



# Rahmennutzungsplanung Mitwirkungsbericht

2. Mitwirkung vom 16. Januar bis 28. Februar 2023

Bericht

18. September 2023

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Christian Svec**  
BSc FH in Raumplanung

4.3426.002.420.Mitwirkungsbericht-2-  
RNP\_230828.docx

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Allgemeines

Die 1. Mitwirkung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung vom 10. April bis 31. Mai 2022. Dabei sind beim Gemeinderat diverse Eingaben eingegangen. Die Eingaben wurden mit dem begleitenden Planungsbüro sowie mit dem Gemeinderat besprochen.

Parallel zur 1. Mitwirkung wurde von der Regierung der II. und III. Nachtrag zum PBG verabschiedet, sie sind seit 1. Oktober 2022 bzw. 1. März 2023 in Kraft. Bestandteil dieser Nachträge waren unter anderem die Einführung des grossen Grenzabstands und die Grünflächenziffer.

Mit den Anpassungen der übergeordneten Gesetzgebung ergab sich für die Gemeinde eine neue Ausgangslage in Bezug auf die Bestimmungen zur Regelbauweise. Daraufhin hat sich der Gemeinderat nochmals intensiv mit den Bestimmungen der Regelbauweise beschäftigt und entschieden, eine 2. Mitwirkung durchzuführen. Diese erfolgte vom 16. Januar bis am 28. Februar 2023. Im Nachgang zur 2. Mitwirkung fanden mit verschiedenen Interessengruppen Gespräche statt, um die eingebrachten Anliegen zu besprechen.

Im vorliegenden Bericht wird eine Zusammenfassung der Eingaben zur 2. Mitwirkung sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates erläutert.

## 2 Eingaben zur 2. Mitwirkung

### 2.1.1 Eingaben zum Zonenplan

	Einwendung	Erwägungen / Beschluss Gemeinderat
Z1	Die Grundstücke Nrn. 791 und 298 (Gebiet Langensteig) sollen in die Gewerbezone umgezont werden.	<p>Eine Einzonung der genannten Grundstücke ist aus übergeordneten Bestimmungen nicht möglich und würde nicht den Zielen der Ortsplanungsrevision entsprechen (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung).</p> <p>Die Beurteilung der Einzonung hat auch unter der Prämisse der Rechtsgleichheit zu erfolgen. Mit der Zuweisung des bestehenden Gewerbebetriebs zur Bauzone würde dieser, gegenüber anderen Betrieben, die innerhalb der Bauzone angesiedelt sind, bevorteilt. Überdies würde eine Einzonung ähnliche Forderungen von weiteren Grundeigentümern ausserhalb des Siedlungsgebiets provozieren.</p> <p><b>Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.</b></p>
Z2	Die Grundstücke Nr. 461 und 1251 sollen vollständig oder teilweise in die Bauzone umgezont werden.	<p>Eine Einzonung der genannten Grundstücke ist aus übergeordneten Bestimmungen nicht möglich und würde nicht den Zielen der Ortsplanungsrevision entsprechen (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung).</p> <p>Nach dem kantonalen Richtplan (S14) haben Einzonungen prioritär dort in der Gemeinde zu erfolgen, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Eine ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (mind. Halbstundentakt) ist bei beiden Grundstücken nicht gegeben. Zudem ist das Grundstück Nr. 461 teilweise als Fruchtfolgefläche bezeichnet.</p> <p><b>Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.</b></p>
Z3	Beim Gebiet der Abwasserreinigungsanlage soll weiterhin die Möglichkeit für einen Werkhof, Magazin oder ähnliches bestehen. Mit der Nutzungsbeschränkung fällt eine Flexibilität für öffentliche Bauten weg, welche erhalten bleiben soll. Alternativ soll geprüft werden, ob das Gebäude nach dem Zusammenschluss der Abwasserreinigungsanlagen nicht als Wohnhaus genutzt werden kann.	<p>Eine Zuweisung der Abwasserreinigungsanlage zur Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlage) wird vom AREG nur mit einer Nutzungsbeschränkung genehmigt. Eine Zuweisung zur Wohnzone ist aus verschiedenen (planerischen) Gründen (Zersiedlung, fehlenden ÖV-Erschliessung usw.) nicht möglich.</p> <p><b>Beschluss: Auf eine Anpassung wird verzichtet.</b></p>

Z4	Die Hanglage des Grundstücks Nr. 1071 ist in die Kernzone zu übernehmen. Im sehr kiesigen Gelände ist vernünftige heimische Flora möglich. Die wachsenden Bäume haben eine schlechte Verwurzelung und sind daher instabil.	Gemäss Raumkonzept und Richtplan der Gemeinde ist der «Kirchhügel» von einer Bebauung freizuhalten. Dementsprechend sind die betroffenen Grundstücke der Freihaltezone zugewiesen. Eine Zuweisung zur Bauzone ist für das Grundstück Nr. 1071 demzufolge nicht vorgesehen. Zudem liegt die betroffene Fläche innerhalb des Ortsbildschutzgebiets von Zuzwil.
		<b>Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.</b>
Z5	Grundstück Nr. 2005 (Hofäckerweg): Das Grundstück soll weiterhin für OE BA sein, da auch längerfristig im Gebiet Langfori keine Rasensportflächen realisiert werden können. Sobald eine allfällige Verlegung des Werkhofes erfolgt ist, besteht genügend Platz für einen vollwertigen Rasensportplatz. Längerfristig können so auch die Infrastrukturkosten in der Gemeinde in Grenzen gehalten werden und es muss neben der bestehenden Schul- und Sportanlage keine zusätzliche Infrastruktur erstellt und unterhalten werden. Somit soll hier ein zusätzlicher Platz entstehen oder eine Landreserve für zukünftige Generationen vorhanden sein. Ein weiteres Argument gegen eine Mischzone ist die Verkehrsbelastung auf der Industriestrasse, welche jetzt schon an ihre Kapazitätsgrenze stösst.	Das Grundstück Nr. 2005 ist ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Areal, das gemäss Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Zuzwil mittelfristig im Sinne der Innenentwicklung überbaut werden soll. Die Rasensportflächen sollen nach Möglichkeit ins Gebiet Langfori verlegt werden, da dieser Standort ausreichend Platz für eine zeitgemässe Sportinfrastruktur bietet.
		<b>Beschluss: An der vorgesehenen Zonierung wird festgehalten.</b>
Z6	Gebiet Lindau: Auf die Nutzungsbeschränkung «Einfamilienhäuser» im Gebiet Lindau ist zu verzichten.	Aufgrund der Eingaben während des Mitwirkungsverfahrens ist die Nutzungsbeschränkung «Einfamilienhäuser» zu streichen.
		<b>Beschluss: Auf die Nutzungsbeschränkung wird verzichtet.</b>
Z7	Grundstück Nr. 37: Die vom Gemeinderat 2019 in den Planungsbericht aufgenommene Umzonung von ca. 620 m <sup>2</sup> GF in Kernzone sollte so bestätigt werden. Im Planungsbericht des AREG wird lediglich empfohlen, auf eine Arrondierung zu verzichten und der abschliessende Entscheid wird der Gemeinde überlassen. Da die Gemeinde unserem Antrag schon einmal entsprochen hat, sollte sie auf ihren Entscheid von 2019 zurückkommen.	Die beantragte Bauzonenerweiterung auf dem Grundstück Nr. 37 wurde vom AREG nicht als Arrondierung des bestehenden Grundstücks beurteilt. Entsprechend wird mit einer Erweiterung des Baulands die Bauzonenkapazität der Gemeinde belastet. Aus diesem Grund kann das Einzonungsbegehren nicht bewilligt werden.
		<b>Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.</b>
Z8	Grundstücke Nrn. 19 und 1720: Die Grundstücke sollten in die Wohnzone W11.5 umgezont werden, wie die angrenzenden Grundstücke.	Im Sinne einer zweckmässigen Zonenabgrenzung werden die Grundstücke bis zum Ausserdorfweg der Wohnzone 11.5 zugewiesen.
		<b>Beschluss: Die Grundstücke bis zum Ausserdorfweg werden der Wohnzone W11.5 zugewiesen.</b>
Z9	Grundstück Nr. 430: Wünschenswert wäre die Berücksichtigung der natürlichen Grenzen, also Verschieben der Freihaltezonelinie nach Süden bis Unterkante der Böschung.	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche Bauzonen einer Zweckmässigkeitsprüfung unterzogen. Im mässig erschlossenen und peripher liegenden Wohngebiet Hüseren wird keine zusätzliche Bautätigkeit angestrebt. Bauliche Entwicklungen sollen primär an den gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossene und zentral gelegene Orte

innerhalb der Gemeinde erfolgen. Dementsprechend soll die Bauzone auf dem Grundstück Nr. 430 auf die heutigen Bedürfnisse beschränkt werden.

**Beschluss: Im Sinne eines Kompromisses wird die Bauzongrenze nach Süden verschoben.**

<p>Z10</p>	<p>Grundstück Nr. 431:          Nach wie vor ist uns nicht klar bzw. sind die Angaben im Planungsbericht nicht schlüssig, welchem Zweck die geplante «Freihaltezone Ortsplanung» dienen soll und inwiefern die Zuweisung mit ortsplanerischen Überlegungen zu begründen ist. Wir haben grosses Interesse daran, dass die Zuweisung zur neuen «Freihaltezone Ortsplanung» auf ein Minimum begrenzt wird.</p>	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche Bauzonen einer Zweckmässigkeitsprüfung unterzogen. Im mässig erschlossenen und peripher liegenden Wohngebiet Hüsereu wird keine zusätzliche Bautätigkeit angestrebt. Bauliche Entwicklungen sollen primär an den gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossene und zentral gelegene Orte innerhalb der Gemeinde erfolgen. Dementsprechend soll die Bauzone auf dem Grundstück Nr. 431 auf die heutigen Bedürfnisse beschränkt werden.</p> <p><b>Beschluss: Die Zonierung wird im Sinne der Eingabe angepasst.</b></p>
<p>Z11</p>	<p>Gebiet Grüenegg: Um künftig eine qualitativ gute und ortsbildverträglich Nutzung auf dem Gebiet Grüenegg zu erreichen, ist die Zuweisung dieses Gebietes in die Zone WG 14 anzustreben. Eine solche Zone ermöglicht es, attraktive, den Planungszielen der Gemeinde Zuzwil entsprechende und auch in Bezug auf den Lärmschutz sinnvolle Baukörper und Nutzungseinheiten zu entwickeln.</p>	<p>Die Gemeinde strebt an diesem Standort am Ortseingang eine Aufwertung an. Entsprechend sollen im Gebiet Grüenegg künftig Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können. Im Rahmen der Vorprüfung der Rahmennutzungsplanung teilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit, dass eine Umzonung der Arbeitszone in eine Wohn-/Gewerbezone nicht genehmigt wird. Es wird befürchtet, dass das bestehende Arbeitsgebiet durch die Wohnnutzung verdrängt wird. Die Sicherung von Arbeitsplätzen ist aus Sicht des AREG ein kantonales Ziel. Eine Umzonung der Arbeitszone würde diesem Ziel entgegenlaufen. Aus diesem Grund wurde eine Arbeitszone ausgeschieden, in der nur noch «nicht störende» Betriebe – also vornehmlich Dienstleistungsbetriebe wie Advokaturbüros, Arztpraxen, Coiffeur-Geschäfte, Reisebüros, Versicherungsagenturen, Quartierläden, Kindertagesstätten usw. – zulässig sind.</p> <p><b>Beschluss: Im Sinne eines Kompromisses wird eine Wohn-/Gewerbezone W14.5 mit Mindestgewerbeanteil von 60 % vorgesehen. Auf eine überlagernde Nutzungsbeschränkung wird verzichtet.</b></p>
<p>Z12</p>	<p>Die laufende Ortsplanungsrevision darf eine Bachverlegung (Rietbach) unter keinen Umständen verunmöglichen. Genau das aber würde wegen des raumplanungsrechtlichen Grundsatzes der Planbeständigkeit geschehen, wenn der neue Zonenplan mit der Freihaltezone mitten in den Grundstücken Nr. 678 und Nr. 705, wie nun angedacht, Tatsache würde.</p>	<p>Eine Bachverlegung ist mit dem Wasserbauprojekt und der Festlegung des Gewässerraums gekoppelt. Ohne diese Planungsgrundlagen können in der vorliegenden Zonenplanrevision keine Anpassungen vorgenommen werden. Die Planungsabsicht wird jedoch weiterhin im Richtplan der Gemeinde festgehalten.</p> <p><b>Beschluss: Auf eine Einzonung ist derzeit zu verzichten.</b></p>

---

Z13	Das Grundstück Nr. 1646 wurde für den Neubau des Werkhofs für die Gemeinde Zuzwil zur Verfügung gestellt. Daran hat sich nichts geändert. Entsprechend erstaunlich ist es, dass die Gemeinde Zuzwil nun offenbar davon nichts mehr wissen will.	Im Rahmen der Vorprüfung teilte das AREG mit, dass eine Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) ohne konkretes Projekt nicht möglich ist. Da die Planung noch nicht so weit fortgeschritten ist, wird die Absicht der Umzonung jedoch weiterhin im Richtplan der Gemeinde festgehalten.  <b>Beschluss: Auf eine Einzonung ist derzeit zu verzichten.</b>
Z14	Die Grundstücke Nr. 161 ist aus der Sondernutzungsplanpflicht auszuschliessen.	Da ein Sondernutzungsplan in diesem Gebiet nebst der besonderen Bauweise auch eine bessere Erschliessung der einzelnen Grundstücke bezweckt, kann das Grundstück Nr. 161 nicht aus dem Perimeter entlassen werden. Gemäss Art. 7 des neuen Baureglements können Vorhaben, die die angestrebte Entwicklung eines Gebietes nicht wesentlich erschweren, vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden. Je nach angestrebter Entwicklung auf dem Grundstück Nr. 161 ist eine Bewilligung diesbezüglich auch ohne Sondernutzungsplan denkbar.  <b>Beschluss: An der Sondernutzungsplanpflicht des Grundstücks Nr. 161 ist festzuhalten.</b>
Z15	Die im Rahmennutzungsplan vorgesehene Zuweisung der Grundstücke Nrn. 602 und 603 zur Landwirtschaftszone erachten wir als richtig wie aber auch als dauerhaft. Wir bitten den Gemeinderat, unsere Stellungnahme in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen und den Richtplan entsprechend zu korrigieren.	Der Gemeinderat bekräftigte mehrfach, die Rasenspielfelder im Gebiet Langfori und Bürgerguet zusammenzulegen. An dieser Strategie ist festzuhalten.  <b>Beschluss: Der Richtplaneintrag ist nicht anzupassen.</b>
Z16	Grundstück Nr. 327: Antrag um Einzonung zur Kernzone bzw. Schliessung der Baulücke in Züberwangen. Dank dem Rückbau des alten Stalls könnte zusätzlich Flächen landwirtschaftlich genutzt und das Ortsbild aufgewertet werden.	Eine Einzonung des Grundstücks zur Kernzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone ist in Kombination mit einem Rückbau des Stalls denkbar. Um den Rückbau sicherzustellen ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 65 PBG abzuschliessen.  <b>Beschluss: Eine Bautiefe des GS-Nr. 327 sowie das GS-Nr. 1817 sind entlang der Dorfzone der Kernzone zuzuweisen.</b>

---

### 2.1.2 Baureglement

	Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
B1	Art. 6 Abs. 3 Gebiet mit best. Nutzungsart «Einfamilienhäuser»: Auf diesen Artikel ist zu verzichten.	<p>Aufgrund der Eingaben während des Mitwirkungsverfahrens ist die Nutzungsbeschränkung «Einfamilienhäuser» zu streichen.</p> <p><b>Beschluss: Der Artikel 6 Abs. 3 wird ersatzlos gestrichen.</b></p>
B2	Art. 6 Abs. 6 Gebiet mit best. Nutzungsart «nicht störende Betriebe»: Auf diesen Artikel ist zu verzichten.	<p>Mit der Zuweisung des Gebiets zur Wohn-/Gewerbezone mit Mindestgewerbeanteil kann auf diese Nutzungsbeschränkung verzichtet werden.</p> <p><b>Beschluss: Der Artikel 6 Abs. 6 wird ersatzlos gestrichen.</b></p>
B3	Art. 13 Entsorgungseinrichtungen: Das Verlangen von Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund ist ersatzlos zu streichen.	<p>Der Artikel bezweckt eine flächendeckende Bereitstellung von Entsorgungseinrichtungen auf dem Gemeindegebiet.</p> <p>In der Gemeinde Zuzwil ist die Erstellung von neuen Unterflurcontainern nur bei neuen Arealüberbauungen vorgesehen. In diesen Fällen wird der Standort der Entsorgungseinrichtung jeweils im Sondernutzungsplan bezeichnet und mit dem Grundeigentümer abgesprochen. Für das übrige Gemeindegebiet sind heute keine neuen Unterflurcontainer geplant.</p> <p><b>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</b></p>
B4	Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Folgenden Abschnitt streichen: "Sammelgaragen sind mit Leerrohren für die Installation von Ladeinfrastrukturen auszurüsten."	<p>Der Gemeinderat erachtet die Vorschrift als notwendig um insbesondere bei Mietwohnungen ideale Voraussetzungen für die E-Mobilität zu schaffen.</p> <p><b>Beschluss: Der Artikel wird nicht gestrichen.</b></p>
B5	Art. 17 Spiel- und Begegnungsflächen: Der Ansatz ist mit 20 % der Bruttogeschossfläche viel zu hoch. Der Bedarf ist oft nicht erwünscht.	<p>Diese Regelung gilt gemäss Art. 71 PBG nur für Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen und somit nicht für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anrechenbar sind beispielsweise auch interne Arealerschliessungen, die mit einem Kickboard o.ä. befahren werden können. Der Anteil von 20 % der Bruttogeschossfläche entspricht gängiger Praxis. Falls die Erstellung aus Platzgründen o.ä. (z.B. in der Kernzone) nicht möglich ist, kann der Gemeinderat den Grundeigentümer von der Erstellungspflicht befreien und eine Ersatzabgabe erheben.</p> <p><b>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</b></p>



B6	<p>Art. 18 Regelbaumasse: Zu Gunsten einer besseren Ausnützung und Bebaubarkeit der Grundstücke, mehr Freiheiten bei der Planung sowie dem steigenden Komfort-Ansprüchen, sollen die Regelbaumasse nochmals grundsätzlich überprüft und erhöht werden.</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich nochmals sämtliche Argumente zur Regelbauweise angehört und nach einer intensiven Diskussion folgenden Regelbaumasse festgelegt:</p>
		<p><b>Beschluss:</b></p>
		<p><b>Gesamthöhe:</b> <b>W 10 / W 11.5 / W 14.5 / WG 11.5 / WG 14.5</b></p>
		<p><b>Gebäudehöhe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– W 10: 7 m</li><li>– W 11.5 / WG 11.5: 7 m / 8 m (für Schrägdächer)</li><li>– W 14.5 / WG 14.5: 10 m / 11 m (für Schrägdächer)</li></ul>
		<p><b>Gebäuelänge:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– W 10: 22 m</li><li>– W 11.5 / WG 11.5: 24 m</li><li>– W 14.5 / WG 14.5: 30 m</li></ul>
		<p><b>Gebäudebreite:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– W 10: 12 m</li><li>– W 11.5 / WG 11.5: 14 m</li><li>– W 14.5 / WG 14.5: 14 m</li></ul>
		<p><b>Grenzabstände (gross / klein):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– W 10: 8 / 4 m</li><li>– W 11.5 / WG 11.5: 8 / 4 m</li><li>– W 14.5 / WG 14.5: 10 / 5 m</li></ul>
		<p><b>Grünflächenziffer:</b> <b>wird in allen Zonen ersatzlos gestrichen</b></p>
B7	<p>Art. 20 Grenzabstand: Der Strassenabstand ist dem Grenzabstand übergeordnet.</p>	<p>Der Grenzabstand dient im vorgesehenen Modell der Regelbaumasse, zusammen mit den übrigen Gebäudemassen (Länge, Breite, Höhe) als Instrument, um die zulässige Dichte eines Grundstücks zu regeln. Würde bei gewissen Grundstücken der (kleinere) Strassenabstand angewendet werden, könnten auf diesen Grundstücken mehr Dichte realisiert werden.</p>
		<p><b>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</b></p>
B8	<p>Art. 25 Abgrabungen: Masse sind zu klein, Damit können nicht einmal Geländeunebenheiten ausgeglichen werden. Antrag: Masse der Abtragungen auf 1.5 Meter erhöhen (von 169 Personen unterzeichnet).</p>	<p>Mit einem Abgrabungsmass von 1.50 m wäre es möglich – aufgrund des Wegfalls der Geschossdefinition – ein zusätzliches Vollgeschoss zu realisieren. Dies würde, insbesondere in den Wohnzonen, zu quartierfremden Bauten führen.</p>
		<p><b>Beschluss: Der Artikel wird ersatzlos gestrichen.</b></p>

B9	<p>Art. 25 Abgrabungen:          Die Masse sind zu klein. Damit können nicht einmal Geländeunebenheiten ausgeglichen werden.          Antrag: Masse der Abtragungen auf 1.2 Meter erhöhen.</p>	<p>Siehe vorstehende Bemerkung B8</p>
B10	<p>Art. 27 Einordnungsgebot:          Folgender Satz soll gestrichen werden: In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude ebenfalls darzustellen. Diese Vorschrift führt zu einem hohen, unverhältnismässigen Aufwand.</p>	<p>Diese Vorgabe dient als Nachweis zur Einordnung des Projekts in den Bestand. Ohne diesen Nachweis wäre die Überprüfung einer angemessenen Einordnung nicht möglich.   <b>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</b></p>
B11	<p>Art. 27 Einordnungsgebot:          Es sind mit der Baueingabe schriftliche Begründungen und Nachweise einzureichen. Ausserdem werden Fassaden- und Umgebungspläne der umliegenden Bauten sowie Analysen und Erläuterungen verlangt. Dies führt zu weit und ist ein übertriebener bürokratischer Aufwand. Es kann nicht sein, dass mit einer Baueingabe Fassaden- und Umgebungspläne der Nachbarliegenschaften einzureichen sind.          Antrag: Auf die beschriebenen Planeingaben ist zu verzichten.</p>	<p>Siehe vorstehende Bemerkung B10</p>
B12	<p>Art. 28 ökologischer Ausgleich:          Der Prozentansatz ist zu hoch angesetzt.          Antrag: Begrünte Flachdächer sind als ökologische Flächen anzurechnen. Prozentansatz auf die jeweilige Hälfte reduzieren. (von 169 Personen unterzeichnet)</p>	<p>Da auf die Einführung einer Grünflächenziffer verzichtet wird, ist auch auf eine Bestimmung zum ökologischen Ausgleich zu verzichten. Die Vorbehalte betreffend die Überprüfbarkeit und der Baukontrolle bestehen wie bei der Grünflächenziffer sinngemäss auch hier.   <b>Beschluss: Der Artikel wird ersatzlos gestrichen.</b></p>
B13	<p>Art. 28 Ökologischer Ausgleich:          Der Prozentansatz ist viel zu hoch angesetzt.          Antrag: begrünte Flachdächer sind als ökologische Flächen anzurechnen. Prozentsatz auf die jeweilige Hälfte reduzieren.</p>	<p>Siehe vorstehende Bemerkung B12</p>
B14	<p>Art. 28 Ökologischer Ausgleich:          Es sollen auch Flächen zum «ökologischen Ausgleich» nach Art. 28 nBauR eingeführt werden. Diese sind Teil der Grünflächen in Wohngebieten. Der Begriff des «ökologischen Ausgleichs» ist rechtlich nicht bestimmt bzw. stammt aus dem Landwirtschaftsrecht. Auf solche Festlegungen für das Baugebiet ist zu verzichten. Da weder die Einführung einer Grünflächenziffer noch ökologischer Ausgleichsflächen in der Wohnzone zur Sicherung öffentlicher Interessen in der Gemeinde Zuzwil erforderlich sind, ist auf deren Einführung zu verzichten.</p>	<p>Siehe vorstehende Bemerkung B12</p>
B15	<p>Art. 32 Gebühren:          Der Gemeinderat verzichtet im Sinne eines guten Dienstes an den Einwohnenden auf Gebühren. Die Gebühren sollen im Budget eingerechnet werden, anstatt die Steuern zu senken.</p>	<p>Die erwähnten Gebühren fallen i.d.R. für von Bauwilligen bezogene Leistungen (Voranfragen, Baugesuch, Sondernutzungsplanung usw.) an. Eine Abwälzung dieser individuellen Kosten auf die gesamte Bevölkerung widerspräche dem Verursacherprinzip.   <b>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</b></p>

B16	<p>Antennenanlagen:          Es sollen Punkte bezüglich Schutz vor Handyantennen und Strahlen einfließen. Für Handyantennen soll zwingend immer ein ordentliches Bauverfahren angewendet werden.</p>	<p>Für Antennenanlagen gilt die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Die NISV setzt Grenzwerte fest für die Strahlung ortsfester Anlagen wie Mobilfunksender. Für den Bau und Umbau einer Mobilfunkanlage ist immer eine Baubewilligung nötig.</p>
<p><b>Beschluss: Der Artikel wird unverändert belassen.</b></p>		
B17	<p>Mich interessiert vor allem, welche konkreten Auswirkungen das neue Reglement auf bereits bestehende Bauten hat. Man hört, dass die meisten Bauten nach dem neuen Reglement gar nicht mehr so gebaut werden könnten wie sie eben gebaut sind.</p>	<p>Für bestehende Bauten gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie nach Art. 109 Planungs- und Baugesetz. Demnach sind der Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet.          Grossmehrheitlich sind die heutigen Bauten auch mit dem neuen Baureglement möglich. Es ist aber möglich, dass einige bestehende Bauten in ihrer heutigen Form nach dem neuen Baureglement nicht mehr bewilligungsfähig wären.          Des Weiteren gilt es zu beachten, dass rechtskräftige Sondernutzungspläne auch nach dem Erlass eines neuen Baureglements weiterhin ihre Gültigkeit haben.</p>
B18	<p>Der Zonenplan mit seinen Abgrenzungen des Siedlungsgebietes ist ortsbaulich und raumplanerisch zweckmässig und orientiert sich an den heutigen Siedlungsstrukturen und Nutzungen.          Antrag: Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen, ob mögliche Aufzonungen zur Förderung der Innenentwicklung geprüft wurden, um einen Grossteil des zu erwartenden Bevölkerungswachstum im bestehenden Siedlungsgebiet aufnehmen zu können. Im Planungsbericht sind Aussagen zu machen, wie mit den grossen, teilweise schlecht genutzten Arbeitsplatzgebieten umgegangen wird und diese hochwertiger genutzt werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
B19	<p>Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zu fördern: Seit der 1. Mitwirkung wurde das Baureglement – besonders die Tabelle der Regelbaumasse – wesentlich überarbeitet. Die Stossrichtung, mit differenzierten Festlegungen der Regelbaumassen auf die gewachsenen Strukturen Rücksicht zu nehmen, den Charakter der Quartiere zu bewahren, die Siedlungsqualitäten zu erhalten und die qualitative Innenentwicklung zu fördern wurde beibehalten. Dieser Ansatz auf Kosten von übermässigen Innenentwicklungsmöglichkeiten ist nachvollziehbar. Trotzdem ist eine angemessene Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Dies auch aufgrund der Anforderungen des Agglomerationsprogramms Wil. Das Agglomerationsprogramm Wil 4. Generation macht Aussagen zur Innenentwicklung in der Massnahme S 2.2 «Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen».</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

