

2. Änderungs-Mitwirkung Sondernutzungsplan Büelwisen

Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens zum Sondernutzungsplan/Baulinienplan Büelwisen vom 7. November bis 8. Dezember 2025 hat der Gemeinderat diverse Punkte einer Einsprache gutgeheissen bzw. sich mit den Einsprechern geeinigt. Aufgrund der Änderungen hat sich der Gemeinderat entschieden, das Mitwirkungs- und Auflageverfahren nochmals durchzuführen.

Ausgangslage:

Der Gemeinderat Niederbüren plant im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine Anpassung der bestehenden Verhältnisse im Quartier Büelwisen. Heute bestehen im Quartier zwei Überbauungspläne aus den Jahren 1981 bzw. 1989, welche beide eine ortsbaulich angepasste Überbauung mit Wohnhäusern zum Ziel haben und beide auf der damals gültigen Rechtsgrundlage erstellt wurden (Baureglement von 1973). Da diese Grundlage bis heute mehrmals geändert wurde, besteht eine entsprechende Rechtsunsicherheit, die sich negativ auf die ortsbauliche Qualität des Quartiers auswirken könnte. Der Gemeinderat beabsichtigt, diese Unsicherheit durch die Aufhebung der Überbauungspläne zu beseitigen.

In zwei Mitwirkungen im Mai 2023 und Oktober 2023 wurde von der Mehrheit der Quartierbevölkerung klar der Wunsch geäussert, dass die aktuell erhöhten Strassenabstände weiter gelten sollten. Für den Erhalt der erhöhten Strassenabstände wurde der neue Sondernutzungsplan (SNP) «Büelwisen» zwecks Baulinie erstellt. Dieser überführt die bestehenden Baulinien aus den rechtskräftigen Überbauungsplänen unverändert in einen neuen SNP und sichert diese entsprechend.

Begründung zur erneuten Durchführung des Mitwirkungs- und Auflageverfahrens:

Nach der Mitwirkung mit Planaufgabe vom 18. August 2025 bis 17. September 2025 ist man davon ausgegangen, dass aufgrund der eingezeichneten Baulinien gemäss Geoportal, welche in den Jahren 2003 bis 2008 eingepflegt worden sind, rund ein Viertel der Gebäude über die Baulinie hinausragen und sich somit in einem "illegalen" Bereich befinden. Deshalb hat man das Gros der Baulinien (mit 5.50 m und grösser) für das Auflageverfahren rudimentär um 50 cm auf allgemeine 5.00 m verringert. Die Diskrepanz bezüglich abweichenden Baulinien entstand offenbar aufgrund gegenüber der ursprünglichen Überbauungspläne abweichenden Strassenverläufe (Rätenbergstrasse, Büelwisen).

Die Einsprecher haben nun zurecht festgestellt, dass man nicht die ungenauen Baulinien des Geoportals hätte als Grundlage nehmen dürfen, sondern die Massangaben der ursprünglichen Überbauungspläne von 1981 und 1989.

Weiter wurde vermutlich ein Formfehler begangen. Wie bei der Rahmennutzungsplanung hat man auch für den Überbauungsplan keine persönlichen eingeschriebenen Anzeigen an die Liegenschaftsbesitzer des Quartiers sowie im Umkreis von 30 m darüber hinaus versandt. Beim Rahmennutzungsplan wurde dies explizit erlaubt. Ob dies in diesem Fall bei dieser Änderung des Sondernutzungsplans auch statthaft gewesen ist, ist unsicher. Auf eine juristische Abklärung wird aus Kostengründen verzichtet. Daher werden beim kommenden Auflageverfahren im Anschluss an diese Mitwirkung persönliche Anzeigen eingeschrieben versandt.

Was hat gegenüber der letzten Auflage geändert?

Der Gemeinderat hat sich bei der letzten Auflage dazu entschieden, sich an das "Grundmass" von 5 m zu halten. Dies bedeutete, dass die höheren Masse auf 5 m reduziert wurden, jedoch die geringeren Masse beibehalten wurden. Dies wird nun wieder rückgängig gemacht, womit die Masse den ursprünglichen Überbauungsplänen von 1981 und 1989 entsprechen (teils 5 m teils 5.50 m). Bis auf wenige Ausnahmen mit Bestandesgarantie befinden sich die Bauten und Anlagen dennoch im

legalen Bereich innerhalb der Baulinie. Eine Ausnahme bleibt die Baulinie bei den Reihenhäusern an der Vorderen Büelstrasse 1 bis 5 und hinteren Büelstrasse 5 bis 9 von aktuell 9.00 m. Diese wird auf 5.50 m (statt wie in der letzten Auflage 5 m) reduziert. Die ursprünglichen 9 m gemäss alten Überbauungsplänen sind schon mit dem grossen Grenzabstand gegeben.

Mit der Änderung der bisherigen Ecken auf Rundungen an der Rätenbergstrasse 3, Vorderen Büelstrasse 2 und Hinteren Büelstrasse 8 werden diese Häuser ebenfalls nicht mehr durch die Baulinie durchschnitten. Auch das bleibt gegenüber der letzten Auflage gleich.

Der revidierte Plan folgt – mit Ausnahme der beschriebenen Abweichungen – den Grundprinzipien der heute rechtskräftigen Überbauungsplänen aus den 1980er Jahren. Als Basis für die Bemessung der altbekannten Abstände dient der revidierte Gemeindestrassenplan. Mit dem revidierten Plan kann dem Bedürfnis des Quartiers vollumfänglich Rechnung getragen werden und zukünftig bestehen keine Abhängigkeiten mehr zu veralteten Grundlagen. Der Gemeinderat hat diesen an seiner Sitzung vom 18. Februar 2026 erlassen. Wenn keine wesentlichen Einwände erfolgen, wird umgehend nach der Mitwirkung die öffentliche Auflage umgesetzt und ebenfalls im Mitteilungsblatt ausgeschrieben.

Die Mitwirkung wird über die Webseite <https://mitwirken-niederbueren.ch/de> durchgeführt und hat zum Ziel die Fragen, Anmerkungen sowie Vorschläge der Bevölkerung entgegenzunehmen und in die weitere Bearbeitung miteinfließen zu lassen. Die Unterlagen können auf der Webseite eingesehen und heruntergeladen werden.

Alternativ können schriftliche Stellungnahmen beim Gemeinderat Niederbüren, Gossauerstrasse 5, 9246 Niederbüren eingereicht werden. Die gedruckten Planunterlagen sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar und sie erhalten gerne Auskunft darüber. Kommen Sie vorbei oder rufen Sie an, 071 424 24 03.

Die Mitwirkungsfrist dauert **vom Freitag, 6. März 2026 bis zum Montag, 6. April 2026.**

Gemeinderat Niederbüren

