

PROJEKT NR. 090.3.003.06

REVISION DER ORTSPLANUNG RAHMENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG AUFGRUND EINSPRACHEVERFAHREN

KURZBERICHT

03. SEPTEMBER 2025 / 03. OKTOBER 2025

ÄNDERUNGSAUFLAGE



Titelbild: Orthofoto des Dorfes Niederbüren

Quelle: Geoportal | August 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	4
2	ÄNDERUNG ZONENPLAN	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
4	INFORMATION UND MITWIRKUNG	6
5	ERLASS GEMEINDERAT	7
6	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	7
7	RECHTSMITTELVERFAHREN	7
8	FAKULTATIVES REFERENDUM	7
9	GENEHMIGUNG	7
10	REKURSVERFAHREN	7
11	VOLLZUG	8



1 AUSGANGSLAGE

Mit der laufenden Revision der Ortsplanung erfüllt die Gemeinde Niederbüren die kantonalen Vorgaben. Nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetz (sGS731.1; PBG) per 1. Oktober 2017 haben die politischen Gemeinden 10 Jahre Zeit, um ihre kommunalen Planungsinstrumente der neuen Gesetzgebung auf Stufe Bund und Kanton anzugleichen.

Die Gemeinde Niederbüren ist in diesem Prozess weit fortgeschritten und im Jahr 2024 konnte die Rahmennutzungsplanung (Zonenplan & Baureglement) vom 22. November bis 23. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt werden. Während der Einsprachefrist ist insgesamt eine Einsprache eingegangen. Im Jahr 2025 wurde die Einsprache eingehend geprüft, im Gemeinderat behandelt und eine Einspracheverhandlung inkl. Augenschein geführt. Nach Abschluss der Gespräche und einer fundierten fachlichen Prüfung beantragte der Gemeinderat, den Zonenplan und das Baureglement in einem kleinräumigen Punkt anzupassen. Mit der vorliegenden Änderungsaufgabe werden die vom Gemeinderat am 2. April 2025 in Aussicht genommenen Anpassungen vorgelegt. Nach der öffentlichen Mitwirkung zur Änderungsaufgabe wird der Gemeinderat über die Änderungsaufgabe entscheiden und anschliessend folgen die weiteren Verfahrensschritte:

- Öffentliche Auflage (30 Tage)
- Fakultatives Referendum (30 Tage)
- Genehmigungsverfahren (anschliessend)
- *ggf. Rekursverfahren*
- Inkraftsetzung (anschliessend)

Nachfolgend sind die vorgesehenen Änderungen an Zonenplan und Baureglement im Detail dokumentiert. Mit diesen Änderungen beabsichtigt der Gemeinderat einen Rückzug der Einsprache zu erwirken.



2 ÄNDERUNG ZONENPLAN

Am Zonenplan ergibt sich gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderung. Eine Teilfläche der Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) im Sorntal wird – analog zum rechtskräftigen Zonenplan und entgegen der 1. Auflage 2024 – wieder aufgenommen.



Abb. 1: Umzonung in die Intensivlandwirtschaftszone

Eigene Darstellung | August 2025

Grund für die Änderung sind die vertieften Abklärungen des Gemeinderats zu dieser Thematik im Rahmen des Einspracheverfahrens. Die Intensivlandwirtschaftszone auf dem Grundstück Nr. 594 im Sorntal ist bereits seit mehreren Jahren Thema im Gemeinderat von Niederbüren. In der Auflage 2024 hat er aufgrund der kantonalen Einschätzung gemäss Vorprüfungsbericht vom Juni 2019, dass eine ILZ dort nicht genehmigungsfähig ist und eine Rückzonung gefordert wird, dem Kanton entsprochen. Insofern war vorgesehen, einen Teil des Grundstücks Nr. 594 wieder in die Landwirtschaftszone zurückzuführen.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Grundstück Nr. 594 bereits zu einem grossen Teil der Intensivlandwirtschaftszone zugewiesen. Mit dieser Änderungsaufgabe wird entsprechend der Status quo wiederhergestellt bzw. – verglichen mit dem rechtskräftigen Zonenplan – nichts verändert. Damit wird Bewährtes wieder ermöglicht und die Planbeständigkeit sichergestellt. Für den Rat ist nicht ersichtlich, wieso die aktuell unbebaute grüne Wiese nicht als betriebsnotwendige Reserve in der ILZ verbleiben kann. Für die Forderung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation, dass eine ILZ nur bei einem konkreten Projekt ausgeschieden werden darf, konnte der Gemeinderat keine gesetzliche Grundlage finden. Vielmehr hält die Vollzugshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung ausdrücklich fest, dass bei der Festlegung von Intensivlandwirtschaftszonen auch jene Bedürfnisse zu berücksichtigen sind, die längerfristig zu erwarten sind. Sie sollen so festgelegt werden, dass auch künftige Entwicklungen möglich bleiben. Nur wenn feststeht, dass längerfristig keine Nachfrage bestehen wird, dürfen keine Betriebsreserven für Intensivlandwirtschaftszonen ausgeschieden werden (Vollzugshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung «Neues Raumplanungsrecht, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in



Verbindung mit Artikel 38 RPV, Leitgerüst Interessenabwägung», S. 3). Ein zentrales Argument für den Gemeinderat ist die Planungssicherheit für ein wichtiges Unternehmen im Dorf. Nach dem kürzlich vollzogenen Generationenwechsel benötigt die neue Generation entsprechend Zeit, um die Neuausrichtung zu beschliessen und zu definieren. Der Betrieb muss zeitnah auf Kundenbedürfnisse und gesteigerte Nachfragen reagieren können. Falls von Grosskunden oder auch von Neukunden schnell grössere Lieferungen von Produkten erwartet werden, muss der Unternehmer rasch reagieren und eine Betriebserweiterung veranlassen können. Aufgrund dieser Umstände steht für den Gemeinderat zum heutigen Zeitpunkt nicht fest, dass langfristig kein Bedarf für diese Flächen in der ILZ bestehen wird. Würde die Fläche mit der aktuellen Revision wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen und sollte sich der Bedarf des Betriebs kurz- bis mittelfristig konkretisieren, könnte einer erneuten Zuweisung zur Intensivlandwirtschaftszone die Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG im Wege stehen. Es ist deshalb aus Sicht des Gemeinderates nicht gerechtfertigt, die heute der ILZ zugewiesene Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen und damit einem bestehenden Betrieb die Planungssicherheit zu entziehen. Die Gefahr für eine zu grosse Dimensionierung der Zone ist nach der Einschätzung des Gemeinderates nicht vorhanden, da gestützt auf die ILZ keine direkte Baubewilligung erteilt werden kann, sondern gemäss revidiertem Baureglement (Art. 10 Abs. 2) vorgängig ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden muss, bei dem sowohl der Gemeinderat als auch der Kanton massgebliche Einflussmöglichkeiten auf diese Fläche haben. Weiter hält der Gemeinderat aufgrund der Lage, nach den Verkehrsachsen in Richtung Oberbüren (Autobahn A1), Hauptwil und Bischofszell sowie der benachbarten Industrie dieses Gebiet für eine Intensivlandwirtschaftszone als ideal.

Wie der Grundeigentümer in seiner Einsprache zu Recht vorbringt, wurde die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen bereits bei der Umzonung 2. Etappe sowohl von der Gemeinde als auch vom Kanton mitberücksichtigt. Es erfolgte eine Kompensation mit der erfolgten Rekultivierung auf der Nachbarparzelle Nr. 604 (südlicher Bereich des ehemaligen Tanklagers). Gleichzeitig wurde das Restgrundstück Nr. 604 vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgezont. Aufgrund der Aussagen der Gemeinde und des Kantons durfte der Grundeigentümer davon ausgehen, dass mit diesen Kompensationsmassnahmen die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen durch die ILZ ausdrücklich genehmigt wurde. Es wäre deshalb widersprüchlich, wenn diese Flächen wieder ausgezont werden mit der Begründung, dass mit der ILZ Fruchtfolgeflächen beansprucht werden.

Für den Gemeinderat überwiegen die betriebswirtschaftliche Sicht und die Planungssicherheit für das wichtige Unternehmen in der Gemeinde und die Sicherung von zahlreichen, wertvollen Arbeitsplätzen. Demgegenüber hat sich aus den vertieften Abklärungen im Einspracheverfahren herausgestellt, dass die in der ursprünglichen Interessenabwägung in der ersten Auflage 2024 aufgeführten Interessen für die Umzonung (kein konkretes Bauprojekt, Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen) den damit verbundenen Eingriff in das Eigentum der betroffenen Grundeigentümerin nicht rechtfertigen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Durch die vorgesehenen Änderungen werden keine übergeordnete Planungen von Bund und Kanton tangiert.

4 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:



- Über die Mitwirkung wurde auf der elektronischen Plattform des Kantons, im Mitteilungsblatt und auf der Website der Gemeinde Niederbüren informiert.
- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 05. September bis 26. September 2025 statt. In dieser Zeit konnten schriftliche Stellungnahmen an den Gemeinderat gerichtet werden.
- Sämtliche Unterlagen waren auf der Website der Gemeinde Niederbüren aufgeschaltet. Alternativ bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Gemeindehaus.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen keine Eingaben ein.

5 ERLASS GEMEINDERAT

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

6 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Änderungsaufgabe wird vom 03. Oktober bis am 03. November 2025 durchgeführt.

7 RECHTSMITTELVERFAHREN

Gegen die Änderungen der Rahmennutzungsplanung wird *Einsprache* / *keine Einsprache* erhoben.

8 FAKULTATIVES REFERENDUM

Die Rahmennutzungsplanung wird vom XX. Monat bis am XX. Monat 202X dem fakultativen Referendum nach Art. 36 PBG und Art. 14 ff. der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Niederbüren unterstellt. Das Referendum *wird* / *wird nicht* ergriffen.

9 GENEHMIGUNG

Die Rahmennutzungsplanung wird am XX. Monat 202X vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt.

10 REKURSVERFAHREN

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



11 VOLLZUG

Der Gemeinderat bestimmt als zuständiges Organ den Zeitpunkt des Vollzugsbeginns. Beginn des Vollzugs der Rahmennutzungsplanung am XX. Monat 202X.

