

**Gemeinde Bütschwil**

---

**Ortsplanungsrevision**

**Phase Richtplanung**

# **Planungsbericht**

---

Herisau, 18. März 2011

3.116.3.002.00

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Stand der Ortsplanungsrevision	3
.1	Stand der Arbeiten	3
2	Entwicklungs- und Planungsziele	4
.1	Eckwerte der Ortsplanung	5
.1.1	Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendler	5
.1.2	Bestehende Nutzungsplanung	8
3	Konzeptbericht Richtplanung	10
4	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	11
5	Sachpläne des Bundes	12
6	Berücksichtigung kantonale Richtplanung	12
.1	Landschaft	12
.2	Siedlung	12
.3	Verkehr	13
.4	Ver- und Entsorgung	13
7	Einhaltung Umweltschutzgesetzgebung	14
.1	Lärmschutz	14
.2	Nicht-ionisierende Strahlung	14
.3	Luftbelastung	15
.4	Belastete Standorte	15
8	Naturgefahren	15
9	Kantonale Vorprüfung	15
	Information und Mitwirkung	16
	Anhang	17

## 1 Stand der Ortsplanungsrevision

### 1.1 Stand der Arbeiten

Die Revision der Ortsplanung geht in die dritte Arbeitsphase. Abgeschlossen sind die folgenden Arbeitsschritte:

- Grundlagenerarbeitung
- Leitbild / Planungsziele
- Strategie der Umsetzung
- Arbeitsrichtplan mit wichtigen räumlichen Dispositionen
- Stand der Erschliessung, Kapazitäten, Potenzialflächen
- Richtplan mit Handlungsbereichen
- Vorgehensstrategie für Baulandverflüssigung, für Auszonungen sowie Aufnahme von Potenzialflächen
- Prioritätenfestlegung für Änderungen am Zonenplan
- Kantonale Vorprüfung zur Richtplanung

Die nächste (dritte) Phase führte nach der kantonalen Vorprüfung ins **Informations- und Mitwirkungsverfahren**.

Nach den ersten zwei Ortsplanungsschritten und den Kontakten mit dem kantonalen AREG<sup>1</sup> hat der Gemeinderat beschlossen

- die **Richtplanung** umfassend durchzuführen;
- **Mitwirkung** und **Bevölkerungsinformation** sach- und stufengerecht zu praktizieren;
- das **Baureglement** momentan nicht in Revision zu ziehen
- und den **Zonenplan** mit einer oder zwei Serien von Teilzonenplänen partiell anzupassen. Auf eine **Total-Revision** der Nutzungsplanung wird momentan verzichtet. Nicht zuletzt soll auch die Entwicklung betreffend **Gemeindevereinigung** mit Ganterschwil abgewartet werden (Konsultativabstimmung fand am 26.9.2010 statt).

Bei der Richtplanung soll auf den bestehenden Grundlagen und auf dem Konsolidierungsstand im Gemeinderat aufgebaut werden. Strukturgebend wirken dabei das Leitbild mit den Planungszielen und die besonderen Akzentsetzungen des Gemeinderates nach der Grundlagen-Analyse.

---

<sup>1</sup> Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

---

## 2 Entwicklungs- und Planungsziele

Die Entwicklungs- und Planungsziele sind im Leitbild vom 4. September 2008 in konzentrierter Form, gegliedert nach Sachgebieten, zusammengefasst, siehe Anhang.

Sie fassen auf den folgenden Festlegungen:

- Der Gemeinderat geht von einem **moderaten Bevölkerungswachstum** aus. Er berücksichtigt die bisherige negative Bevölkerungsbilanz mit leicht abnehmendem Trend, setzt aber auf eine Stabilisierung und mittelfristig auf eine Trendumkehr mit einer geringen Bevölkerungszunahme. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass hierzu das **Arbeitsplatzangebot verbreitert**, die **Verkehrsgüte verbessert** und die **dichter überbaubaren Bauzonen entsprechend genutzt** werden müssen. Mit den bevorstehenden Massnahmen wie Taktverbesserungen im öffentlichen Verkehr, Bau der Umfahrungsstrasse, flankierende Massnahmen auf der Durchgangsstrasse sowie Entwicklungsplanung Lerchenfeld II und die Inangriffnahme der Überbauungen Hof, Kreuzrain, Innerfeld und Egg können Potenziale positiv ausgenützt werden.
- Der Gemeinderat legt viel Gewicht auf die Erhaltung und **Förderung der Arbeitszonen**. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Gebiete Lerchenfeld, Sägenbach, Hofäcker und Soor-Nord.
- In den Zielbereich der **Ausschöpfung bestehender Potenziale** gehört auch der Umgang mit den bestehenden Bauzonen. Der Gemeinderat ist willens, ungeeignete oder wenig geeignete Bauzonen wo möglich aus dem Zonenplan zu entfernen und bisher nicht verfügbare oder nicht handelbare Areale mit geeigneten Massnahmen zu "verflüssigen". Daraus geht auch hervor, dass für neue Bauzonen oder für "Aufzonungen" die Bauland-Liquidität vertraglich gesichert wird.
- Das für Bütschwil **beklemmende Fruchtfolgeflächen-Problem** ist nur schwierig zu lösen, dessen ist sich der Gemeinderat bewusst. Dennoch sind für Gebiete mit Standorteignung (insbesondere bei Arbeitszonen) die sehr strengen Massstäbe mit Total-Ausschluss zu lockern, vorab dort, wo feinzisellierte FFF-Verhältnisse vorherrschen oder FFF-Kompensationen nach Rekultivierungen möglich sind.

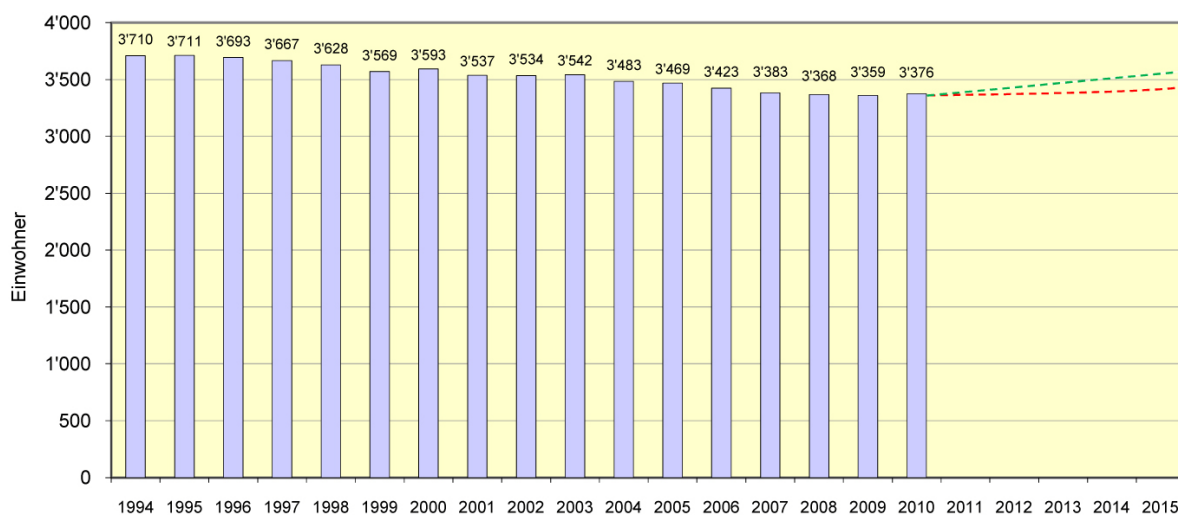
## 2.1 Eckwerte der Ortsplanung

### 2.1.1 Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendler

- Einwohner-Entwicklung

Jahr	Einwohner	Veränderungen	
		Absolut	[%]
01.01.1994	3'710		
01.01.1995	3'711	+1	0.0
01.01.1996	3'693	-18	-0.5
01.01.1997	3'667	-26	-0.7
01.01.1998	3'628	-39	-1.1
01.01.1999	3'569	-59	-1.6
01.01.2000	3'593	+24	+0.7
01.01.2001	3'537	-56	-1.6
01.01.2002	3'534	-3	-0.1
01.01.2003	3'542	+8	+0.2
01.01.2004	3'483	-59	-1.7
01.01.2005	3'469	-14	-0.4
01.01.2006	3'423	-46	-1.3
01.01.2007	3'383	-40	-1.2
01.01.2008	3'368	-15	-0.4
01.01.2009	3'359	-9	-0.3
01.01.2010	3'376	+17	+0.5
	<b>Mittelwert</b>	<b>-21</b>	<b>-0.6</b>

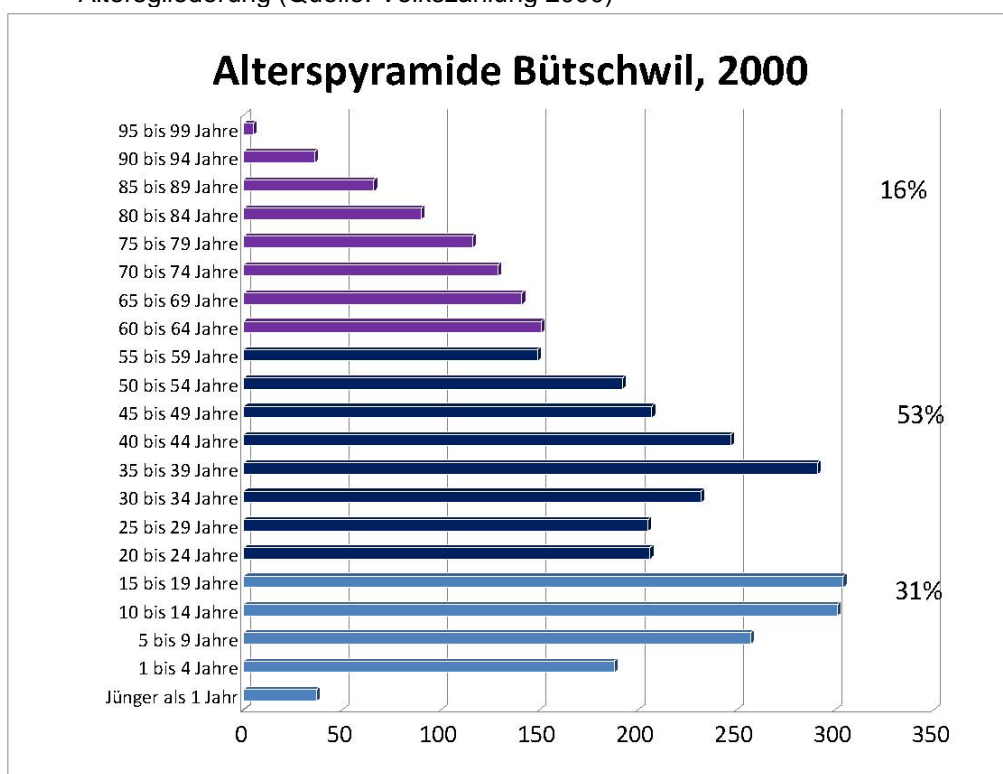
Ständige Wohnbevölkerung; 1994 – 2010 (Quelle: Einwohneramt)



- Kurzkomentar zur Bevölkerungsentwicklung:

Der Bevölkerungsrückgang der letzten zwei Jahrzehnte kann auf allgemeine Abwanderungsvorgänge im Toggenburg und speziell auf die Schliessung der Textilfabrik Soor zurückgeführt werden (definitive Schliessung im Jahr 1999). In der Hochblüte fanden alleine in diesem Grossbetrieb bis zu 700 Mitarbeiter eine Anstellung. Und dies zu Zeiten, als man noch Wohngemeinde und Arbeitsplatz versuchte zu verbinden. Diese Betriebsschliessung hatte einschneidende Konsequenzen, die während vielen Jahren spürbar blieben. Aktuell kann erfreulicherweise eine leichte Bevölkerungszunahme beobachtet werden.

- Altersgliederung (Quelle: Volkszählung 2000)



- Einwohnerverteilung Stand 1.1.2010

<b>Ortsteil<sup>2</sup></b>	<b>Einwohner</b>	<b>%</b>
Bütschwil Dorf	2445	72
Dietfurt mit Kengelbach	624	19
Grämigen und Lerchenfeld	264	8
weitere Gehöfte	43	1
<b>Total Einwohner</b>	<b>3376</b>	<b>100</b>

Einwohner ausserhalb Bauzone	760	
------------------------------	-----	--

- Betriebe Stand 2005 (Quelle: Betriebszählung 2005)

	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Sektor 1	90	34
Sektor 2	61	23
Sektor 3	113	43
<b>Total</b>	<b>264</b>	<b>100</b>

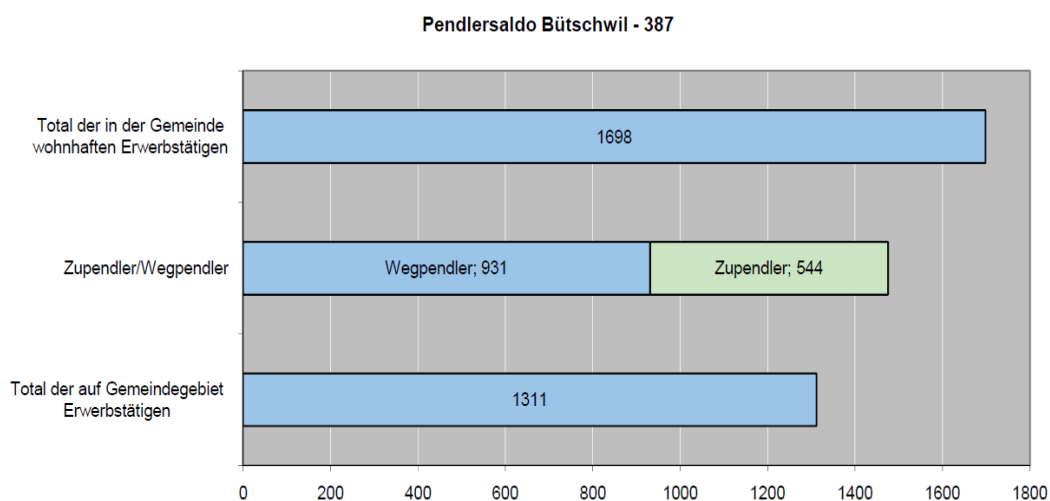
- Beschäftigte / Arbeitsplätze Stand 2005 (Quelle: Betriebszählung 2005)

	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
Sektor 1	211	14
Sektor 2	575	39
Sektor 3	706	47
<b>Total</b>	<b>1492</b>	<b>100</b>

---

<sup>2</sup> inkl. teilweise Aussengehöfte

- Pendlerbilanz (Quelle: Volkszählung 2000)



### 2.1.2 Bestehende Nutzungsplanung<sup>3</sup>

- Flächenbilanz:

<b>Total Bauzonen</b>	<b>108.07 ha</b>	<b>100 %</b>
Unüberbaute Bauzonen	15.93 ha	14.7 %
Überbaute Bauzonen	92.14 ha	85.3 %

- Kapazitäten:

	<b>E</b>	<b>A</b>	<b>S</b>
<b>Total Bauzonen</b>	<b>4937</b>	<b>2617</b>	<b>7555</b>
unüberbaute Bauzonen	675	399	1074
überbaute Bauzonen	4263	2218	6481

<sup>3</sup> Siehe auch Siedlungsflächen- / Kapazitätsberechnungen im Anhang



- Zonenmix

	ha	%
<b>Total Bauzonen</b>	<b>108.07</b>	<b>100</b>
Wohnzonen	29.74	28
Mischzonen	39.48	36
Arbeitszonen	25.06	23
öffentliche Bauten und Anlagen	13.79	13

- Analyse der unüberbauten Bauzonen

<b>Total unüberbaute Bauzonen</b>	<b>15.93 ha</b>	<b>100 %</b>
Zur Auszonung bezeichnete Bauzonen	3.33 ha	20.9 %
Zur Baulandmobilisierung bezeichnete Bauzonen	3.12 ha	19.6 %
Potenzialflächen innerhalb Bauzonen von hoher Bedeutung	1.50 ha	9.4 %
"Baulücken" ohne Massnahmen	7.98 ha	50.1 %

E = Einwohner

A = Arbeitsplätze

S = Siedlungseinheiten (E+A)

### 3 Konzeptbericht Richtplanung

Im regionalen Umfeld (der Gemeinden Mosnang, Ganterschwil, Oberhelfenschwil und Lütisburg) sieht sich Bütschwil als **regionales Subzentrum** (Sportzentrum, Schulen, Alters- und Pflegezentrum, private Dienste etc.)

Der Richtplan Bütschwil geht von der **Realisierung der Umfahrungsstrasse** aus. Er berücksichtigt die Funktionsänderung der Landstrasse (bisherige Kantonsstrasse) und den damit verbundenen flankierenden Massnahmen. Den Linien und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und den Langsamverkehrsbedingungen wird eine grössere Bedeutung zugemessen als bisher.

Dem **Dorf Bütschwil** wird – aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und der vorhandenen Potenzialflächen – die grösste Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Der **Ortsteil Dietfurt** wird als Folge der neu zu erstellenden Verkehrsanlagen (Umfahrungsstrassenanschlüsse) auf der Ostseite der Thur tangiert und entsprechend umgestaltet werden müssen.

**Kengelbach** und **Grämigen** behalten ihre relativ untergeordnete Bedeutung als gemischt-nutzbare Siedlungsgebiets-Fraktionen. **Lerchenfeld** wird neben Bütschwil und Dietfurt zu einem wichtigen Arbeitsschwerpunkt.

Die **bahnhofnahen Gebiete** wurden in die Verdichtungsbeurteilungen einbezogen und auf der Westseite der Bahnlinie im Richtplan umgesetzt. Vornutzungsdispositionen auf der Ostseite sind aus Gründen des kommenden Umfahrungsstrassenbaus noch nicht getroffen worden; zudem sind Fruchtfolgeflächen-Konflikte noch bestehend.

Im innerörtlichen Siedlungskonzept erlangen vier Areale, neben der bahnhofnahen Zone, eine bedeutende Rolle:

- **Türmli-Wiese** (zentraler Kernraum; "Mitte von Bütschwil")
- **St.Ottilien / Areal „Fust“** (Nachfolge-Nutzung im zentralen Kernraum)
- **Aufeld** (kernnahes Gebiet mit Verdichtungspotenzial)
- **St.Ottilien / Parz. Nr. 81/82** (Mischnutzungsgebiet / Wohngebiet)

Im Sinne der langfristigen Entwicklung sind die Potenzialgebiete **Bergstrasse** und **Kreuz** ausgeschieden worden. Sie schliessen lange bestehende Baulücken im Siedlungsgebiet. Im Gebiet Kreuz stehen schwere, im Gebiet Bergstrasse mittlere Fruchtfolgeflächen-Konflikte an. Sie sind kurzfristig nur teilweise (kleinräumig) lösbar. Dennoch arrondieren sie den Siedlungsraum langfristig in zweckmässiger Art.

Die räumliche Verbindung zwischen Material-Abbau und –Verarbeitung mit dem künftigen Abbau im **Gebiet Gmeinmerk** und der **Arbeitsstätte Sägenbach** wird den ideal gelegenen Industrie-Standort stärken und langfristig sichern.

---

## 4 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 4 RPG wurden in das Gemeinde-Leitbild „übersetzt“ und im Gemeinderichtplan konkretisiert.

Im **Sachbereich Landschaft/Natur** besteht in Bütschwil eine auf den neuesten Stand nachgeführte Schutzverordnung, welche auch die bundesrechtlich geschützten

- Auen
- Flach- und Übergangsmoore
- grossräumigen Lebensräume und
- das BLN-Gebiet des Thurlaufs

umfasst und damit in das kommunale Recht überführt.

Ferner besteht ein ökologisches Vernetzungskonzept nach ÖQV, das Ende 2010 die erste Sechsjahres-Periode abgeschlossen hat.

Im **Sachbereich Siedlung** findet das Bestreben nach wohnlichen Siedlungen für die Bevölkerung sowie nach guter Zuordnung von Arbeits- und Wohngebieten im kommunalen Richtplan seinen Niederschlag. Mit dem Umbau der Kantonsstrasse (Toggenburger-Achse) nach der Realisierung der Umfahrungsstrasse erlangen Rad- und Fusswege im Siedlungsgebiet auch als Teil des regionalen Netzes eine erhöhte Bedeutung. Entsprechende Vorhaben sind in der Massnahmen-Zusammenstellung zum Richtplan (Massnahmenblätter) enthalten.

Mit den Siedlungsdispositionen im Richtplan zur Verdichtung des Bauens in bahnhofnahen Gebieten und der schwergewichtigen Entwicklung nach innen (und den zugehörigen Instrumenten des Standes der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV und den Flächen- und Kapazitätsberechnungen) kann der Nachweis des haushälterischen Umgangs mit dem Boden erbracht werden.

Der Verpflichtung der „Durchgrünung der Quartiere“ wird mit der Richtplanstrategie, die Siedlungsentwicklung wo immer möglich mit den Instrumenten der Sondernutzungsplanung einzuleiten, nachgekommen.

Im **Sachbereich der Öffentlichen Bauten und Anlagen** ist eine der Zentralität entsprechende, gute Ausstattung zur Kenntnis zu nehmen. Von besonderer Bedeutung sind in Bütschwil – auch im regionalen Kontext – der Bildungsbereich, die Altersversorgung und Freizeit-/Erholungsanlagen. Entsprechende Entwicklungsmassnahmen sind im Teilbericht C enthalten.

---

## 5 Sachpläne des Bundes

Die folgenden Sachpläne des Bundes wurden konsultiert:

- Verkehr (Strasse und Schiene)
- Fruchtfolgeflächen
- Landschaftsschutzkonzept Schweiz (insbesondere Wasser, Lebensräume, intensiv genutzte Landschaften)
- Übertragungsleitungen
- Militär

Mehrheitlich bestehen konfliktfreie Verhältnisse – mit Ausnahme der **Fruchtfolgeflächen**, die wie mit Fingern ins (bestehende und z.T. auch neue) Siedlungsgebiet hinein greifen. An Konfliktlösungen wird gearbeitet. Noch wenig sachliche Tiefe wurde bei der Aufwertung des **Wasserraumes in der Landschaft** (Raum Thur) erreicht.

---

## 6 Berücksichtigung kantonale Richtplanung

### 6.1 Landschaft

Die Richtplanelemente **Wildtierkorridore** (Gebiet Sägenbach) sowie die **Gebiete mit lückigem Lebensraumverbund** sind Teil des ökologischen Vernetzungskonzeptes. Im Richtplan sind sie als Hinweise aufgeführt. Resultate der ersten 6-Jahresphase sind im Schlussbericht aufgezeigt. Das **Landschaftsschutzgebiet** Laufenwald-Lütisburg und der **Lebensraum für bedrohte Arten** entlang des Dietfurterbaches gehören auch zu den Festsetzungen der Gemeindefestsetzungsverordnung. Gleiches gilt für die **schützenswerte Industriebaute** in Dietfurt.

Auf das Thema der Fruchtfolgeflächen wurde oben hingewiesen.

### 6.2 Siedlung

Die Feststellung von Siedlungs-**Nutzungsreserven im Bahnhofbereich** ist mit Massnahmen in der entsprechenden Zusammenstellung (Baulandverflüssigung; Verdichtung) berücksichtigt. Die **Anschlussgleise**-Disposition im Gebiet Soor führte zu keinem Resultat im kommunalen Richtplan. Beim zu erschliessenden Industriegebiet handelt es sich um ein weitgehend überbautes Areal, ein ehemaliger Textilindustrie-

Standort, der mit einer breiten Branchenpalette und einer Vielzahl von Betrieben umgenutzt wurde. Die Nachfrage nach Industriegeleise-Erschliessung ist wirtschaftlich stark unterschwellig.

Die Abklärungen und Verhandlungen für ein **wirtschaftliches Schwerpunktgebiet** „Lerchenfeld“ (Bütschwil/Lütisburg; AREG, AfW) sind praktisch abgeschlossen. Die entsprechenden Areale sind im Gemeinderichtplan erfasst.

Der **Streusiedlungsgebietseintrag** bewirkte keine Richtplanmassnahmen auf kommunaler Stufe.

### 6.3 Verkehr

Die als Festsetzung im Richtplan enthaltene **Umfahrungsstrasse Bütschwil-Dietfurt** und die Folgeplanungsmassnahmen auf dem heutigen Staatsstrassennetz der Ortsdurchfahrten Bütschwil und Dietfurt sind auch Teil der kommunalen Richtplanung. Insbesondere im Siedungsgebiet Bütschwil und in Neudietfurt sind Rückbau- und Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu ergreifen.

Im **öffentlichen Verkehr** sind die Massnahmen der Aufwertung des Umsteigepunktes Bahnhof Bütschwil mit der Sanierung der Bahnstation (und ihres Umfeldes) abgeschlossen. Den Erschliessungsqualitätsanforderungen für neue Siedlungsgebiete und Bauzonen wird bei den Baugebietsdispositionen im kommunalen Richtplan weitestgehend entsprochen.

Mit dem Umbau der ehemaligen Staatsstrasse (nach Realisierung der Umfahrungsstrasse) wird dem Aspekt der Funktionskoordination des strassengebundenen öffentlichen Verkehrs mit dem Langsamverkehr (Haltestellen, Fuss- und Radwege, Pfortner, Querungen etc.) Rechnung getragen.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Die **Grundwasser-Reserven** im Gebiet Äuli und die **Material-Abbaugelände** Gmeinmerk, Heiterwald, Hätschbergwald und Chapf (gemäss kant. Richtplan) stellen mittel- und langfristige vorsorgliche Nutzungsdispositionen dar und werden im Gemeinderichtplan übernommen; für den raumplanerisch speziell relevanten, da siedlungsnahen Standort Gmeinmerk besteht bereits eine konkrete Abbauplanung auf der Ebene der Sondernutzungsplanung.

## 7 Einhaltung Umweltschutzgesetzgebung

### 7.1 Lärmschutz

Die Abklärungen im **Bereich Lärmschutz** wurden getroffen für die Immissionsquellen:

- Strassenlärm
- Bahnlärm
- Schiesslärm
- Gewerbelärm

Im **Strassenlärm** sind die nötigen Abklärungen gemacht worden für die Umfahrungsstrasse und die bestehenden Siedlungsgebiete im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung. Weitere Massnahmen drängen sich nicht auf.

Beim **Bahnlärm** wurden die Emissionen in den bahnhofnahen Siedlungsentwicklungsgebieten südlich der Bahnstation Bütschwil und im Gebiet „Kreuz“ untersucht. Mit Sondernutzungsplanungen ist im Einzonungsfall situationsgerecht zu reagieren. Neue Gewerbe-Industrie-Potenzialgebiete sind davon nicht betroffen.

Die **Schiesslärmproblematik**, ausgehend von der Schiessanlage „Bächli“, ist hinlänglich durch mehrere Gutachten zugunsten des Gemeinderates bekannt. Neue Baugebiete sind davon nicht übermässig betroffen. Die Konzentration und Regionalisierung der Anlagen sollte angestrebt werden. Eine gute, prüfenswerte Möglichkeit für eine unterirdische, regionale Anlage besteht im Abbaugbiet Gmeinwerk. Hier könnten Synergien mit dem Abbaubetrieb genutzt werden.

**Gewerbelärm-Immissionen** bestehender Betriebe und neuer Nutzungen auf lärmempfindliche Nachbarzonen sind aufgrund ihrer Lage und Nutzungszuweisungen nicht zu erwarten.

### 7.2 Nicht-ionisierende Strahlung

Die Abklärungen im Sachbereich **Nicht-ionisierende Strahlung** beschränkten sich auf die Hochspannungsübertragungsleitung (50/110 kV) westlich des Siedlungsgebietes und auf das Bahntrasse. Die Auswirkungen sind allgemein gering; im Gebiet Kreuzrain/Im Grund ist eine bestehende Bauzone betroffen, entlang der Bahnlinie im Lerchenfeld sowie nördlich und südlich des Bahnhofes Bütschwil zwei künftige, gemischnutzbare Baugebiete mit einem Abstand von rd. 12 m. Auch hier wird der Erlass von Sondernutzungsplänen erforderlich sein.

### 7.3 Luftbelastung

**Luftemissionen** von Einrichtungen und Anlagen, welche Relevanz auf die Siedlungsplanung aufweisen, sind keine festzustellen. Lokale Emitenten durch bestehende kleine Mastbetriebe betreffen nur altrechtliche Bauzonen. Nach „Ausquartierung“ des grössten Teils des Durchgangsverkehrs mit der Umfahrungsstrasse wird die Luftqualität in den beiden heute durchfahrenen Dörfern wesentlich besser werden.

### 7.4 Belastete Standorte

In den im Richtplan bezeichneten neuen Potenzialflächen und erweiterten Siedlungsgebiete sind keine belasteten Standorte zu verzeichnen (gemäss Kataster der belasteten Standorte).

---

## 8 Naturgefahren

Der Nachweis über die Einhaltung der Naturgefahren-Zonen steht noch aus. Aus den Sanierungsprojekten Dorfbach und Ottilienbach (Basis HQ 50) und aus punktuellen Naturgefahren-Untersuchungen bestehen für einzelne Siedlungsteile Anhaltspunkte, aber kein umfassendes Bild. Rutschgefahren können weitgehend ausgeschlossen werden; Wassergefahren, von den zahlreichen Bächen ausgehend, sind aber ernst zu nehmen. Die Naturgefahrenkarten werden Ende 2011 vorliegen. Für Neueinzonungen müssten in der Zwischenzeit punktuelle Naturgefahrenabklärungen vorgenommen werden.

---

## 9 Kantonale Vorprüfung

Der Richtplanentwurf wurde dem Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 29. März 2010 hat das AREG schriftlich Stellung genommen. Anlässlich einer Besprechung zwischen Gemeindepräsident, AREG-Vertreterinnen und Vertreter Ortsplanungsbüro wurde das Vorprüfungsergebnis gemeinsam erörtert. Des Weiteren wurde ein Augenschein im Gebiet Bergstrasse Nord durchgeführt. Die Gemeinde sieht vor, dieses Gebiet in einer ersten Etappe einzuzonen und einer Überbauung zuzuführen. Eine solche Einzonung konnte grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, wenn gewisse Bedingungen eingehalten sind. Dazu gehören ein Bedarfsnachweis mit aktuellen Kapazitätsabschätzungen zum Zonenplan sowie Anstrengungen in Richtung Auszonungsmassnahmen in unüberbauten Gebieten (wenn möglich eine flächenhälftige Kompensation der Einzonung Bergstrasse Nord).

Im Anschluss an die Sitzung mit dem AREG wurde die Bereinigung und Ergänzung des Richtplanes an die Hand genommen. Die Reaktion auf das Vorprüfungsergebnis kann der Matrix gemäss Anhang entnommen werden.

---

## 10 Information und Mitwirkung

Nach Diskussion und Abwägungen von diversen kommunalen Planungsinhalten im Gemeinderat und mit dem kantonalen AREG wurde die Information und Mitwirkung der Bevölkerung eingeleitet. Vom 16. September bis 31. Oktober wurde die Richtplanung der öffentlichen Bekanntmachung unterstellt. An zwei Abenden (21.9.10, 20.10.10) fanden Fragestunden statt (jeweils 17.00 bis 19.00 Uhr). Gemeindevertreter und der Ortsplaner standen für Erläuterungen zur Verfügung. Diese Möglichkeit der Kontaktnahme stiess leider auf sehr wenig Interesse. Trotz Presseberichten und Informationen wurde die Bedeutung der Richtplanung für die räumliche Gemeindeentwicklung wohl etwas verkannt.

Dem Gemeinderat Bütschwil wurden (nur) drei schriftliche Eingaben eingereicht. Diese zeugten von einer eingehenden Auseinandersetzung mit der Materie. Die Eingaben wurden am 11.11.2010 beraten und führten zu diversen Anpassungen am Richtplan. Die Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem Stand „öffentliche Bekanntmachung“ präsentiert sich wie folgt:

- Verzicht auf eine Auszonungsfläche im Industriegebiet Sägenbach
- Massnahme I3: Verzicht auf Verlegungseintrag betr. Trockenstandort T9
- Leichte Anpassung des Wildtierkorridoreintrages (kant. Richtplan; nur Hinweis)
- Massnahme I1: Prüfung einer unterirdischen, regionalen Schiessanlage im Gebiet Gmeinmerk (Abbaugelände)
- Planungsbericht: kurze Erläuterung zur Grafik Bevölkerungsentwicklung
- Massnahme S1: Ergänzung mit dem bereits im Gesamtplan eingetragenen Potenzialgebiet St. Ottilien / Parz. Nr. 81/82 (Eintrag im Detailplan zu den Massnahmen)
- Erweiterung des Potenzialgebietes Hofacker (Arbeitszone) im Gebiet zwischen Hofackerstrasse und Umfahrungsstrasse (falls Umfahrung realisiert und in der Folge Grundwasserschutzzone / Grünzone aufgehoben werden kann)
- Massnahme V1: Textliche Erwähnung, dass die Langenrainstrasse auch nach Realisierung der Umfahrungsstrasse die Verkehrsführung von Wil über die Hulftegg aufnehmen soll.
- Leitbild: Ergänzung betreffend Bedeutung / Förderung der Vereine (Rubrik Kultur).
- Aufgrund konkreter Bebauungsabsichten wird auf die ursprünglich anvisierte Auszonungsfläche (L3) im Gebiet Egg / Bürgerheimstrasse verzichtet.
- Im Rahmen der noch ausstehenden Zonenzuordnung der Parzelle Nr. 26 im Gebiet Platten (Rekursverfahren seit OP-Revision 1994) konnte mit der Grundeigentümerschaft und den involvierten kantonalen Ämtern (AREG, AFU) eine Einigung erzielt werden. Die Bauzone (WG3) wird sich auf jenen Teil der Parzelle beschränken, welcher ausserhalb der Grundwasserschutzzone S2 liegt. Im Zusammenhang mit dieser Einigung steht eine Einzonungsabsicht im Gebiet Hofacker, Parzelle Nr. 2 (WG3).



Hier besteht ebenfalls eine Grundwasserschutzzone, die aber im Zuge der Realisierung der Umfahrungsstrasse aufgehoben werden soll. Im Richtplan wurde der konsolidierte Einigungsvorschlag eingearbeitet.

Anderweitige Ideen und Vorschläge wurden eingehend geprüft, führten aber aus Gründen der fehlenden Richtplanrelevanz oder im Lichte der Interessenabwägung nicht zu einer Ergänzung der Richtplanung. Der Gemeinderat wird die Mitwirkung verdanken und den drei Vernehmlassungsteilnehmern eine Rückmeldung geben.

---

## **11 Anhang**

- Auswertungsmatrix zur Vorprüfung des Richtplanes
- Leitbild Bütschwil
- Siedlungsflächen / Kapazitätsberechnung Zonenplan (Stand 6.7.2010)

Richtplan Bütschwil

## Reaktion auf Vorprüfungsbericht AREG vom 29.3.2010

Anhang zum Planungsbericht

Änderungen / Ergänzungen (Z) Hinweise / Empfehlungen (H)	Z oder H	Reaktion / Bemerkung
Bericht: Abstimmung mit übergeordn. Instr.; Hinweis auf Gefahrenkartenumsetzung  Richtplan unterteilen / vervollständigen: - Siedlung - Landwirtschaft / Landschaft - Verkehr - Ver- und Entsorgung	Z	Bericht wurde ergänzt.  Neue Unterteilung wurde vorgenommen.
Widerspruch anvisiertes Wachstum / Prognosen BfS Bedarf für Einzonungen für Wohnen auf absehbare Zeit nicht gegeben; Flächentausch möglich	H	Trendwende bei Bevölkerungsentwicklung; Richtplan geht von moderatem Wachstum aus.  Einzonung Bergstrasse Nord kann anvisiert werden (zumindest flächenhälftige Rückzonungen)
Bauentwicklung um Bahnhof aus Sicht öV begrüssenswert; direkte Zugänge für Langsamverkehr wichtig	H	---
Bedarfsnachweis für alle Siedlungsentwicklungsgebiete Verbindungen auf Massnahmenblättern vollständig angeben	Z	Nachweise erst im Zusammenhang mit Zonierungsmassnahmen.  Verbindungen wurden ergänzt.
Empfehlung: auf Richtplan sämtliche Verbindungen bei den Gebieten angeben	H	Verbindungen wurden vervollständigt
S1 / S2: Umnutzungen / Verdichtungen zwingend anstreben Darstellung im Plan überprüfen (S2 auch bei S1?)	Z	Gebiet Türmliwiese ist bei S1 sowie S2 aufgeführt.
S3: FFF	H	Interessensabwägung bei konkreten Zonierungsmassnahmen

S4: Lerchenfeld, wirtschaftl. Schwerpunktgebiet	H	---
S5: teilweise FFF	H	Interessensabwägung bei konkreten Zonierungsmassnahmen
S6: Verdichtungen / Umnutzungen sinnvoll	H	---
S7: TZP und SNP erarbeitet, ev. Verzicht auf Richtplan-Eintrag	H	Eintrag wird belassen, Rechtsverfahren läuft.
S8: keine Einwände	H	---
S9: Verbindung zu V1 und V2; V2 fehlt; Unterlagen korrigieren / anpassen	Z	Korrigiert
Potenzialgebiet Chrüz: keine öV-Erschliessung, FFF -> keine Eignung für W/G	H	Wird belassen, Bushaltestelle in zweckmässiger Nähe
L1: Grundsätzlich nicht falsch, Belassung in ÜG wäre zweckmässig Grünzone südöstlich dieser Fläche: FFF, Absichten nach Fertigstellung Umfahrung?	H	Konsequenterweise werden die Lw-Zuweisungen belassen (Gesamtbilanz)
Prüfung, ob best. SNP als Hinweis in Plan	H	Verzicht
„Eckwerte setzen“ im Bereich N+L	Z	Bereits einige Planungen vorhanden, zeitgemässe Schutzverordnung, Vernetzungsprojekt (vgl. Planungsbericht)
Gebietsüberschneidung Siedl.-erweit. mit LS-Schutz kant. RP	H	Verzicht auf Intensiverholungszone entlang der Thur (Hühnerfarm)
Ergänzung Richtplan mit Schutzobjekten / Eckwerten Schutz (Konflikte zeigen, lösen)	Z	Ortsbildschutzgebiete sind eingetragen, aber keine Einzelobjekte
LEK und RP dem Kanton z.K. einreichen	Z	LEK existiert nicht -> dafür Vernetzungsprojekt ÖQV
I 2 Adventure-Park: Einschätzung erst nach Vorliegen Grundlagen / Grobkonzept	H	OK
LS1 / LS2: Thurraum für Erholungszwecke: Einschätzung nach Vorliegen konkreterer Angaben	H	OK
Naturgefahren: Abklärungen im Rahmen Baulanddeignung resp. bei Anpassungen der Nutzungsplanung	Z	Planungsbericht

Fuss- und Velowegnetz, öV: Koord. zwischen den Verkehrsmitteln aufzeigen; Zugänglichkeit Haltestellen / Schul- und Sportanlagen; Radroutennetz zwingend aufzeigen; Richtplan mit Kapitel Langsamverkehr ergänzen	Z	Velowege und Mountainbikerouten sind eingetragen  Neue Massnahmen V3
Umsteigepunkte MIV-öV: Massnahmenblatt fehlt	H	Massnahme V2
V4: Veloabstellplätze bei Bahn wichtiger als bei Bushaltestellen; dafür Zugänglichkeit und Querungen bedeutsam	H	Neu in Massnahme V2
Aufhebung Busbuchten im Zusammenhang Realisierung Umfahrung	H	Vgl. V2
Heutige öV-Erschliessung, Bahn und Bus	H	---
öV- Güteklassen: C für 300 m ab den drei Bahnstationen; D bis 500 m (Umkreis 800 m: praktisch ganzes Siedl.-gebiet erschlossen)	H	eingetragen
In Diskussion (ohne Unterstützung AöV): Verlängerung Buslinie Wattwil-Lichtensteig bis Bütschwil; Handlungsbedarf Abenderschliessung Oberhelfenschwil ab Dietfurt	H	---
Anschlussgeleise: Prüfgebiet Soor gemäss kant. RP	Z	kein Bedarf (vgl. Planungsbericht)
Betriebliche Massnahmen zum Thema Mobilität fehlen (z.B. PP-Bewirtsch. bei Betrieben, Standorte Veloabstellplätze, Mobility etc.) für Beeinflussung Verkehrsverhalten	H	Verzicht
Massnahmen V1/V4 (Bericht Teil B): keine Einwände	H	---
FFF: Bedarfsnachweis und Interessenabwägung notwendig; Bezeichnung „Ersatz FFF“ ändern in „Neue FFF“	Z	Legende angepasst
Intensiv-Lw-Zonen: Gesamtkonzept und Integration in RP notwendig (vgl. kant. RP V 12)	Z	Strategische Planung nicht notwendig, kein Bedarf (einzig Betrieb swissgenetics prüfen)
BLN-Gebiet: Interessenkonflikt mit Intensiv-Lw-Zone; Landschaftsschutz geht vor; Zone nicht möglich	Z	Verzicht auf Intensivherholungszone entlang der Thur (Hühnerfarm)
Gewässer: offene und eingedolte Gewässerläufe vollständig und gut sichtbar eintragen	Z	Sind eingetragen

(GN 10-Netz)		
Gewässerschutz: rechtskräftige GWS-Zone Äuli eintragen	Z	Ist eingetragen
Lärmschutz: keine Bemerkungen	H	---
Abbaugelände: „Engi“ oder „Gmeinmerk“ bezeichnet? Pot. Abbaugelände gemäss kant. RP beachten: Heiterwald, Gmeinmerk, Hätzbergwald, Chapf RP ergänzen (Standortsicherung)	Z	Namen bereinigt Gelände eingetragen Massnahme I3
Verdachtsflächen: Legende mit Signet, aber kein Planeintrag -> Verzicht auf Einträge, ev. Hinweis auf Kataster der belasteten Standorte (KbS)	H	korrigiert
NIS-Abstandslinie: Abstandslinie gilt nicht für eingezontes Gebiet („Ottilienbach“ korrigieren)	Z	korrigiert

## Gemeinde Bütschwil

---

# Leitbild

---

4.9.08 / 12.1.10 / 17.11.10 / B

3.116.3.002.01

---

## **Ingress**

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

ERR Raumplaner FSU SIA  
Kasernenstrasse 39  
9102 Herisau

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[herisau@err.ch](mailto:herisau@err.ch)  
Telefon +41(0)71 353 00 80  
Fax +41(0)71 353 00 81

## 1 Leitbild Bütschwil

Für die Planungsziele der Ortsplanungsrevision, ihrer Prioritäten und für die Massnahmenherleitung ist die Erfassung von Leitbildgedanken wichtig. **Hier wird das Fundament der Ortsplanungsrevision gelegt.**

Die Struktur, die wir nachstehend mit den Sachgebieten legen, ist nicht abschliessend, sondern eine methodische Arbeitshilfe. Den Sachgebieten geben wir zielführende Stichworte bei, die es erlauben, eine Auswahl der für die Zukunft wichtigen Inhalte zu finden.

### 1.1 Gemeinde-Entwicklung allgemein

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevölkerungsrückgang stoppen</li> <li>- Arbeitsplatzentwicklung</li> <li>- Bauzonenverflüssigung</li> <li>- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde</li> <li>- Wohnstandort- Marketing (aktiv; Kooperation aller Interessierten, Zeigen der verfügbaren Areale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifikation des Bürgers mit Gde.</li> <li>- Information und Beteiligung</li> <li>- "Bild nach aussen"</li> <li>- "Bild nach innen"</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jugend im Dorf behalten</li> <li>- Jugendbeteiligung</li> <li>- Bildungsmarketing</li> <li>- Arbeitsgruppen-Einsatz für div. Anliegen</li> </ul>	

### 1.2 Wirtschaft, Landwirtschaft, Forstwirtschaft

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produktions- u. Dienstleistungsbetriebe erhalten und pflegen</li> <li>- Arbeitsplatzentwicklung durch Nischen-Betriebe</li> <li>- Arbeitsplatzintensive Betriebe vor Lagerhallen</li> <li>- Gewerbe-/Dienstleistungs-betriebe aufwerten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde</li> <li>- Kompetente Beratung von Interessenten und Niederlassungswilligen (Funktion eines Gemeinde-Guides?)</li> <li>- Arbeitgeber-Kontakte periodisch, Tage der offenen Türe etc.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fruchtfolgefleichen erhalten, abtauschen und neu bezeichnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldwirtschaft auch als Energieproduzent einsetzen</li> </ul>



**1.3 Versorgung und Entsorgung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenarbeit aller Versorgerbetriebe</li> <li>- Liberalisierungsentwicklung beobachten</li> <li>- Energiespar-Kampagne starten</li> <li>- Erneuerbare Energien fördern</li> <li>- Wärmedämm-Motivation erhöhen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informations-Transparenz schaffen</li> <li>- Solar-Energie fördern</li> <li>- Bioabfall-Verwertung, Kompogas-Abgabe</li> <li>- Holz als Energieträger fördern</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beratungskompetenz Gemeinde-Bauamt hochhalten</li> </ul>

**1.4 Verkehr**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfahrungsstrasse realisieren</li> <li>- Langsamverkehrskonzept / Verkehrsberuhigung für Quartiere</li> <li>- Ortseingänge Verkehrsberuhigung</li> <li>- Ortsdurchfahrten Bü und Di gestalten</li> <li>- Strassenraum-Bepflanzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsteigepunkt Bahn/Bus aufwerten</li> <li>- Fuss- und Radwege vervollständigen und verkehrssicher machen (soweit finanzierbar)</li> <li>- Verkehrsinseln und Strassenübergänge gezielt einsetzen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilitäts-Management einsetzen</li> </ul>	

**1.5 Umwelt**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitätsverbesserung Gewässerschutzzonen (Bepflanzungen)</li> <li>- Emitenten vermindern od. Immissionen beseitigen (Verkehr, flankierend oder nachgeordnet Umfahrungsstrasse; Schiesslärm-Minimierung )</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vernetzungskonzept-Bewirtschaftung (Nutzen aus VNK optimieren)</li> <li>- Sensibilisierung der Bevölkerung/Landwirte für Umweltfragen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infodienst für Gemeinde-Umweltbelange</li> </ul>	

**1.6 Soziales**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behindertengerechte Wege und Anlagen</li> <li>- Aktuelles Infokzept erstellen</li> <li>- Jugendkonzept entwerfen</li> </ul>	
--	--

**1.7 Gesundheit**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristiges Alterskonzept</li> <li>- Ausbau des Spitexdienstes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung Freiwilligenarbeit</li> <li>- Konzept "Wohnen im Alter" umsetzen</li> </ul>
--	--

**1.8 Bildung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristiges Schulraumkonzept</li> <li>- Erwachsenenbildungsangebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrationsleitbild</li> </ul>
--	--

**1.9 Freizeit/Erholung/Sport**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung Wanderwege und Sportparcours</li> <li>- Schaffung einer modernen Sportinfrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereitstellung "trendiger" Sportanlagen</li> <li>- Unterstützung Freiwilligenarbeit</li> </ul>
---	---

**1.10 Kultur**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbeschriftung Strassenraum/Bahnhof</li> <li>- Corporate Identity</li> <li>- Multikulturelle Anlässe (Integration)</li> <li>- Kulturanlässe periodisch (Identifikation)</li> <li>- Vereinsleben fördern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschichtliches Erbe: Anpassung der SV und Info-Tätigkeit in Bevölkerung</li> </ul>
---	--

**1.11 Planung / Bau / räumliche Entwicklung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgewogenes Baulandangebot</li> <li>- Baulandmobilisierung</li> <li>- Siedlungsrichtplan für längerfristige Entwicklung</li> <li>- Programm der öffentlichen Bauten und Anlagen neu erstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbildschutz neu definieren</li> <li>- Aktive Bodenpolitik</li> <li>- Gestalterische Massnahmen zur Lebensqualitätsverbesserung im Hauptstrassenraum</li> <li>- Dorfbilder erhalten – Dorfkerne gestalten</li> </ul>
--	---

**1.12 Verwaltung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interaktiver Internet-Auftritt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinde-Info-Blatt ? Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>
--	---

**1.13 Finanzen**

- NFA → Autonomie stärken, möglichst hohen Nutzen ziehen	
--	--

---

**2 Übersetzung des Leitbildes in räumliche Dispositionen und schriftliche Instrumente**

2.1 Leitbildformulierungen in Planung übertragen: **erfolgt**

2.2 Planungsgrundlagen / Arbeitsrichtplan / Information: **erfolgt**

2.3 Zonenplanentwurf und -behandlung **(pendent)**

2.4 Baureglementsentwurf und -behandlung **(sistiert)**

# SIEDLUNGSFLÄCHEN / KAPAZITÄTSBERECHNUNG; NCB9BD@B

Gemeinde: Bütschwil  
Kanton: St.Gallen

Plan:  
Plandatum:  
Berechnungsdatum:

Zonenplan Bütschwil  
116.3.002.02  
6. Juli 2010

*kursiv: Schätzung*

Nutzungszone	NSF [ha]	NSF [ha]	VF [%]	AZ [1]	AG [1]	BGF/ E;A [m <sup>2</sup> ]	E / A		VF [ha]	NBF [ha]	Bauzone Total			unüberbaute Bauzone							
							[E]	[A]			SE	E	A	VF [ha]	NBF [ha]	BGF [ha]	SE	E	A		
<b>W2</b> Wohnzone 22.32			6	0.40	0.70	50	9.5	0.5	1.34	20.98	5.88	1'175	1'116	59							
davon unüberbaut		3.13	6	0.40	0.70	50	9.5	0.5							0.19	2.94	0.82	165	156	8	
<b>W3</b> Wohnzone 7.42			6	0.60	0.80	45	9.5	0.5	0.45	6.98	3.35	744	707	37							
davon unüberbaut		1.74	6	0.60	0.80	45	9.5	0.5							0.10	1.63	0.78	174	166	9	
<b>WG2</b> Wohn-Gewerbezone	9.97		6	0.45	0.80	50	7	3	0.60	9.37	3.37	675	472	202							
davon unüberbaut		0.97	6	0.45	0.80	50	7	3							0.06	0.91	0.33	66	46	20	
<b>WG3</b> Wohn-Gewerbezone	10.34		6	0.65	0.80	50	7	3	0.62	9.72	5.05	1'011	707	303							
davon unüberbaut		1.76	6	0.65	0.80	50	7	3							0.11	1.66	0.86	172	121	52	
<b>K2</b> Kernzone	2.76		6	0.60	0.80	50	7	3	0.17	2.59	1.24	249	174	75							
davon unüberbaut		0.09	6	0.60	0.80	50	7	3							0.01	0.09	0.04	8	6	3	
<b>K3</b> Kernzone	16.41		6	0.80	0.80	45	7	3	0.98	15.42	9.87	2'193	1'535	658							
davon unüberbaut		1.46	6	0.80	0.80	45	7	3							0.09	1.37	0.88	195	137	59	
<b>GI</b> Gewerbe-Industriezone	12.39		6	0.80	0.80	100	2	8	0.74	11.65	7.46	746	149	596							
davon unüberbaut		2.43	6	0.80	0.80	100	2	8							0.15	2.28	1.46	146	29	117	
<b>I</b> Industriezone	12.67		6	0.80	0.80	100	1	9	0.76	11.91	7.62	762	76	686							
davon unüberbaut		2.45	6	0.80	0.80	100	1	9							0.15	2.30	1.47	147	15	132	
<b>1. Subtotal</b>	<b>94.28</b>	<b>14.02</b>							<b>5.66</b>	<b>88.62</b>	<b>43.84</b>	<b>7'554</b>	<b>4'938</b>	<b>2'617</b>	<b>0.84</b>	<b>13.18</b>	<b>6.65</b>	<b>1'074</b>	<b>675</b>	<b>399</b>	
<b>Oe BA</b> Öffentliche B + A	13.79		5						0.69	13.10	0.00		20	60							
davon unüberbaut		1.85	5												0.09	1.76	0.00				
<b>2. Subtotal</b>	<b>13.79</b>	<b>1.85</b>							<b>0.69</b>	<b>13.10</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>60</b>	<b>0.09</b>	<b>1.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>108.07</b>	<b>15.87</b>							<b>6.35</b>	<b>101.72</b>	<b>43.84</b>	<b>7'554</b>	<b>4'958</b>	<b>2'677</b>	<b>0.93</b>	<b>14.94</b>	<b>6.65</b>	<b>1'074</b>	<b>675</b>	<b>399</b>	

<b>NSF</b>	Nettosiedlungsfläche	<b>AG</b>	Ausbaugrad	<b>SE</b>	Siedlungseinheiten E + A
<b>VF</b>	Verkehrsfläche	<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>E</b>	Einwohner
<b>NBF</b>	Nettobaufläche			<b>A</b>	Arbeitsplätze
<b>AZ</b>	Ausnutzungsziffer				