KRAUCH THAL



ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZIHLACHER

ERLÄUTERUNGSBERICHT

WEITERE UNTERLAGEN:

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT ZPP 4 «ZIHLACHER»

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Krauchthal
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	08.05.2024	Erläuterungsbericht

Änderung ZPP 4 und UeO «Zihlacher »

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Zielsetzung 1
2 Vorgehen 1
3 Änderung Baureglement 2
3.1 Mass der Nutzung 2
3.2 Gestaltungsgrundsätze 2
4 Aufhebung rechtsgültige UeO «Zihlacher» 3
5 Neue UeO «Zihlacher» 3
5.1 Bestimmungen zur ZPP 1 4
5.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften 5
6 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV) 7
6.1 Orts- und Landschaftsbild 7
6.2 Nutzungsdichte 7
6.3 Abstände 8
6.4 Parkierung 8
6.5 Kinderspielplatz und Aufenthaltsflächen 9
6.6 Nicht betroffene Themenbereiche 9
6.7 Mehrwertabgabe 9
7 Verfahren 9
7.1 Allgemein 9
7.2 Öffentliche Mitwirkung 10
7.3 Vorprüfung 12
7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss 12
7.5 Genehmigung 12
Anhang 1 Überbauungsstudie Wohnen am Hängelen 13

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4 «Zihlacher» regelt die Nutzungsart und das Nutzungsmass sowie die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze auf der Parzelle Nr. 2656. Die Bestimmungen wurden im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (2010) unverändert in den Zonenplan Hettiswil und das Baureglement (BauR) übernommen. Im Rahmen der Teilrevision der Ortplanung 2020/2021 erfolgte eine rein technische Anpassung der Vorschriften an die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Die zur ZPP 4 dazugehörige Überbauungsordnung (UeO) vom 6. Januar 2003 regelt die spezifischen baulichen Möglichkeiten und gibt die einzelnen Baubereiche und Gestaltungsvorschriften auf der Parzelle vor.

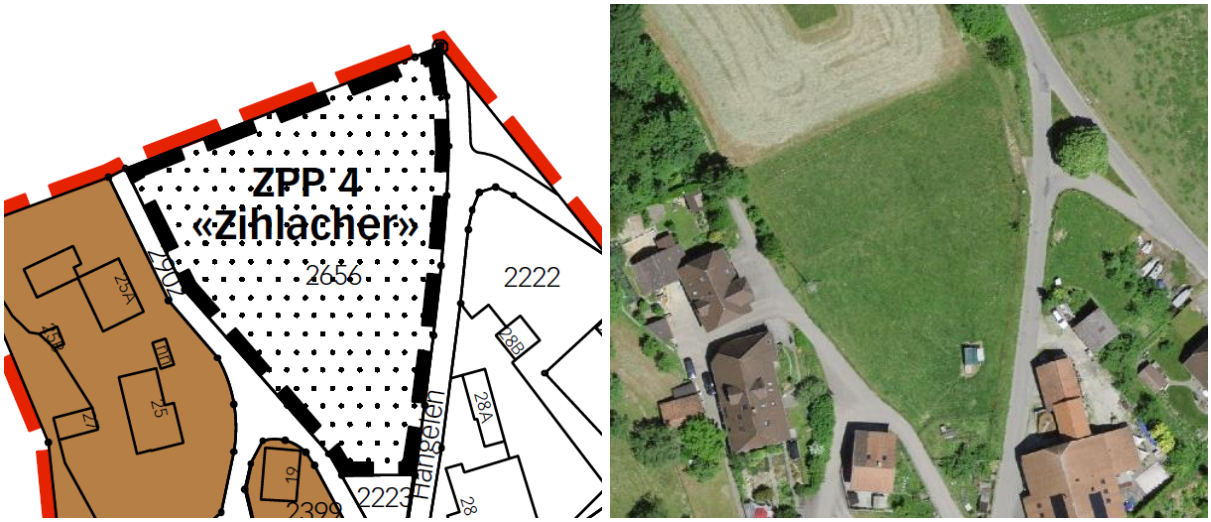


Abb. 1 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Hängele 2010 (links) und Luftbild (rechts)

Der Grundeigentümer beabsichtigt, die Parzelle zu überbauen. Im Rahmen eines ersten Bauprojekts ist die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zum Schluss gekommen, dass die rechtsgültigen Vorschriften aus heutiger Sicht überholt sind und einer Anpassung bedürfen. Die OLK hat das Richtprojekt zur Überarbeitung zurückgewiesen und beantragt, dass die baurechtlichen Vorschriften gestützt auf ein zeitgemässes Projekt überarbeitet werden.

Zum ersten Bauprojekt sind in der öffentlichen Auflage auch einige Einsprachen eingegangen. Mit der Überarbeitung der Überbauungsordnung können verschiedene Hinweise aus diesen Einsprachen berücksichtigt und so die Konflikte mit Nachbargrundstücken minimiert werden.

In einem ersten Schritt wurde eine Überbauungsstudie zu Handen der OLK erarbeitet. Somit konnte unter Miteinbezug der OLK ein Bebauungskonzept entwickelt werden, bei welchem die notwendigen Anpassungen an der UeO und ZPP hergeleitet werden können.

In gegenseitiger Absprache sind die Gemeinde und der Grundeigentümer zum Schluss gekommen, dass in einem zweiten Schritt die ZPP-Bestimmungen im Baureglement anzupassen (vgl. Kapitel 3), die bestehende Überbauungsordnung aufzuheben (vgl. Kapitel 4) und eine neue Überbauungsordnung zu erlassen ist (vgl. Kapitel 5).

2 Vorgehen

Die Bestimmungen zur ZPP 4 «Zihlacher» im Art. 16 des BauR werden in Bezug auf das Mass der Nutzung und der Erschliessung angepasst. Die Anpassung der ZPP 4 erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschluss durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Die Aufhebung und der Erlass der neuen UeO «Zihlacher» erfolgt im ordentlichen Verfahren für Überbauungsordnungen zu Zonen mit Planungspflicht mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher

Auflage, Beschluss durch den Gemeinderat und Genehmigung durch das AGR. Die UeO wird trotzdem im Sinne einer freiwilligen Mitwirkung während der öffentlichen Mitwirkung der Änderung des Baureglements veröffentlicht. So können allfällige Konflikte frühzeitig erkannt und behandelt werden.

3 Änderung Baureglement

Das rechtsgültige Baureglement der Gemeinde Krauchthal regelt in Art. 16 die ZPP 4 «Zihlacher». Die ZPP 4 «Zihlacher» wird im Rahmen der vorliegenden Baureglementsänderung folgendermassen angepasst (siehe Dokument «Änderung Baureglement ZPP 4 «Zihlacher»).

3.1 Mass der Nutzung

Für die ZPP 4 Zihlacher wird neu eine Geschossflächenziffer oberirdisch in Form einer Bandbreite (min. GFZo 0.45, max. GFZo 0.60) festgelegt. Die maximal mögliche Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) wird auf 8.5 m gesetzt.

Begründung der Anpassung

Die aktuell gültige Zone mit Planungspflicht sieht eine maximale Nutzungsdichte von GFZo 0.45 vor. Neue Planungen mit einer so tiefen maximalen Dichte werden vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gestützt auf den kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01, Rückseite 3/3 nicht mehr genehmigt. Gemäss den kantonalen Vorgaben muss in Gemeinden vom Raumtyp «Zentrumsnahes ländliches Gebiet» eine minimale Nutzungsdichte von GFZo 0.45 festgelegt werden. Eine Deckelung mit einer maximalen GFZo von 0.60 stellt eine passende Integration hinsichtlich der Nutzungsdichte in die bauliche Umgebung sicher.

Die Überbauungsstudie sieht Fassadenhöhen traufseitig von 8.0 m vor. Gemäss der aktuell gültigen ZPP-Bestimmung sind nur 7.0 m vorgesehen. Eine Erhöhung der Fassadenhöhe traufseitig auf 8.5 m entspricht der voraussichtlichen (Vorbehalt Beschluss der Revision des Baureglements im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision) Wohn-Regelbauzone mit Hangzuschlag. Dementsprechend können die Dachgeschosse der Parzelle zukünftig gleich gut genutzt werden wie in der Regelbauzone.

3.2 Gestaltungsgrundsätze

Gemäss der ZPP muss die Erschliessung über den Haselbergweg (von Westen) erfolgen. Neu wird in der ZPP festgelegt, dass die Erschliessung aus Osten erfolgt. Zudem wird in der ZPP festgelegt, dass die Parkierung unterirdisch zu erfolgen hat. Durch die Pflicht zur Erstellung von unterirdischen Parkplätzen sind keine Garagenfronten möglich, womit das Verbot redundant ist und entsprechend gestrichen wird.

Begründung der Anpassung

Die Überbauungsstudie hat nachvollziehbar aufgezeigt, dass eine Einfahrt in die Einstellhalle vom Hangfuss im Osten gut funktioniert und aufgrund der Terrainverhältnisse von Westen her kaum machbar ist. Auch die OLK hat unter Voraussetzung einer schonenden Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild keine Einwände gegen eine Erschliessung von Osten. In der ZPP wird deshalb die Bestimmung hinsichtlich der Verortung der Erschliessung gestrichen. Die Erschliessung soll im Rahmen der Erarbeitung der UeO konkreter definiert werden. Aufgrund des steilen Terrains sind oberirdische Parkplätze innerhalb des ZPP-Perimeters schwierig realisierbar, weshalb die ZPP regeln soll, dass die Parkierung unterirdisch in einer Einstellhalle zu erfolgen hat. Diese Bestimmung verhindert auch Garagenfronten, so wie es die ZPP Nr. 4 auch bisher vorgesehen hat.

4 Aufhebung rechtsgültige UeO «Zihlacher»

Die Überbauungsstudie sieht ein grundsätzlich geändertes Konzept der Bebauung und Erschliessung vor, als die bestehende Überbauungsordnung (vgl. Abb. 2). Die bestehende Überbauungsordnung entspricht zudem nicht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Aus diesen Gründen wird die bestehende Überbauungsordnung aufgehoben. Basierend auf den aktuellen planerischen und rechtlichen Grundlagen wird eine neue Überbauungsordnung erlassen.



Abb. 2 Ausschnitt bestehende Überbauungsordnung Zihlacher (2003)

5 Neue UeO «Zihlacher»

Auf der Basis der Überbauungsstudie (vgl. Anhang 1) wurde die Überbauungsordnung entwickelt. Die Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP Vorschriften.
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.
- Im Kapitel 6 sind die Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit den betroffenen Themenbereichen dargestellt.

5.1 Bestimmungen zur ZPP 1

Thema	Bestimmung (sinngemäss und nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
Planungszweck	Integration Wohnüberbauung mit hoher gestalterischer Qualität in das Ortsbild von Hängele, Sorgfältige Gestaltung und Definierung des Ortseingangs.	Die erarbeitete Überbauungsstudie unter Einbezug der Stellungnahme der OLK bescheinigt der Studie die Berücksichtigung einer sorgfältigen Integration in den Bestand. Die wichtigsten Erkenntnisse werden mit der UeO grundeigentümerverbindlich gesichert.
Art der Nutzung	Wohnen entsprechend Wohnzone.	Es ist eine reine Wohnüberbauung vorgesehen, womit dies der vorgegebenen Nutzungsart entspricht.
Mass der Nutzung	Dichte: – Min. GFZo: 0.45 – Max. GFZo: 0.60 Höhe: – Max. Fh t: 8.5 m – Hangzuschlag ist nicht zulässig	Die minimale & maximale Geschossflächenziffer oberirdisch sowie die traufseitige Fassadenhöhe werden in der UeO gemäss den angepassten Bestimmungen in der ZPP vorgegeben. Gemäss ZPP sind keine Grenzabstände vorgegeben, jedoch werden die ortsüblichen Abstände eingehalten. Entsprechend werden die zivilrechtlichen Abstände gemäss Art. 79ff EG ZGB von allen Baubereichen eingehalten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe II	Die Lärmempfindlichkeitsstufe II wird in der UeO vorgeschrieben.
Gestaltungsgrundsätze	Orientierung an den spezifischen traditionellen Bauelementen. Umgebungsgestaltung ist auf die exponierte Lage und einen zweckmässigen Übergang zur Landwirtschaftszone auszurichten. Namentlich sind durchgehende Stützmauern nicht zugelassen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle mit Zufahrt ab der ostseitigen Strasse. Die Böschungen sind natürlich und durchgrünt zu gestalten. Es sind ortstypische Sträucher und Bäume anzupflanzen.	Die Überbauungsvorschriften regeln die zulässigen Dachformen, welche sich an der baulichen Umgebung orientieren. Im Norden wird gemäss UeO ein Schwerpunkt Grünraum festgelegt, welcher den ökologischen Übergang zur Landwirtschaftszone im Norden gewährleistet. Die Verortung der Einstellhallenzufahrt wird in der Überbauungsordnung bewusst flexibel gehalten, damit eine optimale Einpassung in das Gelände im Bauprojekt sichergestellt werden kann. Die Zufahrt erfolgt aber auf jeden Fall von der ostseitigen Strasse. Stützmauern müssen bereits im Grundsatz zurückhaltend eingesetzt werden und in der vertikalen Ebene wird gemäss UeO ab einer Höhe von 2.0 m eine Staffelung vorgesehen.

Thema	Bestimmung (sinngemäss und nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
		Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle.

Tab. 1 Nachweis Übereinstimmung UeO mit ZPP

5.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen und baulichen Festlegungen grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Überbauungsordnung lässt einen gewissen Spielraum für die Detailplanung insbesondere im Bereich der Fassadengestaltung, Aussenraumgestaltung und Materialisierung der verschiedenen Bereiche sowie der spezifischen Verortung der Zufahrt zur Einstellhalle zu. Das Grundkonzept der Überbauung mit den zulässigen Baubereichen, dem Kinderspielplatz sowie den wichtigsten Gestaltungsvorschriften werden jedoch verbindlich festgelegt.

5.2.1 Qualitätssicherung

Die Überbauungsstudie, welche als Grundlage für die Erarbeitung der UeO dient, wurde im engen Austausch mit der OLK entworfen. Die UeO wahrt damit die Ergebnisse aus diesem Prozess und stellt sicher, dass auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht genommen wird. In der Detailplanung der Überbauung kann es gegenüber der Überbauungsstudie zu Änderungen kommen (z.B. Gestaltungselemente oder leicht veränderte Setzung innerhalb der Baubereiche). Es wird in den Überbauungsvorschriften festgehalten, dass diese Elemente sorgfältig und unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung zu entwickeln sind.

5.2.2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche: Die Baubereiche umfassen die beispielhaften Gebäudegrundrisse aus der Überbauungsstudie inkl. einem zusätzlichen Spielraum von 3.0 m, der die Handlungsoptionen in der Projektierung gewährleistet. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass die ortsüblichen Grenzabstände, die Strassenabstände und die Wald-Baulinie im nordwestlichen Bereich eingehalten werden.

In den Vorschriften wird definiert, dass die Baukörper in den Baubereichen liegen müssen. Nur die Dachvorsprünge sowie vorspringende Gebäudeteile dürfen ab Fassadenflucht 2.5 m darüber hinausragen. Private Sitzplätze hingegen müssen ebenfalls innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

Art der Nutzung: Vorgesehen ist eine reine Wohnnutzung. Stille Gewerbe (bspw. Arztpraxis, Coiffeur-Betrieb usw.) bleiben wie in den Wohnzonen möglich.

Mass der Nutzung: Für die Baubereiche wird eine maximale Fassadenhöhe traufseitig Fh t und giebelseitig (Fh g) festgelegt. Die minimale Nutzungsdichte wird pro Baubereich festgelegt, damit ist auch bei einer etappierten Bebauung gewährleistet, dass die minimale Nutzungsdichte insgesamt erreicht wird. Die maximale Nutzungsdichte ist insgesamt einzuhalten, es ist also möglich in einzelnen Bereichen etwas grössere Volumen zu erstellen und dafür in anderen nur die minimale Geschossfläche zu realisieren.

Für wohnhygienisch und feuerpolizeilich genügende Verhältnisse, wird ein min. Gebäudeabstand von 6.0 m vorgeschrieben. Im Aussenraumbereich sind Kleinbauten mit einer Fläche von insgesamt 60 m^2 erlaubt, soweit keine Wald-Baulinien betroffen sind. Dies v.a. vor dem Hintergrund, dass im Zusammenhang mit der Einstellhalle ein Lift-/Treppenzugang erstellt werden soll.

5.2.3 Erschliessung

Der Erschliessungsbereich Langsamverkehr dient als Zugang für Fussgänger/innen sowie als Zugang für allfällige oberirdische Veloabstellplätze. Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche stellen sicher, dass innerhalb dieser Flächen eine Erschliessung für den Langsamverkehr erstellt wird, wobei für Fahrräder keine Durchgängigkeit gewährleistet sein muss (Treppen sind möglich). Die Überbauungsvorschriften lassen aber explizit die Möglichkeit zu, auch ausserhalb des Erschliessungsbereich Langsamverkehr zusätzliche Fusswege zu erstellen. Im ~~Aussenraumbereich oder in den Baubereichen A–E~~Wirkungsbereich sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.

Die Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle hat von der östlichen Strasse zu erfolgen. Die östliche Strasse ist als Objekt BE 2605 von lokaler Bedeutung mit Substanz im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz aufgeführt. Insbesondere die Böschungen werden als Substanz genannt. Eine rein oberirdische Parkierung auf dem Gelände wird ausgeschlossen, um einerseits eine flächensparende Nutzung zu gewährleisten und andererseits das Terrain für oberirdische Parkplätze zu steil ist. Das Terrain gibt vor, dass die Erschliessung der Einstellhalle von der ostseitigen Strasse erfolgt, da die Einfahrt ansonsten fast unmöglich ist oder aus dem Boden ragt, was gemäss OLK zwingend zu vermeiden ist. Dementsprechend wird trotz Eintrag im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz die Einfahrt von der östlichen Strasse erfolgen. Die aktuell gültigen ZPP Bestimmungen sahen eine Erschliessung vom Westen vor. Jedoch hat das OLK eine Überarbeitung der ZPP Bestimmungen beantragt, sodass eine unterirdische Parkierung mit Erschliessung der Einstellhalle von der ostseitigen Strasse erfolgt.

Aufgrund des Terrains müssen im Hinblick auf die optimale Anordnung der Einstellhalleneinfahrt weitere Varianten geprüft werden, die Lage wird deshalb noch nicht verbindlich festgelegt. Mit dem Bereich Zufahrt Einstellhalle wird eine Fläche definiert, innerhalb derer die Zufahrt erfolgen muss. Es ist darauf zu achten, dass nur eine minimale Fläche der Böschung innerhalb des Bereichs Zufahrt Einstellhalle genutzt wird, damit die Böschung mehrheitlich erhalten werden kann. Diese Vorgehensweise stellt eine gewisse Verbindlichkeit und Transparenz gegenüber den nachbarlichen Grundstücken sicher. Gleichzeitig wird eine genügende Flexibilität gewahrt, um adäquat auf verkehrssicherheitstechnische, geologische und ortsbauliche Gegebenheiten zu reagieren.

Die Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Oberirdische Parkplätze sind nicht vorgesehen. Die Einstellhalle wird in der UeO in den Dimensionen nicht festgelegt, darf jedoch nicht zu einem Konflikt mit der Umgebungsgestaltung führen (Bäume).

5.2.4 Gestaltung

In den Gestaltungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen Elemente verbindlich festgelegt. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird verzichtet, die Materialisierung wird im Bauprojekt festgelegt und im Baubewilligungsverfahren beurteilt. Geregelt werden insbesondere:

- Baugestaltung
- Dachgestaltung
  - Die Dachform (Sattel–, Walm– oder Krüppelwalmdächer wie in der Umgebung)
  - Die Firstrichtungen
- Dachaufbauten
  - Die zulässige Breite der Dachaufbauten entspricht den Bestimmungen des Baureglements (Stand Mitwirkung) der laufenden Ortsplanungsrevision
- Umgebungsgestaltung:
  - Hier wird die Pflicht zur Förderung der ökologischen Vielfalt mit ortstypischen Sträuchern, Pflanzen und Bäumen im Aussenraumbereich festgeschrieben sowie die zulässigen Bauten und Anlagen in den übrigen Freiräumen (Spielplatz, Aussenraumbereich) festgelegt.
  - Zudem wird festgelegt, dass Terrainsprünge möglichst mit Böschungen zu gestalten und allfällige Stützmauern zu staffeln sind.

- Im Sinne eines passenden Übergangs zur Landwirtschaftszone im Norden, ist der Schwerpunkt Grünraum mit Sträuchern, Pflanzen und Bäumen ökologisch aufzuwerten und von oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten.

6 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Erarbeitung der Überbauungsstudie erfolgte im engen Austausch mit der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK). Besonders berücksichtigt wurden:

Bauliche Umgebung: Entlang der Hauptstrasse „Hängelen" reihen sich klein- und grossvolumige Bauten, meist Landwirtschaftsbauten mit Krüppelwalm- und Satteldächern. Diese Gegebenheiten werden in der Überbauungsordnung aufgenommen und mit der Pflicht zur Erstellung von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern umgesetzt.

Abschluss Dorfeingang, Übergang Landwirtschaftszone: Mit dem Bereich Schwerpunkt Grünraum wird einerseits ein Übergang zur Landwirtschaftszone geschaffen und gleichzeitig die Ökologie durch ortstypische Bepflanzungen gefördert. Andererseits wird mit dem Bereich Schwerpunkt Grünraum ein Übergang zur Hecke (s. Abb. 3), welche nach Art. 18 NHG, Art. 27 und Art. 28 NSchG geschützt ist, geschaffen.



Abb. 3 Ausschnitt Parzelle 2656 mit geschützter Hecke im Nordosten

6.2 Nutzungsdichte

Auf grösseren Baulandreserven wird bei Planungen die Festlegung einer Mindestdichte verlangt. Diese ist abhängig vom Raumtyp der Gemeinde und beträgt im Falle der Gemeinde Krauchthal 0.45 GFZo. Diese Mindestdichte wird mit der vorliegenden Änderung der ZPP bzw. der neuen

Überbauungsordnung gesichert. Die maximale GFZo von 0.60 stellt hinsichtlich der Nutzungsdichte eine passende Integration in das Ortsbild sicher.

6.3 Abstände

In der ZPP–Bestimmung sind keine Grenzabstände vorgegeben. Die Grenzabstände sind im Überbauungsplan vermasst und entsprechen den ortstypischen Grenzabständen. Der Strassenabstand zur Strasse Hängelen wird berücksichtigt. Der Waldabstand von 14.1 m wird aus der bisherigen Überbauungsordnung (2003) als ~~entspricht der~~ Wald–Baulinie ~~aus der bisherigen Überbauungsordnung (2003).~~übernommen.

Für grössere, zusammenhängenden Baugebiete können gemäss Art. 34a Abs. 1 Kantonale Waldverordnung verkürzte Waldabstände in Form von Wald–Baulinien vorgesehen werden. In der Abbildung 3 ist zu erkennen, dass die Parzelle 2656 einem zusammenhängenden Baugebiet angehört. Die Waldgrenze verläuft entlang einer befestigten Strasse und diese Strasse teilt die Parzelle 2656 sichtbar vom Wald ab. Dementsprechend wird eine Wald–Baulinie definiert. Es wurde geprüft, ob Unterhaltsvereinbarungen am Waldrand in diesem Gebiet vorliegen. Jedoch liegen keine Unterhaltsvereinbarungen vor.

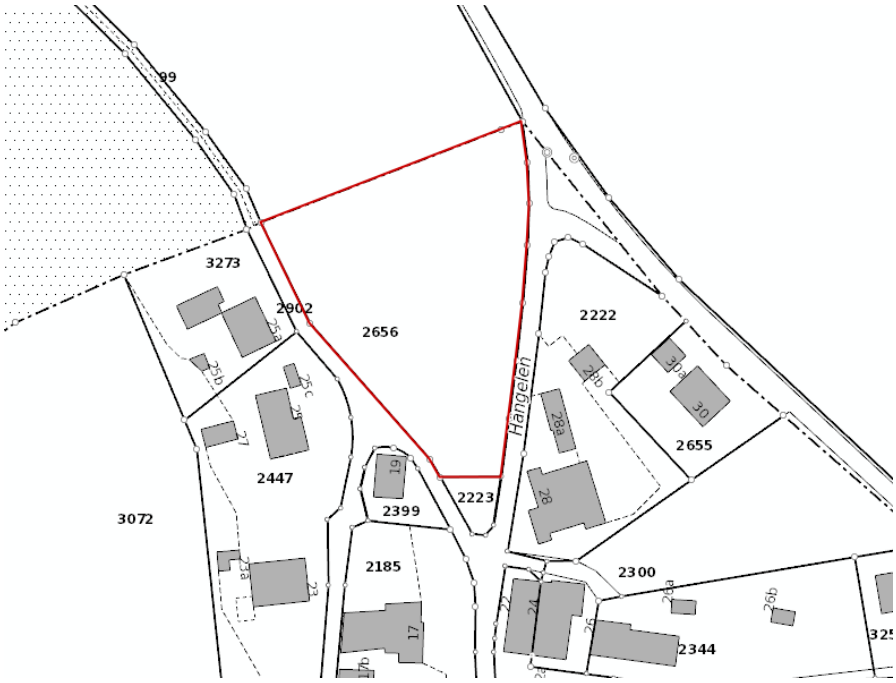


Abb. 4 Ausschnitt Parzelle 2656 innerhalb zusammenhängendem Baugebiet

6.4 ~~Erschliessung und~~ Parkierung

Die nötige Anzahl Parkplätze gemäss den Vorgaben der kant. Bauverordnung (BauV) für die ca. 9–10 Wohnungen kann in einer Einstellhalle gut erreicht werden. Innerhalb der zulässigen Bandbreite (0.5 bis max. 2 Parkplätze pro Wohnung) wird gemäss Überbauungsstudie von einer Parkplatzzahl im mittleren Bereich ausgegangen, die Überbauungsordnung macht jedoch diesbezüglich keine Vorgaben. Die Planung der genauen Anordnung der Parkplätze in der Einstellhalle erfolgt im Bauprojekt.

Auch die Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle zu realisieren, oberirdische Parkplätze sind nicht zugelassen. Im Bauprojekt wird darauf zu achten sein, dass die Besucherparkplätze in der Einstellhalle gut ersichtlich sind und so auch praktisch genutzt werden.

6.5 Kinderspielplatz und Aufenthaltsflächen

Eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist nicht notwendig, es werden weniger als 20 Familienwohnungen realisiert. In den Überbauungsvorschriften ist eine maximale Anzahl von 19 Familienwohnungen definiert. Im Bereich Spielfläche soll ein Kinderspielplatz realisiert werden. Zudem dient der Aussenraumbereich auch als Spielfläche, wird mit der Bepflanzung und Gestaltung jedoch nicht als reines Rasenspielfeld realisiert. Im Bereich der Spielfläche sind auch weitere Anlagen wie etwa der Aufgang aus der Einstellhalle zugelassen, die Fläche muss nicht vollständig für den Spielplatz genutzt werden.

6.6 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themen sind auf der Parzelle nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Archäologie
- Kulturland / Fruchtfolgeflächen
- Gewässer

6.7 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Baureglementsänderung gültigen Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Krauchthal. Das zum Zeitpunkt der Unterzeichnung gültige Reglement (in Kraft seit 1. August 2021) sieht keine Abgabe bei Aufzonungen (Erhöhung der maximalen Ausnutzung) vor.

7 Verfahren

7.1 Allgemein

Das Verfahren zu den Anpassungen der ZPP und UeO «Zihlacher» richtet sich nach folgendem Zeitplan:

Projektphase	2022			2023				2024				2025
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Planungsvereinbarung												
Entwurf Unterlagen												
Mitwirkung und Vorprüfung												
Öffentliche Auflage												
Beschluss GR und GV												
Genehmigung												

Tab. 2 Zeitplan Anpassung ZPP/UeO «Zihlacher»

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet nicht nur zur ZPP–Änderung statt, sondern gleichzeitig wird auch der Entwurf der Überbauungsordnung freiwillig zur Mitwirkung aufgelegt. Die Unterlagen wurden vom 20.10.2022 – 21.11.2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt, am 8.11.2022 fand eine Informationsveranstaltung statt. Die vorgestellte Anpassung wurde von den Teilnehmenden an der Informationsveranstaltung grundsätzlich begrüsst.

Die folgenden Eingaben sind mündlich an der Informationsveranstaltung oder im Nachgang schriftlich eingegangen:

	Anliegen aus der Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat
Glättli–Jäggi Richard, an Infoveran–staltung	Die Einstellhalleneinfahrt sollte möglichst weit unten am Weg geplant werden, um unnötigen Verkehr auf der schmalen Strasse zu vermei–den.	Eine möglichst geringe Verkehrsbelastung auf der bestehenden Strasse ist sowohl im Sinne der Bauherrschaft als auch des Gemeinde–rats. Dies ist mit ein Grund, weshalb die Er–schliessung neu von unten erfolgt und nicht mehr durchs Quartier von oben, wie gemäss den bisherigen Bestimmungen. Der Bereich, in dem die Einfahrt in die Ein–stellhalle zu planen ist, wird in der UeO jedoch nicht weiter eingeschränkt. Mit einer Einfahrt zuunterst auf dem Grundstück entstehen sehr grosse Aushubvolumen und es ist ein grosser Höhenunterschied zu bewältigen, um auf die Ebene der Gebäude zu gelangen. Alternativ wäre eine aufwändige unterirdische Rampe nötig, damit die Einstellhalle nicht zu tief unter den Gebäuden zu liegen kommt. Auch sind die Sichtverhältnisse für die Ausfahrt im un–tersten Bereich nicht ideal, auf Gemeindege–biet von Hindelbank gilt sogar eine Höchstge–schwindigkeit von 80 km/h. Für die Projektie–rung soll der nötige Spielraum belassen wer–den, um die Einfahrt auf der bau– und sicher–heitstechnisch bestgeeigneten Höhe zu reali–sieren, dem Anliegen wird mit der Lage des Einfahrtsbereichs bereits Rechnung getragen.
Hans Peter Mathys, an Infoveran–staltung	Eine Quellleitung durchquert das Grundstück. Bei der Verlegung muss beachtet werden, dass ein genügender Leitungsdruck bestehen bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Projektierung des Bau–vorhabens zu berücksichtigen sein. Auf die ZPP und Überbauungsordnung hat er keinen Einfluss.
Div. Stel–lungnah–men, an In–foveranstal–tung	Generell wurde an der Mitwirkungsveranstal–tung auf die Verkehrsprobleme im Quartier hingewiesen. Die Anwohner wünschen sich unbedingt eine Verkehrsberuhigung. Auf den engen, unübersichtlichen Strassen sind die heute geltenden 50 km/h sehr schnell.	Die Gemeinde wird die Verkehrsberuhigung im Rahmen des Verkehrskonzepts weiter behan–deln. Es ist ein Anliegen, das in verschiedenen Ortsteilen besteht und ernst genommen wird.
Markus und Manuela Schmid Stegmann Sandra und David	Die Mitwirkenden machen geltend, dass die Einstellhalleneinfahrt so zu planen ist, dass der Verkehrsfluss nicht durch das Quartier Hängelen geführt wird. Die Quartierstrasse ist für die Durchfahrt zu vermeiden, die Zu– und Wegfahrt sollte über Schleumen oder direkt zur Hauptstrasse gegen Mötschwil nach Hin–delbank erfolgen.	Eine möglichst geringe Verkehrsbelastung auf der bestehenden Strasse ist sowohl im Sinne der Bauherrschaft als auch des Gemeinde–rats. Dies ist mit ein Grund, weshalb die Er–schliessung neu von unten erfolgt und nicht mehr durchs Quartier von oben, wie gemäss den bisherigen Bestimmungen. Für die Pro–jektierung soll der nötige Spielraum belassen werden, um die Einfahrt auf der bau– und

		sicherheitstechnisch bestgeeigneten Höhe zu realisieren. Die detaillierte Ausgestaltung der Ausfahrt auf die Gemeindestrasse erfolgt erst in der Projektierung und wird in der Überbauungsordnung noch nicht weiter geregelt.
	Die Höchstgeschwindigkeit in der Hängelen soll auf maximal 20–30 km/h beschränkt werden. Aufgrund der vielen Kinder, des Schulwegs und der Unübersichtlichkeit ist die Strasse für den Durchgangsverkehr nicht geeignet.	Die Gemeinde wird die Verkehrsberuhigung im Rahmen des Verkehrskonzepts weiter behandeln. Es ist ein Anliegen, das in verschiedenen Ortsteilen besteht und ernst genommen wird.
Daniel Bachofner	Der Mitwirkende stellt fest, dass der Ortsteil Hängelen über keinerlei Versorgungsinfrastruktur und keinen ÖV verfügt, die bestehende Strassenerschliessung sei zudem sicherheitstechnisch ungenügend. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Bewohner für ihre Mobilitätsbedürfnisse auf ein oder mehrere Autos angewiesen seien.	Die Parzelle liegt heute in der Bauzone und die Grundeigentümer bemühen sich seit längerer Zeit um eine Bebauung. Aufgrund der Vorbehalte der OLK wurde das Richtprojekt grundsätzlich überarbeitet und es konnte eine Lösung gefunden werden, welcher auch die OLK zustimmt. Die Haltung des Mitwirkenden, dass im Ortsteil Hängelen keinerlei Entwicklung auf den verbleibenden Baulandreserven mehr erfolgen soll, wird vom Gemeinderat nicht geteilt. Die Überbauung der ZPP 4 schliesst das Quartier nachvollziehbar ab und führt zu einem erwünschten Wachstum. Sie schafft insbesondere die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum für Familien zu schaffen was ebenfalls den Zielen der Ortsplanungsrevision entspricht. Eine Kombination des Verfahrens mit der Ortsplanungsrevision würde zu keiner anderen Beurteilung führen, in der Ortsplanungsrevision wird grundsätzlich die optimale Nutzung der unüberbauten Baulandreserven in allen Ortsteilen angestrebt und es sollen explizit keine Auszonungen erfolgen, wenn eine Bauabsicht der Grundeigentümer besteht. Die ZPP 4 wird sodann in der Ortsplanungsrevision auch mit einer Bauverpflichtung (Frist 10 Jahre) belegt. Der Vergleich mit dem Ortsteil Schleumen in der Gemeinde Hindelbank greift zu kurz, Schleumen liegt in einer kantonalen Baugruppe mit mehrheitlich schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern. Der Ortsteil Hängele hingegen weist kaum schützenswerte oder erhaltenswerte Bausubstanz auf und liegt seit mehreren Planungsperioden in einer ordentlichen Bauzone und hat sich auch entsprechend entwickelt. Der Gemeinderat kann den Argumenten des Mitwirkenden nicht folgen, es werden keine Änderungen vorgenommen.
	Aus Sicht des Mitwirkenden widerspricht das Bauen auf der grünen Wiese allen übergeordneten Bestrebungen, Gesetzen und raumplanerischen Grundsätzen. Auch die Nachbargemeinde Hindelbank sieht im Weiler Schleumen nur die bessere Nutzung bestehender Bauten vor und keine neuen Wohnbauten.	
	Mit der laufenden Ortsplanungsrevision besteht die günstige Gelegenheit, einen Fehler aus der Planung von 2003 zu korrigieren. Es könnten andere, besser geeignete Parzellen der Wohnzone zugewiesen werden.	

7.3 Vorprüfung

Text folgt

7.4 Auflage, Einsprachen und Beschluss

Text folgt

7.5 Genehmigung

Text folgt

Anhang 1 Überbauungsstudie Wohnen am Hängelen

Studie – Variante 1b (überarbeitet), 07.04.2022

Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



Situation 1:500

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²

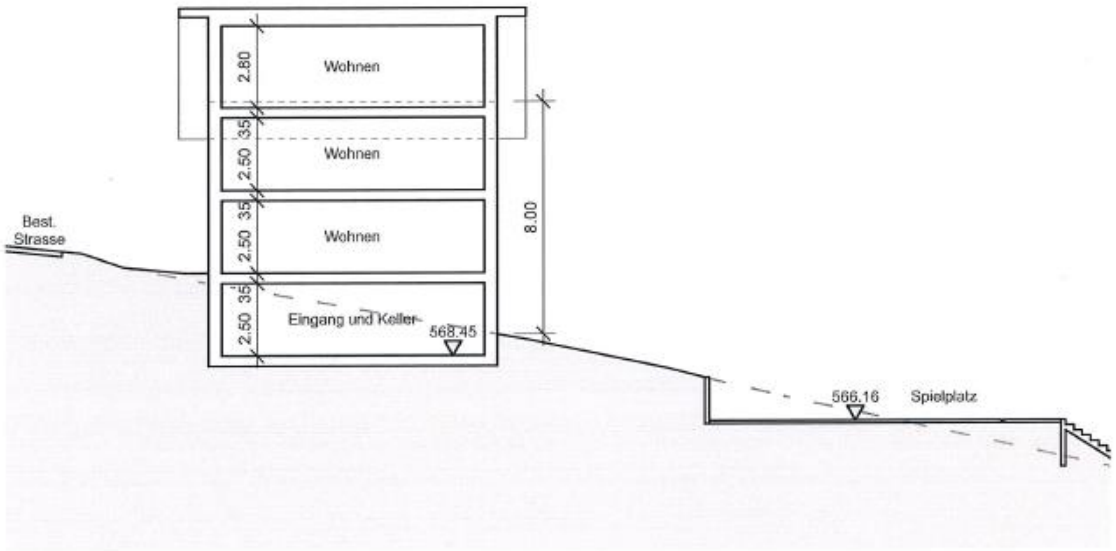
Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



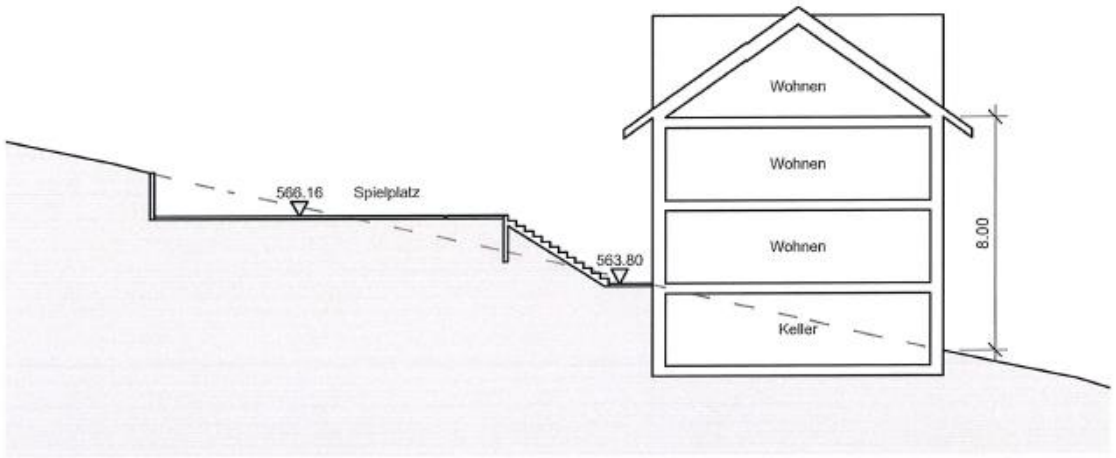
Grundriss Einstellhalle 1:500

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²

Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



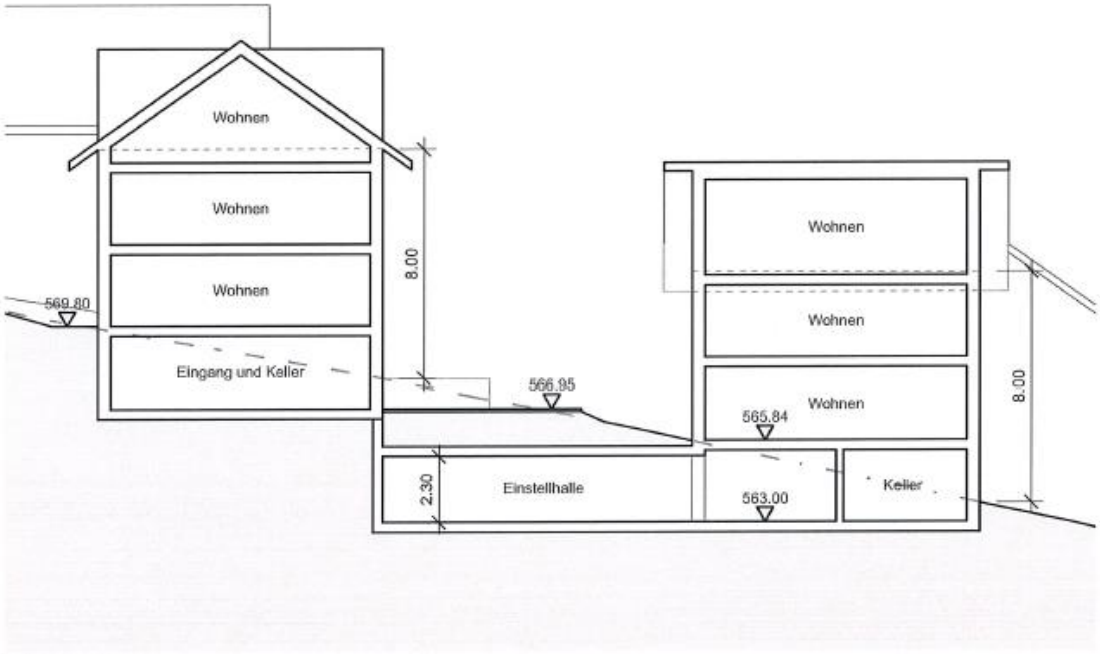
Schnitt A West 1:200



Schnitt A Ost 1:200

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²

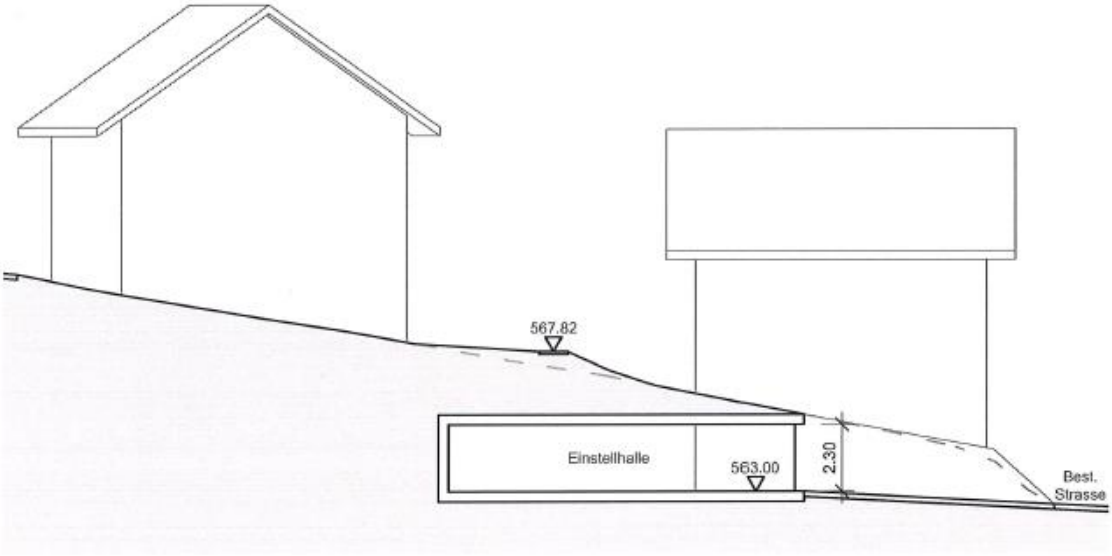
Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



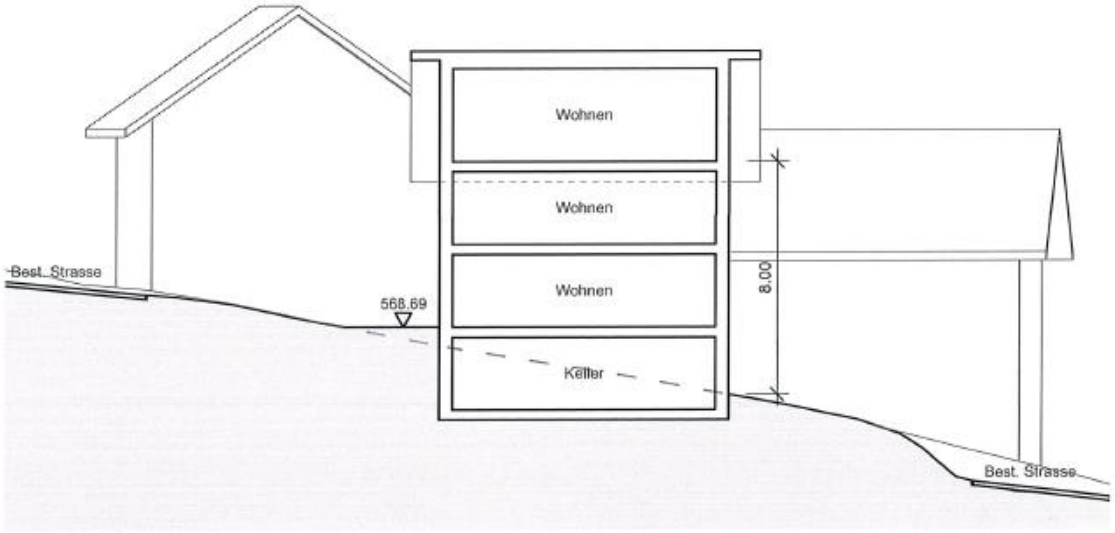
Schnitt B 1:200

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²

Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



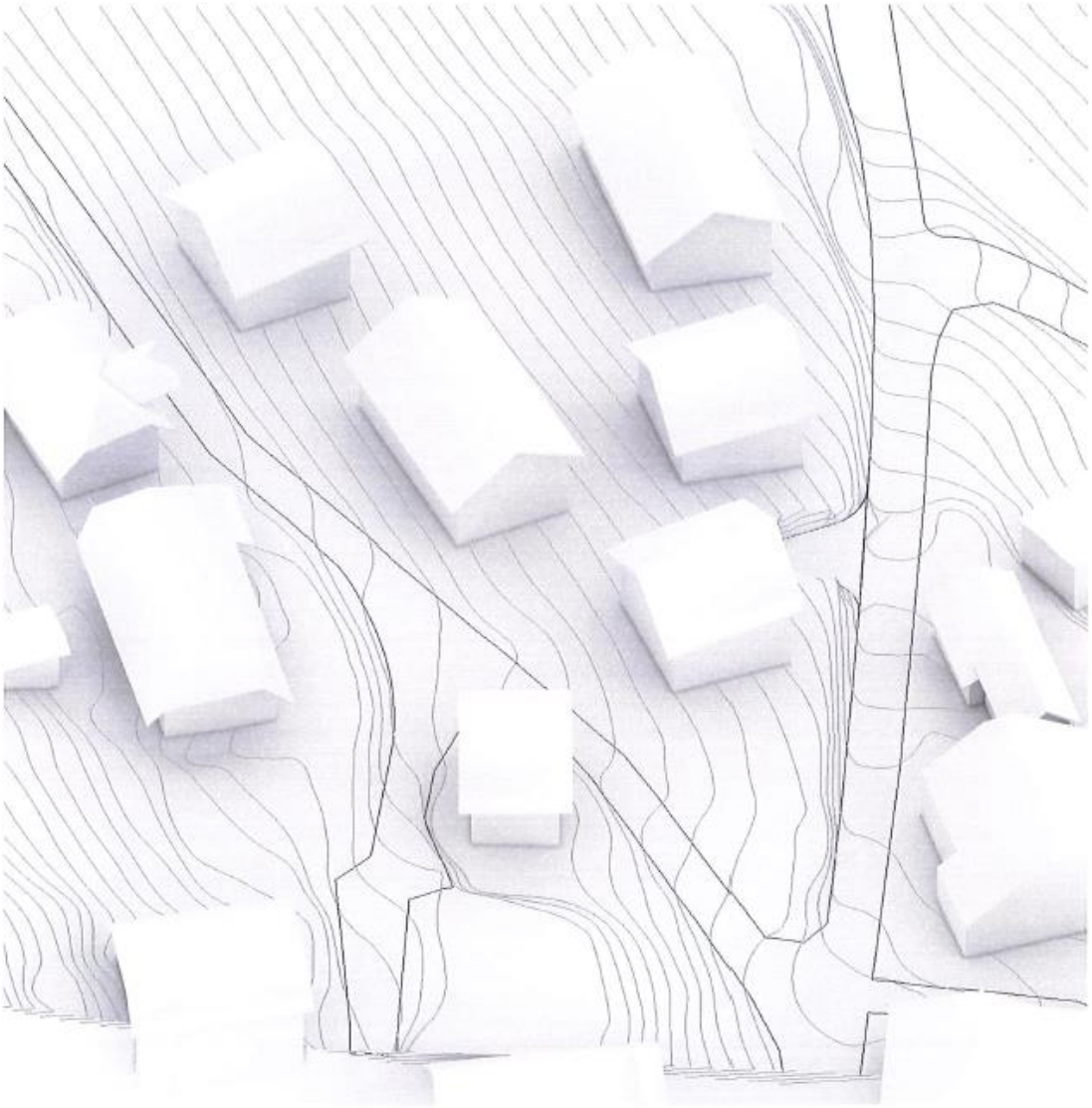
Schnitt C 1:200



Schnitt D 1:200

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²

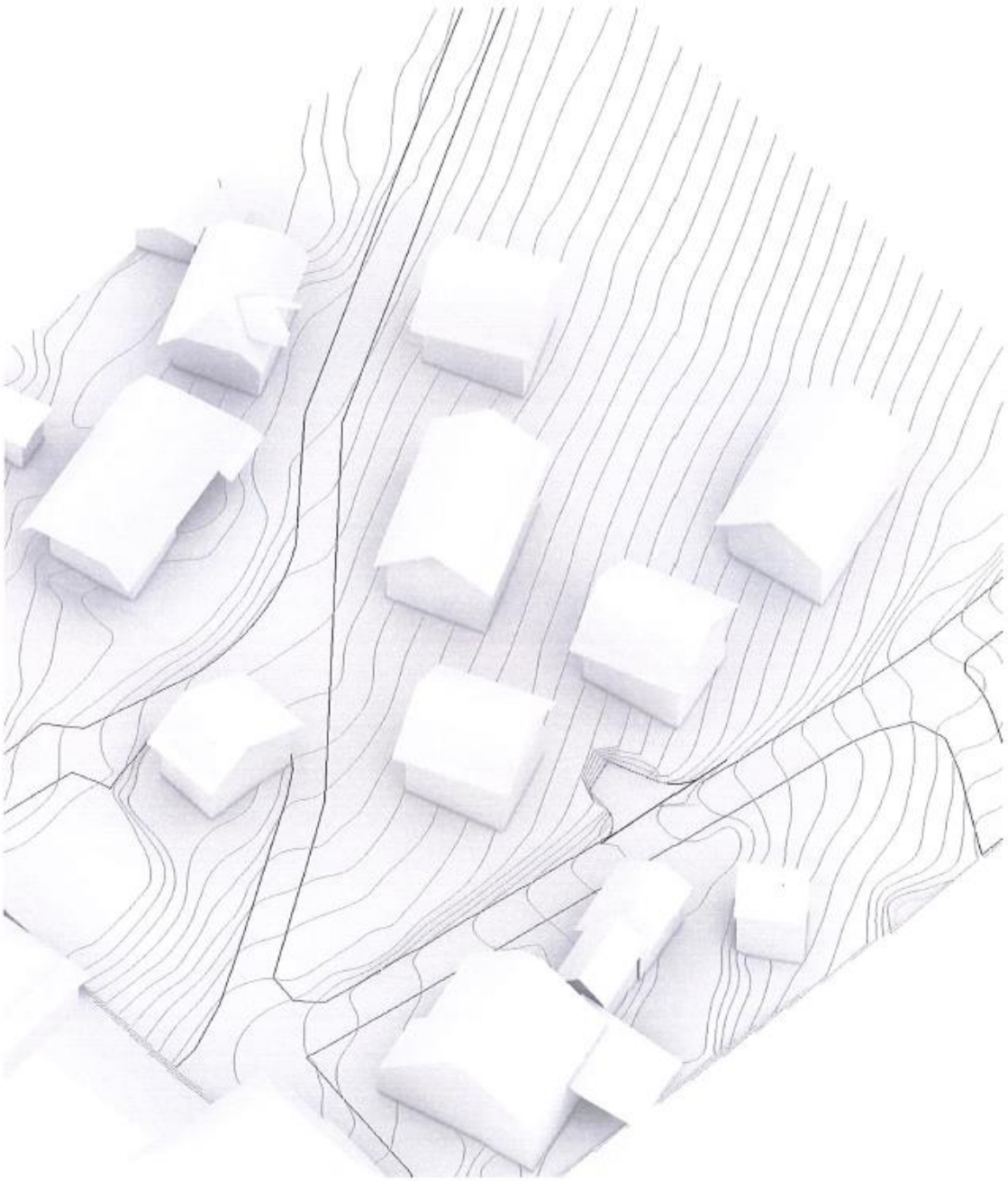
Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



Gipsmodell (CAD)

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²

Überbauung Wohnen am Hängelen
Studie / 07.04.2022
Variante 1b
(überarbeitet)



Gipsmodell (CAD)

BGF (SIA 416)= ~ 1240 m²
AZ = ~ 0.38
ca. 9 Wohnungen / 11 Parkplätze Einstellhalle
Wohnfläche (Inklusive nicht anrechenbare UG- und DG Wohnfläche)= ~1400 m²