



niederbüren

Öffentliche Auflage der Ortsplanung - um was geht es?

Bis im Oktober 2027 haben die St. Galler Gemeinden Zeit, den Rahmennutzungsplan mit Zonenplan, Baureglement und Gemeindestrassenplan zu überarbeiten und dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) anzupassen. Nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung vom 31. Mai 2024 bis 1. Juli 2024 mit daraus erfolgten punktuellen Anpassungen hat der Gemeinderat den Rahmennutzungsplan an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2024 erlassen. Die öffentliche Auflage erfolgt nun vom 22. November 2024 bis am 23. Dezember 2024.

Planungs- und Baugesetz, Auftrag Gemeinde

Das Planungs- und Baugesetz trat am 1. Oktober 2017 in Vollzug und verpflichtet die Gemeinden, ihre Zonenpläne, Baureglemente und Strassenpläne innert 10 Jahren an das neue Recht anzupassen. Daraufhin hat sich der Gemeinderat mit Unterstützung der ERR Raumplaner AG an die Arbeit gemacht.

Richtplan

Am 17. August 2021 hat der Gemeinderat den kommunalen Richtplan erlassen. Dieser zeigt auf einer «hohen Flughöhe», wie die Landschaft und die Räume künftig mit Arbeitszonen, Wohnquartieren sowie Gebieten ausserhalb der Bauzone mittel- bis langfristig genutzt werden sollen. Der Richtplan ist Behördenverbindlich. Das bedeutet, dass der Gemeinderat den grundeigentümerverbindlichen Zonenplan nur dort anpassen kann, wo er das im Richtplan auch vorsieht.

Zonenplan und Baureglement

Für den Zonenplan gilt es, die Vorgaben von Bund und Kanton zu berücksichtigen. Diese sind letztendlich die Genehmigungsbehörden. Grundlage bildet das Eidgenössische Raumplanungsgesetz, welches anlässlich der Volksabstimmung vom 3. März 2013 von 62.89 % (Niederbüren 67 %) der Stimmberechtigten angenommen worden ist. Dieses Gesetz bezweckt den haushälterischen Umgang mit dem Boden und schränkt die Gemeinden in ihrem baulichen Handeln entsprechend ein. Niederbüren, als kleine Landgemeinde eingestuft, hat entsprechend wenig Potenzial zur Erweiterung von Bauzonen. Die Bevölkerung konnte an der Erarbeitung des Zonenplans, des Baureglements und des Strassenplans aktiv mitwirken.

Waldfestlegung

In zwei Teilen der Gemeinde (Gebiet Büelwisen und Gebiet Säge, Tobel) wird ausserdem eine Waldfestlegung gemäss Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG; SR 921) erstellt. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Bauzone nicht von Wald überwachsen wird und ihre Nutzung dauerhaft verliert. Entsprechend wird eine neu entstandene Bestockung, die über die statisch festgestellte Waldgrenze hinauswächst, rechtlich nicht als Wald eingestuft und kann ohne Rodungsbewilligung entfernt werden.

Mitwirkung

Nach Mitwirkungen und Workshops für einzelne Gemeindegebiete, wurde am 30. Mai 2024 im Gemeindesaal ein gut besuchter öffentlicher Informationsanlass über den Zonenplan, das Baureglement sowie den Gemeindestrassenplan durchgeführt. Vom 31. Mai 2024 bis am 1. Juli 2024 wurden Sie eingeladen, persönlich über das elektronische Mitwirkungstool, per E-Mail oder schriftlich an der Mitwirkung teilzunehmen und Ihre Änderungswünsche oder Ergänzungsvorschläge anzubringen. Mit Unterstützung des Raumplanungsbüros ERR hat der Gemeinderat Ihre Eingaben ausgewertet, an seinen Sitzungen behandelt und daraus einen Bericht mit Ihren Eingaben und den gemeinderätlichen Stellungnahmen erstellt. Die Mitwirkenden wurden mit Schreiben vom 20. September 2024 persönlich mit Stellungnahmen informiert. Die Gesamtübersicht mit den anonymisierten Mitwirkungen und den dazugehörenden Stellungnahmen finden Sie auf der Homepage

www.niederbueren.ch/mitwirkung-ortsplanung.

Der Gemeinderat hat die Wünsche der Bevölkerung in seine Überlegungen einfließen lassen, und war bestrebt, ein möglichst überschaubares und praktikables Baureglement zu erstellen. Bewährte Elemente aus dem aktuell rechtskräftigen Baureglement wurden, sofern konform zum neuen PGB, konsequent übernommen. Leider konnten nicht alle Wünsche berücksichtigt werden. Einerseits muss der Zonenplan und das Baureglement für die Mehrheit praktikabel sein, andererseits gilt es, den kantonalen Vorgaben und Gesetzen gerecht zu werden. Der Zonenplan soll den bestehenden dörflichen Charakter erhalten. Man hat sich möglichst an die bestehenden Reglemente gehalten, so dass Änderungen oft nur die Bezeichnungen betreffen (z.B. «Wohnzone W2» (zweigeschossig) ist neu «Wohnzone 9.5 oder 11.5» (Gesamthöhe)). So bleiben zum Beispiel die bisherigen Gebäude- und Firsthöhen mehrheitlich gleich.

Eine Ausnahme bildet das Einfamilienhausquartier Büelwiesen, bei welchem die bestehenden Überbauungspläne «Grund-Büelwiesen» (1981) und «Vordere Büelstrasse» (1986) durch einen Sondernutzungsplan als «Baulinienplan» ersetzt wird und die Zone in «W 9.5» eingeteilt werden soll, was einer Wohnzone mit Gesamtgebäudehöhe (bisher Firsthöhe) von 9.5 m entspricht (nach heutigem Reglement 10.5 m). Das neue Regelwerk für das Quartier Büelwiesen wurde in einem mehrstufigen Prozess erarbeitet und in der Schlussfassung vom Quartier grossmehrheitlich gutgeheissen. Ebenso aufgehoben wird der Überbauungsplan «Steinacker» (1987), für dessen Gebiet die Wohnzone W 11.5 analog der Golfstrasse gelten soll. Bei bestehenden bewilligten Bauten, welche die neuen Anforderungen nicht erfüllen, gilt selbstverständlich die Bestandesgarantie.

Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auflage Art. 41 PBG: spätestens am 20. November 2024 während 30 Tagen
- Ab Januar 2025: Einspracheverhandlungen und Entscheid durch Gemeinderat
- Einspracheentscheid nach Art. 157 Abs. 1bis Bst. a PBG
- Eröffnung Einspracheentscheid an Einsprechende, ohne Ansetzung Rekursfrist
- Vorlage zum fakultativen Referendum nach Art. 36 Abs. 1 Bst. a und Art. 37 PBG, möglichst noch im 2025 (hängt von der Dauer der Behandlung der Einsprachen ab)
- Wenn Referendum zustande kommt, Abstimmung
- Ohne Referendum oder nach Abstimmung, Genehmigungsgesuch beim Kanton, Art. 38 PBG, Zustellung Genehmigung an Gemeinde
- Eröffnung als Gesamtentscheid mit Ansetzung Rekursfrist
- Wenn kein Rekurs, Involzugsetzung (Art. 40 GeoIV), andernfalls Rechtsmittelentscheid durch Kanton oder weitere Instanzen

Unterlagen

Die Unterlagen zum Zonenplan, Baureglement und Gemeindestrassenplan werden vom 22. November 2024 bis 23. Dezember 2024 öffentlich aufgelegt und sind auf der Gemeindeverwaltung sowie auf www.niederbueren.ch / öffentliche Auflagen, einsehbar. Bei Fragen dürfen Sie sich gerne an die Gemeindeverwaltung, 071 424 24 00 oder info@niederbueren.ch wenden.

Gemeinderat Niederbüren