

Revision der Ortsplanung Rahmennutzungsplanung Änderungen

Bericht

1. Juli 2024

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.PB-Anderun-
gen_240620.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Vorbemerkungen	4
1.1 Allgemeines	4
2 Erläuterungen zu den Änderungen	5
2.1 Baureglement	5
2.2 Zonenplan	6

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

1.1.1 Einsprachen der 1. öffentliche Auflage

Nach zwei Mitwirkungsverfahren und einigen Beratungen verabschiedete der Gemeinderat den Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) am 18. September 2023. Vom 30. Oktober bis 29. November 2023 lagen der Zonenplan und das Baureglement öffentlich auf. Innerhalb dieser Zeit gingen beim Gemeinderat 17 Einsprachen ein.

Der Gemeinderat behandelte an seiner Sitzung vom 18. März 2024 sämtliche Einsprachen und entschied auf vereinzelte Begehren einzutreten und den Zonenplan und das Baureglement in Teilen anzupassen.

1.1.2 Weiters Vorgehen

Infolge dieser Anpassungen werden der Zonenplan und das Baureglement einer weiteren Mitwirkung sowie einer zweiten öffentlichen Auflage unterstellt. Bestandteile der zweiten öffentlichen Auflage sind nur die geänderten Inhalte des Baureglements (rot markiert) und des Zonenplans (Festlegungen).

2 Erläuterungen zu den Änderungen

2.1 Baureglement

2.1.1 Gebiet mit bestimmter Nutzungsart

Mit Art. 5 Abs. 1 des Baureglements (Stand 1. Öffentliche Auflage) wurde in gewissen Arbeitszonen eine Nutzungsbeschränkung für Verkaufsflächen vorgesehen. Mit dieser Nutzungsbeschränkung sollte vermieden werden, dass in den betroffenen Arbeitszonen grössere Verkaufsflächen entstehen, die einerseits die heutige Strasseninfrastruktur zusätzlich belasten und andererseits der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Arbeitsplätzen verhindert.

Gegen diese Nutzungsbeschränkung sind zehn Einsprachen von direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eingegangen. Aufgrund dessen entschied der Gemeinderat auf die Nutzungsbeschränkung zu verzichten und den entsprechenden Absatz im Baureglement ersatzlos zu streichen.

Im Gebiet «Ebnifeld» in Züberwangen wurde mit dem Teilzonenplan vom 30. September 2013 eine Nutzungsbeschränkung für das Grundstück Nr. 306 erlassen. Da diese Nutzungsbeschränkung die Vermeidung von publikumsintensiven Nutzungen und den damit verbundenen Mehrverkehr beabsichtigt, wurde dieses Grundstück im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans ebenfalls mit der Nutzungsbeschränkung für Verkaufsflächen überlagert. Mit dem Wegfall dieser Beschränkung für Verkaufsflächen im Baureglement, ist für das betroffene Grundstück Nr. 306 weiterhin, die mit dem Teilzonenplan vom 30. September 2013 erlassene Nutzungsbeschränkung für Produktionsbetriebe festzulegen.

2.1.2 Gebäudebreite

Nach der Tabelle der Regelbaumasse in Art. 18 des Baureglements (Stand 1. Öffentliche Auflage) wurden in den Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen Gebäudebreiten festgelegt, um die Körnigkeit in den jeweiligen Quartieren zu definieren.

Gegen die Festlegung der Gebäudebreiten sind im Rahmen der ersten Auflage drei Einsprachen eingegangen, die ein Lockerung der Masse bzw. einen kompletten Verzicht forderten. Der Gemeinderat entschied sich die Gebäudebreiten wie folgt anzupassen:

Tab. 1 Zusammenzug der kapazitätsrelevante Zonenveränderungen

Zone	Gebäudebreite (1. öffentliche Auflage)	Gebäudebreite (neu)
Wohnzone 10	12 m	14 m
Wohnzone 14.5	14 m	16 m
Wohn-Gewerbezone 14.5	14 m	16 m

In den übrigen Zonen werden die Masse unverändert belassen.

2.1.3 Bruchteil Fassadenabschnitt

In der Tabelle der Regelbaumasse (Art. 18 des Baureglements; Stand 1. Öffentliche Auflage) ist in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen der Bruchteil jenes Fassadenabschnittes definiert, dessen Winkelmass höchstens 90 Grad betragen darf. Dieser Fassadenabschnitt wurde im neuen Baureglement auf einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt.

Gegen diese Bestimmung ging eine Einsprache ein, die eine Vergrößerung dieses Bruchteils auf die Hälfte des jeweiligen Fassadenabschnitts forderte. Der Gemeinderat entschied auf die Einsprache einzutreten und den Bruchteil des Fassadenabschnitts in den Wohn-, und Wohn-Gewerbebezonen zu vergrössern. Dementsprechend werden in den betroffenen Zonen grössere Dachaufbauten realisiert werden können.

2.1.4 Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

In Art. 24 des Baureglements (Stand 1. Öffentliche Auflage) wurde für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ein Grenzabstand je nach Zone von 4 bis 5 m festgelegt. Ohne diese Bestimmungen ist der Bau von unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen bis an die Grundstücksgrenze zulässig, da das übergeordnete Recht keine Abstandspflicht vorsieht (Art. 95 Planungs- und Baugesetz; PBG). Aufgrund der Definition von unterirdischen Bauten in Art. 76a PBG müssen unterirdische Bauten unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen, damit sie als solche bezeichnet werden können. Somit ist es möglich eine unterirdische Baute nahe an die Grundstücksgrenze zu stellen, wenn sie das gewachsene Terrain nicht überragen bzw. überdeckt sind.

Der Gemeinderat entschied sich für eine Liberalisierung dieser Bestimmung. Folglich wird der Artikel im Baureglement ersatzlos gestrichen.

2.2 Zonenplan

Im Zonenplan wird die Überlagerung für die Gebiete mit bestimmter Nutzungsart «Beschränkung Verkaufsflächen» aufgehoben. Für die betroffenen Grundstücke gelten somit nur noch die Vorschriften der jeweiligen Zone des Baugebiets.

Das Grundstück Nrn. 306 im Gebiet Ebnifeld, wird weiterhin mit einer Nutzungsbeschränkung für Produktionsbetriebe überlagert.

