



Gemeinde Oberuzwil

Projekt Nr. 2.067.3.002.03

23. September 2021

Revision Ortsplanung

Planungsbericht

ERR Raumplaner AG

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

e r r

Ingress

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

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzungen.....	4
2	Vorgehen.....	4
3	Richtplan.....	6
3.1	Formelles	6
3.1.1	Stellung und Bedeutung des Richtplans	6
3.1.2	Aufbau des Richtplans.....	6
3.1.3	Nachführung des Richtplans.....	7
3.1.4	GIS (Geographisches Informationssystem).....	8
3.2	Anpassungsbedarf: Umgang mit bestehendem Richtplan (2004)	8
3.3	Siedlung	8
3.3.1	Siedlungsgebiet	8
3.3.2	Entwicklung des Siedlungsgebiets.....	9
3.3.3	Gestaltung des Siedlungsgebiets	13
3.4	Landschaft.....	14
3.4.1	Fruchtfolgeflächen	14
3.4.2	Natur und Landschaft	14
3.4.3	Gewässer.....	15
3.4.4	Naturgefahren.....	16
3.5	Verkehr.....	17
3.5.1	Motorfahrzeugverkehr (MIV).....	17
3.5.2	Langsamverkehr	18
3.5.3	Öffentlicher Verkehr	19
3.6	Infrastruktur	20
4	Baureglement	21
4.1	Gliederung.....	21
4.2	Allgemeines.....	22
4.3	Raumplanung.....	22
4.3.1	Information und Mitwirkung.....	22
4.3.2	Zoneneinteilung	23
4.3.3	Sondernutzungspläne	24
4.4	Nutzungs- und Bauvorschriften	24
4.4.1	Erschliessung und Ausstattung.....	24
4.4.2	Erstellen von Bauten und Anlagen.....	25
4.5	Gebühren	27

5	Zonenplan	28
5.1	Allgemeines	28
5.2	Umzonungen	28
5.2.1	Aufhebung der Dorfkernzonen	28
5.2.2	Umzonung im Bereich des Bahnhofs	30
5.2.3	Umgang mit bisherigen Grünzonen	31
5.2.4	Umgang mit bisherigen UeG-Flächen	32
5.2.5	Weitere Umzonungen	33
5.3	Einzonungen	33
5.3.1	Wohnzone (W13.5): Gebiet Morgen Nord	33
5.3.2	Kernzone (K12.5): Gebiet Buechen Ost	35
5.3.3	Wohn-/Gewerbezone (WG11.0): Gebiet Suntenwis	38
5.3.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA): Gebiet Mäusliwis	39
5.3.5	Arrondierungen	40
5.4	Weiteres	41
5.4.1	Intensiverholungszone	41
5.4.2	Sondernutzungsplanpflicht	42
5.4.3	Verkehrsflächen	42
5.4.4	Wald	43
5.4.5	Gewässerraum	44
6	Nachweise nach Art. 47 RPV	45
6.1	Vorgaben Bund	45
6.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	45
6.1.2	Planungen des Bundes	45
6.2	Vorgaben Kanton St.Gallen	45
6.2.1	Rolle Oberuzwils im funktionalen Raum, Regionale Abstimmung	46
6.2.2	Innenentwicklung	46
6.2.3	Bauzonendimensionierung	47
6.2.4	Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete	49
6.2.5	Handlungsbedarf gemäss Raumkonzept SG	49
6.2.6	Erschliessungsprogramm	50
7	Gesamtstrassenplan	51
8	Waldfeststellung	52
9	Information und Mitwirkung	53
10	Vorprüfung	54
11	Verfahren	55
	Anhang	56

1 Ausgangslage und Zielsetzungen

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

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

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

2 Vorgehen

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

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

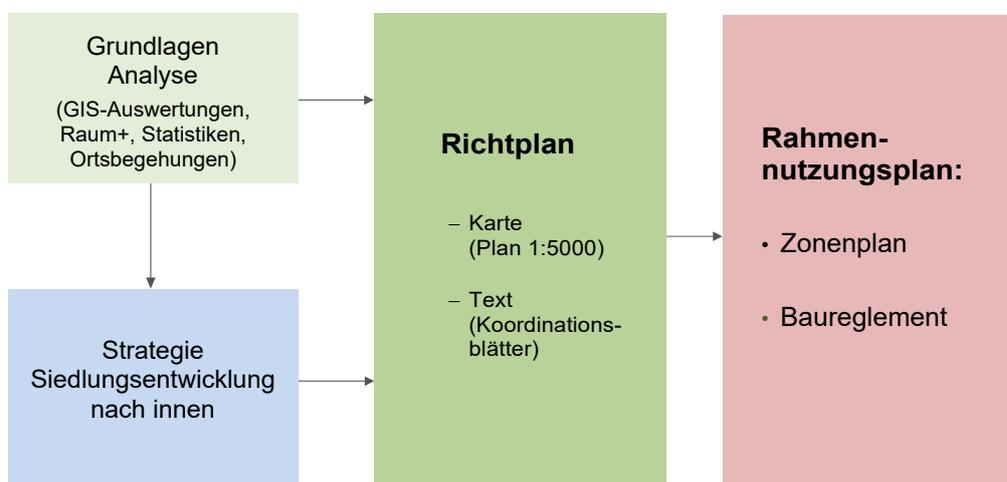


Abb. 1: Vorgehenskonzept

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

Im Anschluss an die Richtplan-Revision wurde darauf aufbauend der Rahmennutzungsplan der Gemeinde, das heisst Baureglement und Zonenplan, überarbeitet. Die ebenfalls zum Rahmennutzungsplan gehörende Schutzverordnung datiert aus dem Jahr 2013 und bedarf vorderhand keiner Anpassung.¹

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

¹ Eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne (Überbauungs-, Gestaltungs-, Baulinienpläne) ist nach der Inkraftsetzung des revidierten Rahmennutzungsplans vorgesehen.

3 Richtplan

3.1 Formelles

3.1.1 Stellung und Bedeutung des Richtplans

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

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

3.1.2 Aufbau des Richtplans

- Bestandteile des Richtplans

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

Richtplankarte:

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

Richtplantext:

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

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

Festsetzung

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

Zwischenergebnis

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

Vororientierung

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

Zu jedem Richtplanbeschluss wird ein Realisierungshorizont (Zeithorizont) definiert:

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

- Inhaltliche Gliederung des Richtplans

Die Aussagen des Richtplans werden in folgende vier Sachbereiche gegliedert:



Siedlung



Landschaft



Verkehr



Infrastruktur

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

3.1.3 Nachführung des Richtplans

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

3.1.4 GIS (Geographisches Informationssystem)

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

3.2 Anpassungsbedarf: Umgang mit bestehendem Richtplan (2004)

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

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

3.3 Siedlung

3.3.1 Siedlungsgebiet

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

3.3.2 Entwicklung des Siedlungsgebiets

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

a) Bauzonendimensionierung

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

b) Siedlungsentwicklung nach innen

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

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

- Innenentwicklungsgebiete, Aufwertungs- / Erneuerungsgebiete:

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

- Arealentwicklungsgebiete:

Im Gegensatz zu den vorgenannten Gebieten handelt es sich um grössere Areale, die noch unüberbaut sind. Die Gebiete Morgen Nord und das Gebiet Buechen Süd sind im Eigentum der Gemeinde und bilden damit strategisch sehr bedeutsame Landreserven im öffentlichen Interesse. Das Areal Morgen Nord ist für verdichtetes Wohnen an zentrumsnaher Lage prioritär zu entwickeln. Als Voraussetzung für die im Zonenplan als Einzonung vorgesehene Erweiterung des Areals in Richtung Bahntrasse auf gesamthaft ca. 2.5 ha (vgl. Kap. 5.3.1) wird im Richtplan festgelegt, dass in Koordination mit der zukünftigen Bebauung eine neue, niveaugleiche LV-Verbindung zum Bahnhof Uzwil zu erstellen ist. Bei Buechen Süd handelt es sich um ein eher peripheres Areal, das sich längerfristig in Abstimmung auf die Entwicklung von Einwohnern und Beschäftigten, der Erschliessung etc. für eine Bebauung mit Mischnutzung

eignet. Das Arealentwicklungsgebiet Wiesental ist ebenfalls für eine Mischnutzung vorgesehen und befindet sich in Privateigentum.

- Zentrumsgebiet:

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

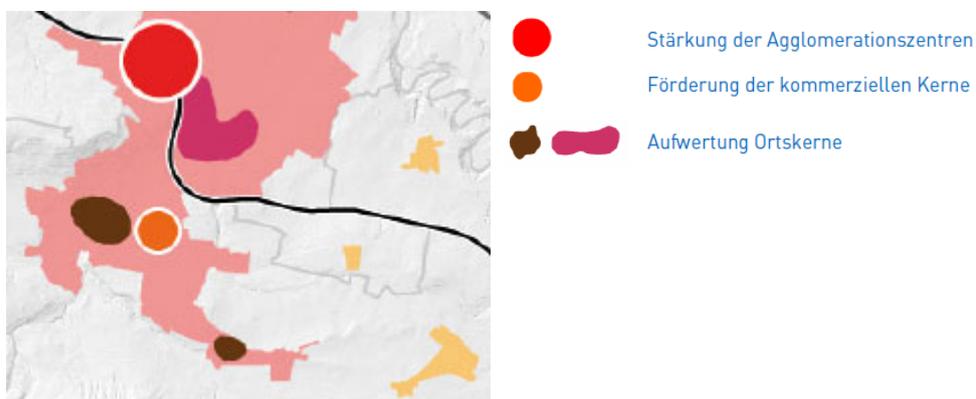


Abb. 2: Teilstrategie Siedlung: Zentrenstruktur und Zentrumsgebiete (AP Wil, 4. Gen.: Bericht)

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

c) Siedlungserweiterungsgebiete

- Allgemeines

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

Gebiet:	vorgesehene Nutzung:	Vergleich Richtplan 2004 / Richtplan 2021
Wohn- und Mischnutzungsgebiete:		
Morgen Ost	Wohnen, mittlere/höhere Dichte ²	Fläche praktisch unverändert
Buechholderen	Wohnen, niedrige Dichte ¹	Fläche identisch
Häsler	Wohnen, niedrige Dichte ¹	Fläche auf rund einen Viertel reduziert
Egg/Feldholz	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
Horain	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
Längi	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	Zuweisung zur Landwirtschaftszone
Zehntland	Wohnen, niedr./mittl. Dichte	wurde eingezont (inzwischen fast vollständig überbaut)
Weitere Gebiete:		
Städeli West	Arbeiten (Industrie)	Fläche identisch
Städeli Ost	Arbeiten (Industrie)	wurde grösstenteils eingezont (Randbereich der Landwirtschaftszone zugewiesen)
Mäusliwis/Bächelacker	Öffentliche Bauten u. Anlagen	Fläche geringfügig reduziert (Einzonung Teilfläche im Bereich Freibad)
Egg	Intensiverholung (strassenseitig: öffentl. B.u.A.)	Verschiebung des Gebiets auf Ostseite der Tennisanlage (keine Fläche mehr für öffentliche Bauten u. Anlagen)
Neuhus	Intensiverholung	Fläche identisch

kursiv: im neuen Richtplan nicht mehr als Siedlungserweiterungsgebiet berücksichtigt

Siedlungserweiterungsgebiete:

Vergleich bestehender Richtplan (2004) zu neuem Richtplan (2021)

- Arbeitsgebiet Städeli West

Das Gebiet Städeli (knapp 8.5 ha Bauzone), das durch die Kantonsstrasse zwischen Oberuzwil und Flawil erschlossen ist, hat sich mehr und mehr zu einem wichtigen Standort für Industriebetriebe mit Ausstrahlung über die Gemeindegrenzen hinaus etabliert. Zur langfristigen Standortförderung bzw. -entwicklung sieht der bestehende kommunale Richtplan eine Erweiterung des Industriegebiets Städeli gegen Westen vor. In diesem Sinne ist die entsprechende Fläche von rund 1,24 ha im rechtskräftigen Zonenplan als übriges Gemeindegebiet (UeG) ausgeschieden.

Der Gemeinderat hat ein grosses Interesse, dass das Gebiet Städeli West eingezont wird, damit vorausschauend genügend Flächen für Betriebsansiedlungen (allenfalls -umsiedlungen) innerhalb der Bauzone zur Verfügung stehen. Die Absicht des Gemeinderats, das Gebiet im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision einzuzonen, wurde durch den Kanton und die Regio Wil v.a. aus regionalwirtschaftlichen Überlegungen nicht gutgeheissen. Somit muss das Gebiet im Richtplan weiterhin als Siedlungserweiterungsgebiet (kurz- bis mittelfristig) gelten.

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

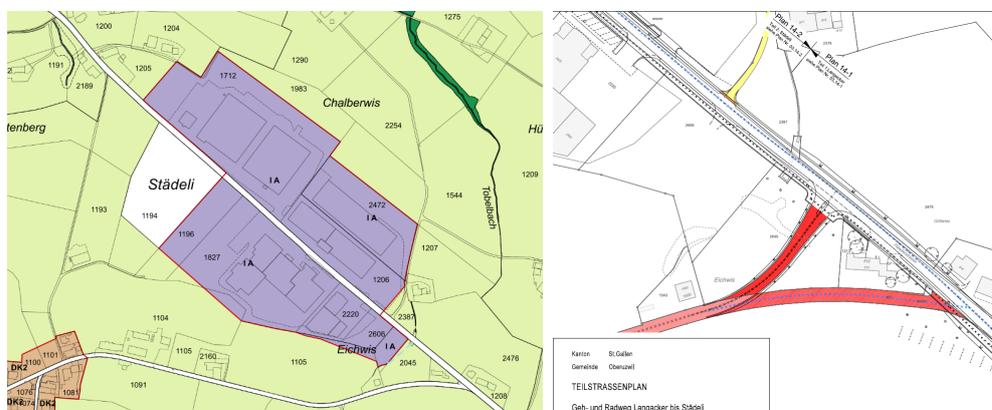


Abb. 3: a) rechtskräftiger Zonenplan

b) Teilstrassenplan Geh- und Radweg Langacker bis Städeli (im Verfahren)

Die für eine zukünftige Einzonung geforderte angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (vgl. kantonaler Richtplan: Koordinationsblatt S14) soll vorausschauend sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Geh- und Radwegs Langacker bis Städeli inklusive einer baulichen Anpassung des Einlenkers der Dorfstrasse in die Flawilstrasse³ (vgl. Abb. 3 b) sieht die Gemeinde vor, nach Umsetzung des Teilstrassenplans und des Bauprojekts südöstlich des Industriegebiets eine neue Bushaltestelle zur errichten. Dies wird eine ÖV-Verbindung (Postauto) im Halbstundentakt vom Städeli Richtung Oberuzwil - Bahnhof Uzwil wie auch Richtung Flawil erlauben. Das Siedlungsweiterungsgebiet Städeli West liegt ca. 350 m vom zukünftigen Standort dieser geplanten Haltestelle entfernt, was als angemessen zu betrachten ist.

- Intensiverholungsgebiet Egg

Die Gemeinde unterstützt das Anliegen lokaler und regionaler Sportvereine, unmittelbar östlich der bestehenden Tennisanlage (6 Allwetter-Sandplätze und Clubhaus) bzw. Militärpolizei / Forstwerkhof eine Polysportivhalle zu erstellen und zu betreiben. Die neue Halle, die unterschiedlichen Sportarten dient, soll eine regionale Ausstrahlung erlangen, indem Sportler aus der gesamten Region hier eine Möglichkeit für Trainings, Turniere etc. erhalten. Aus heutiger Sicht sind auch ergänzende Nutzungen denkbar wie Kultur, allg. Veranstaltungen etc. Als Hauptinteressent für die neue Halle tritt der Tennisclub Oberuzwil auf, der aufgrund der steigenden Anzahl seiner Mitglieder eine Erweiterung der bestehenden Anlage (Parz. 494) unter Berücksichtigung eines Gesamtjahresbetriebs anstrebt.

³ Der entsprechende Teilstrassenplan Geh- und Radweg Langacker bis Städeli lag vom 29.01. bis zum 27.02.2020 öffentlich auf und befindet sich noch im Rechtsverfahren.

Im Rahmen der mittelfristig vorgesehenen Einzonung der erforderlichen Fläche von rund 1.0 ha (vgl. nachfolgende Abb.: S 2.3.6) wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, wobei allenfalls der angrenzende Überbauungsplan Egg, Parz. Nr. 494 / 2098 vom 2. Dezember 2010 angepasst bzw. erweitert wird. Die Interessenabwägung für die Einzonung hat insbesondere den Aspekt Fruchtfolgeflächen zu thematisieren. Der erforderliche Bedarfsnachweis inkl. Projektbeschreibung seitens Grundeigentümer bzw. zukünftigem Betreiber hat auch den Verkehrsaspekt zu berücksichtigen. Dem ÖV (Postautolinie Uzwil-Jonschwil-Wil) und dem LV ist Priorität einzuräumen. Zusätzliche oberirdische Parkplätze sollten unter Berücksichtigung der bestehenden Parkplatzsituation (Tennisanlage, Militärpolizei, Forstwerkhof) auf ein Minimum beschränkt werden.

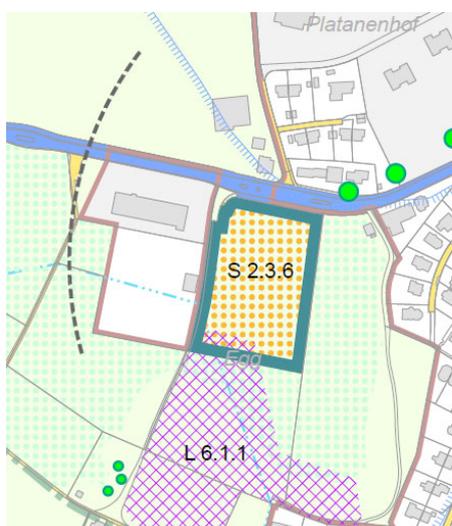


Abb. 4:
Intensiverholungsgebiet Egg (S 2.3.6) als neu
bezeichnetes Richtplangebiet

Im Weiteren ist im südlichen Bereich des Richtplangebiets die bestehende Altablagerung (L 6.1.1; Ausbruchmaterial, Siedlungsabfälle) zu berücksichtigen: Es sind Massnahmen zum Schutz vor negativen Einwirkungen prioritär umzusetzen (Massnahmenklasse A: weitere Massnahmen sind vordringlich). Ausserdem ist der im Südosten tangierten Grundwasserschutzzone S3 (weitere Schutzzone) Rechnung zu tragen.

3.3.3 Gestaltung des Siedlungsgebiets

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

3.4 Landschaft

3.4.1 Fruchtfolgefleichen

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 ist die Bedeutung der Fruchtfolgefleichen (FFF) akzentuiert worden. So sollen gemäss den Planungsgrundsätzen (Art. 3 RPG) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlands, insbesondere Fruchtfolgefleichen, erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund bleibt das im bestehenden Richtplan als Entwicklungsgebiet für Wohnen bezeichnete Gebiet Egg/Feldholz, das rund zur Hälfte (Nordteil) FFF-Qualität aufweist, gemäss neuem Richtplan weiterhin der Landwirtschaft vorbehalten und wird in der Nutzungsplanung vom UeG in die Landwirtschaftszone umgezont (vgl. Kap. 5.2.4). Hingegen hält der Gemeinderat an der Bezeichnung des grossflächig FFF aufweisenden Gebiets Morgen Ost als Entwicklungsgebiet für Wohnnutzungen hoher Dichte fest. Dieses Gebiet liegt siedlungsstrategisch sehr günstig und kann über mehrere bestehende Quartierstrassen gut erschlossen werden. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass für eine Einzonung im Rahmen der Interessenabwägung der Erhaltung von FFF ein hohes Gewicht beizumessen ist. Dasselbe gilt für das deutlich kleinere Entwicklungsgebiet für Intensiverholung Egg (Erweiterung Tennisanlage).

3.4.2 Natur und Landschaft

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

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

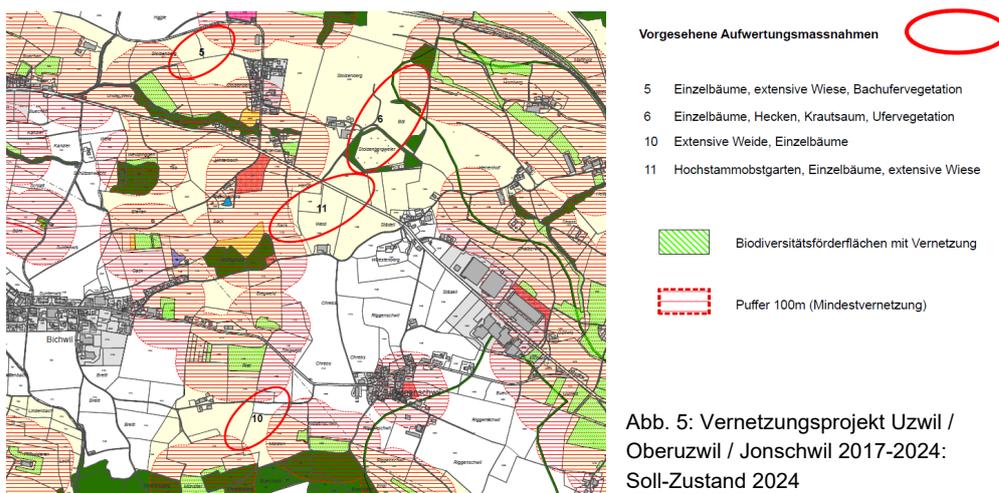


Abb. 5: Vernetzungsprojekt Uzwil / Oberuzwil / Jonschwil 2017-2024: Soll-Zustand 2024

Das 2015 im Auftrag der Agglomerationen Wil und St.Gallen-Bodensee erarbeitete Zukunftsbild Landschaft weist eine hohe "Flughöhe" auf, sodass der daraus resultierende Handlungsbedarf für das Gemeindegebiet Oberuzwil als Teil der "Gestaltungslandschaft" bzw. "Traditionslandschaft" (hügeliger Südteil) wenig konkret erscheint. Im Agglomerationsprogramm Wil wird präzisiert, dass das Offenland zwischen dem Siedlungsgebiet Oberuzwils und dem Bettenauer Weiher als "Landschaft unter Druck" gilt und daher vor einer Überbauung freizuhalten ist. Diesem Anliegen wird im Richtplan Rechnung getragen, indem das bisherige Entwicklungsgebiet Egg/Feldholz neu dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen wird (vgl. Kap. 3.4.1).

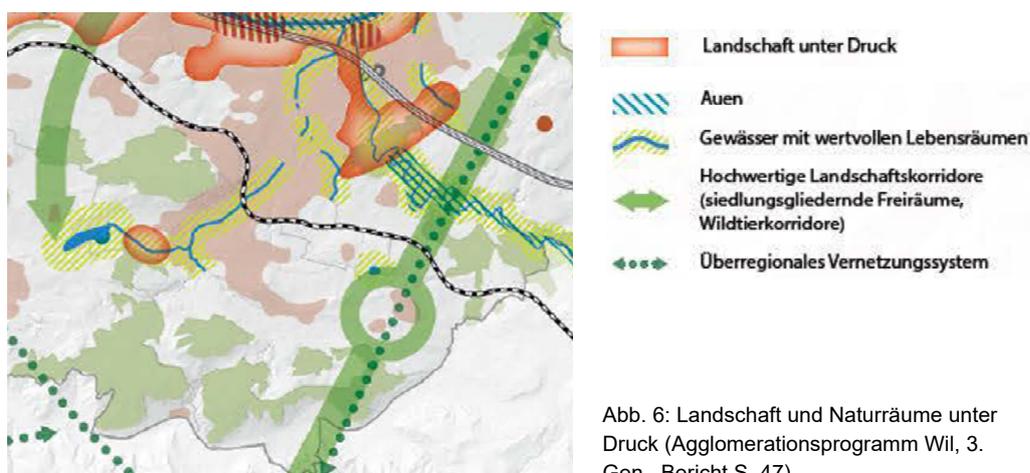


Abb. 6: Landschaft und Naturräume unter Druck (Agglomerationsprogramm Wil, 3. Gen., Bericht S. 47)

3.4.3 Gewässer

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

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

Der Kanton hat im August 2018 die Arbeitshilfe "Gewässerraum im Kanton St.Gallen" publiziert. Aufgrund der Komplexität, des hohen Arbeitsaufwands etc. beabsichtigt der Gemeinde-

rat, die Ausscheidung der Gewässerräume nicht im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sondern innert nützlicher Frist für das gesamte Gemeindegebiet in einem Sondernutzungsplan umzusetzen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, insbesondere bei der Überprüfung des Zonenplans, wird sichergestellt, dass für die spätere Ausscheidung der Gewässerräume keine negativen Präjudizien geschaffen werden.

3.4.4 Naturgefahren

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

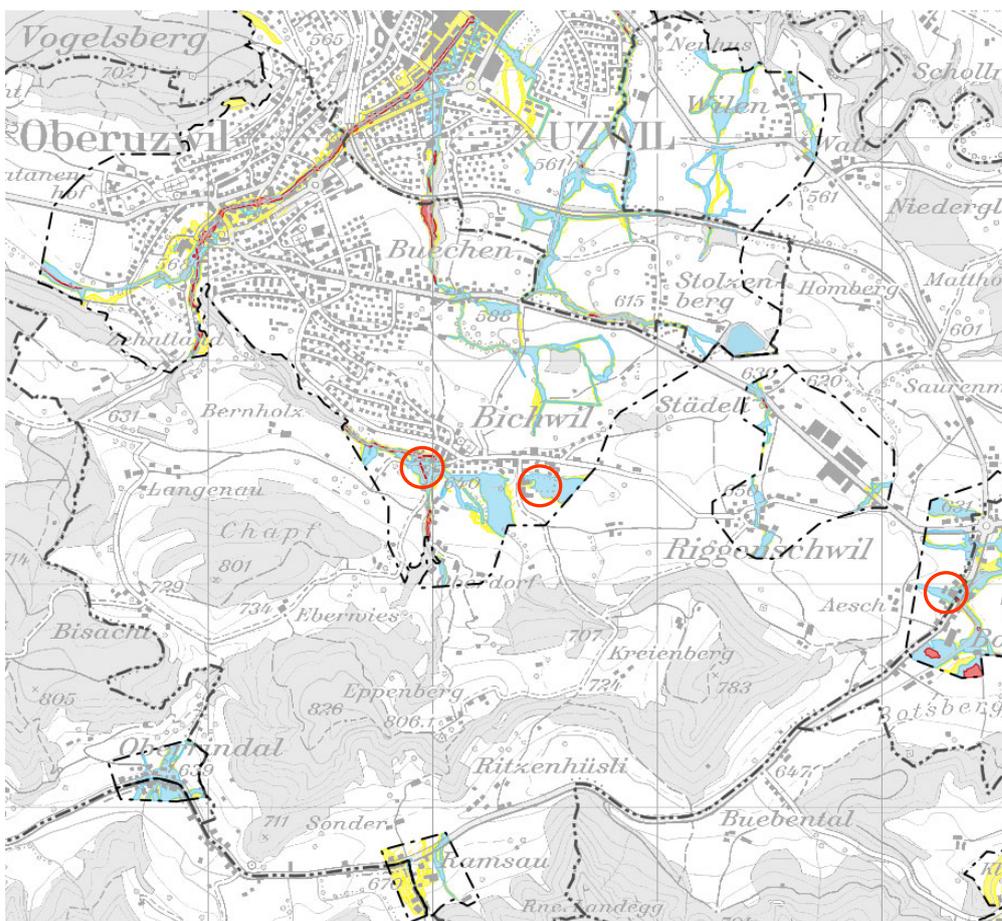


Abb. 7: Gefahrenkarte, mit Bezeichnung der gemäss MK Naturgefahren prioritären Bereiche zur Prüfung von Massnahmen zum Flächenschutz (Geoportal)

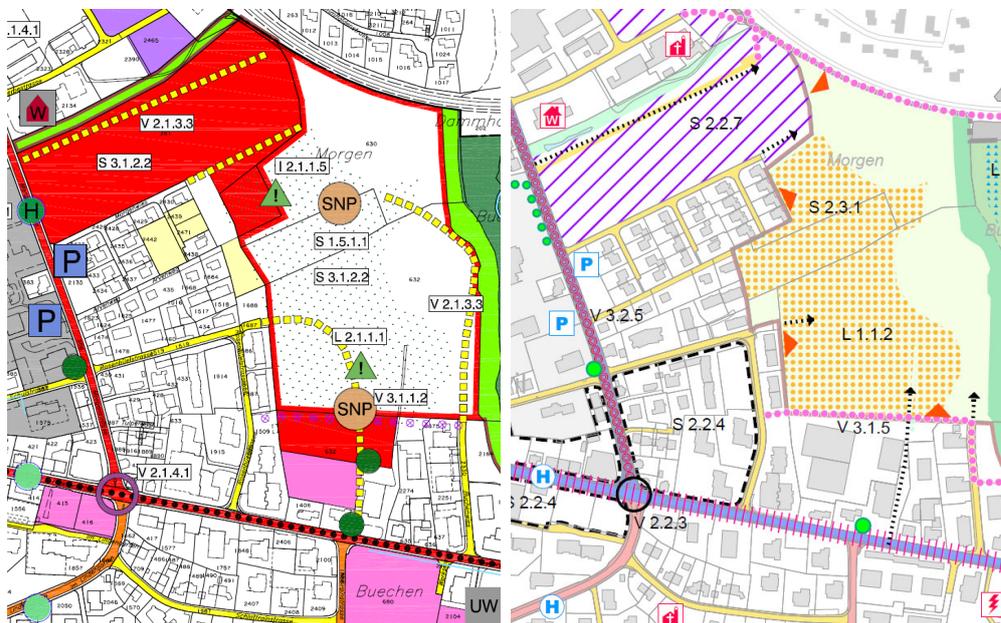
3.5 Verkehr

3.5.1 Motorfahrzeugverkehr (MIV)

a) Strassennetz

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

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



a) bestehender Richtplan (2004)

b) neuer Richtplan

Abb. 8: Siedlungserweiterungsgebiet Morgen Ost

Ausserdem muss die westliche der beiden vorgesehenen Erschliessungen ab der Flawilerstrasse, auf Basis des 2012 erstellten Überbauungsplans Buchen/Flawilerstr. 63 ("SNP"), etwas weiter östlich als ursprünglich angedacht erfolgen (vgl. Abb. 8 b): "Erschliessungsrichtung", mit schwarzem Pfeil).

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

b) Knotenausgestaltung

Auf dem Gemeindegebiet Oberuzwils weisen drei Knoten einen Handlungsbedarf auf. Für den Knoten Wiler-/Jonschwilerstrasse, der aufgrund der spitzwinkligen Einmündung der Jonschwilerstrasse sehr unübersichtlich ist und ein Sicherheitsrisiko darstellt, beabsichtigt der Kanton seit Längerem eine Verbesserung. Für die beabsichtigte Sanierung der Bahnhofstrasse, welche auch den Knoten Bahnhof-/Gerbestrasse beinhaltet, liegt von kantonalen Seite ein Entwurf vor. Die im aktuellen 17. kantonalen Strassenbauprogramm aufgeführten Bauvorhaben USP Wiler-/Jonschwilerstrasse und Bahnhofstrasse bedürfen einer möglichst baldigen Umsetzung seitens des kantonalen Tiefbauamts. Auch der dritte im Richtplan bezeichnete Knoten (Flawiler- / Morgenstrasse / Im Lindengarten betrifft eine Kantonsstrasse. Somit ist der Kanton als federführender Akteur in der Pflicht, die entsprechenden Projekte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zeitnah zu planen und umzusetzen.

3.5.2 Langsamverkehr

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit dienen neben bestehenden Planungen wie das kommunale Verkehrsraumkonzept (2008) und das Agglomerationsprogramm Wil (4. Generation) die umfassenden gemeindespezifischen Unfallauswertungen der Kantonspolizei (Gesamtverkehr, Zeitraum 2015-2017) als Arbeitsgrundlage.

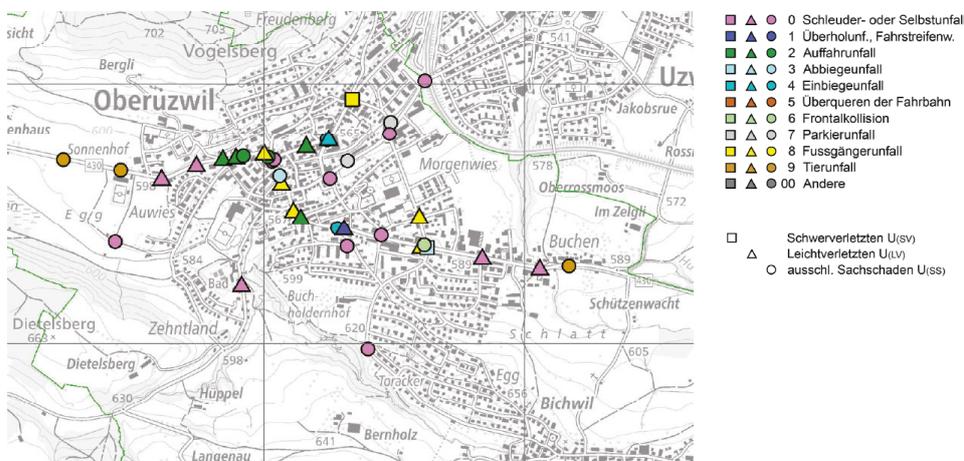


Abb. 9: Unfallpunkte (Gesamtverkehr), unterschieden nach Unfalltyp und -schwere (Unfallauswertungen Kantonspolizei St.Gallen, 2015-2017)

Obwohl Oberuzwil gemäss Auswertung der Kantonspolizei keine statistisch eruierten "Unfall-schwerpunkte" aufweist, zeigen sich vor allem innerhalb des Siedlungsgebiets klare Häufungen von Unfällen. Deutlich erkennbar ist dies auf der Wilerstrasse im Bereich der Kurve mit Einmündung der Bahnhof- bzw. Freudenbergstrasse sowie entlang der Flawilerstrasse.

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

seneigner ist aufgefordert, die teilweise seit längerem bestehenden Projektideen betreffend strassenbegleitende Geh- und Radwege zeitnah zu konkretisieren und umzusetzen.

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

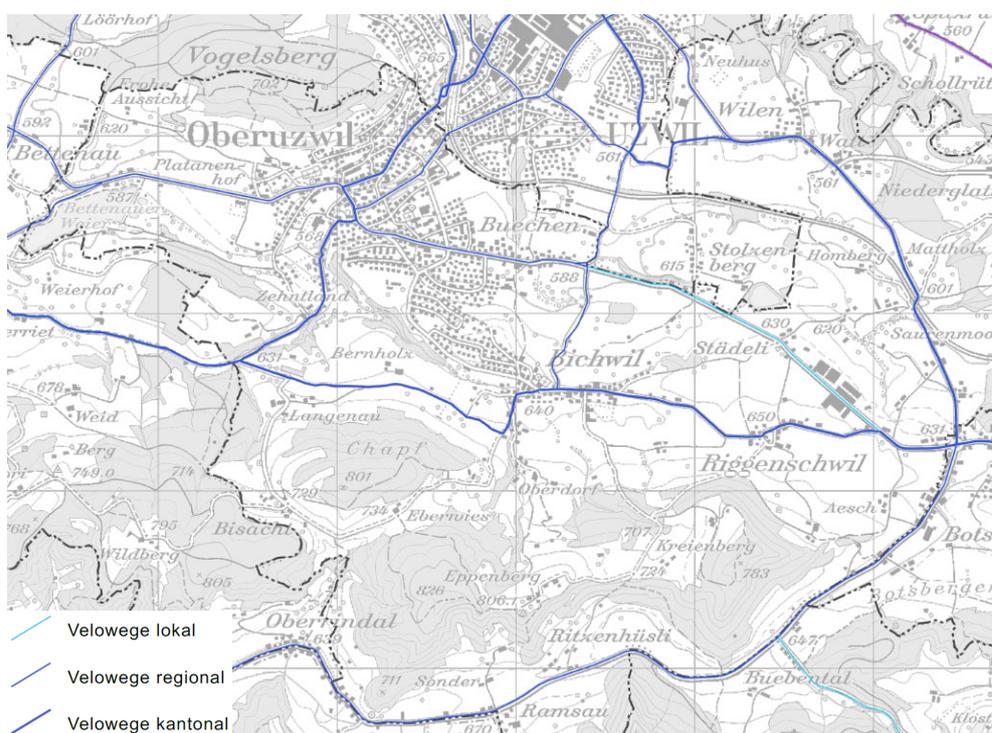


Abb. 10: Rollender Langsamverkehr (Geoportal)

Mit der beabsichtigten Fertigstellung der Kantonsstrassen-Aufwertung für den Langsamverkehr zwischen Neuhaus (Ortseingang Uzwil) und Langacker (Ortseingang Flawil, vgl. Beschluss V 3.2.4) wird die Sicherheit verbessert. Damit dürfte auch die Attraktivität der hier entlangführenden "Kartäuser-Fürstenland-Route" von Veloland Schweiz zunehmen.

3.5.3 Öffentlicher Verkehr

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

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

3.6 Infrastruktur

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

4 Baureglement

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

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

4.1 Gliederung

Die Einführung des neuen PBG erfordert eine gesamthafte Überarbeitung des Baureglements. Mit der Revision werden die neuen Begriffe des PBG im Baureglement aufgenommen. Eine Vielzahl von Bestimmungen entfällt, da diese durch die neue kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend geregelt ist (z.B. Baubewilligungsverfahren, Bauausführung, Begriffsbestimmungen). Verschiedene Regelungen sind zudem nicht mehr möglich, da die nötige Gesetzesgrundlage im PBG fehlt. Der Umfang des Baureglements wird dadurch massgeblich reduziert. Die Ausrichtung am Musterbaureglement führt zu folgender Neugliederung des Baureglements:

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

4.2 Allgemeines

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

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

4.3 Raumplanung

4.3.1 Information und Mitwirkung

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

4.3.2 Zoneneinteilung

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

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

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

Aufgrund der Neugliederung des Baureglements wird die Zoneneinteilung nicht im Kapitel "Raumplanung" sondern im Kapitel "Erstellung von Bauten und Anlagen" im Rahmen der Regelbaumass-Tabelle (Art. 13 BauR: Massangaben und Abstände für Hauptbauten) aufgeführt (vgl. Kap. 4.4.2 dieses Berichts). Unter Raumplanung werden lediglich ergänzende, qualitative Bestimmungen für einzelne Zonen formuliert, das heisst für die Wohnzone (-> Ausschluss Mobilfunkanlagen) und die Kernzone (gestalterische Anforderungen).

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

4.3.3 Sondernutzungspläne

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

4.4 Nutzungs- und Bauvorschriften

4.4.1 Erschliessung und Ausstattung

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

Da die Ausnützungsziffer mit dem PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder (neu) wie auch die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche nicht mehr aus der daran geknüpften anrechenbaren Geschossfläche (aGF) abgeleitet werden. Deshalb wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die "Geschossfläche" eingeführt (Art. 12 BauR), die sich an der Definition der Bruttogeschossfläche (BGF) der VSS-Norm für die Parkfelder-Angebotsberechnung (SN 640 281) orientiert. Dies macht Sinn, da sich die Bedarfsermittlung bei verschiedenen Nutzungen neu an den heute gültigen VSS-Normen orientiert. Lediglich für die Wohnnutzung werden im Baureglement weiterhin gemeindespezifische Bedarfswerte definiert. Die Ersatzabgabe für nicht realisierte Parkplätze wird unter Berücksichtigung des heutigen Kostenniveaus angemessen erhöht.

4.4.2 Erstellen von Bauten und Anlagen

Die Definition der Baubegriffe und Messweisen wird durch das PBG im ganzen Kanton vereinheitlicht. Die Gemeinden haben diesbezüglich keine Regelungskompetenz mehr. Um dazu eine Übersicht zu bieten, wird der massgebliche Auszug aus dem PBG dem Baureglement in dessen Anhang beigelegt. Dies betrifft vor allem:

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

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

• Regelbaumass-Tabelle

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

Grenz- und Gebäudeabstand:

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

Gesamthöhe:

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

Dachraum:

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der mit 1/2 festgelegte Bruchteil je

Fassadenabschnitt bedeutet, dass bis zur Hälfte des jeweiligen Abschnitts (i.d.R. Fassadenlänge) Dachaufbauten wie (Schlepp-)Gauben, Lukarnen etc. erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Im Vergleich zum bestehenden Baureglement (max. 1/3 der Fassadenlänge) bedeutet dies eine Flexibilisierung.

Baumassenziffer (BMZ):

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

Zonenbezeichnung bestehend	Zonenbezeichnung neu	AZ (bestehendes BauR)	Faktor	BMZ (neues BauR)
WE	W9.5	0.40	4.0	1.6
W2	W11.0	0.50	4.0	2.0
W3	W13.5	0.65	4.0	2.6
W4	W16.0	0.75	4.0	3.0
WG2	WG11.0	0.60*	4.0	2.4 / 2.7 ²
WG3	WG13.5	0.75*	4.0	3.0 / 3.3 ²
WG4	WG16.0	0.85*	4.0	3.4 / 3.7 ⁴

*) mittlerer der drei nutzungsabhängigen Werte

Herleitung der Werte für die Baumassenziffer (BMZ)

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

⁴ Diese zweite Zahl, die bei kombinierten Wohn- und Gewerbebauten mit dauerndem gewerblichem Anteil (Geschossfläche) von mindestens 25% sowie reinen Gewerbebauten zur Anwendung kommt, ist jeweils 10% höher (gerundet) als die erste Zahl.

Für die Wohn-/Gewerbebezonen werden in Anlehnung an das bestehende Baureglement je nach Anteil der dauernden gewerblichen Nutzung unterschiedliche BMZ-Werte festgelegt. Diese Regelung schafft einen "Gewerbebonus" (vgl. Fussnote 2). In Anbetracht des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds für das Gewerbe wird für diese Nutzung eine Standortgunst geschaffen. Damit soll in diesen Mischzonen ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzungen gefördert werden.

Zusammenfassung:

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

- Klein- und Anbauten sowie geringfügige Kleinbauten

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

- Sicherheitsanforderungen

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

4.5 Gebühren

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

5 Zonenplan

5.1 Allgemeines

Der revidierte Zonenplan entspricht den Anforderungen des neuen PBG. Die Zuordnung der heutigen Nutzungszonen entspricht den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung (Kanton bzw. Bund). Die teilweise neuen Zonenbezeichnungen bzw. die Zuweisung der bisherigen zu den neuen Zonen sind aus der Tabelle in Kap. 4.3.2 ersichtlich. In darstellerischer Hinsicht ergeben sich aufgrund der neuen kantonalen Vorgaben im Zonenplan einige Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan, indem beispielsweise die bisherige vertikale Schraffur (zweifarbige, vgl. Abb. 10a) bei den Wohn-/Gewerbebezonen wegfällt.

5.2 Umzonungen

5.2.1 Aufhebung der Dorfkernzonen

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

Das neue PBG sieht keine Dorfkernzonen vor. Es drängt sich somit eine Umzonung in eine sachlich möglichst ähnliche Zone auf. In Frage kommen namentlich die Kernzone und die Wohn-/Gewerbezone. Charakteristisch für die bisherigen Dorfkernzonen sind ihre kompakte Siedlungsstruktur. Diesem Umstand trägt die bestehende Regelbauweise der Dk2 und Dk3 mit eher geringem Grenzabstand Rechnung (Dk2: 4.0 m ↔ WG2: 4.5 m; Dk3: 4.0 m ↔ WG3: 5.0 m). Um den Siedlungscharakter dauerhaft zu erhalten bzw. zu fördern wird die Schaffung zweier neuer Kernzonen mit den Regelbaumassen der bisherigen Dk2 / Dk3 als zielführend erachtet. Somit wird aus der Dk2 eine K12.5, aus der Dk3 eine K15.0 (Details vgl. Anhang 1, Vergleich Regelbaumasse bestehend-neu). Die damit verbundenen Umzonungen, welche für die jeweiligen Grundeigentümer materiell keine Veränderung bedeuten, betreffen einen grossen Teil des zentralen Oberuzwiler Dorfgebiets (vgl. Abb. 11b). Im Weiteren sind die historisch gewachsenen Dorfteile von Bichwil, Buechen und Wilen betroffen, wie auch die gesamte Bauzone Riggenschwils.

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

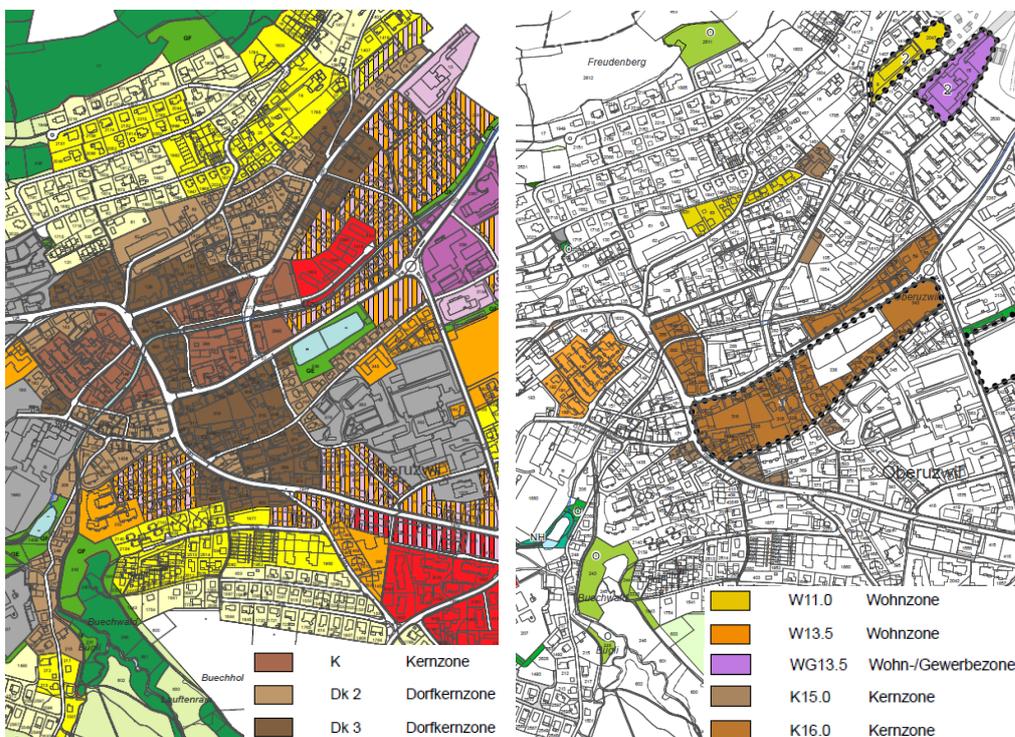


Abb. 11: a) rechtskräftiger Zonenplan

b) Zonenplan-Änderungen

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

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

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

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

neu von der BMZ betroffenen Bereichen (neue Wohnzonen) genügend Spielraum für Umbauten, bauliche Erweiterungen und (verdichtete) Neuüberbauungen besteht.

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

5.2.2 Umzonung im Bereich des Bahnhofs

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

Das Grundstück liegt bezüglich des regionalen Verkehrsknotenpunkts Bahnhof Uzwil äusserst zentral (ÖV-Gütekategorie B), was eine hohe Attraktivität sowohl für Wohn- wie auch Zentrumsnutzungen (Verkauf, publikumsorientierte Dienstleistungen etc.) ergibt. Eine Umzonung in eine Mischzone schafft Flexibilität bezüglich dem zukünftigen Nutzungsmix, berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Gemeinde bestmöglich und ist daher aus raumplanerischen Überlegungen zu favorisieren. Demgegenüber wird die bestehende Gewerbe-Industriezone aus heutiger Sicht dem zentralen Standort nicht (mehr) gerecht; Gewerbe- bzw. Industriebetriebe verursachen häufig viel (LKW-)Verkehr und Emissionen (Lärm, Gerüche etc.) und sind auch städtebaulich unpassend neben einem belebten, attraktiven Regionalzentrum wie im vorliegenden Fall der Bahnhof Uzwil. Zudem müsste aufgrund der steilen Topografie eine rationelle Erschliessung für neue Gewerbe-Industriebetriebe talseitig (aus Südosten) erfolgen, was mit der dortigen Wohnnutzung («Heerpark») nicht vereinbar ist. Aus diesen Gründen wird die Parzelle Nr. 15 unter Berücksichtigung der bisherigen Dreigeschossigkeit (GI3) neu der Wohn-Gewerbezone WG13.5 zugewiesen. Gleichzeitig erfolgt die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Abb. 11b bzw. Kap. 5.4.2). Damit können die aus öffentlicher Sicht hohen Anforderungen an eine Neuüberbauung an dieser zentralen Lage bzw. als «Eingangstor» an der Bahnhofstrasse zur Gemeinde Oberuzwil eingefordert werden, was einer zentralen Vorgabe für «Vorranggebiete Innenentwicklung» gemäss Agglomerationsprogramm Wil 3. Generation (Massnahme S 2.2) entspricht. Im Rahmen des Sondernutzungsplans sind teilweise auch viergeschossige Gebäude denkbar, sofern gesamthaft eine Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität realisiert wird (vgl. Art. 25 PBG).

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

wähnt ist eine Ansiedlung von Gewerbe- / Industriebetrieben aufgrund der Emissionen, der ungünstigen Topografie / Erschliessbarkeit wie auch der städtebaulichen Aspekte an diesem Standort sehr ungeeignet. Die im Gebiet Städeli West kurz- bis mittelfristig vorgesehene Erweiterung der bestehenden Arbeitszone für Industriebetriebe (vgl. Kap.3.3.2) stellt somit keine Ersatzeinzonung für die Umzonung im Bereich Bahnhof dar. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass durch die vorliegende Umzonung von der GI in die WG die gesamthaften Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen abnehmen. Insgesamt bestehen aus Sicht des Gemeinderats innerhalb der Arbeitszonen und der Mischzonen aber mittel- bis langfristig genügend gewerbliche Reserven.

Der mit dieser Umzonungsabsicht verbundene Antrag an den Kanton (AREG) zur Änderung der Nutzung des Siedlungsgebiets im kant. Richtplan – Arbeitsnutzung zu Wohn- und Mischnutzung – wurde am 13.11.2020 gutgeheissen.

5.2.3 Umgang mit bisherigen Grünzonen

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

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

innerhalb Bauzone (iB)

ausserhalb Bauzone (aB)

Im erläuternden Plan "Zonenplan: Änderungen" sind nur diejenigen neuen Zonenzuweisungen (Umzonungen) aufgeführt, welche einer materiellen Änderung entsprechen. Bei der Überführung der bisherigen Grünzone GF in die Freihaltezone FiB O / FaB O bzw. SiB NH handelt es

sich gemäss den neu formulierten Zonenbestimmungen im PBG immer um eine materielle Zonenplanänderung. Die Flächen mit FiB O und die SiB NH (bisher GF) werden neu der Bauzone zugewiesen, da sie bereits bisher (fast) vollständig von Bauzonen umgeben waren.⁵ Dasselbe gilt für die SiB G (bisher GN), die zum Schutz des Uferstreifens entlang der Uze im Bereich des Heer-Areals dient.

Die bisherigen Grünzonen Naturschutz GN betreffen mehrheitlich Flächen, welche mit der rechtskräftigen Schutzverordnung korrespondieren. Ein Vergleich der räumlichen Abgrenzung der einzelnen Flächen ergibt jedoch oft Differenzen zwischen dem rechtskräftigen Zonenplan und der Schutzverordnung. Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans (Anfangs 90-er Jahre) ist deutlich älter als die rechtskräftige Schutzverordnung (2013) und bei letzterer hat eine genaue Lokalisierung der Flächen mit Feldbegehungen vor Ort stattgefunden. Für die vorliegende Revision werden die Abgrenzungen daher aus der Schutzverordnung übernommen, was zu diversen kleineren Flächenanpassungen im Zonenplan führt. Zu erwähnen ist beispielsweise das Umfeld des Bettenauer Weihers inklusive Schorenriet. Die einzelnen Flächen werden aufgrund des Schutzcharakters neu der Schutzzone SaB NH zugewiesen (Ausnahme: neues Waldareal, vgl. Kap. 5.4.4). Im Zonenplan nicht als Schutzzone SaB NH aufgeführt sind die Naturschutzflächen innerhalb des Perimeters der gemeindeübergreifenden Schutzverordnung Glatt-Wissenbach (v.a. Pufferflächen entlang der Glatt).⁶

5.2.4 Umgang mit bisherigen UeG-Flächen

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

⁵ Im Bereich des Sägeweiher wird die Abgrenzung der Fläche mit SiB NH (bisher GF) gegenüber der FiB O (bisher GE) auf Basis des aktuellen Projekts zur ökologischen Aufwertung des Weihers (vgl. Sondernutzungsplan "Fluetkanal und Sägeweiher" mit Festlegung des Gewässerraums mittels Baulinie; genehmigt am 14.04. 2020) etwas angepasst.

⁶ Eine Ausnahme bildet das Kleinseggenriet (Flachmoor F2 bzw. feuchte Magerwiese) im Bereich Berg südöstlich von Niederglatt, welches bereits im rechtskräftigen Zonenplan als GN bezeichnet ist. Die entsprechende Fläche wird im Zonenplan als SaB NH etwas vergrössert, damit sie mit der Ausdehnung des Kleinseggenriets gemäss Schutzverordnung Glatt-Wissenbach korrespondiert.

5.2.5 Weitere Umzonungen

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

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

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

5.3 Einzonungen

Das Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplans (KRP) ist weitgehend identisch mit der rechtskräftigen Bauzone Oberuzwils. Als planerische Voraussetzung für die nachfolgend aufgeführten Einzonungen gilt daher, dass im KRP das Siedlungsgebiet entsprechend erweitert wird. Dieser Schritt ist nach einem Ortsplanungsprozess mit strategischen Überlegungen - wie die vorliegende Ortsplanungsrevision Oberuzwil - in der jährlichen Richtplan-Anpassung des Kantons möglich (vgl. Koordinationsblatt S11 des KRP, Veränderung des Siedlungsgebiets). Auf Basis einer Zusammenstellung der beabsichtigten Einzonungen⁷ hat die Gemeinde am 10. August 2020 dem Kanton (AREG) den Antrag zur Siedlungsgebietserweiterung im KRP gestellt. Mit Schreiben vom 13. November 2020 teilte der Kanton mit, dass mit Ausnahme des Gebiets Städeli West alle beantragten Anpassungen des Siedlungsgebiets im KRP gutgeheissen werden.

5.3.1 Wohnzone (W13.5): Gebiet Morgen Nord

Es besteht die Absicht, eine Fläche von rund 7'500 m² angrenzend an die Bauzone (W3 bzw. neu W13.5) einzuzonen. Diese teilweise an die SBB-Bahnlinie grenzende Fläche wurde im Jahr 2009 zur Kompensation einer Einzonung im Gebiet Zehntland (WE) ausgezont und dem UeG zugewiesen. Mit der beabsichtigten "Wieder-Einzonung" soll die Fläche für Wohnnutzungen mittlerer Dichte zur Verfügung stehen (W13.5). Für Einzonungen von Wohn- und Misch-

⁷ Ergänzend zu den 8 zur unmittelbaren Einzonung vorgesehenen Einzelflächen – davon 3 sehr kleinräumige Arrondierungen – war auch das erst mittelfristig einzuzonende Intensiverholungsgebiet Egg (vgl. Kap. 3.3.2) Teil des Antrags an den Kanton.

Jedoch ist mit dem im Richtplan festgelegten Geh- und Radweg Rossmoos – Bahnhof Uzwil (Beschluss V 3.1.4, vgl. Abb. 12) eine schnelle, attraktive Verbindung für den Langsamverkehr geplant. Gemäss Vorgabe des Amtes für öffentlichen Verkehr ist eine Einzonzung nur möglich, sofern gleichzeitig die Auflage zur Errichtung einer neuen, niveaugleichen Geh- und Radwegverbindung zum Bahnhof Uzwil festgesetzt wird. Diese Auflage wird im Rahmen des kommunalen Richtplans behördenverbindlich umgesetzt (vgl. S 2.2.7).

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

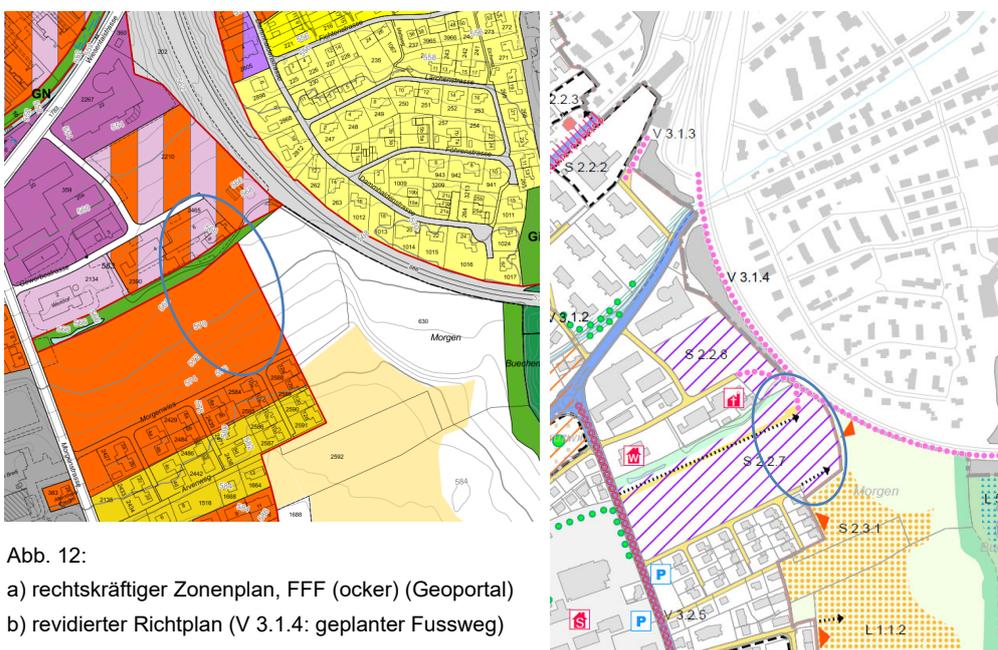


Abb. 12:
a) rechtskräftiger Zonenplan, FFF (ocker) (Geoportal)
b) revidierter Richtplan (V 3.1.4: geplanter Fussweg)

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

5.3.2 Kernzone (K12.5): Gebiet Buechen Ost

Betroffen sind zwei seit vielen Jahrzehnten überbaute, direkt an die Bauzone grenzende Parzellen (Nrn. 668, 2615, Gesamtfläche ca. 0.49 ha) unmittelbar an der Kantonsstrasse am Ortsausgang Richtung Flawil.



Abb. 13: Ansicht Flawilerstrasse;
Ortseingang mit Gebäude auf Parz. 668



Abb. 14: Orthofoto mit Zonenplan (Geoportal)

Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt worden sind, konnten sie nicht wie die benachbarten Parzellen der Bauzone zugewiesen werden, sondern sind bis heute Bestandteil der Landwirtschaftszone.

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

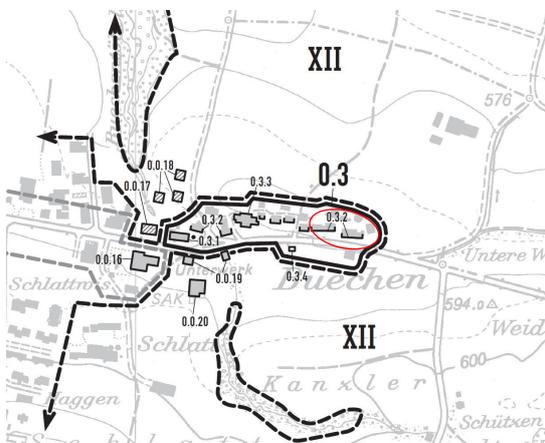


Abb. 15: ISOS Oberuzwil (2006)

Die Grundeigentümerschaft ist nicht mehr in der landwirtschaftlichen Produktion tätig bzw. es ist eine Integration in den Landwirtschaftsbetrieb "Im Zelgli" (Parz. 1854) geplant.

Aufgrund der bereits realisierten (Parz. 2615) bzw. geplanten Aufhebung (Parz. 668) der landwirtschaftlichen Nutzung auf den beiden Parzellen ist eine Widmung als Landwirtschaftszone nicht mehr zukunftsfähig. Vielmehr ist eine Zuweisung zur Bauzone angezeigt. Damit kann dem erwähnten ortsbaulich-historischen Kontext (Teil einer historisch gewachsenen, zusammenhängenden Baugruppe) Rechnung getragen werden. Mit dieser punktuellen Einzonung möchte die Gemeinde Rechtssicherheit schaffen, damit die Grundeigentümer ihre nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Parzellen zukünftig gemäss den Bestimmungen für die westlich angrenzenden Parzellen (Bauzone) nutzen und Ersatzbauten errichten können.

Gemäss kantonaler Vorgabe (vgl. Vorprüfungsbericht) wird die neue Zonenabgrenzung eng am baulichen Bestand geführt. Konkret beschränkt sich die Einzonung aus Rücksicht auf das historische Ortsbild auf eine Tiefe von 35 m, gemessen ab Strassenrand. Daraus ergibt sich eine Fläche von 3'140 m² (vgl. Abb. 16). Zur Sicherstellung der Bedeutung der bestehenden Bauten im ortsbaulichen Gesamtkontext wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Bei der Errichtung von Ersatzbauten müssen die Anforderungen der Schutzverordnung⁹ wie auch des Lärmschutzes (Kantonsstrasse) berücksichtigt werden. Daher fordert der Kanton im Rahmen der Ortsplanung die Erstellung eines architektonischen Konzepts und entsprechende Auflagen. Die Grundeigentümer haben sicherzustellen, dass Neubauten - unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte - eine hohe Qualität aufweisen. Inzwischen haben die Grundeigentümer ein Architekturbüro zur Ausarbeitung des notwendigen Konzepts beauftragt. Zur Wahrung der öffentlichen Interessen beabsichtigt der Gemeinderat, mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 PBG abzuschliessen.

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

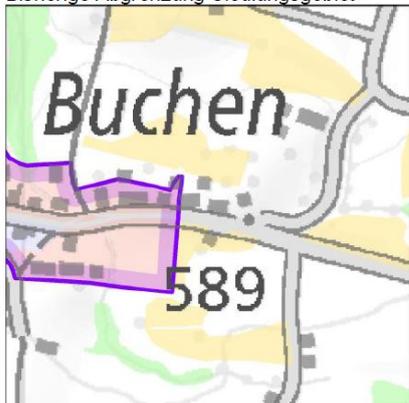
Zu wesentlichen, übergeordneten raumplanerischen Themen wie Geruchsemissionen (benachbarter Landwirtschaftsbetrieb "Im Zelgli"), Fruchtfolgefleichen, Naturgefahren, Kataster der belasteten Standorte, NIS und Naturgefahren bestehen keinerlei Konflikte.

Als übergeordnete planungsrechtliche Voraussetzung für die beabsichtigte Einzonung gilt die Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan im Sinne einer Kleinstarrondierung (Erweiterung), wie nachfolgende Darstellung zeigt.

⁹ Die beiden Wohnhäuser mit angebauten Stallscheunen auf den Parzellen Nr. 2615 (Assek. Nr. 659/660) und 668 (Assek. Nr. 662/663) stehen unter Teilschutz (KOT: Kulturobjekte mit Teilschutz) gemäss Art. 6 Abs. 2 der Schutzverordnung. Aus diesem Grund ist vorgesehen, gleichzeitig mit der Inkraftsetzung des Sondernutzungsplans die beiden Gebäude aus der Schutzverordnung zu entlassen.

Buechen (3'140 m²)

Bisherige Abgrenzung Siedlungsgebiet



Neue Abgrenzung Siedlungsgebiet

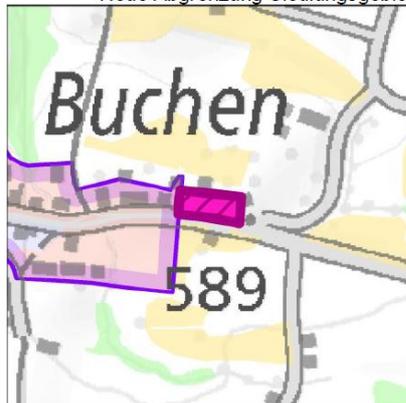


Abb. 16:

Beabsichtigte Erweiterung des Siedlungsgebiets

(Richtplan-Anpassung 2021, Grundlagenbericht Erweiterung des Siedlungsgebiets, S.7, AREG, 5.1.2021)

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

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



Abb. 17:

Luftbild 1952

(swisstopo; Inventar Nr. 181655)

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



Abb. 18:
Orthofoto mit Zonenplan (Geoportal)

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

Aus öffentlicher Sicht ist die Einfügung der Abstellfläche ins Landschaftsbild nicht befriedigend. Deshalb beschränkt die Gemeinde die Einzonung auf den effektiv genutzten, südlichen Teil der UeG-Fläche (ca. 1'900 m², vgl. rote Umgrenzung in Abb. 18), während die nördliche durch Gebüsch bewachsene Hälfte der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Gleichzeitig mit der Zonenplanrevision wird die Gemeinde dem Grundeigentümer für die eingezonte Fläche bauliche Einschränkungen sowie die Verpflichtung zu einer sorgfältigen Terraingestaltung und Umgebungspflege unter Berücksichtigung des Siedlungsrandes auferlegen (Nutzungseinschränkung). Eine Klassierung des in die Dorfstrasse einmündenden Feldwegs ist unter diesen Umständen nicht angezeigt, zumal dieser Weg nur ein Stallgebäude in der Landwirtschaftszone erschliesst.

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

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

Bei der vor mehreren Jahren erfolgten Erweiterung des Freibads Ghürst Richtung Norden zur Ermöglichung zusätzlicher Freizeitangebote (Volleyballfeld etc.) erfolgte keine entsprechende

Erweiterung der Bauzone. Im Sinne einer Arrondierung wird somit im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung ein rund 24 m breiter Landstreifen (bisher UeG; inklusive Flurweg) eingezont und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) angeglichen. Die Planungsgrundsätze für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 Abs. 4 RPG¹⁰ werden berücksichtigt. Mit der genannten Freibad-Erweiterung wurde die Attraktivität dieser bei der Oberuzwiler Bevölkerung sehr beliebten Erholungseinrichtung gestärkt und den Bedürfnissen insbesondere der jungen Generation Rechnung getragen. Unter diesen Voraussetzungen erachtet der Gemeinderat eine Einzonung von rund 2'100 m² als verhältnismässig.

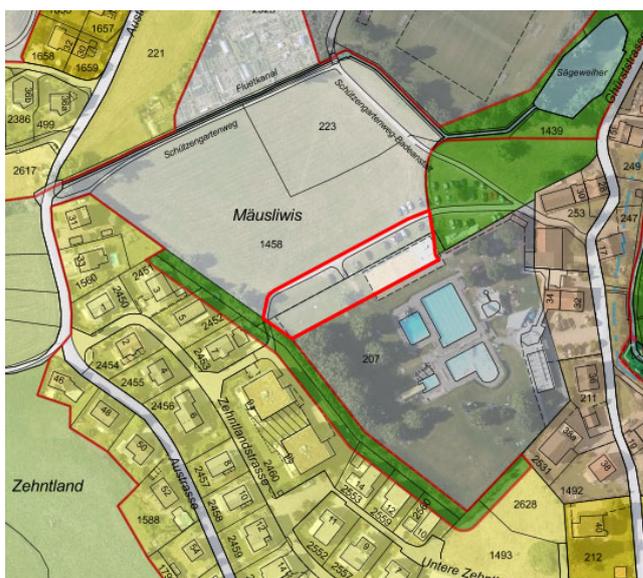


Abb. 19:
Zonenplan, Orthofoto
(Geoportal)

5.3.5 Arrondierungen

- Wohnzone: Bereich Rosenbühlstrasse

Im Sinne einer klar nachvollziehbaren Abgrenzung der Bauzone wird eine mit Büschen bewachsene Teilfläche von Parz. 1688 (Eigentum der Gemeinde), welche im rechtskräftigen Zonenplan als UeG gilt, der benachbarten W13.5 zugewiesen. Die Einzonung dieser Kleinst-

¹⁰ Art. 3 Abs. 4 RPG:

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

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

fläche von 70 m² berücksichtigt die bestehende Abgrenzung des Siedlungsgebiets gemäss kantonaalem Richtplan.

- Kernzone: Bereich Kirchstrasse Bichwil

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

- Wohn-Gewerbezone: Bereich Chäsistrasse Bichwil

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

- Wohn-Gewerbezone: Bereich Botsberg/Äsch

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

5.4 Weiteres

5.4.1 Intensiverholungszone

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

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

Die Zweckbezeichnung "Sport" findet bei den bestehenden Tennisanlagen Sonnenhof und Scheidweg/Sonnegg (Gemeindegrenze Flawil) Anwendung. "Tiergesundheit und Pferdesport" betrifft das seit 2004 bestehende Tiergesundheitszentrum HealthBalance AG im Gebiet Neu-hus.

5.4.2 Sondernutzungsplanpflicht

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

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

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

Nr. 1: Entwicklung von Orts- und Quartierzentren

Nrn. 2-6: Besondere Bauweise, Gestaltung von Bauten und Aussenräumen, Erschliessung

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

5.4.3 Verkehrsflächen

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Kantonsstrassen sowie die Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse als Verkehrsfläche ausgeschieden, während die Gemeindestrassen 3. Klasse¹¹ nur teilweise im Zonenplan berücksichtigt sind. Neu sind gemäss Weisung des Kantons auch die Gemeindestrassen dritter Klasse vollumfänglich der Verkehrsfläche zuzuweisen. Parallel zur Revision des Zonenplans erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des Strassenplans (vgl. Kap. 7). Dieser stimmt heute in einigen Fällen nicht mit der amtlichen Vermessung (AV-Daten) und dem Zonenplan überein. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden im Zonenplan sowohl alle Gemeindestrassen 3. Klasse mitberücksichtigt als auch die Differenzen zwischen bisherigem Strassenplan (bzw. Zonenplan) und amtlicher Vermessung behoben.

¹¹ Gemeindestrassen dritter Klasse dienen der übrigen Erschliessung sowie der Land- und der Forstwirtschaft. Sie stehen dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen (vgl. Art. 8 Abs. 3 StrG).

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

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

5.4.4 Wald

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



Abb. 20: Neu als Waldareal geltende Flächen (rote Umgrenzung) im Bereich Schorenriet (Geoportal):
a) Zonenplan (rechtskräftig) b) Orthofoto

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

5.4.5 Gewässerraum

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von sogenannten Gewässerräumen entlang von Fliessgewässern und Seen. Mit der Festlegung des Gewässerraumes soll der Raumbedarf der Gewässer gesichert werden, wobei Aspekte wie Ökologie, Hochwasserschutz und Zugänglichkeit eine Rolle spielen.

Der Kanton St.Gallen hat die Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume im neuen PBG an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung der Gewässerräume hat im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen (im Rahmennutzungsplan oder mittels Sondernutzungsplänen). Die Gemeinde Oberuzwil beabsichtigt, die Gewässerräume gesondert von der vorliegenden Zonenplanrevision über einen oder mehrere Sondernutzungspläne zeitnah festzulegen (Ausnahme: genehmigter Sondernutzungsplan "Fluetkanal und Sägeweiher", 14.04.2020; vgl. Kap. 5.2.3, Fussnote 5). Dabei ist nicht auszuschliessen, dass gleichzeitig geringfügige Anpassungen des Zonenplans (Uferbereich der Uze) notwendig sind. Die Gewässerraum-Ausscheidung erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen sowie der kantonalen Arbeitshilfe "Gewässerraum im Kanton St. Gallen".

6 Nachweise nach Art. 47 RPV

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

6.1 Vorgaben Bund

6.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

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

6.1.2 Planungen des Bundes

Den Sachplänen und Konzepten des Bundes wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Betroffen ist der Sachplan Fruchtfolgefächern. In diesem Zusammenhang wird im kommunalen Richtplan (Beschluss L 1.1) das Erfordernis einer umfassenden Interessenabwägung im Falle von zukünftigen Einzonungen von Entwicklungsgebieten (insbesondere Gebiet Morgen Ost) festgehalten (vgl. Kap. 3.4.1).

Ebenso werden die Bundesinventare berücksichtigt. Von Relevanz für die Gemeinde von Oberuzwil ist das Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung: Der Bettenauer Weiher inklusive das angrenzende Schorenriet (mit Flachmoor von regionaler Bedeutung) werden sowohl im Richtplan (L 4.1) als auch im Zonenplan (neue Schutzzone SaB NH, vgl. Kap. 5.2.3) planerisch berücksichtigt.

6.2 Vorgaben Kanton St.Gallen

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

6.2.1 Rolle Oberuzwils im funktionalen Raum, Regionale Abstimmung

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

Die vorliegende Planung ist mit den Nachbargemeinden im Rahmen einer Vernehmlassung abgesprochen (vgl. Kap. 0 Mitwirkung). Im Gegenzug ist in den letzten Monaten seitens der Gemeinden Oberbüren, Degersheim und Jonschwil eine Vernehmlassung ihrer Planungsinstrumente bei der Gemeinde Oberuzwil erfolgt.

6.2.2 Innenentwicklung

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

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

Ergänzend zu den Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung (z.B. Festlegung Sondernutzungsplanpflicht) sowie der Durchführung von Grundeigentümergegesprächen und Varianzverfahren (z.B. Studienauftrag) ist die Gemeinde bestrebt, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens (Mobilisierung der Bauzonenreserven) getroffen werden. Dazu sind die neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen anzuwenden. Die Gemeinde wird eine Frist für die Überbauung von Grundstücken festlegen oder diese vertraglich mit den Grundeigentümern regeln. Wenn diese Frist verstreicht, kann die Gemeinde Art. 9 PBG anwenden und das gesetzliche Kaufrecht ausüben. Dadurch greift die Gemeinde aktiv in die Bodenpolitik ein.

Die Gemeinde versteht den Innenentwicklungsprozess als Daueraufgabe. Dementsprechend sind die festgelegten raumordnungspolitischen Ziele und Massnahmen ständig auf ihre Zweckmässigkeit, den Stand der Umsetzung bzw. ihre Wirksamkeit zu prüfen. Folglich legt die

Gemeinde im kommunalen Richtplan fest, wie sie die getroffenen Massnahmen periodisch im Rahmen eines Controllings überprüft. Ein zentraler Aspekt ist dabei die jährliche Aktualisierung der Raum+-Daten (Monitoring). In einem Vierjahresrhythmus wird die Umsetzung und Wirksamkeit der Innenentwicklungsmassnahmen anhand der Indikatoren Bauzonenreserven, Einwohnerdichte und Beschäftigendichte evaluiert und in einem Kurzbericht festgehalten. Damit lässt sich unter anderem erkennen, ob Ergänzungen oder Anpassungen von Massnahmen gemäss der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen vorzunehmen sind.

6.2.3 Bauzonendimensionierung

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

a) Ausgangslage:

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

Massgebend für die Bauzonendimensionierung ist der sogenannte Kapazitätsindex. Dieser gibt die Auslastung des Zonenplans aufgrund der vorhandenen Einwohnerkapazität und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung an. Bei einem Kapazitätsindex grösser als -2% können Gemeinden grundsätzlich neue Bauzonen bezeichnen (einzozen), vorbehältlich des Nachweises zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie übergeordneter Vorgaben von Bund und Kanton. Gemeinden mit einem Kapazitätsindex kleiner als -6% verfügen über ein zu grosses Baugebiet und müssen Auszonungen vornehmen.



Gemäss dem durch den Kanton zur Verfügung gestellten Online-Tool „Bauzonendimensionierung“ (Stand: Sommer 2017) weist Oberuzwil einen Kapazitätsindex von 0.3% auf. Dieser Wert von > 0% bedeutet, dass der Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre auf den im rechtskräftigen Zonenplan ausgewiesenen Flächen nicht vollständig gedeckt werden kann.

b) Kapazität gemäss neuem Zonenplan:

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

Nachfolgend wird die Kapazitätsberechnung unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte (Einzonung von ca. 7'500 m² in die W13.5, Umzonung GI -> WG13.5 von ca. 8'050 m²), der weiteren beabsichtigten Umzonungen (vgl. Kap. 5.2) sowie der seit Sommer 2017 neu bebauten Grundstücke (bzw. rechtskräftige Baubewilligung) aufgeführt (vgl. auch Anhang 3).

	(bezogen auf Wohn-/Mischzonen):
Kapazität unbebaute Fläche:	637 Einwohner (vgl. nachfolgende Tabelle)
Kapazität bebaute Fläche:	231 Einwohner (4% ¹² d. besteh. Einwohner in Wohn-/Mischzonen) +53 Einwohner (Potenziale in Innenentwicklungsgebieten gemäss Strategie Siedlungsentwicklung nach innen)
Kapazität total:	920 Einwohner
Erwarteter Bevölkerungszuwachs:	809 Einwohner
Kapazitätsindex:	-1.9%

Der Kapazitätsindex von -1.9% ist knapp höher als der auf vorangehender Seite genannte Schwellenwert von -2.0% und bildet eine quantitative planerische Grundlage für die beabsichtigte Einzonung im Gebiet Morgen Nord.

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

¹² Der Anteil von 4% gilt als Pauschalwert für das Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen gemäss kantonalem Richtplan bzw. Bauzonendimensionierung (Online-Tool)

Zonenart		Dichtewert	Zonenplan rechtskräftig		Veränderung		Zonenplan neu	
			Fläche	Kapazität	Fläche	Kapazität	Fläche	Kapazität
alt	neu	E/ha	m ²	E	m ²	E	m ²	E
WE	W9.5	38	28'530	108	-10'606	-40	17'924	68
W2	W11.0	50	7'516	38	-498	-2	7'018	35
W3	W13.5	106	18'781	199	6'817	72	25'598	271
WG2	WG11.0	39	21'656	84	-3'647	-14	18'009	70
WG3	WG13.5	61	14'569	89	2'460	15	17'029	104
WG4	WG16.0	95	2'451	23	0	0	2'451	23
-	K12.5	49	0	0	2'634	13	2'634	13
K	K16.0	117	0	0	4'470	52	4'470	52
Dk2	-	50	3'483	17	-3'483	-17	0	0
Total			96'986	559	-3'833	68	93'153	637

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

6.2.4 Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete

Zur langfristigen Planung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde beantragte der Gemeinderat beim kantonalen Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) sowie der Regio Wil, die Bezeichnung des Gebiets Städeli als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet (WISG) im Sinne der kantonalen Standortförderung zu prüfen. Angestrebt wird eine Aufnahme in die Liste "Standortaufbereitung" (B-Standorte) gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S23, Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete). Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit vertretbarem Aufbereitungsaufwand eine Vermarktung des Industriestandorts Städeli vorgenommen werden kann. Sofern der Entscheid seitens des Kantons bzw. der Regio Wil positiv ausfällt, werden allfällig notwendige Schritte zur Aufbereitung des Standorts Städeli in einem Massnahmenplan festgehalten und terminiert.

6.2.5 Handlungsbedarf gemäss Raumkonzept SG

Im kant. Richtplan ist für den "urbanen Raum" wie auch für den Handlungsraum Wil (Agglomerationsperimeter) der planerische Handlungsbedarf anhand diverser Punkte aufgeführt. Wie bereits in Kap. 6.2.2 Innenentwicklung genannt ist die Gemeinde daran, Baulücken und weitere Innenentwicklungspotenziale zusammen mit Eigentümern und Investoren zu mobilisieren. Verdichtungen an gut erschlossenen Lagen wie z.B. das Gebiet Neugasse / Heerweiher bilden dabei einen Schwerpunkt, wobei Schutzaspekte (v.a. bauhistorisches Erbe

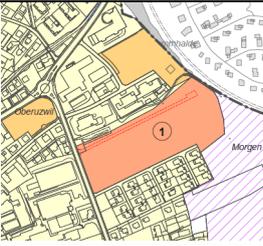
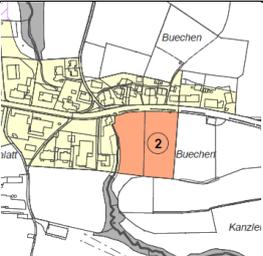
gemäss Schutzverordnung) wie auch die Aufwertung bestehender Freiräume mit öffentlichem Charakter mitberücksichtigt werden (vgl. komm. Richtplan). Ebenso ist das Gebiet Bahnhof zu nennen, welches für eine qualitativ hochstehende Bebauung mit Mischnutzung (WG) - im Sinne eines zu entwickelnden Bahnhofgebiets gemäss Raumkonzept Kt. SG - umgezont wird. Im Zentrumsgebiet gemäss komm. Richtplan wird das ansässige Gewerbe und damit die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gefördert. Ebenso werden Aussagen zur Gestaltung attraktiver und qualitativ hochwertiger Siedlungsränder gemacht.

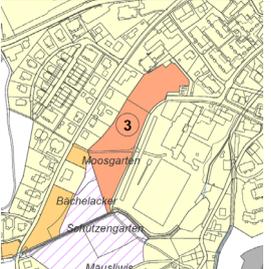
Soweit die Gemeinde darauf Einfluss nehmen kann, setzt sie sich für eine Optimierung der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein. Für den Fuss- und Veloverkehr besteht bereits ein gut ausgebautes Netz, das gemäss Richtplan punktuell ergänzt werden soll (z.B. Geh- und Radweg vom Gebiet Morgen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

6.2.6 Erschliessungsprogramm

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

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

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche in m ²	zeitlicher Horizont	Lokalisierung	Bemerkungen
1	Morgen Nord	W13.5	26'198	kurzfristig (0-5 Jahre)		als Basis für geplante Erschliessungsstrasse (rot gestrichelt) gilt bestehender Teilstrassenplan (1994) bzw. neuer Gesamtstrassenplan
2	Buechen Süd	WG13.5	9'288	langfristig (>10 Jahre)		

Nr.	Bezeichnung	Zone	Fläche in m ²	zeitlicher Horizont	Lokalisierung	Bemerkungen
3	Schützengarten West	OeBA	9'378	mittelfristig (5-10 Jahre)		
4	Primarschule Bichwil	OeBA	3'888	langfristig (>10 Jahre)		

Legende:

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

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

7 Gesamtstrassenplan

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

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

Gemäss Weisung des Kantons hat die Revision der Nutzungsplanung und des Gemeindestrassenplans inhaltlich und zeitlich koordiniert zu erfolgen, um themenübergreifend konsi-

stente und aktuelle Daten sicherzustellen. Eine zentrale Grundlage für diese Abstimmung bilden die ebenfalls aktualisierten AV-Daten (Stichwort PNF 2017, vgl. Kap. 5.4.4). Die Erarbeitung des vorliegenden Gesamtstrassenplans inklusive FWR erfolgte durch GEOINFO Vermessungen AG, Wil.

8 Waldfeststellung

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

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



Abb. 21: Orthofoto, Strassenplan, rechtskräftiger Zonenplan Oberuzwil/Uzwil (Geoportal)

9 Information und Mitwirkung

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

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

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

10 Vorprüfung

Die Planungsunterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) des Kantons St. Gallen zur Vorprüfung unterbreitet. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung (Bericht vom 14.11.2019), deren zentrale Punkte mit Vertretern des AREG besprochen worden ist (25.02.2020), haben sich verschiedene Änderungen an den Planungsunterlagen ergeben. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt:

- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen:
 - Einbezug der öffentlichen Gebiete (OeBA) und Arbeitsgebiete
 - Mitberücksichtigung des Themas Siedlungsbegrenzung
 - Nachweis der grundeigentümergebundenen Mobilisierung der Bauzonenreserven, u.a. Bezeichnung von Vertragsgebieten und Gebieten mit Kaufrecht (Tabelle + Plan)
 - Anpassung der Aussagen zu den Entwicklungsgebieten Neugasse/Heerweiher und Riggenschwil: stärkere Betonung der Erhaltungs-/Schutzaspekte
- Richtplan:
 - Ergänzung der archäologischen Schutzgebiete in der Karte, ebenso Differenzierung der Wanderwege nach ihrer Bedeutung (regional bzw. kommunal)
 - Riggenschwil: erhöhte gestalterische Anforderungen unter Berücksichtigung ortstypischer Qualitäten sowie Bezug kant. Denkmalpflege bei Erneuerungen der Bausubstanz
 - Morgen Nord: Pflicht zur Erschliessung mit Langsamverkehr via niveaugleichem Geh- und Radweg zum Bahnhof Uzwil (als Voraussetzung für Genehmigung der Einzonung in diesem Gebiet)
 - Städeli West: Hinweis auf Projektskizze zur Schaffung neuer Bushaltestelle im Sinne der angemessenen ÖV-Erschliessung als Voraussetzung für beabsichtigte Einzonung
 - Präzisierungen zu Siedlungserweiterungsgebieten, Siedlungsrandaufwertung, Freiraumgestaltung
 - Auftrag zur Erstellung eines kommunalen Mobilitätskonzepts bzw. zur Einforderung von Mobilitätskonzepten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen bei grösseren Arealen
- Erschliessungsprogramm:

Erarbeitung dieses Instruments als notwendiger Bestandteil der Ortsplanung
- Zonenplan (bzw. Planungsbericht):
 - Überprüfung bisheriger Mischzonenflächen, die aufgrund ihrer Nutzung neu als Wohnzonen vorgesehen sind, hinsichtlich ihrer Lärmvorbelastung (Basis: IGW ES II); auf dieser Grundlage punktuelle Anpassungen der Zonenzuweisung
 - Neueinzonungen Morgen Nord und Buechen Ost: Vermerk betreffend Pflicht zur Einhaltung der Planungswerte (Lärm)
 - Neueinzonung Morgen Nord: Ausscheidung Randstreifen, innerhalb dessen keine «Orte empfindlicher Nutzung» (NIS) erstellt werden dürfen
 - Riggenschwil: Überprüfung neuer Zonenzuweisung (aufgrund Wegfall Dk), generell Festlegung einer neuen Kernzone K12.5

- Neueinzonung Buechen Ost: Bauzonen-Abgrenzung relativ eng am baulichen Bestand; Festlegung Sondernutzungsplanpflicht, Absicht zum Abschluss planungsrechtlicher Vertrag bzgl. gestalterischer Aspekte (im Richtplan) sowie Vorliegen architektonisches Konzept (Mitberücksichtigung Ortsbildschutz und Lärmschutz) bei Genehmigungseingabe
- Gebiet Mäusliwis/Bächelacker: Verzicht auf Einzonung öffentlicher Flächen
- Baureglement:
 - Regelbaumasstabelle: Verzicht auf Gebäudeabstand, Masse für neue K12.5 (analog bisherige Dk2)

11 Verfahren

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

Der Gemeinderat hat die Dokumente der vorliegenden Ortsplanungsrevision, inklusive der behördenverbindliche Richtplan, am 24. August 2021 erlassen.

Die öffentliche Auflage des Rahmennutzungsplans, des Gesamtstrassenplans (inkl. FWR) und des Waldfeststellungsplans (Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzone) erfolgt während 30 Tagen vom 27. September bis zum 26. Oktober 2021.

Anhang

- 1) Regelbaumass-Tabelle: Vergleich rechtskräftiges (bisher) und neues Baureglement
- 2) Report Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf)
- 3) Flächenpotenzial (gemäss Aktualisierung Raum+)

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

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

¹ Nutzungsboni:

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

² Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).

³ Die Gebäude- bzw. Gesamthöhe darf insgesamt um 1,0 m erhöht werden, wenn ein gewerblich genutztes Geschoss dies erfordert.

⁴ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.0 m und gegenüber anderen Zonen um 1.0 m höher.

⁵ Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der W11.0 sinngemäss.

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

nicht kursiv: neue Formulierung

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

Gemeinde

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

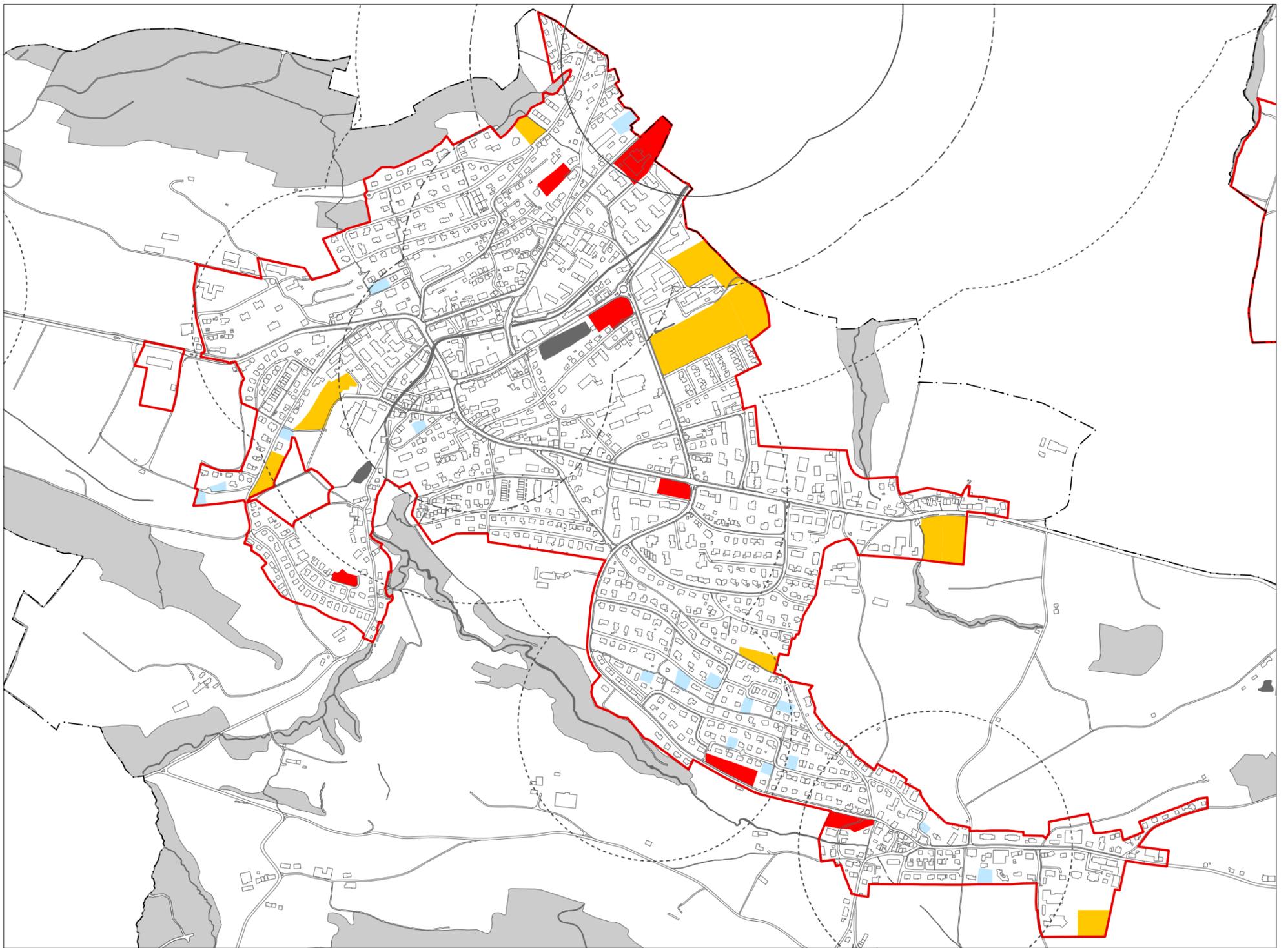
Bauzonendimensionierung Wohn- und Mischzonen (15-Jahres-Bedarf) gemäss St.Galler Modell

	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf	
Zonentyp	Bestand Unbebaute Fläche in m ²	Flächenveränderungen der unbebauten Fläche m ²	Relevanter Dichtewert E/ha
DK2	3'483	-3483	50
W2	7'516	-498	50
W3	18'781	6817	106
WE	28'530	-10606	38
WG2	21'656	-3647	39
WG3	14'569	2460	61
WG4	2'451	0	95
K2	0	2634	49
K3	0	4470	117

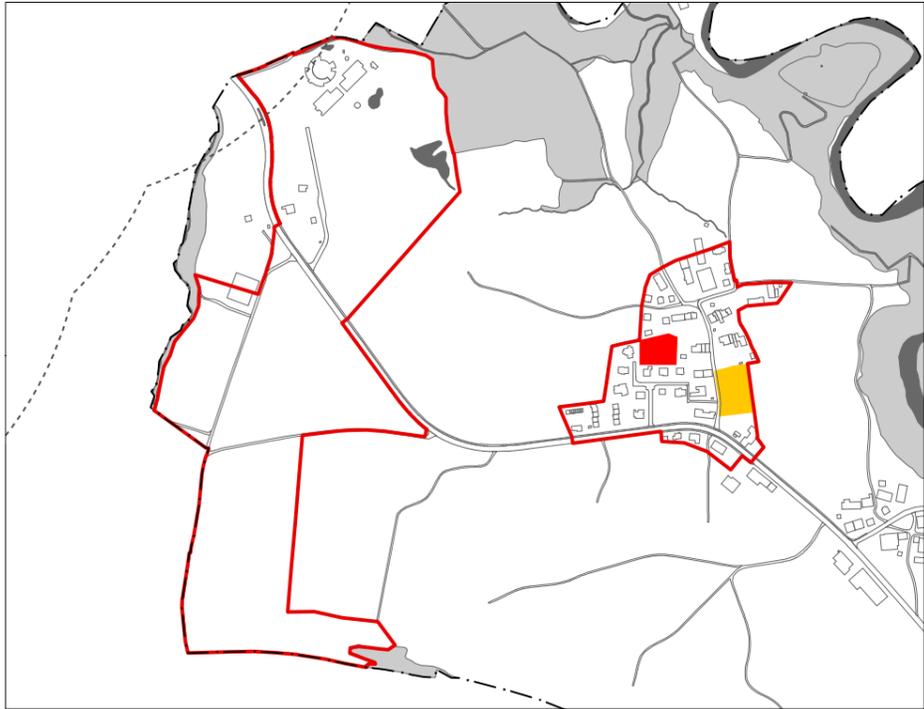
Kennwerte	Grundlagedaten	Zonenplanentwurf
Einwohnerkapazität auf unbebauten Flächen total (E)	559	637
Zusätzliche Einwohnerkapazität auf bebauten Flächen (E)	231	231
Zusätzliche Einwohnerkapazität in speziellen Potenzialen (E)	0	53
Einwohnerkapazität total (E)	790	920
Erwarteter Einwohnerzuwachs (E)	809	809
Dichte über alle Wohn- und Mischzonen (E/ha)	56.24	56.99
Kapazitätsindex	0.3 %	-1.9 %

Metadaten

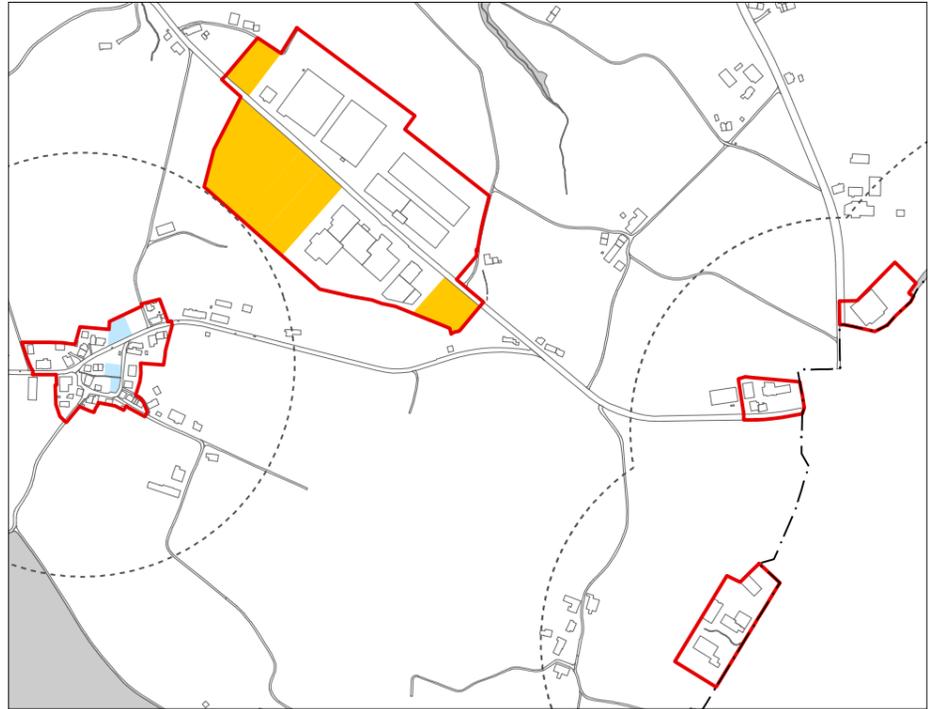
Stand Grundlagedaten: Raum+ 2017
 Kapazitätsberechnung erstellt durch: bauverwaltung@oberuzwil.ch



Ausschnitt Wilen / Neuhaus



Ausschnitt Riggenschwil / Städeli / Botsberg



Gemeinde Oberuzwil

23. September 2021

Flächenpotenzial (gemäss Aktualisierung Raum+)

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



Quellen:
 Amtliche Vermessung | 09.01.2020
 Zonenplan | Entwurf, Juni 2020
 Gebäude- und Wohnregister | 01.07.2017