

Mitwirkungsbericht (anonymisiert)

ID	Thema / Gebiet	Anliegen / Antrag	Beschluss Gemeinderat (23.03.2026)
1	GB Nr. 1111 (Landwirtschaftszone), §18 ZR: Schützens- und erhaltenswerte Bauten in Gebieten von bes. Schönheit und Eigenart	Antrag/Frage: Ist es möglich die Zuständigkeit für §18 (Schützens- und erhaltenswerte Bauten in Gebieten von besonderer Schönheit und Eigenart) auf die Kommunalebene wie bei § 17 gleichzusetzen?	Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung. Bei den Liegenschaften, welche unter den § 18 des Zonenreglements fallen, handelt es sich um Bauten in der Landwirtschaftszone. Die Zuständigkeit für Bauten ausserhalb der Bauzone kann nicht auf die kommunale Ebene verlagert werden.
2	§ 2 (W2) Abs. 2 Überbauungsziffer	Antrag/Frage: Zur Ausnutzungsziffer (Neu Überbauungsziffer genannt) § 2 Absatz 2 habe ich folgende Frage: Warum wurde diese beim 2 Vollgeschoss von 0.4 auf 0.3 verschlechtert? Wäre es nicht sinnvoll diese bei 1 und 2 Vollgeschossen zu behalten oder noch besser für beide auf 0.4 zu erhöhen. Begründung: Ich denke da insbesondere an die Zukunft und die kantonale/schweizweite Zielsetzung wertvolles Bauland besser und dichter zu nutzen. Dabei wäre eine höhere Überbauungsziffer sicher hilfreich.	Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung. Die Nutzungsziffer wurde nicht verschlechtert. Ausnutzungsziffer und Überbauungsziffer sind zwei unterschiedliche Nutzungsziffern, welche sich in ihrer Berechnung grundlegend unterscheiden. Bei der ÜZ handelt es sich um den «Fussabdruck» eines Gebäudes auf dem Grundstück (Gebäudegrundriss), unabhängig von der Höhe und Geschosszahl des Gebäudes. Mit einer ÜZ von 0.3 bzw. 30% ist bereits ein grosser Fussabdruck möglich.
3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18	§ 2 (W2) Fassadenhöhe	Antrag: Erhöhung der Gebäudehöhe von 6.50m generell auf 7.50m (Bemerkung BSB: Die Gebäudehöhe heisst neu Fassadenhöhe). Begründung: Die im Jahr 2009 eingeführte Reduktion der Gebäudehöhe auf 6.50m hat sich in der Praxis als massive Hürde erwiesen und liegt unter dem kantonalen Standard von 7.50m. Dass die 6.50m nicht praxisgerecht sind, beweist die Tatsache, dass moderne Bauprojekte die kantonal üblichen 7.50m fast ausschliesslich über den aufwendigen Umweg von Gestaltungsplänen erreichen können. Mehrere Beispiele in der Gemeinde bestätigen diese Praxis.	Der Antrag wird gutgeheissen. Die Fassadenhöhe von 7.50m entspricht der gängigen und zeitgemässen Fassadenhöhe in einer zweigeschossigen Wohnzone und der Fassadenhöhe für zwei Vollgeschosse gemäss KBV. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden als verträglich beurteilt.
19.1	Aufhebung Gestaltungsplan Mühlegasse	Antrag: Aufhebung Gestaltungsplan Mühlegasse aus dem Jahr 1998 über die Parzellen Nr. 1071. Begründung: Die Aufhebung wurde bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision in der öffentlichen Auflage beantragt. Heute sind sich Kanton und Gemeinde uneinig, ob der Gestaltungsplan noch gültig ist oder nicht. Die Gemeinde beharrt weiterhin auf dem Gestaltungsplan, während dieser aus Sicht Kanton aufgehoben ist.	Der Antrag wird gutgeheissen. Aufgrund des Alters (1998) ist der Erhalt des Gestaltungsplans wenig zweckmässig, da dieser gemäss Erläuterungen der Grundeigentümerschaft nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Der Gestaltungsplan kann parallel zur Teilrevision des Zonenreglements im selben Verfahren aufgehoben werden (Beschluss Gemeinderat, Publikation bei öffentlicher Auflage, Beschluss Regierungsrat). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Zonenreglement in der Dorfkernzone nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder eines vom Gemeinderat genehmigten Konzepts gebaut werden darf. Nach der Aufhebung des Gestaltungsplans ist somit die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans erforderlich oder es ist ein Konzept über das ganze Gestaltungsplangebiet vom Gemeinderat zu genehmigen.

Mitwirkungsbericht (anonymisiert)

ID	Thema / Gebiet	Anliegen / Antrag	Beschluss Gemeinderat (23.03.2026)
19.2	Nutzung Kernzone	<p>Antrag: In der Kernzone soll die Nutzung (z.B. mit eine ÜZ) genauer umschrieben werden.</p> <p>Begründung: Obwohl in der Kernzone seit längerem die AZ aufgehoben wurde, wird auf einer AZ von 0.3 gemäss Gestaltungsplan beharrt. Dies hätte ein AZ-Transfer zur Folge und die zukünftigen Bauinteressenten könnten das Grundstück nicht nach den heutigen Minimalvorgaben nutzen. Bei der letzten Teilrevision hat es die Gemeinde unterlassen, die alte Nutzung im Gestaltungsplan auf das neue Zonenreglement abzustimmen.</p>	<p>Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Die AZ gilt aufgrund des nach wie vor rechtsgültigen Gestaltungsplans. Die Gestaltungspläne werden jeweils nicht an ein aktualisiertes Zonenreglement (und allenfalls neue Nutzungsziffer) angepasst. Solange ein Gestaltungsplan nicht aufgehoben wird, gelten die Nutzungsbestimmungen und -masse gemäss Gestaltungsplan.</p> <p>Die Definition eine ÜZ in der Dorfkernzone ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision des Zonenreglements; es handelt sich primär um eine technische Anpassung des Zonenreglements an die revidierte kantonale Bauverordnung. Zudem darf in der Dorfkernzone nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans oder eines vom Gemeinderat genehmigten Konzepts gebaut werden. Die Ausnützung ist entsprechend im Gestaltungsplan oder im Konzept festzulegen.</p>
20.1	§ 3 Dorfkernzone, Fassadenhöhe	<p>Antrag: Im Zuge der Teilrevision sind die Massvorgaben für die Fassadenhöhe gemäss der aktuellen KBV zu übernehmen. Nach §18 Abs. 1 lit. b) KBV beträgt die Fassadenhöhe in Zonen für zweigeschossige Bauten 7.50m. Da in der Dorfkernzone max. zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Fassadenhöhe auf 7.50m festzulegen.</p> <p>Begründung: Entspricht den Vorgaben gemäss KBV. Allfällige Bedenken betr. Ortsbildschutz werden durch die Gestaltungsplanpflicht aufgefangen. Bereits heute wird die Fassadenhöhe von 6.50m in der Dorfkernzone und der W2 regelmässig überschritten. Für moderne zweigeschossige Wohnbauten ist eine Fassadenhöhe von 7.50m notwendig. Zusätzlich würde die Fassadenhöhe von 7.50m auch die Grundwasserproblematik entschärfen, die Unterniveau- bzw. unterirdische Bauten verhindert/erschwert.</p>	<p>Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Eine Anpassung der Fassadenhöhe in der Dorfkernzone und damit im Ortsbildschutzperimeter geht im Rahmen der vorliegenden, primär technischen Revision des Zonenreglements (Anpassung an neues Recht), zu weit. Für die Festlegung einer neuen Fassadenhöhe im Ortsbildschutzperimeter ist eine detailliertere Auseinandersetzung mit dem Ortsbild und den Auswirkungen einer Änderung der Fassadenhöhe erforderlich.</p>
20.2	§ 10 Abs. 10 Ortsbildschutzzone (Beizug Fachpersonen)	<p>Antrag: In § 10 Abs. 10 ist auf den Beizug von externen Fachpersonen im Baubewilligungsverfahren gänzlich zu verzichten. Weiter ist festzulegen, dass die Planungsbehörde auf Basis der eingereichten Planunterlagen auf den Beizug externer Fachpersonen verzichten kann.</p> <p>Begründung: Bei allen Grundstücken, die einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen, handelt es sich bei der Vorgabe zum Beizug von externen Fachpersonen um eine Doppelspurigkeit. Bauliche Massnahmen in der Dorfkernzone unterliegen der Gestaltungsplanpflicht; qualitätssichernde Massnahmen sind somit bereits auf Stufe Gestaltungsplanung gesetzlich vorgeschrieben. Auf eine zusätzliche Beurteilung ist zu verzichten. Die Anwendung der baupolizeilichen Vorschriften ist in der Kompetenz der kommunalen Baubehörde. Diese Aufgabe darf nicht für ein Grossteil der Bauzone an externe Fachpersonen ausgelagert werden. Auf einen zwingenden Beizug externer Fachpersonen ist zu verzichten, stattdessen sollen diese im Bedarfsfall beigezogen werden können.</p>	<p>Der Antrag wird abgewiesen; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Auf einen gänzlichen Beizug externer Fachpersonen wird nicht verzichtet. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans allein kann nicht ausreichend sicherstellen, dass ein qualitativ gutes und ein dem Ortsbild angepasstes Projekt realisiert wird.</p> <p>Bei einem Gestaltungsplan handelt es sich um ein Nutzungsplanverfahren, bei dem nicht die Baubehörde, sondern der Gemeinderat die Planungsbehörde ist. Dabei ist bereits auf Stufe Gestaltungsplan sicherzustellen, dass der Gestaltungsplan den baupolizeilichen Vorschriften entspricht. Mit dem Beizug von externen Fachexperten kann gegenüber dem Kanton (Amt für Raumplanung, Heimatschutz) der Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben die Vorschriften zum Ortsbildschutz ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Eine Kann-Formulierung schafft unklare Verhältnisse und führt zu einer Ungleichbehandlung verschiedener Bauherrschaften.</p>