
73	Öffentliches Baurecht
73.02	Raumplanung, Baupolizei
73.02.03	Quartierpläne, Überbauungspläne, Gestaltungspläne Sondernutzungspläne Büelwisen - Änderungsmitwirkung aufgrund berechtigter Einwände, Korrektur und Erlass Sondernutzungsplan / Baulinienplan - Büelwisen, Niederbüren

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 23. April 2025 den Sondernutzungsplan, in Form eines Baulinienplans, Büelwisen genehmigt und zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Vom Montag, 18. August 2025 bis Mittwoch, 17. September 2025, hat nun die Mitwirkung stattgefunden.

Kurz vor "Torschluss" wurden beim Ratsschreiber/Bauverwalter zwei Einwände von den Eigentümern der Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED] geltend gemacht. Es stellte für sie die Frage nach der Systematik der Baulinien, welche auf dem aufgelegten Plan teils eigenartige Verläufe genommen hat.

Erwägung

Markus Ramseier konnte im Gespräch mit [REDACTED] gleichzeitig [REDACTED] per Telefon ins Gespräch miteinbeziehen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die ERR den Auftrag der Büelwiser Eigentümer richtig wahrgenommen hat und die Baulinien so wiedergegeben hat, wie diese anfangs Jahr 2000 im Geoportal eingepflegt worden sind. Im Vergleich zu den rudimentär gezeichneten, aber genau vermasseten, Ursprungsplänen aus den Überbauungsplänen Grund-Büelwisen von 1981 sowie Vordere Büelstrasse von 1989 Stimmen jedoch die Vermassungen nicht überein. Zum Beispiel bei der Rätenbergstrasse 3, GS Nr. 1142 und Hinteren Büelstrasse 8, GS Nr. 1149 wären gemäss Überbauungsplan 5.5 m Strassenabstand vorgesehen. Im Geoportal und somit auch auf dem aufgelegten Plan sind es jedoch über 6 m bis 7 m, bei der Ecke sogar über 9 m. Dies kann bei künftigen Bauvorhaben einschneidende Nachteile für die Eigentümer bringen – auch wenn in früheren Jahren die Masse aus dem Überbauungsplan ganz offensichtlich nicht eingehalten worden sind, was man bei den genannten Grundstücken leicht erkennen kann.

Nun gibt es Vermassungen auf den Ursprungsplänen von zwischen 4 m und 6 m, grösstenteils 5 m und 5.50 m. Der Vorschlag des Bauverwalters ist, sämtliche Masse, die auf dem noch aktuellen Überbauungsplan über 5 m sind auf 5 m zu reduzieren und die Masse, die aktuell unter 5 m sind, zu belassen. So erwächst keinem Eigentümer gegenüber dem bisherigen Überbauungsplan ein Nachteil.

Eine Ausnahme ist die Baulinie von 10 m des Waldabstandes beim Gehölz, welche man nicht einfach so ändern darf, da diesbezüglich das Kantonale Forstamt entscheidet. In der Baubewilligung von [REDACTED] wurde diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung auf 8 m erteilt. Ob man diesen "Wald" im Nachgang an die gesamte Ortsplanung wegbedingen kann,

sollte später mal geklärt werden. Dieses Gehölz mitten im Dorf als Wald zu betrachten, macht wenig sinn.

Aufgrund der vorstehenden Feststellungen beantragt Markus Ramseier eine Überarbeitung des Sondernutzungs-/Baulinienplans Büelwisen mit anschliessender Änderungsmitwirkung vom Freitag, 3. bis Montag, 20. Oktober 2025, mit gleichzeitigem Erlass durch den Gemeinderat.

Wenn keine Mitwirkungen bzw. Änderungsanträge erfolgen, soll unmittelbar danach, vom Freitag, 31. Oktober bis Montag, 1. Dezember 2025, die öffentliche Auflage durchgeführt werden.

Beschluss

1. Der Gemeinderat ist mit dem Vorgehen gemäss Erwägung inklusive der einheitlichen Baulinie von 5 m, mit Ausnahme der heute schon kürzeren Linien, einverstanden.
2. Der angepasste Baulinienplan wird dem Gemeinderat, sobald erstellt, vorgelegt.
3. Er erlässt, vorbehältlich des Ausgangs der Mitwirkung vom 3. bis 21. Oktober 2025, den angepassten Sondernutzungsplan/Baulinienplan Büelwisen und beauftragt die Verwaltung zur anschliessenden öffentlichen Auflage, vorbehältlich des Ausgangs der Mitwirkung.

Protokollauszug

- Akten 73.02.03

Niederbüren