

Mitwirkungsbericht

Gemeinde Arboldswil

Zonenreglement Siedlung

Mutation 2020

Projekt: 011.05.0784
06.04.2020

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Volker Meier

Änderungsverzeichnis

Index	Datum	Änderungen	Erstellt	Geprüft	Freigabe
A	07.02.2020		vme		
B	13.03.2020	Hinweise auf Vorprüfungsbericht ARP eingebaut	vme		
C	06.04.2020	Entscheide Gemeinderat hinzugefügt	bsu		

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	4
2. Ablauf der Mitwirkung	4
3. Eingaben, Erläuterungen Planer und Entscheide Gemeinderat	4
4. Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren	16

1. Einleitung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren ist im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und der dazugehörigen Verordnung vom 27. Oktober 1998 (RBV) geregelt. Gemäss § 2 RBV sind die während der Mitwirkungsfrist eingegangenen Eingaben der Bevölkerung von der Gemeinde zu prüfen. Die Gemeinde hat dazu Stellung zu nehmen und die Ergebnisse in einem Mitwirkungsbericht zusammen zu fassen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich aufzulegen und die Bevölkerung über die Auflage zu informieren.

2. Ablauf der Mitwirkung

Mit der Überarbeitung des Zonenreglements Siedlung wurde im August 2020 begonnen. Nach der Detailplanungsarbeit (Erarbeitung Planungsentwurf) durch den Gemeinderat und parallel zur kantonalen Vorprüfung erfolgte die öffentliche Information und Mitwirkung.

22.01.2020	Informationsabend: Vorstellung Planungsentwurf und Erläuterungen durch den Gemeinderat und die Planer, Diskussion
06.01.2020 bis 31.01.2020	Vernehmlassungsfrist: Möglichkeit zur Einsichtnahme der Pläne und Reglemente inkl. Grundlagen (Naturinventar Siedlung, Gebäudeinventar, kant. Bauinventar, Planungsbericht) auf der Gemeindeverwaltung bzw. im Internet unter www.arboldwil.ch Während dieser Zeit konnten interessierte Personen und Verbände ihre Anliegen schriftlich an den Gemeinderat richten.

Während der Vernehmlassungsfrist sind insgesamt 2 Eingaben zu 28 Punkten eingegangen. Diese wurden anschliessend vom Gemeinderat gesichtet und geprüft. Die Details zu den Eingaben sind Kap. 3 zu entnehmen.

3. Eingaben, Erläuterungen Planer und Entscheide Gemeinderat

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 24.03.2020 mit den Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren befasst und die im Folgenden einzeln aufgeführten Beschlüsse gefasst.

Eingabe Nr. 1.1 (Antrag 1)

Eingabe/Antrag:	Der Gemeinderat orientiert zuerst, wie und wo er allfällige Rückzonen gemäss RPG vornehmen wird und erstellt danach einen neuen Zonenplan Siedlung.
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Auslöser der vorliegenden Mutation war die Absicht des Gemeinderats, dass zukünftig Flachdächer in Arboldswil zulässig sein sollen. Nach meiner Ansicht trifft die Einschätzung der Eingeber, dass sich mit der Revision das Gesamtbild der Gemeinde massiv ändern wird, nicht zu. Ein Verschieben des Verfahrens um einige Jahre ist aus meiner Sicht nicht zielführend. Sofern der Gemeinderat die Ansicht teilt, dass die Liberalisierungen am einen oder anderen Ort zu weit gehen, können einzelne Elemente der Mutation im laufenden Verfahren rückgängig gemacht werden.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.2 (Antrag 2)

Eingabe/Antrag:	Einsetzen einer Kommission «Überarbeitung Zonenplan Siedlung», die das Projekt inhaltlich überarbeitet und eine zweite Informationsveranstaltung organisiert
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Gesamtrevisionen werden in der Regel durch eine eigens eingesetzte Kommission erarbeitet und bis zur Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung begleitet. Für einzelne kleinere Änderungen am Zonenreglement werden in der Regel keine Kommissionen eingesetzt. Persönlich erachte ich die Gründung einer Kommission für die laufende Mutation als eine übertriebene Massnahme, durch die sich das Verfahren aufbläht und verteuert. Auf der anderen Seite könnte sie dazu beitragen, dass die Planung sich auf einen breiteren Konsens abstützt.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.3 (Antrag 3)

Eingabe/Antrag:	Es ist zu erläutern, was mit den «Extremen Auswüchsen» für tiefere Abgrabungen gemeint ist.
-----------------	---

<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Aus Arboldswil ist mir kein entsprechender Fall von extremen Auswüchsen bekannt. Die Formulierung, dass Abgrabungen über 2m Tiefe nur für Garagen und Eingänge zulässig sind, birgt aber die Gefahr, ausgenutzt zu werden.</p> <p>Zum einen ist keine Maximaltiefe vorgegeben. Dies kann theoretisch Abgrabungstiefen von über 3.0 bei Einfahrten und Eingängen zur Folge haben, die nach heutigem Reglement zulässig wären. Wenn für Eingänge keine Maximalbreite angegeben wird, können zum anderen im Sockelgeschoss theoretisch zahlreiche Türen (statt Fenstern) zur Belichtung eingebaut werden. Sie gelten als Eingang, so dass eine Abgrabung ohne Einschränkungen möglich ist.</p> <p>Es geht nicht um bereits erfolgte «Verstösse», sondern darum, dass eine zu ungenaue Definition im Zonenreglement dazu führen kann, dass problematische und störende Abgrabungen bewilligt werden müssen.</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird nicht stattgegeben</p>

Eingabe Nr. 1.4 (Antrag 4)

<p>Eingabe/Antrag:</p>	<p>Die Richtgrösse Vollgeschosszahl soll nicht verändert werden</p>
<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Die Richtgrösse Vollgeschosszahl hat bereits heute de facto keine massgebende Funktion mehr. <u>Seit der letzten Ortsplanungsrevision vor fast 20 Jahren ist die Geschosszahl in Arboldswil nicht mehr vorgegeben.</u> Seit diesem Zeitpunkt ist auch das Sockelgeschoss in den Zonenvorschriften nicht mehr existent. Wenn die Auswirkungen auf das Ortsbild so prekär wären, wie von den Eingebnern befürchtet wird, dann müsste sich dies bereits negativ auf das Ortsbild ausgewirkt haben.</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird nicht stattgegeben</p>

Eingabe Nr. 1.5 (Antrag 5)

<p>Eingabe/Antrag:</p>	<p>Die Bebauungsziffer soll nicht verändert werden</p>
------------------------	--

<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Aus meiner Sicht wird sich eine um zwei 2% erweiterte Bebauungsziffer im Ortsbild nicht bemerkbar machen. In der Vergangenheit hat eine Erhöhung (in ländlichen Gemeinden) zumeist keine Folgen gehabt. Wenn überhaupt, wurden Einfamilienhäuser erweitert, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten entstanden sind.</p> <p>In stadtnahen Ortschaften mit sehr hohen Baulandpreisen sind Projekte, die die Vorgaben des Zonenreglements maximal ausnützen, häufiger anzutreffen. Hier macht sich eine höhere Bebauungsziffer vor allem bei den eingereichten Neubauprojekten bemerkbar. Ob eine entsprechende Entwicklung in Arboldswil zu erwarten ist, bezweifle ich. Investoren mit einem Interesse am maximalen Ertrag (Pensionskassen, etc.) haben sich in der Vergangenheit in der Regel auf grössere Talgemeinden fokussiert.</p> <p>In ländlichen Gemeinden kann eine etwas höhere Bebauungsziffer allerdings dazu führen, dass grössere unbebaute Grundstücke geteilt werden und Doppelhaushälften statt freistehenden Einfamilienhäusern entstehen. Dies ist aus meiner Sicht im Interesse einer behutsamen Nachverdichtung durchaus wünschenswert.</p> <p>Das ARP verweist im Vorprüfungsbericht darauf, dass Innenentwicklung nicht über die allgemeine Erhöhung der Nutzungsziffern, sondern gezielt erfolgen soll. Eine Erhöhung der Bebauungsziffer sei aber möglich, wenn die Gemeinde im Planungsbericht aufzeigt, dass die Erhöhung nicht die Wohn- und Siedlungsqualität beeinträchtigt.</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird stattgegeben</p>

Eingabe Nr. 1.6 (Antrag 6)

<p>Eingabe/Antrag:</p>	<p>Dachform für Hauptbauten soll nicht verändert werden</p>
<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Flachdach-Häuser sind heute sehr stark nachgefragt. Wenn diese in einer Gemeinde nicht zulässig sind, wird ein Teil der potentiellen Bauherren abgeschreckt. Aus diesem Grund möchte der Gemeinderat weitere Dachformen ermöglichen.</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird nicht stattgegeben</p>

Eingabe Nr. 1.7 (Antrag 7)

<p>Eingabe/Antrag:</p>	<p>Min. Dachneigung soll nicht verändert werden</p>
<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Diese Bestimmung hängt unmittelbar mit der vorherigen Bestimmung zusammen. Es hat bereits Gemeinden gegeben, die entweder Flachdächer oder eine Neigung von mindestens 20° vorgeschrieben hatten. Diese Vorgaben wurden nach einigen Jahren aber wieder rückgängig gemacht.</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird nicht stattgegeben</p>

Eingabe Nr. 1.8 (Antrag 8)

Eingabe/Antrag:	Zulässige Dachform (Wohnzonen) und min. Dachneigung (Kernzone) für Nebenbauten sollen unverändert bleiben.
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Mit der Liberalisierung der Dachvorschriften für Hauptbauten könnte der Art. 40 eigentlich wie gehabt beibehalten werden. Mit der neuen Regelung wären Spezialdachformen (z. B. Tonnendach) auf allen Nebenbauten zulässig. Bei der bisherigen Regelung nur bei eingeschossigen Nebenbauten, deren Fläche weniger als 10% der massgebenden Parzellenfläche ausmacht. Geringere Dachneigungen für Nebenbauten in der Kernzone sind zwischenzeitlich weit verbreitet. Mir ist kein «schädliche» Wirkung bekannt.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.9 (Antrag 9)

Eingabe/Antrag:	Keine Sonderregelung für Pultdachhäuser
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Sofern Pultdachhäuser grundsätzlich zugelassen werden, sollte es eine vom Standard abweichende Definition der Profilverordnungen geben. Falls man hierauf verzichtet, sind Pultdachhäuser allen anderen Gebäudetypen gegenüber hinsichtlich Ausnutzungsmöglichkeit erheblich benachteiligt.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.10 (Antrag 12)

Eingabe/Antrag:	Abgrabungen sollen weiterhin auf 1/3 beschränkt bleiben
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Mir wurde mitgeteilt, dass in der Vergangenheit viele Projekte aufgrund der Überschreitung der Abgrabungsvorschriften im Nachhinein abgeändert werden mussten, um bewilligungsfähig zu sein. Vereinzelt wurden dann in den bereinigten Unterlagen Beton-Pflanzkörbe o. ä. an den Gebäuden vorgesehen. Dies stellt eine schlechte Lösung zur Umgehung der Abgrabungsvorschriften dar, die vom Bauinspektorat aber akzeptiert wird. Erweiterte Abgrabungsmöglichkeiten können dazu beitragen, dass Kellerräume in bestehenden Gebäuden besser belichtet und zu Wohnzwecken genutzt werden können. Wenn auf diesem Wege Einliegerwohnungen geschaffen werden, dient dies der Innentwicklung.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.11 (Antrag 13)

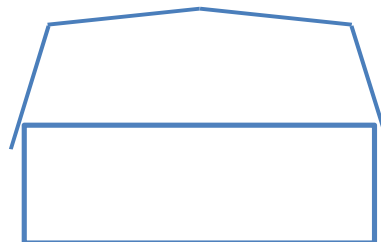
Eingabe/Antrag:	Keine Änderung der Abgrabungsvorschriften für Eingänge / Garagen
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Wie bereits erläutert, ist die bisherige Vorschriften zu vage. Es wird weder eine max. Abgrabungslänge noch -tiefe festgelegt. Die Gemeinde und die Bewilligungsbehörde wünschen sich jedoch klare Vorgaben, die möglichst keinen Spielraum für Interpretationen lassen. Daher werden im Abs. 2 Maximalmasse eingeführt.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.12 (Antrag 14)

Eingabe/Antrag:	Verzicht auf Änderungen am Artikel 16
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Dieser Artikel muss angepasst werden, wenn die Gemeinde zusätzliche Dachformen ermöglichen möchte. Die Vorteile zusätzlicher Dachformen wurden im Kommentar zu Eingabe 1.6 bereits erläutert.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.13 (Antrag 15)

Eingabe/Antrag:	Die kreuzgiebelartige Dachform ist zu verbieten
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>Der Kreuzgiebel stellt die maximal mögliche Ausnützung der Gebäudeprofilvorschriften dar. Es trifft zu, dass gerade Gebäude mit Kreuzgiebel in vielen Fällen als problematisch erachtet werden. Die Vorschriften zur Fassadenhöhe können bei dieser Dachform ausgehebelt werden. <u>Ich stimme den Eingebnern zu, dass diese Dachform nicht mehr zulässig sein sollte.</u> Für Satteldächer mit Widerkehr könnte zudem festgelegt werden, dass der Widerkehrfirst mindestens einen Meter unter dem First des Hauptdaches liegen muss.</p> <p>Ergänzend zu dem Antrag sollte in Artikel 16 eine maximale Dachneigung oder eine maximale Differenz zwischen der höchsten und der geringsten Dachneigung festgelegt werden. Ohne diesen Zusatz könnten die zulässigen Gebäudeprofile durch die Planung mit Mansarddächern ausgehebelt werden.</p> <p>Ein Beispiel:</p>



Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird stattgegeben Ein Widerkehrfirst muss mind. 0.5m unter Hauptdachfirst liegen
------------------------	--

Eingabe Nr. 1.14 (Antrag 16)

Eingabe/Antrag:	Keine Erhöhung der zulässigen Aufschüttungen
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Ist bislang nicht beabsichtigt
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird stattgegeben

Eingabe Nr. 1.15 (Antrag 17)

Eingabe/Antrag:	Keine Streichung des Art. 34 Abs. 1
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Der Absatz bezieht sich auf zwei nicht mehr aktuelle und auch vom kantonalen Ortsbildschutz nicht mehr verwendete Wegleitungen. Er wird also bereits heute nicht mehr angewendet.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.16 (Antrag 18)

Eingabe/Antrag:	Keine Änderungen im Art. 34 Abs. 3
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>In zahlreichen ländlichen Gemeinden, so auch in Arboldswil, stehen viele Bauten im Ortskern leer oder werden nur schwach genutzt. Die Umbauten sind in der Regel sehr teuer und mit zahlreichen Auflagen behaftet. Dies kann zu einem Investitionsstau und im schlimmsten Fall zu einem schleichenden Zerfall der Gebäude führen. Mit den geänderten Vorschriften können Umbauten zu Wohnzwecken leichter realisiert werden. Vor allem die Belichtungsmöglichkeit der Dachgeschosse kann von Fall zu Fall massgebend sein, ob eine Investition vorgenommen wird oder ausbleibt.</p> <p>Daher sollten die vom Kanton (Ortsbildschutz) akzeptierten Vereinfachungen nach meinem Dafürhalten vollumfänglich in die Mutation eingebaut werden.</p> <p>Das ARP empfiehlt im Vorprüfungsbericht allerdings, dass zur Überdeckung von Dacheinschnitten keine Giebeldächer errichtet werden sollen. Im Interesse des Ortsbildschutzes erscheint dieser Änderungsvorschlag angemessen.</p>
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben Bei Überdeckung von Dacheinschnitten werden keine Giebeldächer erlaubt.

Eingabe Nr. 1.17 (Antrag 19)

Eingabe/Antrag:	Verzicht auf Zulässigkeit von Attikageschossen
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>Wenn gar keine Attikageschosse zulässig sind, werden Bauherren, die ein Flachdach wünschen, benachteiligt. Die sonst in Dachgeschossen / Attikageschossen möglichen Nutzungen müssen dann in den Vollgeschossen realisiert werden, welche insgesamt mehr Fläche beanspruchen. Der Flächenverbrauch pro Wohneinheit nimmt zu, Bebauungsdichte ab.</p> <p>Sofern auf Attikageschosse verzichtet werden soll, könnte eine leicht erhöhte Bebauungsziffer für Flachdachhäuser in Erwägung gezogen werden. Bei einer verbindlichen Flachdachbegrünung wäre dies sogar ökologisch sinnvoll. Ob es allerdings genehmigungsfähig wäre, müsste zuvor abgeklärt werden.</p> <p>Ein heute bereits zulässiges Gebäude mit Kreuzgiebel kann im Vergleich zu einem Flachdachhaus mit Attikageschoss viel massiver in Erscheinung treten. Die Sorge vor «Verunstaltungen» ist nachvollziehbar, sie wären in Arboldswil aber bereits heute bewilligungsfähig. Negative Auswüchse konzentrieren sich bislang glücklicherweise eher auf stadtnahe Talgemeinden.</p>
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.18 (Antrag 20)

Eingabe/Antrag:	Sofern die Gemeinde nicht auf Flachdachhäuser mit Attikageschoss verzichten will, ist eine alternative Lösung aufzuzeigen
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>Die von den Eingebnern angedachte Lösung ist in einzelnen Gemeinden bereits etabliert. Sie sieht vor, dass Attikageschosse zulässig sind, sofern sie in das Profil eines zulässigen Dachgeschosses passen. Auf den ersten Blick leuchtet diese Vorschrift ein. In der praktischen Umsetzung erweist sie sich aber als deutlich komplizierter. Berücksichtigt man zudem, dass bei Satteldächern ein Widerkehr zulässig ist, könnte auch ein Attikageschoss an drei Seiten zumindest teilweise fassadenbündig realisiert werden. Die vorgeschlagene Lösung ist diesbezüglich deutlich einfach anwendbar und transparenter.</p>
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird stattgegeben

Eingabe Nr. 1.19 (Antrag 21)

Eingabe/Antrag:	Verbot von schrägen Solaranlagen auf Attikageschossen
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>Nach §104b RBG sind Solaranlagen in Bauzonen grundsätzlich bauwilligungsfrei. Sie können ohne Baugesuch nachträglich installiert werden. Ein entsprechendes Verbot könnte meines Erachtens vom Regierungsrat nicht genehmigt werden.</p>

Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben
------------------------	---

Eingabe Nr. 1.20 (Antrag 22)

Eingabe/Antrag:	Keine Veränderung der Schutzvorschriften für archäologische Schutz-zonen
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Die bisherige Formulierung führt dazu, dass bislang landwirtschaftlich oder als Garten genutzte Parzelle in der Bauzone nicht anders genutzt werden darf. Diese Bestimmung wurde vom Regierungsrat im Zuge der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Reigoldswil nicht genehmigt, nachdem betroffene Grundeigentümer Einsprache erhoben hatten. Der erste Satz ist daher in jedem Fall anzupassen, weil die Bestimmungen andernfalls einem Aushub- resp. Bauverbot gleichzusetzen sind. Der zweite Satz ist sehr scharf formuliert. Die Kantonsarchäologie ist in die Planung einzubeziehen, aber keine Bewilligungsbehörde. Das ARP unterstützt die neu gewählte Formulierung. Es weist aber darauf hin, dass ausnahmslos alle Bodeneingriffe zu bewilligen sind.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.21 (Anträge 23 bis 26)

Eingabe/Antrag:	Anpassung der Grafiken an die geänderten Vorschriften
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Die Anpassung der Skizzen an die ggf. geänderten Vorschriften versteht sich von selbst.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird stattgegeben

Eingabe Nr. 1.22 (Antrag 27)

Eingabe/Antrag:	Quartierplanpflicht für Überbauungen ab 2500m ²
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Der Planungsbericht wird in der Eingabe falsch zitiert. Nicht Quartierpläne sind kontraproduktiv und stehen der Baulandmobilisierung entgegen. Eine grundsätzliche Quartierplanpflicht hingegen schon, weil diese ein zusätzliches Verfahren vorschreibt und Bauen verzögert und verteuert. Der Vorschlag, eine Quartierplanpflicht für Grossprojekte einzuführen, erscheint hingegen sinnvoll. De facto kann eine entsprechende Regelung allerdings leicht umgangen werden, indem ein Bauvorhaben in mehrere Etappen oder mehrere Gesuche aufgeteilt wird. Der Vergleich mit Muttenz hinkt ein wenig. Die Gemeinde Muttenz ist allein schon aufgrund der Lage und des Bodenwerts mit ganz anderen Investorenstrukturen konfrontiert.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 1.23 (Antrag 28)

Eingabe/Antrag:	Visualisierung der Maximalausnützung einer beispielhaften Parzelle
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>Eine Visualisierung kann die Bebauungsmöglichkeiten immer nur annäherungsweise wiedergeben. Sie ist sinnvoll, die Aussagekraft darf aber nicht überschätzt werden.</p> <p>Die Kreativität einzelner Architekten und Bauherren, deren Bauprojekte primär das Ziel der maximalen Ausnützung verfolgen, ist beinahe unerschöpflich. Strenge Zonenvorschriften können meines Erachtens keine schlechte Architektur verhindern.</p> <p>Mit den drei Erdhäusern sind in der Vergangenheit in Arboldswil Bauten entstanden, die ohne jeden Bezug zum Ort sind und mit einem komplett nicht der Norm entsprechenden Gebäudeprofil aufwarten. Sie wurden in den ersten Jahren vermutlich von vielen Einwohnern als Störung wahrgenommen, sind inzwischen aus dem Ortsbild aber kaum noch wegzudenken.</p> <p>Wenn weitere Bauten wie das von den Eingebnern erwähnte Mehrfamilienhaus an der Bubendörferstrasse entstehen, werden auch diese für heutige Verhältnisse grossen Bauvolumina sich nach und nach im Ortsbild etablieren und dereinst als normale, etwas dichtere Bauform wahrgenommen.</p>
Entscheid Gemeinderat:	<p>Dem Antrag wird stattgegeben</p> <p>Visualisierung Flachdach zu Giebeldach soll an der nächsten OV präsentiert werden.</p>

Eingabe Nr. 2.1

Eingabe/Antrag:	Aufschüttungen sollten bis auf eine Höhe von 2.5 m zulässig sein
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	<p>Es trifft zu, dass in der Vergangenheit einzelne Projekte aufgrund der Vorschriften für Geländeänderungen abgeändert werden mussten oder nur über einen Ausnahmeantrag bewilligt werden konnten. Dabei stellt sich jeweils die Frage, warum diese Vorgabe in den Gesuchen nicht eingehalten wurde.</p> <p>Dies kann in einigen Fällen damit zusammenhängen, dass eine adäquate Bebauung ohne diese Ausnahme technisch gar nicht realisiert werden könnte.</p> <p>Auf der anderen Seite ist es aber auch denkbar, dass die jeweiligen Architekten darauf gehofft haben, dass die kleine Abweichung von den Regeln - z. B. im Interesse einer ebenen Rasenfläche oder eines grösseren Aussensitzplatzes - nicht zu einer Rückweisung des Gesuchs führen wird.</p> <p>Aus meiner Sicht führen hohe Stützmauern nur in den seltensten Fällen zu einer Aufwertung der Umgebungsgestaltung. Von daher würde ich die Vorschrift beibehalten, auch wenn die Umgebungsgestaltung in Hanglagen hierdurch erschwert wird.</p>

Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben
------------------------	---

Eingabe Nr. 2.2

Eingabe/Antrag:	Die Kombination von Dachfenstern und Dachaufbauten in der Kernzone sollte möglich sein.
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Im Interesse der Belichtungsmöglichkeiten sollte dieser Antrag unterstützt werden. Man sollte allerdings ergänzen, dass die Kombination von Aufbauten und Fenstern nicht auf einer Ebene stattfinden darf.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird stattgegeben

Eingabe Nr. 2.3

Eingabe/Antrag:	Dachfenster und Dacheinschnitte möglichst grösser als 0.3 und 3.6 m ² bei der Denkmalpflege aushandeln.
Erläuterungen und Stellungnahme Planer:	Aus Sicht der Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss ist dieser Antrag nachvollziehbar. Auf der anderen Seite sollte der Charakter der Dachlandschaft im Ortskern nicht durch zu liberale Vorschriften verändert werden. Es kommt hinzu, dass die Denkmalpflege unter Garantie keine weiteren Ausnahmen zulässt. Sie würden damit ein Präjudiz für grosszügigere Dachausbauten in anderen Gemeinden schaffen.
Entscheid Gemeinderat:	Dem Antrag wird nicht stattgegeben

Eingabe Nr. 2.4

Eingabe/Antrag:	Die Attikageschosse sollten gegenüber vom Steildach nicht bevorzugt werden
-----------------	--

<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde dieser Vorschlag bereits eingebracht. Demnach sollen die Vorschriften für ein Attikageschoss so formuliert werden, dass dieses in das Gebäudeprofil eines zulässigen Gebäudes mit Schrägdach passen muss. Auf den ersten Blick erscheint diese Lösung gegenüber der in den Entwürfen vorgesehenen Lösung gerechter. Der Eingebener führt in seinem Antrag aber explizit auf, dass dabei auch Kreuzgiebeldächer oder Satteldächer mit Widerkehr als zulässiges Gebäudeprofil zu berücksichtigen seien.</p> <p>Dies hätte zur Folge, dass die Fassade des Attikageschosses theoretisch an allen Seiten, zumindest teilweise, mit der Fassade abschliessen könnte. In der Umsetzung ist die vorgeschlagene Regelung zudem deutlich komplizierter, da im Baugesuch mit Attikageschoss das theoretisch mögliche Gebäudeprofil eines Schrägdachhauses dargestellt und hinsichtlich seiner Zulässigkeit überprüft werden müsste.</p> <p>Aus meiner Sicht ist die in den Entwürfen enthaltene Regelung gerechter. Wenn in jedem Fall verhindert werden soll, dass ein Attikageschoss «in der Gebäude-Ecke» gebaut werden darf, könnte die Vorgabe so angepasst werden, dass das Attikageschoss an mindestens 3 Gebäudeseiten um mindestens 2m zurückweichen muss (Anstatt 3m an 2 Seiten).</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird nicht stattgegeben Attikageschosse müssen an mindestens 3 Gebäudeseiten um mindestens 2m zurückweichen.</p>

Eingabe Nr. 2.5

<p>Eingabe/Antrag:</p>	<p>Der Mindestabstand von den Fassadenenden von 1.5m und Gräten und Kehlen von 1.0m sollte bei den Dachaufbauten für Gräte und Kehle auf 0.5 m reduziert werden.</p>
<p>Erläuterungen und Stellungnahme Planer:</p>	<p>Bei dieser Frage muss zwischen dem individuellen Gestaltungswillen (des Bauherrn/Architekten) und dem Erscheinungsbild eines Dorfes bzw. der einzelnen Gebäude abgewogen werden. Technisch sind die im Entwurf festgehaltenen Abstandsvorschriften problemlos anwendbar. Gestalterisch spricht einiges dafür, den Abstand nicht auf 0.5 m zu reduzieren. Die für Arboldswil vorgesehenen Abstandsvorschriften entsprechen dem Standard.</p> <p>Bevor man die Abstände reduziert, sollten einige realisierte Projekte mit geringeren Abständen zu Fassadenenden, Gräten und Kehlen in Augenschein genommen werden.</p>
<p>Entscheid Gemeinderat:</p>	<p>Dem Antrag wird stattgegeben</p>

4. Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren

Art. 2: Bebauungsziffer bleibt bei 28%

Art. 16: Kreuzgiebelartige Dachformen werden gestrichen. Ein Zusatz zum Widerkehrfirst wird ergänzt.

Art. 34: Giebeldächer werden gestrichen und durch «flach geneigte Dächer» ersetzt.

Art. 40: Anordnung des Attikageschosses angepasst

Art. 41: Abstand von Gräten und Kehlen angepasst (inklusive Beilage)

Anpassung der Skizzen in der Beilage

- Unzulässigkeit Kreuzgiebel sowie Wiederkehr mit gleicher Firsthöhe wie Hauptfirst
- Korrektur Skizze zu Artikel 16 (Berücksichtigung Firstabstand)
- Grafik zu Art. 40 an überarbeitete Vorschrift zu Attikageschossen angepasst