

Öffentliche Auflage Sondernutzungsplan Büelwisen

Nach den verschiedenen Mitwirkungen, zuletzt vom 3. Oktober bis 20. Oktober 2025, hat der Gemeinderat den Sondernutzungsplan/Baulinienplan Büelwisen an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2025 seinen Erlass vom 24. September 2025 bestätigt.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Sondernutzungsplan/Baulinienplan Büelwisen vom 18. August bis 17. September 2025 haben sich aus Sicht des Gemeinderats sinnvolle Änderungen gegenüber dem aufgelegten Plan ergeben, welche den Rat zur Änderungsmitwirkung vom 3. Oktober bis 20. Oktober 2025 veranlasst haben.

Der Gemeinderat Niederbüren plant im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine Anpassung der bestehenden Verhältnisse im Quartier Büelwisen. Heute bestehen im Quartier zwei Überbauungspläne aus den Jahren 1981 bzw. 1989, welche beide eine ortsbaulich angepasste Überbauung mit Wohnhäusern zum Ziel haben und beide auf der damals gültigen Rechtsgrundlage erstellt wurden. Da diese Grundlage bis heute mehrmals geändert wurde, besteht eine entsprechende Rechtsunsicherheit, die sich negativ auf die ortsbauliche Qualität des Quartiers auswirken könnte. Der Gemeinderat beabsichtigt, diese Unsicherheit durch die Aufhebung der Überbauungspläne zu beseitigen, aber mit dem vorliegenden Baulinienplan den bestehenden Quartiercharakter im Büelwisen zu erhalten.

Aus zwei Mitwirkungen im Mai 2023 und Oktober 2023 wurde von der Mehrheit der Quartierbevölkerung klar der Wunsch geäußert, dass die aktuell erhöhten Strassenabstände weiter gelten sollen. Für den Erhalt der erhöhten Strassenabstände wurde der neue Sondernutzungsplan (SNP) «Büelwisen» zwecks Baulinie erstellt. Dieser überführt die bestehenden Baulinien aus den rechtskräftigen Überbauungsplänen unverändert in einen neuen SNP und sichert diese entsprechend. Im Zusammenhang mit der Mitwirkung mit Planaufgabe vom 18. August 2025 bis 17. September 2025 hat der Gemeinderat nun festgestellt, dass die eingezeichneten Baulinien korrekt dem aktuellen Plan gemäss Geoportal entsprechen, welcher in den Jahren 2003 bis 2008 eingepflegt worden ist. Da die ursprünglichen Pläne zwar die Vermassungen enthielten, jedoch nicht linientreu waren, haben sich bei der damaligen Datenübernahme Diskrepanzen bei der Linienführung ergeben, so dass diese teilweise nicht mit den angegebenen Massen übereinstimmen.

Die meisten Strassenabstände (Baulinien) sind auf den ursprünglichen Plänen mit 5 m vermasset. Nun gibt es einige mit 5.50 m und grösser und einige mit geringeren Distanzen von 3 m und 4 m. Der Gemeinderat hat sich aufgrund der besseren Überschaubarkeit dazu entschieden, sich an das "Grundmass" von 5 m zu halten. Dies bedeutet, dass die höheren Masse auf 5 m reduziert werden, jedoch die geringeren Masse beibehalten werden, damit niemand benachteiligt wird.

Der nun aufgelegte Plan wird mit den korrekten Linien mit richtigen Massen dargestellt. Der Gemeinderat hat diesen an seiner Sitzung vom 24. September 2025 erlassen. In der darauffolgenden Mitwirkung hat sich ein Eigentümer-Ehepaar schriftlich dazu geäußert. Sie bemängelt die Reduktion von teilweise 5.5 m auf 5 m an der Vorderen und Hinteren Büelstrasse sowie von 9 m auf 5 m an der Vorderen Büelstrasse 5 a - c und Hinteren Büelstrasse 1, 3, 5, 7, 9.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2025 die Situation nochmals eingehend diskutiert. Er bleibt bei seiner Entscheidung und hält damit am Baulinienplan gemäss 2. Mitwirkung fest. Nach Ansicht des Gemeinderats können so Diskrepanzen bei Baubewilligungen der vergangenen Jahre, bei welchen die Baulinien überschritten wurden, grossmehrheitlich getilgt werden. Von aktuell 18 Liegenschaften (rund 25 % der Liegenschaften Büelwisen), die die Baulinie überschreiten, werden nach in Kraft treten dieses Baulinienplans lediglich noch 4 Anbauten die Baulinie leicht überschreiten. Die Tatsache, dass so viele Ausnahmegewilligungen gewährt wurden, zeigt auch auf, dass die Baulinien im aktuellen Plan offensichtlich zu gross bemessen wurden. Die Gefahr, dass das Quartier mit der geringfügigen Reduktion der Baulinien seinen, durch die Mehrheit der Eigentümer gewünschten, Charakter verliert, besteht nach Ansicht des Gemeinderats nicht.

Dafür sind im neuen Baureglement weitere Hürden in dieser Quartierzone W9.5 wie grosser Grenzabstand von 8 m, Gebäude-Gesamthöhe von 9.5 m, Gebäudehöhe von 6.5 m, Gebäudelänge von 18 m, Grünflächenziffer von 0.4 sowie die Einordnungspflicht enthalten, also restriktivere Vorgaben als in allen anderen Ortsteilen. Dieser neue Baulinienplan mit Ersatz der bestehenden Überbauungspläne tritt erst in Kraft, wenn die neuen Ortsplanungsinstrumenten wie Zonenplan und Baureglement in Kraft getreten sind.

Nachstehende Dokumente sind Gegenstand der öffentlichen Auflage:

- Sondernutzungsplan Büelwisen 1:000 mit Baulinie gemäss Art. 29 ff. PBG
- Informationsplan Büelwisen 1:1000
- Planungsbericht zum Sondernutzungsplan

Weiteres Vorgehen:

- Behandlung allfälliger Einsprachen durch den Gemeinderat
- Versand zur Genehmigung an den Kanton
- In Kraftsetzung nach Genehmigung der Ortsplanungsinstrumente Baureglement und Zonenplan

Öffentliche Auflage Sondernutzungsplan Büelwisen

Der Erlass liegt in Anwendung von Art. 41 PBG während 30 Tagen, vom **Freitag, 7. November 2025 bis Montag, 8. Dezember 2025**, im Gemeindehaus, Gossauerstrasse 5, 9246 Niederbüren, öffentlich auf. Die Unterlagen können auf der Webseite www.niederbueren.ch - Politik - öffentliche Auflagen eingesehen und heruntergeladen werden. Es werden keine persönlichen Anzeigen versandt.

Rechtsmittel

Innert der Auflagefrist kann gegen den Sondernutzungsplan Büelwisen beim Gemeinderat, Gossauerstrasse 5, 9246 Niederbüren, Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache berechtigt ist, wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse dartun kann (Art. 152 ff. PBG und Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Einsprache ist schriftlich einzureichen und hat einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung zu enthalten (Art. 48 Abs. 1 VRP).

Gemeinderat Niederbüren