

Umsetzung des Berichtes der Vorprüfung vom 06.09.2017 (Besprechung ARE)

Beilage zum Planungsbericht Kap. 10 / Verfahren

Stand 17.04.2018

Hinweis

Massnahmen

Amt für Denkmalpflege

Kantonaler Richtplan Wertvolles Ortsbildschutzgebiet	Gemäss kant. Richtplan besteht in Göttingen kein wertvolles Ortsbildschutzgebiet. Keine Anpassungen Kap. 2.1.3 erforderlich.
Gemäss den entsprechenden Planungsgrundsätzen ist das Ortsbild „in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, pflegen und zu gestalten. Ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen. Dieser Umstand ist im PB und in den SBV angemessen zu erwähnen.	Umsetzung der ortsbaulichen Studie, wobei im Grundsatz die Regelbauweise anzuwenden ist. In definierten Baubereichen werden erhöhte Anforderungen in Bezug auf Gestaltung, Planung, und dem Umgang mit dem Ortseingang gefordert. Siehe Erläuterungen im Planungsbericht Kap. 4.1 / 4.7.1.
Gesamtform erhaltenswert existiert nicht mehr, neu bemerkenswert.	Der Planungsbericht, der Plan sowie die Formulierungen in den Sonderbauvorschriften wurden entsprechend angepasst Kap. 3.5.

Amt für Umwelt

Entwässerungskonzept im Mischsystem, Entscheid Nr. 13/17 vom 17.03.2017	Der Entscheid Nr. 13/17 ist vollumfänglich in die Planung eingeflossen Kap. 4.4.1.
---	--

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Emission Hühnerstall: Überprüfen mit Rechtsdienst des Baudepartements (Vereinbarung nichtig).	Mit dem Grundeigentümer und dem AfU (Luftreinhaltung) wurde die Sachlage erörtert und die nachfolgende Regelung getroffen. Die Abluft wird pro Stall zusammengefasst und über ein hohes Abluftrohr ausgestossen. Baubewilligungen für Wohnbauten werden erst erteilt, sobald die Anlagen installiert und abgenommen worden sind Art. 14.
---	--

Departement Bau und Umwelt - Vorbemerkung

Landumlegung: Sofern vertraglich geregelt, ist eine Landumlegung nicht erforderlich, andernfalls Landumlegung von Amtes wegen anordnen/einleiten um die Umsetzung der Erschliessung zu sichern. Verfahren von §53ff PBG ist zwingend zu beachten.	Die Gemeinde und wir finden es geeignet, die Landarrondierung respektive den Landerwerb mit Landumlegungsplänen zu organisieren. Es handelt sich nicht um eine öffentlich-rechtliche Umlegung, die Landumlegungspläne haben im Rahmen des Gestaltungsplans informativen Charakter. Die grundbuchlichen Verträge sind jedoch gestützt auf die Flächenermittlungen aus der Landumlegung.
Keine Ausnahmen zu Gunsten des alten Rechts: An- und Kleinbauten, Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Gesamthöhen, Fassadenhöhen	Die Planungsinstrumente wurden auf diese Begriffe hin überprüft und entsprechend angepasst.
Art. 12 Abs. 6 unzulässig	Gestrichen, respektive Umformulierung in Art. 1
Art. 5 Abs. 3 obsolet	Gestrichen
Art. 9 Abs. 1 unzulässig	Gestrichen
Art. 10 Abs. 1	Gestrichen
Art. 11 Abs. 1 (Zonenzweck kann mit GP nicht angetastet oder geändert werden)	Gestrichen
Ziffer 4.1 Planungsbericht: Verzicht auf verdichtete Bauweise in Form von REFH überprüfen.	Die bestehende Wohnzone W2 soll im Bereich des Siedlungsrandes als Ein- oder Doppeleinfamilienhausgebiet in Erscheinung treten. Entgegen den Bestimmungen der Regelbauweise, scheint es aufgrund der Bautiefen der einzelnen Parzellen (30 m) angemessen, die Bestimmung von Art. 6 Abs. 3 des BauR von maximal 3 Wohneinheiten anzupassen Kap. 4.7.3, Art. 10.
Begriffe nach neuem Recht überprüfen: (fehlende raumplanerische Prüfung, da nur alle Stellungnahmen der Amtsstellen zusammengetragen wurden).	In Absprache mit der Gemeinde und Rücksprache mit dem ARE ist eine zweite Vorprüfung nicht notwendig.

Departement Bau und Umwelt - Zonenplanänderung

Ob die Zonenplanänderung sinnvoll und sachgerecht ist, ist im Rahmen der raumplanerischen Prüfung zu beantworten.	Nach Abwägung aller Argumente und in Absprache mit der Gemeinde wird auf eine Zonenplanänderung verzichtet.
Zonengrenze durch bestehende Baute, Deckblatt PB GP und Zonenplanänderung, Plan Zonenplanänderung, auch überlagernde Zone bei den Parzellen Nr. 182, 183, 184 einzeichnen (bei GP Pflicht).	Auf die Zonenplanänderung wird verzichtet.

Departement Bau und Umwelt – GP Plan - SBV

Im GP ist die Bezeichnung Dorfzone D, W2, WG2 unter orientierender Inhalt aufzuführen.	Plan angepasst
Art. 3: ZP – ES Beiträge, Kostenverteiler, Rückerstattung, Landumlegung, Erschliessungsplanung, das Lärmgutachten sowie div. Verträge sind nicht Bestandteile des GP und können nicht unter Bestandteile des GP Art. 3 Abs. 1 aufgeführt werden.	Der Art. 3 wurde ersatzlos gestrichen. Alle Dokumente werden jedoch im Inhaltsverzeichnis aufgelistet und sind Bestandteile der Dokumentenmappe.
Art. 4 und 7: Provisorischer Wendepplatz in Etappe 1 ist verbindlich zu regeln, entsprechend im verbindlichem Inhalt aufzuführen.	Die Wendepplätze sind neu verbindlich im Plan und in Art. 4, Abs. 6 der SBV festgelegt. In Absprache mit der Gemeinde werden betreffend Ausgestaltung des provisorischen Wendepplatzes keine weitergehenden Auflagen gemacht.
Art. 4 und 7: Erschliessungsanlagen auf Parzelle Nr. 183 mit vorliegenden Verträgen nicht gesichert (Legehennenstall auf Anlage).	Die Gemeinde hat die Verträge entsprechend erweitert, dass die Erstellung der Erschliessungsanlage gewährleistet ist.
Art. 4 Abs. 2: Farbliche Kennzeichnung Geh- und Radweg, --- Ausbau ausserhalb GP Perimeter (somit rechtlich nicht gesichert).	Die farbliche Kennzeichnung respektive die Befahrbarkeit wird über eine Notzufahrt gesichert. Der Ausbau des Geh- und Radwegs ist ausserhalb gesichert, da bereits jetzt schon ein Wegrecht existiert.
Art. 8: Ist zu streichen (vgl. Ausführung unter I.2)	Art. 8 wurde entsprechend angepasst.
Art. 12. Abs. 2: Die Bezeichnung „unterirdische Bauten“ stimmt nicht mit IVHB überein und ist zu streichen.	Wurde überprüft und bereinigt.
Art. 14: Zum Lärm wurden keine wesentlichen Aussagen gemacht.	Es wurden einige marginale inhaltliche Anpassungen vorgenommen Kap. 4.7.10.

<p>Art. 16: Spielplatz ist geregelt in §86 Abs. 1 PBG und kann nicht auf das Baubewilligungsverfahren delegiert werden. Spielplatz ist gestützt auf § 24 Abs 1 Ziffer 6 PBG flächenmässig im GP auszuscheiden. (Standort und Dimension sind planerisch darzustellen). Die neu gestaltete Quartierstrasse kann nicht als Spielfläche angerechnet werden. Zudem wird die Lage als ungeeignet erachtet.</p>	<p>Die Spielplatzsituation ist mit der Gemeinde nochmals erörtert worden. Entsprechend ist die Lage, Abmessung und Ausgestaltung verbessert in den Gestaltungsplan eingeflossen, alles unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit und unter Berücksichtigung der Etappierung Kap. 4.7.7, Art. 16.</p>
--	--

Hochbauamt

<p>Erschliessung: Es wird als unbefriedigend erachtet, dass die bemerkenswerte raumbildende Scheune – Teil des Ensembles um das wertvolle Wohnhaus (Nr. 15) – zum Abbruch freigegeben werden soll.</p>	<p>Um vom neuen Quartier die Verbindung für den LV, aber auch den MIV in Richtung Dorf-Zentrum zu ermöglichen ist es, basierend auf der Erschliessungsstudie, die beste Variante.</p>
<p>Bebauung: Unter Berücksichtigung der prominenten Lage am Siedlungsrand respektive am Ortseingang sowie der teils wertvollen, teils bemerkenswerten Bauten entlang der Unterdorfstrasse gelten aus ortsbaulicher Sicht erhöhte Anforderungen an den GP.</p>	<p>Die Gemeinde hat sich entschieden eine Studie (übergeordnetes Bebauungskonzept) in Auftrag zu geben, die die Siedlungssituation analysiert und zu folgenden Punkten Vorschläge macht: Bewahrung Siedlungsstruktur in der Dorfzone, Baulücken schliessen, Vorschläge von Vorschriften zur Erreichung von architektonischer Qualität, Umsetzung von Baubereichen, Umgang mit «geschützten» Bauten, Definition von Freihaltebereichen, Vorschläge zur Durchgrünung, fachmännische Beurteilung von Bebauungsvorschlägen und Begleitung durch Fachleute, Pflicht für Studienauftrag. Die Resultate wurden in den Gestaltungsplan aufgenommen.</p>
<p>Bebauung: Verbot von REFH in W2.</p>	<p>Auf das Verbot von REFH in der W2 wird verzichtet Kap. 5.3.6, Art. 10.</p>
<p>Bebauung: EFH und DEFH sollen in der Wohn- und Gewerbezone keinen Platz haben.</p>	<p>Grundsätzlich ist dies gem. Regelbauweise nicht ausgeschlossen.</p>
<p>Freiraum: Übergeordnetes Konzept fehlt</p>	<p>Die Freiräume, Freihaltebereiche und Baumpflanzungen sind, basierend auf der ortsbaulichen Studie in den Gestaltungsplan eingebracht worden.</p>
<p>Zonenplanänderung: Durch die Hofgruppe (Haus Nr. 15), im kantonalen Hinweisinventar als bemerkenswert eingestuft, verläuft die geplante Zonengrenze mittendurch.</p>	<p>In Absprache mit der Gemeinde wird auf eine Zonenplanänderung verzichtet.</p>

<p>Gesamtbeurteilung: Vorschriften, die eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherstellen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Festlegungen - Detaillierte Gestaltungsvorschriften - Regelungsdichte je Zonenart 	<p>Die Empfehlungen aus der ortsbaulichen Studie zu diesen Themen wurden in den SBV übernommen.</p>
<p>Gesamtbeurteilung: Arbeitsmodell</p>	<p>Aufgrund keiner konkreten Bebauungsvorschlägen und darum unbestimmtem Erscheinungsbild, ist die Gemeinde nicht gewillt, ein Modell in Auftrag zu geben.</p>
<p>Gesamtbeurteilung: Zu vertiefende Punkte</p> <p>W2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaillierte Machbarkeitsstudien, Studienauftrag, Beurteilung durch ein Fachgremium zu knüpfen - Bau von 2-Fam Häuser nicht zu verbieten - Einheitliches Erscheinungsbild des Siedlungsrandes mindestens Ausrichtung und Dachform zu regeln - Regelungen betreffend Carports <p>WA2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bau von EFH und DEFH ausschliessen - Baubereiche festlegen - Dachform regeln <p>D</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markieren der wertvollen Bauten - Baubereiche Ersatzneubau ausweisen - Baubereiche für Neubauten ausweisen - Freiräume sichern (raumbildende Vorplätze / Gärten) 	<p>In SBV neu ausreichend sichergestellt: Kap. 4.7.3, Art. 10/11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja, aufgenommen. - Ja, aufgenommen - Ja, Dachform wo sinnvoll, auf Dachausrichtung wird verzichtet, da nicht sinnvoll - Nein, nicht aufgenommen, da Regelbauweise ausreicht - Grundsätzlich gilt in der WA2 die Regelbauweise - Mit dem definierten Baubereich wird Qualität sichergestellt <p>Kap. 4.7.3, 5.3.2, 5.3.3 Art. 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ja, aufgenommen - Ja, aufgenommen, wird mit den strassenbezogenen Freiflächen sichergestellt - In der Dorfzone werden keine Baubereiche definiert, mit Baulinien werden Standort und Ausrichtung von Neubauten vorgegeben. - Freiräume werden durch strassenbezogene Freiflächen und siedlungsbezogene Freiräume gesichert
<p>Gesamtbeurteilung: Überprüfung Stichstrasse mit Verschiebung nach Norden oder als reine Fussgänger Verbindung.</p>	<p>Das Erschliessungskonzept wurde mit der Gemeinde nochmals erörtert. Bei einer Verschiebung nach Norden, müsste der Vorgarten aufgegeben werden und auch der Eigentümer der Parzelle Nr. 179 ist nicht bereit, das Land dazu abzugeben. Eine Führung als reine Fussgänger Verbindung ist keine Alternative.</p>

<p>Gesamtbeurteilung: Zonenplanänderung dazu nutzen, dass Hofgruppe der D zugewiesen wird, mit dem Ziel das Ensemble bei einer Erneuerung als Ganzes zu betrachten und mit allfälligen Ersatzneubauten wieder eine ähnliche Siedlungsqualität zu erreichen.</p>	<p>Auf die Zonenplanänderung kann und wird verzichtet. Mit der Einführung des Baubereich B und deren Vorschriften kann eine Ensemblebildung gewährleistet werden.</p>
---	---

Kantonales Tiefbauamt

<p>Südliche Zufahrt von Parz. 184 in die Unterdorfstrasse ist im GP zu löschen, da bestehende Zufahrt mit Bestandesgarantie, solange das Gebäude Assek. Nr. 115 nicht verändert wird. Bei Veränderung ist ausschliesslich über die Zufahrt an der westlichen Parzellenecke ein- und auszufahren.</p>	<p>Der Zufahrtspfeil wurde wie empfohlen gestrichen.</p>
<p>LSV wegen den ausgewiesenen Grenzwertüberschreitungen müssen weitere Massnahmen geprüft und im Gestaltungsplan fixiert werden, um die gesetzlichen Grenzwerte einhalten zu können. Mit der Baueingabe ist im Baugesuchsverfahren ein Lärmgutachten und ein Schallschutznachweis nach SIA 181 zu erstellen und einzureichen.</p>	<p>Das eingereicht Lärmschutzgutachten wurde überprüft und verbessert. Der Schallschutznachweis nach SIA 181 ist erst mit dem Baugesuch einzureichen Kap. 4.7.10.</p>

Abteilung Natur und Landschaft

<p>Im Bereich des Wendepplatzes soll ein markanter einheimischer Baum mit Sitzbank Aufenthaltsqualität schaffen. Um dessen Umsetzung sicher zu stellen, sollte der Baum verbindlich im Gestaltungsplan eingezeichnet werden.</p>	<p>Der Situationsplan und die SBV sind dahingehend ergänzt worden Kap. 4.7.7.</p>
<p>Für die Aufwertung des Siedlungsraums sind weitere Bäume verbindlich entlang der Gemeindestrasse und insbesondere im Bereich der WG2 im GP festgelegt werden.</p>	<p>Der Situationsplan und die SBV sind dahingehend ergänzt worden Art. 4.</p>
<p>Zur Förderung der Biodiversität und unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.</p>	<p>Der Situationsplan und die SBV sind dahingehend ergänzt worden Art. 4.</p>
<p>Festlegen in Art. 12 SBV, dass bei der Ausgestaltung der Fassaden der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten ist.</p>	<p>Die SBV (Art. 8 Abs. 1) sind dahingehend ergänzt worden.</p>

Amt für Umwelt

<p>Luftreinhaltung: Der Betrieb Rüegg hält die Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen nicht ein. Die Hüllkurve überschneidet sich mit der Parzelle Nr. 183, so dass der Betrieb Rüegg in die Beurteilung einbezogen werden muss.</p>	<p>Mit dem Amt für Umwelt / Luftreinhaltung wurden umfangreiche Abklärungen besprochen und Lösungsvarianten erörtert. Dieser hatte einen u.E. genehmigungsfähigen Ansatz zur Folge, der in die SBV aufgenommen worden ist Kap. 3.8, Art. 14.</p>
<p>Luftreinhaltung: Die für eine Neuerstellung der Anlagen erforderlichen Mindestabstände sind nicht eingehalten.</p>	<p>Mit dem Amt für Umwelt / Luftreinhaltung wurden umfangreiche Abklärungen besprochen und Lösungsvarianten erörtert. Dieser hatte einen u.E. genehmigungsfähigen Ansatz zur Folge, der in die SBV aufgenommen worden ist Art. 14.</p>

Kreuzlingen, 17.04.2018

IPG Keller AG/Ni/Ki