

2. Öffentliche Auflage Sondernutzungsplan Bülwisen

Nach den verschiedenen Mitwirkungen, zuletzt vom 6. März bis 6. April 2026, sowie der öffentlichen Auflage mit bereinigter Einsprache vom 7. November bis 8. Dezember 2025 hat der Gemeinderat den Sondernutzungsplan/Baulinienplan Bülwisen an seiner Sitzung vom 18. Februar 2026 mit den Änderungen erlassen.

Im Rahmen der zweiten Änderungsmitwirkung zum Sondernutzungsplan/Baulinienplan Bülwisen vom 6. März bis 6. April 2026 sind keine Eingaben erfolgt.

Ausgangslage:

Der Gemeinderat Niederbüren plant im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine Anpassung der bestehenden Verhältnisse im Quartier Bülwisen. 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) «Bülwisen» 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 aufgrund gegenüber der ursprünglichen Überbauungspläne abweichenden Strassenverläufe (Rätenbergstrasse, Bülwisen).

Die Einsprecher haben zurecht festgestellt, dass nicht die ungenauen Baulinien des Geoportals Gültigkeit haben, sondern die Massangaben der ursprünglichen Überbauungspläne von 1981 und 1989.

Wie bei der Rahmennutzungsplanung wurden 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. Bei diesem Auflageverfahren werden persönliche Anzeigen eingeschrieben versendet.

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 und die geringeren Masse beibehalten wurden. Dies wird nun 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 im legalen Bereich innerhalb der Baulinie. Eine Ausnahme bleibt die Baulinie bei den Reihenhäusern an der Vorderen Bülstrasse 1 bis 5 und hinteren Bülstrasse 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.

Nachstehende Dokumente sind Gegenstand der öffentlichen Auflage:

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

Weiteres Vorgehen:

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

Öffentliche Auflage Sondernutzungsplan Büelwisen

Der Erlass des Gemeinderats vom 18. Februar 2026 liegt in Anwendung von Art. 41 PBG während 30 Tagen, vom **Freitag, 10. April 2026 bis Montag, 11. Mai 2026**, im Gemeindehaus, Gossauerstrasse 5, 9246 Niederbüren, öffentlich auf. Die Unterlagen können auf der Webseite www.niederbueren.ch - Politik - öffentliche Auflagen eingesehen und heruntergeladen werden. Persönliche Anzeigen an Liegenschaftsbesitzer des Quartiers Büelwisen sowie an Liegenschaftsbesitzer im Umkreis von 30 m des Quartiers wurden verschickt. Eine entsprechende Auflistung ist ebenfalls auf der Webseite oder im Gemeindehaus einsehbar.

Rechtsmittel

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

Gemeinderat Niederbüren