

440.002.3400 | Revision Ortsplanung Gemeinde Sevelen

Auswertung Rückmeldungen zu Bevölkerungsinformation vom 24. September 2019

Auswertungsmatrix

Da einige Themen mehrmals genannt wurden, werden die Rückmeldungen aus der Bevölkerung thematisch gegliedert und ähnliche Beiträge zusammengefasst. Dabei wird zwischen Rückmeldungen zum Zonenplan und zum Baureglement unterschieden. Rückmeldungen zu spezifischen Gebieten werden sind in der folgenden Übersicht nicht aufgeführt. Die Gemeinde wird in diesen Fällen das Gespräch mit den betroffenen Eigentümern suchen. In der letzten Spalte wird aufgezeigt, ob die entsprechenden Rückmeldungen eine Änderung zur Folge haben: **BLAU = DIREKTE ÄNDERUNG ZUR FOLGE** | **HELLBLAU = TEILWEISE ÄNDERUNG ZUR FOLGE** | **GRAU = KEINE DIREKTE ÄNDERUNG ZUR FOLGE**

Verweis	Rückmeldungen aus der Bevölkerung	Erläuterungen Gemeinde und Planer	Umgang
	Baureglement		
Allgemein	Der Grundgedanke des neuen Reglements ist die Vereinfachung der jetzigen Situation (Verdichtung nach innen, Wegfall AZ, etc.). Der Umgang mit diesen Fragestellungen im Reglement wird zu restriktiv gehandhabt.	Durch das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) hat sich die Raumplanung im Kanton St.Gallen stark verändert. Durch den Wegfall von verschiedenen Bestimmungen (AZ, Wohnhygiene Vorschriften, Grosser Grenzabstand, etc.) wurde die Planung scheinbar vereinfacht. In der Praxis zeigt sich nun, dass uneingeschränkte Entwicklung nach innen nicht möglich ist. Gründe dafür sind weitere kantonale Vorgaben zu Arbeitsplätzen, Bauzonendimensionierung, Bevölkerungsprognosen etc. Um eine dem Ort angepasste Entwicklung zu ermöglichen, sind deshalb Restriktionen zu machen. Die Absicht der Gemeinde ist es grundsätzlich, die Planungsinstrumente so einfach wie möglich, aber so restriktiv wie nötig zu gestalten. Quantität zugunsten von Qualität soll möglichst vermieden werden. Nur so können die Vorgaben von Bund und Kanton eingehalten werden.	
Allgemein	Warum wurde beim Entwurf nicht stärker mit der Nachbargemeinde Buchs harmonisiert?	Die Vertreter der Region Sarganserland-Werdenberg haben gemeinsam ein «Musterbaureglement» entwickelt. Dieses soll bei der Erarbeitung des neuen Baureglements als Grundlage für die Gemeinden dienen. Auch die Gemeinde Sevelen hat sich an diesem Muster orientiert. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass jede Gemeinde ihre eigenen Spezialitäten aufweist und diese in angemessener Weise zu beachten sind. Da die Reglemente und Planungsinstrumente (Bsp.: Zonenplan) der Gemeinde Buchs noch nicht revidiert wurden und sich deshalb noch auf dem abgelösten Baugesetz (BauG) und nicht auf dem neue Planungs- und Baugesetz (PBG) ab Oktober 2017 basieren, konnte sich Sevelen bei der Ortsplanungsrevision nicht direkt an Buchs orientieren. Buchs hat erst kürzlich mit der Überarbeitung der Planungsinstrumente begonnen. Die Meinung der Region zum kommunalen Richtplan der Gemeinde wurde hingegen eingeholt.	

Art. 12, 13, 14	Gemäss Art. 69 PBG obliegt die Feststellung des Bedarfs für Abstellplätze der Gemeinde. Sie sollte dafür ein separates Reglement erlassen und mit demjenigen der Gemeinde Buchs harmonisieren.	Auf den Erlass eines separaten Reglements analog der Stadt Buchs wird aus verschiedenen Gründen verzichtet. Mit dem «Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen» hat die Stadt Buchs der kürzlich gestarteten Revision der Ortsplanung (vgl. vorangegangener Punkt) vorgegriffen. Sie möchte damit bereits jetzt dem neuen Planungs- und Baugesetz des Kantons gerecht werden, bevor das neue Baureglement in Kraft tritt. Es ist anzunehmen, dass das Reglement im Anschluss weiterhin als eigenes Reglement angewendet und nicht ins neue Baureglement integriert wird. Grundsätzlich können alle diese Festlegungen auch im Baureglement geregelt werden, was die Handhabung der verschiedenen Reglemente vereinfachen würde. Dies ist auch das Ziel der Gemeinde Sevelen. Für die Nutzer resp. Bevölkerung ist die Handhabung deutlich erleichtert, wenn alle für sie relevanten Artikel im Baureglement zu finden sind. Zudem gilt es zu erwähnen, dass das Reglement in Buchs bis anhin noch nicht vom kantonalen Baudepartement genehmigt wurde (Aufgabe Herbst 2019).
Art. 12 Abs. 1	Drei Abstellplätze für ein Einfamilienhaus sind zu viel. Viele kleinere Parzellen werden dadurch unverbaubar.	Mit dieser Regelung orientiert sich die Gemeinde am Musterreglement der Region. Grundsätzlich verändert sich die Regelung der Anzahl der Abstellplätze, gegenüber der bisherigen Handhabung (altes BauR Art. 22), nur in formeller Hinsicht. Bisher mussten pro EFH zwei Abstellplätze erstellt werden, wobei Garagenvorplätze und Zufahrten nicht angerechnet wurden. Mit der neuen Regelung werden diese Garagenvorplätze und Zufahrten angerechnet, sofern sie mindestens 5.5 m aufweisen. Auch auf kleinen Parzellen sind drei Abstellplätze de facto möglich. Zudem sind im Baureglement Vorgaben, geknüpft an den Autobesitz, nicht möglich.
Art. 12 Abs. 3	Die Ersatzabgabe von CHF 20'000 je fehlendem Abstellplatz ist zu hoch angesetzt. Die Abgaben in Nachbargemeinden liegen im Vergleich tiefer.	Da die Einkünfte aus Ersatzabgaben, rein rechtlich gesehen, wieder für Ersatzmassnahmen genutzt werden müssen, haben sich Planer und Gemeinde mit der Höhe der Ersatzabgabe an den effektiven Erstellungskosten eines Abstellplatzes orientiert. Die Abgaben im neuen Reglement liegen deshalb über den Werten der Nachbargemeinden. Da die Ersatzabgabe jedoch nur fällig wird, wenn die Umstände keine Erstellung zulassen und diese nicht im Gutdünken des Bauwilligen liegt, soll die Ersatzabgabe reduziert werden. Als Orientierungshilfe wird das Musterreglement herbeigezogen. Es sieht eine Abgabe von CHF 10'000 vor.

Art. 12/14 Abs. 3	Der Zürcher Index für Wohnbaupreise sollte als Orientierungshilfe und nicht als Massstab verwendet werden.	Der Zürcher Index wird benötigt, um die Veränderung des Preisniveaus und nicht die effektiven Preise darzustellen. Diese Veränderung kann unabhängig von der Lage der Ortschaft betrachtet werden. Auch im bisherigen Reglement wurde derselbe Index als Orientierungshilfe herbeigezogen. Vor Abschluss der Ortsplanung wird der Wert auf den neuesten Stand des Indexes aktualisiert.
Art. 14	Die Ersatzabgabe von CHF 500/m ² für Spiel- und Begegnungsbereiche ist zu hoch angesetzt. Sie ist ein Hindernis für die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleister.	<p>Die Ersatzabgabe wird fällig, wenn die besonderen Umstände keine Erstellung zulassen. Die Gemeinde will mit einem hohen Beitrag ein Zeichen setzen, damit die Befreiung vor der Erstellungspflicht wesentlich unattraktiver wird. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Spiel- und Begegnungsbereiche teilweise vorsätzlich nicht erstellt wurden und im Nachhinein seitens der Behörden nur die Ersatzabgabe eingefordert werden konnte, da die nachträgliche Erstellung unverhältnismässig gewesen wäre. Der vorgesehene Betrag gibt nun einen gebührenden Anreiz, die geforderten Spiel- und Begegnungsbereiche zu bauen.</p> <p>Die Abgabe hat keinen negativen Einfluss auf das Gewerbe und die Dienstleister, da sich die massgebende Fläche in diesem Fall nur nach der Geschossfläche, die dem Wohnen dient, berechnet. Um den Ansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden, wird die Ersatzabgabe trotzdem leicht reduziert.</p>
Art. 18	Es ist nicht ganz klar, wie der Prozess bei einem Projekt in einem Gebiet mit Einfügungsgebot abläuft. Mit welchen Instanzen hat eine Abstimmung zu erfolgen und wer ist der Entscheidungsträger.	<p>Die Grundlage für das Einfügungsgebot bildet Art. 99 PBG. Das Einfügungsgebot soll deshalb in den Kernzonen sowie in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten (vorerst Montjöl und Tiergartenweg) angewendet werden. Die Gemeinde hat so auch in Gebieten, die nicht im Ortsbildschutz liegen, die Möglichkeit, deren Charakter zu bewahren. Die Anzahl und die Tiefe der einzureichenden Unterlagen wird hingegen abgeschwächt, um auch allen Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, ein Projekt in Gebieten mit Einfügungsgebot mit einem geringen Mehraufwand umsetzen zu können.</p> <p>Da die Kernzone mehr Gebiete umfasst als der Ortsbildschutz an sich, werden auch bei der Beurteilung resp. Beratung verschiedene Gremien eingesetzt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In Gebieten mit Ortsbildschutz von nationaler und kantonaler Bedeutung wird die Denkmalpflege als Genehmigungsinstanz beratend sein. 2. In Gebieten mit Ortsbildschutz von regionaler und lokaler Bedeutung wird wie bisher ein externer Bauberater oder neu die Gemeinde (Bau- und Planungskommission) als Genehmigungsinstanz beratend sein. 3. In Gebieten, in denen das Einfügungsgebot gilt, die aber nicht im Ortsbildschutz liegen, wird die Gemeinde (Bau- und Planungskommission) über die genügende Einfügung entscheiden.

		<p>Die Gemeinde ist sich dem durch diesen Prozess generierten Mehraufwand bewusst, zugunsten einer qualitativen Bebauung wird jedoch am Einfügungsgebot festgehalten. Die Abgrenzung der Gebiete mit Einfügungsgebot wird im weiteren Verfahren erneut geprüft.</p>	
Art. 19	<p>Besonders hochwertige Gestaltung: Anders als z.B. im sep. Sondernutzungsplanverfahren würde diese Regelung zu erheblichen Schwierigkeiten in der Praxis führen, da niemand mehr mit Klarheit bestimmen kann welche baulichen Möglichkeiten eine Parzelle bietet, ganz zu schweigen von den Bewertungsschwierigkeiten und den damit verbundenen Investitionsunsicherheiten. Es wird so sein, dass grundsätzlich alle Bauinteressierten einen Gefallen an der eigenen Sache haben und den Zuschlag infolgedessen beanspruchen. Die Gemeinde muss dann sachlich und unabhängig von der Bewilligungsinstanz, diese Fälle beurteilen und empfehlen (Befangenheit im Verfahren). Dies kann nur durch ein unabhängiges Expertengremium (min. dreiköpfig) vollzogen werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat nach neuem PBG Art. 100 erstmals die Möglichkeit, Anreize für eine besonders hochwertige Gestaltung zu schaffen. Der bisherige Überbauungsplan kam diesem Instrument jedoch bereits sehr nahe.</p> <p>Mit der Baueingabe hat der Gesuchsteller die besonders hochwertige Gestaltung des vorliegenden Projekts schriftlich zu begründen und nachzuweisen. Die massgebenden Kriterien werden dabei unter dem Artikel Einfügungsgebot aufgelistet. Die besonders hochwertige Gestaltung verlangt somit nicht nur Mehraufwand der Behörden, sondern auch der Gesuchsteller.</p> <p>Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Gestaltung von Person zu Person unterschiedlich wahrgenommen wird. In vorliegendem Fall geht es hingegen um die architektonische Qualität und diese lässt sich von Fachleuten objektiv beurteilen. Sie ist massgebend für die Gewährung der Zuschläge. Die Projekte werden deshalb in der Bau- und Planungskommission von Fachleuten beurteilt. Sie kann, falls notwendig, weitere Fachleute beiziehen. Nicht von Fachleuten (Architekten) entworfene Projekte haben es somit von Grund auf schwerer, eine besonders hochwertige Gestaltung zu erreichen. Innerhalb der Regelbauweise sind aber auch solche Projekte umsetzbar. Svelen soll sich qualitativ und nicht nur quantitativ weiterentwickeln.</p> <p>Im weiteren Verfahren sollen die Festlegungen verfeinert und konkretisiert werden. Folgende Leitfragen nach PBG werden im weiteren Verfahren ebenfalls weitergehend geprüft und kritisch hinterfragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In welchen Gebieten bestehen besondere Anreize? – Wer entscheidet über die Gewährung von Anreizen? (separates Gremium und nicht Bewilligungsbehörde?) 	

	Baureglement Regelbaumasstabelle		
BMZ	Über alle Zonen hinweg gesehen fallen die Baumassenziffern zu tief aus (0.3 bis 0.4). Es gibt zahlreiche Bauten, die mit der neuen BMZ nicht mehr erstellt werden könnten.	Wir bedanken uns für den Hinweis. Nach erneuter Analyse hat sich gezeigt, dass die Baumassenziffern tatsächlich eher zu knapp gefasst wurde und viele Bauten, wenn überhaupt, nur mit Beanspruchung der verschiedenen BMZ-Zuschläge (Solaranlage, Energie, besonders hochwertige Gestaltung) umsetzbar wären. Mit allen Zuschlägen könnte eine um zirka 0.45 bis 0.6 erhöhte BMZ erreicht werden. Um auch hier Rechtswidrigkeiten bestehender Bauten möglichst zu vermeiden, wird die Baumassenziffer nach oben korrigiert. Das konkrete Mass wird im weiteren Verlauf, auch im Rahmen der Überarbeitung der Zuschläge, geprüft. Dabei sind einerseits die kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und andererseits soll keine übermässige Entwicklung ermöglicht werden.	
BMZ	Die BMZ der Wohnzone 10 und der Wohn-Gewerbezone 10 sind anzugleichen.	Da die beiden Zonen nicht dieselbe Funktion haben, werden auch die Baumassenziffern differenziert betrachtet. Bei der Wohnzone 10 handelt es sich um eine herkömmliche Wohnzone von niedriger Dichte. Die Gebiete der Wohn- und Gewerbezone 10 hingegen sollen sich gemäss kommunalem Richtplan mittel- bis langfristig zu reinen Wohngebieten entwickeln. Da dies kein kurzfristiges Zielbild ist und die bestehenden Betriebe in diesen Gebieten auch weiterhin zonenkonform sein sollen, werden diese Gebiete vorerst in einer WG-Zone belassen, die BMZ jedoch eher restriktiv gehandhabt, um eine übermässige Entwicklung zu erschweren.	
BMZ Zuschlag: Solaranlage	Die jetzige Formulierung lässt Spielraum offen, welcher Bedarf nun von der Solaranlage zu decken ist. Handelt es sich um den Jahresverbrauch an Warmwasser oder Strom? Die Formulierung ist zu konkretisieren.	Unter den Begriff Solaranlagen fallen sowohl Photovoltaik- als auch thermische Anlagen. Um die Umsetzung resp. Kontrolle dieser Vorschrift zu erleichtern, soll der Zuschlag bereits bei Erstellung einer Anlage gewährt und nicht vom effektiven Verbrauch abhängig gemacht werden. Die Formulierung wird entsprechend angepasst.	
BMZ Zuschlag: Energie	Energiebewusstes Bauen zu fördern ist der richtige Ansatz. Dies jedoch auf einzelne Labels (Minergie) zu beschränken ist bedenklich. Alternative Konzepte, möglicherweise besser als Minergie, würden sich nicht mehr lohnen. Eine Grenze nach Verbrauch pro m ² EBF wäre zweckmässig	Die Begründung ist nachvollziehbar. Ein möglicher Ansatz kann der Verbrauch pro Fläche oder auch ein Vergleich mit den nationalen resp. kantonalen Energiegesetzgebungen sein. Es wird deshalb ein Alternativvorschlag ausgearbeitet, der auch andere alternative Konzepte berücksichtigt.	
Grenzabstand	Ein Grenzabstand von 4.0 m bei Wohnzonen von niedriger Dichte ist zu gering. Wenn eine Zone höherer Dichte im Süden an die fragliche Parzelle angrenzt, wäre die Wirksamkeit einer Photovoltaikanlage beeinträchtigt.	Die Begründung der Aussage ist richtig. Die Strategieguppe hat sich folgende Überlegungen zur Festlegung des Grenzabstands gemacht. Hintergrund der gesamten Fragestellung ist der Wegfall des grossen Grenzabstands. Nach neuer kantonalen Gesetzgebung (PBG) kann nur ein Grenzabstand festgelegt werden. Aus planerischer und auch aus rechtlicher Sicht ist deshalb einzig die Übernahme des kleinen Grenzabstands ins	

neue Baureglement möglich. Bei Übernahme des grossen Grenzabstands würden praktisch alle bestehenden Bauten rechtswidrig werden. Dies ist möglichst zu vermeiden. Das Problem des «Näher-Bauens» gegen Süden kann deshalb nicht vermieden, aber wie folgt entkräftet werden. Grundsätzlich ist es jedem Eigentümer selbst überlassen, wo eine neue Baute erstellt werden soll. Da jedoch nicht nur der Grenzabstand, sondern beispielsweise auch die Baumassenziffer oder die Gebäudelänge für die maximale Nutzung der Parzelle massgebend sind, wird die Mehrheit der Bauwilligen gegen Süden (Wohn- und Sonnenseite) hin einen grösseren Grenzabstand einhalten.

Zonenplan

A10	<p>Es ist nachvollziehbar, dass zwischen Industrie- und Wohnnutzung ein Übergang geschaffen werden soll. Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Tatsache, dass die Höhen in der Arbeitszone 11 tiefer sind als in den angrenzenden Zonen (Bsp. W13 und A15). Auch liegen die bestehenden Höhen teilweise über dem künftig erlaubten Maximum.</p>	<p>Um einen Übergang zwischen der reinen Arbeits- und der reinen Wohnnutzung zu schaffen, hat die Gemeinde zum Ziel (vgl. kommunaler Richtplan), diese Gebiete langfristig einer Wohn- und Gewerbezone zuzuteilen. Nach jetzigem Planungsstand würden die Gebiete somit langfristig einer WG14 Zone zugeordnet werden. Eine Umzonung bereits in dieser Revision der Ortsplanung wäre einerseits nicht zweckmässig und aufgrund der kantonalen Vorgaben betreffend die Auf- und Umzonungen auch nicht möglich. Faktisch gesehen entspricht diese Umzonung einer «Einzonung von Wohnnutzung». Um die Entwicklung bereits mit dieser Revision in die gewünschte Richtung zu lenken, werden die betroffenen Gebiete einer Arbeitszone mit geringerer Höhe zugewiesen und nur «nicht publikumsintensive Nutzungen» zugelassen. Die Neuansiedlung von verkehrs- und somit lärmintensiven Betrieben wird durch die Vorgaben leicht erschwert. Zudem können sich die bestehenden Betriebe in der Fläche und bis zur maximal erlaubten Höhe von 11 m resp. 12 m bei besonders hochwertiger Gestaltung weiterhin entwickeln. Die Analyse der betroffenen Bauten in diesem Gebiet zeigt, dass die Höhe von 12.0 m nicht überschritten wird.</p>
-----	--	--