

Rahmennutzungsplanung Mitwirkungsbericht

1. Mitwirkung vom 10. April bis 31. Mai 2022

Bericht

12. Dezember 2022

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-
RNP_221107.docx

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

1.1.1 Mitwirkungsfrist

Die Mitwirkung der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Vernehmlassung gemäss Art. 34 PBG. Während der Vernehmlassung vom 10. April bis 31. Mai 2022 sind beim Gemeinderat diverse Eingaben eingegangen. Sämtliche Eingaben wurden mit dem begleitenden Planungsbüro sowie mit dem Gemeinderat besprochen. Im Kapitel 2.1 werden die einzelnen Eingaben anonymisiert und teilweise gekürzt aufgelistet und kommentiert.

1.1.2 Anpassung Planungs- und Baugesetz (PBG)

Parallel zur Mitwirkung wurde von der Regierung der II. Nachtrag zum PBG verabschiedet, er ist seit 1. Oktober 2022 in Kraft. Bestandteil dieses II. Nachtrags ist unter anderem die Einführung des grossen Grenzabstands. Bisher war es den Gemeinden nur erlaubt, in den kommunalen Bauvorschriften einen kleinen Grenzabstand zu definieren. Des Weiteren können Gemeinden in bestimmten Zonen eine Grünflächenziffer vorsehen.

Aufgrund dieser Anpassung des PBG ergibt sich für die Gemeinde eine neue Ausgangslage in Bezug auf die Bestimmungen zur Regelbauweise.

1.2 Weiteres Vorgehen

1.2.1 Zweite Mitwirkung

Aufgrund der Anpassung der übergeordneten Gesetzgebung (PBG) und der Rückmeldung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) im Rahmen der Vorprüfung der Rahmennutzungsplanung, hat sich der Gemeinderat nochmals intensiv mit den Bestimmungen der Regelbauweise beschäftigt. Er hat entschieden, eine zweite Mitwirkung durchzuführen.

2 Mitwirkung

2.1 Eingaben

2.1.1 Allgemeine Hinweise

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
<p>Wir stellen fest, dass der Zonenplan ein sehr beschränktes Wachstum ermöglicht. Wir befürchten, dass die Preise weiter in die Höhe getrieben werden. Gleichzeitig wird das Bauen weniger attraktiv, da das Baureglement engere Vorgaben macht.</p>	<p>Ein wesentlicher Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision ist die Ausrichtung der Gemeindeentwicklung auf die Innenentwicklung. Das Kernanliegen und die Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unbebaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. In Zuzwil besteht innerhalb des Bestandes aufgrund des tiefen Ausbaugrades sehr viel Entwicklungspotenzial. Der Gemeinderat ist der Ansicht, mit der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung diesem Anliegen Rechnung zu tragen und sieht für die Gemeinde trotz beschränkt verfügbaren Baulandflächen für die nächsten Jahre ein gewisses Entwicklungspotenzial. So stehen beispielsweise in den Gebieten «Florz» und «Hofackerweg» (Areal Werkhof) in Zuzwil sowie an der Kirchstrasse in Züberwangen drei zentrale und gut erschlossene Entwicklungsgebiete zur Verfügung. Im Lichte der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung aufgrund des II. Nachtrags des PBGs wurde dieser Hinweis nochmals überprüft.</p>

2.1.2 Zonenplan

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
<p>Gebiet Buchen-/Eschen-/Lindastrasse: Die Nutzung in diesem Gebiet mit einer Wohneinheit (exkl. Einliegerwohnung) pro Parzelle ist absolut unzeitgemäss! Die Nutzung der Parzellen in diesem Gebiet muss innerhalb der allgemeinen Vorschriften nutzbar bleiben!</p>	<p>Die Gemeinde möchte in ausgesuchten, exponierten Lagen das in der Regel selbstbewohnte Wohneigentum erhalten. Die Realisierung von Reihen-EFH sind mit dieser Bestimmung beispielsweise weiterhin möglich.</p>
<p>Gebiet Buchen-/Eschen-/Lindastrasse: Keine Einschränkung auf Einfamilienhäuser im Gebiet Buchen-/Eschen-/Lindastrasse. Keine Einschränkung mit einer Wohneinheit pro Gebäude Überbauung über mehrere Grundstücke soll möglich sein.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Gebiet Lenter: Es ist sehr zu begrüßen, dass die Gebäudebreite in den Wohnzonen W10 auf 12 Meter reduziert ist. Somit können diese Quartiere (vorwiegend EFH) ihren Charakter und Lebensqualität beibehalten. Das scheint mir einen sehr ausgewogenen und fairen Ansatz für eine Parzellenbesitzer und dessen Nachbarn.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gebiete Sonnenberg und Lindau: Es ist nicht ersichtlich, wie die beiden «Flügel» des Dorfes Zuzwil (Sonnenberg und Lindau) mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden sollen. Es sollten, wie bereits bei der Vernehmlassung zum Richtplan</p>	<p>Die Siedlungsentwicklung ist auf Gebiete mit ausreichender Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auszurichten. So besteht die Vorgabe des kantonalen Richtplans, dass Einzonungen künftig nur dort erfolgen können, wo bereits eine gute Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs vorhanden ist. Das Agglomerationsprogramm Wil fordert für Neueinzonungen eine öV-Güteklasse C, was einem durchgehenden Halbstundentakt (Bus) entspricht.</p>

<p>bemerkt, mögliche Erschliessungslösungen aufgezeigt werden, z.B. eine neue Postautolinie mit zusätzlichen Haltestellen.</p>	<p>Die öV-Erschliessung dieser EFH-Gebiete weist einen viel zu niedrigen Deckungsgrad auf. Deshalb müssten die Kosten für diese Buslinien vollständig von der Gemeinde finanziert werden. Als Vergleich: Der Betrieb einer Buslinie lohnt sich erfahrungsgemäss bei einer Einwohnerdichte von 100 E/ha. Die heutige Einwohnerdichte in den erwähnten Gebieten liegt bei etwa 40 E/ha. Des Weiteren müssten in diesen Gebieten teilweise grossflächige Verkehrsflächen für die Wendemanöver der Busse ausgetrennt werden, was nicht ortsverträglich wäre.</p>
<p>Gebiet Sunnepark (identische Eingabe 3x): Ich bitte den Gemeinderat im Rahmen meiner Mitwirkung auf eine Umzonung in W 14.50 zu verzichten. Das bestehende, einheitliche EFH-Quartier entspricht aufgrund der Gebäudehöhen und Grenzabstände der neuen Zone W10. Der Charakter des Quartiers Sunnepark soll erhalten bleiben und die Rechte einzelner Eigentümer sollen gewahrt bleiben. Das EFH-Quartier wurde vor 16 Jahren so fertiggestellt wie es die Gemeinde im Jahre 2002 vorgesehen und bewilligt hatte. Eine Anpassung in diesem Ausmass ist um Jahrzehnte verfrüht.</p>	<p>Aufgrund der Rückmeldungen wird auf die Umzonung verzichtet.</p>
<p>Gebiet Langfori: Neu zugeteilte Wohn-, Gewerbezone 11.5 auf Parzelle 1642 zu Wohn-, Gewerbezone 14.5 zuordnen. Eine korrekte Abstufung der Bauten kann aufgrund der Einfamilienhäuser nicht eingehalten resp. beurteilt werden.</p>	<p>Das Begehren wird aufgenommen. Das Grundstück Nr. 1642 soll der Wohn-, Gewerbezone 14.5 zugewiesen werden.</p>
<p>Gebiet Langfori / Bürgerguet: Die Böden südlich des Dorfes Zuzwil sind von bester Qualität, zum grossen Teil Fruchtfolgefläche und verdienen einen besonderen Schutz. Die Parzellen 602, 603 und 1244 sind in der Landwirtschaftszone zu belassen.</p>	<p>Das Gebiet Bürgerguet wurde aufgrund einer umfangreichen Standortevaluation als geeigneter Standort für die Zusammenlegung der Rasensportfelder definiert. An der Ausscheidung der Freihaltezone zugunsten neuer Rasensportfelder im Richtplan wird daher festgehalten. Auf eine Einzonung im Zonenplan wird vorerst verzichtet.</p>
<p>Gebiet Langfori: Die Arbeitszone im Gebiet Langfori soll, zu Gunsten einer besseren Erschliessung des Gewerbeareals, in Verlängerung der westlichen Siedlungsgrenze auf die Parz. 1244 ausgedehnt werden.</p>	<p>Auf die Ausdehnung der Arbeitszone nach Süden wird verzichtet.</p>
<p>Gebiet Florz (Grundstück Nr. 2032): Die Einzonung des Grundstücks-Nr. 2032 ist grundsätzlich zu überdenken. Sofern eine Einzonung erfolgen soll, wäre vorzusehen, gesamthaft eine W11.5 festzulegen oder eventuell entlang der Unterdorfstrasse in Verlängerung der Mettlenstrasse eine W14.5 und für die westliche Restparzelle Nr. 2032, wie dies südlich und nördlich der Kernzone kubisch so ist, eine W11.5. Denkbar wäre auch, um ein künftiges längerfristiges Wachstum zu gewährleisten und den Druck zur effektiven inneren Verdichtung sonst in der Gemeinde</p>	<p>Aus ortsplanerischer Sicht ist die Ausscheidung einer W 11.5 (zweigeschossige Wohnzone) an einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Lage, nicht mehr zeitgerecht und würde den Zielen der Ortsplanung (Verdichtung in den gut erschlossenen und zentrumsnahen Gebieten) entgegenlaufen. Eine Unterteilung des Grundstücks in Wohnzonen unterschiedlicher Höhe (bspw. W 11.5 und W 14.5), würde einer qualitativen Siedlungsentwicklung nicht gerecht werden. Aus ortsplanerischer Sicht erscheint die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht hinsichtlich einer möglichen Mitwirkung der Allgemeinheit zielführender, da im Sondernutzungsplan die Einpassung in den Bestand, die Qualität der Architektur und Freiraumgestaltung sowie ökologische und energetische Anforderungen gesichert werden können. Insofern ist dann auch die Ausscheidung eines Einordnungsgebots gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG hinfällig, da dieser Aspekt ebenfalls im Rahmen des Sondernutzungsplans nachgewiesen werden muss.</p>

zu erhalten, nur den Bereich entlang der Unterdorfstrasse in einer, evtl. zwei Bautiefen bei dieser Rahmennutzungsplanung ins Baugebiet einzuzonen.

Zudem wird beantragt, gemäss Art. 26 des neu vorgesehenen Baureglements für diese Zone, wenn wider Erwarten gesamthaft eine W 14.5 weiterhin geplant würde, ein Einordnungsgebot gemäss Art. 99 Abs. 2 PBG festzulegen.

Gebiet Florz (Grundstück Nr. 2032):

Die Liegenschaft Nr. 2032 soll nicht umgezont werden, da es dem Ortsbild schadet. Sollte diese jedoch trotzdem umgezont werden, dann ist eine W 11.5 Wohnzone wesentlich besser, um ein harmonisches Ortsbild zu erzeugen. Sollte jedoch die Umzonung der gesamten Zone als W 14.5 geplant sein, dann wird ausdrücklich das Festlegen eines Einordnungsgebots gemäss Art. 99 Abs. 2 PGB beantragt.

Gebiet Weieren-/Henauerstrasse:

Wir verweisen auf unsere Rückmeldung zum Richtplan im Jahr 2019: «Der Richtplan ist ein übergeordnetes Planungsinstrument, auf dem später der Zonenplan aufbaut. Der Richtplan sollte daher noch möglichst viele Freiheiten offenhalten. Wir schlagen daher vor, auf Stufe Richtplan eine Fläche für die Fussballplätze auszuscheiden, die es ermöglicht, drei Spielfelder zu realisieren. Zudem sollte die Lage der Fussballplätze noch nicht zu stark eingeschränkt werden. Wir sehen die Fussballfelder in einem Gebiet zwischen dem Wohn- und Pflegeheim und der Industrie, resp. zwischen der Weieren- und Henauerstrasse.»

Wir stellen nun leider fest, dass im Zonenplan nur Platz für zwei Fussballfelder ausgeschieden ist. Wir sind immer noch der Meinung, dass Platz für drei Fussballfelder eingezont werden soll.

Gebiet Weieren (Grundstück Nr. 498):

Das Grundstück ist in der Kernzone zu belassen.

Im Richtplaneintrag zur Sondernutzungsplanpflicht «Florz» wird die Einordnung bzw. der sensible Umgang mit den bestehenden Bauten in der Kernzone konkret beschrieben und damit dem Gemeinderat der Planungsauftrag erteilt, der Einpassung von Neubauten besondere Beachtung zu schenken.

Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.

Die Einzonung von Bauzonen bzw. von Freihaltezonen innerhalb des Baugebiets auf Vorrat ist nicht möglich. Es kann nur so viel Fläche eingezont werden, wie tatsächlich gebraucht wird. Es ist ein Flächennachweis sowie eine konkrete Projektidee zu erbringen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Rasensportfeld an der Herbergstrasse als drittes Rasenspielfeld bestehen bleibt.

Das Begehren wird aufgenommen.

Gebiet Vogelsang/Rebwiesenstrasse (Grundstück Nr. 1923): Wir beantragen Zonengrenze um ca. 10 Meter in westlicher Richtung zu verschieben.	Das Begehren wird aufgenommen. Es erfolgt ein flächengleicher Zonenabtausch.
Gebiet Bild: Auf die Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone ist zu verzichten. Die Verschiebung der Fussballplätze ist kostspielig und eine Verschwendung der Ressourcen. (Antrag von 12 Personen mitunterzeichnet)	Die Umzonung und die Verkleinerung des bestehenden Fussballplatzes steht im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der Rasensportflächen im Gebiet Bürgergut. Künftig soll im Gebiet Schuelwesen noch ein kleineres Aussenspielfeld für die Schullnutzung bestehen bleiben. Diese Planungsabsicht bleibt im Richtplan weiterhin enthalten, im Zonenplan wird vorerst auf eine Umzonung verzichtet.
Gebiet Hüseren (Grundstück Nr. 431): Die bisherige Zonierung ist zu belassen.	Dem Begehren wird teilweise stattgegeben. Die Freihaltezone wird auf den südlichen Bereich der Parzelle beschränkt.

2.1.3 Baureglement

Einwendung	Umsetzung / Bemerkung Gemeinderat
Allgemeine Bestimmungen: Der Gemeindepräsident ist mit Gemeindepräsidium zu ersetzen.	Wird umgesetzt.
Allgemeine Bestimmungen: Wir empfehlen eine Abklärung, ob eine Baukommission eingeführt werden soll. Dadurch soll erweiterte Fachkompetenz bei der Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen zuhanden des Gemeinderates einfliessen. Zusätzlich zur Beurteilung durch die Verwaltung können so weitere Meinungen und Haltungen bei der Entscheidung berücksichtigt werden.	Nach Art. 2 Abs. 1 des Baureglements kann der Gemeinderat Aufgaben und deren Vollzug an Kommissionen gemäss der Gemeindeordnung delegieren. Des weiteren kann die Planungs- und Baubehörde bei Bedarf Fachleute beziehen (Abs. 5).
Art. 5 Kernzone: Der Art. 26 «Einordnungsgebot» ist der Grenzabstandspflicht überzuordnen.	In der Kernzone ist gemäss Baureglement Art. 5 Abs. 3 die geschlossene Bauweise möglich.
Art. 5 Kernzone: Die Regelung betreffend die Gestaltungsanforderungen (Abs. 4) ist unbefriedigend. Der Bauwillige hat so praktisch keine Anhaltspunkte, welche Bauten er auf seinem Grundstück verwirklichen darf. Er ist weitestgehend vom Ermessen der zuständigen Behörde abhängig.	Gestaltungsvorschriften unterliegen immer einer individuell-konkreten Beurteilung. Eine generell-abstrakte Regelung würde den vielfältigen Ansprüchen der Kernzone nicht gerecht werden.
Art. 8 Sondernutzungsplanpflicht: Geme möchte ich wissen, wo ein öffentliches Interesse für ein Sondernutzungsplan nachgewiesen ist für das Grundstück Nummer 2032?	Das Grundstück Nr. 2032 ist mit seinen rund 7'200 m ² für Zuzwiler Verhältnisse ein grosses unbebautes Areal, das neu der W 14.5 zugewiesen werden soll. Dereinst könnte das Areal etwa 70 bis 80 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Zuhause bieten. Angrenzend an die Kernzone und in unmittelbare Nähe zur Ortsbildschutzzzone bestehen an eine künftige Bebauung hohe ortsbauliche und gestalterische Anforderungen.
Art. 8 Sondernutzungsplanpflicht: Auf die Auferlegung einer Sondernutzungsplanpflicht ist zu verzichten. (Gebiet Bild, Züberwangen)	Die Gemeinde kann Sondernutzungspläne gemäss Art. 23 PBG unter anderem zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren erlassen. Im Gebiet Bild besteht die Absicht einer Umstrukturierung. Aus Sicht des Gemeinderats ist die Ausscheidung einer

	Sondernutzungsplanpflicht das richtige Instrument, um die Entwicklung dieses Areals zu sichern.
Art. 9 Ausfahrten und Vorplätze: Der grösste Teil der Liegenschafterschliessungen im Gemeindegebiet ist unter Einhaltung der Normen für Sichtbermen nicht möglich.	Die VSS-Normen sind wegleitend und nicht verbindlich definiert. Bei Neubauten ist die Verkehrssicherheit situationsgerecht zu gewähren.
Art. 9 Ausfahrten und Vorplätze: Es ist zwischen alter und neuer Vorgabe (diejenige mit der besseren Nutzung der Hauszufahrtfläche) zu wählen. Die Zufahrt kann wohl steiler ausgeführt werden, mit der 5 m langen Fläche mit max. 5 % Gefälle wird wohl aber wieder Grundfläche verloren gehen und Abstände zu Strassen muss grösser werden.	Das Baureglement der 2. Mitwirkung enthält einen neuen Vorschlag zu «Ausfahrten und Vorplätze».
Art. 10 Entsorgungseinrichtungen / Art. 28 Ökologischer Ausgleich / Art. 16 Gebäudelänge: Überdenken der engmaschigen Vorschriften. Generell sind die Vorgaben überreglementiert und laufen dem Ziel zuwider, eine qualitative Verdichtung zu erzielen. Viele Bauten könnten heute so nicht mehr erstellt werden.	Aus Sicht der Gemeinde wird mit der Erstellung von (Unterflurbehältern) UFB der Forderung eines ökologischen Ausgleichs für Neubauten sowie den Regelbaumassen eine qualitative Siedlungsentwicklung, die in den nächsten Jahren innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen erfolgen wird, gefördert. Darüber hinaus sind auf dem Gemeindegebiet von Zuzwil flächendeckend UFB in Betrieb. Im Zusammenhang mit einer Neuüberbauung erfolgen neue UFB-Standorte.
Art. 11 Abstellflächen: Reglement hat in Art. 28 zum Ziel den ökologischen Ausgleich mit Flächen vorzugeben. Mit dem Schaffen von Abstellplätzen neben den Garagenvorplätzen wird weitere Grünfläche geopfert und zur Hartfläche. Damit beide Vorgaben Parkplätze und Grünfläche erfüllt werden können, müssen grössere Flächen beansprucht werden. Dies widerspricht der geforderten «Inneren Verdichtung».	Das Baureglement der 2. Mitwirkung enthält einen neuen Vorschlag hierzu. Vorplätze sollen hälftig angerechnet werden können.
Art. 14 Spiel und Begegnungsflächen: 20% der Geschossflächen sollten reduziert werden. 20 % sind äusserst hoch!	Diese Regelung gilt gemäss Art. 71 PBG nur für Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen. Der Anteil von 20 % der Geschossfläche entspricht gängiger Praxis.
Art. 14 Spiel und Begegnungsflächen: Ansatz auf 5 % reduzieren oder weglassen. Bei Bedarf wird ein Bauherr Plätze bauen, um die Attraktivität der Bebauung dem Zielpublikum anzupassen. Eventuell pauschale Abgeltung an zweckgebundene Massnahmen für öffentliche Plätze.	Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.
Art. 16 Regelbauweise: Der Gebäudeabstand soll durch die Brandschutzvorschriften geregelt werden. Bei der Summierung der Grenzabstände ist eine verdichtete Bauweise parzellenintern nicht möglich.	Der Gebäudeabstand ist in Art. 93 PBG festgelegt. Im Baureglement können keine anderslautenden Definitionen aufgenommen werden.

<p>Tabelle der Regelbauweise: (3x identische Eingabe):</p>	<p>Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters sind nicht die Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse. Die heute geltenden Maximalmasse können aufgrund der Ausnutzungsziffer oftmals nicht ausgeschöpft werden. Mit dem PBG ändert sich zudem die Messweise der Gebäudelänge und -breite. Künftig werden Anbauten in dieser nicht mehr eingerechnet. Zudem ist die Regelung eines Mehrlängenzuschlags nicht mehr möglich.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. die Gebäudelängen sollen wie im alten Baureglement vom 15.11.2000 beibehalten werden; 2. für die Gebäudebreiten soll es keine Einschränkungen geben. 3. die Baumassenziffer sei für die Zone W10 mit mindestens 1.6 plus und die anderen Zonen im vorgegebenen Verhältnis zu erhöhen. 	<p>Im Lichte der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung aufgrund des II. Nachtrags des PBGs und aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung, wurden die Masse der Regelbautabelle (Grenzabstände, Gesamt- und Gebäudehöhe, Gebäudelänge- und breite und die Baumassenziffer) nochmals überprüft und angepasst.</p>
<p>Art. 16 Regelbauweise: Es soll der kleine Grenzabstand von 4 m für die Zone W10 allseitig gelten. Es soll der kleine Grenzabstand von 5 m für die Zone W 11.5 allseitig gelten.</p>	<p>Es wird auf die Änderungen im Baureglement der 2. Mitwirkung verwiesen. Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: Die Baumassenziffer soll gesamthaft um mind. 30% erhöht werden.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: Die Gebäude sind neu deutlich kleiner als noch im bestehenden Baureglement. Diese Masse sind wieder anzupassen.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: W10: Viele Häuser in Zuzwil erfüllen diese Masse nicht. Daher sind die maximale Länge auf 25 m und Breite auf 16 m zu erhöhen.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: Gebäudelänge nicht kürzen; auf jetzigem Baureglement belassen. Bsp. WE Zone neu 16 m auf 30 m belassen</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: Die Baumassenziffer der W10 ist also deutlich zu tief und müsste nach meinen Berechnungen mindestens bei 2.0 angesetzt werden. Die Gebäudelänge darf nicht von 30 m auf 16 m halbiert werden - Vorschlag: 24 m</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: Baumasse bei W10 auf 1.6 erhöhen und die weiteren Zonen im Verhältnis der vorgeschlagenen Abstände.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: W10: Gebäudelänge gemäss jetzigem Baureglement auf 30 m belassen. Erhöhung der BMZ auf 1.6</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Tabelle der Regelbauweise: Die bisherige Gebäudelänge gemäss jetzigem Baureglement belassen.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>

Die Baumassenziffer muss auf 1.8 bis 2.0 angehoben werden.	
Tabelle der Regelbauweise: Die Gebäudelängen sollen wie im alten Baureglement vom 15.11.2000 beibehalten werden; Für die Gebäudebreite soll es keine Einschränkungen geben.	Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.
Tabelle der Regelbauweise: Auf die vorgesehene Reduktion von Gebäudemassen, insbesondere der Gebäudelänge sowie der Gesamthöhe und der Gebäudehöhe, im neuen Baureglement ist konsequent zu verzichten. Auf die Einführung von «Kann»-Regelbau-massnahmen (fakultative Bestimmungen wie BMZ, Gebäudebreite, Fassadenhöhe) ist grundsätzlich zu verzichten.	Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.
Tabelle der Regelbauweise: Die Baumassenziffer sei für die Zone W10 mit mindestens 1.6 plus und die anderen Zonen im vorgegebenen Verhältnis zu erhöhen, so dass auf dem ganzen Gemeindegebiet mindestens der gleiche Wohnraum bzw. Volumen in sämtlichen Zonen erstellt werden kann. Die Ausmasse der Gebäude, falls sie überhaupt geregelt werden möchten, seien so anzusetzen, dass diese mindestens den bestehenden Massen des bisherigen Reglements entsprechen. Auf eine Regelung der Gebäudebreite ist zu verzichten. (Anträge von ca. 50 Personen mitunterzeichnet)	Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.
Tabelle der Regelbauweise: -Die Zone W11.5 sollte analog zur Zone W10 beim Grenzabstand strukturiert sein. -Der Bruchteil der Fassadenabschnitte sollte auf 50% zu liegen kommen. -Die aufgeführten Gebäudelängen sind indiskutabel und sollten im Minimum leicht erhöht zum alten Reglement zu liegen kommen. -Die aufgeführten Gebäudebreiten ergeben weder einen planerischen noch einen architektonischen Sinn und könnten ersatzlos gestrichen werden. Sie stören nur. -Die Baumassenziffern sind wie geplant indiskutabel und ergeben raumplanerisch eine klare «Entdichtung» anstatt der Zielvorgabe einer nützlichen Verdichtung.	Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.

<p>Tabelle der Regelbauweise: Baureglement und Zonenplan sollen ausschliessen, dass baurechtswidrige Bauten entstehen. Auf die Einführung von fakultativen Massangaben sei zu verzichten. Eventualtief sei die BMZ um den Faktor 4 zu vergrössern. Auf die Definition von Bautiefen ist zu verzichten und die Baulängen zu überarbeiten. (Anträge von 29 Personen mitunterzeichnet)</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Zuschlag Baumasse: Das Steildach wird dadurch massiv gefördert, obwohl es gegenüber dem Flachdach grosse Nachteile in der ökologischen Nutzung aufweist. Z.B. Photovoltaik Anlagen sind weniger effizient, Erhitzung der Atmosphäre durch die Sonnenstrahlung und der dunkeln Dächer, Sichteinschränkung an Hanglagen. Heisseres Raumklima im Sommer usw. Der Zuschlag Steildach ist zu streichen. Bonus z.B. für: Tiefgaragen, Bauten mit überdurchschnittlicher Ökobilanz, Nebenräume und Abstellräume, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen.</p>	<p>Da der Dachraum gemäss PBG ab der maximal zulässigen (und nicht der tatsächlich realisierten) Gebäudehöhe gemessen wird, wurde die Gebäudehöhe im Baureglement knapp dimensioniert, um verunstaltende Gebäudeproportionen und eine uneinheitliche Geschossigkeit zu erschweren. Bei Terrassen auf Flachdächern sind für zusätzliche Brüstungen deshalb Überschreitungen der Gebäudehöhe zulässig. Für Schrägdächer muss zusätzlicher Raum für den Kniestock geschaffen werden. Deshalb wird ein Zuschlag von höchstens 1.0 m gewährt.</p>
<p>Art. 19 Dachraum: Die Gebäudehöhe im Anhang zum Baureglement ist irrtümlich falsch dargestellt worden. Die Gebäudehöhe ab NP bis zum Schnittpunkt der äusseren Dachfläche beinhaltet normalerweise ebenfalls den Kniestock. Im neuen Reglement sollte der Kniestock auf mind. 1,20 m Höhe zu liegen kommen.</p>	<p>Die erwähnte Skizze im Anhang zum Baureglement wird überarbeitet und verständlicher dargestellt.</p>
<p>Art. 23 Abgrabungen: Masse sind zu klein. Damit können Geländeunebenheiten nicht ausgeglichen werden.</p>	<p>Die Höhe dieses Masses ist bewusst minimal gehalten, damit es nicht möglich ist durch Abgrabungen ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen, was in gewissen Zonen zu quartierfremden Bauten führen würde.</p>
<p>Art. 23 Abgrabungen: Masse der Abtragungen auf 1.2 Meter erhöhen.</p>	<p>Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.</p>
<p>Art. 27 Besonders hochwertige Gestaltung: Hier müssen die Anforderungen detaillierter definiert werden.</p>	<p>Die Beurteilungskriterien gelten gemäss Art. 26 Abs. 2 BauR: Volumen und Gliederung / Orientierung und Dachformen / Einpassung in den natürlichen Geländeverlauf / Minimierung der Terrainveränderungen / Materialisierung und Detailgestaltung / Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung / Minimierung der Versiegelung und dörflich-offene Gestaltung des Vorgartens Gestaltungsvorschriften unterliegen immer einer individuell-konkreten Beurteilung. Eine generell-abstrakte Regelung würde den vielfältigen Ansprüchen nicht gerecht werden.</p>
<p>Art. 27 Besonders hochwertige Gestaltung: Bei möglichen Abweichungen von den Bauvorschriften müssen die Kriterien genau definiert werden. Es muss für eine Baueingabe Rechtsicherheit gewährleistet sein.</p>	<p>Aus Sicht des Gemeinderats sind einerseits die zulässigen Abweichungen (Art. 27 Abs. 1 BauR) sowie die Beurteilungskriterien (Art. 26 Abs. 2 BauR) so detailliert wie möglich formuliert. Ferner handelt es sich bei diesem Artikel um einen Anreiz für hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen, der niemandem zur Pflicht wird.</p>

Art. 28 Ökologischer Ausgleich: Ansatz mit bis zu 30 % ist zu hoch begrünzte Flachdächer sind als ökologische Flächen an- zurechnen.	Dieser Artikel wird im Lichte der Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung auf- grund des II. Nachtrags des PBGs nochmals grundsätzlich überprüft. Es wird auf die Änderungen im Baureglement der 2. Mitwirkung verwiesen.
Art. 28 Ökologischer Ausgleich: Die Fläche von 30% für den ökologischen Ausgleich sind in der Wohnzone schlicht deutlich überrissen!	Siehe Beantwortung der vorstehenden Eingabe.
Bestehende, nicht mehr notwendige Son- dernutzungspläne sind aufzuheben.	Die Überprüfung alter Sondernutzungspläne wird im Nachgang zur Ortsplanungsre- vision vorgenommen.

