

Gemeinde Blumenstein
Ortsplanungsrevision

Auswertung Mitwirkungsverfahren

8. Dezember 2017

Aufträge / 491 / 05 / 491_Ber_171208_Mitwirkungsbericht_OPR.docx / 15.12.2017 / fi / sz

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1	<p>Mobilfunkantenne:</p> <ul style="list-style-type: none">– Eine Mobilfunkantenne auf dem Areal von Müller Transporte verunstaltet das Ortsbild. Es handelt sich bei diesem Standort um eine der prominentesten Stellen im Dorf.– Eine Mobilfunkantenne dieser Grösse wird nur befürwortet, wenn<ul style="list-style-type: none">– diese auf gemeindeeigenem Land zu stehen kommt und somit der Ertrag aus der Abgeltung des Betreibers der Allgemeinheit zugutekommt oder– eine Zone öffentlicher Nutzung als zweiter Standort geprüft wird (z.B. BMX Bahn, welche als ZöN geplant ist) oder– Hochspannungsmasten als mögliche Standorte geprüft werden.	1.1	<ul style="list-style-type: none">– An der vorgeschlagenen Regelung wird festgehalten. Im Baureglement wird die Kaskade möglicher Standorte definiert; Arbeitszonen und ZöN sowie Silos und Masten sollen in erster Priorität als Antennenstandorte untersucht werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
2	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird um eine kurze Information gebeten, sobald der Standort der Mobilfunkantenne definitiv festgelegt ist. <hr/> <p>Baumreihe Allmendeggenstrasse (Parz. Nr. 29, 42):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Von der Aufnahme der Baumreihe an der Allmendeggenstrasse (Parz. Nr. 29, 42) in den Schutzzonenplan ist abzusehen. – Es sind nicht mehr alle im Zonenplan eingezeichneten Bäume vorhanden, weitere befinden sich in einem schlechten Zustand. <ul style="list-style-type: none"> – Durch die Aufnahme in den Schutzzonenplan entstehen zusätzliche Kosten und ein Mehraufwand (z.B. für eine Fällbewilligung). – Die landwirtschaftliche Nutzung des umliegenden Pachtlandes wird durch die Bäume erschwert. – Um eine zufriedenstellende Lösung zu finden, kann ein gemeinsames Gespräch gesucht werden. 	2.1	<ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen. <hr/> <ul style="list-style-type: none"> – Am Schutz der Baumreihe als prägendes Element in der Landschaft wird festgehalten. – Die Planeintragung der Baumreihe zeigt nicht den Bestand (d.h. die einzelnen Bäume). Es handelt sich um eine Punktsignatur, die darstellt, dass eine Baumallee an diesem Standort vorhanden ist. – Die Gemeinde wird mit dem Mitwirkenden in Kontakt treten.
3	<p>Bauzonenplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die geplante Einzonung der Parz. Nr. 645 ist erneut zu prüfen. <ul style="list-style-type: none"> – Der ländliche Charakter der Schule soll erhalten bleiben; er wird durch die geplanten Bauten jedoch gestört. – Es gibt Bedenken gegenüber der Verträglichkeit von Schulbetrieb und abendlichen Vereinsaktivitäten auf dem Schulareal und dem Ruhebedürfnis der Bewohner der neuen Überbauung (wie sie auch bei der Überbauung am Lilienweg eingetroffen sind). 	3.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die Parz. Nr. 645 bietet die Chance, im Ortskern gemeindeeigenes Land mit den damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten einzuzonen. Sofern das Baulandkontingent es zulässt, soll die Einzonung weiterverfolgt werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
4	<p>– Sollte es doch zu einer Einzonung und einer Überbauung kommen, wird von der Gemeinde gefordert, dass sie sich allfälligen Lärmbeschwerden annimmt.</p> <p>BR Art. 525 Einzelbäume:</p> <p>– Wer übernimmt die Kosten, falls einer der Bäume auf Parz. Nr. 289 im Reckenbühl ersetzt werden muss?</p> <p>BR Art. 526 Baumreihen:</p> <p>– Die Baumreihe «Allee Hinderi Witi» soll geschützt werden. Mit der Burgergemeinde ist das Gespräch zu suchen, so dass die Baumreihe vor der Aufnahme in den Schutzplan vervollständigt werden kann.</p> <p>Allgemein:</p> <p>– Für die Möglichkeit zur Mitwirkung wird gedankt.</p>	<p>4.1</p> <p>4.2</p> <p>4.3</p>	<p>– Die Gemeinde ist bereit, bei Konflikten mit den Anwohnern zu vermitteln.</p> <p>– In aller Regel werden die Kosten für Unterhalt und Pflege durch den Grundeigentümer oder den Bewirtschafter getragen. Auf Basis einer fallweisen Beurteilung ist auch eine Übernahme oder Beteiligung an den Kosten durch die Gemeinde denkbar, insbesondere bei ausserordentlichen Pflegemassnahmen oder Ersatz. Anmerkung: Für Unterhalt und Pflege können Beiträge aus den landwirtschaftlichen Instrumenten und Programmen bezogen werden.</p> <p>– Die Planeintragung der Baumreihe zeigt nicht den Bestand (d.h. die einzelnen Bäume). Es handelt sich um eine Punktsignatur, die darstellt, dass eine Baumallee an diesem Standort vorhanden ist.</p> <p>– Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Parz. Nr. 100 (vgl. Skizze):</p> <p>– Mittelfristig soll auf der Parz. Nr. 100 mittels eines Landabtauschs mit dem Eigentümer der Parz. Nr. 308 eine Wohnüberbauung realisiert werden. Die Idee für eine solche Überbauung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>5.1 Ä ZP</p>	<p>– Der Abtausch zwischen WG2 und GR führt zu einem besseren Arealzuschnitt des bestehenden Baugebiets und damit zu einer besseren baulichen Nutzung. Der 1:1-Abtausch soll weiterverfolgt und im Entwurf des Zonenplans aufgenommen werden.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
6	<p>Grünzone Parz. Nr. 310 (vgl. Skizze):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Grünzone Parz. Nr. 310 entlang des Fallbachs ist im oberen Bereich auf den minimalen Abstand «Gewässerschutzraum» (11m ab Gewässermittle) zu verkleinern. – Als Kompensation kann die Grünfläche im unteren Teil der Parzelle vergrössert werden. So können für eine zukünftige Überbauung der Parzelle ideale Bedingungen geschaffen werden. – Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünzone wäre im Falle eine Überbauung nicht mehr möglich. <p>Umzonung Parz. Nr. 310:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es wird gewünscht, die Parzelle in die WG2 aufzunehmen und so eine allfällige gewerbliche Umnutzung zu ermöglichen. 	<p>6.1 Ä ZP</p> <p>6.2</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der Abtausch zwischen W2 und GR führt zu einem besseren Arealzuschnitt des bestehenden Baugebiets und damit zu einer besseren baulichen Nutzung. Der Abtausch soll weiterverfolgt und im Entwurf des Zonenplans aufgenommen werden. – Die Parzelle grenzt an die WG2 und W2 an, im Osten liegt eine Arbeitszone. Mit einer Umzonung der Parz. Nr. 310 müsste auch die Parz. Nr. 386 der WG2 und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen werden. Zum heutigen Zeitpunkt ist eine Umzonung der Parz. Nr. 386 nicht möglich und würde eine «Zoneninsel» mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II bilden. Auf das Anliegen kann daher nicht eingetreten werden.
7	<p>Dachgestaltung Art. 413:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Formulierung «...sowie Flachdächer (mit einer Neigung von bis maximal 5%)...» ist zu streichen. – Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen- oder Ortsbild prägen. Dazu passen in Blumenstein keine Flachdächer. 	7.1	<ul style="list-style-type: none"> – An der vorgeschlagenen Regelung wird festgehalten, um Spielraum für zeitgemässe Bau- und Wohnformen zu schaffen. Die Flachdachbauten ordnen sich in der Regel den Schrägdachbauten unter; entsprechend wurde auch das zulässige Höhenmass für Attikaaufbauten definiert. Das Flachdach ist zudem bereits in

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Verdichtetes Bauen ist auch ohne Flachdächer möglich, wie z.B. an der Badstrasse oder am Lilienweg zu sehen ist. – Für kleine Anbauten kann wie bisher ein Flachdach gestattet werden. <p data-bbox="504 632 891 659">Energie Art. 431 und Art. 432:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei Gebäuden, die neu erstellt oder so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, sind für Heizung und Warmwasseraufbereitung (wenn ausserhalb des Fernwärmeperimeters) Holzheizungen, Sonnenenergie mit/oder Wärmepumpen einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. Der Bau von neuen Ölheizungen ist zu verbieten. – Auch auf Gemeindeebene soll die neue Energiegesetzgebung mit klaren Forderungen formuliert werden. – Im Zonenplan ist ein Fernwärmeperimeter der Bürgergemeinde Blumenstein aufzunehmen. Innerhalb des bezeichneten Fernwärmeperimeters sind – unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung – alle Neu- und Umbauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen. <ul style="list-style-type: none"> – Die Anschlusspflicht ist in den beiden ZPP zu ergänzen (Art. 312.6 und 313.6). – Synergien dieser Art sind zu nutzen: Die Bürgergemeinde ist eine solide Institution, welche selber die nötigen Rohstoffe besitzt und den Anschluss an das Fernwärmenetz anbieten kann. 	7.2	<p data-bbox="1408 443 1794 470">der Gewerbezone zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die neue kantonale Energiegesetzgebung gibt bereits klare Regeln vor. Auf kommunale Energiebestimmungen wird daher verzichtet. – Auch ohne Anschlusspflicht besteht ein reges Interesse am Anschluss ans Fernwärmenetz. – Das Netz hat sich primär nach der Nachfrage entwickelt. Für die Festlegung eines Fernwärmeperimeters müssten verschiedene Lücken geschlossen werden, zudem müsste ein technischer Nachweis erbracht werden, dass der Anschluss im Perimeter überhaupt gewährleistet werden kann resp. welche Ausbauten der Anlagen notwendig wären, – Auf eine Anschlusspflicht wird verzichtet.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	Zone für Sport und Freizeitanlagen Art. 222: – Kann / muss die Festhütte beim Schützenhaus mit Platzgeranlage nicht auch als Zone für Sport und Freizeitanlagen Art. 222 aufgenommen werden? – Die Festhütte ist neben dem Restaurant Bären die einzige Möglichkeit im Dorf, grössere Vereinsanlässe durchzuführen. Diese Möglichkeit sollte erhalten werden.	7.3	– Die Festhütte ist vom Waldareal umgeben und liegt im Gewässerraum. Auch bei einer Einzonung ändern sich die Nutzungsbeschränkungen nicht. Zudem ist eine Einzonung eines einzelnen Gebäudes als Inselbauzone, die vom Wald umgeben ist, nicht genehmigungsfähig.
8	Parz. Nr. 308: – Die Parz. Nr. 308 ist nicht auszuzonen.	8.1 Ä ZP	– Wird zur Kenntnis genommen und die Parz. Nr. 308 in der Bauzone belassen. (Die Auszonung erfolgte auf Wunsch der Grundeigentümerschaft. Aus raumplanerischer Sicht wäre eine Auszonung sinnvoll, da damit die Grünzone als wichtiger siedlungsgliedernder Grünraum gestärkt würde.)
9	Fernwärmenetz (vgl. Skizze): – Bei Gebäuden in der ZPP Bären und Riedbach, die neu erstellt oder so umgebaut werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Haupt-Energieträger die Fernwärme einzusetzen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. – Mit einer Regelung zum Fernwärmenetz in der neuen baurechtlichen Grundordnung im Sinne einer Anschlusspflicht könnte das bestehende Fernwärmenetz erweitert und effizient betrieben werden.	9.1	– Auch ohne Anschlusspflicht besteht ein reges Interesse am Anschluss ans Fernwärmenetz. – Das Netz hat sich primär nach der Nachfrage entwickelt. Für die Festlegung eines Fernwärmeparameters müssten verschiedene Lücken geschlossen werden, zudem müsste ein technischer Nachweis erbracht werden, dass der Anschluss im Perimeter überhaupt gewährleistet werden kann resp. welche Ausbauten der Anlagen notwendig wären, – Auf eine Anschlusspflicht wird verzichtet.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
10	<p>Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Zonenplan ist mit einem Fernwärmeperimeter zu ergänzen. Innerhalb des bezeichneten Fernwärmeperimeters sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Bestehende Bauten sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird. – In den neuen ZPP Bären und Riedbach sowie bei sämtlichen Neubauten auf dem übrigen Gemeindegebiet sind mindestens 80% der Energie für Raumwärme und Warmwasser aus erneuerbaren Quellen zu beziehen. Bei Umbauten und Heizungssanierungen an bestehenden Gebäuden sollen mindestens 50% der Energien aus erneuerbaren Quellen bezogen werden. Für die Liegenschaften, welche sich in unmittelbarer Nähe des bestehenden Fernwärmenetzes befinden, ist eine Anschlusspflicht zu prüfen. – Die regionale Wertschöpfung von Energieressourcen ist zu fördern. Die Gemeinde besitzt ein eigenes Energieversorgungsnetz und die Burgergemeinde betreibt ein Fernwärmenetz mit Holz aus heimischem Wald. 	10.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die neue kantonale Energiegesetzgebung gibt bereits klare Regeln vor. Auf kommunale Energiebestimmungen wird daher verzichtet.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	Zone für Sport und Freizeit: – Das Areal beim Schützenhaus ist dem neu in die ZSF eingeteilten BMX Bahn Areal sehr ähnlich und sollte im Sinne einer Gleichbehandlung auch in dieselbe Zone eingeteilt werden. – Damit kann den betroffenen Vereinen beim Schützenhaus eine Absicherung für den weiteren Betrieb gegeben werden.	10.2	– Die Festhütte ist vom Waldareal umgeben und liegt im Gewässerraum. Auch bei einer Einzonung ändern sich die Nutzungsbeschränkungen nicht. Zudem ist eine Einzonung eines einzelnen Gebäudes als Inselbauzone, die vom Wald umgeben ist, nicht genehmigungsfähig.
11	Parz. Nr. 2: – Die Umsetzung einer parziellen Umzonung der Parz. Nr. 2 wird begrüsst.	11.1	– Wird zur Kenntnis genommen

Ä ZP = Änderung im Zonenplan

Ä BR = Änderung im Baureglement