niederbüren

PROJEKT NR. 090.1.006

SONDERNUTZUNGSPLAN BÜELWISEN

BAULINIE GEMÄSS ART. 29 FF. PBG

PLANUNGSBERICHT

04. MÄRZ 2026

ERR

Titelbild: Orthofoto Quartier Büelwisen
Quelle: Geoportal.ch | April 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	**AUSGANGSLAGE**	**5**
1.1	PLANUNGSGEBIET	5
1.2	ANLASS DER PLANUNG	5
1.3	ABLAUF DER PLANUNG	5
1.4	KOORDINATION ORTSPLANUNG	5
2	**ÜBERGEORDNETE PLANUNG**	**6**
2.1	KANTONALE RICHTPLANUNG	6
2.2	KOMMUNALE RICHTPLANUNG	7
2.3	KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG	8
2.4	RECHTSKRÄFTIGE ÜBERBAUUNGSPLÄNE	9
3	**WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE**	**10**
3.1	STRASSENKLASSIERUNG	11
3.2	WALD	11
3.3	PARTIZIPATIVER PROZESS	12
4	**SONDERNUTZUNGSPLAN**	**12**
4.1	INHALT	12
5	**INTERESSENSABWÄGUNG**	**15**
5.1	ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN	15
5.2	BEWERTUNG DER INTERESSEN	15
5.3	BEURTEILUNG DER INTERESSEN	16
6	**KANTONALE VORPRÜFUNG**	**17**
7	**INFORMATION UND MITWIRKUNG**	**18**
7.1	WORKSHOPS UND 1. MITWIRKUNG	18
7.2	2. MITWIRKUNG	20
7.3	3. MITWIRKUNG	20
8	**RECHTSVERFAHREN**	**20**
8.1	1. AUFLAGEVERFAHREN	20
8.2	2. AUFLAGEVERFAHREN	21
8.3	GENEHMIGUNG	21
8.4	REKURSVERFAHREN	21
8.5	VOLLZUG	21

Tab. 1: Gesetzliche Grundlagen

ABKÜRZUNG	BESCHRIEB
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700, Stand: 01. Januar 2019)
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1, Stand: 01. Juli 2022)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (sGS 731.1, Stand: 01. März 2023)
BauR	Baureglement der Gemeinde Niederbüren (Revision gemäss PBG, Stand: 18. Oktober 2024, Auflage)

1 AUSGANGSLAGE

1.1 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Niederbüren. Konkret umfasst es das gesamte Quartier Büelwisen. Westlich und südlich grenzt es an eine offene Landschaftskammer, östlich und nördlich an eine Wohn- und Gewerbezone sowie an eine Grünzone.

1.2 ANLASS DER PLANUNG

Das Quartier Büelwisen wird aktuell vom Überbauungsplan Grund-Büelwisen von 1981 und vom Überbauungsplan Vordere 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. Aus zwei Mitwirkungen im Mai 2023 und Oktober 2023 wurde von der Mehrheit der Quartierbevölkerung klar der Wunsch geäussert, dass die aktuell erhöhten Strassenabstände weiter gelten sollten. Für den Erhalt der erhöhten Strassenabstände wird dieser neue Sondernutzungsplan (SNP) zwecks Baulinie erlassen. Dieser hat den Zweck, die bestehenden Baulinien aus den rechtskräftigen Überbauungsplänen in einen SNP zu überführen und somit zu sichern. Entsprechend wird diesbezüglich mit diesem SNP der Erhalt des bisherigen Quartiercharakters gewährleistet und dem Wunsch der Anwohnenden Rechnung getragen.

1.3 ABLAUF DER PLANUNG

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht folgende Schritte vor:

- Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
- 1. Mitwirkung
- 2. Mitwirkung
- Erlass durch Gemeinderat
- Öffentliche Planauflage
- *Ggf. Einspracheverhandlung*
- Genehmigung durch das kantonale Bau- und Umweltdepartement
- *Ggf. Rekursverfahren*
- Involllzugsetzung durch den Gemeinderat

1.4 KOORDINATION ORTSPLANUNG

Da dieser Sondernutzungsplan eng mit den revidierten Ortsplanungsinstrumenten der Gemeinde Niederbüren zusammenhängt, wird ein koordiniertes Verfahren durchgeführt. Dies bedeutet, dass die aktuell rechtskräftigen Überbauungspläne mit der Involllzugsetzung der revidierten Ortsplanungsinstrumente aufgehoben, während dieser Sondernutzungsplan zeitgleich ebenfalls in Vollzug gesetzt wird. Insofern wird sichergestellt, dass der Quartiercharakter erhalten bleibt und die neuen Massnahmen, wie geplant, ihre Vorgaben koordiniert zusammen entfalten können.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche übergeordneten Planungen durch die vorliegende Planung tangiert werden:

Tab. 2: Übersicht Planungen

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	TANGIERT
Raumkonzept Schweiz	
Sachpläne und Konzepte des Bundes	
Bundesinventare (ISOS / BLN / IVS)	
Agglomerationsprogramm	
Kantonale Richtplanung	X
Regionale Spezialfälle	
Kommunale Strategien und Konzepte	
Kommunale Richtplanung	X
Kommunale Nutzungsplanung	X
Kommunale Schutzverordnung und Inventare	
Bestehender Sondernutzungsplan	X
Weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	

Die tangierten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

2.1 KANTONALE RICHTPLANUNG

Der betroffene Perimeter befindet sich gemäss Raumkonzept –Bestandteil des Richtplan des Kantons St.Gallen – in einer grossräumig festgelegten Landschaft mit kompakten Siedlungen und wird im Richtplan dem Siedlungsgebiet mit Zweck für Wohn- und Mischnutzung zugewiesen. Für diese Flächen wurden im Raumkonzept insgesamt vier strategische Kernaussagen getroffen:

- Zersiedelung eindämmen durch klare Abgrenzung zwischen Dorfstrukturen und Kulturlandschaft
- Siedlungsentwicklung ermöglichen (Wohnen und Arbeiten), aber konzentriert an verkehrlich gut erschlossenen Standorten
- Regionale ÖV-Angebote ausbauen und Anbindung an Zentren optimieren
- Dorfkerne aufwerten

Die Kernaussagen des Richtplans werden durch das Vorhaben erfüllt. Zum konkreten Planungsperimeter macht der Richtplan keine Aussage.

2.2 KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Im kommunalen Richtplan wird das Planungsgebiet einerseits durch den Richtplaneintrag S 3.2.7 und andererseits durch einen Veloweg tangiert. Weder der Richtplaneintrag, welcher einen Bauzonenabtausch an der Austrasse vorsieht, oder der Veloweg werden durch die vorliegende Planung negativ tangiert.

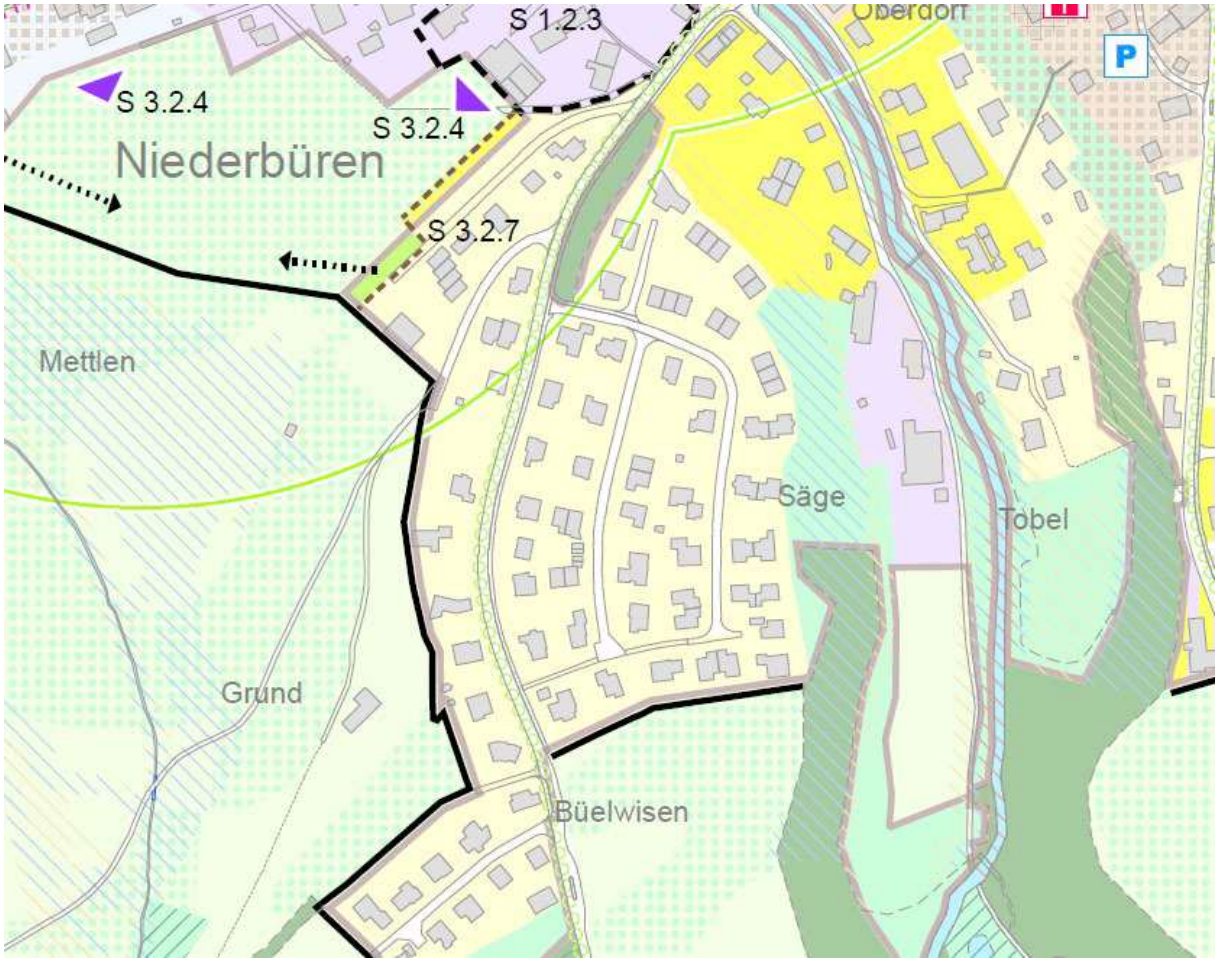

Abb. 1: Kommunaler Richtplan
Quelle: Gemeinde Niederbüren | März 2021

2.3 KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Im revidierten Zonenplan (Stand: 18. Oktober 2024, öffentliche Auflage) ist eine Wohnzone W9.5 für das Quartier Büelwisen vorgesehen. 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. Dieser SNP ist Teil dieser in der Nutzungsplanung vorgesehenen Strategie und ist somit im Einklang damit.

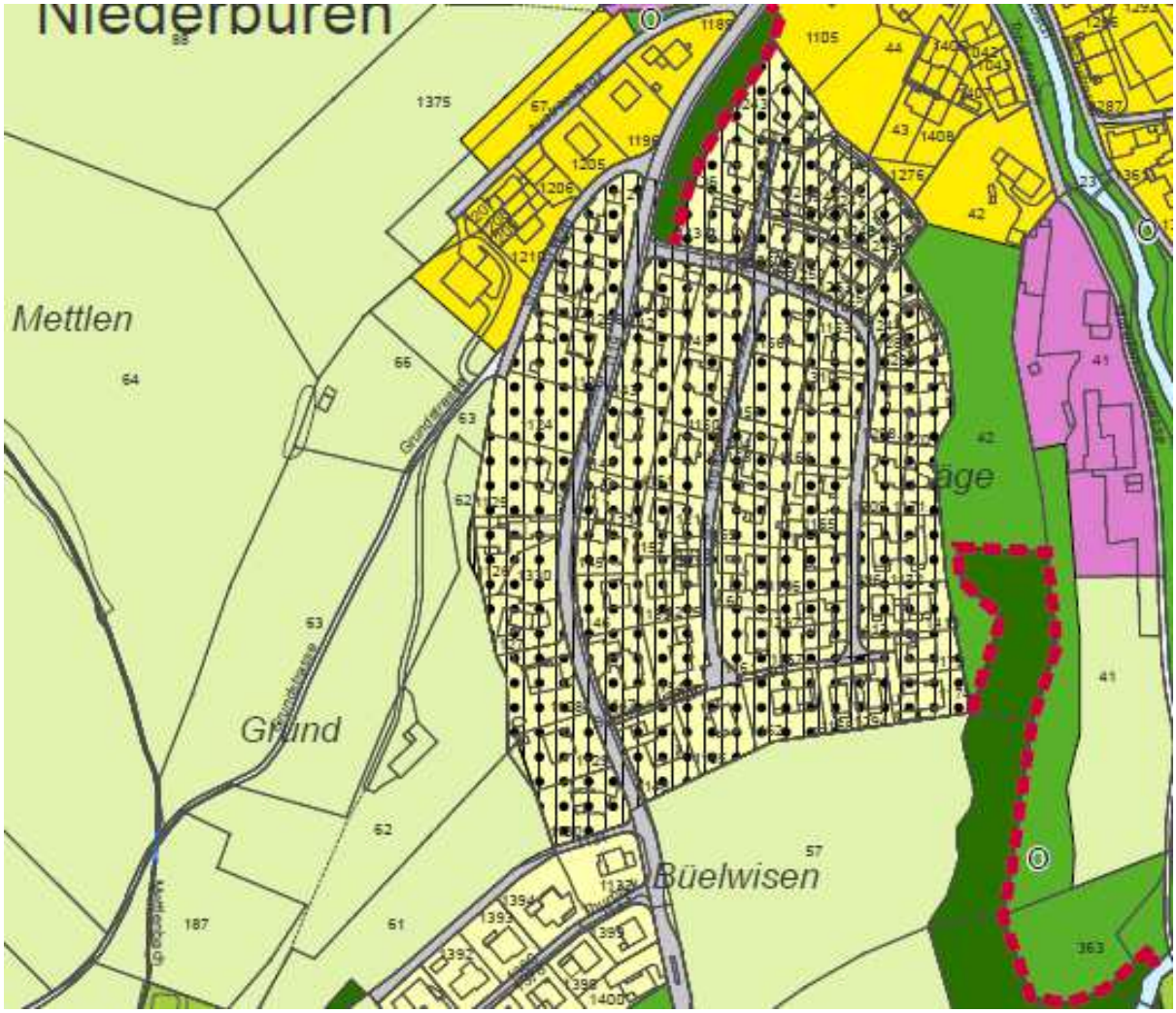

Abb. 2: Kommunale Nutzungsplanung
Quelle: Gemeinde Niederbüren | Oktober 2024

2.4 RECHTSKRÄFTIGE ÜBERBAUUNGSPLÄNE

Das Quartier Büelwisen wird aktuell vom Überbauungsplan Grund-Büelwisen von 1981 und vom Überbauungsplan Vordere Büelstrasse aus dem Jahr 1989 überlagert. Der Hauptinhalt dieser beiden Instrumente stellen die darin enthaltene Baulinien dar, welche einen erhöhten Strassenabstand sichern. Darüber hinaus enthält der Überbauungsplan Grund – Bühlwiesen gewisse Gestaltungsanforderungen. Unter anderem enthält er Aussagen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Neben- und Anbauten oder zur Umgebungsgestaltung. Der Überbauungsplan Vordere Büelstrasse wiederum 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. Beide werden, aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten, mit der Inkraftsetzung des neuen Zonenplans aufgehoben.

Abb. 3: ÜP Grund-Bühlwiesen, 1981
Quelle: ÖREBlex SG | März 2025

Abb. 4: ÜP Vordere Büelstrasse, 1989
Quelle: ÖREBlex SG | März 2025

3 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche wichtigen thematischen Aspekte bei der vorliegenden Planung tangiert werden bzw. zu beachten sind:

Tab. 3: Übersicht thematische Aspekte

WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE	TANGIERT
Strassenklassierung	X
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	
Ruhender Verkehr (Parkierung Auto und Velo)	
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	
Gewässernetz und Gewässerraum	
Gewässerschutz	
Grundwasserschutz	
Entwässerung / öffentliche Kanalisation	
Wald	X
Kataster der belasteten Standorte	
Lärm	
Grunddienstbarkeiten	
Partizipativer Prozess	X

3.1 STRASSENKLASSIERUNG

Das Quartier Büelwisen ist mit einer Gemeindestrasse 2. Klasse an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Gemäss revidiertem Baureglement muss gegenüber Kantonstrassen ein Abstand von 4.0 m, gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von 3.0 m und gegenüber Gemeindewegen ein Abstand von 2.0 m eingehalten werden.

Der nachfolgenden Gegenüberstellung des rechtskräftigen sowie des revidierten Gemeindestrassenplans ist zu entnehmen, dass im Bereich der Wendeanlagen Vordere und Hintere Büelstrasse kleine Flächen neu der Gemeindestrasse 2. Klasse zugehörig sein werden. Ebenfalls wird die Strasse 3.74 neu als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert werden.

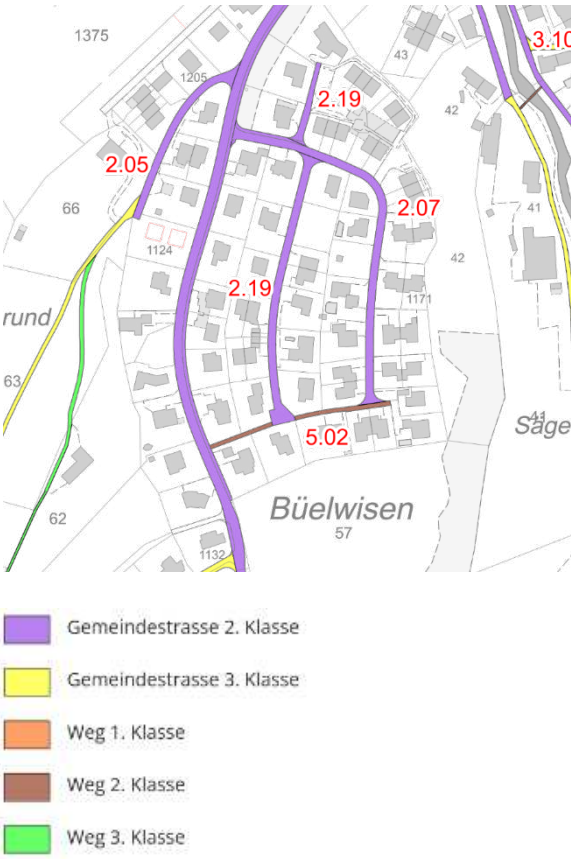

Abb. 5: Gemeindestrassenplan, rechtskräftig
Quelle: geoportal | April 2025

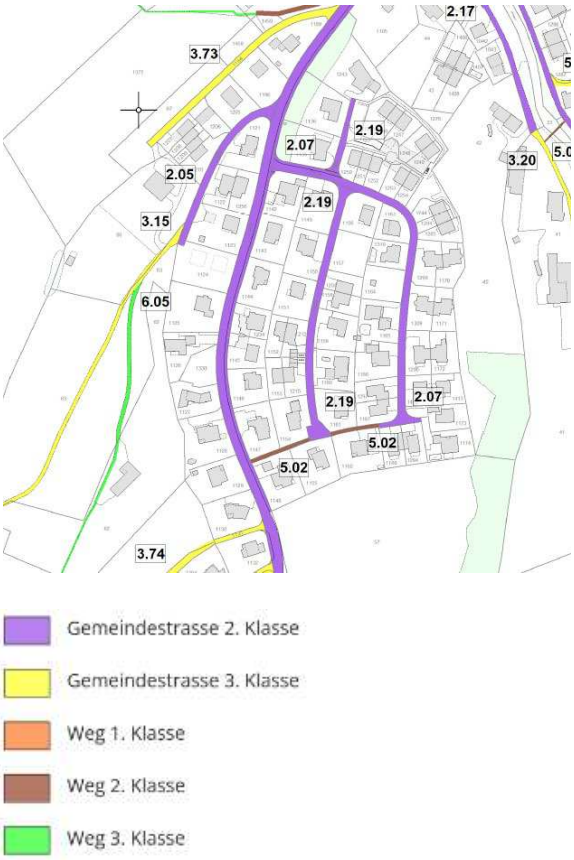

Abb. 6: Gemeindestrassenplan, Revision
Quelle: Geoinfo AG | 03. September 2025

3.2 WALD

Im Quartier Büelwisen wurden mit den Überbauungsplänen Grund-Bühlwiesen und Vordere Büelstrasse Waldabstandslinien festgelegt. Damit wurde der Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber den angrenzenden Wäldern festgelegt. Da sich die Waldfläche seit deren Festlegung im Jahr 1981 bzw. 1989 verändert hat, müssen die Waldabstandslinien in den Parzellen Nr. 1135, 1136 und 1243 in diesem Sondernutzungsplan minimal angepasst werden, um mit der aktuellen Gesetzgebung konform zu bleiben. Die Baulinie wurde 10 m ab der Stockgrenze festgelegt. Dies stellt ein reduzierter Waldabstand dar, welcher in Kapitel 5 genauer begründet wird. Mit den separaten Waldfestlegungen «Büelwisen» und «Säge Tobel» vom Mai 2024 wurde die Wald- und Stockgrenzen in einem eigenen Planungsinstrument festgesetzt. Entsprechend sind diese nicht Teil dieses SNP.

3.3 PARTIZIPATIVER PROZESS

Das Besondere an diesem SNP ist, dass er auf Wunsch der Quartierbevölkerung erstellt wird. Aus zwei Mitwirkungen im Mai 2023 und Oktober 2023 im Zuge der Quartieranalyse Büelwisen wurde von der Mehrheit der Quartierbevölkerung klar der Wunsch geäussert, dass die aktuell erhöhten Strassenabstände aus den geltenden Überbauungsplänen weiter gelten sollten. Für den Erhalt der erhöhten Strassenabstände wird dieser neue Sondernutzungsplan zwecks Baulinie erlassen. Dieser hat den Zweck, die Baulinien aus den rechtskräftigen Überbauungsplänen zu überführen und zu sichern. Entsprechend ist der Wunsch der Quartierbevölkerung der Ursprung dieses Planungsinstruments.

4 SONDERNUTZUNGSPLAN

Der Sondernutzungsplan zum Zweck Baulinie nach Art. 29 ff. PBG setzt sich aus den folgenden

Bestandteilen zusammen:

- Sondernutzungsplan Büelwisen, Situation 1:1’000 vom 22. Dezember 2025 (grundeigentümerverbindlich);
- Planungsbericht vom 04. März 2026 (erläuternd).

4.1 INHALT

4.1.1 1. MITWIRKUNG

Der SNP beinhaltet die Überführung der in den Überbauungsplänen „Grund-Büelwiesen” (1981) und „Vordere Büelstrasse” (1989) enthaltenen Baulinien. Darin sind sowohl Wald- als auch Weg- und Strassenabstandslinien enthalten. Für den Stand der 1. Mitwirkung wurden die Baulinien gemäss ÖREB-Erfassung entsprechend in den neuen Baulinienplan übernommen.

4.1.2 2. MITWIRKUNG UND 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Aufgrund von Rückmeldungen aus der 1. Mitwirkung hat der Gemeinderat entschieden, dass die Baulinien nochmals zu überprüfen sind und gegebenenfalls anzupassen sind (Kapitel 7). Im Grundsatz werden entlang von klassierten Strassen Abstände von 5.0 m definiert, entlang von klassierten Wegen beträgt das Mass 4.0 m. Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Informationsplan erstellt, welcher aufzeigt, weshalb in welchem Bereich welcher Abstand gelten wird. Es gilt die Regelbauweise gemäss revidiertem Baureglement und die Überlagerungen gemäss Zonenplan (siehe Kapitel 2.3).

4.1.3 3. MITWIRKUNG UND 2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Basierend auf der eingegangenen Einsprache wurde der SNP Büelwisen nochmals revidiert. Diese Bereinigung beinhaltet im Wesentlichen eine Rückkehr zum System vor der 1. Mitwirkung. Gewisse Elemente aus den Erkenntnissen der 1. Mitwirkung wurden allerdings inkludiert.

Der jetzt vorliegende SNP Büelwisen basiert auf den Massen gemäss den rechtskräftigen Überbauungsplänen aus den 1980er Jahren. Die festzulegenden Baulinien sind neu auf den revidierten Gemeindestrassenplan (Stand: 03. September 2025) abgestimmt. Dieses Vorgehen bringt erhebliche Vorteile mit sich, da der neue SNP Büelwisen somit keinen direkten Bezug mehr zu veralteten Grundlagen hat. Gegenüber dem Status Quo der rechtskräftigen Überbauungsplane wurde in folgenden Bereichen abgewichen.

MÜNDUNGSBEREICHE

Im Mündungsbereich von Strassen soll eine abgerundete Baulinie mit konstantem Abstand festgelegt werden.

Abb. 7: Rechtskräftiger ÜP Grund - Bühlwiesen
Quelle: geoportal.ch | 12. November 1981

Abb. 8: SNP BLP Büelwisen
Quelle: Eigene Darstellung | 22. Dezember 2025

RÜCKKEHR AUF ÜBERHÖHTEN STRASSENABSTAND

Entlang der Hinteren Büelstrasse wurde im rechtskräftigen Überbauungsplan Grund – Büelwiesen ein überhöhter Strassenabstand von 5.50 m festgelegt. Mit Vollzugsbeginn des Überbauungsplans Vordere Büelstrasse wurde diese Baulinie aufgehoben und ein System mit Baufeldern etabliert. Die ursprüngliche Baulinie wurde aufgehoben und mittels Baufelder für Reiheneinfamilienhäuser ein Abstand von 9.0 m definiert. Dieser Abstand entsprach dem damaligen grossen Grenzabstand. Mit dem neuen SNP Büelwisen soll zum ursprünglichen System zurückgekehrt werden.

Abb. 9: Rechtskräftiger ÜP Grund - Bühlwiesen
Quelle: geoportal.ch | 24. Februar 1989

Abb. 8: SNP BLP Büelwisen
Quelle: Eigene Darstellung | 22. Dezember 2025

ANPASSUNGEN STRASSENKLASSIERUNG

Die Wendeanlagen am Ende der Vorderen Büelstrasse resp. Hinteren Büelstrasse weichen heute massgebend vom rechtkräftigen Überbauungsplan Grund – Büelwiesen ab. Dieser Sachverhalt wurde beim neuen SNP Büelwisen entsprechend berücksichtigt und die allgemein bekannte Systematik weitergeführt. Im Falle einer massgeblichen Verschlechterung der Situation für die Grundeigentümerschaften wurde im Bereich der Wendeanlagen auf eine Umsetzung verzichtet.

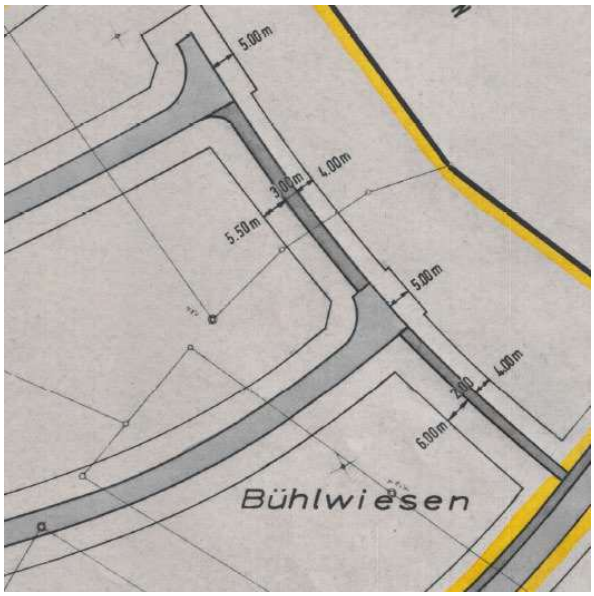

Abb. 10: Rechtskräftiger ÜP Grund - Bühlwiesen
Quelle: geoportal.ch | 12. November 1981

Abb. 8: SNP BLP Büelwisen
Quelle: Eigene Darstellung | 22. Dezember 2025

5 INTERESSENSABWÄGUNG

5.1 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN INTERESSEN

Tab. 4: Untersuchte Interessen

UNTERSUCHTE INTERESSEN	RELEVANT
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	
Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (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)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	X
ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)	
Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	
Weitere Bundesinteressen: - Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) - Gewässerschutzverordnung (GSchV)	
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	X
Interessen der Grundeigentümerschaft	X

5.2 BEWERTUNG DER INTERESSEN

Tab. 5: Rangfolge der untersuchten Interessen

RANGFOLGE	UNTERSUCHTE INTERESSEN
1	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser
1	Interessen der Grundeigentümerschaft
1	Erhalt der Waldfunktion (Art. 3 RPG)
2	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
2	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)
3	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)

5.3 BEURTEILUNG DER INTERESSEN

Tab. 6: Beurteilung der ermittelten Interessen

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser	Aus zwei Mitwirkungen im Mai 2023 und Oktober 2023 wurde von der Mehrheit der Quartierbevölkerung klar der Wunsch geäussert, dass die aktuell erhöhten Strassenabstände weiter gelten sollten. Für den Erhalt der erhöhten Strassenabstände wird dieser neue Sondernutzungsplan (SNP) zwecks Baulinie erlassen. Dieser hat den Zweck, die Baulinien aus den rechtskräftigen Überbauungsplänen in einen SNP zu überführen und somit zu sichern. Entsprechend wird diesbezüglich mit diesem SNP der Wunsch der Mehrheit der Quartierbevölkerung umgesetzt und damit der Erhalt des bisherigen Quartiercharakters gewährleistet. Insofern werden aktuell geltende Vorgaben ins neue Recht übernommen.
Interessen der Grundeigentümerschaft	Das Interesse der Grundeigentümerschaften deckt sich mit dem der Anstösserinnen und Anstösser, da diese gleichzeitig beides repräsentieren. Die Mehrheit der Grundeigentümerschaften hat sich in den Quartierworkshops für den Erhalt der überhohen Strassenabstände ausgesprochen. Im Zuge der 1. Mitwirkung wurde eine Überprüfung und Korrektur von gewissen Baulinien beantragt. Diesem Antrag ist der Gemeinderat nachgekommen mit der Begründung, dass die berechtigten Korrekturen keine Auswirkungen auf den Grundsatz der überhöhten Strassenabstände haben und punktuell starke Einschränkungen einzelner Grundeigentümerschaften ohne Nachteile für das Gesamtquartier behoben werden können.
Erhalt der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	Mit der Festlegung der Waldabstandsbaulinien in diesem SNP wird der Erhalt der Waldfunktion gemäss Art. 3 RPG sichergestellt. Dabei wird ein reduzierter Abstand festgelegt. Nach Art. 91 Abs. 2 PBG kann in Nutzungsplänen ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 10 m (ab Stockgrenze) festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Beides ist aufgrund folgender Punkte zulässig: Erstens stellt der besagte Wald am Eingang des Quartiers keine geschützte Waldgesellschaft nach NHG dar. Entsprechend weist diese Waldfläche kein hohes ökologisches Potenzial auf. Zweitens befindet sich der Wald mitten im Siedlungsgebiet und ist von allen Seiten von einer Bauzone umgeben, womit seine örtliche Waldfunktion untergeordneter Natur ist. Wegen des steilen Terrains kann er drittens seine landschaftliche Funktion weiterhin erfüllen, während die dahinterliegenden Bauten und Anlagen diese nicht beinträchtigen. Weiter ist der Status Quo bezüglich Waldabstand bereits seit der Festlegung 1981 bzw. 1989 gleich, weshalb eine starke Veränderung ein unverhältnismässiger Eingriff in privates Eigentum sowie die Bauzone auslösen würde. Die Waldfestlegung Büelwisen unterstützt diese Tatsache massgebend, da damit eine über die statisch festgestellte Waldgrenze hinauswachsende Bestockung rechtlich nicht als Wald dargestellt und somit kein Wachstum in diese Richtung mehr verzeichnet werden wird. Zusammengefasst ist eine Reduktion des Waldabstandes rechtmässig und angedacht sowie der Erhalt der Waldfunktion sicherstellt.
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen ist mit den vorgesehenen Baulinien, welchen einen erhöhten Strassenabstand – entsprechend wird die Baufläche reduziert – vorgeben, im ersten Blick verletzt. Wichtig zu beachten ist diesbezüglich aber, dass die Siedlungsentwicklung nach Innen nicht an allen Orten gleich stark vorangetrieben werden soll. Der Fokus liegt dabei an Orten, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Das Quartier Büelwisen erfüllt diese Vorgabe für Verdichtung nicht. Der kantonale Richtplan besagt das Gleiche beim Raumtyp «Landschaft mit kompakten Siedlungen». Insofern ist der erhöhte Strassenabstand, welcher zu mehr Grünflächen führt, verhältnismässig und gerechtfertigt.

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	Die bereits bestehenden Baulinien haben einen bedeutenden Einfluss auf den Charakter des Quartiers. Zusammen mit den anderen Massnahmen im Zonenplan und Baureglement, sichert der vorliegende SNP diese erhöhten Strassenabstände und insofern den Charakter des Quartiers.
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Siedlungsinterne Grünflächen und Bäume nehmen eine zentrale Rolle ein. Zum einen dienen diese den Bewohnenden als Naherholungsraum und zum anderen wirken sich diese positiv auf das Lokalklima, das Wassermanagement oder die Luftqualität aus. Die in diesem SNP festgelegten Baulinien führen zu einem erhöhten Abstand, welcher solche Flächen unterstützt. Diese Grünflächen unterstützen entsprechend dieses Interesse.

6 KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Sondernutzungsplan Büelwisen, Niederbüren wird dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 18. August 2025 nimmt das AREG dazu Stellung. Die zwingenden Punkte (Z) werden wie nachfolgend tabellarisch aufgelistet berücksichtigt:

Tab. 7: Umgang Vorprüfung

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG
Die Mitwirkung wird im Planungsbericht, Kapitel 7 erwähnt. Die Art und Weise sowie die zeitlichen Verhältnisse sind zu gegebenem Zeitpunkt zu ergänzen und wir empfehlen, den Umgang mit den Beiträgen mindestens summarisch darzulegen.	Wurde entsprechend ergänzt.
Gemäss Planungsbericht, Kapitel 2.4, sollen die bestehenden Überbauungspläne mit Inkraftsetzung des Zonenplans aufgehoben werden. Wir empfehlen, die Aufhebung der bestehenden Überbauungspläne mit dem Erlass des neuen Sondernutzungsplans zu koordinieren und das zeitliche Vorgehen im Planungsbericht zu erläutern.	Wurde in Kapitel 1.4 ergänzt.
Der Wald an der Rätenbergstrasse ist in der Schutzverordnung (genehmigt am 17. September 2007) als geschützte Hecke / Feld- und Ufergehölz (Nr. 35) eingetragen. Der Umgang mit diesem Schutzelement ist im Planungsbericht darzulegen. Da es sich um Wald handelt, ist der Eintrag in der Schutzverordnung überflüssig, folglich sollte das geschützte Objekt bei der Revision der Schutzverordnung entlassen werden.	Wurde entsprechend bereinigt.
Nach Art. 91 Abs. 2 PBG kann in Nutzungsplänen ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 10 m (ab Stockgrenze) festgelegt werden, wenn die Waldgesetzgebung und die örtlichen Verhältnisse es zulassen. Der Sondernutzungsplan ist zwingend auf die aktuelle Waldfeststellung abzustimmen. Im Planungsbericht ist begründet darzulegen, dass die Voraussetzungen für abweichende Abstände erfüllt sind. In der sonst gut konzipierten Interessenabwägung ist der Erhalt der Waldfunktionen zwingend zu berücksichtigen. Zu den beiden Gebieten ergibt die Prüfung folgendes: - (Z) Gebiet Büelwisen: Der Mindestabstand von 10 m ist unterschritten. Zudem hat die Baulinie einen unzweckmässigen Verlauf, da wohl die Waldfläche zwischen dem ersten Erlass 1981 und der Anpassung im Jahr 1989 zugenommen hat (s. nachfolgende Abbildung). Einer Neufestlegung in dieser Art kann aus Sicht des Kantonsforstamts nicht zugestimmt werden.	Die Waldabstandslinie wurde im Gebiet Büelwisen entsprechend bereinigt. Ab der vom Kantonsforstamt erlassenen Waldgrenze (Abgrenzung des Waldareals im Bereich der Bauzone, Waldfeststellung im Gebiet Büelwisen, erlassen am 16. Mai 2024) wird ein reduzierter Waldabstand von 10.0 m festgelegt.

7 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Gemeinderat als mit Planungsaufgaben betraute Behörde ist nach Art. 4 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) sowie nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz (PBG; sGS 731.1) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Mitwirkung in geeigneter Weise zu ermöglichen. Die Mitwirkung der Quartierbevölkerung der Gemeinde Niederbüren wird wie folgt sichergestellt:

- Erster Workshop für Quartierbevölkerung (Mai 2023);
- Zweiter Workshop für Quartierbevölkerung (Oktober 2023);
- Erste öffentliche Mitwirkung (18. August 2025 bis 17. September 2025);
- Zweite öffentliche Mitwirkung (03. Oktober 2025 bis 20. Oktober 2025);
- Dritte öffentliche Mitwirkung (06. März 2026 bis 06. April 2025)

7.1 WORKSHOPS UND 1. MITWIRKUNG

Bereits bei der 1. Mitwirkung im Mai 2023 im Zuge der Quartieranalyse Büelwisen wurde seitens der Mehrheit der Quartierbevölkerung der Wunsch kundgetan, die erhöhten Strassenabstände beizubehalten. Infolgedessen hat die Gemeinde diesen Wunsch aufgenommen und die Quartierbevölkerung an der 2. Mitwirkungsveranstaltung im Oktober 2023 über die mögliche Lösung mittels eines SNP informiert. Dazumal wurden aber noch keine Details genannt. Um die Quartierbevölkerung nun in geeigneter Weise zu informieren, wurde eine öffentliche Mitwirkung zu diesem SNP durchgeführt.

- Die erste öffentliche Mitwirkung fand vom 18. August 2025 bis zum 17. September 2025 statt. In diesem Zeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen an die Gemeinde gerichtet werden.
- Über die anstehende Mitwirkung wurde auf der Webseite der Gemeinde sowie im Mitteilungsblatt der Politischen Gemeinde Niederbüren informiert.
- Sämtliche Unterlagen wurden auf der Website der politischen Gemeinde Niederbüren (E-Mitwirkungsplattform) publiziert. Alternativ konnten sämtliche Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Niederbüren eingesehen werden.

7.1.1 MITWIRKUNGSEINGABEN

Im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsfrist gingen zwei Eingaben bei der Gemeinde ein. Bei beiden handelte es sich um Bewohnende des Quartiers. Dabei wurde die Gestaltung der Baulinien an den Strasseneinmündungen bzw. an den Strassenabschlüssen hinterfragt. Dabei gilt es festzuhalten, dass diese Baulinien genau jenen Baulinien entsprechen, welche in den ursprünglichen Überbauungsplänen Vordere Büelstrasse resp. Grund-Büelwisen definiert und im Zuge der ÖREB-Erfassung korrekt übertragen wurden. Diese zusätzlichen Einschränkungen gelten also seit Involllzugsetzung der ursprünglichen Pläne aus den 1980er Jahren.

7.1.2 UMGANG MIT DEN MITWIRKUNGSEINGABEN

Die Eingaben wurden am 24. September 2025 im Gemeinderat diskutiert und als berechtigt sowie sinnvoll eingestuft. Daraufhin wurde mit einer Anpassung der Pläne und des Berichts reagiert. Grundsätzlich wurden sämtliche Strassen- resp. Wegabstände auf 5.0 m resp. 4.0 m beschränkt. Am ursprünglich formulierten Begehren der Mehrheit der Quartierbevölkerung, dass auch zukünftig überhöhte Strassenabstände zur Wahrung des Siedlungsgebiets gelten sollen, wird auch mit dieser Korrektur vollumfänglich entsprochen.

Zur Veranschaulichung wird im Folgenden ein Beispielausschnitt des Bereichs Hintere-/Vordere Büelstrasse dargestellt. Dieser zeigt die Gegenüberstellung des rechtskräftigen Überbauungsplans, der ÖREB-Erfassung, den Sondernutzungsplanentwurf für die erste öffentliche Mitwirkung und die Umsetzung der Mitwirkungseingaben für die zweite öffentliche Mitwirkung.

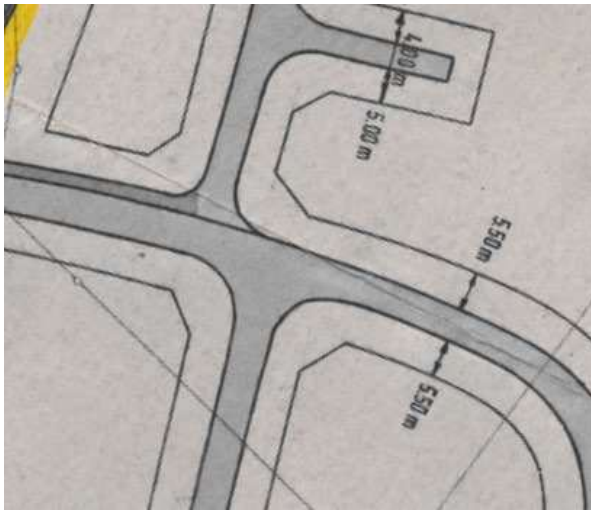

Abb. 11: Rechtskräftiger Überbauungsplan Grund - Bühlwiesen
Quelle: geoportal.ch | 12. November 1981

Abb. 12: Karte Sondernutzungspläne Kt. St. Gallen (ÖREB-Erfassung)
Quelle: geoportal.ch | September 2025

Abb. 13: Sondernutzungsplan Büelwisen (Vorschlag für die 1. öffentliche Mitwirkung)
Quelle: ERR AG | 9. April 2025

Abb. 14: Sondernutzungsplan Büelwisen (Überarbeitung nach der 1. öffentlichen Mitwirkung)
Quelle: ERR AG | 30. September 2025

7.2 2. MITWIRKUNG

- Die zweite öffentliche Mitwirkung hat vom 03. Oktober 2025 bis 20. Oktober 2025 stattgefunden. In diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen an die Gemeinde gerichtet werden.
- Über die anstehende Mitwirkung wurde auf der Webseite der Gemeinde sowie im Mitteilungsblatt der Politischen Gemeinde Niederbüren informiert.
- Sämtliche Unterlagen wurden auf der Website der politischen Gemeinde Niederbüren (E-Mitwirkungsplattform) publiziert. Alternativ konnten sämtliche Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Niederbüren eingesehen werden.

7.2.1 MITWIRKUNGSEINGABEN

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Mitwirkungsfrist ging fristgerecht eine Eingabe bei der Gemeinde ein. In der schriftlichen Eingabe z.H. des Gemeinderates wird der Kurswechsel kritisiert und die Rückkehr zur Fassung der 1. Mitwirkung gefordert. Weiter wird eine verkürzt Frist zur öffentlichen Mitwirkung während den Schulferien kritisiert.

7.2.2 UMGANG MIT DEN MITWIRKUNGSEINGABEN

Der Gemeinderat hat das Anliegen an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2025 eingehend diskutiert und beschlossen, an seinem Erlass vom 24. September festzuhalten.

7.3 3. MITWIRKUNG

Die umfassende Überarbeitung des Sondernutzungsplans macht eine 3. Mitwirkung erforderlich.

- Die dritte öffentliche Mitwirkung findet vom 06. März 2026 bis 06. April 2026 statt. In diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen an die Gemeinde gerichtet werden.
- Über die anstehende Mitwirkung wird auf der Webseite der Gemeinde sowie im Mitteilungsblatt der Politischen Gemeinde Niederbüren informiert.
- Sämtliche Unterlagen werden auf der Website der politischen Gemeinde Niederbüren (E-Mitwirkungsplattform) publiziert. Alternativ können sämtliche Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Niederbüren eingesehen werden.

8 RECHTSVERFAHREN

8.1 1. AUFLAGEVERFAHREN

8.1.1 1. ERLASS GEMEINDERAT

Der Sondernutzungsplan Büelwisen wurde am 24. September 2025 vom Gemeinderat Niederbüren erlassen.

8.1.2 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Sondernutzungsplan Büelwisen wurde gemäss Art. 41 PBG vom 07. November 2025 bis 08. Dezember 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

8.1.3 EINSPRACHEVERFAHREN

Gegen den Sondernutzungsplan Büelwisen wurde Einsprache erhoben. Basierend auf den Inhalten der Einsprache und der anschliessend geführten Gespräche erfolgte eine umfassende Überarbeitung des Sondernutzungsplans.

8.2 2. AUFLAGEVERFAHREN

8.2.1 2. ERLASS GEMEINDERAT

Der Sondernutzungsplan Büelwisen wurde am 18. Februar 2026 vom Gemeinderat Niederbüren erlassen.

8.2.2 2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE (ÄNDERUNGSAUFLAGE)

Der Sondernutzungsplan Büelwisen wird gemäss Art. 41 PBG vom 07. November 2025 bis 08. Dezember 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

8.3 GENEHMIGUNG

Der Sondernutzungsplan Büelwisen wurde am *TT. Monat 202J* durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

8.4 REKURSVERFAHREN

Gegen den Genehmigungsentscheid des AREG wurde innert Rekursfrist (14 Tage) *Rekurs / kein Rekurs* erhoben.

8.5 VOLLZUG

Der Gemeinderat von Niederbüren bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs Sondernutzungsplans Büelwisen am: *TT. Monat 202J*