

Revision der Ortsplanung Mitwirkungsbericht

Bericht

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

4.3424.002.420.Mitwirkungs-
ber_260212.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Allgemeines	4
2 Eingaben	6
2.1 Richtplanung	6
2.2 Rahmennutzungsplanung	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

1.1.1 Mitwirkungen

Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes bzw. Art. 34 PBG sorgt die für den Planerlass zuständige Behörde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung.

Mitwirkung Richtplanung

Die erste Mitwirkung der Richtplanung erfolgte im Nachgang zur Infoveranstaltung im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung vom 12. August bis 31. Oktober 2019. Die umliegenden Gemeinde sowie die Regio wurden ebenfalls in die öffentliche Mitwirkung einbezogen. Im weiteren wurde der Richtplan jeweils den im Nachgang durchgeführten Mitwirkungen der Rahmennutzungsplanung unterstellt.

1. Mitwirkung Rahmennutzungsplanung

Die 1. Mitwirkung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung. Während der Vernehmlassungsfrist vom 14. Mai bis 16. Juli 2021 sind beim Gemeinderat diverse Eingaben zum Zonenplan und dem Baureglement eingegangen.

2. Mitwirkung Rahmennutzungsplanung

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.

3. Mitwirkung Rahmennutzungsplanung

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 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.

1.1.2 Eingaben

Im vorliegenden Bericht sind die Eingaben aller Mitwirkungen anonymisiert aufgeführt. Sowohl die Anträge als auch die Begründungen sind zum besseren Verständnis vereinfacht und zum Teil zusammengefasst.

2 Eingaben

2.1 Richtplanung

Mitwirkung vom 12. August bis 31. Oktober 2019

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
<p>Antrag: Fuss- und Wanderweg: Ergänzung Bezeichnung «Fuss- und Wanderweg» (rot punktiert) an der Grenze zu Oberuzwil (im Bereich Niederglatt) ergänzen.</p>	<p>In der Richtplankarte sind gemäss Richtplantext die übergeordneten (kantonal und regional) Fuss- und Wanderwege bezeichnet. Die erwähnten Abschnitte sind allerdings von lokaler Bedeutung. Wenn diese Abschnitte in der Karte ergänzt werden, müssten noch weitere lokale Wanderwege in die Richtplankarte aufgenommen werden. Aufgrund der Übersichtlichkeit der Richtplankarte wird auf die Bezeichnung von lokalen Wanderwegen verzichtet.</p>
<p>Antrag: Schutzverordnung Glatt-Wissenbach: Schraffur des Perimeters SV Glatt-Wissenbach in Legende ergänzen.</p>	<p>Die Schraffur des Perimeters der Schutzverordnung Glatt-Wissenbach wird in der Legende (Hinweise) ergänzt.</p>
<p>Antrag: Das Gebiet Zahnerswis (N 2.2.3; ca. 7'700 m²) soll im Richtplan dem Wohngebiet mittlerer Dichte 1. Etappe, resp. im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision der Bauzone zugewiesen werden.</p> <p>Begründung: Die Parzelle Nr. 814 wurde schon vor Jahren soweit vorbereitet, dass sie als erschlossen angeschaut werden kann. Die Offenlegung des Niederwiler Dorfbaches ist abgeschlossen. Es präsentiert sich heute ein natürlicher Siedlungsabschluss. Es ist aus den heutigen Plänen klar ersichtlich, dass die Parz. Nr. 814 «unzweckmässig» der Landwirtschaftszone zugewiesen ist.</p>	<p>Die planerischen Voraussetzungen für das Gebiet Zahnerswis sind momentan noch nicht gegeben. Namentlich fehlt eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (mindestens ÖV-Güteklasse C) sowie ein entsprechender Eintrag im kantonalen Richtplan, der das Gebiet gegenwärtig nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass das Gebiet Zahnerswis – wie dies im kommunalen Richtplan auch so vorgesehen ist – längerfristig dem Baugebiet zugewiesen werden soll. Entsprechend wird das Gebiet im kommunalen Richtplan als längerfristiges Entwicklungsgebiet zu belassen.</p>
<p>Antrag: Das Gebiet Zahnersmüllersmoos (N 4.2.1; ca. 11'400 m²) soll im Richtplan dem Arbeitsgebiet niedriger Bauhöhe 1. Etappe, resp. im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision der Bauzone zugewiesen werden.</p> <p>Begründung: Die Platzverhältnisse im bestehenden Gebäude sind ausgereizt. Aktuell prüfen wir eine Erweiterung unseres Betriebs. Wir haben auf unserem Areal leider keine Baulandreserve mehr. Die verschiedenen Prozesse unserer Produktion stehen in engem Zusammenhang. Deshalb ist aus logistischen und organisatorischen Gründen unumgänglich, dass die Produktionsstätte in unmittelbarer Nähe voneinander sind.</p>	<p>Sollte das Gebiet im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision dem Baugebiet zugewiesen werden, hat der Grundeigentümer ein entsprechendes Vorprojekt vorzulegen resp. den Flächenbedarf nachzuweisen. Darüber hinaus ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Sicherung der Bauabsichten aufzusetzen sowie beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein Antrag um Anpassung des kantonalen Richtplans zustellen.</p>
<p>Antrag: Zuweisung der Parzelle Nr. 733 zum Intensiverholungsgebiet im kommunalen Richtplan resp. Zuweisung zur Intensiverholungszone (Reitsport) im Zonenplan.</p> <p>Begründung: Längerfristig soll die Reitsportanlage auf die Parzelle Nr. 733 (nördlich) erweitert werden. Auf dem heute als Weidefläche genutzte Areal, soll eine Galoppbahn für Pferde realisiert werden.</p>	<p>Aus ortsplannerischer Sicht sprechen grundsätzlich keine gewichtigen Gründe gegen eine Einzonung dieses Areals. Die Fläche ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Bei einer allfälligen Einzonung der Fläche zur Intensiverholungszone ist ein überlagertes Bauverbot für Bauten und ein Vermerk eintragen zu lassen, dass mit einer Nutzungsänderung das Areal wieder rekultiviert werden muss. Unter diesen Umständen kann dem Antrag zugestimmt werden.</p>

Antrag:

Arrondierung des Kerngebiets Unterdorf (N 1.1.2, ca. 610 m²) im Richtplan resp. Zuweisung zur Kernzone im Rahmen der anstehenden Revision des Zonenplans.

Begründung:

Die Platzverhältnisse auf dem bestehenden Areal sind ausgereizt.

Anregung zu GR 1.1.2 Ortsdurchfahrt Niederwil und GR 1.1.3 Ergeten, Niederwil:

Aufhebung des Rechtsvortrittsrechts betreffend die Einfahrt der Flawilerstrasse bei Einmündung der Ergetenstrasse und Gewährung des Vortritts für die Verkehrsteilnehmer der Ergetenstrasse.

Begründung:

Die Ergetenstrasse dient bei Anlässen im Dorf Niederwil (Sport-, Kultur-, etc.) als eigentliche (Umfahrungs-) Dorfstrasse. Die «Pfortneranlage» bei der Einfahrt Flawilerstrasse wäre «elegant» gelöst. Die Verkehrssicherheit würde erhöht.

Antrag:

Umzonung der Parzellen Nr. 1754 und 2001 in die Intensivlandwirtschaftszone.

Begründung:

Unbefriedigende Lösung mit bestehendem Schweinezuchtbetrieb, da jede bauliche Weiterentwicklung nicht mehr zonenkonform und somit auch nicht mehr bewilligungsfähig ist. Um weitere Optimierungen für das Tierwohl zu erreichen, werden immer wieder bauliche Veränderungen nötig sein.

Antrag:

Von der Einzonung der Parzelle Nr. 814 (Zahnerswis) ist abzusehen. Stattdessen wäre allenfalls die Einzonung der Wiese hinter der Kirche Niederwil, Richtung Mattenhof (blau), prüfungswert.

Begründung:

Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die fragliche Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Niederwil hat bereits genügend Flächen mit EFH / DEFH. Umgekehrt sollten am Siedlungsrand keine Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Diese gehören eher «in die Mitte des Siedlungsgebiets».

Neueinzonungen sollen ebenfalls dem Grundsatz der „Siedlungsentwicklung nach innen“ entsprechen. Das Zentrum von Niederwil bildet die Kernzone entlang der Hauptachse von der Kreuzung Harschwilerstrasse bis zur Abzweigung Cheleacker / Wiesenweg. Diesem Grundsatz würde die Erschliessung Richtung Norden deutlich besser entsprechen.

Als Weiteres würde das Wohngebiet mit niedriger Dichte direkt an die Gewerbe/ Industriezone (GI A) angrenzen (Parzelle Nr. 845). Dies erachten wir als problematisch, da Wohnzonen

Der Arrondierung der Bauzone kann grundsätzlich zugestimmt werden. Sollte das Gebiet im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision dem Baugebiet zugewiesen werden, hat der Grundeigentümer ein entsprechendes Vorprojekt vorzulegen resp. den Flächenbedarf nachzuweisen. Darüber hinaus ist zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Sicherung der Bauabsichten aufzusetzen sowie beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein Antrag um Anpassung des kantonalen Richtplans zustellen.

Die Anordnung eines Rechtsvortritts sowie eine geringfügige Anpassung der Strassenführung an dieser Stelle wurde bereits im Jahr 2013 geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Befahrbarkeit für Grossfahrzeuge bei Abbiegemanövern nicht gewährleistet werden kann.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Nr. 714 durch die Politische Gemeinde, ergeben sich jedoch für diese Kreuzung neue Spielräume. Der Gemeinderat hält dieses Anliegen pendent.

Die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen erfolgt nach dem Konzentrationsprinzip, da die Intensivlandwirtschaftsnutzungen bodenunabhängig sind. Demnach muss eine Intensivlandwirtschaftszone an einem geeigneten Ort innerhalb des Gemeindegebiets ausgeschrieben werden und den Bedarf für verschiedene potenzielle Nutzer abdecken. Im Rahmen einer Standortevaluation wird ein geeigneter Standort unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen (Erhältlichkeit, bestehende Infrastrukturen, Bodenbeschaffenheit, Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild, keine übergeordneten Interessen, die dagegensprechen etc.) bestimmt. Geeignete Standorte für solche Nutzungen sind beispielsweise brachliegende oder unbebaute Arbeitsgebiete. Die Einzonung von einzelner kleiner Intensivlandwirtschaftszonen ausserhalb des Siedlungsgebietes ist hingegen nicht möglich.

Die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone westlich von Niederwil auf den Grundstücken Nrn. 1754 und 2001 ist aus ortsbaulicher Sicht (Schaffung einer Minibauzone) sowie aufgrund der fehlenden Infrastruktur, der guten Einsehbarkeit und der Nähe zu einem Einfamilienhausquartier fraglich.

Das Areal Zahnerswis ist Teil einer Gesamtentwicklung, die bis zum Dorfbach reicht und bereits zum überwiegenden Teil erschlossen und bebaut ist. Den Immissionen der angrenzenden Autogarage können mittels Anordnung der Neubauten zweckmässig begegnet werden.

Die planerischen Voraussetzungen für das Gebiet Zahnerswis sind momentan noch nicht gegeben. Namentlich fehlt eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (mindestens ÖV-Güteklasse C) sowie ein entsprechender Eintrag im kantonalen Richtplan, der das Gebiet gegenwärtig nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass das Gebiet Zahnerswis – wie dies im kommunalen Richtplan auch so vorgesehen ist – längerfristig dem Baugebiet zugewiesen werden soll. Entsprechend wird das Gebiet im kommunalen Richtplan als längerfristiges Entwicklungsgebiet zu belassen.

Auf eine bauliche Entwicklung nördlich des Friedhofes und westlich des neu bezeichneten Arbeitsgebiets Zahnersmüllersmoos wird aufgrund der Nutzungskonflikte (Friedhof und Arbeitsgebiet) und der gut einsehbaren Geländekammer am Dorfrand verzichtet.

mit niedriger Dichte nicht neben einer Gewerbe- und Industriezone zu liegen kommen sollten.

Antrag:

Auf die Zuweisung der Parz. Nr. 1002 (Brübach) zur Freihaltezone (N 8.1.2) und die damit verbundene Nutzungsänderung ist zu verzichten.

Begründung:

Eine entsprechende Wertverminderung des Grundstücks allein wäre verheerend.

Antrag:

Die Zonierung (heute: LW-Zone) des Grundstücks Nr. 1307 (Eichhütte) ist nicht mehr angemessen. Die besagte Parzelle soll dem Intensiverholungsgebiet zugewiesen werden.

Begründung:

Im Waldentwicklungsplan Notker ist diese Parzelle als Wald mit Vorrang Erholung ausgeschieden, was sich aus Sicht der TKO nur schlecht mit der Landwirtschaftszone vereinbaren lässt.

Aufgrund der beliebten Nutzung durch die Bevölkerung und die hohe Vermietung wäre eine Umzonung anzustreben.

Antrag:

Zuweisung von Teilen der Parzelle Nr. 700 (rote Fläche; ca. 2'100 m²) zum Wohngebiet im kommunalen Richtplan resp. Zuweisung zur Wohnzone im Zonenplan.

Begründung:

Im Schreiben nicht erwähnt.

Antrag:

Es soll darauf verzichtet werden eine niedrige Bauhöhe für das Areal Hinterwiden vorzusehen. Des Weiteren sind auf die Forderungen im Richtplan, gegenüber der Kantonsstrasse grosszügige, begrünte Abstände einzuhalten, zu verzichten.

Begründung:

Das Areal Hinterwiden soll im Hinblick auf eine möglichst rasche Entwicklung ohne aufwändige Planungen und mit möglichst grossem Spielraum entwickelt werden können.

Der Gemeinderat erachtet eine intensivere Nutzung der Bauzonenflächen in Brübach aus ortsbaulicher Sicht als nicht sinnvoll. Insofern wird an der Zuweisung der Teilfläche zur Freihaltezone des besagten Grundstücks festgehalten.

Der westliche Teil der Parzelle Nr. 1307 ist gemäss Bundesinventar ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Dementsprechend wird das Gebiet im kommunalen und kantonalen Richtplan als Schutzgebiet bezeichnet. Eine Zuweisung des besagten Grundstücks zur Intensiverholungszone, was eine noch intensivere Nutzung des Gebiets zur Folge hätte, würde den Zielen des Vernetzungsprojekts Oberbüren entgegenlaufen. Es wird deshalb davon abgesehen dieses Gebiet der Intensiverholungszone zuzuweisen.

Eintrag Planungsbericht Richtplanung 2013: «In Niederwil sind verschiedene Entwicklungsgebiete im Ausbreitungsbereich des Strassenlärms (Autobahn und Fürstenlandstrasse). Für die Areale Reckholderböhl ist entlang der Autobahn im Bereich Langmatt eine neue Hecke ggf. mit Lärmschutzwand vorgesehen. Somit besteht auch keine Sicht mehr auf die Autobahn.»

Gemäss Strassenlärmkataster (Tag) besteht für das Gebiet Reckholderböhl eine Lärmbelastung der Autobahn. Sollte das Grundstück im Zonenplan der Bauzone zugewiesen werden, müsste ein Lärmgutachten erstellt werden, das Klarheit über die Lärmbelastung des Grundstücks bringt. Eine mögliche Lösung wäre die Erstellung einer Bepflanzung inkl. Lärmschutzwand entlang der Autobahn.

Aufgrund der guteinsehbaren Lage am Siedlungsrand und der stark frequentierten Kantonsstrasse sowie aus ortsbaulichen Überlegungen, beabsichtigt der Gemeinderat an der Zuweisung des Areals zum Arbeitsgebiet niedriger Dichte sowie an der Festlegung bezüglich des Grünstreifens entlang der Kantonsstrasse festzuhalten.

Im Rahmen der Mitwirkung der Richtplanung wurde auch die Regio Wil zur Stellungnahme eingeladen.

Rückmeldung Regio Wil

Beurteilung Themenbereich Siedlung:

Neues Baugebiet Oberbüren Bruggwisen: Aus raumplanerischer Sicht ist die Aufnahme dieses Areals in die Bauzone zweckmässig und entspricht den Anforderungen gemäss Agglomerationsprogramm Wil.

Neues Baugebiet Oberbüren Hinterwiden: Diese Einzonung für die Ansiedlung von neuen Industrie- und/oder Gewerbebetrieben konkurriert die Anforderung, dass neue Unternehmen in der Region Wil weitgehend im ESP Wil-West

Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat

Kenntnisnahme

Das Gebiet Hinterwiden wird – wie die übrigen Arbeitsgebiete in der Gemeinde auch – bei ausgewiesenem Bedarf der Bauzone zugewiesen.

angesiedelt werden sollen. Auch weist der Schwerpunkt des Areals keine hinreichende Erschliessung mit dem ÖV auf (heute ÖV-Güteklasse D). Zum Zeitpunkt der konkreten Aufnahme in den Zonenplan ist der Nachweis zu erbringen, dass eine allfällige Einzoning der Massnahme S 4.1 des Agglomerationsprogramms Wil nicht widerspricht.

Baugebiet Niederwil Zahnerswis: Dieses Areal weist keine hinreichende Erschliessung mit dem ÖV auf (heute ÖV-Güteklasse D). Bei einer Einzoning müssen die minimalen Anforderungen an die ÖV-Erschliessung erfüllt sein. Zurzeit erfüllt eine Einzoning die Anforderungen gemäss Massnahme S 1.1 des Agglomerationsprogramms Wil nicht. Auch ist das Areal im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Baugebiet Niederwil Zahnersmüllersmoos: Dieses Areal weist keine hinreichende Erschliessung mit dem ÖV auf (heute ÖV-Güteklasse D). Bei einer Einzoning muss der Nachweis erbracht werden, dass diese Erweiterungen für die Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben beansprucht wird und nicht der Massnahme S 4.1 des Agglomerationsprogramms Wil widerspricht. Zurzeit erfüllt eine Einzoning die Anforderungen gemäss Massnahme S 4.1 des Agglomerationsprogramms Wil nicht. Auch ist das Areal im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.

Beurteilung Themenbereich Landschaft:

Unter GL 3 "Gewässerraum" sind nur die allgemeinen Anforderungen an die Gewässerräume festgelegt. Konkrete Aussagen zur Renaturierung der Thurauen gemäss Massnahme L 3.2 Agglomerationsprogramm Wil sind aus der kommunalen Richtplanung nicht ersichtlich.

Beurteilung Themenbereich Mobilität:

Im Richtplan fehlen im Themenbereich Mobilität teilweise Aussagen zur Umsetzung und zum Umgang der Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil (Schlüsselmassnahmen LV, Reparatur/Aufwertung Längsverbindungen LV, Reparatur/Aufwertung Querungen LV, Sofortmassnahmen und Vorleistungen, Erstellung/Aufwertung Veloabstellanlagen, Aufwertung Bushaltestellen, Veloabstellanlagen an ÖV-Haltestellen, Busbevorzugung Uzwil, Sanierung Unfallhäufungsstellen, Verkehrsberuhigung Oberbüren, Sanierung Autobahnanschluss Oberbüren, Parkplatzbewirtschaftung)

Schlussfolgerung:

Aus Sicht der Regio Wil ist die Richtplanung der Gemeinde Oberbüren vor allem im Bereich Siedlung sehr gut und umfassend erarbeitet. In den Themenbereichen Landschaft und Mobilität sind gestützt auf das Agglomerationsprogramm Wil noch einige Ergänzungen und Konkretisierungen erforderlich.

Weitere Hinweise:

Hilfreich wäre eine tabellarische Zusammenstellung im Planungsbericht, wie die kommunale Richtplanung der Gemeinde Oberbüren die Grundsätze und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Wil konkret umsetzt.

Das Areal Zahnerswis ist Teil einer Gesamtentwicklung, die bis zum Dorfbach reicht und bereits zum überwiegenden Teil erschlossen und bebaut ist. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Gebiet Zahnerswis – sofern die planerischen Voraussetzungen erfüllt sind – dem Baugebiet zugewiesen werden soll. Entsprechend wird das Gebiet im kommunalen Richtplan als längerfristiges Entwicklungsgebiet zu belassen.

Das Gebiet Zahnersmüllersmoos wird – wie die übrigen Arbeitsgebiete in der Gemeinde auch – bei ausgewiesenem Bedarf der Bauzone zugewiesen.

Im Planungsbericht wird die Umsetzung des Zukunftsbild Landschaft, namentlich die Renaturierung der Thurauen ergänzt.

Die relevanten raumwirksamen Massnahmen des Themenbereichs Mobilität werden im Planungsbericht ergänzt.

- Busbevorzugung / ÖV Beschleunigung Knoten Augarten;
- Sanierung Autobahnanschluss Oberbüren;
- Schlüsselmassnahmen Langsamverkehr (Sofortmassnahmen);
- Sanierung Unfallhäufungsstellen (Abt-Bedastrasse, Sonnental);
- St.Gallerstrasse, Oberglatt; Autobahnanschluss);
- Verkehrsberuhigung Oberbüren;
- Aufwertung Bushaltestelle (Post, Oberbüren).

2.2 Rahmennutzungsplanung

1. Mitwirkung vom 14. Mai bis 16. Juli 2021

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
<p>Anträge:</p> <p>1) «Verkehrsextensive Nutzung» in Art. 9 Abs. 1 ist zu wenig ausformuliert. Wohnen entspricht nicht einer verkehrsexten-siven Nutzung und Stichworte Produktion und unterneh-mensbezogene Dienstleistungen sind zu allgemein gehalten.</p> <p>2) Nutzungsart im Gewerbegebiet Buchental ist lediglich durch die Bauzonen vorzuschreiben und die überlagerte Nut-zungsart soll nicht im Zonenplan verankert werden. Gebiet Buchental zeichnet sich heute als gesamtheitliches und funk-tionierendes Gewerbegebiet aus, welches von Retailflächen durchwachsen ist. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, auch hinsichtlich einer von der Gemeinde gewünschten nachhaltigen Entwicklung.</p> <p>3) Auf die Sondernutzungsplanpflicht im östlichen Bereich des Gewerbegebiets Buchental ist zu verzichten. Mit Son-dernutzungsplanpflicht werden entwicklungswillige Grundei-gentümer in ihren Ideen eingeschränkt. Zudem ist Gebiet für einen Sondernutzungsplan sehr klein. Eingebrachte Argu-mente gem. Art. 10 des Baureglements können auch in kom-munalem Baugesuch mittels eines iterativen Prozesses fest-gelegt werden.</p>	<p>1) Der Artikel wird im Planungsbericht präziser beschrieben.</p> <p>2) An der Nutzungsbeschränkung soll festgehalten werden, da die Infrastruktur überlastet ist (Augarten, Autobahnzubringer)</p> <p>3) Die Gemeinde ist befugt auf der Basis des neuen Planungs- und Baugesetzes (Art. 23 PBG ff.) das Bauen in konkret bezeichneten Ge-bieten vom Erlass eines Sondernutzungsplans abhängig machen. Ins-besondere zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren, zur Rege-lung einer besonderen Bauweise, zu Erschliessungszwecken oder Wasserbauvorhaben, können nach dem PBG Sondernutzungspläne erlassen werden. Diese Verpflichtung ist jedoch an Fristen gebunden. Der kommunale Richtplan bezeichnet dazu spezielle Gebiete. Einer-seits betrifft dies – wie im Buchental – Innenentwicklungsgebiete, in denen die Gemeinde einen partizipativen Aufwertungs- oder Um-strukturierungsprozess starten möchte und die Siedlungsentwicklung über einem Sondernutzungsplan steuern will. Andererseits werden grössere unbebaute Areale innerhalb des Siedlungsgebiets mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.</p> <p>Aus ortsplanerischer Sicht erachtet der Gemeinderat die Ausschei-dung der SNP-Pflicht sinnvoll und zweckmässig. Es sollten folgende planerischen Ziele erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festlegung des Gewässerraums und Erarbeitung eines Gewässer-projektes mit Hochwasserschutz für das eingedolte Fliessgewäs-ser; - Festlegung einer geordneten Erschliessung und Parkplatzanord-nung in Abstimmung mit Nachbarn und der öffentlichen Hand; - Festlegung einer ortsverträglichen baulichen Dichte; - Schaffung einer attraktiven «Adresse» im Gewerbegebiet Bu-chental.
<p>Antrag:</p> <p>Bei der Zonenabgrenzung GS-Nr. 1962 wurde angepasst. Wir bitten, die Zonierung unverändert zu belassen.</p>	<p>Die Zonenabgrenzung wurde im ganzen Gemeindegebiet überprüft und wenn nötig arrondiert. Bei der alten Zonenabgrenzung war eine zweckmässige Bebauung und Erschliessung der eingezonten Fläche nicht möglich. Aufgrund dessen wurde die Wohnzone reduziert und die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p> <p>Aufgrund des nun vorliegenden Bauprojekts kann die Zonierung be-lassen werden.</p>
<p>Antrag:</p> <p>Die Liegenschaften GS-Nr. 507 und 508 sollen der Intensiv-landwirtschaftszone zugewiesen werden, um den Betrieb (Käserei) zu erweitern.</p>	<p>Der Gemeinderat erarbeitet eine gesamtheitliche Lösung für das ganze Gemeindegebiet.</p>
<p>Antrag:</p> <p>Zuweisung der Parz. Nrn. 1754 und 2001 zur Intensivlandwirt-schaftszone. Der Schweinezuchtbetrieb soll zur Verbesserung des Tierwohls vergrössert werden, da die jetzigen</p>	<p>Der Gemeinderat erarbeitet eine gesamtheitliche Lösung für das ganze Gemeindegebiet.</p>

Platzverhältnisse nicht den gültigen Vorgaben des Tierschutzgesetzes entsprechen.

Antrag:

1) Die überlagernde Nutzungsart der Intensiverholungszone Rossmoos ist im Änderungsplan und im Zonenplan unterschiedlich bezeichnet (I und II). Welche überlagernde Nutzungsart ist geplant?

2) Welche Anlagen sind bei einer Galoppbahn möglich? Sind Anlagen wie eine Pferderennbahn inkl. Starthaus und Tribüne ausgeschlossen? Wie kann das Baureglement (Art. 7 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 2) angepasst werden, dass keine grösseren Bauten zugelassen sind? Wie kann sichergestellt werden, dass keine Bauten (landwirtschaftliche bzw. Ökonomiegebäude für Pferde) zugelassen sind, welche Geruchsemissionen verursachen?

3a) In Wohnzone W10 wird maximale Gebäudelänge von 30 m auf 16 m reduziert. Dadurch kann kein Doppel-EFH mehr gebaut werden, da 8 m Breite zu schmal ist. Macht es Sinn, dies so stark zu reduzieren?

3b) Sein EFH nützt das Grundstück bei AZ von 0.4 zu 70% aus. Mit der geplanten BMZ von 1.2 nützt sein EFH das Grundstück zu 77% aus. Ziel ist, dass Grundstücksflächen besser genutzt werden und weniger Land beansprucht wird. Erweiterungsbauten von EFH zu Doppel-EFH mit grösserem Volumen sind kaum möglich. Die BMZ müsste mindestens um 10%, besser um 20-25% erhöht werden.

4) Art. 12 BauR: Dass die Baubehörde Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund verlangen kann, ist ein direkter Eingriff in die Eigentumsrechte. Solche sollten vermieden und aus dem Baureglement gestrichen werden.

5) Art. 19 BauR: Gebäudehöhe erhöht sich um maximal 1.2 m. Ausgenommen davon ist die Wohnzone W 10. Wieso ist die Wohnzone W10 davon ausgenommen?

Antrag:

Abgrenzung Wohnzone und OeBA im Sonnental (Parz. 1065), Unterfeld soll nochmals geprüft werden. Die Überbauung der Parz. Nr. 1065 ist nicht einfach, da sie schmal und lang ist

1) Bei der Bezeichnung der Nutzungsart ist und im Änderungsplan ein Fehler entstanden. Für die Parzelle Nr. 733 ist eine Intensiverholungszone mit der bestimmten Nutzungsart «Pferdegaloppbahn» geplant.

2) In Art. 9 Abs. 2 BauR wird geregelt, dass lediglich eine Pferderennbahn (Sandrundkurs) zugelassen ist. Die Erstellung von Bauten und der Gleichen ist nicht gestattet.

3a) 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 zudem die Messweise der Gebäudelänge. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet, was allein deshalb schon zu einer Reduktion gegenüber der heutigen Regelung führen muss.

Zudem besteht nach Art. 28 BauR die Möglichkeit die zulässige Gebäudelänge, um max. 4 m zu überschreiten, wenn der Nachweis einer besonders hochwertigen Gestaltung attestiert wird.

3b) Die Bedeutung der Baumassenziffer liegt vor allem bei der Bebauung von über- oder unterdurchschnittlich grossen Arealen. Sie muss im Kontext zur Gebäudelänge und Gebäudehöhe verstanden werden. Sie ist wesentlich für den Quartiercharakter. Ebenfalls ist zu beachten, dass in folgenden Fällen ein Zuschlag in Anspruch genommen werden kann:

- Zuschlag für Bauten mit Schrägdächern:
Bei Schrägdächern, damit diese nicht gegenüber Attikas schlechter gestellt werden.
- Zuschlag für Bauten mit Hochparterre:
Damit die Realisierung von Bauten mit Hochparterre weiterhin attraktiv bleibt, kann bei Hochparterre mit mind. 0.3 m Höhe ein Zuschlag geltend gemacht werden.
- Zuschlag für gewerbliche Geschosse:
In der Wohn-Gewerbezone soll durch hohe Raumhöhen in Gewerbegeschoss keine Reduktion der möglichen Geschossfläche resultieren.

4) Gemäss Art. 113 des PBG haben Eigentümer untergeordnete, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen ohne Entschädigung zu dulden. Da in einer Gemeinde nicht jeder Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, soll sie die Möglichkeit erhalten, selbst festzulegen, wo neue Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen.

5) Die Wohnzone W 10 bzw. die heutige W2a ist eine Wohnzone mit niedriger Gebäudehöhe. Viele Bauten weisen kein oder nur ein minimales Dachgeschoss auf. Eine Erhöhung für Satteldächer würde in diesem Quartieren zu ortsfremden Dächern führen.

Auf die Einzonung im Zonenplan wird verzichtet. Das Vorhaben wird jedoch im Richtplan enthalten bleiben.

Falls kein Bedarf der Schule besteht, könnte die Bauzone bis zum südöstlichen Grenzpunkt der Parz. 1054 erweitert werden. Restbewirtschaftung der Parz. 1055 und 2056 ist zu prüfen, da eine landwirtschaftliche Nutzung je nach Zoneneinteilung sehr aufwändig sein kann

Antrag:

Gebiet Neudorf soll nicht einer Sondernutzungsplanpflicht unterliegen. Die Gebäude sind alle unterschiedlich alt und weisen einen unterschiedlichen Bauzustand auf. Durch SNP-Pflicht wird verhindert, dass alte Gebäude abgebrochen und MFH's mit Tiefgaragen gebaut werden. Die Gebäude werden nur renoviert und das Ziel der Verdichtung und auch das energietechnische wird damit verfehlt. Mit einem Sondernutzungsplan entstehen hohe Planungskosten, damit in Zukunft nur noch Grossinvestoren und GU bauen können.

Im Gebiet Hartachstrasse sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund des Verlaufs der heutigen Grundstücksgrenzen und der bestehenden Erschliessungsstruktur, teilweise beschränkt. Aus ortsplannerischen Gründen wäre es deshalb angezeigt für das Gebiet ein gemeinsames Entwicklungskonzept zu erarbeiten und dieses über einen Sondernutzungsplan zu sichern. Dieses (planerische) Vorgehen bedarf allerdings einer breiten Unterstützung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Beschluss: Auf die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet Neudorf / Hartach wird einstweilen verzichtet. Im Richtplan soll der Eintrag jedoch bestehen bleiben, um die Absicht der Gemeinde festzuhalten. Dies hat jedoch keine eigentümerverschbindlichen Auswirkungen.

Antrag:

1) Für Sichtschutze und Einfriedungen sollte die Regelung wie im bestehenden Baureglement bleiben, damit nicht so viel Fläche aufgegeben werden muss.

Für eine Einfriedung müsste so ein Abstand von 3 m zur Strasse belassen werden.

2) Verringerung der Abstände der Kleinbauten und Anlagen ist erfreulich. Könnten sie noch weiter verringert werden? In der Gemeinde stehen zahlreiche Kleinbauten, die auch einen Gebäudeabstand von 2 m nicht einhalten. Diese könnten bei einer weiteren Reduktion legalisiert werden und bei kleinen Grundstücken würde eine Chance bestehen, ein Gartenhaus oder Kleintierstall zu bauen.

3) Gut, dass auf besonders hochwertige Gestaltung Wert gelegt wird. Für die Definition wären aber Anhaltspunkte sinnvoll (z.B. traditionelle Bauweise, die zur Region passt, moderne Architektur mit ökologischen Aspekten, Verwendung von einheimischen Materialien, etc.).

4. Gewisse freie Grundstücke sind schlecht bebaubar. Wäre ein Abtausch mit besser geeigneten Parzellen eine Möglichkeit?

1) Im Baureglement sind in Art. 21 lediglich die Abstände für Bauten, Anlagen, Kleinbauten, unterirdische Bauten sowie Stützkonstruktionen und Böschungen geregelt. Die in der Mitwirkung erwähnten Abstände von Einfriedungen sind, wenn im Baureglement nichts geregelt wird, weiterhin im Strassengesetz Art. 104 Abs. 1 lit. d) festgelegt.

2) Eine weitere Verringerung der Abstände wird nicht angestrebt. Gemäss Art. 94 PBG können Kleinbauten und Anbauten bei beidseitigem Einverständnis der benachbarten Grundeigentümer mit schriftlicher Zustimmung jedoch bis an die Grenze gestellt werden.

3) Mit den vorgegebenen Kriterien gemäss Art. 27 kann die Gemeinde bereits viel Einfluss auf die Gestaltung der Bauten nehmen. Die aufgelisteten Kriterien lassen für verschiedene Quartiere mit unterschiedlichen Qualitäten und Anforderungen zudem einen gewissen Spielraum offen, damit die Gemeinde situationsabhängig entscheiden kann.

4) Grundsätzlich ist eine haushälterische Nutzung der bestehenden Bauzonen ein Grundanliegen der Raumplanungsgesetzgebung. Ein Abtausch mit besser zur Bebauung geeigneten Parzellen ist aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich auch erstrebenswert, sofern dafür keine peripher gelegenen Flächen eingezont werden. Ziel ist die Siedlungsentwicklung nach innen.

Antrag:

Die Reduktion der Höhe der Arbeitszone auf dem Areal Bürerfeld wird Frage gestellt. Auf die SNP-Pflicht ist zu verzichten.

Der Zweck der Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet Bürerfeld betrifft die Erschliessung des Areals. Das Areal wird gegenwärtig über mehrere Zufahrten erschlossen, die teilweise auch mit Dienstbarkeiten geregelt sind. Mit einem Sondernutzungsplan könnten die Ein- und Ausfahrten öffentlich-rechtlich geregelt werden.

Beschluss: Im Sinne eines Kompromisses, soll die erste Bautiefe entlang der Bürerfeldstrasse (westlich der Strasse) aus der SNP-Pflicht entlassen werden.

Antrag:

Gesamte Industrie Haslen soll im Zonenplan die Höhe von 20.00 m auf 24.50 m angepasst werden. In der Industrie Haslen sind gewisse bestehenden Gebäude mit dem bestehenden Sondernutzungsplan bereits auf 24.50 m Bauhöhe gebaut.

Es soll keine neue Arbeitszone geschaffen werden. Die bestehende maximale Gebäudehöhe von 20 m soll auch künftig gelten. Eine abweichende Lösung mittels Sondernutzungsplänen ist auf dieser Basis weiterhin möglich. Um von Abweichungen zu profitieren, müssen jedoch Qualitäten der Überbauung gemäss Kriterien in Art. 10 des Baureglements nachgewiesen werden können.

<p>Antrag: Das Gebiet Bruggwiesen soll im Richtplan nicht als Siedlungsreserve ausgewiesen werden (N 2.3.2). Das Gebiet soll nicht überbaut werden. Parzellen sind als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen und weisen Altlasten aufgrund einer ehemaligen Deponie auf.</p>	<p>Das Gebiet ist nicht als Fruchtfolge ausgewiesen. Bei ehemaligen Deponien der Klasse II entspricht das Sickerwasser im Wesentlichen den Anforderungen der eidg. Vorschriften über Abwassereinleitungen. Aufgrund dessen ist eine Bebauung des Gebiets künftig denkbar. Bei einer möglichen Einzonung wird zudem eine Sondernutzungsplanpflicht auferlegt, mit welcher die Gemeinde definieren kann, welche Aspekte bei einer Planung des Gebiets berücksichtigt werden müssen, um eine hohe Qualität zu erreichen. Das Gebiet wird weiterhin im Richtplan als Entwicklungsgebiet geführt.</p>
<p>Antrag: Das Siedlungserweiterungsgebiet Bruggwiesen soll nicht gegen Süden sondern gegen Osten vergrössert werden.</p>	<p>Wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.</p>
<p>Antrag: Die aktuellen Parameter des aktuell gültigen Bebauungsplans Wiesental für die Parz. Nr. 806 sollen im Revisionsverfahren nicht angepasst werden und unverändert in das neue Baureglement übernommen werden. Die Anpassungen bei Gebäudehöhe und Grenzabständen schränken in der künftigen Entwicklung des Standorts ein.</p>	<p>Gegenüber dem UPL Wisental wird lediglich die Firsthöhe um 1.00 m herabgesetzt. Die übrigen Masse sind grosszügiger als diejenigen des Überbauungsplans. Solange der UPL nicht aufgehoben wird, gelten dessen Bestimmungen. Darum soll an der vorgesehenen Zonierung festgehalten werden.</p>
<p>Antrag: Die Parz. Nrn. 52, 53, 2022, 2023, 2024, 2025 und 2026 sollen allesamt der Wohn- und Gewerbezone WG 11.5 zugewiesen werden.</p> <p>Begründung: Bedürfnisgerechte Einheit in Rechtsgleichheit; Raumplanerische Bewertungskriterien erfüllt oder erfüllbar; Faktisch seit über 20 Jahren Teil des Siedlungsgebietes; Landschaft ist zu schonen; Nicht landwirtschaftlich genutzt; Kein öffentliches Interesse an der Ausgrenzung; Nein zu Inselbauzonen.</p>	<p>Nach Absprache mit dem AREG werden die Grundstücke Nrn. 52, 57, 2022, 2023, 2024 und 2025 der Wohn- und Gewerbezone WG 11.5 zugewiesen.</p>
<p>Antrag: Aufnahme der Parz. Nr. 2024 in Arbeitszone 14 wird begrüsst, damit höhere Gebäudehöhen für eine Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht werden. Von den Auflagen und Bedingungen der Einzonung soll abgesehen werden. Die Einzonung im Übrigen soll gemäss den vorstehenden Ausführungen vorgenommen werden.</p>	<p>Nach Absprache mit dem AREG werden die Grundstücke Nrn. 52, 57, 2022, 2023, 2024 und 2025 der Wohn- und Gewerbezone WG 11.5 zugewiesen.</p>
<p>Antrag: Parz. Nr. 203 soll nicht in eine reine Wohnzone umgezont werden. Die gewerblichen Räume werden momentan genutzt. Sollte in Zukunft ein reiner Wohnbau entstehen, spricht nichts gegen eine Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt.</p>	<p>Für die gewerblichen Räume gilt die Bestandesgarantie, sofern keine wesentlichen An- und Umbauten bzw. ein Einbau erstellt wird. Aufgrund der Planbeständigkeit der Planung könnte eine spätere Einzonung frühestens ca. 5 Jahre nach in Kraftsetzung des Zonenplans erfolgen. Der Gemeinderat empfiehlt aus vorstehenden Gründen an der Umzonung festzuhalten.</p>
<p>Antrag: Einzonungsantrag für einen Teil des Grundstücks-Nr. 1020 oder 1022 (beide in der Landwirtschaftszone) im Umfang von zwei «Bauplätzen».</p>	<p>Die erwähnten Parzellen sind gegenwärtig der Landwirtschaftszone zugewiesen und als Fruchtfolgeflächen bezeichnet. Nach dem kantonalen Richtplan, der das Siedlungsgebiet abschliessend definiert, sind diese Grundstücke nicht Teil des Siedlungsgebietes. Eine Zuweisung zur Bauzone ist daher aus vorstehenden Gründen nicht möglich.</p>
<p>Antrag: Auf die Änderung der Zonierung auf dem Grundstück Nr. 806 ist zu verzichten. Ferner wird beabsichtigt Sie das Grundstück Nr. 805 weiterhin als Park- und Abstellplatz zu nutzen.</p>	<p>Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Überbauungsplan. Gegenüber dem Überbauungsplan Wisental wird mit der Anpassung der Zone lediglich die Firsthöhe um 1.00 m herabgesetzt. Die übrigen Masse der Regelbauweise sind grosszügiger als diejenigen des Überbauungsplans. Der Gemeinderat betrachtet die geplanten Änderungen aus diesem Grund als geringfügig und verhältnismässig. Das Grundstück Nr. 805 wird im Rahmen der Zonenplanrevision in der Landwirtschaftszone belassen. Insofern ist der Park- und Abstellplatz nicht zonenkonform.</p>

Im Rahmen der Mitwirkung der Rahmennutzungsplanung wurde auch die Regio Wil zur Stellungnahme eingeladen. Nachfolgend die Rückmeldung, die der Gemeinderat so zur Kenntnis nimmt:

Bemerkungen zur Rahmennutzungsplanung:

- Zielsetzungen in Raumkonzept und Richtplan werden begrüsst;
- Um- und Aufzonungen sind plausibel und nachvollziehbar. Zentren werden gestärkt;
- Durch viele Gebiete mit SNP-Pflicht kann Gemeinde gezielter auf Nutzungsdichte und Qualität Einfluss nehmen;
- Zonenplan ist aus regionaler Sicht zweckmässig, nimmt Siedlungsentwicklung nach innen auf, unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Qualität;
- Vorgesehene Regelbaumasse sind zweckmässig;
- Möglichkeit zur Reduktion der Abstellplätze wird begrüsst;
- Pflicht zur Erstellung der Zweirad-Abstellplätze wird begrüsst;
- Einordnungsgebot zur qualitativen Aufwertung der Ortskerne wird begrüsst;
- Anforderungen an besonders hochwertige Gestaltung und Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen werden begrüsst;
- Anforderungen an ökologischen Ausgleich werden begrüsst;
- Rahmennutzungsplanung weist keine Widersprüche zu Anforderungen gemäss Agglomerationsprogramm auf;
- Der Kanton hat die Arbeitszonenbewirtschaftung überarbeitet und den Standort Hinterwiden, Oberbüren der Kategorie ESP Arbeiten zugewiesen. Dem Standort wurde der Koordinationsstand Vorinformation zugewiesen. Für die Regio Wil ist der Standort Hinterwiden nach wie vor ein wichtiger Arbeitsplatzstandort, der im Aggloprogramm abgebildet und entsprechend regional abgestimmt ist. Die Regio Wil hat in der Vernehmlassung des kant. Richtplans SG beantragt, dem Standort Hinterwiden den Koordinationsstand Zwischenergebnis zuzuweisen.

2. Mitwirkung vom 6. Februar bis 10. März 2023

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
<p>Antrag: Parzelle Nr. 203 in der bisherigen Zone belassen und davon absehen, die Parzelle in die reine Wohnzone zuzuscheiden.</p> <p>Begründung: Die Beibehaltung der jetzigen Zone ist in Berücksichtigung der Situation innerhalb der Gemeinde und bezüglich meiner Liegenschaft angezeigt: Die Liegenschaft ist sehr gut erschlossen und liegt peripher, was für eine gewerbliche Nutzung sinnvoll ist. Auch die Immissionssituation ist bezüglich der Nachbarn absolut akzeptabel, was dadurch belegt wird, dass trotz der gewerblichen Nutzung keine Emissionsprobleme bestehen und bestanden haben.</p>	<p>Das Anliegen wird berücksichtigt. Die Parzelle wird in der Wohn-/Gewerbezone belassen.</p>
<p>Antrag: Beibehaltung Zonenplan Wisental (Grundstück Nr. 804). Es soll die heute gültige Zone Industriezone I 17 beibehalten, resp. in Arbeitszone A 17 aufgenommen werden. Der Überbauungsplan «Wisental» vom 24. März 1997, genehmigt durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen am 4. August 1997, soll ersatzlos aufgehoben werden.</p> <p>Begründung: 14 m Totalhöhe genügen für ein 3-geschossiges Industriegebäude nicht. Bei einer Bekranung kann nicht einmal ein 2-geschossiger Neubau erstellt werden, da grosse Spannweiten auch sehr dicke Deckenstärken erfordern (grösser 1 m). Der Überbauungsplan ist 26 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäss. Bei Industriebauten sind Schrägdächer nicht zweckmässig und bedeuten einen grossen Volumenverlust. Das Areal ist geradezu prädestiniert für eine Industriezone, da es ausserhalb von Wohngebieten liegt und eine direkte Verkehrsanbindung hat.</p>	<p>Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden. Eine bauliche Entwicklung mit Gebäudehöhen von bis zu 17 m beurteilt der Gemeinderat an diesem gut einsehbaren Standort sehr kritisch. Schon mit dem rechtskräftigen Überbauungsplan (der eine Gesamthöhe von 15 m zulässt) wurden die Gebäude- und Firsthöhe für diese Grundstücke beschränkt. Mit einer ersatzlosen Aufhebung des Überbauungsplans hätte die Gemeinde zudem auch keinen Einfluss mehr auf die Gestaltung des Areals.</p>
<p>Antrag: Die Sondernutzungsplanpflicht (GS-Nr. 779 / 780 / 1601 in Niederwil) soll gestrichen werden.</p> <p>Begründung: Es gibt zusätzliche Auflagen, die persönliche Bauvorhaben einschränken. Folge davon sind Abhängigkeiten bei allen Landbesitzern sowie ein verminderter Liegenschaftswert.</p>	<p>Dem Antrag wird gefolgt. Eine SNP-Pflicht gegen den Willen der Grundeigentümer durchzusetzen, erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend.</p>
<p>Antrag: Das Grundstück Nr. 1192 sei einer Arbeitszone, mindestens mittlerer Dichte, zuweisen.</p>	<p>Der Gemeinderat erachtet die Ausscheidung einer Arbeitszone mit einer zulässigen Bauhöhe von 17 m an diesem gut einsehbaren und am Siedlungsrand gelegenen Standort für nicht zweckmässig.</p>
<p>Antrag: Für das Grundstück Nr. 2047 ist eine Sondernutzungsplanpflicht zu prüfen.</p> <p>Begründung: Das Gebiet liegt an einer empfindlichen Lage am Siedlungsrand. Die Öffentlichkeit hat so die Möglichkeit bei der Gestaltung dieses Gebiet aktiv mitzuwirken. Die im Richtplan vorgesehenen Stossrichtungen am Siedlungsrand können mit der Sondernutzungsplanpflicht auf einfache Art und Weise umgesetzt werden (Objektblatt GL 4.1) Bepflanzungen (Hecken, Hochstämme o.ä.), Stärkung Identität des Dorfs, attraktive und ländlich geprägte Silhouette. Ohne SNP hat die</p>	<p>Eine SNP-Pflicht würde eine (grundlegende) Überarbeitung des schon vor einigen Monaten eingereichten Baugesuchs bedeuten. Angesichts dieses Umstandes ist auf die Ausscheidung einer SNP-Pflicht zu verzichten.</p>

Gemeinde nur wenig Einfluss auf diese Themen resp. die Optimierung des Siedlungsrandes. Die Pflicht macht nur Sinn, wenn das eingereichte Baugesuch nicht so umgesetzt werden kann, wie heute vorgesehen.

Hinweis: Änderung Nr. 29 zur Sicherung der Erschliessung des Baugebiets über den Chelenacker wird begrüsst.

Antrag:

1. Verzicht auf die Teil-Änderung Zone auf Grundstück 1802 von Industrie in Kernzone;
2. Verzicht auf die Änderung Zone GI2 in A14, gemäss Planungsbericht, Seite 57 Punkt 31.

1. Auf die Umzonung des Grundstücks Nr. 1802 zur Kernzone soll verzichtet werden.

2. Aus ortsbaulichen Gründen werden die Grundstücke an der Moosstrasse der Arbeitszone 14 zugewiesen. Eine Arbeitszone, die eine Gebäudehöhe von 17 m zulassen würde, hätte erheblichen Einfluss auf die Kernzone bzw. den historischen Ortsteil von Niederwil.

Antrag:

Grundstücke Nr. 53, 2022-2026 weiterhin in der Zone 'BauG übriges Gemeindegebiet allg' belassen

Die Grundstücke können nicht im übrigen Gemeindegebiet verbleiben, da diese Zone nach dem neuen Zonenkatalog des Kantons nicht mehr existiert. Eine Umzonung in die Landwirtschaftszone

Begründung:

Als Landwirt und Bewirtschafter der benachbarten Fläche von den GB-Nr. 53, 2022-2026 habe ich kein Interesse, dass diese Flächen in die WG 14.5 Zone umgezont werden. Einerseits bin ich bei zukünftigen Investitionen ins Ökonomiegebäude stark eingeschränkt, insbesondere aufgrund der Abstände und den Emissionen. Einer allfälligen Umzonung in die Landwirtschaftszone könnte ich zustimmen.

Grundstück Nr. 43:

Antrag Umzonung zur Arbeitszone.

Der Antrag wird begrüsst, da aus ortsplannerischer Sicht sinnvoll.

3. Mitwirkung vom 17. Oktober bis 17. November 2025

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
Zonenplan	
<p>Es wurde beantragt, die Sondernutzungsplanpflicht (SNP) für das Gebiet Buchental aufzuheben und bauliche Entwicklungen in der Regelbauweise zu ermöglichen. Begründet wurde dies mit der betrieblichen Weiterführung eines bestehenden Gewerbebetriebs, den erheblichen Kosten eines Sondernutzungsplans sowie einer aus Sicht der Eingebenden fehlenden Interessenabwägung.</p>	<p>Der Gemeinderat hält fest, dass die SNP-Pflicht eine koordinierte und qualitätsvolle Entwicklung über mehrere Parzellen hinweg sicherstellen soll. Insbesondere die Festlegung der Gewässerräume sowie die ortsbauliche Aufwertung erfordern eine gesamtheitliche Betrachtung. Die Regelbauweise bleibt im Einzelfall möglich, sofern keine übergeordneten Planungsziele beeinträchtigt werden. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt</p>
<p>Es wurde beantragt, die bisherige Industriezone im Gebiet Wiesental beizubehalten, den bestehenden Überbauungsplan aufzuheben, den bestehenden Parkplatz zu sichern sowie die Gewässersituation zu klären. Begründet wurde dies mit der betrieblichen Zweckmässigkeit der Industriezone und der langjährigen Nutzung des Parkplatzes.</p>	<p>Beim fraglichen Gewässer handelt es sich gemäss kantonalem Gewässernetz um ein Gewässer; im Zonenplan wird dies lediglich als Hinweis geführt. Die bestehende Parkplatznutzung ist heute im übrigen Gemeindegebiet nicht zonenkonform und wäre auch künftig in der Landwirtschaftszone (LW-Zone) nicht zonenkonform. An der bestehenden Ausgangslage und der rechtlichen Beurteilung ändert sich dadurch jedoch nichts. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt</p>
<p>Mehrere Eingaben verlangten, die Stolzenwis weiterhin der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Begründet wurde dies mit ihrer Funktion als Veranstaltungsfläche, ihrer Bedeutung für das Ortsklima sowie als strategische Landreserve.</p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt die Bedeutung der Fläche für das Gemeindeleben sowie ihre freiräumliche Qualität. Eine Zuweisung zur Bauzone im Rahmen der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung ist deshalb auch nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird die Fläche im Sinne der übergeordneten Innenentwicklungsstrategie als langfristige Reservefläche betrachtet, die für eine allfällige künftige Siedlungsentwicklung in Frage kommen kann, sofern dies planerisch notwendig und sachlich begründet ist. Im kommunalen Richtplan ist die Stolzenwis deshalb als potenzielles Entwicklungsgebiet der zweiten Etappe eingestuft. Diese Einordnung bedeutet, dass eine mögliche Umzonung voraussichtlich erst im Rahmen einer zukünftigen Zonenplanrevision – frühestens in rund 15 Jahren – geprüft werden soll. Beschluss: Antrag berücksichtigt</p>
<p>Es wurde mehrfach beantragt, auf die Einzonung der Parzelle 814 (Zahnerswis) zu verzichten und diese der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Als Begründung wurden die Bodenstrategie des Bundes, die ungenügende Qualität der ÖV-Erschließung sowie die Priorisierung der Innenentwicklung angeführt.</p>	<p>Aufgrund der ablehnenden Rückmeldungen zur geplanten Einzonung im Gebiet Zahnerswis und der noch nicht vollständig erfüllten kantonalen Vorgaben wird vorläufig auf eine Einzonung verzichtet. Das Gebiet bleibt als mögliche Entwicklungsreserve der zweiten Etappe im Richtplan vorgesehen. Beschluss: im Ergebnis berücksichtigt (keine Einzonung)</p>
<p>Beantragt wurde der Verzicht auf eine Sondernutzungsplanpflicht für die Parzelle 814. Begründet wurde dies mit der Befürchtung einer erhöhten baulichen Ausnutzung und einer Beeinträchtigung des Übergangs zur Kulturlandschaft.</p>	<p>Der Gemeinderat hält fest, dass gerade die ortsbaulich sensible Lage eine qualitätssichernde Planung erfordert. Ein Sondernutzungsplan ermöglicht eine präzise Steuerung von Bauweise, Freiräumen und Übergangsbereichen. Eine höhere bauliche Nutzung ist damit nicht zwingend verbunden. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt (falls es zur Einzonung kommt).</p>
<p>Es wurden verschiedene Anmerkungen zur Bauzonendimensionierung, zu Fuss- und Veloverkehrsmassnahmen, zu Abbaustandorten, zu Grenzabständen sowie zu Kleinbauten eingebracht.</p>	<p>Die Bauzonendimensionierung ist kantonal vorgegeben und kann durch die Gemeinde nicht eigenständig angepasst werden. Hinweise zum Zentrum Niederwil werden redaktionell berücksichtigt. An der ablehnenden Haltung gegenüber Reserve-Abbaustandorten wird festgehalten. Die weiteren Bestimmungen werden präzisiert, jedoch materiell nicht geändert. Beschluss: teilweise redaktionell berücksichtigt, im Grundsatz nicht berücksichtigt.</p>
<p>Beantragt wurde die Zuweisung des Gebiets Hinterwiden zu einer Arbeitszone bzw. als strategischer Arbeitsplatzstandort der Kategorie A.</p>	<p>Der Standort ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten im Koordinationsstand Zwischenergebnis aufgeführt. Eine Einzonung ist nur bei ausgewiesenem regionalem Bedarf und gesicherter Verfügbarkeit möglich. Der Gemeinderat setzt sich im Rahmen seiner Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung ein. Beschluss: Antrag derzeit nicht berücksichtigt</p>

<p>Beantragt wurde die Umteilung der Parzelle 2144 von der Freihaltezone Ortsplanung in die Freihaltezone Sport und Freizeit.</p>	<p>Die Freihaltezone «Sport und Freizeit» ist auf spezifische, baulich oder technisch ausgestattete Sportanlagen ausgerichtet und geht in der Regel mit einer intensiveren Nutzung einher. Die Freihaltezone «Ortsplanung» hingegen dient der langfristigen Offenhaltung von Flächen ohne feste bauliche Anlagen und entspricht der bestehenden Funktion der Parzelle, insbesondere im Hinblick auf die gesicherte Versickerungsmulde. Einfache, rückbaubare Einrichtungen wie Spielgeräte oder eine Feuerstelle sind bereits heute zonenkonform möglich, sofern sie die Entwässerungsfunktion nicht beeinträchtigen. Eine Umteilung ist daher aus planerischer Sicht nicht erforderlich. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt</p>
<p>Es wird beantragt, entlang des Niederwiler Dorfbachs durchgehend eine NH-Zone festzulegen, um den heute stark kanalisiert und ökologisch wenig attraktiven Abschnitt aufzuwerten. Zudem soll langfristig ein Fussweg zwischen Harschwilerstrasse und Zahnersmüliweg geprüft werden.</p>	<p>Das Anliegen einer ökologischen Aufwertung wird anerkannt. Der Schutz und die Entwicklung des Dorfbachs erfolgen jedoch über den festzulegenden Gewässerraum gemäss GSchG, der ausreichend Entwicklungs- und Revitalisierungsspielraum bietet. Eine zusätzliche NH-Zone bringt keinen planerischen Mehrwert. Die Idee eines Fusswegs wird als langfristige Option geprüft. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt</p>
<p>Es wird beantragt, auf die Wohnzone W10 zu verzichten und die entsprechenden Parzellen der Wohnzone W11.5 zuzuteilen. Begründet wird dies mit nur geringen Unterschieden zwischen den Zonen sowie dem Ziel einer besseren Ausnutzung und Verdichtung</p>	<p>Die Wohnzonen W10 und W11.5 stützen sich auf die heutigen Zonen W2a und W2b. Im Sinne einer ortsbaulichen Unterscheidung verschiedener Quartiere und ortsbaulichen Qualitäten macht die Unterscheidung Sinn. Wo gegenüber dem heutigen Bestand eine Innenentwicklung angestrebt wird, wurden Aufzonungen vorgesehen. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt</p>
<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich von Hochspannungsleitungen die Bestimmungen der Leitungsverordnung und der NISV einzuhalten sind.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Planung besteht keine direkte Betroffenheit. Beschluss: zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Seitens der regionalen Organisation wurden Präzisierungen zum Agglomerationsprogramm sowie Hinweise zur Mobilität eingebracht.</p>	<p>Die Siedlungsbegrenzungslinie wird im Planungsbericht ergänzt. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beschluss: berücksichtigt.</p>
<p>Baureglement</p>	
<p>Es wurde beantragt, Art. 14 (Grundstückszufahrten und Autoparkplätze) dahingehend zu ergänzen, dass neben der maximal zulässigen Längsneigung auf den ersten fünf Metern ab Strassenrand auch das zulässige Gefälle im weiteren Verlauf von Zufahrten – insbesondere bei Tiefgaragen – geregelt wird. Begründet wurde dies mit dem erhöhten Flächenbedarf gegenüber der bisherigen Regelung und der fehlenden Klarheit für Grundstücke, die über öffentlich klassierte Wege erschlossen sind.</p>	<p>Die Gemeinde hält fest, dass sich die Bestimmung bewusst auf den Anschluss an öffentlich klassierte Strassen beschränkt. Für arealinterne Verkehrsflächen besteht kein überwiegendes öffentliches Regelungsinteresse. Die Vorgaben orientieren sich an der VSS-Norm 40 050 für Grundstückszufahrten und gewährleisten eine verkehrssichere Einbindung in das Strassennetz. Eine weitergehende Regelung wird als nicht erforderlich erachtet. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt.</p>
<p>Es wurde beantragt, Art. 16 (Abstellplätze für Personenwagen) sprachlich und systematisch zu vereinfachen und klarer zu strukturieren. Vorgeschlagen wurde eine differenzierte Regelung für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie übrige Nutzungen mit Verweis auf die einschlägige VSS-Norm.</p>	<p>Die Gemeinde beurteilt den Vorschlag als sachgerecht und geeignet, die Lesbarkeit sowie die Rechtsklarheit zu verbessern. Die Systematik entspricht der bisherigen Praxis und führt zu keiner materiellen Änderung der Anforderungen. Beschluss: Antrag gutgeheissen; Formulierung wird übernommen.</p>
<p>Es wurde beantragt, Art. 19 (Ladeinfrastruktur Abstellplätze für Personenwagen) zu streichen. Begründet wurde dies damit, dass für eine Verpflichtung zur Erstellung von Ladeinfrastruktur im Baureglement keine ausreichende gesetzliche Grundlage im Planungs- und Baugesetz bestehe. Ein entsprechender Vorschlag sei im Rahmen eines kantonalen Nachtrags verworfen worden.</p>	<p>Die Gemeinde anerkennt den Hinweis. Mangels klarer kantonaler Grundlagentexte wird auf eine entsprechende kommunale Regelung verzichtet. Beschluss: Antrag gutgeheissen; Artikel wird gestrichen.</p>
<p>Es wurde beantragt, die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche (Art. 21) im Zuge der Innenverdichtung von 20 % auf 15 % zu reduzieren. Begründet wurde dies mit der angestrebten effizienteren Nutzung der Bauzonen.</p>	<p>Die Gemeinde hält fest, dass mit zunehmender baulicher Dichte auch die Anforderungen an qualitätsvolle, zusammenhängende Freiräume steigen. Die geltende Mindestfläche von 20 % gewährleistet eine angemessene Wohn- und Siedlungsqualität und steht im Einklang mit aktuellen Empfehlungen der Freiraumplanung. Eine Reduktion würde die Freiraumqualität spürbar schwächen. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt</p>
<p>Es wurde beantragt, den Wortlaut von Art. 22 (Niveaupunkt) vollständig an Art. 77 PBG anzupassen, da die Bauvorschriften</p>	<p>Bei Art. 22 geht es nicht darum, den Wortlaut oder die Messweise des Niveaupunktes gemäss Art. 77 PBG zu verändern oder davon</p>

kantonal einheitlich geregelt seien und keine kommunalen Abweichungen zulässig seien.

abzuweichen. Vielmehr soll bei zusammengebauten Gebäuden die Möglichkeit geschaffen werden, den Niveaupunkt – entsprechend der baulichen Situation – entweder für einzelne Gebäudeteile oder für mehrere Gebäudeteile gemeinsam festzulegen.

Damit wird keine neue Definition eingeführt, sondern eine Klarstellung vorgenommen, die sicherstellt, dass gestaffelte oder differenziert gegliederte Baukörper baurechtlich nicht restriktiver behandelt werden als volumetrisch homogene Bauten. Dies entspricht sowohl dem Sinn der kantonal einheitlichen Messweise als auch dem Anliegen einer sachgerechten und verhältnismässigen Anwendung der Vorschriften.

Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt.

Es wurde beantragt, für die Landwirtschaftszone spezifische Regelbaumasse (Gesamthöhe, Gebäudelänge, -breite) festzulegen, um eine bessere Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Die Gemeinde verweist auf die bundes- und kantonalrechtlichen Vorgaben. Die Beurteilung von Bauten ausserhalb der Bauzone – insbesondere deren betriebliche Notwendigkeit und Dimensionierung – liegt in der Zuständigkeit des Kantons. Die Gemeinde verfügt hier nur über eine eingeschränkte Regelungskompetenz. Eine weitergehende Festlegung von Massen wäre rechtlich problematisch.

Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt

Es wurden verschiedene Anpassungen der Fussnoten beantragt. Für talseitig traufständige Satteldächer soll ein Zuschlag von 3 m für Dachaufbauten vorgesehen werden. Weiter wird geltend gemacht, dass die Definition der Gebäudelänge nicht vom PBG abweichen dürfe, da Vorbauten gemäss Art. 82 PBG zur Gebäudelänge zu zählen seien. Bei Fussnote 8 wird beantragt, auf die Fassadenhöhe statt auf die Gebäudehöhe abzustellen. Zudem wird die Reduktion der Gebäude- und Gesamthöhe für Flachdachbauten (Fussnote 10) kritisiert, da dadurch bestehende Gebäude nachträglich rechtswidrig würden; alternativ werden zonenspezifische Einschränkungen oder ein Höhenbonus für Satteldächer vorgeschlagen.

Bei traufständigen Satteldächern braucht es keinen Zuschlag für die Fassadenhöhe. Die zulässige Höhe von Dachaufbauten wird über Fussnote 8 geregelt.

Die Gebäudelänge und die Gebäudebreite definieren in Verbindung mit den Grenzabständen die Dichte und die Körnigkeit in einem Gebiet. Deshalb wurden diese im Vergleich mit dem rechtskräftigen Baureglement eher restriktiv festgelegt. Weil Vorbauten zur Gebäudelänge und -breite zählen, sind dafür Zuschläge möglich.

Bei der Fussnote 8 handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um die Gebäudehöhe.

Die Befürchtung einer nachträglichen Rechtswidrigkeit bestehender Flachdachbauten wird nicht geteilt; die im Quartier «Chugelbeerweg» festgestellten geringfügigen Überschreitungen sind auf Terrinaufschüttungen zurückzuführen. Insgesamt wird kein Anpassungsbedarf erkannt.

Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt

Art. 26 Grenzabstand: Es wurde beantragt, die Bestimmung an den Wortlaut von Art. 92 PBG anzupassen und den Grenzabstand gegenüber Strassenparzellen zu streichen.

Der kleine Grenzabstand dient primär dem Schutz der Nachbargrundstücke, während der grosse Grenzabstand primär wohngyienische Aufgaben übernimmt. Mit dem Wegfall von Dichteziffern regeln die Grenzabstände in der Verbindung mit den maximalen Gebäudemassen die zulässige Dichte und Körnung. Die Grenzabstände stellen sicher, dass sich die Gebäudegrundfläche in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche verhält. Es ist vor diesem Hintergrund unerlässlich, dass die entsprechenden Grenzabstandsflächen auch gesichert sind, wenn z.B. eine Spezialgesetzgebung wie das Strassengesetz geringere Abstände vorsieht.

Gemäss Rechtspraxis geht der spezialrechtliche Strassenabstand dem Grenzabstand vor. Dies macht Sinn, solange die Grenzabstände primär eine nachbarrechtliche und wohngyienische Funktion haben. Nicht so jedoch, wenn sie - wie vorstehend dargelegt - auch die zulässige Bebauungsdichte regeln. Hier ist es wichtig, dass die durch die Grenzabstände definierte Grenzabstandsfläche bei einem Vorrang des Strassenabstandes nicht «verloren» geht, weil dann Grundstücke entlang klassierter Strassen dichter bebaut werden dürften. Aus diesem Grund gilt der Strassenabstand subsidiär. Das heisst, er kommt zur Anwendung, wenn sich aus dem Grenzabstand kein grösserer Abstand ergibt.

Beschluss: Anträge nicht berücksichtigt

Art. 28 Anbauten und Kleinbauten: Es wurde beantragt, den Abstand für Klein- und Anbauten auf dem eigenen Grundstück auf 2 m zu reduzieren.

Die geltende Regelung entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Recht. Zudem besteht gemäss PBG die Möglichkeit, mit Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze zu bauen. Eine generelle Reduktion wird nicht als angezeigt erachtet.

Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt

Art. 29 Vorbauten und Dachvorsprünge: Es wurde eine alternative Formulierung vorgeschlagen, wonach Vorbauten auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge in den Abstand hineinragen dürfen.	Die Gemeinde hält fest, dass die vorgeschlagenen Masse dem bisherigen Baureglement entsprechen und sich bewährt haben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt
Art. 31 Terrainveränderungen / Abgrabungen: Es wurde beantragt, die zulässige Abgrabungstiefe auf 1.60 m zu erhöhen.	Die Beschränkung der Abgrabungstiefe ist bewusst restriktiv gewählt, um insbesondere in Hanglagen das faktische Freilegen zusätzlicher Geschosse zu verhindern. Abgrabungen bleiben bei der Fassadenhöhenberechnung unberücksichtigt; eine Lockerung würde – insbesondere in Ermangelung von Geschossvorschriften – die Regelungsabsicht unterlaufen. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt
Art. 34 Ökologischer Ausgleich: Es wurde beantragt, den Artikel mangels gesetzlicher Grundlage zu streichen.	Die gesetzliche Grundlage des Artikels leitet sich aus Art. 130 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetz ab. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt
Art. 35 Neophytenprävention: Es wurde beantragt, den Artikel zu streichen, da die Freisetzungsverordnung bereits gelte und keine zusätzliche kommunale Regelung erforderlich sei.	Die Bestimmung wurde als genehmigungsfähig beurteilt und dient der Klarstellung im kommunalen Vollzug. Beschluss: Antrag nicht berücksichtigt.

