



niederbüren

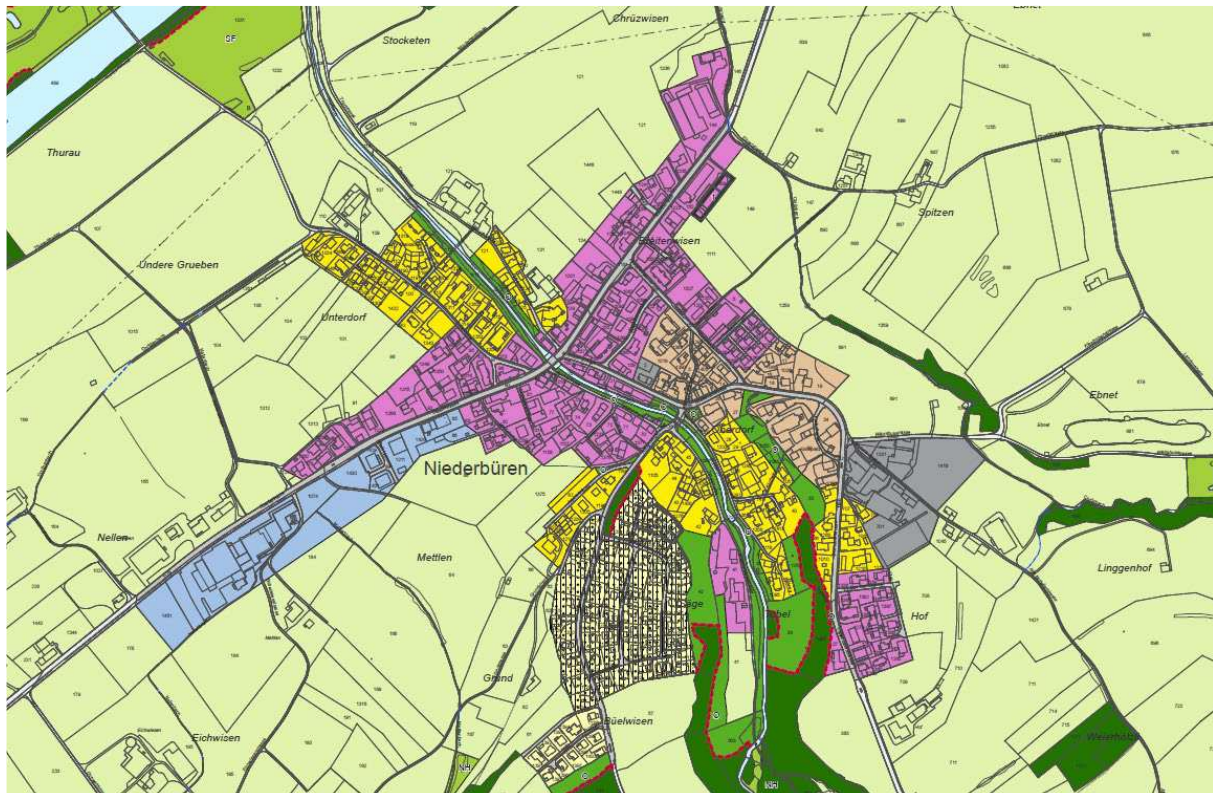
PROJEKT NR. 090.3.003

RAHMENNUTZUNGSPLANUNG

REVISION DER ORTSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT

18. OKTOBER 2024 / 14. NOVEMBER 2025



Titelbild: Ausschnitt Zonenplan

Quelle: Eigene Darstellung | November 2025

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
1.1	ANLASS DER PLANUNG	5
1.2	VORGEHEN	5
1.3	BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG	6
1.4	ZWEITER NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ	6
1.5	DRITTER NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ	6
2	ZIEL DER ORTSPLANUNG	6
3	BAUZONENKAPAZITÄT UND -BEDARF	7
3.1	BAUZONENKAPAZITÄT	7
3.2	BAUZONENBEDARF	8
3.3	SCHLUSSFOLGERUNG	9
4	KOMMUNALER RICHTPLAN	9
4.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN	9
4.2	LANGFRISTIGE SIEDLUNGSERWEITERUNG	10
4.3	SIEDLUNGSÖKOLOGIE	11
5	ÜBERPRÜFUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE	11
5.1	ÜBERBAUUNGSPLAN OBERDORF	12
5.2	ÜBERBAUUNGSPLAN GRUND – BÜHLWIESEN	13
5.3	ÜBERBAUUNGSPLAN VORDERE BÜELSTRASSE	14
5.4	ÜBERBAUUNGSPLAN STEINACKER	15
5.5	GEWÄSSERABSTANDSLINIENPLAN DORFBACH	16
6	BAUREGLEMENT	18
6.1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	18
6.2	RAUMPLANUNG	19
6.3	ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG	21
6.4	ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN	21
6.5	VERFAHREN UND VOLLZUG	23
6.6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
7	ZONENPLAN	24
7.1	ABSTIMMUNG AUF DAS PLANUNGS- UND BAUGESETZ	24
7.2	NEUZUORDNUNG WOHN- UND MISCHNUTZUNG	24
7.3	OPTIMIERUNG BAUZONENABGRENZUNG	27
7.4	UMZONUNG ABWASSERREINIGUNGSANLAGE	29
7.5	AUFZONUNG SORNPARK	30
7.6	QUARTIER BÜELWIESEN	30
7.7	GEBIETE MIT EINORDNUNGSPFLICHT	31



7.8	UMZONUNG INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE SORNTAL	32
7.9	WALD	32
7.10	VERKEHRSFLÄCHE	33
7.11	GRENZBEREINIGUNGEN / KANZLEIMUTATIONEN	34
7.12	AUFHEBUNG DES BISHERIGEN ZONENPLANS	34
7.13	FLÄCHENBILANZ	34
7.14	ZONENPLANKAPAZITÄT	34
8	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	34
9	NACHWEISE	34
9.1	VORGABEN BUND	34
9.2	VORGABEN KANTON ST.GALLEN	36
10	INTERESSENSABWÄGUNG	38
10.1	ERMITTLUNG DER INTERESSEN	39
10.2	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN BETREFFEND DER BAUZONENABTAUSCH AUSTRASSE	40
10.3	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DER BAUZONENABTAUSCH GRUNDSTRASSE	41
10.4	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN BETREFFEND DER UMZONUNG INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE SORNTAL	42
10.5	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DIE EINFÜHRUNG DES GROSSEN GRENZABSTANDES	43
10.6	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DIE EINFÜHRUNG DER ÖKOLOGISCHEN GESTALTUNG	44
10.7	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DIE EINFÜHRUNG DER UMGEBUNGSGESTALTUNG	45
11	VORPRÜFUNG	46
12	INFORMATION UND MITWIRKUNG	48
13	ERLASS GEMEINDERAT	48
14	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	48
14.1	EINSPRACHEVERFAHREN	48
15	ÄNDERUNGSAUFLAGE	48
15.1	ERLASS GEMEINDERAT (ÄNDERUNGSAUFLAGE)	49
15.2	INFORMATION UND MITWIRKUNG (ÄNDERUNGSAUFLAGE)	49
15.3	ÖFFENTLICHE AUFLAGE (ÄNDERUNGSAUFLAGE)	49
16	FAKULTATIVES REFERENDUM	49
17	GENEHMIGUNG	49
18	REKURSVERFAHREN	49
19	VOLLZUG	49
20	ANHANG	50



1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (abgekürzt PBG; sGS 731.1) ist seit dem 1. Oktober 2017 in Kraft. Am 1. November 2017 ist zudem der kantonale Richtplan Teil Siedlung vom Bundesrat genehmigt worden. Damit beginnen die Fristen für die Bereinigung der kommunalen Ortsplanungsinstrumente.

Die gültigen kommunalen Planungsinstrumente weisen sehr unterschiedliche Aktualitätsstände auf. Der rechts-gültige Zonenplan sowie das dazugehörige Baureglement sind in den späten 1980er-Jahren erarbeitet und in der Zwischenzeit mehrfach ergänzt worden. Der kommunale Richtplan wurde im Jahr 2021 revidiert und an die neuen Rahmenbedingungen gemäss PBG und kantonalem Richtplan angepasst.

Die Schutzverordnung stammt aus dem Jahre 2007. Gemäss Art. 176 PBG ist somit eine Überarbeitung der Schutzverordnung aus rechtlichen Gründen nicht notwendig. Da das zugehörige Inventar im Jahr 2000 erstellt wurde, ist eine Überarbeitung dennoch angezeigt.

- Aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung ergeben sich folgende Hauptbearbeitungspunkte:
- Revision des Richtplans von 2009 (abgeschlossen)
- Revision des Baureglements von 1989
- Revision des Zonenplans von 1989
- Revision der Schutzverordnung von 2007
- Erstellung Erschliessungsprogramm

1.2 VORGEHEN

Die Ortsplanungsinstrumente wurden in den folgenden Schritten erarbeitet:

1. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (abgeschlossen)
2. Bericht zur Ausgangslage (abgeschlossen)
3. Konzeptbericht (abgeschlossen)
4. kommunaler Richtplan (abgeschlossen)
5. Überprüfung Sondernutzungspläne
6. Rahmennutzungsplanung
7. Erschliessungsprogramm

Zu einem späteren Zeitpunkt sind folgende weitere Schritte vorgesehen:

8. Schutzverordnung
9. Festlegung Gewässerraum



1.3 BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (abgekürzt 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.

1.4 ZWEITER NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Mit dem zweiten Nachtrag wurden materielle Anpassungen am PBG vorgenommen. Der zweite Nachtrag zum PBG ist 1. Oktober 2022 in Rechtskraft getreten. Der vorliegende Entwurf des Rahmennutzungsplans berücksichtigt die Änderungen des zweiten Nachtrags.

1.5 DRITTER NACHTRAG PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Mit dem dritten Nachtrag wurden kleinere Anpassungen am PBG vorgenommen. Der dritte Nachtrag zum PBG ist seit dem 1. März 2023 in Rechtskraft getreten. Der vorliegende Entwurf des Rahmennutzungsplans berücksichtigt auch die Änderungen des dritten Nachtrags.

2 ZIEL DER ORTSPLANUNG

In den letzten Jahren haben sich weite Kreise der Bevölkerung für die Optimierung der Ausnützung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ausgesprochen. Dadurch soll die Landschaft geschont und von weiterer Überbauung freigehalten werden. Die Nutzung und Überbauung innerhalb des Siedlungsgebiets soll demgegenüber optimiert und verdichtet werden.

Mit dem Ziel die weitere Zersiedlung zu stoppen, wurde dem revidierten Raumplanungsgesetz (abgekürzt RPG; SR 700) im Jahr 2013 mit grosser Mehrheit zugestimmt. Der Kanton ist nun mit dem neuen Planungs- und Baugesetz und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan nachgezogen. Diese legen für die Siedlungsentwicklung nach ausser höheren Anforderungen fest und fassen den Handlungsspielraum der Gemeinden in Bezug auf die Bauzonenerweiterung enger. Gleichzeitig ermöglichen sie neue Entwicklungschancen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Mit der Ortsplanungsrevision verfolgt die Gemeinde Niederbüren die folgenden Ziele:

- Anpassung der Ortsplanungsinstrumente an die Anforderungen des neuen Raumplanungsgesetzes, des Planungs- und Baugesetzes sowie des kantonalen Richtplans.
- Umsetzung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen.

Abstimmung der Ortsplanungsinstrumente auf die künftige Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung.



3 BAUZONENKAPAZITÄT UND -BEDARF

Die Gemeinde Niederbüren sorgt mit ihrer Ortsplanung für eine bedarfsgerechte Dimensionierung der Bauzone. Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Für die Berechnung der Bauzonengrösse von Wohn- und Mischzonen (WMZ) wird das St.Galler Berechnungsmodell verwendet. Gemäss diesem Modell ist für die Bauzonendimensionierung der Kapazitätsindex massgebend. Dieser gibt die Auslastung des Zonenplans aufgrund der vorhandenen Kapazität und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung an.

3.1 BAUZONENKAPAZITÄT

3.1.1 BAUZONENRESERVEN (RAUM+)

Der Kanton St.Gallen erfasst die Flächenpotenziale im Baugebiet für sämtliche Gemeinden mit der Methodik von Raum+ der ETH Zürich. Der Berechnung der Bauzonenkapaazität liegen folgende Bauzonenreserven zugrunde (Erhebung 2021):

Tab. 1: Bauzonenreserve
Quelle: Eigene Darstellung

ZONENART	ÜBERBAUT [HA]	UNÜBERBAUT [HA]	GESAMTFLÄCHE [HA]
WE	5.50	0.29	5.80
W2	5.66	0.13	5.78
Total Wohnzonen	11.16	0.42	11.58
Wohn-Gewerbe WG2	14.79	0.86	15.65
Kernzone K	3.28	0.00	3.28
Total Mischzonen	18.07	0.86	18.93
Gewerbe-Industriezone GI	3.43	1.87	5.29
Total Arbeitszonen	3.43	1.87	5.29
Zone für Bauten und Anlagen	1.76	0.78	2.55
Grünzone GE / GF	42.04	0.00	42.04
Total übrige Bauzonen	43.80	0.78	44.58

3.1.2 KAPAZITÄT WMZ

Das St.Galler Berechnungsmodell für die Bauzonendimensionierung unterscheidet zwischen der Kapazität in den unüberbauten Bauzonen und der Kapazität in den überbauten Bauzonen (Innenentwicklungspotenzial). Massgebend ist dabei die Einwohnerkapazität. Die Kapazität für Beschäftigte wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der unbebauten Flächen und der massgebenden Dichtewerte verfügt die Gemeinde Niederbüren in der unbebauten WMZ über eine Kapazität von rund 54 Einwohnerinnen und Einwohnern. In der bebauten WMZ ist aufgrund des Verdichtungsziels aus dem kantonalen Richtplan von 4 % von einer Kapazität von zusätzlich rund 41 Einwohnerinnen und Einwohnern auszugehen. Das führt insgesamt zu einer Kapazität von rund 95 Einwohnerinnen und Einwohnern (vgl. Bauzonenreport im Anhang).



3.2 BAUZONENBEDARF

3.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Niederbüren zählt per Ende 2021 1'517 Einwohnerinnen und Einwohner. Seit dem Jahr 2010 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde um rund 100 zugenommen. Im Mittel beträgt die Zunahme jährlich ca. 9 Einwohner (0.7%).

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung

Jahr	Einwohner	Differenz
2010	1421	
2011	1432	11
2012	1460	28
2013	1499	39
2014	1515	16
2015	1529	14
2016	1530	1
2017	1524	-6
2018	1514	-10
2019	1505	-9
2020	1507	2
2021	1517	10
	Mittelwert	9

Während die Einwohnerzahl in der zweiten Hälfte des letzten Jahrzehnts leicht rückläufig war, kann die Gemeinde seit 2020 wieder eine Zunahme verzeichnen.

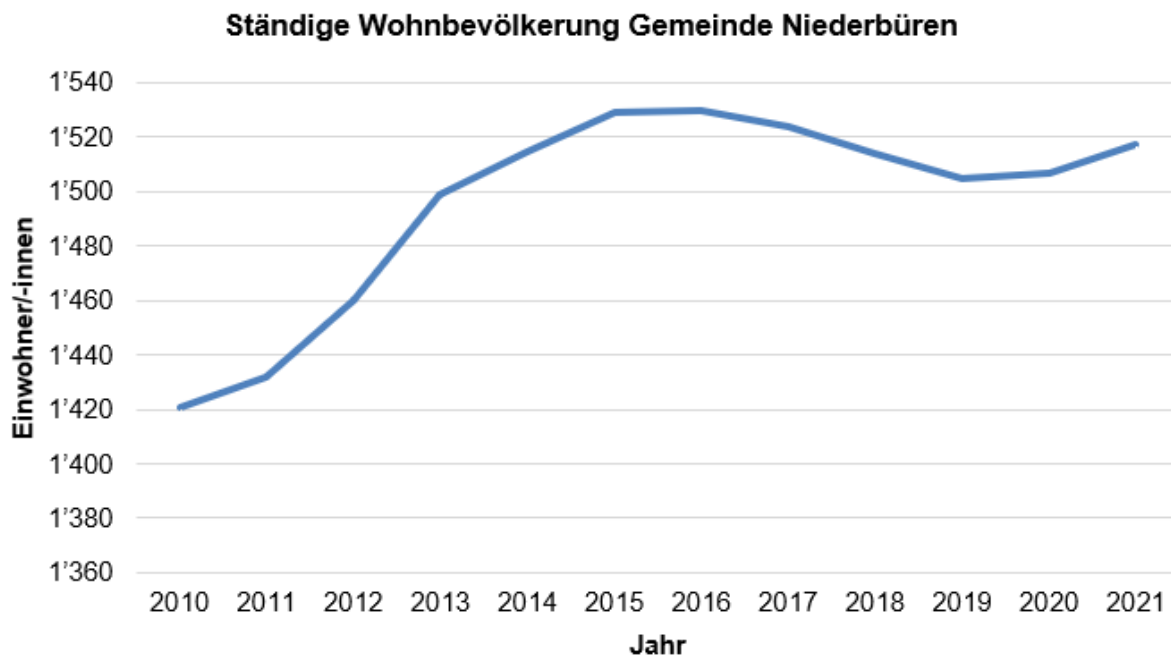


Abb. 1: Ständige Wohnbevölkerung per Ende Jahr

Quelle: Statistikdatenbank STADA2



3.2.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Aufgrund der massgebenden Bevölkerungsprognose aus dem kantonalen Richtplan ist für die nächsten 15 Jahre mit einer Zunahme der Einwohnerzahl von ca. 111 Einwohnerinnen und Einwohner zu rechnen. Das prognostizierte Einwohnerwachstum ist abhängig von Raumtyp der Gemeinde und der jeweiligen Region.

3.3 SCHLUSSFOLGERUNG

Aufgrund der bestehenden Bauzonenkapazität und des erwarteten Bevölkerungswachstums gemäss den obigen Ausführungen lassen sich folgende Aussagen für die Revision der Ortsplanung treffen:

- Der bestehende Zonenplan verfügt in den Wohn- und Mischzonen (WMZ) über eine Kapazität von zusätzlich ca. 95 Einwohnerinnen und Einwohner (mit Dichten gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans).
- Die erwartete Zunahme der Einwohnerzahl bis in 15 Jahren (Zonenplanhorizont) beträgt ca. 111 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Aufgrund der Kapazität und des erwarteten Einwohnerzuwachses liegt der Kapazitätsindex der Gemeinde Niederbüren bei über 2.3 %.
- Damit der künftige Bauzonenbedarf gedeckt werden kann, hat die Gemeinde Niederbüren Massnahmen zur Erhöhung der Zonenplankapazität zu treffen.

4 KOMMUNALER RICHTPLAN

Im Zuge der Erarbeitung des kommunalen Richtplans wurde die raumplanerische Ausgangslage in der Gemeinde Niederbüren eingehend analysiert und in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen¹ sowie im Bericht zur Ausgangslage² festgehalten. In einem weiteren Schritt wurde das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Niederbüren im Konzeptbericht³ dargelegt. Die erarbeiteten Grundlagen sind weitgehend in den kommunalen Richtplan eingeflossen. Nachfolgend werden die wesentlichsten Inhalte aus dem kommunalen Richtplan mit Auswirkung auf die Revision der Rahmennutzungsplanung aufgeführt.

4.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Die Planungsbehörden handeln nach dem Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Bevor Neuzonungen in Betracht gezogen werden, soll im Bestand verdichtet werden. Dies erfolgt in der Gemeinde Niederbüren einerseits über die Mobilisierung der verbleibenden Bauzonenreserven, die punktuelle Entwicklung von Potenzialgebieten, die Überprüfung von bestehenden Sondernutzungsplänen mit Nutzungseinschränkungen, die bewusste Festlegung einer Siedlungsbegrenzungslinie sowie über die bessere Zuordnung von Wohn- und Mischnutzungen innerhalb des bestehenden Baugebietes.

4.1.1 MOBILISIERUNG DER BAUZONENRESERVEN

Die bestehenden Bauzonenreserven werden mit geeigneten Mitteln verfügbar gemacht. Bei Einzonungen wird für die Überbauung des Landes eine Frist gesetzt. Nach Ablauf dieser Frist werden weitere Massnahmen getroffen (z. B. Aus- oder Umzonung, Kaufrecht). Bauzonenreserven, welche aufgrund ihrer Grösse und Form nicht überbaubar sind, sollen umgezont oder verlegt werden.

¹ Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Masterplan, Gemeinde Niederbüren, 02.03.2021

² Revision der Ortsplanung: Bericht zur Ausgangslage, Gemeinde Niederbüren, 02.03.2021

³ Revision der Ortsplanung: Konzeptbericht, Gemeinde Niederbüren, 02.03.2021



4.1.2 ENTWICKLUNG DER POTENZIALGEBIETE

Der kommunale Richtplan legt die Potenzialgebiete für die Innenentwicklung fest. In diesen Gebieten ist mit geeigneten Massnahmen der Nutzungsplanung für eine bessere Ausnutzung des Bodens zu sorgen. Folgende Gebiete sind im kommunalen Richtplan bezeichnet:

Tab. 3: Entwicklung der Potenzialgebiete

Quelle: Eigene Darstellung

BEZEICHNUNG	FLÄCHE [HA]	TYP	ZEITHORIZONT
Zentrum	0.94	Siedlungserneuerungsgebiet	kurzfristig
Dorf	1.05	Siedlungserneuerungsgebiet	mittelfristig
Breitenwisen	0.38	Arealentwicklungsgebiet	mittelfristig
Mettlen	1.01	Siedlungserneuerungsgebiet	langfristig

4.1.3 ÜBERPRÜFUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Im Zusammenhang mit der ÖREB-Aufbereitung wurden die Sondernutzungspläne der Gemeinde Niederbüren digital erfasst. Insgesamt verfügt die Gemeinde über rund elf Sondernutzungspläne. Diese sind teilweise älter als 30 Jahre. Sämtliche Sondernutzungspläne sind nach altem Recht (Baugesetz; abgekürzt BauG; sGS 731.1) erarbeitet worden.

Durch die Überprüfung der Sondernutzungspläne können neue Innenentwicklungspotenziale im Baugebiet freigesetzt werden, indem Sondernutzungspläne mit nutzungseinschränkender Wirkung allenfalls aufgehoben oder angepasst werden.

4.1.4 SIEDLUNGSBEGRENZUNGSLINIE

In den Gebieten Unterdorf, Mettlen / Büelwisen und Hof werden langfristige Siedlungsbegrenzungslinien definiert. In diesen Gebieten ist von einer weiteren Siedlungsausdehnung über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus abzu-sehen.

4.1.5 ZUORDNUNG WOHN- UND MISCHNUTZUNG

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Niederbüren ist als Mischnutzungsgebiet festgelegt. Die Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass sich das Gewerbe nur auf bestimmte Gebiete konzentrierte. Darüber hinaus eignen sich aufgrund der Erschliessungsqualität und der Lage nicht alle Mischgebiete für eine gewerbliche Nutzung. Zur vorsorglichen Vermeidung von Konflikten zwischen der Wohn- und Arbeitsnutzung soll die Zonenzuordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und allenfalls angepasst werden.

4.2 LANGFRISTIGE SIEDLUNGSERWEITERUNG

Im kommunalen Richtplan werden die langfristigen Siedlungserweiterungsgebiete festgelegt. Diese Gebiete sollen künftig eingezont werden, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann und die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind. In der ersten Priorität sieht der kommunale Richtplan die Entwicklung des Gebietes Unterdorf vor. Mit der zweiten Priorität soll das Gebiet Mettlen der längerfristigen Siedlungserweiterung dienen. In der dritten Priorität sollen Siedlungsgebietserweiterungen im Gebiet Nellen und an der Golfstrasse geprüft werden. Folgende Gebiete sind im kommunalen Richtplan für die langfristige Siedlungserweiterung vorgesehen:



Tab. 4: Langfristige Siedlungserweiterung

Quelle: Eigene Darstellung

BEZEICHNUNG	FLÄCHE [HA]	NUTZUNG	ZEITHORIZONT
ARA	0.80	Öffentliche Nutzung	kurzfristig
Unterdorf 1. Etappe	1.25	Wohnnutzung	mittelfristig
Unterdorf 2. Etappe	unbestimmt	Wohnnutzung	langfristig
Mettlen	unbestimmt	Mischnutzung	langfristig
Nellen	unbestimmt	Arbeitsnutzung	langfristig
Golfstrasse	unbestimmt	Wohnnutzung	langfristig

4.3 SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Im Rahmen der Überarbeitung des Baureglements sind Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet aufzunehmen. Folgende Bestimmungen sind bei der Überarbeitung des Baureglements zu prüfen:

- Bestimmungen zur Reduktion der Bodenversiegelung
- Bestimmungen zum Erhalt des Baumbestandes
- Vorgaben zur Umgebungsgestaltung bei Bauvorhaben
- Massnahmen zur Vermeidung/Beseitigung von Neophyten
- Massnahmen zur Reduktion von Lichtemissionen

5 ÜBERPRÜFUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs zwischen den bestehenden Sondernutzungsplänen und dem Rahmennutzungsplan wurden die bestehenden Sondernutzungspläne im Zuge der Revision des Rahmennutzungsplans auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Die Überprüfung hat gezeigt, dass aus raumplanerischer Sicht einige Sondernutzungspläne aufgehoben werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die aufzuhebenden und die zu erhaltenden Sondernutzungspläne:

Tab. 5: Überprüfung Sondernutzungspläne

Quelle: Eigene Darstellung

NAME	GENEHMIGUNG	UMGANG IN ORTSPLANUNG
Überbauungsplan Oberdorf	13.03.1978	aufheben
Überbauungsplan Grund-Bühlwiesen	12.11.1981	aufheben
Überbauungsplan Vordere Büelstrasse	24.02.1989	aufheben
Überbauungsplan Steinacker	02.02.1987	aufheben
Abbauplan Parz. Nr. 652	20.10.1987	beibehalten
Gewässerabstandslinienplan Dorfbach	26.01.1989	aufheben
Waldabstandslinienplan Tobel / Hof	19.09.1994	beibehalten
Überbauungsplan Golfplatz	07.01.2010	beibehalten
Baulinienplan Abschnitt Staatsstrasse – Rätenbergstrasse	09.04.2018	beibehalten
Sondernutzungsplan Spitzen - Ebnet und Landguet 3. Änderungsplan	25.09.2019	beibehalten
Sondernutzungsplan Loobach - Mülibach	06.03.2020	beibehalten



Insgesamt sollen fünf Sondernutzungspläne aufgehoben werden. Sämtliche zur Aufhebung vorgesehenen Sondernutzungspläne sind älter als 30 Jahre. Nachfolgend werden die Abwägungen aufgeführt, die zu einer Aufhebung dieser Sondernutzungspläne führen sollen.

5.1 ÜBERBAUUNGSPLAN OBERDORF

5.1.1 ZWECK UND INHALT

Der Überbauungsplan hat die ortsbauliche eingepasste Überbauung mit Wohnhäusern und Gewerbebauten vorgesehen. Hierzu wurden Baulinien zur Sicherung einer Erschliessungsstrasse festgelegt. Darüber hinaus enthält der Überbauungsplan Gestaltungsbestimmungen und legt die Gebäudetypologie fest. Zulässig sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gewerbebauten. Neubauten haben sich gut in das Landschaftsbild einzufügen und eine «extreme» Farbgebung ist nicht zugelassen. Die Firstlinien sollen einheitlich verlaufen. Einzel-Aussenantennenanlagen sind nur so lange zulässig, bis der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

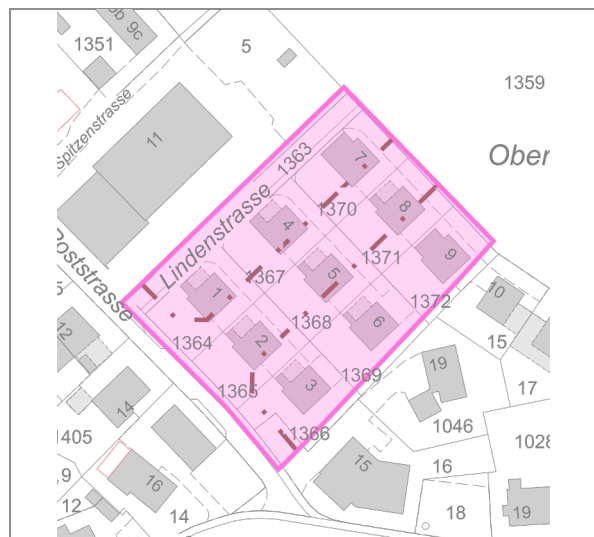


Abb. 2: Amtliche Vermessung; 1:2'000
Quelle: Geoportal

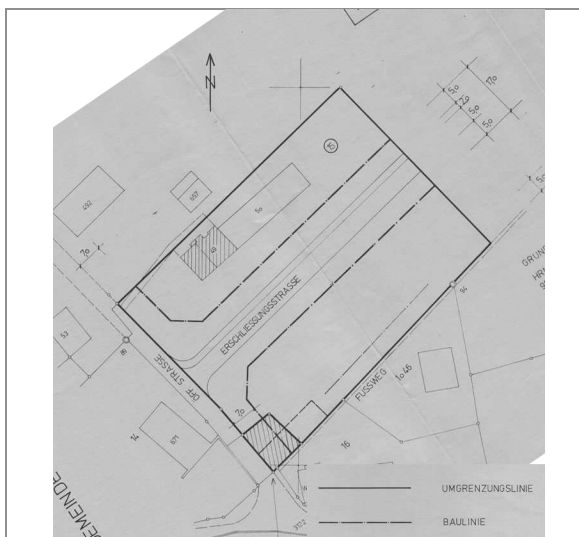


Abb. 3: rechtskräftiger Sondernutzungsplan; 1:2'000
Quelle: Geoportal

5.1.2 BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Die heutige gebaute Situation zeigt, dass der Überbauungsplan bei der Überbauung des Gebietes nicht berücksichtigt wurde. Es ist unklar, weshalb die damals festgelegten rechtsgültigen Baulinien nicht angewendet wurden. Aus heutiger Sicht ist die Festlegung dieser Baulinie zur Sicherung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse obsolet.

5.1.3 AUSWIRKUNG DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Überbauungsplans werden die festgelegten Baulinien und weitere Bestimmungen des Überbauungsplans ersatzlos aufgehoben.



5.2 ÜBERBAUUNGSPLAN GRUND – BÜHLWIESEN

5.2.1 ZWECK UND INHALT

Der Überbauungsplan Grund – Bühlwiesen aus dem Jahr 1981 bezweckt eine dem ländlichen Charakter der Gemeinde Niederbüren angepasste Überbauung mit Wohnhäusern. Er sichert den Raum der geplanten Erschliessung mit Baulinien. Darüber hinaus enthält der Überbauungsplan gewisse Gestaltungsanforderungen. Unter anderem enthält er Aussagen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Neben- und Anbauten, zur Umgebungsgestaltung etc. Innerhalb des Planungsgebietes gelten die Bestimmungen des Baureglements der politischen Gemeinde Niederbüren für die Wohnzone WE.

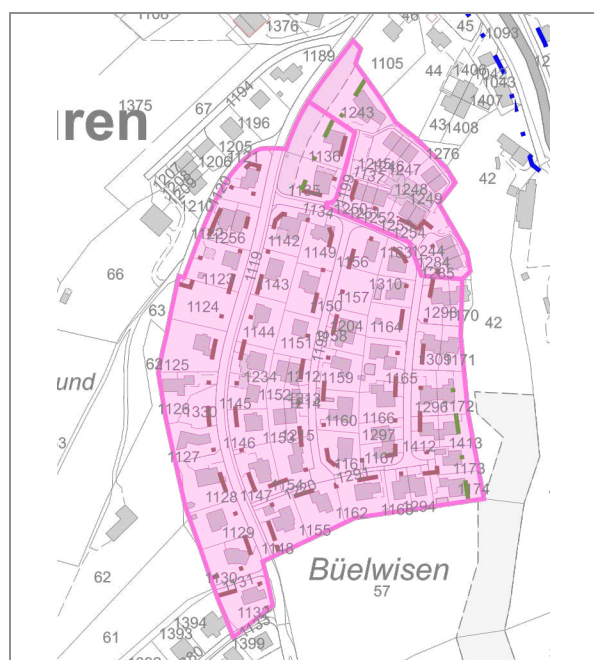


Abb. 4: Amtliche Vermessung; 1:5'000
Quelle: Geoportal



Abb. 5: rechtskräftiger Sondernutzungsplan
Quelle: Geoportal

5.2.2 BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

In Zusammenhang mit einem Baubewilligungsgesuch innerhalb des Überbauungsplanes hat sich gezeigt, dass es gewisse Rechtsunsicherheiten bei der weiteren Anwendung des Überbauungsplanes gibt. Insbesondere ist nicht eindeutig, ob es sich bei dem Verweis auf die Regelbauweise des Baureglements der politischen Gemeinde, um einen dynamischen oder um einen statischen Verweis handelt. Somit ist unklar, ob die Bauvorschriften des Baureglements von 1973 oder das aktuelle Baureglement von 1989 zur Anwendung kommt. Damit der letzten Teilrevision des Baureglements von 1989 grössere Anpassungen an den Bauvorschriften der Wohnzone WE vorgenommen wurden, ist diese Rechtsunsicherheit von grosser Bedeutung. Hinzu kommt, dass die Anwendung eines Baureglements von 1973 auch nicht mehr zeitgemäss wäre. Um diese rechtliche Unsicherheit klären zu können, ist die Aufhebung des Überbauungsplanes vorgesehen.

5.2.3 AUSWIRKUNG DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Überbauungsplanes und der Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes zwecks Baulinien werden die bestehenden Baulinien beibehalten. Nach der Aufhebung des Überbauungsplanes kommt im Gebiet die Regelbauweise nach dem gültigen Baureglement und Zonenplan zur Anwendung. Damit die Ortsbauliche Einpassung von Neubauten auch künftig gewährleistet bleibt, soll im neuen Zonenplanentwurf eine überlagerte Zone mit Einordnungspflicht und ein Strukturierungsgebiet festgelegt werden (vgl. Kapitel 7.6 und Kapitel 7.7).



5.3 ÜBERBAUUNGSPLAN VORDERE BÜELSTRASSE

5.3.1 ZWECK UND INHALT

Der Überbauungsplan ersetzt im Bereich der Vorderen Büelstrasse den bestehenden Überbauungsplan Grund – Bühlwiesen. Er bezweckt eine harmonisch in die landschaftliche Umgebung eingefügte Gesamtüberbauung mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern. Zu diesem Zweck werden im Überbauungsplan Strassenbaulinien, Parkierungsflächen, Baubereiche, ein Spielplatz sowie Bepflanzungen festgelegt. Des Weiteren definiert der Überbauungsplan eine maximale Ausnützungsziffer von 0.42.

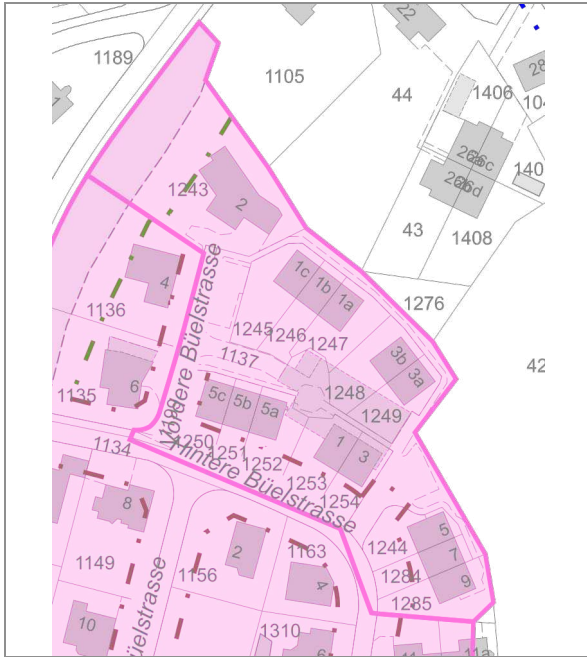


Abb. 6: Amtliche Vermessung; 1:2'000
Quelle: Geoportal



Abb. 7: rechtskräftiger Sondernutzungsplan; 1:2'000
Quelle: Geoportal

5.3.2 BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Der Sondernutzungsplan sichert mit Baulinien Erschliessungsanlagen, die bereits realisiert und durch die Strassenklassierung öffentlich-rechtlich gesichert wurden. Durch die Festlegung der Ausnützungsziffer auf 0.42 wurde dannzumal im Vergleich zur Wohnzone WE eine Mehrausnützung von 20 % gewährt. Mittlerweile wurde die Ausnützungsziffer im Rahmen der letzten Teilrevision des Baureglements aufgehoben. Somit hat diese Bestimmung, welche ursprünglich den Zweck der Erhöhung der Ausnützung hatte, in der Zwischenzeit eine nutzungseinschränkende Wirkung erhalten.

5.3.3 AUSWIRKUNG DER AUFHEBUNG

Mit der Aufhebung des Überbauungsplanes und der Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes zwecks Baulinie werden die bestehenden Baulinien beibehalten. Nach der Aufhebung des Überbauungsplanes kommt im Gebiet die Regelbauweise nach dem gültigen Baureglement und Zonenplan zur Anwendung. Damit die Ortsbauliche Einpassung von Neubauten auch künftig gewährt bleibt, soll im neuen Zonenplanentwurf eine überlagerte Zone mit Einordnungspflicht und ein Strukturerehaltungsgebiet festgelegt werden (vgl. Kapitel 7.6 und Kapitel 7.7).



5.5 GEWÄSSERABSTANDSLINIENPLAN DORFBACH

5.5.1 ZWECK UND INHALT

Der Gewässerabstandslinienplan Dorfbach aus dem Jahr 1989 legte die Gewässerabstandslinien zum Dorfbach im Baugebiet fest. Ursprünglich wurde der Gewässerabstand durchgehend festgelegt. In der Zwischenzeit wurde der mittlere Abschnitt Rätenbergstrasse – Staatsstrasse durch einen neuen Sondernutzungsplan ersetzt (Baulinienplan Dorfbach Niederbüren, Abschnitt Staats- bis Rätenbergstrasse, genehmigt am 9.4.2018). Nachfolgend werden die noch rechtskräftigen Abschnitte des Gewässerabstandslinienplans abgebildet.

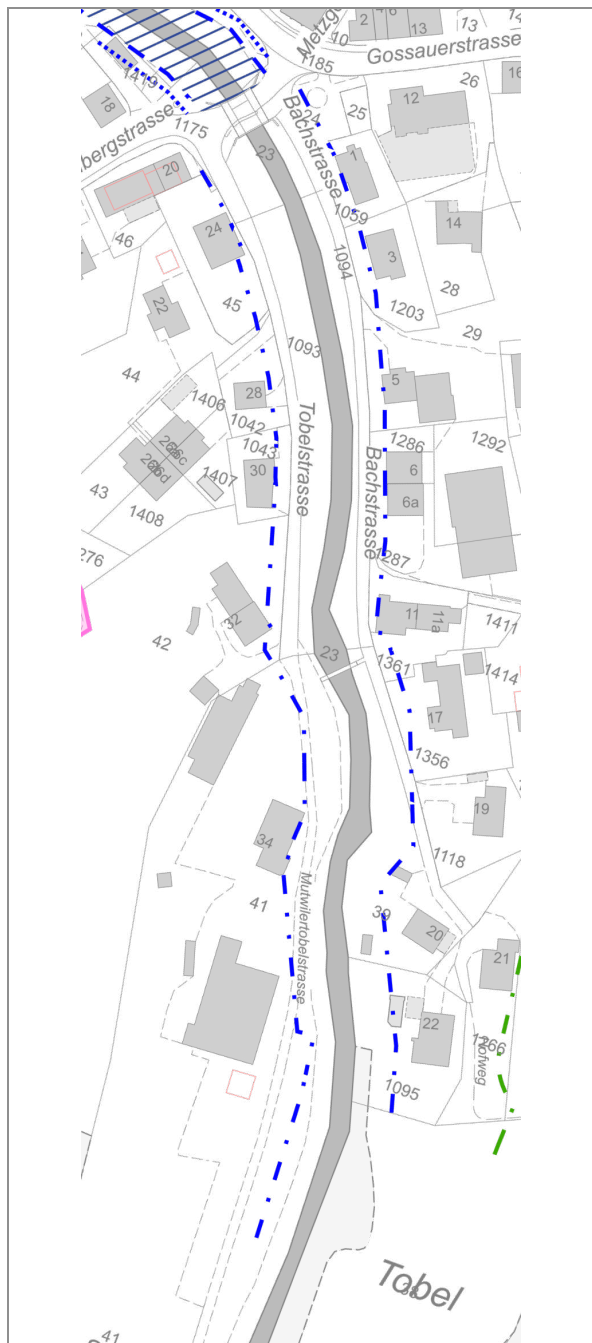


Abb. 10: Amtliche Vermessung; 1:2'000 (nicht genodet)
Quelle: Geoportal



Abb. 11: rechtskräftiger Sondernutzungsplan, 1:2'000
Quelle: Geoportal



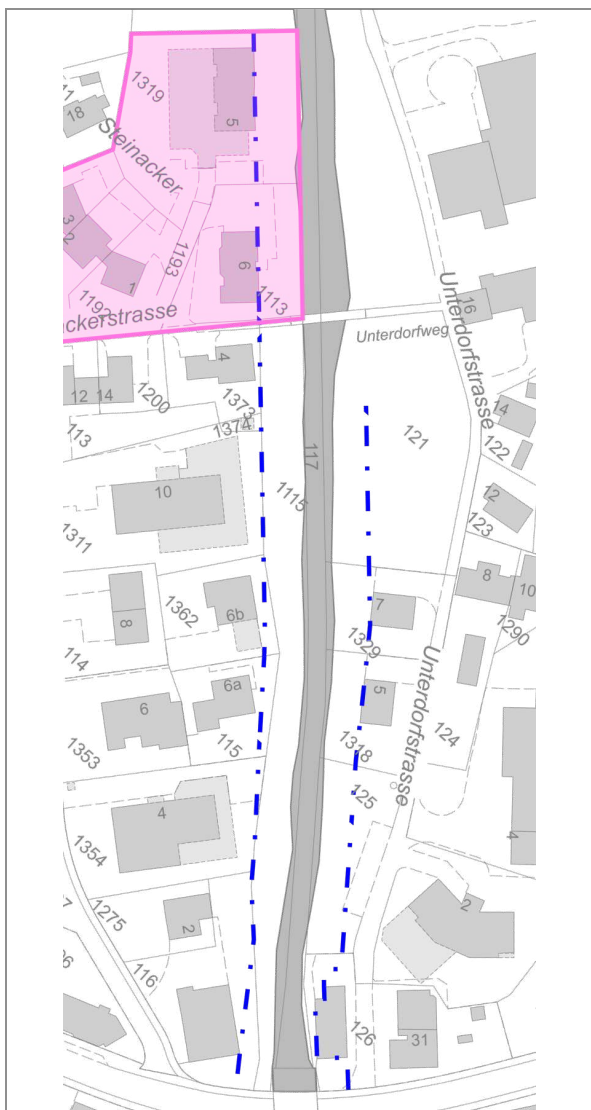


Abb. 12: Amtliche Vermessung, 1:2'000 (nicht genordet)
Quelle: Geoportal

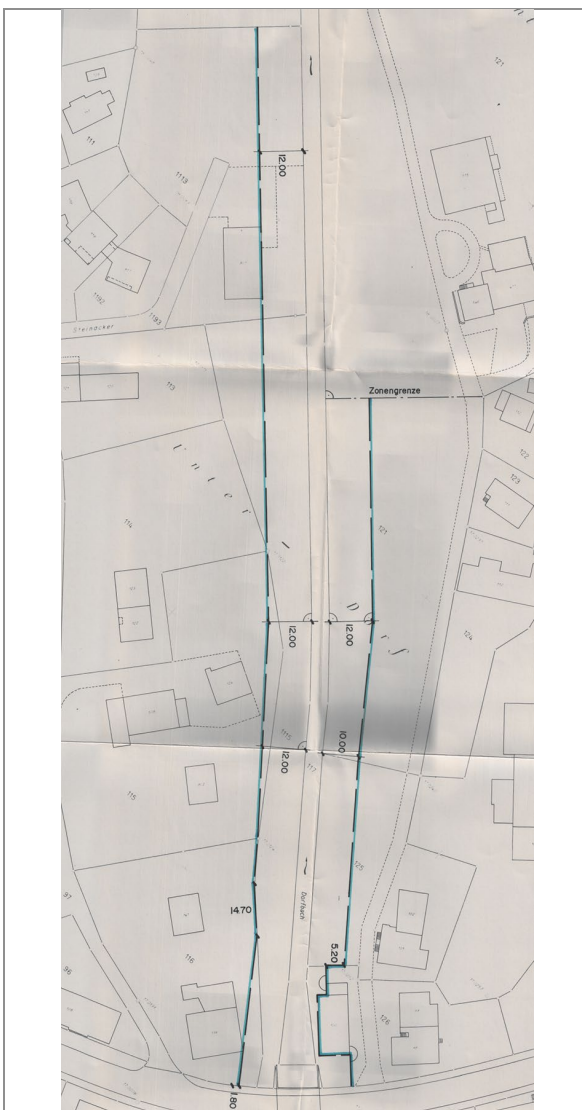


Abb. 13: rechtskräftiger Sondernutzungsplan, 1:2'000
Quelle: Geoportal

5.5.2 BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Mit Inkrafttreten des revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (abgekürzt GSchG; SR 814.20) werden die Kantone verpflichtet, den Gewässerraum der oberirdischen fliessenden und stehenden Gewässer festzulegen. Für die Zeit bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes hat der Bundesrat in der Gewässerschutzverordnung (abgekürzt GSchV; SR 814.201) Übergangsbestimmungen erlassen, welche unmittelbar anwendbar sind. Sie legen für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich fest, wie breit die beidseits eines Gewässers verlaufenden Uferstreifen sein müssen und welche Nutzungen darin zulässig sind. Diese Bestimmungen gehen den bestehenden Abstandsbestimmungen gemäss Gewässerabstandslinienplan vor und gelten so lange bis der definitive Gewässerraum festgelegt wurde. Folglich ist der bestehende Gewässerabstandslinienplan hinfällig geworden.



5.5.3 AUSWIRKUNG DER AUFHEBUNG

Die Aufhebung des Gewässerabstandslinienplans hat keine Auswirkungen auf die Situation. Die Übergangsbestimmungen der GSchV werden seit deren Inkrafttreten angewendet. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes gilt ein Abstand von 8 m plus die Gerinnesohlenbreite des Gewässers. Im mittleren Abschnitt wurde der Gewässerraum mit dem Baulinienplan Dorfbach Niederbüren Abschnitt Staatsstrasse bis Rätenbergstrasse bereits festgelegt.

6 BAUREGLEMENT

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

Grundsätzlich richten sich die Bestimmungen des überarbeiteten Baureglements von Niederbüren an den Vorgaben dieses Musterbaureglements. Dessen Bestimmungen folgen bewusst und konsequent der Systematik des PBG. Das Musterbaureglement der VSGP ist vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen (AREG) als genehmigungsfähig erachtet worden. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Neuerungen erläutert.

1. Das neue Baureglement gliedert sich in folgende Kapitel:
2. Allgemeine Bestimmungen
3. Raumplanung
4. Nutzungs- und Bauvorschriften
5. Verfahren und Vollzug
6. Schlussbestimmungen

6.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

6.1.1 NEUE KOMPETENZVERTEILUNG UND BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Im Baupolizeirecht ist die Gemeinde in der Kompetenzaufteilung zwischen Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung grundsätzlich frei. Auf die Unterteilung zwischen dem Gemeinderat als Planungsbehörde und der Baukommission als Baubehörde wird jedoch bewusst verzichtet. Sämtliche Aufgaben werden vom Gemeinderat wahrgenommen.

Der Bauverwaltung können zusätzlich noch weitergehende Kompetenzen zugeteilt werden (bspw. nachlaufende Bewilligungen, Bewilligung von Korrekturplänen bei geringfügigen Abweichungen von den bewilligten Bauplänen, vorsorgliche Massnahmen, verfahrensleitende Anordnungen, Erheben von Kostenvorschüssen, Abschreibung von Verfahren, Vernehmlassungen etc.).

Ergänzend zum einzelfallweisen Beizug externer Fachleute kann der Gemeinderat eine Fachkommission einsetzen. Diese soll die Planungs- und Baubehörde in den folgenden Fragestellungen unterstützen:

- Einfügung von Bauten und Anlagen in der Kernzone und in Schutzzonen;
- Sondernutzungspläne;
- Unterschutzstellung von Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern von lokaler Bedeutung;
- Weitere im Einzelfall vorgelegte Fragen.



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

6.2 RAUMPLANUNG

6.2.1 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Kreis der Bevölkerung, der in die Planungsvorgänge einzubeziehen ist, sowie der Umfang der Mitwirkung sind abhängig von der Tragweite des Vorhabens und von den Auswirkungen des Planerlasses. Eine teilörtliche Planung (z. B. Sondernutzungsplan) hat im Vergleich zu einer gesamtörtlichen Planung (z. B. Ortsplanungsrevision) nicht dieselben Ansprüche an das Mitwirkungsverfahren. Der Gemeinderat hat deshalb insbesondere bei gesamtörtlichen Planungen, also beim kommunalen Richtplan, Nutzungsplänen sowie bei Planungszonen und Landumlegungen eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung durchzuführen.

6.2.2 ANPASSUNG ZONENKATALOG AN DIE TERMINOLOGIE DES PBG

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

Tab. 6: Anpassung Zonenkatalog

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

BEZEICHNUNG IM RECHTSKRÄFTIGEN ZONENPLAN	BEZEICHNUNG IM NEUEN ZONENPLAN
Bauzonen	
WE Wohnzone	W9.5 Wohnzone
W2 Wohnzone	W11.5 Wohnzone
WG2 Wohn-Gewerbezone	WG11.5 Wohn-Gewerbezone
K Kernzone	K11.5 Kernzone
GI Gewerbe-Industriezone	A15.0 Arbeitszone
(neu eingeführte Dichtekategorie)	A18.0 Arbeitszone
Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
GF Grünzone Freihaltung	FIB O Freihaltezone innerhalb der Bauzone Ortsplanung
GE Grünzone Erholung	(entfällt / wird in Freihaltezone ausserhalb der Bauzone Sport und Freizeit umgezont)
Nichtbauzonen	
L Landwirtschaftszone	L Landwirtschaftszone
IL-P Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau	IL P Intensivlandwirtschaftszone Pflanzenbau
(neu eingeführte Zone)	OeBA Eingeschränkte Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen
(neu eingeführte Zone)	FaB SF Freihaltezone ausserhalb der Bauzone Sport und Freizeit
GN Grünzone Naturschutz	FaB NH Freihaltezone ausserhalb der Bauzone Natur- und Heimatschutz
UeG Übriges Gemeindegebiet	(entfällt mit PBG / wird in Landwirtschaftszone oder Freihaltezone umgezont)
Überlagerte Zone	
BN Bestimmte Nutzungsart	BN Bestimmte Nutzungsart
(neu eingeführte Zone)	Gebiet mit Einordnungspflicht



Nach der Vorgabe des Kantons sind die Nutzungszonen neu zu bezeichnen. Da mit dem PBG die Vollgeschossregelung wegfällt, werden die einzelnen Nutzungszonen untereinander neu über die entsprechende maximale Gesamthöhe (bspw. W9.5, W11.5) statt wie bisher über die Anzahl der Vollgeschosse (bspw. W2, W3) differenziert. Die Bestimmungen zur Gebäude- und Gesamthöhe werden von der Gebäude- und Firsthöhe der bestehenden Zone übernommen.

Die Zonenart «Gewerbe-Industriezone» kann nach neuem Recht nicht mehr festgelegt werden. Diese wird durch die «Arbeitszone» ersetzt. Arbeitszonen umfassen Gebiete, in denen ausschliesslich Arbeits- und Freizeitnutzungen sowie kulturelle Nutzungen zulässig sind. Wohnungen sind zulässig für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und soweit sie betrieblich notwendig sind.

Die Zonenart «Grünzone» wird durch das neue PBG durch die Freihaltezone ersetzt. Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie zur Ausübung bestimmter Sportarten nicht überbaut werden. Die Zweckbezeichnung der jeweiligen Freihaltezone sowie die Unterscheidung zwischen Freihaltezonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone erfolgt im Zonenplan.

Die Zonenart «Übriges Gemeindegebiet», die nach ständiger Rechtsprechung mit gleicher Wirkung wie die Landwirtschaftszone als Nichtbaugebiet gilt, gibt es im neuen PBG nicht mehr. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das übrige Gemeindegebiet deshalb aufgehoben und einer anderen Nichtbauzone zugeführt (bspw. Landwirtschaftszone oder Freihaltezone).

6.2.3 KERNZONE

Nach Art. 15 des alten Baugesetzes sind Bauten und Anlagen in der Kernzone nur zulässig, wenn sie sich gut in das Ortsbild einfügen. Art. 15 PBG enthält diese Bestimmung nicht mehr, weshalb die bisherige Ästhetik- und Einfügungsvorschrift in das kommunale Baureglement aufgenommen wird. Soweit sich Kernzonen in Ortsbildschutzgebieten befinden, gelten zudem die in der Schutzverordnung enthaltenen Bestimmungen. Auf Gestaltungs- und Schutzbestimmungen wird im neuen Baureglement verzichtet. Dadurch sollen Zonenplan und Schutzverordnung entflechtet werden.

6.2.4 GEBIETE MIT EINORDNUNGSPFLICHT

Gestützt auf Art. 99 Abs. 2 des PBG kann die politische Gemeinde neben den Kern- und Schutzzonen weitere konkrete Gebiete bezeichnen, in denen Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden müssen, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Sondernutzungspläne hat sich gezeigt, dass im Gemeindegebiet von Niederbüren Bedarf für die Festlegung weiterer solcher Gebiete besteht (vgl. Kapitel 5.2). Folglich wird im Baureglement eine entsprechende Bestimmung vorgesehen. Die konkreten Gebiete, in denen diese Bestimmung zur Anwendung kommt, werden im Zonenplan mit einer überlagerten Zone festgelegt (vgl. Kapitel 7.6 und 7.7).

6.2.5 ANFORDERUNGEN SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Die politische Gemeinde kann mit Sondernutzungsplänen in Abweichung zum Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festlegen oder eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Im Sinne der Transparenz werden im Baureglement wegweisende Voraussetzungen für die Erstellung von Sondernutzungsplänen definiert. Dabei wurden die bestehenden Vorgaben im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Niederbüren teilweise angepasst.



6.3 ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG

Hinsichtlich der Erschliessung und Ausstattung bringt das neue Recht keine nennenswerten Änderungen. Die Regelung von Ausfahrten, Vorplätzen, Garagen, Abstellplätzen für Fahrzeuge, Spielplätze und Begegnungsbereiche bleibt mit einzelnen Ausnahmen unverändert. So wird der Sichtraum bei Grundstückszufahren neu nicht mehr über die gemeindeeigene Bestimmung geregelt, sondern die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als wegleitend erklärt.

Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Niederbüren als auch das Musterbaureglement der VSGP legt die minimale Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätzen in Anlehnung an die Normen der VSS fest. Im Sinne des häuslicherischen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Boden und der Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr soll künftig auch die Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge möglich sein. Dies wiederum in Anlehnung an die VSS-Norm 40 281. Diese sieht in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte des betreffenden Gebietes mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Langsamverkehr die Standorttypen A bis E vor und legt je Standorttyp die zulässige Reduktion der erforderlichen Anzahl Abstellplätze prozentual fest.

Da die Ausnutzungsziffer durch das PBG wegfällt, kann der Bedarf an Abstellflächen und Spielplätzen nicht mehr an der daran geknüpften anrechenbaren Bruttogeschossfläche abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird hierfür im neuen Baureglement eine eigene Definition für die massgebliche Geschossfläche eingeführt.

6.4 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. Dies betrifft insbesondere:

- Gesamt- und Gebäudehöhe
- Dachraum
- Gebäudelänge
- Klein-, An- und Vorbauten sowie Dachvorsprünge
- Niveaupunkt und massgebendes Terrain

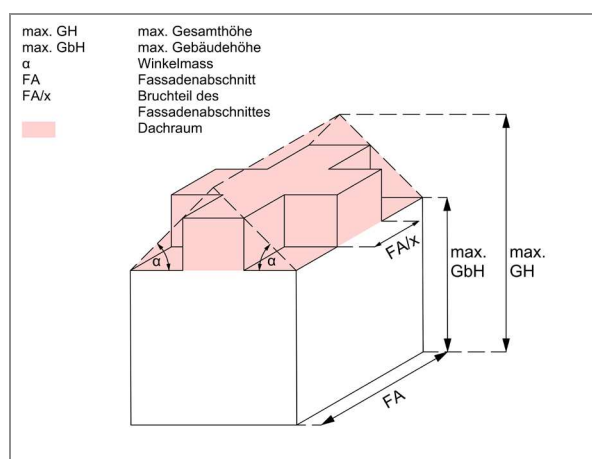
Die zulässigen Masse und Abstände von Hauptbauten sind in der Regelbaumasstabelle im Baureglement festgelegt.

Das PBG hat die Bauvorschriften einerseits im ganzen Kanton vereinheitlicht und andererseits auf die abschliessende Aufzählung von Art. 79 und 80 PBG begrenzt. Dadurch fallen die bisherige maximale Anzahl Vollgeschosse sowie der Mehrlängenzuschlag weg. Die Baumöglichkeiten und die Nutzungsdichte werden in den Bauzonen dadurch erhöht. Dies entspricht dem bewussten Willen des eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebers. Die Nutzung und Überbauung sollen optimiert und verdichtet werden.

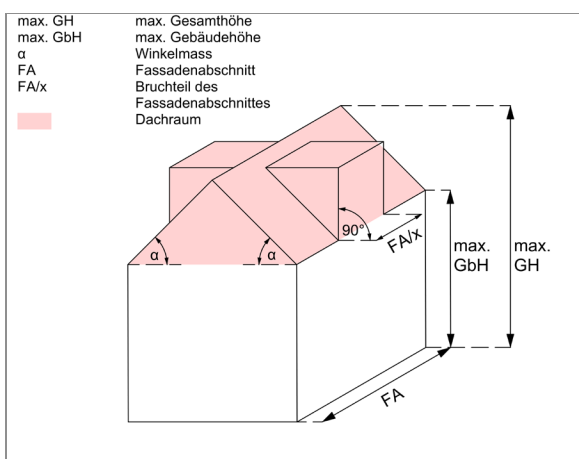
6.4.1 DACHRAUM

Der Dachraum nach Art. 85 PBG wird neu nicht mehr als Dachgeschoss definiert, sondern mit einem Winkelmass über der maximalen Gebäudehöhe. Der festzulegende Bruchteil je Fassadenabschnitt zeigt auf, in welchem Umfang Dachaufbauten erlaubt sind und bis an die Fassadenflucht reichen dürfen. Das Winkelmass wird immer – unabhängig vom konkreten Bauvorhaben – ab der höchstzulässigen Gebäudehöhe gemessen. Die gemäss Bauvorhaben tatsächliche Gebäudehöhe ist nicht massgebend. Der Bauherr ist bei der Gestaltung des Raums unterhalb des Winkelmasses frei, soweit nicht andere Bestimmungen zu beachten sind.



**Abb. 14: Messweise Dachraum**

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

**Abb. 15: Messweise Dachraum**

Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

6.4.2 VORBAUTEN UND DACHVORSPRÜNGE

In Abweichung zum Musterbaureglement dürfen Vorbauten jeweils nur mit einer Länge von maximal 5.0 m um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen. Insgesamt dürfen Vorbauten höchstens um einen Drittel der Fassadenlänge in den Grenzabstand oder Strassenabstand hineinragen. Sofern der Grenz- bzw. Strassenabstand nicht unterschritten wird, ist der Bauherr frei in der Ausführung der Vorbaute.

6.4.3 TERRAINVERÄNDERUNGEN UND STÜTZKONSTRUKTIONEN

Die Abstände für Böschungen und Stützkonstruktionen wurde auf die revidierten Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (abgekürzt EG-ZGB; SGS 911.1) über Grenzabstände von Einfriedungen nach Art. 97bis EG-ZGB abgestimmt. Diese sind am 1. Januar 2017 in Kraft getreten.

6.4.4 ÖKOLOGISCHE GESTALTUNG

Die Gemeinde Niederbüren hat im kommunalen Richtplan beschlossen, Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet, bei der Überarbeitung des Baureglements aufzunehmen. Um dem Biodiversitätsverlust entgegenwirken zu können, sind gerade auch im intensiv genutzten Siedlungsgebiet ökologisch wertvolle Flächen nötig. Folglich sollen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten künftig ein Flächenanteil von mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll gestaltet und gepflegt werden. Die Flächen sind nur wertvoll, wenn sie auch naturnah gepflegt werden (ohne Düngemittel, Pestizide etc.).

Darüber hinaus ist das Anlegen von Steingärten nur in Form von biodiversen Anlagen (extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen) und ohne Abdeckvliese erlaubt. Viele Steingärten sind ökologisch äusserst problematisch und beeinflussen das Siedlungsbild negativ. Grünflächen, welche im Zuge der Innenentwicklung unter Druck stehen, gehen verloren und die Böden verarmen. Sie können ihre natürlichen Funktionen (Lebensraum, Wasser-, Nährstoff- und CO₂ Kreisläufe / Speicher, Filter etc.) nur noch bedingt erfüllen. Steingärten tragen auch nichts zur Verbesserung der Luftqualität und zur Verdunstungskühlung bzw. Hitzeminderung bei, sondern bewirken das Gegenteil und speichern Hitze.

Zur Aufwertung von Strassenräumen kann die Gemeinde an ausgewählten Stellen das Pflanzen von Bäumen vorschreiben. Bäume sind für das Siedlungsbild, die Biodiversität, das Klima und die Luftqualität von grosser Bedeutung.



6.4.5 REGENWASSERMANAGEMENT

Im kommunalen Richtplan legte der Gemeinderat von Niederbüren fest, Bestimmungen zur Reduktion der Bodenversiegelung im Baureglement zu überprüfen. Versiegelte Böden tragen weder zur Verbesserung der Luftqualität noch zur Verdunstungskühlung bzw. Hitzeminderung bei. Problematisch ist die Versiegelung auch im Zusammenhang mit der Kanalisation, welche künftig wegen der Innenentwicklung und aufgrund zunehmender Starkregenereignisse an ihre Kapazitätsgrenzen stossen könnte.

Es besteht bereits die gesetzliche Pflicht, nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Wichtig ist auch die Art der Versickerung. Angestrebt werden sollte eine möglichst natürliche Versickerung mit Bodenpassage (z. B. Rasen- und Pflanzflächen, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.). Gegenüber einer Versickerung ohne Bodenpassage (z. B. Verbundsteine, Sickerasphalt oder unterirdische Versickerungsschächte etc.) gibt es diverse Vorteile. Das Wasser wird im natürlichen Wasserkreislauf belassen und gereinigt. Zudem wird das Klima durch Verdunstung des Wassers über Grünflächen gekühlt.

6.4.6 LICHTEMISSIONEN

Als weitere Massnahme zum Erhalt der Biodiversität im Siedlungsgebiet soll die Lichtverschmutzung soweit möglich reduziert werden. Lichtverschmutzung beschreibt die künstliche Aufhellung des Nachthimmels und der Landschaft und die damit verbundenen störenden Auswirkungen auf die Biodiversität und den Menschen. Beleuchtungen sind neben Verglasungen die grössten künstlichen Todesgefahren für Tiere im Siedlungsraum und haben auch viele weitere negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (Tag-Nacht-Rhythmus, Orientierung, Kommunikation etc.). Darüber hinaus werden auch zunehmend Menschen in ihrem Wohlbefinden gestört.

6.4.7 SIEDLUNGSRAND

Siedlungsråder sind äusserst sensibel. Sie prägen das Siedlungsbild und sind aufgrund der Schnittstelle unterschiedlicher Lebensräume für die Biodiversität und Vernetzung von besonderer Bedeutung. Dementsprechend sind sie sorgfältig zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten aus möglichst regionaler Herkunft zu verwenden. Terrainveränderungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

6.4.8 UMGEBUNGSGESTALTUNG

Damit die Einhaltung der Baureglementvorschriften zu den Freiraum- und Umweltthemen kontrolliert werden kann, ist ein Umgebungsplan als Bestandteil des Baugesuchs nötig. Der Zeitpunkt der Baubewilligung ist wichtig, weil gerade mit unterirdischen Bauten viele technische Zusammenhänge zwischen Bebauung und Umgebung bestehen. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen ist eine detaillierte Auflistung der nötigen Inhalte für alle Beteiligten hilfreich. Diese wird im Baureglement verankert.

6.4.9 WOHNHYGIENISCHE ANFORDERUNGEN UND SICHERHEITSANFORDERUNGEN

Die bisherigen Bestimmungen zur Wohnhygiene (bspw. Mindesthöhe und -grundfläche von Aufenthaltsräumen oder Mindestmass der Belichtung) sieht das PBG gemäss dem Katalog der Bauvorschriften nicht mehr vor. Entsprechend können sie nicht mehr geregelt werden, da keine gesetzliche Grundlage mehr vorhanden ist.

6.5 VERFAHREN UND VOLLZUG

Die Zuständigkeit für die Erhebung von Gebühren durch die verschiedenen Behörden für ihre Tätigkeiten und Amtshandlungen ist in Art. 33 des Baureglements enthalten. Diese basiert auf dem Gesetz über die Verwaltungspflege (abgekürzt VRP; sGS 951.1), auf der Verwaltungsgebührenverordnung (abgekürzt VGV; sGS 821.1), auf dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (abgekürzt GebT; sGS 821.5) sowie auf verschiedenen Bestimmungen des PBG.



6.6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Das bestehende Baureglement wird einschliesslich der Nachträge aufgehoben.

7 ZONENPLAN

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement den Rahmennutzungsplan. Aufgrund der Änderungen im kommunalen Richtplan und Baureglement ist der Zonenplan gesamthaft überprüft worden. Im Zonenplan ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Abstimmung auf das Planungs- und Baugesetz
- Umsetzung der kommunalen Richtplanung

7.1 ABSTIMMUNG AUF DAS PLANUNGS- UND BAUGESETZ

7.1.1 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET

Im alten Baugesetz umfasste das übrige Gemeindegebiet Gebiete, die für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen waren. Es galt jedoch nicht als Bauzone. Das PBG sieht für den neuen Zonenplankatalog kein übriges Gemeindegebiet mehr vor. So werden im neuen Zonenplan sämtliche Flächen einer definitiven Nutzungszone zugeordnet. In der Regel werden diese Flächen in die Landwirtschaftszone umgezont.

7.1.2 GRÜNZONE

Grünzonen existieren im neuen PBG nicht mehr. Sie werden mit der Revision in Freihaltezonen überführt. Gemäss den Anforderungen des PBG und des kantonalen Datenmodells wird zudem eine Zweckzuweisung vorgenommen. Diese fehlte im rechtskräftigen Zonenplan teilweise noch.

Im vorliegenden Zonenplan wurden die Geometrie der bestehenden Grünzonen aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Niederbüren übernommen. Die Freihaltezonen ausserhalb Bauzone Natur- und Heimatschutz sind im Rahmen der Revision der Schutzverordnung zu prüfen und allenfalls anzupassen. Aktuell fehlen die nötigen Grundlagen, um die Abgrenzung der bestehenden Naturschutzgebiete zu verifizieren.

Der Golfplatz von Niederbüren wurde mit dem Teilzonenplan Golfplatz im Jahr 2010 in die Grünzone Erholung umgezont. Die Grünzone Erholung wurde damals als Grünzone innerhalb der Bauzone festgelegt. Gleichzeitig wurde der Überbauungsplan Golfplatz erlassen, welcher die baulichen Möglichkeiten innerhalb der Grünzone regelt. Künftig sollen Flächen dieser Art der Freihaltezone ausserhalb Bauzone mit dem Zweck Sport und Freizeit zugewiesen werden. Der bestehende Überbauungsplan Golfplatz bleibt bestehen.

7.2 NEUZUORDNUNG WOHN- UND MISCHNUTZUNG

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde die bestehende Zuordnung von Wohn- und Arbeitsnutzung gesamthaft überprüft. Im Sinne der Innenentwicklung sollen Gebiete, welche sich weniger für eine gewerbliche Nutzung eignen, neu einer reinen Wohnnutzung zugeführt werden, damit das Bauland optimal entsprechend genutzt werden kann. Ausserdem sollen Nutzungskonflikte sowie grössere Infrastrukturausbauten vermieden werden. Die Ansiedlung von stillem Gewerbe ist auch weiterhin in der Wohnzone möglich.

Gebiete, die sich nach wie vor für die gewerbliche Nutzung eignen oder in denen sich die gewerbliche Nutzung bereits etabliert hat, werden in der Mischzone belassen. Bei den vorgesehenen Umzonungen wird für die neue



Zonierung dieselbe Dichtekategorie verwendet (Gebäude- und Gesamthöhe). Die Nutzungsintensität bleibt unverändert. Bestehende Gewerbebetriebe, die neu in der Wohnzone liegen, unterstehen der Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG. Nach einem allfälligen Wiederaufbau muss die künftige Nutzung dem Zweck der Nutzungszone entsprechen.

7.2.1 GOLFSTRASSE WEST

An der Golfstrasse befindet sich eine Einzelparzelle (Nr. 1261) in der Wohn-Gewerbezone WG2. Die Parzelle grenzt im Südosten an eine Wohnzone W2. Das Grundstück soll neu ebenfalls der Wohnzone W11.5 (vormals W2) zugeführt werden. Dadurch wird dem ortsplanerischen Konzept entsprochen, indem der von der Staatsstrasse abgewandte Teil des Gebiets Unterdorf vollständig der Wohnnutzung zugeordnet wird. So sollen Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

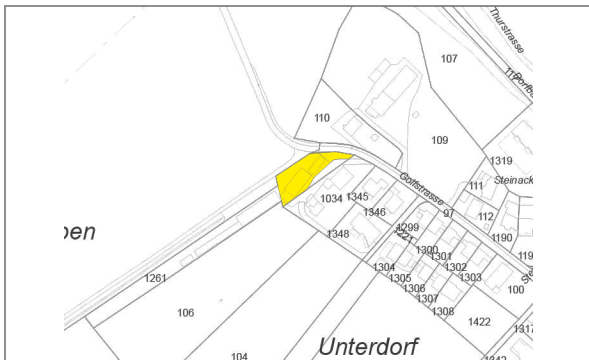


Abb. 16: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

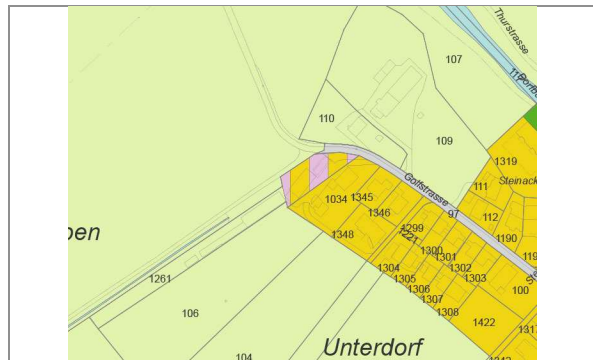


Abb. 17: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.2.2 GOLFSTRASSE OST

Das Areal des ehemaligen Besucherparkplatzes des Freizeitparks wies hohes Potenzial für die Innenentwicklung auf. Die Brache sollte mit einer Wohnüberbauung entwickelt werden. Entsprechend wird auch die Zonierung der vorgesehenen Nutzung angepasst. Im Westen grenzt das Gebiet bereits heute an die Wohnzone W11.5 (vormals W2). Mittlerweile wurde die Parzelle Nr. 1354 bereits überbaut. Die Parzellen Nr. 115, 1353 und 1354 werden von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohnzone W11.5 umgezont werden.

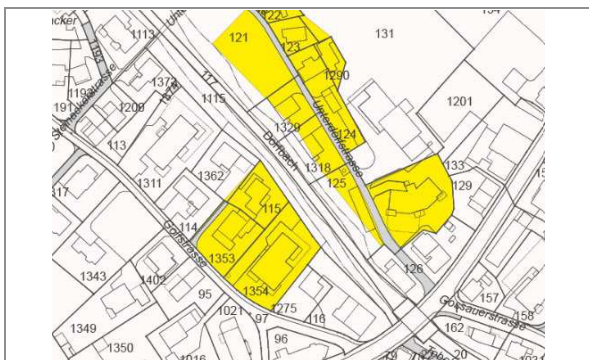


Abb. 18: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024



7.2.3 UNTERDORFSTRASSE

Im Gebiet entlang der Unterdorfstrasse findet ab der Parz. Nr. 125 vorwiegend Wohnnutzung statt. Entsprechend wird das Gebiet ebenfalls von der Wohn-Gewerbezone WG2 in die Wohnzone W11.5 (vormals W2) umgezont. Dabei wird die Parzelle Nr. 126 in der Wohn-Gewerbezone belassen. Dadurch sollen künftige Nutzungskonflikte oder Strassenausbauten aufgrund von neuen Gewerbenutzungen unterbunden werden.

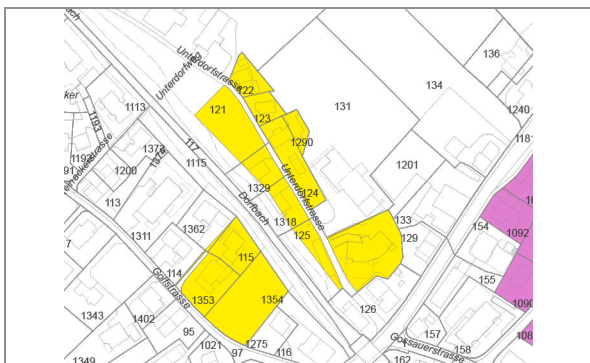


Abb. 20: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024



Abb. 21: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.2.4 ENGELWIESSTRASSE / STAATSSTRASSE

An der Staatsstrasse befinden sich die Parzellen Nr. 1087 und 1092 als einzige in der Wohnzone W2. Gemäss Konzept für die Zuordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung und aus Gründen des Lärmschutzes werden die beiden Parzellen neu der Wohn- und Gewerbezone WG11.5 mit der höheren Immissionstoleranz (Lärmempfindlichkeitsstufe III) zugeordnet. Zusätzlich werden die in der Wohnzone verbliebenen Parzellen entlang der Engelwiesstrasse (Parz. Nr. 152, 1084, 1086, 1088, 1090 und 1091) in die Wohn- und Gewerbezone WG11.5 umgezont.

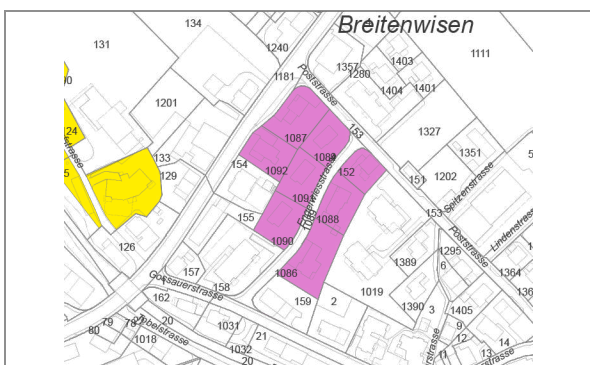


Abb. 22: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

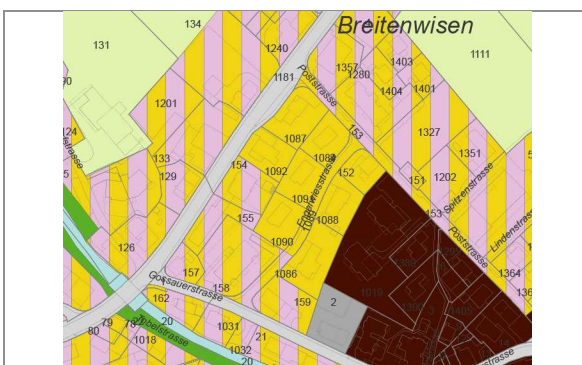


Abb. 23: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.2.5 TOBELSTRASSE

Das Gebiet zwischen Dorfbach und Büelwisen ist von der Wohnnutzung geprägt. Heute liegt das Gebiet in der Wohn-Gewerbezone WG2. Aus ortsplanerischer Sicht ist die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung insbesondere aufgrund der engen Erschliessungsverhältnisse zweckmässig. Das Areal der Sägerei Werz AG bleibt weiterhin in der Wohn-Gewerbezone WG11.5 (vormals WG2).



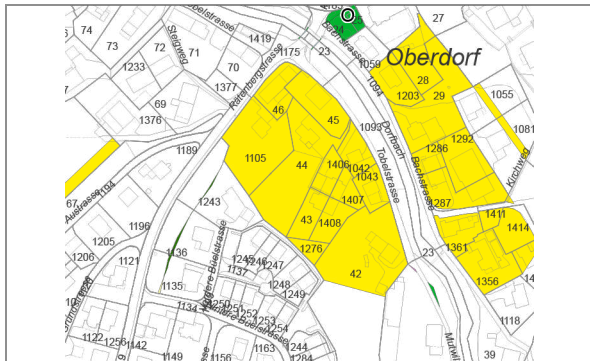


Abb. 24: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

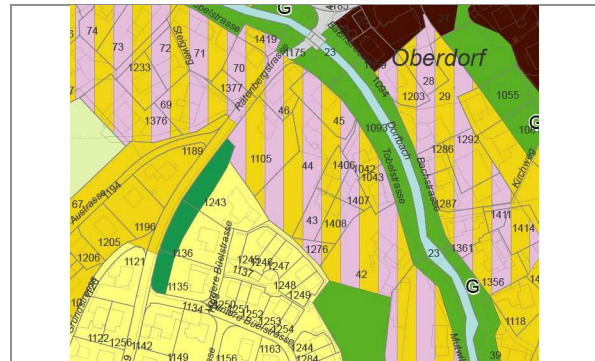


Abb. 25: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.2.6 BACHSTRASSE

Östlich vom Dorfbach an der Bachstrasse befindet sich ebenfalls ein vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet. Aufgrund des mässigen Ausbaustandards der Bachstrasse ist in diesem Gebiet künftig eine reine Wohnnutzung anzustreben. Deshalb wird das Gebiet von der Wohn-Gewerbezone WG2 ebenfalls in die Wohnzone W11.5 umgezont. Für die bestehenden Betriebe gilt die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG.

Um die optimale Überbauung der Parzellen Nr. 1055 und 1081 zu gewährleisten, wird die Zonengrenze der Wohnzone geringfügig nach Nordosten verschoben.

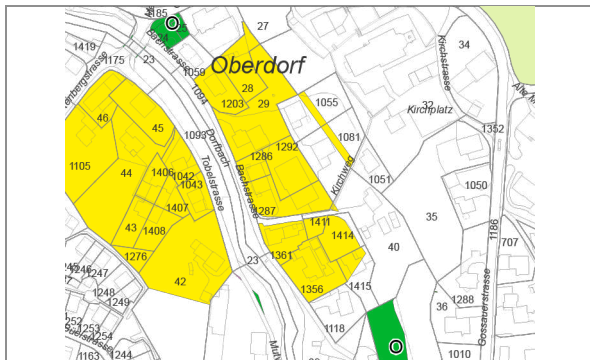


Abb. 26: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

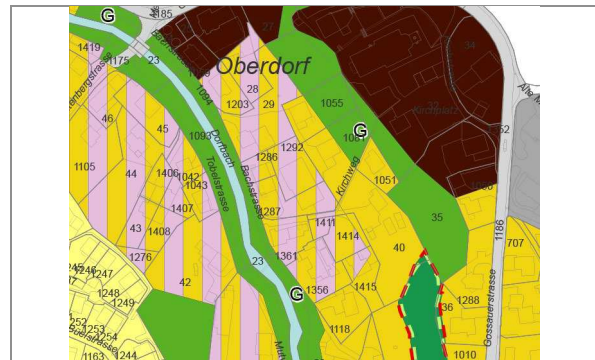


Abb. 27: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.3 OPTIMIERUNG BAUZONENABGRENZUNG

Im Zuge der Zonenplanrevision wurde die Anordnung der Bauzone überprüft und nach Möglichkeit optimiert. Insbesondere Bauzonenreserven, die heute aufgrund ihrer Grösse, Lage oder Form nicht überbaubar sind, sollten umgezont werden, damit diese besser genutzt werden können.

7.3.1 BAUZONENABTAUSCH AUSTRASSE

Im Gebiet Mettlen wurde im rechtskräftigen Zonenplan entlang der Austrasse ein ca. 12 m breiter Streifen Wohnzone festgelegt. Dieser Streifen blieb aufgrund seiner geringen Breite seit der Zuweisung zur Wohnzone vor mehr als 30 Jahren unbebaut. Zur Optimierung der Überbaubarkeit soll dieser Streifen um zusätzliche 7 m erweitert werden. Im Gegenzug soll die gleich grosse Fläche am Ende der Austrasse in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Insgesamt sollen 590 m² Wohnzone umgelegt werden.

Aufgrund der Umlagerung wird in geringem Masse die bestehende Fruchtfolgefläche im Gebiet Mettlen tangiert.



Durch die dauerhafte Zuweisung der betroffenen Fläche zur Bauzone ist eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Art. 58 PBG zu leisten.

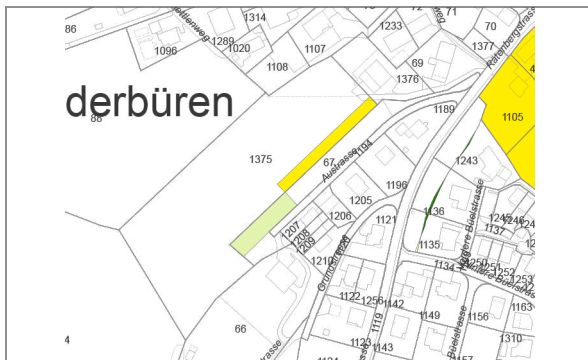


Abb. 28: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

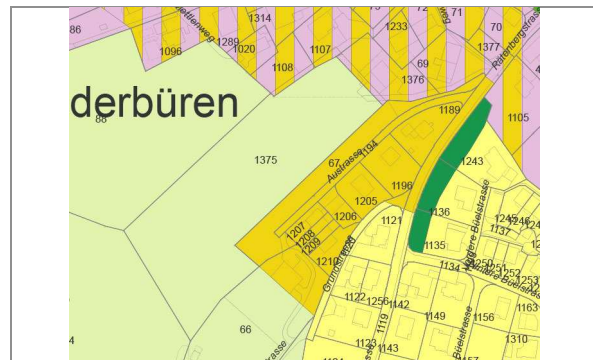


Abb. 29: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.3.2 BAUZONENABTAUSCH UNTERDORFSTRASSE

Im Gebiet Mettlen wurde im rechtskräftigen Zonenplan am Ende der Austrasse eine Fläche der Wohnzone festgelegt. Diese Fläche blieb aufgrund der Lage und geringen Grösse seit der Zuweisung zur Wohnzone vor mehr als 30 Jahren unüberbaut. Gleichzeitig existiert im Gebiet Unterdorf bei der Parzelle Nr. 123 ein nicht nachvollziehbarer Siedlungsrand. Zur Optimierung der Bauzone ist ein Bauzonenabtausch an der Unterdorfstrasse vorgesehen, um die Bauzone dort um zusätzliche 90 m² zu erweitern. Im Gegenzug soll die gleich grosse Fläche am Ende der Austrasse in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Insgesamt werden 90 m² Wohnzone umgelegt werden. Aufgrund der Umlagerung werden keine Fruchtfolgeflächen weder im Gebiet Unterdorf noch Mettlen tangiert. Durch die dauerhafte Zuweisung der betroffenen Fläche zur Bauzone ist eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Art. 58 PBG zu leisten.

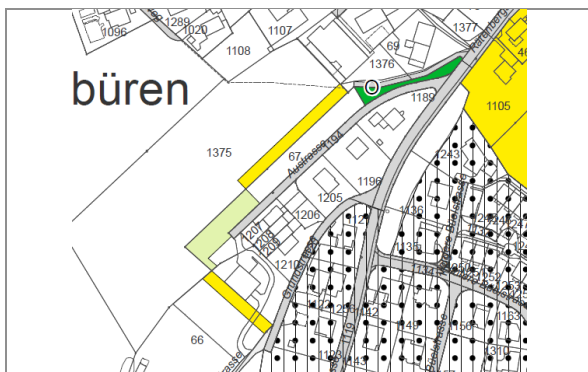


Abb. 30: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

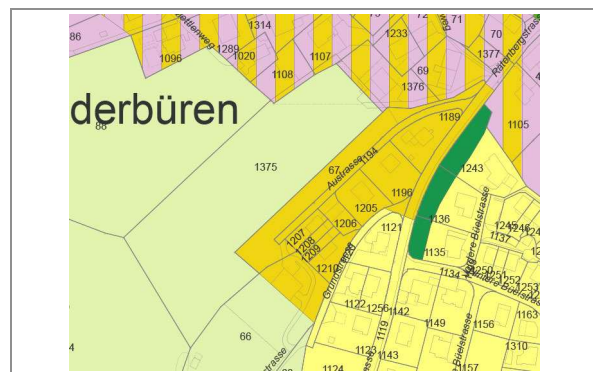


Abb. 31: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.3.3 BAUZONENABTAUSCH GRUNDSTRASSE

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 67 im Gebiet Oberdorf ist aufgrund der Grösse und Form nicht überbaubar. Das Grundstück wurde vor mehr als 30 Jahren der Wohnzone zugewiesen und bis heute nicht überbaut. Folglich ist eine Umzonung von 300 m² der Wohnzone in die Freihaltezone innerhalb Bauzone mit dem Zweck Ortsplanung vorgesehen. Im Gegenzug findet bei der Parzelle Nr. 66 eine Einzonung der gleichen Grösse statt. Die Bauzonendimensionierung wird somit nicht verändert. Weiter werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert. Durch die dauerhafte Zuweisung der betroffenen Fläche zur Bauzone ist eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Art. 58 PBG zu leisten.



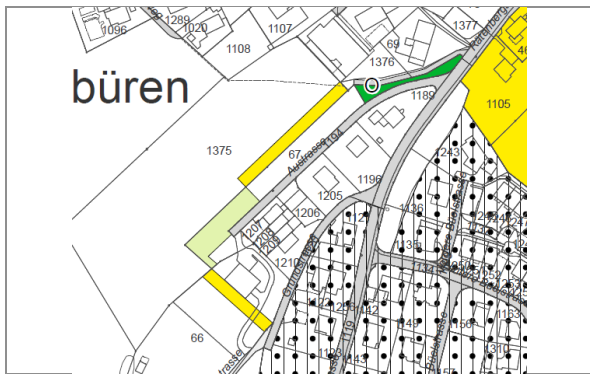


Abb. 32: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

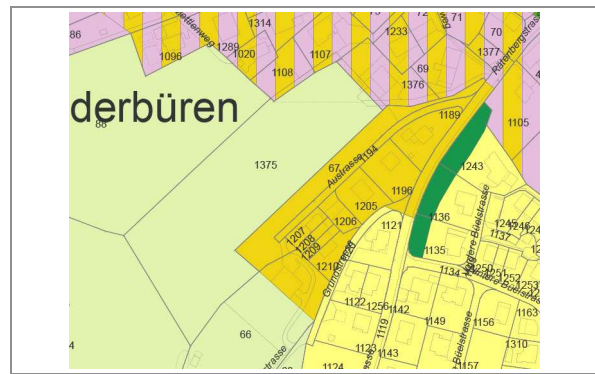


Abb. 33: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.3.4 UMZONUNG TOBEL

Die Parzelle Nr. 1267 im Gebiet Tobel ist aufgrund der Grösse und Form nicht überbaubar. Das Grundstück liegt grösstenteils im Waldabstandsbereich der östlich angrenzenden Waldfläche. Das Grundstück wurde vor mehr als 30 Jahren der Wohnzone zugewiesen und wurde bis heute nicht überbaut. Folglich ist eine Umzonung der Wohnzone in die Freihaltezone innerhalb Bauzone mit dem Zweck Ortsplanung vorgesehen.

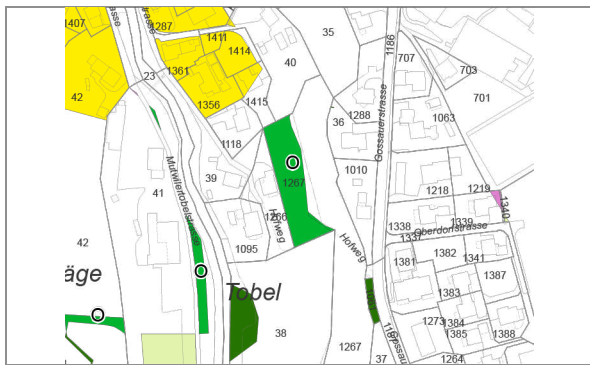


Abb. 34: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

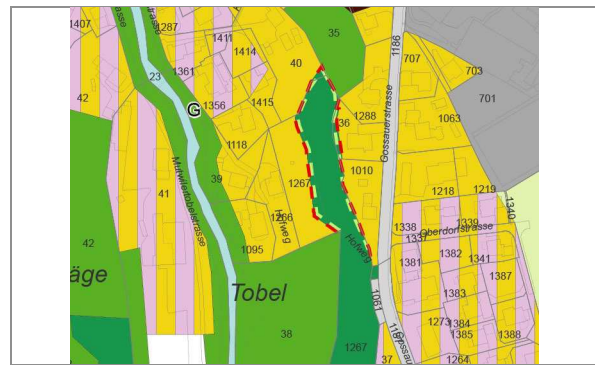


Abb. 35: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.4 UMZONUNG ABWASSERREINIGUNGSANLAGE

Das Areal der Abwasserreinigungsanlage im Gebiet Huserwiesen soll neu einer Nichtbauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone) zugeteilt werden, um die Planungssicherheit zu erhöhen. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Niederbüren befindet sich das Gebiet heute vollumfänglich in der Landwirtschaftszone. Die Fläche beträgt ca. 8'000 m².

Die Gemeinde Niederbüren hat die Zuweisung der Fläche zum Siedlungsgebiet für sonstige Nutzungen in der Anpassung 22 des kantonalen Richtplan beantragt.



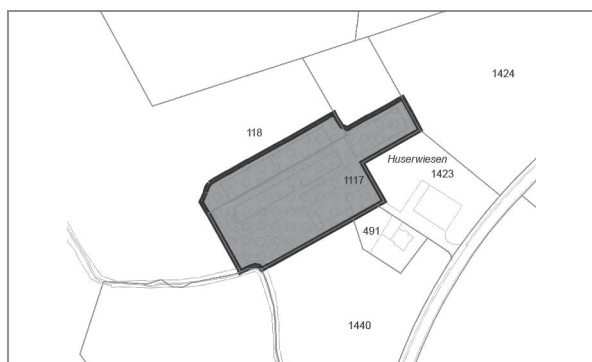


Abb. 36: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

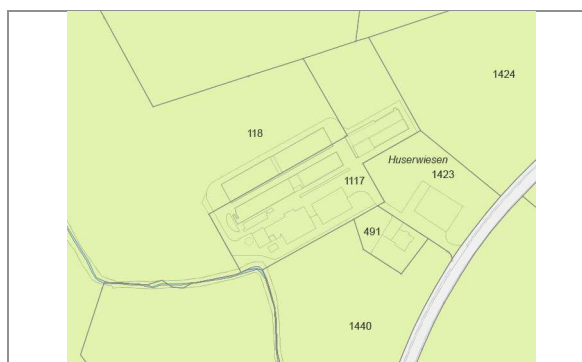


Abb. 37: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.5 AUFZONUNG SORNPARK

Die Gewerbebaute Assek. Nr. 778 der Alurex Soleda AG im Sorntal liegt zu zwei Teilen auf dem Gemeindegebiet von Niederbüren und auf dem Gemeindegebiet der benachbarten Gemeinde Waldkirch. In beiden Gemeinden ist für das Gewerbegebiet eine Gewerbe-Industriezone festgelegt worden. Die beiden Zonen unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der zulässigen Firsthöhen. Während auf dem Boden von Niederbüren maximal 15.0 m Gesamthöhe zulässig sind, sind auf der Seite von Waldkirch maximal 18.0 m Gesamthöhe zulässig. Dieser Sachverhalt soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereinigt werden. Dementsprechend wird im Baureglement der Gemeinde Niederbüren eine Arbeitszone mit einer neuen Dichtekategorie (Arbeitszone A18.0) eingeführt und die bestehende Gewerbe-Industriezone durch diese neue Zonenart ersetzt.

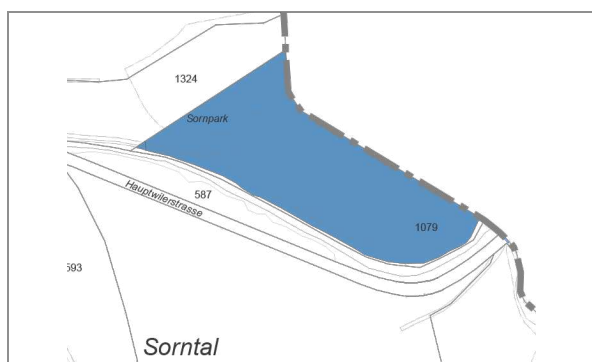


Abb. 38: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

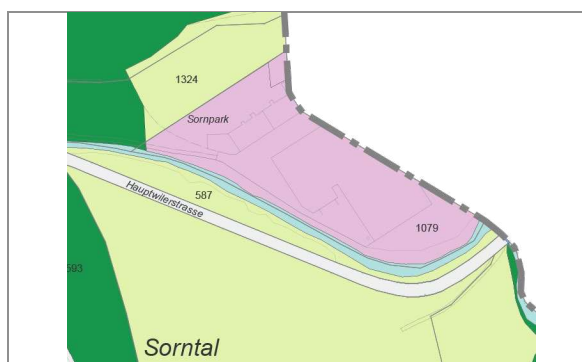


Abb. 39: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.6 QUARTIER BÜELWISEN

Das Quartier Büelwisen wird vom Überbauungsplan Grund-Büelwisen von 1981 und vom Überbauungsplan Vorderer Büelstrasse aus dem Jahr 1989 überlagert. Beide werden, aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten, mit der Inkraftsetzung des neuen Zonenplans aufgehoben. Im neuen Zonenplan wird eine Änderung der Wohnzone für Einfamilienhäuser (WE) zu einer Wohnzone W9.5 angestrebt. Zusätzlich wird im neuen Baureglement, basierend auf der vorgenommenen Quartieranalyse, eine spezifische Regelbauweise für das Quartier Büelwisen festgelegt. In dieser Regelbauweise gibt es angepasste Gebäude- und Gesamthöhen, Angaben zur Dachraumgestaltung und eine Grünflächenziffer. Zudem gilt in dieser Zone die Einordnungspflicht gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG. Zusätzlich wurden Gestaltungskriterien nach Art. 100 PBG festgelegt, mit denen der Charakter zukünftig gewahrt werden kann. Für den Erhalt der erhöhten Strassenabstände wird ein neuer Sondernutzungsplan zwecks Baulinie erlassen. Dieser hat den Zweck, die Baulinien aus den rechtskräftigen Überbauungsplänen zu sichern. Entsprechend



wird mit den neuen Richtlinien der Erhalt des bisherigen Quartiercharakters gewährleistet, während gewisse – dem Quartiercharakter entsprechende – bauliche Veränderungen möglich bleiben.

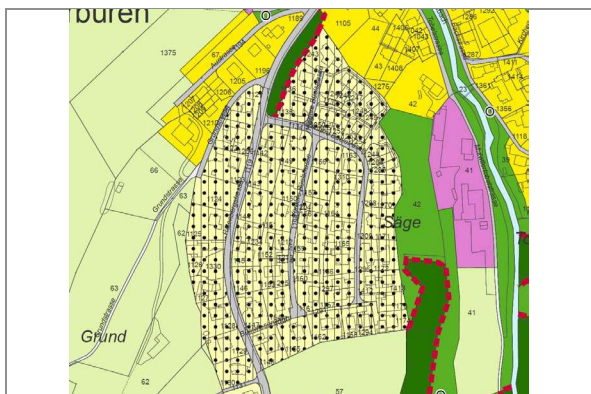


Abb. 40: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

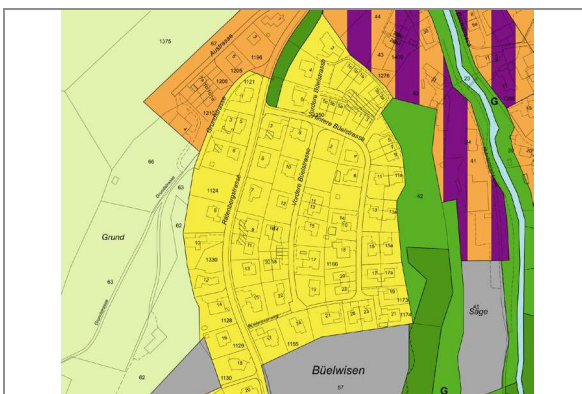


Abb. 41: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.7 GEBIETE MIT EINORDNUNGSPFLICHT

Gemäss den Ausführungen in Kapitel 5.2 und 5.3 soll mit der Aufhebung der beiden Überbauungspläne eine überlagerte Zone mit Einordnungspflicht festgelegt werden. Die Bestimmungen dieser Einordnungspflicht werden in Kapitel 6.2.4 erläutert. Die Abgrenzung der überlagerten Zone deckt sich mit dem Planungsgebiet der beiden Überbauungspläne.

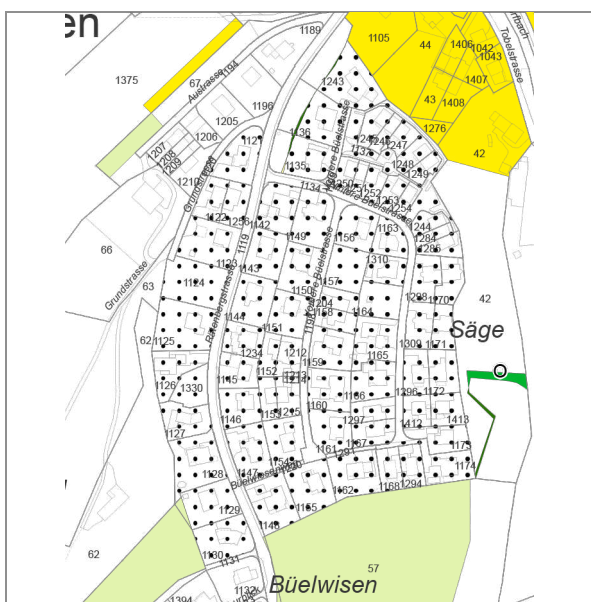


Abb. 42: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024

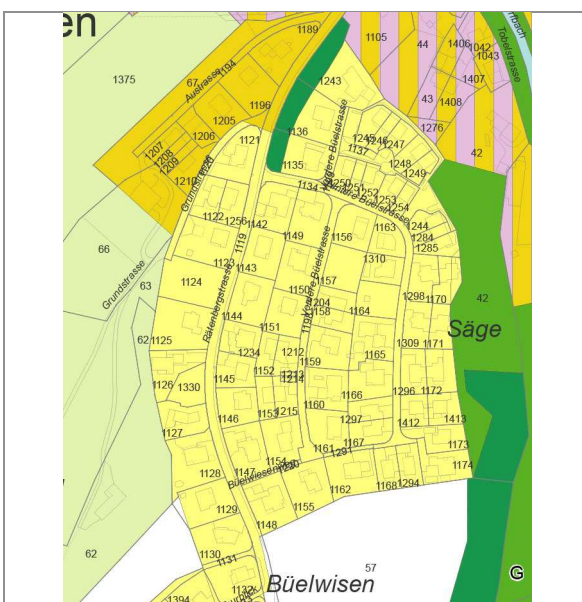


Abb. 43: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal



7.8 UMZONUNG INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE SORNTAL

Das Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigte am 18. November 2010 den Teilzonenplan Sorntal. Auf der nordwestlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 594 wurde für den Neubau einer Chicorée-Produktion eine Fläche von rund 3'970 m² von der Landwirtschaftszone in die Intensivlandwirtschaftszone für Gemüse-, Garten- und Beerenanbau umgezont.

Am 30. April 2014 genehmigte das Baudepartement den Teilzonenplan Sorntal (2. Etappe). Geplant war damals eine zweite Chicorée-Produktionshalle neben dem bestehenden Betrieb. Das Planungsgebiet mit der Parzelle Nr. 594 umfasste eine Fläche von 2.7 ha, wovon 1.3 ha mit Fruchtfolgeflächen überlagert sind. Das Gebiet sollte ebenfalls von der Landwirtschaftszone in die Intensivlandwirtschaftszone umgezont werden. Die Erweiterung des Betriebs soll im Rahmen eines Sondernutzungsplanes geregelt werden (Einfügung Landschaft, Randbedingungen für die Bebauung). Die Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone erfolgte, entgegen der Praxis des Kantons St.Gallen, ohne Vorliegen eines konkreten Bauprojekts.

Seit der Genehmigung des Teilzonenplans für die 2. Etappe sind über zehn Jahre vergangen, ohne dass die dann-zumal umgezonte Fläche für die Erweiterung der Chicorée-Produktion überbaut wurde. Folglich war die Gemeinde Niederbüren bemüht, die Überbauung der ungenutzten Intensivlandwirtschaftszone in den kommenden Jahren mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags mit dem Grundeigentümer sicherzustellen. Da es im Rahmen der Vertragsverhandlungen zu keiner Einigung gekommen ist und der Grundeigentümer keine zeitnahe Überbauung des Gebietes in Aussicht stellen konnte, wird die Fläche im Rahmen der Zonenplanrevision in die Landwirtschaftszone umgezont.

Bei Vorliegen eines konkreten Gesuches für die erneute Umzoning der Fläche in die Intensivlandwirtschaftszone wird die Gemeinde die Erarbeitung eines neuen Teilzonenplans prüfen. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Ausbauprojektes und ein entsprechender Bedarfsnachweis. Darüber hinaus setzt die erneute Umzoning des Gebietes ein Sondernutzungsplan sowie ein verwaltungsrechtlicher Vertrag voraus, der die fristgerechte Überbauung des Gebietes sicherstellt.



Abb. 44: Zonenplanänderung, 1:5'000
Quelle: Eigene Darstellung | Oktober 2024



Abb. 45: rechtskräftiger Zonenplan 1:5'000
Quelle: Geoportal

7.9 WALD

7.9.1 PERIODISCHE NACHFÜHRUNG AMTLICHE VERMESSUNG 2017

Massgebende Datengrundlage für die Walddarstellung in der Nutzungsplanung sind die Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten). In der periodischen Nachführung 2017 (PNF2017) der AV-Daten wird die Waldflächenabgrenzung aktualisiert. Die PNF2017 in der Gemeinde Niederbüren ist abgeschlossen und die Walddarstellung im Zonenplan wurde entsprechend aktualisiert.



7.9.2 WALDFESTSTELLUNG

Die festgelegten Waldgrenzen werden in den neuen Zonenplan übernommen. Im Rahmen einer gesamthafter Überprüfung der Waldgrenzen wurde festgestellt, dass zusätzlich Waldgrenzen in den folgenden Gebieten erforderlich sind:

- Büelwisen
- Säge
- Tobel

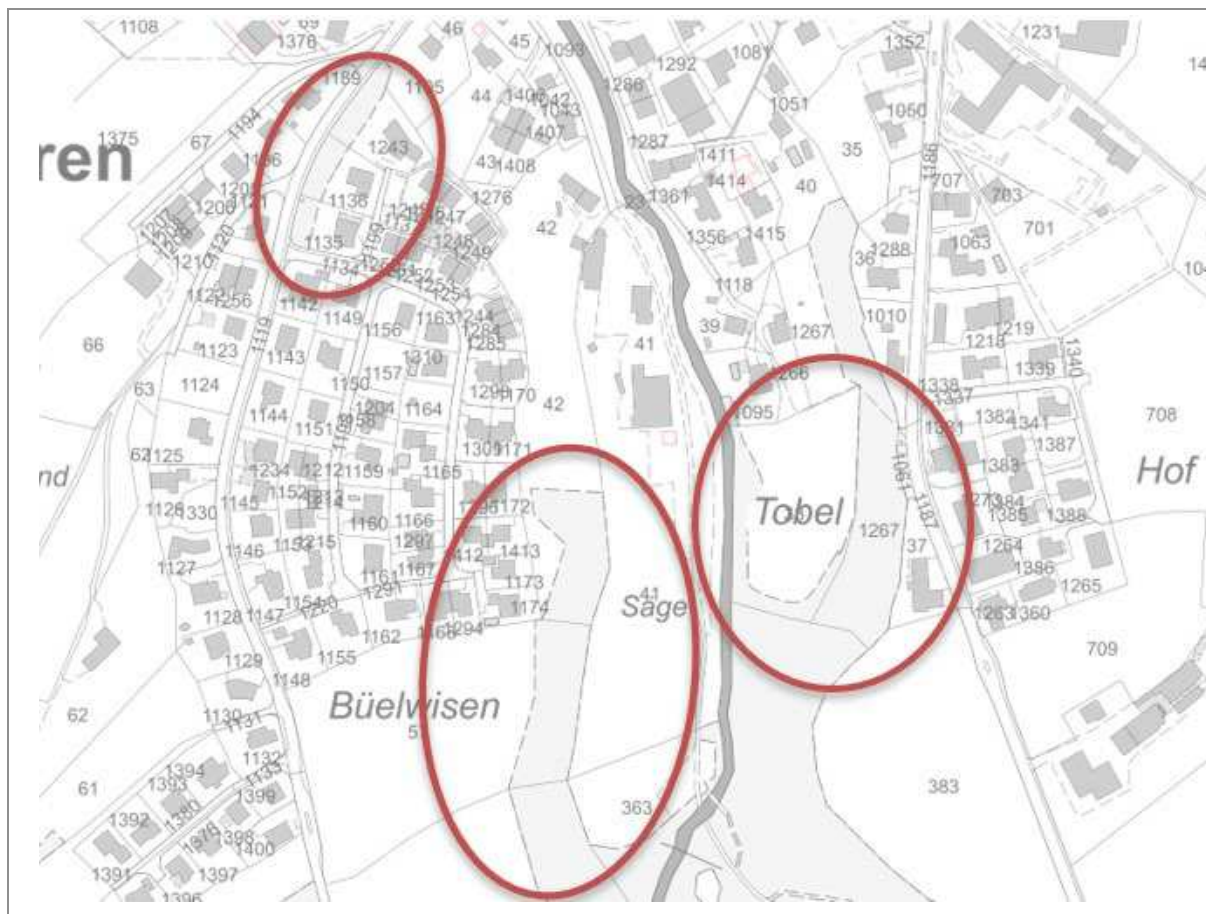


Abb. 46: Waldfeststellung, 1:5'000

Quelle: Geoportal (Grundlagenkarte)

Die Wald- und Stockgrenzen wurden im vorliegenden Zonenplanentwurf aufgenommen und die erforderlichen Detailpläne erstellt. Die Verifizierung und der Erlass durch das kantonale Forstamt sind abgeschlossen. Ausstehend ist nun die öffentliche Auflage, welche koordiniert mit dem Verfahren der zugehörigen Nutzungspläne (Zonenplan) durchgeführt wird. Danach erlangen die festgelegten Waldgrenzen durch das kantonale Forstamt in Rechtskraft.

7.10 VERKEHRSFLÄCHE

Im Hinblick auf die Aufbereitung für den ÖREB-Kataster wird der Zonenplan auf den Strassenplan abgestimmt. Sämtliche klassierte Kantonsstrassen werden als Verkehrsfläche ausgeschieden. Darüber hinaus werden die Gemeindestrassen 1. bis 3. Klasse ebenfalls der Verkehrsfläche zugeordnet. Die Abstimmung zwischen Zonenplan und Strassenplan ist erfolgt.



7.11 GRENZBEREINIGUNGEN / KANZLEIMUTATIONEN

Abgesehen von den aufgeführten Zonenplanänderungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision weitere geringfügige Grenzbereinigungen und Kleinmutationen vorgenommen. Diese sind jedoch von untergeordneter Bedeutung und können nicht in einem zweckmässigen Massstab dargestellt werden. Folglich wird auf die Ausführung dieser Anpassungen verzichtet.

7.12 AUFHEBUNG DES BISHERIGEN ZONENPLANS

Mit Inkrafttreten des neuen Zonenplans wird der bestehende Zonenplan und sämtliche Teilzonenpläne aufgehoben.

7.13 FLÄCHENBILANZ

Mit den vorgesehenen Zonenplanänderungen werden die Wohn- und Mischzone um insgesamt 0.22 ha reduziert. Die weiteren Bauzonen werden insgesamt um 41.41 ha reduziert. Grund dafür ist die grossflächige Umzonung des Golfplatzes von einer Grünzone innerhalb Bauzone in eine Freihaltezone ausserhalb der Bauzone. Die detaillierte Flächenbilanz der Ein-, Um- und Auszonungen liegt dem Anhang bei.

7.14 ZONENPLANKAPAZITÄT

Die bestehende Zonenplankapazität wird durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen leicht erhöht. Der Kapazitätsindex beträgt beim neuen Zonenplan 2.3 %. Der Report für die Bauzonendimensionierung in den Wohn- und Mischzonen gemäss St.Galler Berechnungsmodell liegt dem Anhang bei.

8 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Nach Art. 11 PBG hat die Gemeinde ein Erschliessungsprogramm zu erlassen. Gemäss Raum+ sind sämtliche Bauzonenreserven bereits erschlossen. Es sind bei keinen Bauzonenreserven oder Innenentwicklungsgebieten Erschliessungsaufwendungen durch die Gemeinde notwendig. Einzig für das mittelfristige Entwicklungsgebiet (Unterdorf 1. Etappe) sind Aufwendungen für die Erschliessung notwendig. Die Gemeinde sichert die künftige Erschliessung dieses Gebietes mittels Sondernutzungsplänen und Teilzonenplänen.

9 NACHWEISE

9.1 VORGABEN BUND

9.1.1 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. 2abis wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf Stufe Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen.



9.1.2 PLANUNGEN DES BUNDES

Die Ortsplanung steht nicht im Widerspruch zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes. Die Bundesinventare wurden bei der Planung berücksichtigt.

9.1.3 LÄRMSCHUTZ

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Abs. 1 LSV⁴). Entsprechend werden die Gebiete, welche neu eingezont werden mit dem Hinweis vermerkt, dass für lärmempfindliche Gebäude der Planungswert einzuhalten ist.

Die Umzonungen von der Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone haben eine Abstufung der Empfindlichkeitsstufe und damit eine Reduktion der Lärmtoleranz zur Folge. Es sind jedoch keine Umzonungen an lärmbelasteten Strassen vorgesehen. Durch die Umzonung entlang der Staatsstrasse von der Wohnzone in die Wohn- und Gewerbezone wird die Lärmtoleranz erhöht von der Empfindlichkeitsstufe II zu III. Dadurch können die massgebenden Immissionsgrenzwerte auf den Parzellen Nr. 1087 und 1092 künftig eingehalten werden.



Abb. 47: Strassenlärmbelastungskataster

Quelle: Geoportal | Oktober 2025

Tab. 7: Emissionen

Quelle: Eigene Darstellung aufgrund LSV

Parzellen Nr.	Immissionswert (Lr)		EMPFINDLICHKEITSSTUFE II		EMPFINDLICHKEITSSTUFE III	
	Immissionswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsgrenzwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]	[dBA]
1087	62	53	60	50	65	55
1092	63	54	60	50	65	55

⁴ Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)



9.2 VORGABEN KANTON ST.GALLEN

9.2.1 FUNKTIONALER RAUM UND REGIONALE ABSTIMMUNG

Die ländliche Gemeinde Niederbüren ist nicht Teil eines Agglomerationsprogrammes. Innerhalb der Region Wil nimmt sie auch keine Funktionen von regionaler Bedeutung wahr. In erster Linie zeichnet sich Niederbüren als Wohnstandort aus. Darüber hinaus gibt es in diesem funktionalen Raum wenig Abstimmungsbedarf. Im Sorntal teilt die Gemeindegrenze das Firmenareal der Alurex Soleda AG. Das Areal verbleibt sowohl auf Niederbüerer als auch auf Waldkircher Gemeindeboden in der Arbeitszone. Mit der vorgesehenen Umzonung von der Gewerbe-Industriezone in die neu geschaffene Arbeitszone A18.0 wird die Zonierung auf den Zonenplan der Gemeinde Waldkirch abgestimmt.

9.2.2 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 der Siedlungsentwicklung nach innen sind fundierte Analysen zur Einwohnerdichte, Baustruktur sowie zur Erschliessungssituation gemacht worden. Daraus abgeleitet sind gebietsspezifische Strategieansätze festgelegt worden. Im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision wurde die Strategie der Bevölkerung präsentiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Neben den Aktivierungsmassnahmen in den einzelnen Schwerpunktgebieten stellt die Gemeinde sicher, dass die erforderlichen Massnahmen zur Sicherung der Verfügbarkeit des Bodens getroffen werden. Dafür wird von den neuen kantonalen Gesetzesgrundlagen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde setzt eine Frist für die Überbauung der Grundstücke oder regelt diese vertraglich mit den Grundeigentümern. 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 Fristen für die Überbauung der Reserven werden im Erschliessungsprogramm festgesetzt.

9.2.3 BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Der neue Zonenplan sieht keine Erweiterung der Wohn- und Mischzone vor. Die Gemeinde Niederbüren setzt den Schwerpunkt für die künftige Siedlungsentwicklung gemäss der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen auf die Ausschöpfung des verbleibenden Potenzials im bestehenden Baugebiet. Damit der Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre trotzdem gedeckt werden kann wird der Anordnung der Bauzonen optimiert und die verbleibenden Bauzonenreserven verflüssigt. Betreffend Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen verfügt die Gemeinde ebenfalls noch über genügende Reserven.

9.2.4 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR

Siedlung und Verkehr sind aufeinander abzustimmen. Gemäss den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sind Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

9.2.5 ARBEITSZONENBEWIRTSCHAFTUNG

Die Gemeinde sieht keine Erweiterung der Arbeitszonen vor. Die noch vorhandenen Reserven in den Arbeitszonen dienen den bestehenden Betrieben als Erweiterungsoption.



9.2.6 WEILER

Der Weiler Mutwil erfüllt die Kriterien im kantonalen Richtplan für die Bezeichnung eines Weilers und die Ausscheidung einer Weilerzone. Dies wurde im Rahmen der Überarbeitung des kommunalen Richtplans geprüft. Da jedoch die landwirtschaftlichen Betriebe im Gebiet Mutwil immer noch aktiv sind und das Gebiet keine erhaltenswerte Siedlungsstruktur aufweist, wird von der Einzonung abgesehen.

9.2.7 SACHPLAN FRUCHTFOLGEFLÄCHEN

Der vorgesehene Bauzonenabtausch entlang der Austrasse hat eine geringfügige Beanspruchung der Fruchtfolgefläche zur Folge. Es liegen ca. 270 m² der neuen Bauzone innerhalb der Fruchtfolgefläche. Nach dem Koordinationsblatt Fruchtfolgeflächen des kantonalen Richtplans St.Gallen sind folgende Punkte zu prüfen:

- Rückführbarkeit: Durch den vorgesehenen Zonenabtausch und die Überbauung der betroffenen Fläche ist die Fruchtfolgefläche nicht mehr rückführbar und kommt für eine spätere ackerbauliche Nutzung nicht mehr in Frage.
- Besonderer Bedarf: Der für den Bauzonenabtausch vorgesehene Streifen ist seit mehr als 30 Jahren unüberbaut respektive aufgrund seiner Grösse und Form unbebaubar. Die Mobilisierung dieser Bauzonenreserve entspricht dem Gebot der Innenentwicklung (Optimierung der Anordnung innerhalb der bestehenden Bauzonen).
- Bereits ausgeschiedene Fläche: Für den Bauzonenabtausch kommen keine bereits der Bauzone zugewiesenen Flächen in Frage. Die Umlagerung ist nur an diesem Standort möglich.
- Weniger gut geeignete Fläche: Für den Bauzonenabtausch können keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen verwendet werden. Der Bauzonenabtausch zur Optimierung der Überbaubarkeit der Parzelle kann nur am vorgesehenen Standort durchgeführt werden.

Gemäss Merkblatt zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen vom Kanton St.Gallen ist bei Kleinflächen bis 1'000 m² keine Kompensation erforderlich.

9.2.8 GEWÄSSERSCHUTZ

Gemäss der Gewässerschutzkarte befindet sich grosse Teile des Siedlungsgebiets der Gemeinde Niederbüren im Gewässerschutzbereichen Au und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Bereich. Es ist das Merkblatt «AFU173 Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» zu beachten. Weiter befindet sich ein Teil des Siedlungsgebiets an der Golfstrasse bzw. Unterdorfstrasse in der Grundwasserschutzzone S3. Hier ist das Merkblatt «AFU 001 Bauarbeiten in Grundwasserschutz zonen und -arealen» zu beachten.

9.2.9 INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE

Die Gemeinde hat im Jahr 2010 im Sorntal eine Intensivlandwirtschaftszone für den Pflanzenbau ausgeschieden und im Jahr 2014 erweitert. Die erste Etappe der Intensivlandwirtschaftszone aus dem Jahr 2010 wurde überbaut. Die zweite Etappe aus dem Jahr 2014 blieb bis heute ungenutzt. Da Intensivlandwirtschaftszonen nicht auf Vorrat festgelegt werden dürfen und verfügbar sein müssen, wird die bis heute unüberbaute zweite Etappe der Intensivlandwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone umgezont. Eine Neuausscheidung der Intensivlandwirtschaftszone wird beim Vorliegen eines konkreten Projekts auf Antrag der Grundeigentümer durch die Gemeinde geprüft. Im Sinne des Konzentrationsprinzips würde sich der Standort weiterhin für die Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone eignen.

9.2.10 NATURGEFAHREN

Personen, zentrale Lebens- und Arbeitsräume sowie deren Infrastruktur sind möglichst gut vor bestehenden oder sich neu abzeichnenden Naturgefahren zu schützen. Höchste Priorität bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen hat dabei die Vermeidung oder Verringerung potenzieller Schäden durch vorsorgliche raumplanerische Massnahmen.



Die Gemeinde sieht keine Bauzonenerweiterungen oder Nutzungsintensivierungen in Gefahrengebieten vor. Folglich schafft sie mit der Zonenplanrevision keine neuen Schadenpotenziale.

10 INTERESSENSABWÄGUNG

Stehen den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so haben sie nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) die Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Interessenabwägung erfolgt in folgenden drei Teilschritten:

- Ermittlung der betroffenen Interessen
- Bewertung der ermittelten Interessen
- Abwägung der bewerteten Interessen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Interessen für die raumwirksamen Änderungen in der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung ermittelt, bewertet und abgewogen. Die Interessenabwägungen erfolgen nur bei Änderungen mit wesentlichen räumlichen Auswirkungen. Anpassungen und Bereinigungen von zeichnerischen Ungereimtheiten, zur Sicherung des Bestandes und Kleinanpassungen werden nicht durch eine vertiefte Interessenabwägung beurteilt. Ebenfalls nicht beurteilt werden Änderungen, bei denen die Gemeinde keinen Handlungsspielraum hat.

Ä1: Bauzonenabtausch Austrasse

Ä2: Bauzonenabtausch Grundstrasse

Ä3: Umzonung Intensivlandwirtschaftszone Sorntal

Ä4: Grosser Grenzabstand

Ä5: Ökologische Gestaltung

Ä6: Umgebungsgestaltung



10.1 ERMITTLUNG DER INTERESSEN

In der nachfolgenden Matrix werden die betroffenen Interessen für die vorgängig beschriebenen Änderungen im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung ermittelt:

Tab. 8: Interessenabwägung

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT FÜR ÄNDERUNG (Ä) NR.:					
	Ä1	Ä2	Ä3	Ä4	Ä5	Ä6
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X	X	X	X		
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	X	X				
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)			X			
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)						
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	X	X			X	X
Abstimmung Siedlung und Verkehr (Art. 8a RPG)						
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG; ISOS, BLN, IVS)						
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)					X	
Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)						
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)						X
Kantonaler Richtplan			X			
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)						
Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 RPG)						
Massnahmen werden getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)	X	X				
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)						
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)				X		
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)		X		X	X	X
Sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)						
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)						
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	X	X	X	X	X	X
Interessen der Grundeigentümerschaft	X	X	X	X	X	X



10.2 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN BETREFFEND DER BAUZONENABTAUSCH AUSTRASSE

10.2.1 BEWERTUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Nachfolgend werden die von den jeweiligen Planungsmassnahmen betroffenen Interessen gemäss der Matrix aufgeführt und ihre Auswirkungen bewertet. Ausserdem wird eine Gewichtung der Interessen aufgeführt. Dabei steht 1 für eine höhere und 2 für eine tiefere Gewichtung. Im Anschluss wird eine kurze Abwägung der Interessen aufgrund der Bewertung aufgeführt und die Planungsmassnahme gewürdigt.

Tab. 9: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
1	Massnahmen werden getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)
2	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
2	Interessen der Grundeigentümerschaft

10.2.2 ABWÄGUNG DER BEWERTETEN INTERESSEN

Tab. 10: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Eine Einzonung am Siedlungsrand steht auf den ersten Blick im Widerspruch zum Grundsatz der Innenentwicklung. Da das Gebiet aber aufgrund der geringen Breite 30 Jahre lang nicht überbaut wurde, wurde ein Bauzonenabtausch durchgeführt und die Bauzone so vergrössert, dass sie adäquat genutzt, die theoretisch vorhandenen Kapazitäten tatsächlich realisiert und die Innenentwicklung vorangetrieben werden kann.
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	Die geplante Einzonung erfolgt am Siedlungsrand. Folglich besteht ein grosses Interesse an einer qualitativ hochwertigen Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Diese ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen	Da ein Bauzonenabtausch stattfindet und die gleiche Fläche an einem anderen Ort der Landwirtschaftszone zugeordnet wird, kann der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sichergestellt werden.
Baulandmobilisierung und Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)	Die aktuelle Breite der Wohnzone ist massgebend für den unüberbauten Zustand der Parzelle. Mit diesem Bauzonenabtausch kann dem entgegengewirkt, das Bauland mobilisiert, Kapazitäten genutzt und die Innenentwicklung unterstützt werden.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Der Bauzonenabtausch befindet sich nordwestlich der bestehenden, bebauten Nachbargrundstücke und liegt im vorhandenen Gefälle deutlich unter den Nachbarbauten. Eine Beeinträchtigung der Besonnung der Liegenschaften besteht somit nicht. Weiter entspricht die gewählte Zonierung der typischen Zonierung des Quartiers und stellt die Weiterführung der bisherigen quartiertypischen Feinkörnigkeit sicher.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Da mit dem geplanten Bauzonenabtausch der Fläche den Absichten der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen und die Parzelle entsprechend bebaubar wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen absehbar.



10.3 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DER BAUZONENABTAUSCH GRUNDSTRASSE

10.3.1 BEWERTUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Tab. 11: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
1	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
2	Massnahmen werden getroffen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)
2	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

10.3.2 ABWÄGUNG DER BEWERTETEN INTERESSEN

Tab. 12: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Der östliche Teil der Parzelle Nr. 67 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohnzone zugewiesen. Da diese Fläche aufgrund der geringen Breite und den diversen Abständen (Grenz- und Strassenabstand) nicht überbaubar ist, stellt sie theoretische Kapazitäten dar, die aber nicht genutzt werden können. Entsprechend muss dieser Teil der Parzelle einer anderen Grundnutzung – Freihaltezone Ortsplanung innerhalb Bauzone – zugewiesen werden, womit sie einem ihrer Form und Grösse entsprechenden Nutzen erfüllen kann. Eine gleiche grosse Fläche wird auf der Parzelle Nr. 66 der Wohnzone zugewiesen. Damit wird einerseits eine haushälterische Bodennutzung ermöglicht und andererseits Kapazitäten verlagert.
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	Der geplante Bauzonenabtausch erfolgt am Siedlungsrand. Folglich besteht ein grosses Interesse an einer qualitativ hochwertigen Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Diese ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen	Mit dem Bauzonenabtausch wird die gleiche Fläche an einem anderen Ort der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei muss dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Rechnung getragen werden und dieser sichergestellt werden.
Baulandmobilisierung und Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 RPG)	Da die Fläche aufgrund der geringen Breite und den diversen Abständen (Grenz- und Strassenabstand) nicht überbaubar ist, stellt sie theoretische Kapazitäten dar, die aber nicht genutzt werden können. Entsprechend muss dieser Teil der Parzelle einer anderen Grundnutzung – Freihaltezone Ortsplanung ausserhalb Bauzone – zugewiesen werden, womit sie einem ihrer Form und Grösse entsprechenden Nutzen erfüllen kann. Eine gleich grosse Fläche wird auf der Parzelle Nr. 66 der Wohnzone zugewiesen. Damit wird einerseits nicht nutzbares Bauland entfernt und andererseits Kapazitäten für eine Verdichtung verlagert.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Mit der Umzonung einer nicht überbaubaren Wohnzone in die Freihaltezone kann im Siedlungsgebiet eine weitere Grünfläche geschaffen werden, die für die Vernetzung von Tieren sowie Pflanzen und entsprechend der Biodiversität elementar ist. Dies stellt auch eine Qualität für die Bevölkerung dar.



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Die neue Wohnzone befindet sich südwestlich der bestehenden, bebauten Nachbargrundstücke und liegt im vorhandenen Gefälle deutlich unter den Nachbarbauten. Eine Beeinträchtigung der Besonnung der Liegenschaften besteht somit nicht. Weiter entspricht die gewählte Zonierung der typischen Zonierung des Quartiers und stellt die Weiterführung der bisherigen quartiertypischen Feinkörnigkeit sicher. Die Nachbarschaft der Freihaltezone profitiert ebenfalls in diversen Dimensionen von diesem Abtausch.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Mit dem geplanten Bauzonenabtausch Austrasse wird der mittlere Teil der Parzelle Nr. 67 bebaubar gemacht, während der östliche Teil einer adäquaten Nutzung zugeordnet wird und die Fläche somit neu in einer realistischen Grundnutzungszone zu liegen kommt. Der Gesamtnutzen der Parzelle wird klar erhöht, was im Interesse der Grundeigentümerschaft liegt. Gleichzeitig tangiert dieser Abtausch auch den Bauzonenabtausch Grundstrasse, wo die Grundeigentümerschaft ebenfalls ein Interesse daran besitzt.

10.4 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN BETREFFEND DER UMZONUNG INTENSIVLANDWIRTSCHAFTSZONE SORNTAL

10.4.1 BEWERTUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Tab. 13: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 RPG)
1	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)
2	Kantonaler Richtplan (Koordinationsblatt V12)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft

10.4.2 ABWÄGUNG DER BEWERTETEN INTERESSEN

Tab. 14: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung	Die 2. Etappe der Ausscheidung als Intensivlandwirtschaftszone wurde 2014 mittels Teilzonenplan genehmigt. Die Erweiterung der Intensivlandwirtschaftszone erfolgte, entgegen der Praxis des Kantons St.Gallen, ohne Vorliegen eines konkreten Bauprojekts. Dafür hätten ausserdem Fruchtfolgeflächen weichen müssen. Da bis heute kein konkretes Bauprojekt vorliegt oder eine konkrete Bauabsicht/ Bedarfsnachweis kundgetan wurde, findet keine haushälterische Nutzung statt.
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten	Der ansässige Betrieb hatte viele Jahre Zeit, eine konkrete Bauabsichten/ Bedarfsnachweis kundzutun, was er unterlassen hat. Ausserdem gab es keine Einigung in den Verhandlungen zu einem verwaltungsrechtlichen Vertrag. Demzufolge wurden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen, aber nicht genutzt. Auf Vorrat kann nach der heutigen Gesetzgebung kein Raum geschaffen werden. Weiter konkretisiert der kantonale Richtplan (Koordinationsblatt V12), dass kein Anspruch auf eine Intensivlandwirtschaftszone existiert. Zudem besitzt der ansässige Betrieb weiterhin eine Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG.
Kantonaler Richtplan	Heute wären die Voraussetzungen des kantonalen Richtplan (Koordinationsblatt V12) für Intensivlandwirtschaftszonen nicht erfüllt. Dies hauptsächlich, weil für die 2. Etappe des



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Teilzonenplans Sorntal Fruchtfolgeflächen tangiert werden. Entsprechend ist die aktuelle Zone nicht mit den übergeordneten Vorgaben im Einklang.
Interessen der Grundeigentümerschaft	<p>Aufgrund des Standortes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Anstösserinnen und Anstösser absehbar.</p> <p>Seit der Genehmigung des Teilzonenplans für die 2. Etappe sind über zehn Jahre vergangen, ohne dass die damals umgezonte Fläche für die Erweiterung der Chicorée-Produktion überbaut wurde. Folglich war die Gemeinde Niederbüren bemüht, die Überbauung der ungenutzten Intensivlandwirtschaftszone in den kommenden Jahren mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit dem Grundeigentümer sicherzustellen. Da es im Rahmen der Vertragsverhandlungen zu keiner Einigung gekommen ist und der Grundeigentümer keine zeitnahe Überbauung des Gebietes in Aussicht stellen konnte, wird die Fläche im Rahmen der Zonenplanrevision in die Landwirtschaftszone umgezont.</p> <p>Bei Vorliegen eines konkreten Gesuches für die erneute Umzonung der Fläche in die Intensivlandwirtschaftszone wird die Gemeinde die Erarbeitung eines neuen Teilzonenplans prüfen. Voraussetzung dafür ist das Vorliegen eines Ausbauprojektes und ein entsprechender Bedarfsnachweis. Darüber hinaus setzt die erneute Umzonung des Gebietes ein Sondernutzungsplan sowie ein verwaltungsrechtlicher Vertrag voraus, welcher die fristgerechte Überbauung des Gebietes sicherstellt.</p>

10.5 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DIE EINFÜHRUNG DES GROSSEN GRENZABSTANDES

10.5.1 BEWERTUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Tab. 15: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)
1	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 RPG)
2	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
2	Interessen der Grundeigentümerschaft

10.5.2 ABWÄGUNG DER BEWERTETEN INTERESSEN

Tab. 16: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	Die Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, dass innerhalb der Bauzone eine höhere Ausnutzung generiert werden soll, wie bis anhin. Die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wirkt sich positiv auf das Interesse aus, da die Abstände zwischen zwei Bauten gewahrt bleiben. Es sind positive Effekte für die Wohnhygiene zu erwarten.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen wirken sich in verschiedener Hinsicht positiv aus. Sie tragen dazu bei, dass sich das Regenwassermanagement (Schwammstadt), das Mikroklima (Schatten und Verdunstungskälte) und die Aufenthaltsqualität verbessern. Gleichzeitig bieten diese Flächen Potenziale für die Ökologie. Durch die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wird die bebaubare Fläche einer Parzelle



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Haushälterische Bodennutzung	eingeschränkt und Raum für Grünflächen und Bäume freigehalten. Die Massnahme wirkt sich positiv auf das Interesse aus.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Durch die Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands wird der maximal mögliche Fussabdruck eines Gebäudes potenziell reduziert. Diesbezüglich wirkt sich diese Massnahme in gewissem Masse nachteilig auf das Interesse der haushälterischen Bodennutzung aus, da das maximale Bauvolumen reduziert wird. Unter dem Aspekt der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen lassen sich aber auch positive Auswirkungen eruieren
Interessen der Grundeigentümerschaft	Durch den grossen Grenzabstand erhöht sich der Gebäudeabstand zwischen zwei benachbarten Grundstücken. Dies vorbehältlich klassierter Strassen und Wege, bei welchen der Strassenabstand dem Grenzabstand vorgeht. Der grosse Grenzabstand wirkt sich positiv auf das Interesse aus.
	Die Einhaltung eines grossen Grenzabstands kann für die Grundeigentümerschaft unterschiedlich aufgefasst werden. Hinsichtlich einer höheren Wohnqualität durch grössere Abstände zu benachbarten Bauten und der Möglichkeit zur Schaffung von attraktiven Grünflächen wirkt sich die Massnahme positiv aus. Unter dem Aspekt der maximalen Ausnützung einer Parzelle hat die Einführung resp. Beibehaltung einen nachteiligen Einfluss.

Mit der Einführung resp. Beibehaltung des grossen Grenzabstands verfolgt die Gemeinde unterschiedliche Ziele. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen des PBG lassen eine direkte Regelung der Wohnhygiene nicht mehr zu. Der grosse Grenzabstand und seine Auswirkungen auf den Gebäudeabstand sind folglich ein indirektes Mittel, um die Wohnhygiene zu verbessern. Weiter wird durch den grossen Grenzabstand Raum geschaffen, der für die Schaffung von siedlungsinternen Grünräumen genutzt werden kann. Die Auswirkungen solcher Grünräume sind in verschiedener Hinsicht positiv. Auf der anderen Seite wird dadurch das maximal mögliche Bauvolumen und in gewissem Masse die haushälterische Bodennutzung eingeschränkt. Diese geringfügige Einschränkung wird aufgrund der überwiegenden positiven Auswirkungen in Kauf genommen und die Massnahme als verhältnismässig gewertet.

10.6 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DIE EINFÜHRUNG DER ÖKOLOGISCHEN GESTALTUNG

10.6.1 BEWERTUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Tab. 17: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
1	Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)
1	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
3	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
3	Interessen der Grundeigentümerschaft



10.6.2 ABWÄGUNG DER BEWERTETEN INTERESSEN

Tab. 18: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	Durch die Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung und zur Reduktion des Versiegelungsgrades in den Umgebungsflächen wird dazu beigetragen, dass die Ressource Boden ihre natürlichen Funktionen erhalten kann.
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)	Mit der Bestimmung, dass im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchs eine angemessene ökologische Aufwertung aufzuzeigen ist, wird zum Erhalt der Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt beigetragen.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Die Bestimmungen zur ökologischen Gestaltung tragen dazu bei, dass die Versiegelung bei der Umgebungsgestaltung minimiert und der Grünanteil erhöht wird. Dies schafft die Möglichkeit einer vermehrten Bepflanzung und Begrünung der Umgebungsflächen, was sich positiv auf das Siedlungsgebiet auswirkt.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Aufgrund der Bestimmungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Anstösserinnen und Anstösser zu erwarten. Ein erhöhter Grünanteil trägt positiv zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität bei. Die Reduktion des Versiegelungsgrades minimiert das Risiko von Oberflächenabfluss bei Starkregen auf benachbarte Grundstücke.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Die Auflagen zur ökologischen Aufwertung können zu einem Mehraufwand bei der Umgebungsplanung und -gestaltung führen. Die Bestimmungen führen zu keiner baulichen Einschränkung auf einem Grundstück.

Die Gemeinde Niederbüren nimmt mit diesen Bestimmungen ihren gesetzlichen Auftrag wahr, in dem sie im intensiv genutzten Gebiet, wozu auch das gesamte Siedlungsgebiet gezählt werden kann, Massnahmen für die ökologische Aufwertung fordert. Da es sich beim Interesse des Schutzes und Erhalts der einheimischen Tierwelt um ein übergeordnetes Interesse handelt, welches bereits im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz (abgekürzt NHG; SR 451) verankert ist, gewichtet die Gemeinde dieses Interesse höher als das private Interesse der Grundeigentümerschaft. Somit kommt sie auch einer Vorgabe aus dem kommunalen Richtplan nach, gemäss der sie im Rahmen der Überarbeitung des Baureglements Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet aufzunehmen hat. Der vorgesehenen Massnahme stehen keine übergeordneten gesetzliche Vorgaben entgegen.

10.7 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG BETREFFEND DIE EINFÜHRUNG DER UMGEBUNGSGESTALTUNG

10.7.1 BEWERTUNG DER ERMITTELTEN INTERESSEN

Tab. 19: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)
1	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)
2	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)
2	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
2	Interessen der Grundeigentümerschaft



10.7.2 ABWÄGUNG DER BEWERTETEN INTERESSEN

Tab. 20: Abwägung der Interessen

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	Attraktive Umgebungsgestaltungen beeinflussen den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen positiv. Im Gegenzug dazu kann aber insbesondere bei Einzonungen oder unbebauten Grundstücken festgehalten werden, dass die natürlichen Lebensgrundlagen bei einer Bebauung nachteilig beeinflusst werden. Die Massnahme dient der Minderung der negativen Auswirkungen. Im bereits bebauten Gebiet kann die Massnahme eine Verbesserung des Ist-Zustands bewirken.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden insbesondere bei raumwirksamen Vorhaben deutlich erhöht. Damit wird die Grundlage für dieses Interesse deutlich gestärkt.
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	Eine hochwertige Umgebungsgestaltung kann sich positiv auf die Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft auswirken. Dem Interesse wird durch die neuen Bestimmungen im Baureglement im bestimmtem Mass Rechnung getragen.
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Eine attraktive Umgebungsgestaltung wirkt sich positiv auf die Anstösserinnen und Anstösser aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Eine attraktive Umgebungsgestaltung wirkt sich überwiegend positiv aus hinsichtlich Wohn- resp. Aufenthaltsqualität, Mikroklima oder Regenwassermanagement. Betreffend die bauliche Ausnützung und die Erstellungskosten können nachteilige Auswirkungen ins Feld geführt werden.

Der Gemeinde Niederbüren ist es mit den neuen Bestimmungen ein grosses Anliegen, dass sie der gewählten Strategie gemäss kommunalem Richtplan folgt. Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen gewinnen siedlungsinterne Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität an Bedeutung. Zum einen fördern diese eine Verbesserung des Mikroklimas und des Regenwassermanagements, zum andern tragen sie dazu bei, dass die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge einer Überbauung gemindert werden resp. bei Ersatzbauten der Ist-Zustand wieder verbessert werden kann. Die ökologischen Ausgleichsflächen bei raumwirksamen Bauten wirken sich positiv auf die Flora und Fauna aus. Den positiven Aspekten stehen höhere Erstellungskosten und gegebenenfalls höhere Unterhaltskosten gegenüber. Insgesamt sind aufgrund der neuen Massnahmen keine übermässig nachteiligen Auswirkungen auf bekannte Interessen zu erwarten. Die Angemessenheit und Verhältnismässigkeit der Massnahmen sind gegeben.

11 VORPRÜFUNG

Am 21. Dezember 2018 wurde die Rahmennutzungsplanung dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG) zu einer ersten Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vorprüfung und dem zweiten Nachtrag des PBG wurden die Unterlagen der Ortsplanung umfassend überarbeitet. Die Unterlagen wurden am 1. September 2022 einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Der Vorprüfungsbericht ist am 2. März 2023 bei der Gemeinde eingetroffen. Die Rückmeldungen von Seiten des Kantons beinhalten einerseits formelle wie inhaltliche Hinweise und Korrekturen sowie eine Reihe zwingend zu erbringende Ergänzungen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden nachfolgend die zwingend zu berücksichtigenden Rückmeldungen des AREGs (Z) zu Zonenplan sowie Baureglement und deren Berücksichtigung in tabellarischer Form zusammengefasst:



Tab. 21: Auswertung kant. Vorprüfung

Quelle: Eigene Darstellung | August 2024

ZONENPLAN	
Im Zonenplan ist der WG11.5 Wohn-Gewerbezone fälschlicherweise die Empfindlichkeitsstufe II anstatt III zugeordnet worden.	Wurde entsprechend angepasst.
Die Darstellung von FaB NH entspricht nicht der Richtlegende.	Wurde entsprechend angepasst.
Der bestehende Dichtewert über alle WMZ beträgt 33.5 E/ha und ist unter der Mediandichte des Raumtyps von 43 E/ha. Mit vorliegendem Zonenplanentwurf wird eine Dichte von 32.07 ausgewiesen. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung darf die Einwohnerdichte grundsätzlich nicht abnehmen.	Eine Abnahme der Einwohnerdichte wird nicht beabsichtigt. Diese Tatsache wird bei der weiteren Bereinigung berücksichtigt. Der vorliegende Zonenplan versucht die Wünsche und Bedürfnisse der Anwohnenden von Niederbüren bestmöglich abzubilden und für die zukünftige haushälterische Entwicklung zu sichern.
Grundsätzlich ist die Siedlungsrandlage zu überprüfen. Stimmt die Abgrenzung Bauzone / Nichtbauzone mit den örtlichen Gegebenheiten überein? Allfällige Anpassungen bzw. rechtliche Konsequenzen sind aufzuzeigen.	Wird überprüft. Allfällige Anpassungen werden aufgezeigt.
Das Ausscheiden einer OeBA mit Nutzungsbeschränkung "Abwasserreinigungsanlage" bei der ARA ist grundsätzlich denkbar, jedoch nur als beschränkte Bauzone nach Art. 18 RPG.	Wurde entsprechend angepasst und eine neue Zone (OeBA aB) nach Art. 18 RPG kreiert. Die Nutzungsbeschränkung wurde belassen.
Heute noch unbebaute, jedoch eingezonte Grundstücke resp. Flächen, welche entlang der Staatsstrasse liegen, sind im Zuge eines Bauprojektes möglichst rückwärtig oder über bestehende direkte Zufahrten auf die Staatsstrasse zu erschliessen. Ein Nachweis für ein Verkehrsgutachten ist zu bringen.	Wird in der zukünftigen Bearbeitung solcher Vorhaben berücksichtigt.
Mit einer allfälligen Bebauung der Parzelle Nr. 149 ist sorgfältig zu prüfen (spätestens im Baubewilligungsverfahren), wie mit dem Objektschutz, dem Entlastungskorridor und den möglichen Gefahrenumlagerungen umgegangen wird.	Der Eigentümer wurde diesbezüglich eingehend informiert. Demzufolge wird der Status quo so belassen.
Der Abgleich zwischen den Verkehrsflächen im Zonenplan und den Gemeindestrassen 1.-3. Klasse im Gemeindestrassenplan ist für die Genehmigung des Zonenplans zwingend notwendig.	Wird entsprechend durchgeführt.
BAUREGLEMENT	
Art. 10: Der Artikel wurde umformuliert, Zweckbestimmung wird im Zonenplan zugewiesen, davor war Zweckbestimmung im BauR als eigene Vorschrift -> Bestimmung ist dadurch offener geworden. Einfügung in Orts- und Landschaftsbild fällt weg (aufgrund SNP-Pflicht). U.E nicht zweckmässig.	Einfügung in Orts- und Landschaftsbild wird durch die Vorgaben an einen Sondernutzungsplan sichergestellt (siehe Art. 12. Abs. 1 lit. c). Deswegen wird Zweckbestimmung nur noch im Zonenplan festgehalten.
Art. 20 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 3: Alle Stützkonstruktionen unabhängig ihrer Höhe gelten als bauliche Anlage und müssten entlang von Kantonsstrassen grundsätzlich den gesetzlichen Strassenabstand von 4.00 m einhalten. Stützmauern wie auch Einfriedungen sollten entlang von Kantonsstrassen aufgrund von Unterhaltmassnahmen grundsätzlich immer einen Mindestabstand von 0.50 m einhalten.	Wurde entsprechend angepasst.
Art. 21 Abs. 1: Auch Kleinbauten und Anbauten müssen gegenüber Kantonsstrassen den gesetzlichen Strassenabstand von 4.00 m einhalten.	Wurde entsprechend angepasst.
Art. 32: Es gibt keine gesetzliche Grundlage für Wohnhygienische Anforderungen. Im Kantonsrat wurde bewusst auf eine solche Bestimmung verzichtet, entsprechend können deshalb keine Wohnhygienebestimmungen mehr ins BauR aufgenommen werden.	Artikel wurde komplett gestrichen.



12 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Im Zuge der Erarbeitung der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen und des kommunalen Richtplans wurde die Bevölkerung regelmässig über wichtige Zwischenstände informiert und es wurden mehrere Möglichkeiten zur Mitwirkung geboten. Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (SR700; RPG) sowie nach Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (sGS731.1; PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Niederbüren wurde wie folgt sichergestellt:

- Im Januar 2020 wurde ein Workshop mit der interessierten Bevölkerung zum Thema «Räumliche Entwicklung Zukunft Niederbüren» durchgeführt.
- Im August 2020 wurde eine Umfrage mit dem Gewerbe von Niederbüren durchgeführt.
- Im Frühling 2021 gab es eine erneute Mitwirkung zum kommunalen Richtplan, bevor dieser vom Gemeinderat erlassen wurde.
- Im Quartier Büelwisen wurden im Mai 2023 und im Oktober 2024 zwei separate Mitwirkungen durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 30. Mai 2024 bis 30. Juni 2024 gingen 21 Eingaben ein. Daraus wurde ein anonymer Mitwirkungsbericht (siehe Kap. 20.2) erstellt, der hier als Anhang hinzugefügt und auf der Webseite der Gemeinde der Bevölkerung zur Verfügung gestellt wurde. Die Mitwirkenden wurden zudem über die Entscheide des Gemeinderats schriftlich benachrichtigt. Die Benachrichtigung enthält nebst dem konkreten Entscheid auch eine kurze Begründung über die Berücksichtigung oder Ablehnung des Anliegens.

13 ERLASS GEMEINDERAT

Die Rahmennutzungsplanung wird am 23. Oktober 2024 vom Gemeinderat erlassen.

14 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage wird nach Art. 41 PBG vom 22. November 2024 bis am 23. Dezember 2024 durchgeführt.

14.1 EINSPRACHEVERFAHREN

Im Rahmen der 1. Auflage ist insgesamt eine Einsprache eingegangen. Um ein umfassendes Verständnis für das Anliegen zu erlangen, wurde eine Einspracheverhandlung geführt.

15 ÄNDERUNGSAUFLAGE

Durch die geführte Einspracheverhandlung und juristische Abklärungen konnten neue Erkenntnisse gewonnen werden. Die neu gewonnenen Erkenntnisse haben den Gemeinderat dazu bewogen, auf das Anliegen einzutreten. Die daraus resultierende Teilrevision der Rahmennutzungsplanung machte eine Änderungsaufgabe erforderlich. Die Details sind dem Kurzbericht zur Änderungsaufgabe (dat. 07. November 2025) zu entnehmen.



15.1 ERLASS GEMEINDERAT (ÄNDERUNGSAUFLAGE)

Die Änderung der Rahmennutzungsplanung wurde am 03. September 2025 vom Gemeinderat erlassen.

15.2 INFORMATION UND MITWIRKUNG (ÄNDERUNGSAUFLAGE)

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 05. September 2025 bis 26. September 2025 stattgefunden. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen keine Eingaben ein.

15.3 ÖFFENTLICHE AUFLAGE (ÄNDERUNGSAUFLAGE)

Die Änderungsaufgabe wurde vom 03. Oktober 2025 bis 03. November 2025 durchgeführt. Gegen die Änderung der Rahmennutzungsplanung wurde keine Einsprache erhoben.

16 FAKULTATIVES REFERENDUM

Die Rahmennutzungsplanung wird vom 14. November 2025 bis 15. Dezember 2025 dem fakultativen Referendum nach Art. 36 PBG und Art. 14 ff. der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde Niederbüren unterstellt.

17 GENEHMIGUNG

Die Rahmennutzungsplanung wird am **TT. Monat 202J** vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

18 REKURSVERFAHREN

Gegen die Genehmigung der Rahmennutzungsplanung wird **Rekurs / kein Rekurs** eingelegt.

19 VOLLZUG

Der Gemeinderat bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs der Rahmennutzungsplanung am: **TT. Monat 202J**



20 ANHANG

A1 FLÄCHENBILANZ ZONENPLAN VOM 05. AUGUST 2024

A2 MITWIRKUNGSBERICHT VOM 20. SEPTEMBER 2024

