrs eine wichtige Rolle zgedacht. Im Grundsatz gilt, dass der zusätzliche Verkehr möglichst über den ÖV und den FVV aufgefangen werden soll. Für die verschiedenen Bereiche der Mobilität wurden im Richtplan mit Bezug zu den Oberzielen spezifische raumbedeutende Ziele und Grundsätze erarbeitet.

Fuss- und Veloverkehr (M31)

Der Richtplan enthält die Fuss- und Veloverkehrsmassnahmen aus den Agglomerationsprogrammen mit hoher Priorität. Diese sind mit den kommunalen Planungen und Programmen, insbesondere Richtplan und Verkehrskonzept, abzustimmen und durch den Kanton und die Gemeinden auf Basis des Strassenbauprogramms und der Agglomerationsprogramme schrittweise umzusetzen. In Oberbüren sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Zentrum Oberbüren

- Abt-Bedastrasse (Thursteg-Lehstrasse)
- Knoten Sonntal / LV-Führung entlang Autobahnzufahrt
- Sanierung Zentrumsaufwertung Niederwil
- Wanderweg Brübach-Laupen

Übertragungsleitungen (VII 22)

Folgende Neu- oder Ausbauten sind innert 10 bis 15 Jahren geplant:

Wil - Oberbüren, Spannungserhöhung 50 auf 110 kV

Oberbüren - Oberuzwil - Gossau, Spannungserhöhung 50 auf 110 kV

Künftige Abbaustandorte (VII 41)

Die Standortsicherung der künftigen Abbaustandorte im Richtplan bezweckt die Freihaltung von möglichen Abbaugebieten. Auf dem Gemeindegebiet von Oberbüren betrifft dies die Gebiete Ebersol und Niederwil-Sonnenberg.

Zudem sind in den Gebieten Bergwis / Brandschaft, Trubenacker und Bürerwald weitere Abbaubehabsichten aufgelistet. Diese Standorte dienen als Reserve für die langfristige Versorgung und sind als Vororientierung aufgenommen.

Abb. 2 Abbaugebiet Ebersol

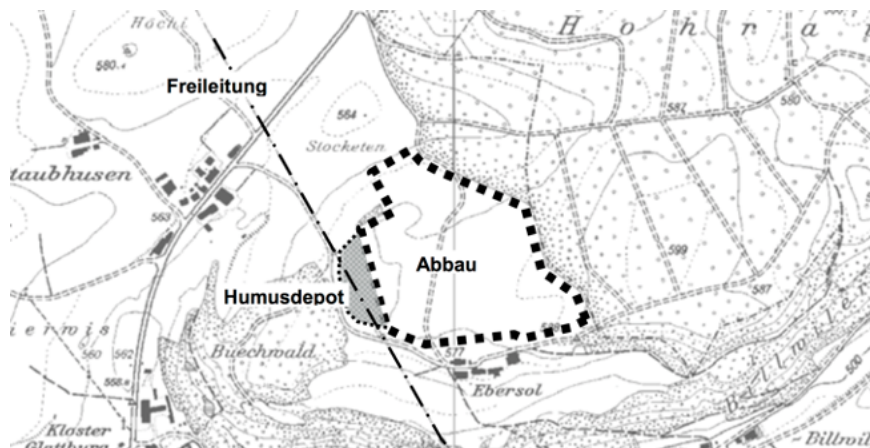


Abb. 3 Abbaugebiet Niederwil-Sonnenberg



Deponien (VII 61)

Gemäss Kantonalem Richtplan sind auf dem Gemeindegebiet von Oberbüren folgende Deponien bezeichnet:

- Degenau (Festsetzung)
- Nutzenbuecherwald (Festsetzung)
- Thurhof (Zwischenergebnis)

Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte zeigt die Gefährdung des Siedlungsgebiets durch Naturgefahren (Rutschung, Sturz, Wasser, Lawine) in drei Stufen (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung, Restgefährdung) auf. Für Baugebiete, welche in den Gefahrengebieten liegen, müssen entsprechende Massnahmen (vorsorgliche raumplanerische Massnahmen, Verminderung durch bauliche Massnahmen, Objektschutzmassnahmen) getroffen werden.

2.1.3 Funktionaler Raum – Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Oberbüren bildet zusammen mit zwölf weiteren Gemeinden die Trägerschaft des Agglomerationsprogramms Wil. Im September 2021 wurde bereits das 4. Agglomerationsprogramm (AP 4G) beim Bund eingereicht. Insgesamt umfasst das AP der vierten Generation 19 Siedlungs- und Landschaftsmassnahmen, sechs konzeptionelle und 25 Infrastrukturmassnahmen. Wichtige Infrastrukturprojekte sind der Ausbau der multimodalen Drehscheibe am Bahnhof Wil, die Netzergänzung Nord und die flankierenden Massnahmen in und um die Stadt Wil, verschiedene Betriebs- und Gestaltungskonzepte sowie die Schliessung von weiteren Netzlücken im Fuss- und Veloverkehr. Darüber hinaus definiert das Agglomerationsprogramm Siedlungsbegrenzungslinien für die Ortsteile Oberbüren und Sonnental.

Das 5. Agglomerationsprogramm wurde im Februar 2025 vom Vorstand sowie im April 2025 von den Mitgliedsgemeinden genehmigt. Die Eingabe an den Bund erfolgte im Juni 2025; die Prüfprozesse laufen. Das Agglomerationsprogramm der 5. Generation baut auf dem Zukunftsbild der 4. Generation auf und verfolgt das Ziel, die Region Wil als attraktiven Lebens- und Arbeitsraum weiterzuentwickeln. Im Fokus stehen die Stärkung der Zentren Wil und Uzwil, die funktionale Vernetzung der Zentrumsregionen, die wirtschaftliche Entwicklung von «WilWest» sowie der Schutz und die erlebbare Gestaltung der Landschaft.

Als Trägergemeinde gestaltet die Gemeinde Oberbüren ihre Rolle im funktionalen Raum aktiv mit und stimmt diese mit den übrigen Trägergemeinden ab. Darüber hinaus koordiniert die Gemeinde Oberbüren, wo möglich, ihre Infrastrukturplanung (Schulraumplanung, Feuerwehr, Spitex, Wohnen im Alter) mit den Nachbargemeinden.

Der Richtplan wurde soweit möglich mit den Richtplänen der umliegenden Gemeinden abgestimmt. Die Regio Wil wurde auch zur Stellungnahme eingeladen. Die raumwirksamen Massnahmen sind im Richtplan festgelegt. Auf die Aufnahme weiterer, nicht raumwirksamer Massnahmen wurde verzichtet.

2.1.4 Kommunale Planungsgrundlagen

Ortsplanung

Die Gemeinde Oberbüren verfügt über eine umfassende Ortsplanung, bestehend aus:

- Kommunalen Richtplan vom 15. Juni 2010;
- Zonenplanung vom 25. Januar 1995, inkl. div. Teilzonenpläne;
- Teilrevision Zonenplan vom 18. November 2013;
- Baureglement vom 7. April 2009;
- Schutzverordnung inkl. Plan vom 10. Dezember 2012.

Ortsbildinventar

Das Ortsbildinventar der Gemeinde Oberbüren aus dem Jahr 2008 von Isabella Studer-Geisser bezeichnet zwei schützenswerte Ortsbilder (Oberbüren Dorf und Niederwil) sowie 26 Kulturobjekte innerhalb des gesamten Gemeindegebiets.

Massnahmenkonzept Naturgefahren

Das Massnahmenkonzept Naturgefahren vom 26. Juni 2016 wurde vom Ingenieurbüro Bart AG, St. Gallen erstellt. Es zeigt die nötigen Massnahmen zur Gefahrenverminderung im Siedlungsgebiet auf.

Vernetzungsprojekt Oberbüren

Die Gemeinde Oberbüren hat zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie der Flora und Fauna ein Vernetzungsprojekt erstellen lassen. Ein übergeordnetes Ziel ist die Förderung und der Erhalt der abwechslungsreichen Landschaft und der ökologisch wertvollen Biodiversitätsförderflächen (BFF) für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die dritte Periode des Vernetzungsprojekts läuft von 2017 bis 2024.

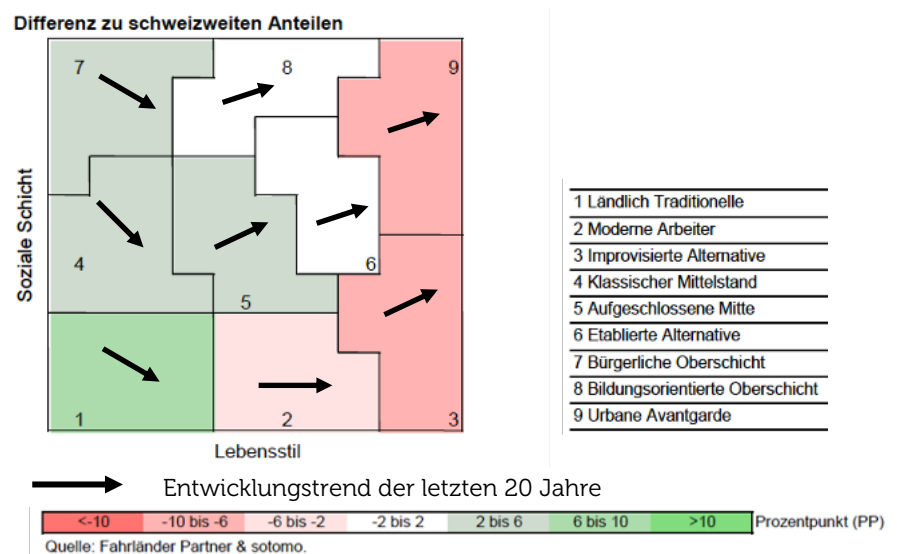
2.1.5 Bevölkerungsanalyse

Nachfragesegment Sotomo

Mit rund 23 % zählt knapp ein Viertel der Bevölkerung von Oberbüren zum Nachfragesegment der «Aufgeschlossene Mitte» (Nr. 5). An zweiter

Stelle folgt der «Klassische Mittelstand» (Nr. 4) mit rund 15 % vor dem Segment «Moderne Arbeiter» (Nr. 2) mit rund 13 %. Zusammen machen diese Nachfragesegmente rund die Hälfte der Bevölkerung aus, wobei die «Aufgeschlossene Mitte» im Vergleich zur Region Wil und zur ganzen Schweiz überdurchschnittlich stark vertreten ist.

Abb. 4 Nachfragesegmente im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt



Anhand der Entwicklung der Nachfragesegmente in den letzten 20 Jahren lässt sich beobachten, dass die Nachfrage in der Dimension Lebensstil von dem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (links in der Matrix) in Richtung der individualisierten Lebensstile (rechts in der Matrix) bewegt. Sehr deutlich ist dies in der Mittelschicht zu sehen. Während der klassische Mittelstand in der Gemeinde Oberbüren seit 1990 um fast 50 % abgenommen hat, hat sich die Aufgeschlossene Mitte stark vergrößert, so dass dies heute das grösste Bevölkerungssegment stellt.

Lebensphasen

In Oberbüren wohnen mit 38 % im Vergleich zur Region Wil und zur gesamten Schweiz überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. Daneben bilden ältere Paare eine weitere starkvertretene Personengruppe. Die Singlehaushalte (jung bis alt) sind im Vergleich mit der Region Wil und der Schweiz unterdurchschnittlich vertreten. Besonders auffällig ist dies bei den jungen und mittleren Singles (5.5% Oberbüren / 9.9% Schweiz).

Betrachtet man die Entwicklung der letzten 20 Jahre, so hat die Anzahl Familienhaushalte stark abgenommen, während die Anzahl der ältere Paare zugenommen haben.

Wohnungsmarkt

Aufgrund des geringen Wohnungsbestandes von rund 1'800 sind die Zahlen zu den Neuwohnungen und den Leerständen schwankend und nicht sehr aussagekräftig. Die Wohnungen sind im Vergleich mit der Schweiz gross. So machen Wohnungen ab vier Zimmer gut drei Viertel aller Wohnungen der Gemeinde aus. Dies ist auf die im landesweiten Vergleich stark überdurchschnittliche EFH-Quote von 35 % zurückzuführen. Das Preisniveau sowie die Markt- und Mietwerte sind im regionalen Vergleich durchschnittlich.

2.1.6 Zu erarbeitende Grundlagen

Bevölkerungsfrage

Welches sind die Bedürfnisse an den künftigen Wohn- und Lebensraum und wie wird das Potenzial zur Innenentwicklung eingeschätzt? Das wollte die Gemeinde im Rahmen einer Bevölkerungsumfrage im Mai 2017 in Erfahrung bringen.

Erkenntnisse

In Oberbüren hat das Wohnen im Einfamilienhaus, wie auch in anderen ländlichen Gemeinden einen hohen Stellenwert. Man fühlt sich sicher und schätzt die ruhige Wohnlage sowie die Überschaubarkeit des Ortes.

Das Einfamilienhaus ist namentlich für jüngere Bewohner die ideale Wohnform. Demgegenüber können sich insbesondere ältere Personen gut vorstellen, künftig in eine Wohnung einzuziehen oder sogar eine alternative Wohnform zu wählen. Dies birgt die Chance, dass Einfamilienhäuser für jüngere Familien frei werden.

Die Umfrage zeigte aber auch, dass der Umzug in eine andere Wohnung für viele nicht unmittelbar in Frage kommt. Die genaue Analyse zeigt: Viele Umfrageteilnehmer sind sich bewusst, dass Alternativen zum Einfamilienhaus im Lichte der nötigen Innenentwicklung zwingend sind, können für sich persönlich aber einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine Wohnung noch nicht vorstellen. Das Ergebnis erstaunt nicht: Die Qualitäten wie Ruhe, Privatheit und Sicherheit werden durch das Einfamilienhaus offenbar ideal abgedeckt. Erst eine eingeschränkte Vitalität im Alter setzt neue Prioritäten, die gegen das Einfamilienhaus sprechen.

Gebietsbeurteilung zum Siedlungsgebiet

Das neue PBG bringt für die kommunale Planungsbehörde wesentlich höhere Anforderungen an die Ortsplanung. Insbesondere die individuelle Begründung von Planungsmassnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung will hinsichtlich des öffentlichen Interesses gut beschrieben und

dokumentiert sein. Nur so kann der Grundsatz der Rechtsgleichheit und der Zweckmässigkeit gewahrt werden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Siedlungsgebiet von Oberbüren anfangs 2018 gebietsweise begangen und beurteilt. Diese Quartieranalyse beschreibt eine erste Einschätzung der chancenreichen Entwicklungsstrategien im Siedlungsbestand. Dabei wird auch der Bedarf an planerischen Massnahmen zur Qualitätssteigerung resp. -sicherung erkannt. Zusätzlich wird dokumentiert, wie die Entwicklungsstrategien und die Relevanz im Ortsbild der einzelnen bebauten Siedlungsgebiete hergeleitet wird. Sie ist damit eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand.

2.2 Analyse und Vision

2.2.1 SWOT-Analyse

Stärken und Schwächen

Zum Start der Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat Oberbüren im November 2016 eine Klausurtagung durchgeführt. In diesem Rahmen hat er sich intensiv mit der Zukunft der Gemeinde beschäftigt. Anlässlich dieser Tagung wurden gemeinsam die Stärken und – sofern entscheidend – auch die Schwächen der Gemeinde ermittelt.

Wohnen und Wohnumfeld

+	Wohnlagen mit sehr guten MIV-Anbindungen (Autobahnanschluss)
-	Wohnlagen ohne ÖV-Anbindung
-	fehlende Wohnangebote für junge und ältere Personen
-	gewisse Wohnlagen von Autobahn- und Industrieemissionen beeinträchtigt

Arbeit und Wirtschaft

+	ideale Arbeitsplatzstandorte an der Achse St. Gallen – Wil
+	vielfältiges Arbeitsplatzangebot

Einkauf und Versorgung

+	Grundversorgung für den täglichen Bedarf vorhanden (Niederwil / Oberbüren)
-	Grössere Besorgungen werden in der Region getätigt (Wil, Uzwil, Gossau)
-	fehlende Gastronomie und Verpflegungsangebote

Bildung und Betreuung

+	Gute Schulinfrastruktur (Grundschule und Oberstufe)
-	zu wenige Betreuungsangebote für erwerbstätige Eltern
-	zu wenig Angebote für Betreutes Wohnen

Freizeit und Erholung

- + vielfältige regionale Freizeitangebote (z. B. Freibad, Eishalle, usw.)
- + aktives Vereinsleben und optimale Infrastrukturanlagen im Dorf
- + viele Möglichkeiten für individuelle Naherholung (Velo, Spazieren, etc.)
- Kulturangebot in der Gemeinde eher gering

Chancen und Risiken

Anschliessend wurde beurteilt welche Stärken und Schwächen sich im Lichte der absehbaren Gesellschaftsveränderungen zu Chancen und Risiken entwickeln und welches die strategischen Erfolgspositionen der Gemeinde sein könnten.

Wohnen und Wohnumfeld

- + Neue Wohnformen für jüngere und ältere Personen
- + Aktive Bodenpolitik der Gemeinde (präventiv)

Arbeit und Wirtschaft

- + Regionale Lösung für ÖV-Priorisierung
- Erreichbarkeit der Arbeitsplätze

Einkauf und Versorgung

- Erhalt der Grundversorgung in Oberbüren (Einkauf / Restaurant als Treffpunkte)

Bildung und Betreuung

- + Erhalt der Primarschulhäuser
- Fehlende auserschulische Betreuungsangebote

Freizeit und Erholung

- + Thur-Landschaft als Erholungsgebiet
- + Begegnungsorte im Dorf als Treffpunkte

2.2.2 Vision «Oberbüren 2040»

Als Ergebnis der SWOT-Analyse wurde die Vision «Oberbüren 2040» entworfen. Diese Vision skizziert ein Zukunftsbild von Oberbüren im Jahr 2040. Sie ist fiktiv im Jahr 2017 geschrieben und wirft einen Blick zurück zum Start der Ortsplanungsrevision (heute), reflektiert Veränderungen seither und beschreibt die Resultate bildhaft in einem «Gegenwartsbeschrieb». Dieses Zukunftsbild ist weniger als eine exakt definierte Zielsetzung zu verstehen, sondern mehr als eine anzustrebende Stossrichtung.

Vision

Die Konkurrenzsituation mit den umliegenden Gemeinden hat sich gegenüber 2017 weiter verstärkt. Oberbüren profitiert jedoch von den frühzeitig getroffenen Entwicklungsstrategien. Dadurch konnte sich Oberbüren für die angestrebte Zielgruppe optimal positionieren und die Einwohnerzahl wie auch die Steuerkraft trotz schwierigerem Umfeld halten und damit die Infrastruktur weiter genügend auslasten. Dies führte zu einem nachhaltigen Finanzhaushalt.

Wohnen und Wohnumfeld

Oberbüren zeichnet sich aus durch drei überschaubare Dörfer mit jeweils eigenständigem Charakter. Die Ortsteile Oberbüren, Niederwil und Sonental verfügen nicht zuletzt aufgrund der eigenen Primarschulen und des gemeinsamen Oberstufenzentrums über eine hohe Eigenständigkeit. Damit diese Schulen gehalten werden können, wurde die Entwicklung auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet. Dazu gehört die Schaffung alternativer Wohnangebote zur Erleichterung des Generationenwechsels in den Einfamilienhäusern sowie gute ausserschulische Betreuungsangebote, wie Tagesstrukturen und Kindertagesstätten. Dank intakten Infrastrukturen und Betreuungsangebote ist Oberbüren ein beliebter Wohnort für Familien und Paare.

Mit einer aktiven Bodenpolitik und einer konsequenten Umsetzung der Siedlungsentwicklung im Bestand unter Wahrung der Ortscharaktere konnte attraktiver, zeitgemässer und vor allem bezahlbarer Wohnraum, insbesondere für Familien und die Generation 50+ geschaffen werden.

Einkauf und Versorgung

Die Grundbedürfnisse können in den Dörfern Oberbüren und Niederwil, dank dem Engagement von Einzelpersonen, örtliche Gruppen und der Verwaltung vor Ort gestillt werden. Im Fokus stehen vor allem die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie wesentliche Dienstleistungen.

Zwar sind nur noch wenige Geschäfte im Dorf vorhanden, diese werden allerdings sehr gut besucht und sind zu Treffpunkten für die

Oberbürgerinnen und Oberbürger geworden. Die Kunden schätzen die Produkte der regionalen Produzenten, die den Kontakt zu den Kunden aktiv fördern. Den Einkauf zu Fuss erledigen zu können ist für viele Oberbürgerinnen und Oberbürger ein Stück Lebensqualität geworden.

Arbeit und Wirtschaft

Oberbüren hat sich – begünstigt durch die optimale Verkehrsanbindung – als bedeutender, regionaler Arbeitsplatzstandort etabliert. Mit Ausnahme einzelner Arbeitsplatzgebiete befinden sich sämtliche Arbeitsplatzstandorte nahe der Autobahnzufahrt, was sich zu einem Nachteil bezüglich der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr auswirkte. Dieses Problem wurde in Oberbüren mit einem Mobilitätskonzept der ansässigen Betriebe in Zusammenarbeit mit der Gemeinde gelöst. Die Betriebe haben ihre Arbeitszeiten koordiniert und bieten zu Pendlerzeiten einen Pendlershuttle vom Bahnhof Uzwil zu den grösseren Arbeitsplatzstandorten an.

Oberbüren bietet ideale Standortvorteile für Kleinere und Mittlere Unternehmen. Dank einer attraktiven Gestaltung der Arbeitsplatzzonen ist die Gemeinde eine beliebte Adresse für Neuansiedlungen.

Freizeit und Erholung

Mit dem Verzicht auf zusätzliche öffentliche Bauten und Anlagen und der Fokussierung auf den Bestand von 2017 sind diese heute immer noch in einem äusserst guten Zustand. Dank der Zuwanderung infolge der geschaffenen Zukunftsaussichten mit neuen Arbeitsplätzen im 3. Sektor, sind die Infrastrukturen heute immer noch genügend ausgelastet und daher nicht gefährdet.

Die um die Jahrtausendwende eingesetzte negative Entwicklung des klassischen Vereinslebens konnte trotz grosser Bemühungen der Vereinsvorstände auch in Oberbüren nicht aufgehalten werden. Mit der voranschreitenden Individualisierung der Gesellschaft hat sich die Vereinsanzahl drastisch reduziert. Es konnten immer weniger Personen für die unentgeltlichen Vereinsarbeiten gefunden und zur regelmässigen Teilnahme an Trainings und Anlässen begeistert werden. Um diesem Umstand zu begegnen, schlossen sich zahlreiche Vereine in Oberbüren zusammen, um Synergien zu nutzen.

Einerseits bietet die Region zahlreiche Angebote für Junge und Alte. Andererseits passiert vieles im unmittelbaren Wohnumfeld und in der idyllischen Kulturlandschaft. Ein zweckmässiges und attraktives ÖV-Angebot erschliesst die wichtigsten öffentlichen Infrastrukturanlagen der näheren Umgebung. Diesbezüglich kann Oberbüren mit den umliegenden Gemeinden Synergien nutzen und von einem vielseitigen Freizeitangebot profitieren.

Verkehr und Verbindungen

Das Leben in Oberbüren spielt sich auch im Jahr 2040 nicht im öffentlichen Raum ab. Trotzdem sind die Strassenräume in den letzten Jahren mit Blick auf das Ortsbild und die Sicherheit des Langsamverkehrs umgestaltet worden. Sie laden ein, um sich zu treffen und zu kommunizieren. In den Quartieren bieten sich Begegnungsorte und Sitzgelegenheiten an, letztere werden vor allem von der älteren Bevölkerung geschätzt.

Fazit

Heute ist Oberbüren als beliebte, überschaubare und eigenständige Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde für Familien mit Kindern und die Generation 50+ klar positioniert. Eine Gemeinde, die mehr denn je Heimat und Identität für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortes verkörpert.

2.3 Strategischer Ansatz

2.3.1 Ziele der Ortsplanungsrevision

Basierend auf der Vision «Oberbüren 2040» werden für die Revision der Ortsplanung folgende Entwicklungsziele definiert.

Siedlung

Oberbüren etabliert sich als Wohnstandort nicht nur über ein preisgünstiges Angebot an Einfamilienhausgebieten, sondern auch durch attraktive Wohnsiedlungen für junge und ältere Personen.

Mögliche Strategien

Neue Einfamilienhausgebiete sind nur noch im Sinne der verdichten Bauweise, als Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern auf möglich.

Für bestehende Einfamilienhausgebiete sind planerische Voraussetzungen zu schaffen, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten sind mit der Realisierung von attraktiven und günstigen Wohnungen für ältere Personen an zentraler Lage zu fördern und zu unterstützen.

Die Attraktivität von Geschosswohnungen für Familien sind mit der Realisierung von familiengerechten Wohnungen mit entsprechenden Freiräumen zu fördern.

Bestehende Mehrfamilienhausgebiete sind hinsichtlich ihrer Attraktivität für Familien und ältere Bewohner aufzuwerten.

Verkehr

Oberbüren stellt die Auslastung der öffentlichen Infrastruktur durch eine konsequente Förderung der Innenentwicklung sicher und wertet verkehrsorientierte Strassen innerhalb des Siedlungsgebietes zu attraktiven Strassenräumen mit Aufenthaltsqualitäten auf.

Mögliche Strategien

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde ist konsequent auf die Haltestellen des künftigen öffentlichen Verkehrs auszulegen und die wenig frequentierten Haltestellen auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Die Aufenthaltsqualität aller Verkehrsteilnehmer im Siedlungsgebiet ist mittels attraktiv gestalteten Strassenräume sicherzustellen.

Natur und Landschaft

Oberbüren bewahrt seine artenreiche und vielfältige Kulturlandschaft und Naherholungsgebiete und pflegt wichtige Naturobjekte fachgerecht.

Mögliche Strategien

Zur Förderung einer vielfältigen Kulturlandschaft innerhalb des Siedlungsgebietes sind Grünkorridore entlang von Bachläufen ökologisch aufzuwerten.

Die Naherholungsgebiete entlang der Thur und der Glatt sind für den Langsamverkehr gut erreichbar zu erschliessen.

3 Instrumente

Raumkonzept

3.1 Inhalt

3.1.1 Allgemein

Das Raumkonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Dabei werden neben den übergeordneten Rahmenbedingungen auch die bisherige Entwicklung der Nachfragesegmente nach Sotomo zur Definition der Strategie beigezogen. Die daraus folgenden Entwicklungsziele geben die grobe Stossrichtung der Gemeindeentwicklung vor. Das Raumkonzept setzt diese Ziele in einen räumlichen Kontext.

3.1.2 Landschaften

Historischer Siedlungskern

Die Dorfkerne von Oberbüren, Niederwil und Sonnetal sollen in ihrer Gesamterscheinung und ihrem Charakter erhalten bleiben. Neu-, An- und Umbauten sowie der Aussenraum haben sich in das bestehende Ortsbild einzufügen.

Siedlungslandschaft

Das Raumkonzept bezeichnet die langfristige Siedlungslandschaft der Gemeinde Oberbüren. Dabei werden Siedlungslandschaften mit primärer Mischnutzung resp. Arbeitsnutzung unterschieden.

Weilerlandschaft

Die zahlreichen Weiler der Gemeinde Oberbüren sind prägend für das Landschaftsbild. Entsprechend sollen die bestehenden Weilergebiete und Kleinsiedlungen in ihrer ortsbaulichen Struktur erhalten werden. Ein zweckmässiger Strukturschutz für die Weiler und weitere Kleinsiedlungen ist sicherzustellen. Eine angemessene Entwicklung im Bestand ist anzustreben.

Waldlandschaft

Die Waldlandschaften übernehmen wichtige Funktionen als landschaftsbildende Elemente, Lebensräume und Naherholungsgebiete.

Kulturlandschaft

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Trotzdem soll die Kulturlandschaft möglichst vielfältig mit Feldbäumen, Hochstammanlagen, Hecken und Kleinstrukturen gestaltet sein.

Auenlandschaft

Die Auenlandschaften entlang der Thur und der Glatt sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zu erhalten und zu pflegen. Besuchern ist die Schutzwürdigkeit des Gebiets aufzuzeigen.

Gewässer und Bachlandschaft

Bei der Öffnung von eingedolten Fließgewässern innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets ist eine möglichst ökologische Gestaltung anzustreben. Neben dem Schutz vor Naturgefahren tragen die renaturierten Fließgewässer zu einer grösseren Biodiversität und ökologischen Vernetzung bei.

Abbaustandort

Die Abbaustandorte Ebersol und Niederwil-Sonnenberg entsprechen dem Abbauperimeter des kantonalen Richtplans.

Potenzialgebiet

Als Potenzialgebiete (Bestand) werden Gebiete bezeichnet, bei denen ein Innentwicklungspotenzial festgestellt wurde. Dazu wurde das Siedlungsgebiet unter nachstehenden Kriterien beurteilt.

Dichte

- Dichtemass: zulässige Nutzungsdichte gemäss Zonenordnung
- Unternutzung: Dichterreserven gegenüber der Zonenordnung
- Einwohnerdichte: Einwohnerzahl im Bezug zur Fläche
- Baulücken: ungenutzte Flächen (keine Dichterreserven)

Gebäudesubstanz

- Alter der Bausubstanz
- Unterhaltmassnahmen
- Zustand der Bausubstanz

Bevölkerungsstruktur

- Altersstruktur

Noch unbebaute Gebiete wurden als Potenzialgebiete (Neubau) bezeichnet.

Gebiete, welche ein grosses Potenzial haben, sind für die Gemeinde attraktiv im Hinblick auf ihre Motivation. Entsprechend konzentriert sich die Gemeinde auf diese Gebiete (1. Priorität) und versucht Entwicklungsprojekte anzustossen. Bei Gebieten, denen ein kleines Entwicklungspotenzial zugesprochen wird, liegt der Fokus seitens der Gemeinde eher bei der

Schaffung geeigneter Grundlagen (2. Priorität). Die Initiative liegt demgegenüber eher bei den Eigentümern selbst.

Räumliche Strukturen

Prägende Raumkanten | Siedlungsstrukturen

Insbesondere die historischen Dorfkerne weisen prägende Raumkanten auf, die zum wesentlichen Erscheinungsbild der Orte beitragen. Diese Raumkanten gilt es zu wahren. Gewisse Quartiere weisen zudem einheitliche Siedlungsstrukturen auf, die es ebenfalls zu wahren gilt.

Ortseingänge

Die Dorfeinfahrten und die Innerortsbereiche sind für Motorfahrzeugfahrer teilweise kaum wahrnehmbar, da sich der Strassencharakter nur gering ändert. Dies führt innerorts zu erhöhten Geschwindigkeiten und Lärmbelastungen. Die wichtigen Ortseingänge sowie die Einfahrten in die Dorfkerne sollen, wo noch nicht erfolgt, so gestaltet werden, dass die Siedlungsgebiete klar erkennbar sind und die Lenker die Geschwindigkeit und die Aufmerksamkeit entsprechend anpassen.

Fuss- und Veloverkehrsnetz

Ein gut zugängliches und lückenloses Fuss- und Wanderwegnetz sowie komfortable und sichere Velowege sind zu fördern. Wander-, Spazier- und Rundwege sind insbesondere an Aussichtslagen mit attraktiven Verweilstellen auszustatten. Innerhalb der Siedlung ist ein möglichst feinmaschiges Wegenetz sicherzustellen.

Öffentlicher Verkehr

Um eine ausreichende Auslastung von Bushaltestellen sowie der wirtschaftliche Betrieb zu gewährleisten, ist eine angemessene bauliche Dichte um die Haltestellen erforderlich. Mit der Ausrichtung der Innenentwicklung auf die zentralen ÖV-Haltestellen kann deren Nutzung und damit der Erhalt der ÖV-Versorgung gestützt werden. Dies bedingt, dass sämtliche Bushaltestellen auf ihre Notwendigkeit überprüft werden.

Strassenraumgestaltung

Die Ortskerne sind geprägt von den Durchfahrtsstrassen und deren fließenden und ruhenden Verkehr. Die Vorzonen vor den Gebäuden sind häufig nicht mehr als Vorgärten gestaltet, sondern geprägt von versiegelten Flächen, welche den Raum aufweiten und der Parkierung dienen.

Die heutigen verkehrsorientierten Ortsdurchfahrten sollen, wo nicht schon vorhanden, mit einer siedlungsgerechten Strassenraumgestaltung

aufgewertet werden. Es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen, die die Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsräume wahrnehmen.

Nachtrag zum Raumkonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtplans, entschied sich der Gemeinderat die Lage des Potentialgebiets (Neubau) im Gebiet Bruggwisen zu verlegen. Im Richtplan wird eine künftige Siedlungserweiterung entlang des Gstaldenwegs bezeichnet.

Abb. 5 Raumkonzept Oberbüren



3 Instrumente

Richtplanung

3.2 Aufbau

3.2.1 Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Oberbüren setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarte (Massstab 1:10'000/5'000)

Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung N, Gestaltung G, Schutz S, Infrastruktur und Verkehr IV, Umwelt U, Eigentum E) mit jeweiligen Unterkapiteln und entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext.

Richtplantext

Darlegung der einzelnen Massnahmen mit der Möglichkeit zur Fortschreibung im Sinne einer rollenden Planung. Die einzelnen Massnahmen bestehen in der Regel aus der Ausgangslage, den Zielen und dem Richtplankinhalt. Dazu kommen Spezifikationsmöglichkeiten in Bezug auf den Koordinationsstand (KS) und den Realisierungszeitpunkt (RZ).

Planungsbericht (vorliegend)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen (Strategie – Raumkonzept – Richtplanung – Rahmennutzungsplanung) sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen von speziellen Festlegungen.

3.3 Teil Nutzung

3.3.1 Anpassung Rahmennutzungsplanung

Im Bereich der Rahmennutzungsplanung sind aufgrund der geänderten übergeordneten Planungen umfangreiche Anpassungen vorzunehmen. Neben Änderungen bei den Nutzungszonen sind die Bestimmungen des Baureglements zu überarbeiten. Zukünftig können nur noch die Gebäudemasse (Höhe, Länge, Breite), der Grenzabstand sowie eine Baumassenziffer anstelle der heute üblichen Ausnützungsziffer verwendet werden. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der zukünftigen Regeldichte findet im Zusammenhang mit der Anpassung der Rahmennutzungsplanung statt.

3.3.2 Nutzungszuweisung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone und deren Priorisierung getroffen. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche bei

Einzonungen zu beachten sind. Die Nutzungszuweisung basiert auf der Raumplanungsgesetzgebung mit Fokus auf:

- Nutzung der inneren Reserven;
- Siedlungserweiterung auf Grundlage des kantonalen Richtplans;
- Berücksichtigung der Einwohnerkapazität;
- Übriges Gemeindegebiet: Definitive Nutzungszuweisung, um die Planungssicherheit zu erhöhen.

Neben der Aktivierung der Inneren Reserven sind zwei Gebiete für eine Siedlungserweiterung (Niederbürerstrasse und Bruggwisen) sowie weitere mittel- bis langfristige Entwicklungen in Oberbüren und Niederwil vorgesehen. Einerseits ist es der Gemeinde ein Anliegen, die ihr zur Verfügung stehende Bauzonenkapazitäten zu nutzen und andererseits in allen Ortsteilen der Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, wobei die Einzonung des Wohn-/Gewerbegebiets an der Niederbürerstrasse primär die Standortsicherung des bestehenden Zimmereibetriebs beabsichtigt.

3.4 Teil Gestaltung

3.4.1 Siedlung

Allgemein

Besondere Qualitäten der Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde Oberbüren sind einerseits der dörfliche Siedlungscharakter, die Nähe zur Kulturlandschaft und andererseits die optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

In den letzten Jahren sind neue Wohnquartiere in Niederwil und Oberbüren entstanden. Neben reinen Wohngebieten verfügt Oberbüren über verschiedene Mischgebiete, in denen sich in den nächsten Jahren ein Handlungsbedarf abzeichnet. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige Wachstum der Gemeinde auch innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden, um die bestehenden Infrastrukturanlagen möglichst auszulasten. Die Mobilisierung der Baulandreserven ist deshalb der Schlüssel für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Mit der Entwicklung nach innen muss zugleich die Qualität der Siedlungsentwicklung gesichert werden, damit die Verdichtung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht. Dann bietet die Innenentwicklung die Chance, bestehende Qualitäten zu fördern und neue zu schaffen.

Strategie der Innenentwicklung

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue PBG abgeliefert werden muss. Der Kanton St. Gallen macht in seinem Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in Bewahren, Aufwerten, Weiterentwickeln und Umstrukturieren vor und macht Vorschläge für weitere Inhalte wie Eignung oder Priorisierung.

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird übernommen und verfeinert. Mit Begehungen wurden alle Quartiere vor Ort beurteilt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die definierten Strategien werden direkt im kommunalen Richtplan umgesetzt und präzisiert.

«Bewahren»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete mit wertvoller oder identitätsstiftender Siedlungsstruktur zu erhalten und die vorhandenen Qualitäten aufzuwerten. Neben dem Erhalt und Pflege der Bauten können auch Um- und Ausbauten vorgenommen werden. So können durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch einen Umbau einer ungenutzten Scheune neue Wohnflächen in bestehenden Strukturen geschaffen werden.

«Aufwerten (Fortschreiben)»

Diese Strategie zielt darauf ab, die i.d.R. einzelnen Parzellen aufzuwerten, dass künftig mehr Nutzflächen zur Verfügung stehen können. Denkbar sind Erweiterungen des Wohnraums durch Anbauten oder auch Neubauten, die sich jedoch in die Struktur des Bestandes eingliedern. Die konsequente Ausnützung allfälliger Nutzungsreserven ist in diesen Gebieten nicht erwünscht, wenn sie zu strukturfremden Bauten führt.

«Weiterentwickeln (Ergänzen)»

Diese Strategie zielt darauf ab, Gebiete i.d.R. über mehrere Parzellen nachzuverdichten. Dabei werden technische Nutzungsreserven konsequent genutzt und Baulücken überbaut. Entwicklungsvorhaben erfordern aktive Planung durch die Grundeigentümer und die Gemeinde. Der Charakter und die Nutzung sowie das ortsbauliche Grundmuster der Gebiete bleibt bestehen.

«Umstrukturieren»

Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen und Nutzungen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Gewerbearealen) und der

weitestgehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).

Strategieplan Innenentwicklung

Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung geschieht mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan.

- 1. Priorität: Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Möglicherweise bestehen noch keine genauen Absichten oder planerische Hindernisse wie z. B. falsche Nutzungszone, fehlende Erhältlichkeit oder Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung bestehen, beträgt der Planungshorizont 0 – 15 Jahre.
- 2. Priorität: Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich oder noch keiner Bauzone zugewiesen. Oftmals sind diese Gebiete peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt, oder sie sind komplexer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

Abb. 6 Strategieplan Innenentwicklung Sonnental

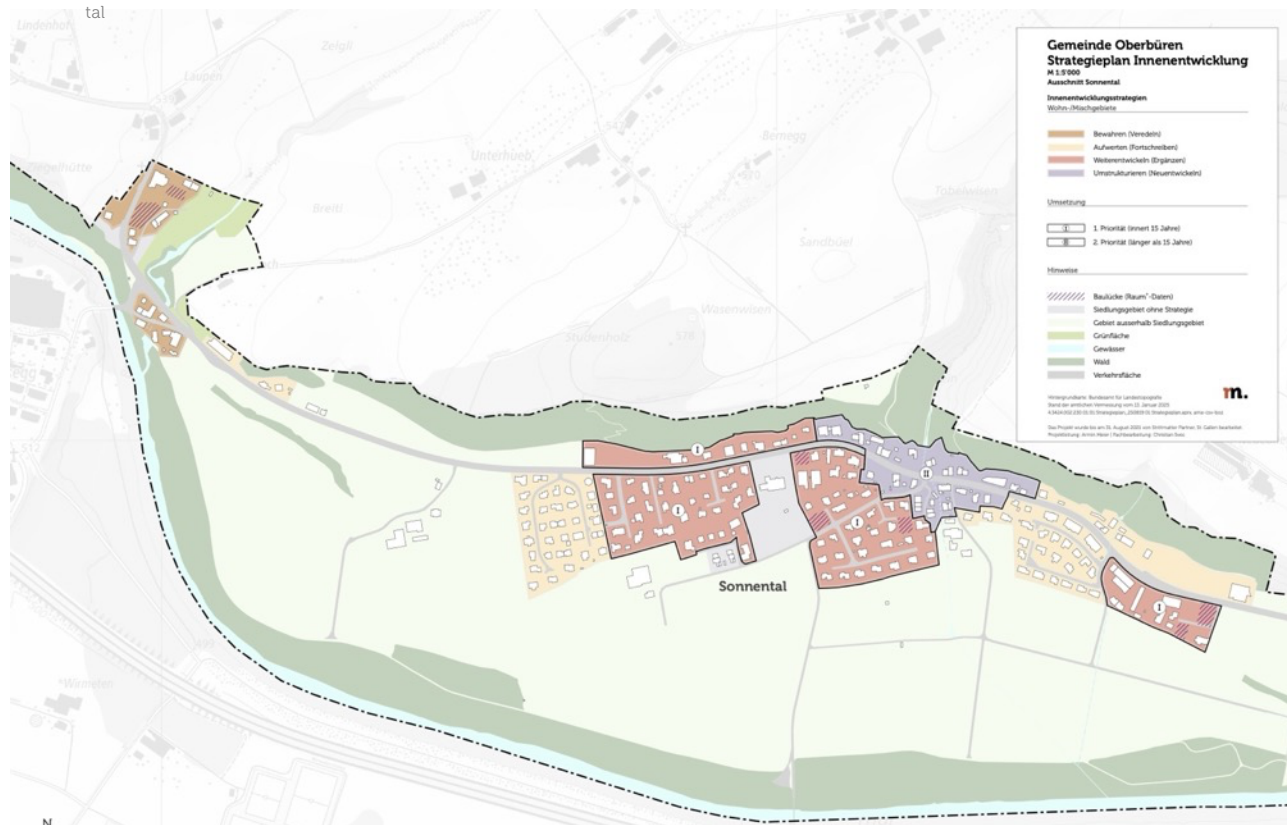
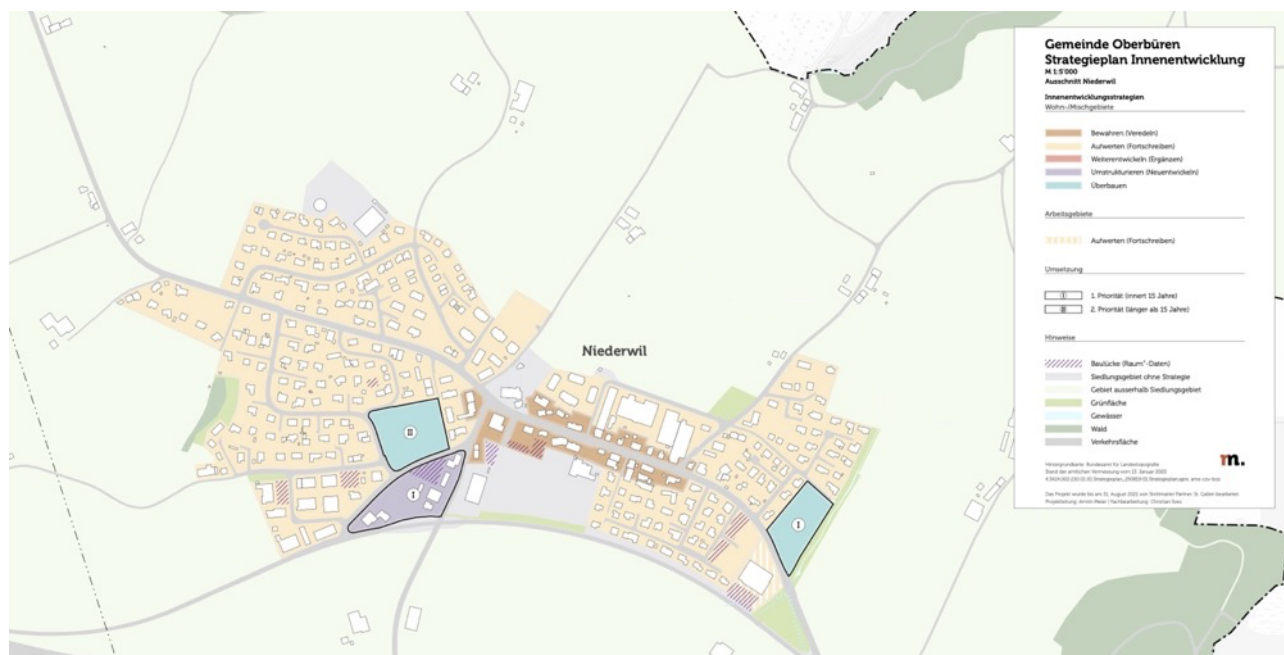


Abb. 8 Strategieplan Innenentwicklung Niederwil



Innenentwicklungspotential

In der folgenden Tabelle sind die Weiterentwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete aufgelistet. Für jedes Gebiet wird das Dichteziel, welches dem relevanten Dichtewert aus RaumPlus der jeweiligen Zone entspricht, definiert. Zusammen mit der Fläche und den bereits im Gebiet lebenden Einwohner wird das Potential für das Innenentwicklungsgebiet berechnet.

Tab. 1 Übersicht Innenentwicklungsgebiete (Weiterentwickeln / Umstrukturieren) mit Priorisierung und Einwohnerpotential

Richtplan Nr.	Ergänzungs- und Umstrukturierungsgebiete	Zone	Fläche [ha]	Dichteziel ³ [E/ha]	Einwohner [EW] 2019	Einwohnerpotential [EW]	
						1. Prio. (ZP) bis 2035	2. Prio. (RP) bis 2045
GS 1.3.1	Oberfeld, Sonntental	W 11.5	3.35	45	121	30	
GS 1.3.2	Winkelwiese, Sonntental	W 11.5	3.30	45	127	22	
GS 1.3.3	Torggelwis, Sonntental	WG 11.5	1.22	34	21	21	
GS 1.3.4	Glatthof, Oberbüren	WG 14.5	1.92	64	229		–
GS 1.3.5	Halden, Sonntental	WG 11.5	1.24	34	14	28	
GS 1.4.1	Dorfkern, Sonntental	K 13	2.29	51	99		18
GS 1.4.2	Buchental, Oberbüren	WG 14.5	0.8	64	10	50	
GS 1.4.2	Buchental, Oberbüren	WG 14.5	1.0	64	0		64
GS 1.4.3	Hartachstrasse, Oberbüren	WG 14.5	2.15	64	63		75

³ Die relevanten Dichtewerte gemäss Bauzonendimensionierung in Raum+ beziehen sich auf den in der Spalte Zone angegebenen Zonentyp.

Richtplan Nr.	Ergänzungs- und Umstrukturierungsgebiete	Zone	Fläche [ha]	Dichteziel ³ [E/ha]	Einwohner [EW] 2019	Einwohnerpotenzial [EW]	
						1. Prio. (ZP) bis 2035	2. Prio. (RP) bis 2045
GS 1.4.4	Schlossgarten, Oberbüren	K 13	2.12	51	91	18	
GS 1.4.5	Ergeten, Niederwil	WG 11.5	1.05	34	6	30	
Total						199	157

Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild

Als Gebiete mit besonderem Erscheinungsbild werden Areale bezeichnet, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Ausserhalb von Schutz- und Kernzonen – für die diese Bestimmung ohnehin gilt – besteht grundsätzlich kein generelles öffentliches Interesse an einer guten Einfügung. In den weiteren konkret bezeichneten Gebieten kann die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert.

Der Richtplan bezeichnet das Areal Glatthof in Oberbüren als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild.

Sondernutzungsplanpflicht

Die Rahmennutzungsplanung kann neu das Bauen in konkret bezeichneten Gebieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen (Art. 3 Bst. c PBG). Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden.

Der Richtplan bezeichnet dazu Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht. Einerseits betrifft dies Innenentwicklungsgebiete, in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Umstrukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einem Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits werden grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

3.4.2 Öffentliche Räume

Neben der Bebauung sind der Strassenraum und weitere öffentliche Räume ein wesentliches Element einer attraktiven Siedlung, da der Strassenraum den grössten Teil des öffentlichen Raumes ausmacht. Entsprechend kann die Gemeinde in der Gestaltung mehr Einfluss nehmen als dies bei privaten Grundstücken der Fall ist. Die öffentlichen Räume, insbesondere die historischen ortsbildprägenden Ortsdurchfahrten der Dörfer, sollen eine attraktive Gestaltung aufweisen und eine hohe Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Die Ortseingänge, sowie der Beginn der Dorfkerne sind dabei gestalterisch hervorzuheben.

3.4.3 Landschaft

Der Landschaftsraum wird von unterschiedlichen Elementen geformt. Die Kulturlandschaft mit ihren Feldern und Hochstammanlagen, Gewässerlandschaften, Wäldern und Aussichtslagen nehmen wichtige Naherholungsfunktionen wahr. Das Kulturland ist vielerorts vielfältig strukturiert. Dennoch gibt es Lücken im Lebensraumverbund.

Durch die Öffnung von eingedolten Bachläufen sowie verschiedenen ökologischen Aufwertungsmassnahmen besteht die Möglichkeit, die Vernetzungsfunktionen, auch innerhalb des Siedlungsgebietes zu stärken.

3.5 Teil Schutz

3.5.1 Allgemein

Der Sachbereich Schutz bildet die Grundlage der kommunalen Schutzverordnung. Generell wurden die Inhalte der bestehenden Schutzverordnung 2012 übernommen. Es werden deshalb nur einige kleinere Anpassungen der Schutzgebiete und -objekte vorgenommen.

3.5.2 Schutz Kultur

Ortsbildschutzgebiete

Der Kanton St.Gallen hat 2012 die Ortsbilder des ISOS als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung in seinen Richtplan aufgenommen und gleichzeitig diejenigen Ortsbilder, welche das ISOS als Ortsbilder von regionaler Bedeutung einstufen, als Ortsbilder von kantonaler Bedeutung (Kantonsinventar) festgelegt. Ziel der Festlegungen des Kantonalen Richtplans (S31) ist es, die topografischen, räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten ungeschmälert zu erhalten und eine irreversible Schädigung zu vermeiden.

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeindebehörden das ISOS und das Kantonsinventar bei der Erfüllung ihrer eigenen raumwirksamen Aufgaben systematisch als Entscheidungsgrundlage beizuziehen und dabei in ihrer Interessenabwägung, die von ihnen festgelegten Erhaltungsziele zu berücksichtigen. Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars (Erhaltungsziele und Perimeter) sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz-, Grün- und Freihaltezonen, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverschärfend in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfliessen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen.

Eingriffe, in die im kantonalen Richtplan bezeichneten, Ortsbilder von nationaler und kantonalen Bedeutung dürfen nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

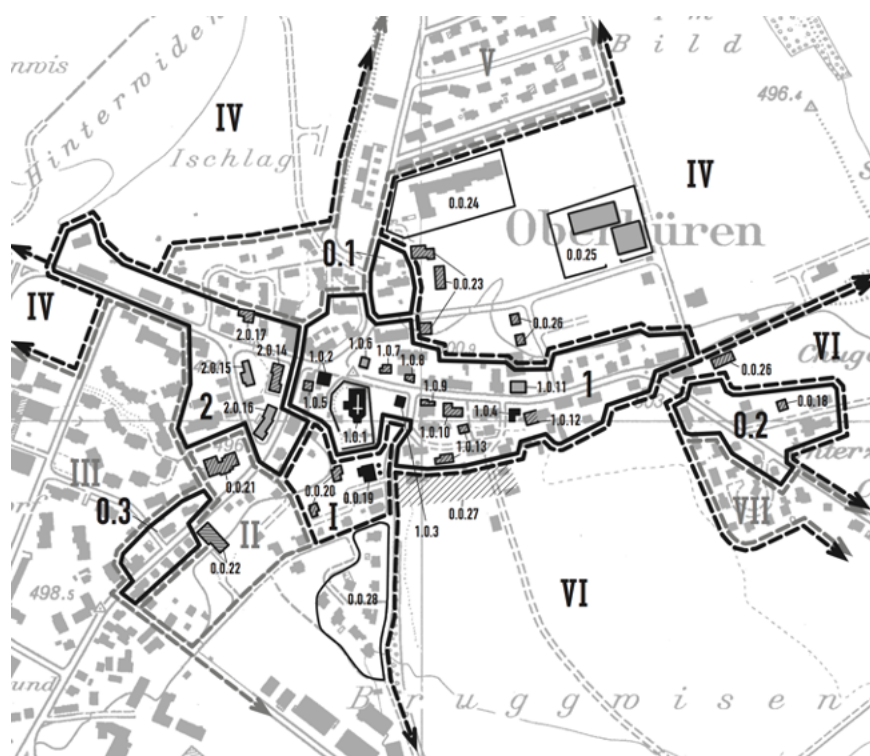
Oberbüren

Gemäss Kantonsinventar ist das Ortsbild von Oberbüren von kantonalen Bedeutung ausgewiesen. Das Kantonsinventar unterscheidet das zweiteilige Bebauungsmuster des Dorfkerns (1) in einen westlichen Teil mit dem Kirchenbezirk und den umliegenden stattlichen Bauten sowie in einen östlichen Teil mit einfacheren Wohn- und Bauernhäusern. Der längliche Ortskern wird als schützenswerte Bebauung bezeichnet, deren ursprüngliche Substanz zu erhalten ist. Das kompakte Grüppchen von Holzbauten im Gebiet «im Winkel» (0.1) wird gar als schützenswerte Bebauung bezeichnet, deren Substanz vollumfänglich zu erhalten ist.

In Anbetracht der heutigen Abgrenzung der Ortsbildschutzzone und nach Konsultation des Kantonsinventars ist festzuhalten, dass am bestehenden Perimeter festgehalten werden kann. Einzig südlich der Pfarrkirche soll das Ortsbildschutzgebiet minimal erweitert werden.

Entgegen dem Kantonsinventar, dass auch die Bauten entlang des Castellschenwegs sowie die Bauten auf den Grundstücken Nr. 202, 224, 213, 1966 mit dem Erhaltungsziels B bezeichnet, soll auf die Ausscheidung einer Strukturschutzzone auf diesen Grundstücken, aufgrund der schon vorhandenen «störenden Bauten» (1.0.13) verzichtet werden.

Abb. 9 Kartenauszug Kantonsinventar, Oberbüren



Tab. 2 Übersicht Erhaltungsziele Oberbüren

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	B	teilweise mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
2	C	aufgrund des definierten Erhaltungsziels wird das Gebiet im Zonenplan der Kernzone (Einfügungsgebot) zugewiesen
0.1	A	mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
0.2	B	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist für das Gebiet keine Ortsbildschutzzone vorgesehen
0.3	B	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort ist für das Gebiet keine Ortsbildschutzzone vorgesehen
I	a	Kernzone und Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) werden auf dieses Gebiet erweitert
II	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
III	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
IV	a	aufgrund von kürzlich erstellten Neubauten macht ein Umgebungsschutz keinen Sinn
V	b	wird im Kommunalen Richtplan als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild bezeichnet
VI	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen

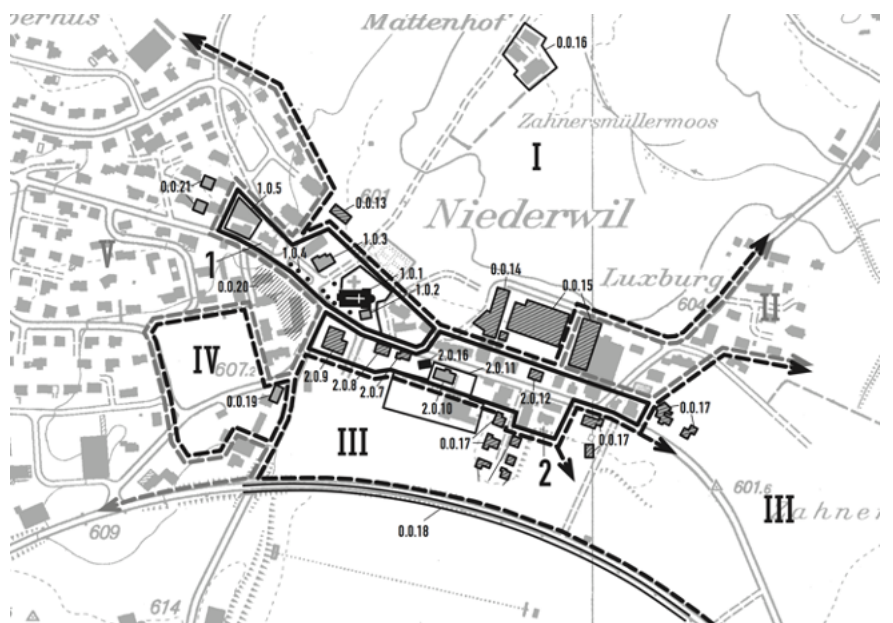
VII	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
1.0.1	A	Einzelobjekt (Pfarrkirche) mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.2	A	Einzelobjekt (Grosses Haus) mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.3	A	Einzelobjekt (Pfarrhaus) mittels Schutzverordnung geschützt
1.0.4	A	Einzelobjekt (Wohnhaus) mittels Schutzverordnung geschützt
0.0.19	A	Aufnahme als Einzelobjekt (Schulhaus) in Schutzverordnung überprüfen

Niederwil

Nach dem Kantonsinventar ist das Ortsbild von Niederwil von kommunaler Bedeutung. Der heutige Ortskern von Niederwil ist eine der Dorfstrasse entlang gereichte Bebauung mit dem Wahrzeichen des Ortes – der Pfarrkirche. Sie setzt mit ihrem spitzhelmigen Nordturm einen sakralen Akzent. Der Kirchenbezirk wird im ISOS den auch als schützenswerte Bebauung bezeichnet, deren Substanz zu erhalten ist. Die lineare Osterweiterung wird dagegen «nur» mit dem Erhaltungsziel B bezeichnet. Folglich erscheint die gegenwärtige Ausscheidung der Ortsbildschutzzone Substanzschutz für den Kirchenbezirk und Strukturschutz für die östliche Strassenbebauung als zweckmässig und aus ortsplannerischer Sicht sinnvoll.

Entgegen dem Kantonsinventar, dass auch die Bauten der Grundstücke Nr. 778, 779 (alte Post) sowie 780 mit dem Erhaltungsziels B bezeichnet, soll auf die Ausscheidung einer Strukturschutzzone auf diesen Grundstücken verzichtet werden. Grund dafür sind die nach Kantonsinventar «störenden Bauten» (2.0.7, 2.0.8 und 2.0.9).

Abb. 10 Kartenauszug Kantonsinventar Niederwil



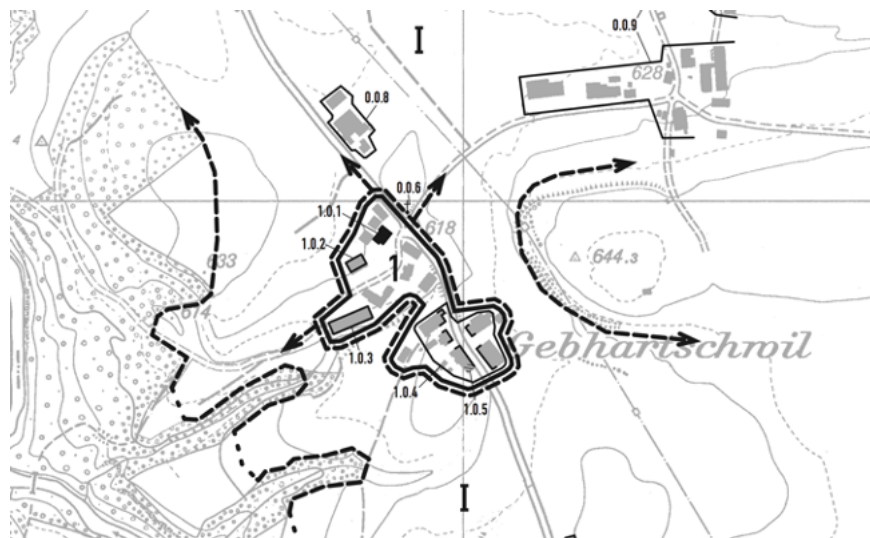
Tab. 3 Übersicht Erhaltungsziele Niederwil

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Gebiet ist mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
2	B	Gebiet ist mittels rechtskräftiger Schutzverordnung mit Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert
I	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
II	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
III	a	Gebiet ist grösstenteils überbaut. Eine Schutzmassnahme zur Freihaltung der Flächen ist daher nicht mehr zweckmässig
IV	a	Das Gebiet ist gegenwärtig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und wird als Viehschauwiese genutzt. Die Freihaltung der Stolzenwis steht jedoch dem Interesse der Innenentwicklung entgegen. Eine umfassende Interessenabwägung ist im Rahmen einer möglichen Umzonung des Areals vorzunehmen.
V	b	aufgrund der untergeordneten Bedeutung im Ort und des Erhaltungsziels ist für das Gebiet keine Schutzmassnahme vorgesehen
1.0.1	A	Einzelobjekt (Pfarrkirche) mittels Schutzverordnung geschützt
2.0.6	A	Einzelobjekt (Schulhaus) mittels Schutzverordnung geschützt

Gebertschwil

Das Kantonsinventar bezeichnet das Ortsbild von Gebertschwil mit einer kommunalen Bedeutung. Der Weiler besteht aus einem kompakten Teil (1.0.4) im Süden und aus einem lockeren im Norden. Das ISOS bezeichnet die alte bäuerliche Siedlung als schützenswerte Bebauung, deren Substanz zu erhalten ist. Der kommunale Richtplan bezeichnet demnach den Weiler mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone (Substanzschutz).

Abb. 11 Kartenauszug Kantonsinventar Gebertschwil



Tab. 4 Übersicht Erhaltungsziele Gebertschwil

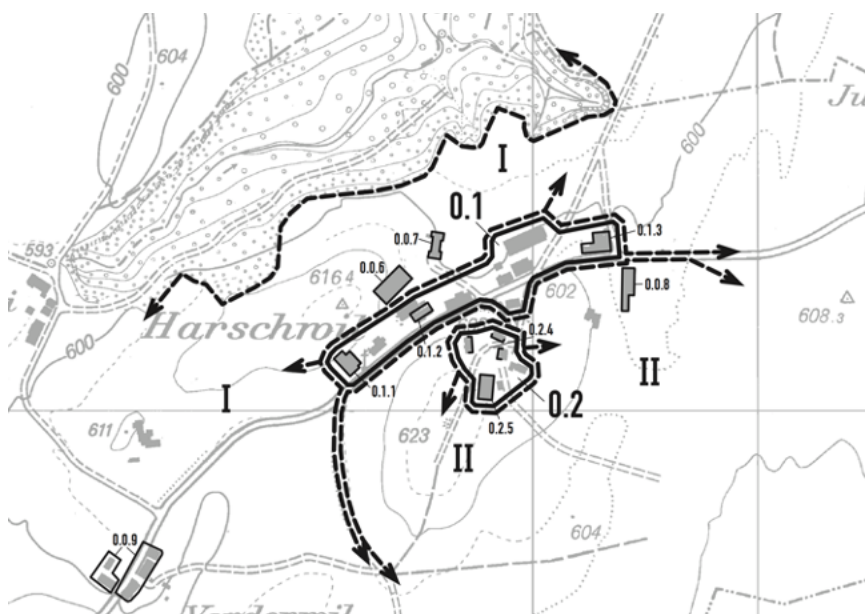
Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Gebiet wird mit einer Ortsbildschutzzone (Substanzschutz) überlagert
I	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
1.0.1	A	Einzelobjekt (ehem. Gerichtsgebäude) ist mittels Schutzverordnung geschützt

Harschwil

Nach Kantonsinventar ist das Ortsbild von Harschwil von kommunaler Bedeutung bezeichnet. Der Weiler besteht aus einem Nebeneinander zweier gegensätzlicher Ortsteile. Die sehr lockere Strassenbebauung (0.1) und die etwas höher gelegene haufenförmige Hofgruppe (0.2). Das ISOS bezeichnet die alte bäuerliche Siedlung als schützenswerte Bebauung, deren Substanz (0.2) resp. deren Struktur (0.1) zu erhalten ist.

Die Gemeinde möchte die prägende Struktur der Strassenbebauung und des höher gelegenen «Haufendorfs» schützen. Die Kleinsiedlung wird entsprechend mit einer Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert. Auf die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone mit integrealem Substanzschutz wird aufgrund der nicht flächendeckend schutzwürdigen Bausubstanz verzichtet.

Abb. 12 Kartenauszug Kantonsinventar Harschwil



Tab. 5 Übersicht Erhaltungsziele Harschwil

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
0.1	B	Gebiet wird mit einer Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert

0.2	A	Gebiet wird mit einer Ortsbildschutzzone (Strukturschutz) überlagert
I	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen
II	a	Gebiet ist der Landwirtschaftszone zugewiesen

Kulturobjekte

Im Rahmen der Überprüfung der Schutzverordnung werden sämtliche Kultur-objekte und Ortsbilder nach kantonaler und kommunaler Bedeutung unterschieden. Die Unterscheidung bestimmt primär die Zuständigkeit für Unterstützungsbeiträge von denkmalpflegerischen Mehrleistungen. Im kommunalen Richtplan werden, basierend auf dem Ortsbildinventar, acht Objekte als Objekte von kantonaler Bedeutung eingestuft.

3.5.3 Landschaft

Der Schutz im Bereich Landschaft umfasst Landschaftsschutzgebiete, Lebensräume bedrohter und seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Diese Flächen entsprechen denjenigen, mit bisheriger Schutzverordnung geschützten Gebiete.

3.5.4 Natur

Der Sachbereich Schutz Natur umfasst einerseits Flächen wie, Naturschutzgebiete, Übergangsbereiche, Auenschutz- und Amphibienlaichgebiete sowie Wildtierkorridore und andererseits Naturobjekte, wie Einzelbäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze.

3.6 Teil Infrastruktur und Verkehr

3.6.1 Allgemein

Der Sachbereich Infrastruktur und Verkehr legt in erster Linie den Grundstein für eine möglichst siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse. Dabei steht eine zweckmässige Erschliessung des Siedlungsgebiets mit den verschiedenen Verkehrsträgern im Vordergrund.

Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Innenentwicklung ein gesteigertes Mobilitätsbedürfnis auslösen wird.

Die Richtplanung beabsichtigt den Modalsplit – zumindest was die Wege innerhalb des Siedlungsgebiets betrifft – zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs zu verbessern. Entsprechend ist deren Infrastruktur prioritär zu fördern. Darüber hinaus ist sich die Gemeinde bewusst, dass eine erfolgreiche Innenentwicklung auch einen gewissen Mehrverkehr generiert. Dieser soll jedoch auf den bestehenden Infrastrukturen abgewickelt

werden. Im Weiteren ist angedacht, dass künftig das Angebot von Autoabstellplätzen reduziert werden kann. Die Verwirklichung einer nachfrageorientierten Verkehrsplanung ist insbesondere innerhalb des Dorfes nicht im Sinne der Gemeinde und entspricht nicht den Zielen des Raumplanungsgesetzes.

3.6.2 Strassennetz

Mit der Einteilung des Strassennetzes gemäss der SN VSS Normen soll bei Strassensanierungen die für den Strassentyp richtige Dimensionierung und Gestaltung realisiert werden.

3.6.3 Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist neuerdings ein relevantes Kriterium für die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. In Gebieten wo eine ÖV-Güteklasse D (Oberbüren verpflichtete sich im Rahmen des Agglomerationsprogramms auf eine ÖV-Güteklasse C) nicht gewährleistet werden kann sind künftig nur noch in Ausnahmefällen Einzonungen zulässig.

Aufgrund von sehr tiefen Personenfrequenzen soll die künftige Bedienung der Bushaltestellen Eich/Au und Rüti in Oberbüren und die Haltestelle Staubhusen auf ihre Zweckmässigkeit überprüft werden.

3.6.4 Fuss- und Veloverkehr

Ein sicheres und lückenloses Fuss- und Veloverkehrsnetz und zweckmässige Veloabstellplätze sind nicht nur für den innerörtlichen Verkehr wichtig, sondern stellen eine wichtige Freizeitinfrastruktur dar. Dabei sind insbesondere die Schwachstellen an Knoten und Querungen zu reduzieren. Wichtige Hinweise gibt dazu die Schwachstellenanalyse Langsamverkehr des Kantons.

3.7 Teil Umwelt

3.7.1 Massnahmen Naturgefahren

Einige Siedlungsgebiete von Oberbüren sind mit Gefährdungen überlagert. Ein Massnahmenkonzept zur Behebung dieser Naturgefahren wurde 2016 erarbeitet. Im Richtplan werden die wesentlichen Massnahmen verortet und beschrieben. Die Gefährdungen wurden bei der Bestimmung von Entwicklungsflächen berücksichtigt. Konkrete Massnahmen können im Rahmen der Sondernutzungsplanung für jedes Gebiet definiert werden. Bei möglichen Bauzonenerweiterungen sind die Gebiete Bruggwisen,

Niederbürerstrasse sowie das Gebiet Hinterwiden teilweise mit einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser betroffen.

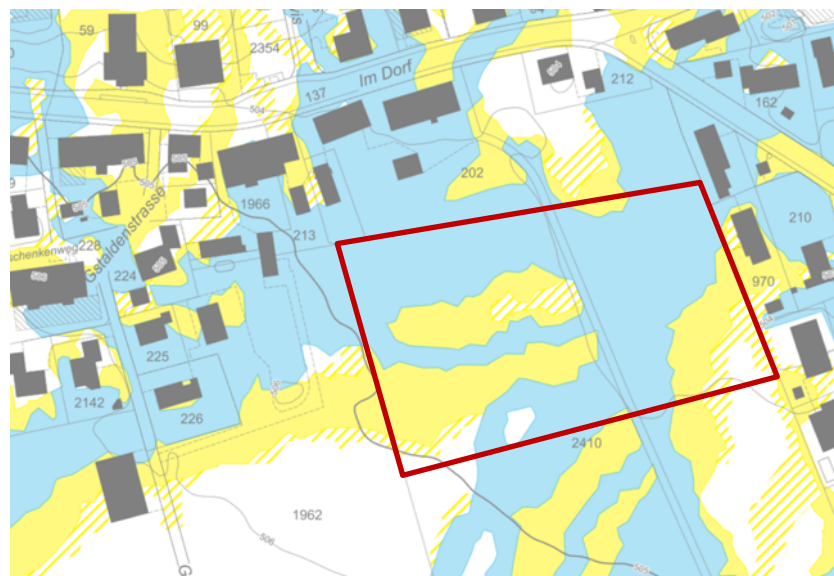
Gebiet Bruggwisen

Die Hochwassergefahr im Gebiet Bruggwisen geht vom teilweise eingedolten Oberbüerer Dorfbach aus. Gemäss Massnahmenkonzept sind die Einlaufbauwerke zu klein dimensioniert. Bei einem 100-jährlichen Ereignis ist im nördlichen Bereich des Areals an gewissen Stellen mit einer Fliesstiefe von 0.25 bis 0.5 m und einer Fließgeschwindigkeit bis 1 m/s zu rechnen.

Gemäss Massnahmenkonzept sind mehrere Massnahmen zur Behebung der Hochwassergefahr denkbar. Entweder soll das Gerinne des Dorfbachs ausgebaut oder mit einer Umleitung des Wassers entlang des Bruggwisenwegs nach Osten entlastet werden.

Die Fliesstiefe und -geschwindigkeit sind in diesem Gebiet tief. Die Behebung der Gefährdung ist durch geringfügige Terrainanpassungen und / oder Objektschutzmassnahmen zu beheben.

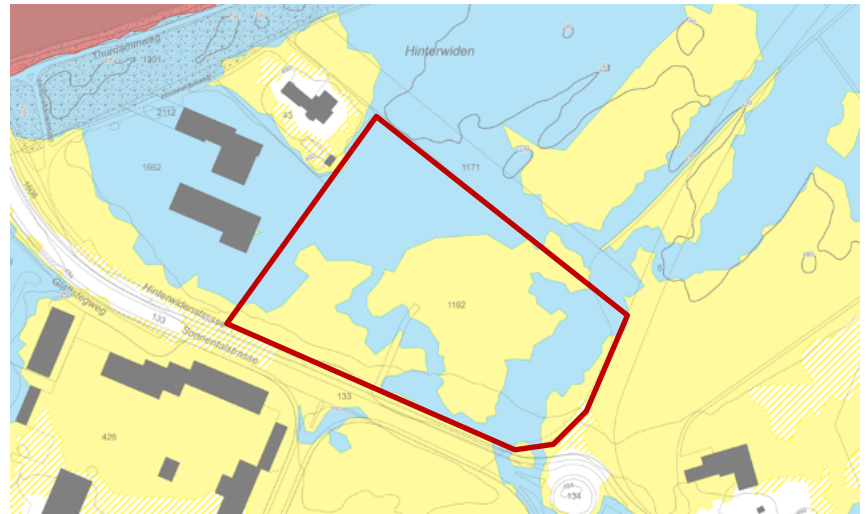
Abb. 13 Gefahrenkarte, Ausschnitt Bruggwisen, August 2019



Gebiet Hinterwiden

Die Hochwassergefahr geht von der angrenzend verlaufenden Thur aus. Bei einem 100-jährlichen Ereignis ist im nordwestlichen Bereich des Areals mit Fliesstiefen von 0.5 bis 0.75 m und einer Fließgeschwindigkeit bis 1 m/s zu rechnen. Der Gefahr kann zweckmässig mit einer Anpassung des Terrains (Damm) begegnet werden.

Abb. 14 Gefahrenkarte, Ausschnitt Hinterwiden, August 2019



Gebiet Niederbürerstrasse

Die Hochwassergefahr im Gebiet Bruggwisen geht vom teilweise eingedolten Oberbüren Dorfbach aus. Gemäss Massnahmenkonzept sind die Einlaufbauwerke zu klein dimensioniert. Bei einem 100-jährlichen Ereignis ist im nördlichen Bereich des Areals an gewissen Stellen mit einer Fliesstiefe von 0.25 m und einer Fliessgeschwindigkeit bis 1 m/s zu rechnen. Der Gefahr kann mit Objektschutzmassnahmen begegnet werden.

Abb. 15 Gefahrenkarte, Ausschnitt Niederbürerstrasse, August 2025



3.8 Teil Eigentum

3.8.1 Erhältlichkeit

Um die Nutzung der inneren Reserven zu ermöglichen, müssen die unbebauten Grundstücke auf dem Markt verfügbar sein. Es zeigt sich, dass über die ganze Gemeinde über einige unbebaute Parzellen oder Teile von Parzellen vorhanden sind, die sich für eine Überbauung eignen würden.

Die Verfügbarkeit kann von Seite Gemeinde über verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 8 und 65 PBG und das Kaufsrecht nach Art. 9 PBG verbessert werden. Grössere Areale sollen in der Regel auf der Basis von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern entwickelt werden. Für Grundstücke, die nach dem Erwerb durch die Gemeinde einfach wieder veräussert werden können, wird der Hinweis auf das Kaufsrecht angemerkt.

3.8.2 Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden sämtliche Grundeigentümer von unbebautem Bauland angeschrieben und befragt, ob und in welchem Zeitrahmen Überbauungsabsichten vorhanden sind. Die Gemeinde führt während der Vorprüfung der Richtplanung durch den Kanton, Gespräche mit ausgewählten Grundeigentümern durch.

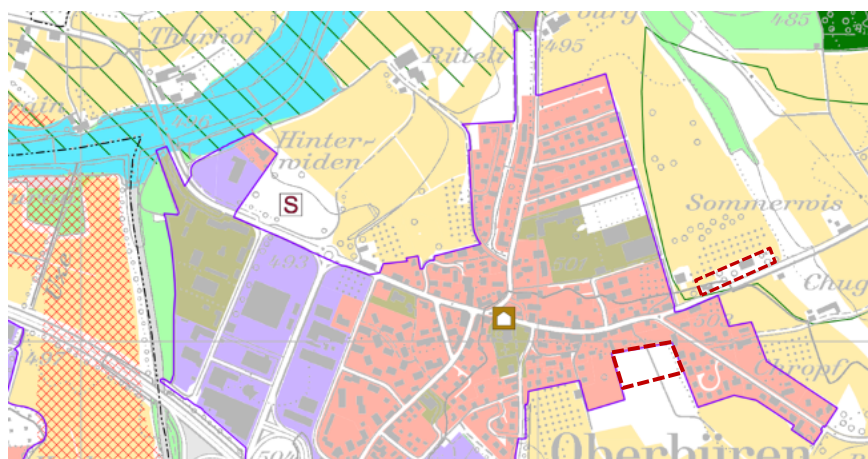
3.9 Abweichungen zum kantonalen Richtplan

Nachfolgend werden Abweichungen des kommunalen Richtplans von Oberbüren gegenüber dem festgesetzten Richtplangebiets des Kantonalen Richtplan aufgezeigt:

Oberbüren

Für die Bauzonenarrondierung auf den Grundstücken Nm. 52, 53, 2023, 2024 und 2025 ist das Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans geringfügig anzupassen sowie für die Siedlungserweiterung des Gebiets Bruggwisen (GS-Nr. 2410).

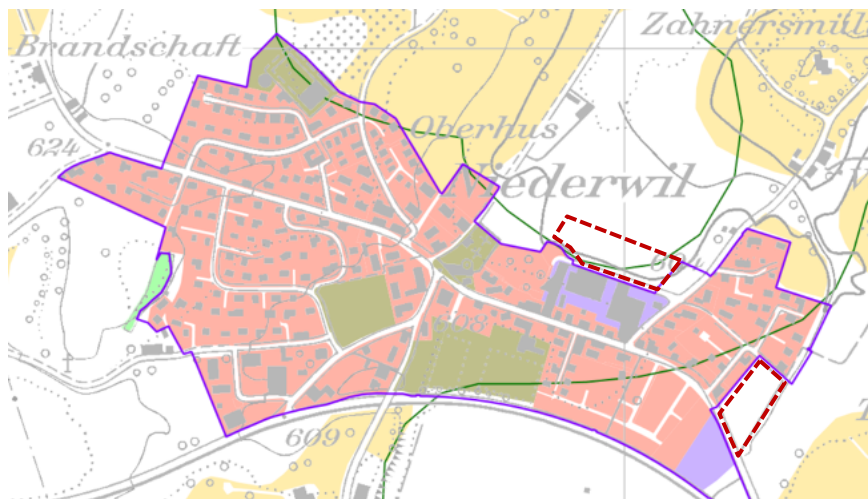
Abb. 16 Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Oberbüren, August 2019



Niederwil

Im kommunalen Richtplan sind in Niederwil, in Abweichung zum Kantonalen Richtplan, zwei mittelfristige Siedlungsflächenerweiterungen angedacht. Es sind dies das Wohngebiet Zahnerswis im Osten und das Arbeitsgebiet Zahnersmüllersmoos im Norden von Niederwil.

Abb. 17 Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Oberbüren, August 2019



3 Instrumente

Rahmennutzungsplanung

3.10 Aufbau

3.10.1 Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement ordnen das Bauwesen der Gemeinde gemäss Art. 7 Abs. 2 PBG über grundeigentümerverbindliche, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet gemäss Art. 7 Abs. 1 PBG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Zusätzlich können namentlich folgende Regelungen aufgenommen werden.

- In den Kernzonen können Schutz- und Gestaltungsvorschriften erlassen werden. Zudem sind auch Vorschriften, welche der Entwicklung von orts- und Quartierzentren dienen möglich. (Art. 15 PBG)
- In speziell bezeichneten Gebieten können bestimmte Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden. Beispielsweise können publikumsintensive Einrichtungen (PE) oder Orte mit empfindlicher Nutzung ausgeschlossen werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. b PBG)
- Für konkret bezeichnete Gebiete können Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. (Art. 99 PBG)
- Die Gemeinde kann im Baureglement Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen vorsehen. Dies können insbesondere Abweichungen von der Regelbauweise sein. (Art. 100 PBG)
- Es können neu Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. (Art. 7 Abs. 3 lit. c PBG)

3.10.2 Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung regelt die Bau- und Nutzungsvorschriften der einzelnen Zonen resp. die Anforderungen an Bauten und Anlagen grundeigentümerverbindlich.

3.11 Zonenplan

3.11.1 Allgemeines

Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z. B. Wald, Gewässer, etc.)
- Bodenbedeckung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet

Im Zonenplan wird eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen und damit das Siedlungsgebiet definiert.

Eine detaillierte Betrachtung ist insbesondere bei Strassen am Siedlungsrand vorzunehmen. Dabei wird eine Strasse dem Siedlungsgebiet zugewiesen, wenn diese noch Bauzonen erschliesst. Verläuft die Strasse zwar entlang von Bauzonen, hat aber für diese keine Erschliessungsfunktion, wird die Strasse dem Nichtsiedlungsgebiet zugewiesen.

Übriges Gemeindegebiet

Die Flächen des übrigen Gemeindegebiets werden in der Regel als Landwirtschaftszone (z. B. landwirtschaftlich genutzte Flächen) dargestellt.

Zonenbezeichnungen

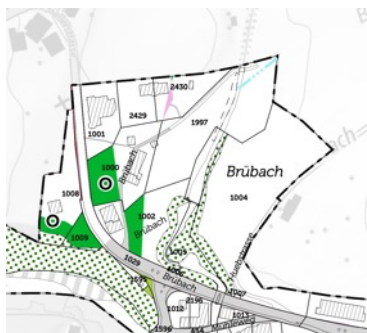
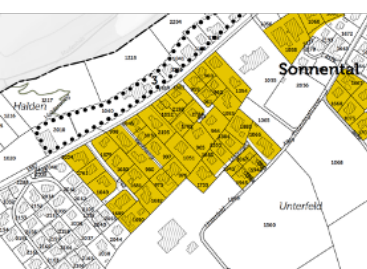
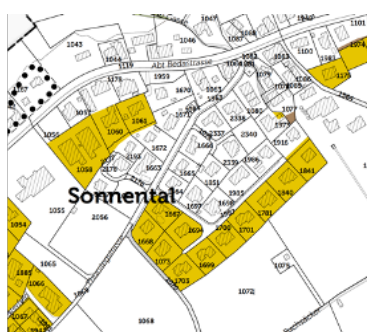
In Art. 12 ff. des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die zulässigen Zonenarten abschliessend definiert. Die nachfolgende, der Terminologie der Richtlegende des Zonenplans gemäss PBG (vom 3. April 2018) folgende Zusammenstellung, zeigt die neuen Zonen nach PBG und die bestehenden Zonen nach altem Baugesetz (BauG) im Vergleich.

Tab. 6 Übersicht Änderung Zonenbezeichnungen

Zonenbezeichnung nach PBG (neu)	Zonenbezeichnung nach BauG (alt)
Bauzonen	
Wohnzone W 10	Wohnzone 2a
Wohnzone W 11.5	Wohnzone 2b
Wohnzone W 14.5	Wohnzone 3
Wohn- / Gewerbezone WG 11.5	Wohn-Gewerbezone 2
Wohn- / Gewerbezone WG 14.5	Wohn-Gewerbezone 3
Arbeitszone A 14	Gewerbe-Industriezone 1
Arbeitszone A 17	Gewerbe-Industriezone 2
Arbeitszone A 20	Gewerbe-Industriezone 3
Kernzone K 13	Kernzone K
Freihaltezone Ortsplanung FiB O	Grünzone Freihaltung GF _i
–	Grünzone Schutz GS
Freihaltezone Sport und Freizeit FiB SF	Grünzone Sport Erholung GSPE
–	Grünzone Gewässerschutz GG
Intensiverholungszone Sport IEiB	Intensiverholungszone IE
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
Nichtbauzonen	
Weilerzone WE	Weilerzone W
Freihaltezone Ortsplanung FaB O	Grünzone Freihaltung GF _a
Freihaltezone Natur- und Heimatschutz FaB NH	Grünzone Schutz GS
Landwirtschaftszone L	Landwirtschaftszone L
Intensivlandwirtschaftszone IL	–
–	Übriges Gemeindegebiet

3.1.1.2 Änderungen im Zonenplan





Nachfolgend werden alle inhaltlichen Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan beschrieben.


Nr.	Ausschnitt Änderungsplan	Zonierung rechtskräftig	Zone neu	Bemerkung / Begründung
1		WG2	FiB O	Die unbebauten Wohn-/Gewerbezonon im Gebiet Brübach sollen zwecks Freihaltung der Freihaltezone zugewiesen werden.
2		W2a	W 11.5	Die Grundstücke werden aufgrund der bestehenden Bebauung und Parzellengrösse aufgezont. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
3		W2a	W 11.5	Die Grundstücke werden aufgrund der bestehenden Bebauung und Parzellengrösse aufgezont. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen. Parz. Nm. 1058 / 1060 /1061: Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)

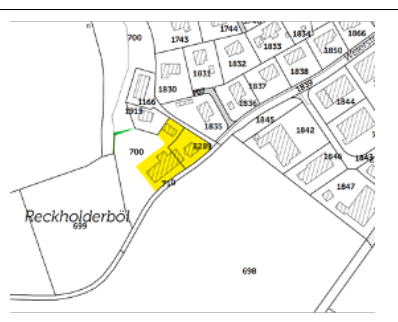
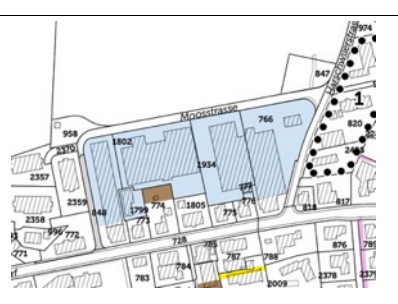

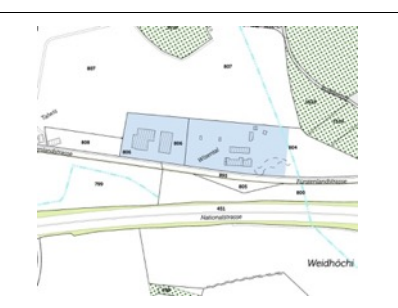
9		WG3 / Oe BA	K 13	Umzonung zur Kernzone aus ortsbaulichen Gründen; gute Einfügung allfälliger Neu-/Umbauten am Dorfeingang
10		WG3	W 10	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung)
11		GG	L	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
12		WG3	W 14.5	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung) Hinweis Lärm: Aufgrund der Umzonung wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES III) festgelegt.
13		K	W 10	Anpassung an bestehende Nutzung (reine Wohnnutzung) Hinweis Lärm: Aufgrund der Umzonung wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe (ES III) festgelegt.

14		GI 2	A 17	Abstufung der Arbeitszone (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) aufgrund bestehender kleinteiliger Parzellenstruktur (östlich) und Einpassung in Umgebung (westlich)
15		W2b	W 14.5	Aufzoning zur W 14.5. Künftig sollen grössere Bauten möglich sein, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
16		GI 2	WG 14.5	Umzoning Gewerbe-Industriezone in Wohn-/Gewerbezone im Umfang von rund 4'600 m2. Umzoning zwecks Aktivierung unternutzte Bauzonenfläche.
17		WG3	FiB O	Umzoning nicht nutzbare Bauzone (Gewässerabstand) zugunsten eines Grünkorridors entlang des Gewässers

18		üG	W 14.5	Zuweisung des übrigen Gemeindegebiets zur Wohnzone zwecks Siedlungsentwicklung.
19		üG	L	Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebietes
20				

23		Gfi	W 14.5	Arrondierung der Bauzone zur besseren Nutzbarkeit der Parzelle
24		W2a	W 11.5	Aufzoning aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
25		üG	WG 11.5	Die heute im übrigen Gemeindegebiet liegenden Grundstücke werden der Wohn-/Gewerbezone 11.5 zugewiesen werden. Damit soll der Standort des bestehenden Zimmereibetriebs an der Niederbüererstrasse 13 gesichert und andererseits geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden. Um die Qualitätssicherung von allfälligen Entwicklungen sowie eine häusliche Nutzung des Bodens zu sichern, werden die betroffenen Grundstücke mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.
26		K	WG 11.5	Anpassung an umliegende Mischnutzungen

27		L	IL	Zuweisung zur Intensivlandwirtschaftszone zwecks Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs
28		W2a	W 11.5	Aufzoning aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.
29		K / W2b	W 14.5	Auf-/Umzoning aufgrund bestehender Bebauung und Parzellengrösse. Künftig sind grössere Bauten möglich, um eine ortsverträgliche Nutzungsverdichtung zu ermöglichen. Fehlender Bedarf an Mischnutzungen
30		L	W 14.5	Einzoning zur Sicherung einer möglichen Erschliessung über die Strasse Chelenacker

31		L	W 10	Arrondierung der Wohnzone auf bestehende Bauten
32		GI 2	A 14	Abstufung (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) aufgrund guter Einsehbarkeit am Ortsrand und angrenzender Kernzone
33		üG	LW	Definitive Nutzungszuweisung des übrigen Gemeindegebietes zur Landwirtschaftszone
34		GI 2	A 14	Abstufung (hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe) aufgrund guter Einsehbarkeit

3.11.3 Erläuterungen zu einzelnen Einzonungen

Parz. Nr. 2410 – Bruggwisen

Das Areal Bruggwisen befindet sich an zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage und eignet sich daher in besonderem Masse für eine Wohnnutzung. Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten wurde eine Entwicklungsstudie erarbeitet. Die städtebauliche Setzung orientiert sich an der Fortführung des bestehenden Hofmusters der nördlich gelegenen Überbauung «Hirschen» und öffnet sich nach Süden zur angrenzenden Landschaft.

Die verkehrstechnische Erschliessung des Gebiets erfolgt über die Dorfstrasse und eine neu geplante Erschliessungstrasse innerhalb des Areals Hirschen. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Erschliessungskorridor gesichert. Zusätzlich gewährleistet eine interne, west-ost-orientierte Verbindung sowohl die interne Erschliessung als auch die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs an die Gstdalenstrasse. Darüber hinaus besteht Potenzial für eine zukünftige, langfristige Erweiterung des Siedlungsgebiets in südlicher Richtung.

Abb. 18 Studie Bruggwisen, raum.manufaktur.ag



Bedarf und planerische Einbettung

Das Areal Bruggwisen ist im Kommunalen Richtplan der Gemeinde Oberbüren (2010) als Entwicklungsgebiet für eine Wohnnutzung mit erhöhter Dichte ausgewiesen. Die im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehene Einzonung in die Wohnzone W 14.5 basiert somit auf einem längerfristig abgestützten Planungsprozess und entspricht den strategischen Zielsetzungen der kommunalen Siedlungsentwicklung.

Trotz der festgestellten inneren Reserven rechtfertigt sich die Einzonung aus folgenden Gründen:

- Die inneren Reserven sind teilweise schwer mobilisierbar (z.B. Kleinteiligkeit, Eigentumsverhältnisse, fehlende Erschliessung), was deren zeitnahe Aktivierung einschränkt.
- Das Gebiet Bruggwisen stellt eine flächig mobilisierbare Reserve dar, die im Rahmen eines verbindlichen Erschliessungs- und Mobilisierungsvertrags konkret aktiviert wird.
- Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, ruhig gelegenem Wohnraum in zentrumsnaher Lage ist nachweislich vorhanden. Diese Nachfrage kann durch innere Verdichtung allein nicht vollständig gedeckt werden.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen wird durch die vorliegende Planung nicht infrage gestellt, sondern ergänzt.

Erschliessung

Gemäss Entwicklungsstudie könnten auf der nun eingezonten Fläche rund 65 Wohneinheiten realisiert werden. Damit ist mit einem Bedarf von ca. 80 bis 100 Autoabstellplätzen zu rechnen. Basierend auf durchschnittlich 2.8 Fahrten pro Tag und Fahrzeug ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rund 224 bis 280 Fahrten pro Tag. Im Rahmen des Sondernutzungsplanverfahrens ist die bestehende Erschliessungsstrasse (aktuell GS 3. Klasse) auf eine GS 2. Klasse umzuwidmen. Die künftigen Fahrten können jedoch problemlos auf der vorgesehenen Erschliessungsstrasse abgewickelt werden.

Altlasten

Die Behandlung allfälliger Altlasten erfolgt im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer. Darin sind sämtliche Massnahmen zur Untersuchung, gegebenenfalls Sanierung sowie zur Kontrolle verbindlich geregelt.

Qualitätssicherung und haushälterische Bodennutzung

Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Entwicklung wird ein qualitätssicherndes Verfahren (z. B. Variantenverfahren oder Workshop) vorausgesetzt. Dieses bildet die Grundlage für das nachgelagerte Sondernutzungsplanverfahren. Gleichzeitig wird dadurch eine haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt.

Baulandmobilisierung

Die Mobilisierung des eingezonten Baulands wird durch einen öffentlichrechtlichen Vertrag geregelt. Dieser beinhaltet klare Fristen sowie Verpflichtungen zur Erschliessung und zur baulichen Umsetzung. Damit wird

gewährleistet, dass das Gebiet nicht auf Vorrat eingezont, sondern zeitnah einer konkreten Wohnnutzung zugeführt wird.

Fazit

Die geplante Einzonung des Gebiets Bruggwisen erfüllt die Kriterien des kantonalen Richtplans für Neueinzonungen. Sie ist sachlich begründet, entspricht einem ausgewiesenen Bedarf und ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar und vertretbar.

Parz. Nrn. 52, 53, 2022, 2023, 2024, 2025 – Niederbürerstrasse

Zur Betriebssicherung des heute ansässigen Holzbauunternehmens soll die genannten Grundstücke der Wohn-/Gewerbezone 11.5 zugewiesen werden.

Um eine qualitativ hochwertige und für die Lage am Siedlungsrand möglichst ortsverträgliche Bebauungsstruktur mit harmonischem Übergang zur Kulturlandschaft anzustreben, wird die Entwicklung des Gebiets gesamtheitlich über einen Sondernutzungsplan gesteuert. Nicht Teil der Einzonung ist das westlichste Grundstück Nr. 2026, da es als Fruchtfolgefläche bezeichnet ist.

3.11.4 Erläuterung zu einzelnen Umzonungen

Parz. Nr. 465 – Buchental

Das Gebiet Buchental soll im Rahmen eines umfassenden Umstrukturierungsprozesses grundlegend neu geordnet werden, um sowohl die soziale als auch die wirtschaftliche Attraktivität nachhaltig zu steigern. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2025 gemeinsam mit den Grundeigentümern ein Masterplanungsprozess eingeleitet. Die zentrale Erkenntnis dieser Planung besteht darin, die bestehende Arbeitszone zu Gunsten zusätzlicher Wohn- und Gewerbezone entlang der Autobahn zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die bestehende Gewerbe-Industriezone zu Gunsten einer Wohn-/Gewerbezone 14.5 auf dem Grundstück Nr. 465, um rund 4'600 m² zu verkleinern.

3.11.5 Überlagernde Festlegungen

Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht

Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss stets ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. Die detaillierten Entwicklungsabsichten können dem kommunalen Richtplan entnommen werden. In

folgenden Gebieten werden «Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht» ausgedehnt:

- Halden, Sonntal
- Torggelhalde, Sonntal
- Niederbürerstrasse, Oberbüren
- Schlossgarten, Oberbüren
- Neudorfrain, Oberbüren
- Bruggwisen, Oberbüren
- Buchental, Oberbüren
- Harschwilerstrasse, Niederwil

Gebiet mit Einordnungsgebot

Nach Art. 99 PBG können für konkret bezeichnete Gebiete Vorschriften zur guten Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung erlassen werden. Neben den Kernzonen und Weilerzonen wird das Quartier Glatthof mit einem Einordnungsgebot überlagert.

3.11.6 Hinweise

Verkehrsflächen

Im Zonenplan sind die klassierten Strassen als Verkehrsfläche dargestellt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gemeindestrassenplans wurden die Zuweisungen überprüft und Differenzen zwischen Gemeindestrassenplan und Zonenplan bereinigt. Die Verkehrsflächen müssen zusammen mit den übrigen Zonen flächendeckend und überlappungsfrei sein. Die im Zonenplan ausgedehnten Verkehrsflächen entsprechen den im Strassenplan klassierten Kantonsstrassen und Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse.

Wald / Waldgrenze

Die Waldfläche bleibt im Zonenplan unverändert bestehen. Dort, wo der Wald Siedlungsfläche tangiert, sind die Waldgrenzen bereits festgelegt worden. Wo neue Bauzonen entlang von Wald ausgedehnt werden, sind neue Waldfeststellungen vorzunehmen. Diese sind im Zonenplan eingetragen.

Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone

Im Gebiet Eich soll das bestehende Naturschutzgebiet (Amphibienlaichgebiet) innerhalb des Waldes gesichert werden. Entsprechend wird ein Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone vorgesehen.

3.12 Kapazität

3.12.1 Kapazitätsberechnung

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St. Galler Modell» durchgeführt. Im Dimensionierungstool werden nur die kapazitätsrelevanten Umzonungen berücksichtigt. Dies sind Einzonungen von Nichtbauzonen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen. Geringfügige Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind und der zukünftigen Nutzung entsprechen, werden nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonkapazität haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund. Dabei resultieren aus den vorgesehenen kapazitätsrelevanten Zonenänderungen folgende Werte:

Tab. 7 Zusammenzug der möglichen kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

Parzellen Nr.	Ort	Zone best.	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m ²)
1000, 1002, 1009	Brübach	WG2	FiB O	- 2'700
52, 53, 2022, 2024 2023, 2025	Niederbürerstrasse, Oberbüren	üG	WG 11.5	+ 6'656
44	Rohrbach, Oberbüren	Grünzone	W 14.5	+ 345
2047	Chelenacker, Niederwil	L	W 14.5	+ 280
2410	Bruggwisen, Oberbüren	üG	W 14.5	+ 11'300
465	Buchental, Oberbüren	GI	WG 14.5	+ 4'600

Gemäss Berechnung des Dimensionierungstools liegt der Kapazitätsindex nach allen Umzonungen bei 1.9 % (vgl. Anhang). Damit wird der maximale Kapazitätswert von -2.0% nicht unterschritten und die Vorgaben nach Art. 15 RPG werden eingehalten. Der Nachweis zur Mobilisierung der unbebauten Bauzonen ist im Kapitel 3.14 ersichtlich.

Neben den in der vorstehenden Tabelle aufgeführten kapazitätsrelevanten Zonenänderungen wurden verschiedene kleinere Umzonungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere leichte Anpassungen an die Parzellengrenzen oder die effektive Bebauung. Die Veränderungen haben keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität. Alle Ein-, Um- und Auszonungen sind in der Tabelle in Anhang bilanziert.

3.13 Baureglement

3.13.1 Allgemeines

Grundsätze des Vollzugs

Der Vollzug des Baureglements erfolgt nach den Grundsätzen rechtsstaatlichen Handelns gemäss der Bundesverfassung:

- Grundlage und Schranke des Vollzugs ist das Recht.
- Der Vollzug liegt im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig.
- Der Vollzug erfolgt nach Treu und Glauben.

Im Einzelfall können die generell-abstrakten Regelbauvorschriften zu unzweckmässigen (nicht im öffentlichen Interesse liegenden) oder unverhältnismässigen Lösungen führen. Hier kann die zuständige Behörde eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 108 PBG erteilen.

Zonenplan

Der Zonenplan ist Bestandteil des Baureglements. Er weist das ganze Gemeindegebiet grundeigentümergebunden und parzellenscharf einzelnen Nutzungszonen zu. Nicht dem Planungs- und Baugesetz, bzw. dem Baureglement unterliegende Bereiche sind:

- Öffentliche Gewässer (Gewässerschutzgesetz);
- Wald (Waldgesetz);
- Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen (Strassengesetz / Eisenbahngesetz).

Gliederung des Baureglements

Die Gliederung des Baureglements entspricht dem PBG. Hinsichtlich des Inhalts wurde das Musterbaureglement der Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten vom 21.09.2017 gemäss den PBG-Nachträgen 1 bis 2 ergänzt und den laufenden Erkenntnissen angepasst.

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes

Vorhaben ausserhalb des Baugebietes bedürfen der Zustimmung durch den Kanton. Der Kanton prüft die Zulässigkeit im Lichte der Bundesgesetzgebung (Art. 24 ff. RPG) nicht aber kommunale Vorschriften, wie:

- Einordnungsgebote;
- Regelbauweise gemäss Tabelle;
- Schutzverordnung;
- Sondernutzungsplan.

3.13.2 Erläuterungen zu den Artikeln

Zweck

Im Vollzug des Baureglements

Der Zweckartikel definiert die übergeordneten Ziele des Baureglements. Er ist nicht direkt anwendbar, entfaltet aber immer dann eine Wirkung, wenn ein Ermessensspielraum besteht, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt werden soll und für folgende Fälle, die eine individuell-konkrete Beurteilung eines Vorhabens verlangen:

- im Gebiet mit Einordnungsgebot;
- in der Kernzone;
- in der Weilerzone.

In der Interessenabwägung

Der Zweckartikel ist ebenfalls in der Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung zu beachten. Diese ist namentlich bei Sondernutzungsplänen vorzunehmen.

Verweise

- PBG; Art 108 (Ausnahmegewilligung)
- StrG; Art. 108 (Ausnahmegewilligung)
- RPV; Art. 3 (Interessenabwägung)

Zuständigkeit (PBG Art. 1, 135, 140-142, 149, 158)

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat und Bauverwaltung sowie anderen Kommissionen grundsätzlich frei.

Beizug von Sachverständigen

Das Musterreglement wird dahingehend ergänzt, dass der Beizug von Fachleuten in einigen Fällen die Regel sein soll. So etwa, wenn von der Regelbauweise abgewichen werden soll oder wenn erhöhte Anforderungen an die Einordnung gestellt werden. Hier soll sich der Entscheid des Gemeinderates auf die Empfehlung einer unabhängigen Fachperson stützen können. Deren Honorare können über die Gebühr den Gestellern überbunden werden. Im Sinne der Transparenz werden die häufigsten Gründe für den Beizug von Sachverständigen aufgezählt. Es gelten die Grundsätze des rechtsstaatlichen Handels und in Bezug auf den Beizug und die Kostenfolge von Sachverständigen das Prinzip der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 BV.

Rekursinstanz

Gemäss Art. 40 VRP ist bei Entscheiden von Kommissionen die oberste Instanz der Gemeinde die Rekursinstanz. Gemeinden können bestimmen, dass Verfügungen und Entscheide unterer Instanzen unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können.

Definitionen

Bruttogeschossfläche

Für die Berechnung der erforderlichen Autoabstellplätze oder Spiel- und Begegnungsflächen ist die Geschossfläche zu definieren. Der Vorschlag folgt der in der Architektur bekannten SIA-Norm. Im Sinne der einfachen Berechnung und weil die Geschossfläche nicht mehr zur Regelung der zulässigen Ausnützung genutzt wird, werden auch innere Abstellräume, Lift- und Installationsschächte sowie Laubenerschliessungen mitgerechnet, wie in der SIA-Norm definiert.

Anrechenbar sind auch gewerblich genutzten Kellern oder Dachböden (z.B. als Lager), Garagen (z.B. für gewerbliche Fahrzeuge), sofern es sich nicht um Pflichtparkplätze gemäss Art. 69 PBG handelt.

Raumplanung

Planungsmittel

Der Artikel wird vom Musterreglement der VSGP übernommen. Er ist nicht zwingend, dient aber dem Verständnis. Alle Planungsinstrumente werden künftig überdies im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) elektronisch publiziert.

Sondernutzungsplanpflicht

Diese Regelung klärt, dass bei geringfügigen Vorhaben nicht zwingend ein Sondernutzungsplan vorausgesetzt wird.

Zoneneinteilung

Auf eine Aufzählung der im Zonenplan enthaltenen Zonenarten wird verzichtet. Diese ergibt sich aufgrund der Legende zum Zonenplan.

Wohnzone (Art. 12 PBG)

Nach Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG kann die Gemeinde nicht, auf den Standort in der Wohnzone angewiesene Antennenanlagen, ausschliessen. Dieser Spielraum wird mit der Vorschrift vollständig ausgenutzt. Vom Gesuchsteller ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anlage an einem Standort ausserhalb der Wohnzone aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Kernzone (Art. 15 PBG)

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise beschränkt. Entsprechend müssen sich die Neubauten primär in den Bestand einpassen. Das PBG sieht vor, dass in Kernzonen wie bisher ein generelles Einfügungsgebot festgelegt werden kann. Damit müssen sich die Neubauten in den Bestand einpassen. Basis dafür ist eine ortsbauliche Analyse.

Der Ausschluss sexgewerblicher Nutzungen erfolgt gestützt auf Art. 7 Abs. 3 lit. b RPG.

Freihaltezone (Art. 16 PBG)

Der grundsätzliche Zweck der Freihaltezonen ist im PBG geregelt. Die Gemeinde legt den Zweck im Zonenplan fest. Freihaltezonen sind zulässig aus Gründen:

- der Ortsplanung (Gliederung des Siedlungsgebietes);
- des Natur- und Heimatschutzes;
- des Umweltschutzes;
- der Ausübung bestimmter Sportarten.

Die zulässigen Bauten und Anlagen sind im PBG abschliessend geregelt. Gemäss Art. 79 PBG hat die Gesamthöhe jedoch je nach Freihaltezone mindestens die Gesamthöhe sowie den Grenz- und Gebäudeabstand zu regeln.

Intensiverholungszone (Art. 17 PBG)

Die zulässigen Bauten und Anlagen sind im PBG abschliessend geregelt. Der konkrete Zweck einer Intensiverholungszone sowie die Regelbauvorschriften sind im Rahmennutzungsplan zu definieren.

Weilerzone (Art. 20 PBG / Art. 33 RPV)

Bei der Weilerzone handelt es sich um eine Zone des Nichtbaugebietes. Vorhaben bedürfen der Zustimmung durch den Kanton. Deren Zweck ist in Art. 20 PBG abschliessend geregelt.

Intensivlandwirtschaftszone (Art. 21 PBG)

Die Gemeinde legt die zulässige Nutzung und die Dimensionen von Bauten in Intensivlandwirtschaftszonen fest.

Besondere Bauweise (Art. 23 ff. PBG)

Der Zonenplan kann für einzelne Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Planungsbehörde kann darüber hinaus Sondernutzungspläne überall dort erlassen, wo ein öffentliches Interesse dies gebietet.

Die Anforderungen an den Sondernutzungsplan können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen

bestätigt haben. Es wird hier eine möglichst offene Formulierung vorgeschlagen, damit die konkreten Inhalte im Verfahren zweckmässig festgelegt werden können.

Nutzungs- und Bauvorschriften

Grundstückszufahrt und Autoparkplätze

Durch diese Vorschrift ist sicherzustellen, dass die Zufahrt auf öffentliche Strassen gemäss den Regeln der Verkehrssicherheit erfolgt. Es wird festgelegt, dass die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewährleisten ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei der Anwendung der Normen der konkrete Einzelfall zu berücksichtigen ist.

Entsorgungseinrichtungen (Art. 113 PBG)

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort in der Gemeinde geeignet. Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Grundlage ist Art. 113 PBG, der festlegt, dass Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden haben.

Abstellplätze für Personenwagen

Grundsatz

Mit der neuen Regelung werden zukünftig etwa gleich viele Abstellplätze wie mit der bisherigen Berechnung erstellt werden müssen. Zum Schutz des Ortsbildes oder zur Sicherstellung des Verkehrsablaufes kann die Erstellung von Abstellplätzen untersagt werden. Ergänzend dazu wird die Höhe der Ersatzabgaben für fehlende Abstellplätze definiert. Wobei gemäss Art. 70 PBG kein Anspruch auf die Wahl zwischen Abstellplätzen und der Ersatzabgabe besteht.

Normalbedarf

Die Berechnung nach Fläche erfolgt immer über das ganze Vorhaben (und nicht pro Wohnung). Ebenfalls die Rundung.

Reduktion

Die Erstellung von Abstellplätzen kann im Rahmen von Art. 69 PBG gegen den Willen des Eigentümers untersagt oder beschränkt werden, wenn:

- die Erhaltung oder die Förderung von Wohngebieten es erfordert;
- die Bauten oder Anlage oder die Benützung Schutzgegenstände beeinträchtigt;

– Grünflächen und Vorgärten zu erhalten sind.

Ersatzabgabe (Art. 70 PBG)

Die Erstellungspflicht bezieht sich nicht auf vorbestehende, fehlende Parkplätze (Art. 69 PBG). Sie kann nur dann gewährt werden, die Verhältnisse gemäss Art. 70 Abs. 1 vorliegen.

Abstellplätze für Velos und Motorräder

Analog den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird auch die Erstellung von Veloabstellplätzen bei allen Nutzungen verlangt.

Spiel- und Begegnungsflächen

In der Regel wird der Minimalbedarf so festgelegt, dass damit nicht nur Gerätespielplätze, sondern auch Begegnungsflächen für das Quartier oder kleinere Rasenspielfelder realisierbar sind. Es sollen nur Flächen angerechnet werden, die sich ohne relevante Konflikte mit der Wohnnutzung bestimmungsgemäss nutzen lassen.

Bei der Ersatzabgabe sind der Bodenwert, die Kosten für die Erstattung sowie der kapitalisierte Unterhalt zu berücksichtigen.

Niveaupunkt

Um eine gestaffelte Baute baurechtlich nicht restriktiver zu behandeln als eine nicht gestaffelte Baute, soll die Bestimmung des Niveaupunkts flexibel sein.

Massgebendes Terrain

Zur guten Einordnung in das Strassen- und Siedlungsbild gehört insbesondere auch die Höhenlage des ersten Wohngeschosses. Entlang von wichtigen Strassen sollen Hochparterres zulässig/möglich sein, indem das massgebende Terrain so festgelegt wird, dass ein solches möglich wird. Zudem dient das massgebende Terrain zur Festlegung des Niveaupunkts.

Tabelle der Regelbauweise

Grundsatz

Die Tabelle der Regelbauweise definiert die generell-abstrakten Masse für Bauten, die lediglich dem Verunstaltungsverbotes genügen müssen. Die Regelbautabelle enthält alle in der Gemeinde vorkommenden Zonenarten.

Die Regelbaumasse sind nicht mit Baureglementen vergleichbar, die auf dem alten kantonalen Baugesetz (BauG) basierten, da dieses teilweise abweichende Messweisen definierte.

Die Regelbaumasse wurden aus dem tatsächlichen Gebäudebestandes hergeleitet. Sie sind so festzulegen, dass eine massvolle Entwicklung innerhalb des bebauten Gebietes ermöglicht und zugleich

unverhältnismässige Massstabssprünge verhindert werden. Die bisherigen Regelbaumasse wurden in der Regel nicht ausgeschöpft. Aus diesem Grund waren nicht diese – in Wirklichkeit kaum ausgenützten – Regelmasse die ausschliessliche Referenz. So wird sichergestellt, dass sich die Verdichtung im einem für den bestehenden Baubestand verträglichen Rahmen abspielt. Die neuen Regelbaumasse unterstützen damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Bestand.

Baugebietserweiterungen werden in der Regel über Sondernutzungspläne geregelt. Hier können abweichende Masse definiert werden.

Gesamthöhe

Dieses Mass entspricht der bisherigen Firsthöhe. Die Masse wurden zu Gunsten des Dachausbaus teilweise leicht erhöht. Mit der Unterscheidung zwischen Flach- und Schrägdächern wird auf die unterschiedlichen Anforderungen bei der Ausgestaltung reagiert.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind nachbarrechtlich bedeutend. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die bisherigen Masse in der Regel nicht ausgenutzt wurden und damit eine Möglichkeit zur Verdichtung innerhalb der bestehenden Masse gewahrt bleibt. Ebenfalls spricht das Wegfallen der Geschossigkeit gegen eine Lockerung, weil damit der Druck auf zusätzliche, gebietsfremde Geschosse erhöht wird.

Fassadenhöhe

An Hanglagen können durch die Messweise am Niveaupunkt auch Geschosse unterhalb des Niveaupunkts realisiert werden. Die Fassade der Bauten kann so höher als die Gebäudehöhe am Niveaupunkt wahrgenommen werden. Gegenüber der Regelbauweise kann maximal ein zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten. Dadurch wird verhindert, dass in steilem Terrain Bauten zugelassen werden müssen, welche nicht dem Charakter des Quartieres entsprechen. In flachem Gelände entstehen dadurch keine Einschränkungen.

Dachraum

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird der Raum definiert, der ab der maximalen Gebäudehöhe und einem Winkelmass (45°) liegt und die zulässige Gesamthöhe nicht übersteigt.

Dachaufbauten wie Gauben oder Lukarnen können im festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts ausserhalb des Dachraumes liegen. Dacheinschnitte sind nicht begrenzt.

Gebäudelänge

Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebaute Masse. Mit dem PBG ändert sich die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein schon zu einer Reduktion gegenüber den heutigen Massen führen muss.

Die Reduktion der maximalen Gebäudeabmessungen im Vergleich zu den bisherigen Massen soll das Bauen in die Höhe fördern, die prägende Einzelbauweise erhalten und die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers gewährleisten (Durchlüftung der Bebauung, Mikroklima, klimagerechtes Bauen).

Die neuen Masse wurden so festgelegt, dass folgende Bauten im Rahmen der Regelbauweise gut erstellt werden können:

- W 10: grosses Doppel-EFH
- W 11.5 | WG 11.5: MFH, grosser 2-Spänner
- W 14.5 | WG 14.5: MFH, grosser 3-Spänner

Gebäudebreite

Neben der Gebäudelänge ist die Gebäudebreite die zweite wesentliche Masszahl, welche die Körnigkeit in einem Gebiet definiert. Hinsichtlich der Masse kann auf die vorstehenden Überlegungen zur Gebäudelänge verwiesen werden. Weil Vorbauten zur Gebäudelänge und -breite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Gebäudegrundfläche gemäss Regelbaumasse nicht überschritten wird, kann die Gebäudebreite jedoch bis auf das Mass der Gebäudelänge erhöht werden. Bei Anbauten und zusammengebauten Gebäuden erfolgt die Bestimmung der Gebäudebreite gemäss Art. 77 Abs. 2 PBG jeweils für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln.

Empfindlichkeitsstufe

Den Zonenarten werden die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV (Lärm-schutzverordnung) und EG-USG (Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung) zugewiesen.

Erhöhung der Gebäude- und Gesamthöhe

Da der Dachraum gemäss PBG ab der maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Höhe gemessen wird, wurde die Höhen im Bau-reglement knapp dimensioniert, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Um überhohe Ge-werbe-geschosse und Hochparterre nicht zu benachteiligen, werden für diese Fälle Erhöhungen von der Gebäude- und Gesamthöhe vorgesehen.

Grenzabstand (Art. 92 PBG)

Der Grenzabstand entspricht den bisherigen Massen, muss jedoch nicht mehr zwangsläufig auf der südlichen Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite eingehalten werden. Damit die freigehaltene Fläche im bereits bebauten Siedlungsgebiet ortsbaulich sinnvoll angeordnet werden kann, wird die Möglichkeit einer Flächenverlagerung eingeräumt.

Strassenabstand (Art. 104 ff. StrG)

Der Strassenabstand regelt den Abstand von Bauten, Anlagen und Pflanzen gegenüber. Die Strassenabstände sind im Strassengesetz (StrG, sGS 732.1) geregelt, sofern in einem Nutzungsplan (Baureglement, Sondernutzungsplan) keine abweichenden Regelungen getroffen wurden. Wichtig ist, dass die Strassenabstände gemäss Art. 100 StrG für alle Bauten und Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen gelten, ausser für die Ausnahmen gemäss Art. 108 StrG.

Soweit das Baureglement keine Vorschriften enthält, richtet sich der Strassenabstand nach den Art. 104 ff. StrG.

Im Gegensatz zum Grenzabstand, der sich auf die Fassaden bezieht, gilt der Strassenabstand auch für unterirdische Bauteile. Dies ist im Hinblick auf die Begrünung der Strassenräume zweckmässig.

Vorbauten und Dachvorsprünge

Die Masse zu den Vorbauten definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass eine Vorbaute auch die ganze Fassadelänge einnehmen und tiefer als 1.50 sein kann. Sie hat aber auf den Abs. 1 übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und muss die Regelabstände einhalten.

Es ist zu beachten, dass nur als Vorbaute gilt, was entfernt werden kann, ohne, dass das Gebäude seine grundsätzliche Nutzbarkeit verliert. Ebenfalls ist zu beachten, dass sich der Dachraum ab dem Schnittpunkt von Dachoberkante und der Aussenfassade des Gebäudes (und somit nicht der Vorbaute) gemessen wird.

Terrainveränderung | Abgrabungen

Das Mass für Abgrabungen wird restriktiv gewählt, da Abgrabungen nicht zur Gebäude- und Fassadenhöhe gerechnet werden. Das Zulassen von grösseren Abgrabungshöhen würde somit zu einer Erhöhung der wahrgenommenen Gebäude- und Fassadenhöhen führen. Auch könnten dadurch zusätzliche Geschosse gegenüber der heutigen Regelung freigelegt werden, da die maximale Anzahl Vollgeschosse nicht mehr begrenzt ist.

Terrainveränderung | Aufschüttungen

Als Stützkonstruktion gelten Böschungen über dem natürlichen Böschungswinkel, die künstlich abgestützt werden. Siehe dazu Art. 97 Abs. 2 PBG. Diese Regelung dient der Nachbarschaftsschutz im Lichte der künftig kleineren Grundstücke.

Der Abstand von 0.1 m wird vom heutigen Baureglement übernommen.

Einordnungsgebot (Art. 99 PBG)

Nach Art. 99 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in konkret bezeichneten Gebieten Vorschriften zur Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung formulieren. Neben dem bezeichneten Gebiet mit Einordnungsgebot im Zonenplan (Buchental) wird das Einordnungsgebot auch auf die Kernzone ausgeweitet, da hier aufgrund der Präsenz für sehr viele Menschen ein hohes öffentliches Interesse an einer guten Gesamtwirkung besteht. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Bauten und Anlagen werden im Baureglement die massgebenden Kriterien definiert. Zusätzliche Unterlagen (ortsbauliche Situationsanalyse, Fassaden- und Umgebungspläne mit Nachbarbauten) im Baugesuch können verlangt werden.

Ökologischer Ausgleich (Art. 130 PBG)

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der Kanton St.Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen.

Neophytenprävention

Da es keine konsolidierte Aufstellung von sogenannten «einheimischen Pflanzen» gibt, wird auf die verbotenen Pflanzen gemäss Freisetzungsverordnung verwiesen.

Auch wenn etwas nicht bewilligungspflichtig ist, kann es verboten sein und deren Beseitigung mit Verweis auf die Freisetzungsverordnung oder das BauR verlangt werden.

Lichtemissionen (Art. 136 PBG)

Die Bewilligungspflicht von Beleuchtungsanlagen ergibt sich in grundsätzlicher Hinsicht aus der Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung (vgl. Art. 136 Abs. 1 PBG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedürfen in Bauzonen nach Art. 136 Abs. 2 Bst. h PBG (nur) unbeleuchtete Aussenreklamen von insgesamt weniger als 2 m² Ansichtsfläche sowie vorübergehende Baureklamen keiner Baubewilligung. Weitere Hinweise zu bewilligungsfreien Beleuchtungsanlagen finden sich in der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) veröffentlichte «Empfehlung zur Vermeidung von

Lichtemissionen, Stand 2021» (nachfolgend BAFU-Empfehlung). So hält die BAFU-Empfehlung mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts fest, eine besondere Kategorie von nicht bewilligungspflichtigen Beleuchtungen seien private Weihnachts- und Zierbeleuchtungen (vgl. Ziff. 7.4). Dass eine Baute oder Anlage nicht baubewilligungspflichtig ist, heisst aber nur, dass vorgängig kein Verfahren durchgeführt wird. Auch die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere die Umweltschutzgesetzgebung) einhalten.

3.14 Erhältlichkeit

3.14.1 Verwaltungsrechtliche Verträge

Die Gemeinde hat mit allen Grundeigentümern von grösseren unbebauten Wohn- Misch- und Kernzonen Gespräche geführt. Dabei ging es um die zukünftige Nutzung der Parzellen und die Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümer und der Gemeinde.

Für die nachfolgenden Grundstücke besteht ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 8 Abs. 2 lit. b) PBG zur Sicherstellung der Erhältlichkeit. Über Parzellen, in denen bereits konkrete Bauabsichten bestehen resp. die Planung bereits läuft, wurde kein Vertrag abgeschlossen.

Tab. 8 Liste der Grundstücke mit verwaltungsrechtlichem Vertrag

Parzellen Nr.	Frist zur Überbauung
1754, 2001	5 Jahre nach Rechtskraft Rahmennutzungsplanung
2022, 2023, 2025	10 Jahre nach Rechtskraft Rahmennutzungsplanung
2410	10 Jahre nach Rechtskraft Rahmennutzungsplanung (Neueinzonung inkl. Sondernutzungsplan)

3.14.2 Kaufsrecht

Die Anmeldung eines gesetzlichen Kaufsrechts nach Art. 8 Abs. 2 lit. c) PBG, ist – mit Ausnahme zwei bestehender Verträge – bei keinem Grundstück vorgesehen.

3.15 Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 11 Abs. 1 lit. c) PBG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen.

In der Gemeinde Oberbüren gibt es – mit Ausnahme der Einzonung im Gebiet Bruggwisen– derzeit oder in absehbarer Absicht keine Gebiete für die die erforderliche Baureife nach Art. 66 PBG fehlt und für diese noch Erschliessungsleistungen zu erbringen sind. Die Erschliessungsplanung des Gebiets Bruggwisen erfolgt im Rahmen des Sondernutzungsplans.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde im August 2018 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 2019 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen ist im Anhang ersichtlich.

4.1.2 Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung wurde im April 2021 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 7. Dezember 2021 wurde in der Folge ausgewertet. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Anhang A4 ersichtlich.

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Richtplanung

Die Richtplanung wurde vom 12. August bis am 31. Oktober 2019 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Richtplanung äussern konnte. Dabei gingen verschiedene Hinweise ein, welche ausgewertet und wenn möglich berücksichtigt wurden. Die Auswertung mit den dazugehörigen Anpassungen sind im Mitwirkungsbericht ersichtlich.

Die umliegenden Gemeinden wurden ebenfalls in die öffentliche Mitwirkung einbezogen.

4.2.2 Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung wurde vom 14. Mai bis 16. Juli 2021 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt, indem sich die Bevölkerung zum Entwurf der Rahmennutzungsplanung äussern konnte. Zudem wurden in allen Dörfern der Gemeinde an drei Abenden Sprechstunden abgehalten.

Parallel zur 1. Mitwirkung wurde von der Regierung der II. und III. Nachtrag zum PBG verabschiedet, sie sind seit 1. Oktober 2022 bzw. 1. März 2023 in Kraft. Bestandteil dieser Nachträge waren unter anderem die Einführung des grossen Grenzabstands sowie der Grünflächenziffer. Mit den Anpassungen der übergeordneten Gesetzgebung ergab sich für die Gemeinde eine neue Ausgangslage in Bezug auf die Bestimmungen zur Regelbauweise. Daraufhin hat sich der Gemeinderat nochmals intensiv mit den Bestimmungen der Regelbauweise beschäftigt und entschieden, eine 2. Mitwirkung durchzuführen. Diese erfolgte vom 6. Februar bis 10. März 2023.

Mit der Aktualisierung der Bauzonendimensionierung im Juni 2025 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, ergab sich für die Gemeinde Oberbüren die Möglichkeit eine weitere Einzonung im Gebiet Bruggwisen zu prüfen. Nach diversen Abklärungen und Gesprächen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften entschied sich der Gemeinderat zusätzliche Bauzonenflächen in den Zonenplan aufzunehmen und eine 3. Mitwirkung durchzuführen. Diese fand vom 17. Oktober bis am 17. November 2025 statt.

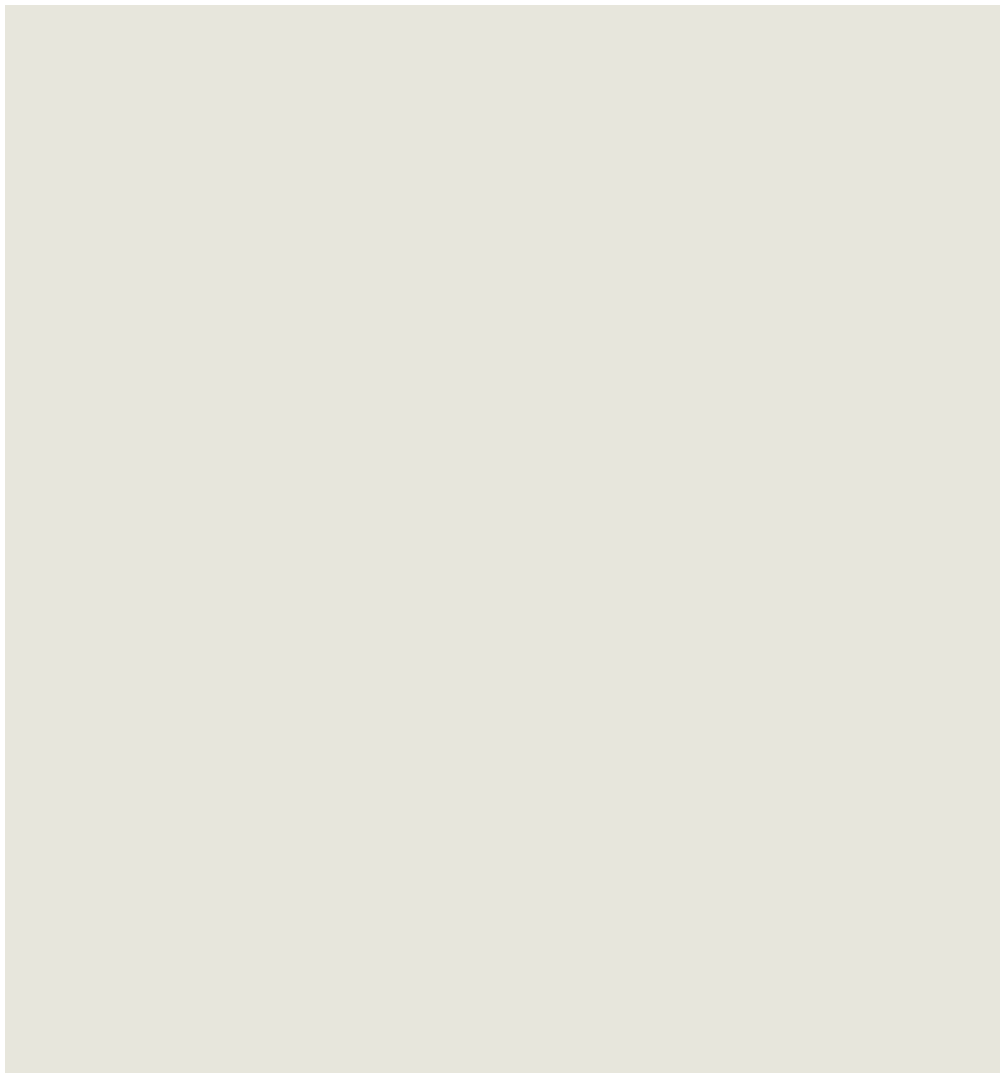
Die Auswertungen der Mitwirkung mit den dazugehörigen Erläuterungen sind im Mitwirkungsbericht vom 16. März 2026 ersichtlich.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 16. März 2026 zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen. Die relevanten Daten sind den Titelblättern zu entnehmen.

Anhang

- A1 Bauzonendimensionierung**
- A2 Matrix Flächenveränderungen Zonenplan**
- A3 Auswertung Vorprüfung Richtplanung**
- A4 Auswertung Vorprüfung RNP**



A1 Bauzonendimensionierung

Gemeinde

Gemeinde: Oberbüren
Region: Wil
Raumtyp gemäss Raumkonzept: Landschaft mit kompakten Siedlungen

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

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
K2	2'331	0	52
W2a	2'827	0	39
W2b	1'698	0	47
W3	10'027	0	103
WG2	19'021	-2700	39
WG3	2'761	0	64
WG*11.5	0	6656	35
W*14.5	0	11925	87
WG*14.5	0	4600	47

Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	226	364
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	155	155
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	0
Einwohnerkapazität total (E)	381	518
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	593	593
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	47.23	45.98
Kapazitätsindex	5.5 %	1.9 %

Metadaten

Stand Grundlagedaten: 2025
Kapazitätsberechnung erstellt durch:

A2 Matrix Flächenveränderungen Zonenplan

Stand Zonenplan neu (Zonenplänenwurf): 18. Februar 2026

Zonenplan rechtskräftig	Zonenplan neu (Zonenplänenwurf)																Total										
	Bauzone (neuer ZP)								Nichtbauzone (neuer ZP)																		
	W10.0	W11.5	W14.5	W14.5	WG11.5	WG14.5	K13	A14	A17	A20	Oe BA	IIB S	FIB SF	FIB O	FIB NH	VF IB	FAB NH	FAB O	IL T	L	WE	GW	WA	UpF AB	VF AB	Total	
Bauzone (alter ZP)	Wza	20.09	7.35	11.76	1.70	0.00	0.02	0.01	0.01						0.01	0.73	1.33				0.02	0.00				29.03	
	Wzb														0.08	0.08					0.00					14.24	
	W3														0.29	0.36					0.00					7.43	
	WG2	0.01	0.50	0.27	11.60			0.40						0.29							0.00	0.00				13.43	
	WG3	0.14	1.00					0.40		0.03				0.12							0.00					7.69	
	K2	0.53	0.01	1.88	0.09			0.01		0.06				0.32							0.00	0.00				15.25	
	GI A							3.69	0.00	0.00				0.12						0.01				0.03	3.86		
	GI B							0.47	0.03					0.03						0.01				0.01	11.06		
	GI C							1.57	11.84					0.11						0.40				0.01	13.53		
	Oe BA							0.08		14.18				1.08										0.02	15.02		
	GEI							0.00						4.35	0.47	0.01	0.22			0.00	0.00	0.00		0.01	5.15		
	GFI							0.00	0.03						0.39					0.91					0.92		
	GGI	0.02																		0.00					0.02		
	GIN																			0.00					0.02		
	G									0.02										0.00					0.02		
	IE																			0.00					0.02		
	IE R																			0.00					0.02		
	IE R																			0.00					0.02		
	VF IB							0.01	0.03	0.12	0.01			0.07	0.01	11.53				0.16				1.96	14.05		
	GFa																			1.83					0.04	1.92	
	GNa																			5.25					0.08	8.05	
	ueG							0.42												0.03	7.80	0.03			0.05	10.19	
	L	0.19	0.02	0.03										0.00	0.28	0.65			0.87	1164.39	0.02	0.12	2.05	0.46	8.86	1177.93	
	WL																			0.00	0.00	3.23			0.06	3.29	
	GW													0.00	0.00	0.02				0.10					0.15	31.84	
	VF AB							0.00	0.03					0.00	0.99					11.91					38.44	50.84	
	WA							0.00	0.01	0.02	0.01			0.00	0.00					5.09					4.76	38.23	
	Total	20.97	19.63	13.37	12.61	6.41	13.45	7.53	9.20	12.03	14.32	1.21	1.08	4.83	0.88	15.98	6.15	4.39	0.87	1192.78	3.25	31.70	328.27	0.97	52.47	1774.34	
	Reduktion WMZ																										
	Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)																										
	Reduktion Bauzone																										
	Erweiterung WMZ																										
	Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)																										
	Subtotal Erweiterung Bauzone																										
	Umzonung WMZ																										
	Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ																										
	Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)																										
	Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzone innerhalb Baugebiet																										
	Umzonung Verkehrsflächen																										

	[ha]
Reduktion WMZ	0.44
Reduktion Weitere Bauzone (nicht WMZ)	8.15
Reduktion Bauzone	8.60
Erweiterung WMZ	2.11
Erweiterung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	0.48
Subtotal Erweiterung Bauzone	2.59
Umzonung WMZ	83.26
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ	1.06
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)	43.82
Umzonung Nichtbauzone, Freihalte- und Schutzzone innerhalb Baugebiet	1566.56
Umzonung Verkehrsflächen	68.45
	1774.34

	[ha]
1.67 Flächenbilanz WMZ	
-7.87 Flächenbilanz Weitere Bauzone	
-6.01 Flächenbilanz Bauzone (WMZ, Weitere Bauzone)	
0.78 Flächenbilanz Bauzone Siedlungsrand (WMZ, Weitere Bauzone)	

Erweiterungen der WMZ / Bauzone am Siedlungsrand meint:
 - die Erzeugung der Bauzone innerhalb der bestehenden Bauzone,
 - die Erweiterung der Bauzone in die Fläche innerhalb der bestehenden Bauzone,
 wobei die Flächen oft noch landwirtschaftlich genutzt sind (oder evtl. Grünzone / Freihalteflächen)

A3 Auswertung Vorprüfung Richtplanung

Zusammenfassung des Vorprüfungsberichts des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St.Gallen vom 1. Mai 2019

Ziffer VP-Bericht	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
2.1	Information und Mitwirkung	Die Nachbargemeinden werden in einer geeigneten Weise in die Planung miteinbezogen.	
2.2	Regionale Abstimmung	Erläuterungen zur Regionalen Abstimmung / Planung im Funktionalen Raum werden im Planungsbericht ergänzt.	PB Kap. 2.1.3
2.4	Siedlungsentwicklung nach innen	Das Thema «Siedlungsbegrenzung» (Koordinationsblatt S13) wird im Planungsbericht ergänzt. Das Erschliessungsprogramm wird mit dem Zonenplan & Baureglement erarbeitet.	PB Kap. 2.1.2
2.5	Bauzonendimensionierung	Die Quantifizierung des Innenentwicklungspotentials wird im Rahmen der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung noch ergänzt resp. präzisiert.	
2.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	Das Thema «Innenverdichtung und Mobilität» wird im Planungsbericht vertieft.	PB Kap. 3.2.5
2.10	Kultur- und Ortsbildschutz	Die Abweichungen der Ortsbildschutzgebiete gegenüber dem Kantonsinventar werden im Planungsbericht dokumentiert und begründet.	PB Kap. 3.2.4
2.11	Archäologie	Die archäologischen Fundstellen werden entsprechend den Eintragungen im KRP in der Richtplankarte aufgenommen.	Richtplankarte
2.13	Naturgefahren	Für die von einer geringen und mittleren Gefährdung betroffenen Einzonungsgebiete Bruggwisen und Hinterwiden, wird das Thema Naturgefahren noch vertieft abgehandelt.	PB Kap. 3.2.6
3	Richtplankarte	Die Lage der Schiessanlagen wird in den Richtplankarten ergänzt. Auf die Bezeichnung der ISOS-Gebiete wird hingegen verzichtet.	Richtplankarte
4.1	Richtplaninhalte Nutzung (N)	<p>Abt Bedastrasse: Nach Ansicht des AREG ist eine mittlere Dichte zu prüfen. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie möchte das Gebiet an der Abt Bedastrasse jedoch aus genannten Gründen der niedrige Dichte zuweisen.</p> <p>Thurstegstrasse: Nach Ansicht des AREG ist eine mittlere Dichte zu prüfen. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie möchte das Gebiet an der Thurstegstrasse jedoch aus genannten Gründen der niedrige Dichte zuweisen.</p> <p>Zahnerswis: Der Koordinationsstand Festsetzung sei nicht angebracht. Der Koordinationsstand ist als Zwischenergebnis zu bezeichnen.</p> <p>Neudorfrair: Nach Ansicht des AREG ist eine mittlere Dichte zweckmässiger. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Eine mittlere Dichte macht jedoch wenig Sinn, da das Gebiet erst kürzlich bebaut wurde.</p> <p>Brüelacker: Nach Ansicht des AREG ist eine hohe Dichte zu prüfen. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis. Sie möchte das Gebiet Brüelacker jedoch aus genannten Gründen der mittleren Dichte zuweisen.</p> <p>Bruggwisen: Bei einer allfälligen Neueinzonung sind zwingend die entsprechenden quantitativen Nachweise auf Stufe Richtplan zu erbringen. Sofern das Grundstück im Rahmen der Zonenplanrevision dem Baugebiet zugewiesen werden soll, wird der quantitative Nachweis erbracht.</p>	<p>Richtplantext N 2.2.1</p> <p>N 2.2.2</p> <p>N 2.2.3</p> <p>N 2.2.4</p> <p>N 2.3.1</p> <p>N 2.3.2</p>

		Wiesenweg, Niederwil: Das AREG erachtet die Zuweisung der Parzellen von der Kernzone zur Wohnzone 3 als kritisch (Stichwort: ISOS und Gewerbenutzung UPL Krone). Die Grundstücke der Überbauung Krone sollen im Kerngebiet belassen werden.	N 2.3.3
		Büerfeld: Warum wird das Areal Büerfeld/Hartachstrasse nur der mittlere Dichte zugewiesen? Eine hohe Dichte macht aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur wenig Sinn. Die mittlere Dichte wird belassen.	N 3.1.1
		Hinterwiden: Der Kanton erwartet neben einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzanzahl auch eine dichte Nutzung des Gebiets. Die Gemeinde nimmt das so zur Kenntnis. Es ist jedoch zu beachten, dass eine dichte Bebauung resp. eine hohe Gebäudehöhe nicht unbedingt eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzanzahl nach sich zieht.	N 4.2.2
4.2	Richtplaninhalte Gestaltung Siedlung (GS)	Es wird nur das Gebiet Glatthof als Gebiet mit besonderem Erscheinungsbild bezeichnet.	PB Kap. 3.2.3
4.4	Richtplaninhalte Infrastruktur und Ausstattung (IV)	Bei den Zielen des Velowegnetzes im Richtplantext (Kap. IV3.3) werden Anforderungen an Veloabstellplätze ergänzt.	Richtplantext IV3.3
4.5	Richtplaninhalte Umwelt (U)	Das Thema «Lärm» wird im Richtplantext aufgenommen.	Richtplantext U2
4.6	Richtplaninhalte Eigentum (E)	Der Hinweis zur Ansetzung einer Nachfrist wird im entsprechenden Richtplankapitel ergänzt.	Richtplantext E2
5.1	Antrag Änderung kant. Richtplan	Abweichungen zum Kantonalen Richtplan werden in einem separaten Kapitel aufgezeigt.	PB Kap. 3.3

A4 Auswertung Vorprüfung RNP

Zusammenfassung und Auswertung des Vorprüfungsberichts des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St.Gallen vom 7. Dezember 2021.

Ziffer VP-Bericht	Bemerkung VP-Bericht	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat	Verweis
Zonenplan (2)			
Allgemeine Bemerkungen (2.1)	a) Es sind die Zonen-Kürzel der Richtlegende Zonenplan nach PBG zu verwenden;	wird korrigiert	Zonenplan Änderungsplan
Allgemeine Bemerkungen (2.1)	b) «Gebiet mit statischer Waldgrenze» unter Hinweisen aufführen;	wird korrigiert	Zonenplan Änderungsplan
Allgemeine Bemerkungen (2.1)	c) «Waldgrenze neu» ist zu streichen und Titelblatt anpassen gemäss Merkblatt vom 23.09.21;	wird korrigiert	Zonenplan Änderungsplan
Allgemeine Bemerkungen (2.1)	d) Änderungsplan: Vermerk im Rossmoos korrigieren.	wird korrigiert	Zonenplan Änderungsplan
Bezeichnung des Siedlungsgebiets im kant. Richtplan (2.2) / Bemerkung zu ausgewählten Flächen (2.5)	c) Einzonung Gebiet Rossmoos nur unter Vorbehalt möglich. Eine Einzonung ist nur möglich, wenn, ein konkretes Projekt existiert, der SNP um diese Fläche erweitert wird und der Gewässerraum festgelegt wird.	wird zur Kenntnis genommen	–
Kapazität der Bauzone (2.3)	Der Zonenplan stimmt mit den kantonalen Grundlagen überein; vgl. Prüfraster des AREG zum Nachweis der Bauzonendimensionierung im Anhang.	wird zur Kenntnis genommen	–
Bemerkung zu ausgewählten Flächen (2.5)	a) Nr. 1 Brübach: Zonenabgrenzung ist nicht zweckmässig; ist zu überarbeiten; Diverse Anlagen und Teile der Gartengestaltung befinden sich im ordentlichen Waldabstand. Sie sind zurückzubauen.	Zonenangrenzung wird überprüft	Zonenplan
Bemerkung zu ausgewählten Flächen (2.5)	Himmelriich: Damit diese Einzonung möglich ist, müssen die nötigen Lärmschutzmassnahmen sichergestellt sein. Es ist der Nachweis zu erbringen, wie die PW einzuhalten sind.	wird zur Kenntnis genommen	–
Bemerkung zu ausgewählten Flächen (2.5)	Gebertschwil: Anpassung bei 558 nur im Zusammenhang Gewässerraumfestlegung; Parz. 560 + 2393 in Freihaltezone.	heutige Zonierung wird belassen	Zonenplan
Kultur- und Ortsbildschutz (2.6)	Präzisierung des Abschnitts bzgl. Ortsbild von Oberbüren	wird ergänzt	Planungsbericht
Kultur- und Ortsbildschutz (2.6)	Im Planungsbericht sind auch die Einzelschutzobjekte zu erwähnen	Wird im Rahmen der Überarbeitung der Schutzverordnung vorgenommen.	–
Wald (2.7)	a) Parz. 1015/1201: Der Zonenplan ist zu korrigieren. Grundlagen ist die Basiswaldkarte	wird nach Abschluss der PNF 2017 nachgetragen	–
Wald (2.7)	b) Parz. 428 südl.: Fläche ist kein Wald	wird nach Abschluss der PNF 2017 nachgetragen	–
Wald (2.7)	c) Parz. 1704/1706: Waldflächen sind im Zonenplan zu ergänzen	wird nach Abschluss der PNF 2017 nachgetragen	–

Wald (2.7)	d) Hinterwiden: Es ist ein Waldfeststellungs-Detailplan mit Wald- und Stockgrenze zu erstellen;	wird vor der Auflage erstellt	–
Wald (2.7)	e) Gebiet mit statischer Waldgrenze ausserhalb der Bauzone ist als Hinweis einzutragen.	wird korrigiert	Zonenplan
Naturgefahren (2.8)	b) die Gefährdungen im Gebiet Haslen sollen zeitnah gelöst werden.	wird zur Kenntnis genommen	–
Naturgefahren (2.8)	c) Erweiterung Siedlungsgebiet Bruggwisen (Richtplan): Ergänzung Massnahmen Naturgefahren im Bericht.	Naturgefahrenthematik wird ergänzt; Siedlung: 100-j. Schutzziel; Fliesstiefe und Fliesgeschwindigkeit sind tief; ist durch geringfügige Terrainanpassungen und / oder Objektschutzmassnahmen zu beheben.	Planungsbericht
Naturgefahren (2.8)	d) Hinterwiden: Nachweis über Vermeidung von neuen Schadenpotenzialen. Es darf zu keiner unzulässigen Verlagerung der Naturgefahren kommen. Empfehlung: Beizug Ingenieurbüro für Nachweise.	Es wird ein geeignetes Ingenieurbüro beigezogen, um die Nachweise zu erbringen	–
Lärmschutz (2.9)	c) Für Neueinzonungen ist im Zonenplan ein Vermerk einzutragen (Schraffur), dass die PW einzuhalten sind.	wird ergänzt	Zonenplan
Lärmschutz (2.9)	d) Einzonungen Nr. 14 / 15 / 18: Bei Umzonung wird IGW überschritten. Strasseneigentümer sind sanierungspflichtig.	Nr. 14 (WG3 zu W14.5): Wohnzone wird mit einer Lärmvorbelastung bezeichnet; Nr. 15 (K zu W10): Wohnzone wird mit einer Lärmvorbelastung bezeichnet; Nr. 18 (WG3 zu OeBA): wird als Parkplatz benutzt (vernachlässigbar)	Zonenplan
Abgleich Verkehrsflächen – Gemeindestrassenplan (2.11)	Abgleich zwischen Gemeindestrassenplan und Verkehrsflächen im Zonenplan vornehmen.	der Abgleich ist erfolgt	Zonenplan
Baureglement (3)			
Allgemeine Bemerkungen (3.1)	interne Verweise sind mit «BauR» zu ergänzen;	ist nicht üblich; Vorschlag: «Art. ... dieses Erlasses»	Baureglement
Allgemeine Bemerkungen (3.1)	Hinweis zu 2./ 3. Nachtrag PBG zur Kenntnis	wird zur Kenntnis genommen	–
Allgemeine Bemerkungen (3.1)	Ingres ergänzen	wird ergänzt	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 2 Zuständigkeit: Verweis auf Art. 96 VRP ist zu streichen; Abs. 6: «und Entscheide» ergänzen.	wird ergänzt / gestrichen	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 5 Kernzone: Abs. 2: «Es wird von der zuständigen Behörde im Einzelfall festgelegt» ist zu streichen.	wird ergänzt	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 6 Freihaltezone: Bestimmungen zu den Freihaltezonen sind zu präzisieren; Formulierung in Abs. 2 «Die Erstellung anderer Bauten bedarf es eines Sondernutzungsplans» ist nicht zulässig und ist zu streichen.	wird präzisiert / gestrichen	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 7 Intensiverholungszone Abs. 1: Die Bestimmung bzgl. der Betriebswohnung ist nicht zulässig	wird gestrichen	Baureglement

Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 8 Weilerzone: Bei Abbrüchen und Ersatzbauten sind keine Nutzungsänderungen zulässig. Die Bestimmung ist zu präzisieren.	Bestimmung wird nach Absprache mit dem AREG präzisiert	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 10 Sondernutzungsplan: energetische Mehranforderungen sowie Verkehr und Parkierung sind zu den Kriterien aufzunehmen.	Vorschlag: mit Nachhaltigkeit ergänzen; Verkehr und Parkierung ist u.E. in Ziff. B) abgedeckt.	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 11 Ausfahrten und Vorplätze: VSS-Norm ohne Nummern angeben;	VSS Nr. wird nur beim Verweis verwendet	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 12 Entsorgungseinrichtungen: Verweis auf 113 PBG.	wird ergänzt	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Normalbedarf: Wort «Ladeinfrastruktur» wählen.	neue Formulierung für Artikel	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Reduktion: Ersatzabgaben sollten nur verlangt werden, wenn der tatsächliche Bedarf nicht sichergestellt werden kann.	zur Kenntnis	–
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 15 Abstellplätze für Zweiräder: Der Bedarf ist u.E. sehr hoch. Ist zu überprüfen.	Die Berechnung basiert auf Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten des kant. TBA	–
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 16 Spiel- und Begegnungsflächen: Abs. 2: 2. Satz ist zu streichen	nur «in begründeten Fällen» streichen	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 18 Regelbauweise: Abs. 2: Ist zu streichen, da der Gebäudeabstand gesetzlich definiert ist; Tabelle: Bestimmung zu FiB (geringfügige Kleinbauten) ist zu streichen; Tabelle: Bemerkung bei IiB «ein besonderes Reglement» ist zu streichen; Tabelle: FiB / FaB in Tabelle übernehmen.	wird ergänzt	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 19 Gebäudehöhe: Sinn und Zweck dieser Bestimmung wird nicht verstanden. Sie ist zu überarbeiten.	Artikel wird mit 2. Nachtrag PBG obsolet	–
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 20 Dachraum: Abs. 3: Hinweis zu 2. Nachtrag / Das Wort «Es» ist zu präzisieren.	Artikel wird mit 2. Nachtrag PBG obsolet	–
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen: Abs. 1: «Für Bauten und Anlagen, die dem Verkehr dienen sowie für Parkplätze, gelten keine Abstände» ist mit Art. 108 StrG in Übereinstimmung zu bringen oder wegzulassen.	Absatz wird gestrichen	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 22 Kleinbauten und Anlagen: Begriff «interner Gebäudeabstand» ist zu präzisieren.	wird präzisiert mit «Gebäudeabstand innerhalb desselben Grundstücks»	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge: Abs. 2: Wird hier «geschlossene Bauweise» und «Bauten über mehrere Grundstücke» als Synonym verwendet?; Abs. 4: Ist nicht zulässig und zu streichen.	Nein. Präzisieren mit «Bauten über mehrere Grundstücke»; Absatz 4 wird gestrichen.	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 24 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen: Im Planungsbericht ist zu erläutern warum der Abstand für Böschungen	Artikel wird ergänzt und im Planungsbericht erläutert Abs. 5: steht so im PBG (Böschungen und	Baureglement / Planungsbericht

	<p>und Stützkonstruktionen mindestens 0.1 m beträgt und nicht 0.5 m wie im Musterreglement.</p> <p>Abs. 4: Wie hoch ist der Abstand einer Stützkonstruktion über 1.20 m? Zudem ist eine Gesamthöhe zu definieren.</p> <p>Abs. 5: Ist nicht zulässig, da zu offen formuliert. Bestimmung ist zu präzisieren.</p>	Stützmauern auf Grenze mit Zustimmung möglich)	
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	<p>Art. 28 Besonders hochwertige Gestaltung: U.E. ist der Vollzug dieser Bestimmung nicht präzise geregelt. Wir empfehlen die Bestimmung zu überarbeiten. Es stellen sich folgende Fragen:</p> <p>a) In welchen Gebieten bestehen besondere Anreize?</p> <p>b) Wie hoch sind sie bewertet?</p> <p>c) Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?</p> <p>d) Wer entscheidet, ob Anreize gewährt werden?</p>	Der Artikel wird optimiert	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	<p>Art. 29 Ökologischer Ausgleich:</p> <p>Abs. 1: Aktuell fehlt für diese Bestimmung noch die gesetzliche Grundlage. Der 2. Nachtrag zum PBG ist abzuwarten; Abs. 3: Bestimmung präziser formulieren;</p> <p>Abs. 4: Es ist fraglich in wie weit bei Arbeitszonen ein möglichst wasserdurchlässiger Belag durchsetzbar ist.</p> <p>Abs. 5: Allenfalls nach 2. Nachtrag PBG anpassen.</p>	Artikel wird aufgrund des II. Nachtrags zum PBG überarbeitet	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 30 Neophytenprävention: Bestimmung nach Vorgabe AFU ergänzen.	wird ergänzt	Baureglement
Bemerkungen zu einzelnen Artikeln (3.2)	Art. 32 Antennenanlagen: Ist diese Einschränkung bzgl. möglicher Antennenstandorte gewünscht?	ja	

Beilage

- B1** Raumkonzept vom 26. Februar 2016
- B2** Strategieplan Innentwicklung

