

Auswertung Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Zonenplan und Baureglement, welche vom 18. Januar 2023 bis zum 16. April 2023 dauerte, sind insgesamt 92 unterschiedliche Stellungnahmen eingegangen, welche in direktem Zusammenhang mit der Revision der Rahmennutzungsplanung standen. Diese werden nachfolgend thematisch gegliedert und beantwortet. Im Rahmen der Mitwirkung eingereichte Anhänge, Skizzen und Dokumente wurden bei der Mitwirkungsbeantwortung umfassend berücksichtigt, und werden in der folgenden Zusammenstellung sinngemäss zusammengefasst.

Eine orthografische Korrektur der Mitwirkungseingaben wurde bewusst nicht vorgenommen, um deren Authentizität zu wahren.

Die Mitwirkenden wurden, soweit möglich und das zusammenhängende Verständnis nicht erschwerend, anonymisiert.

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Eingabe Nr.	Ab Seite	Thematische Gliederung
1- 16	3	Formelles / Allgemeines
17- 25	17	Baureglement, allgemein
26- 35	22	Wohnzone W 9.5
36- 38	37	Landwirtschaftszone
39- 42	38	Baureglement, Arbeitszone
43- 46	40	Baureglement, Mobilfunkantennen
47- 63	51	Zonenanpassungen
64- 74	70	Natur- und Heimatschutzzone
75- 78	80	Natur- und Landschaft, Freihaltezone
79- 82	85	SNP-Pflicht
83- 92	91	Sammlungen

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Formelles / Allgemeines		
1	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Ich stelle einen Antrag, den Zonenplan und das Baureglement komplett zu überarbeiten. Dazu sollte eine neue Arbeitsgruppe mit Fachpersonen und Gemeindegliedern geschaffen werden. So kann eine Vorprüfung und Überarbeitung relativ schnell neu vorgelegt werden.</p> <p>Wünschenswert ist eine gute Durchmischung.</p> <p>Sollte es zu einer solchen Arbeitsgruppe oder ähnlichen Gruppe kommen, würde ich mich gerne miteinbringen und daran mitarbeiten.</p> <p>Begründung</p> <p>Das Baureglement wurde zur Eierlegenden-Wollmilchsau. Es ist mir bewusst, dass jegliche Stakeholder bei jedem Absatz mitberücksichtigt werden wollen. Aber das vorliegende Baureglement ist für mich bereits im Grundsatz nicht mehr anwendbar.</p> <p>Folgende Punkte führen mich zu dieser Annahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Baureglement verhindert jegliche Evolution in der Gemeinde. - Viele Masse sind auf die aktuellen Normen abgestützt und werden als Zahl übernommen. So ist z.B. Ein Parkplatz als Beispiel verwendet worden, welcher die aktuelle Normgrösse verwendet. Sollte 	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Der Prozess der Ortsplanungsrevision wurde durch eine Fachgruppe bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung und Fachplanern erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkung bietet für die Bevölkerung die Möglichkeit ihre Anliegen und Bedenken zu äussern. Eine erneute Komplettüberarbeitung ist nicht angezeigt und würde den Prozess um Monate verzögern. Weiter gilt es zu bedenken, dass der Gemeinderat sich an die Rahmenbedingungen des Kantons halten muss und sein Spielraum aufgrund übergeordneter gesetzlicher Vorgaben eingeschränkt ist.</p> <p>Die Reaktionen auf die weiteren aufgebrachten Punkte erfolgten in der folgenden thematischen Beantwortung der Mitwirkungseingaben.</p>

sich die Norm ändern, stimmt das Baureglement nicht mehr überein.

- Viele Normen, Gesetze und Verordnungen müssen bei einem Um- oder Neubau berücksichtigt werden, welche bereits zu klaren Zielen führen. Somit braucht es keine Annäherung an diese im Baugesetz. z.B. Sind bei einem Neubau im Arbeitsgebiet mit Angrenzung an ein Wohngebiet, trotz Reglement, weiterführende Auflagen notwendig wie z.B. Lärmkonzept, Betriebsbewilligung, Brandschutz, Arbeitsplatzbeschaffenheit etc.
- Zu viele subjektive Begriffe werden verwendet, wie z.B. «Hohe Qualität», «Mehrwert für..», usw.
- Gemäss Reglement muss jederzeit in einem «überdurchschnittlichen» Standard gebaut werden. (Das ist immer auch überdurchschnittlich teuer) □
Jederzeit heisst, wenn das überdurchschnittliche in der Gemeinde erreicht wurde, wird nochmals auf jederzeit gesetzt und es besteht somit faktisch kein Bestandschutz mehr.

Zonen

Die Zoneneinteilung ist sehr einseitig ausgelegt. Es ist absolut unbestritten, dass die Gemeinde Kaltbrunn sich zu einer sehr attraktiven Gemeinde entwickelt hat. Das konnte nur entstehen, weil man für jede Art von Gewerbe, Wohnsituation oder Freizeitnachfrage eine Lösung finden konnte. Eine gute Diversifizierung in der Gemeinde und letztendlich auch in den Quartieren.

Deshalb ist es störend, dass sich ein Gewerbe, z.B. die AG, alleinig seiner faktischen Zugehörigkeit zur Arbeitszone (A) nicht mehr entwickeln kann. Es muss bereits zu Beginn mit enormen Kosten gerechnet werden, aber auch eine komplette Bebauung möglich sein. Das entspricht nicht der Entwicklung, wie sie in der Realität aussehen kann. Die Gemeinde versucht im Zonenplan ebenfalls neue Zonen zu

schaffen, wie man sich wieder für die nächsten 10-20 Jahre entwickeln kann. Man baut nicht einen Status Quo, der dann so verbleibt.

Ökologisch heisst auch, dass man eine Umnutzung generell zulässt, wenn es sich langsam dahin entwickelt hat. Siehe z.B. Stadt Zürich □ Kunstmuseum Museumsstrasse. Es hatte viel Industrie und hat seinen Zweck nun leicht verändert. (Von schwerer Industrie zu leichtem Gewerbe)

Kernzonen

Es werden unklare Begriffe verwendet, um eine Situation Status Quo beizubehalten. Es macht keinen Sinn, eine Kernzone gestalterisch einzuschränken. Dazu ist einerseits die Denkmalpflege, der Heimatschutz und die Einschätzung über Schutzwürdige Bauten zuständig.

Es darf nicht mit einem Reglement erreicht werden, dass sich Kaltbrunn zu einem 2. «Ballenberg» entwickelt. Auch neue und in die aktuelle Zeit passende Bauten sollten weiter der aktuellen Zeit seinen Stempel geben können. (Muss aber auch nicht, aber darf)

Sondernutzungsplan

Dass bei jeder erdenklichen Situation ein Sondernutzungsplan erstellt werden sollte, finde ich falsch. Faktisch sollte es dem Eigentümer überlassen sein, ob er auf seinem Gebiet mittels Sondernutzungsplan eine erhöhte Qualität und Ausnutzung erreichen möchte, oder ob er sich mit der aktuellen Situation zufriedengeben möchte.

In den von der Gemeinde vorgeschlagenen Gebieten, können bereits im Vorfeld die Baulinien oder Näherbaurechte erstellt werden, welche Bestandteil vom Zonenplan sein können, ohne einen Sondernutzungsplan zu erstellen.

Es kann sein, dass es zu einer Pflicht wird, ab einer Zusammenlegung von mehreren Parzellen, zu einer grösseren, oder ab einer bestimmten anderen Zahl, dass ein Sondernutzungsplan generell notwendig wird?

Verdichtetes Bauen Und Vergrösserung der Bauabstände, Höhen etc....

Ich erachte es als Missachtung des Bestandrechts, wenn ein bestehendes Gebäude oder Anlage bei Umbau, oder Renovation nicht mehr abgerissen werden kann, nur um die «neue Baulinie» einzuhalten. Das ist oft nicht sehr ökologisch. Das Gleiche findet sich an einigen Stellen im Baugesetz.

Fehler von früheren Entscheidungen kann man nicht mit einem neuen Reglement besser machen. Genauso wenig können frühere Entscheidungen für grosse, vielleicht störende Überbauungen nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Man sollte akzeptieren, dass sie hier sind und lernen damit umzugehen.

2

Antrag / Bemerkung

Teilrevision des Baureglements für die Festsetzung des Baudepartements als direkte Rekursinstanz für Entscheide der Baukommission.

Begründung

Aufgrund der grossen Anzahl Rückmeldung wird viel Zeit bis zur Rechtskraft des Baureglements und des Zonenplans vergehen.

Eine Teilrevision des Baureglements ist zu prüfen, damit das Baudepartement (wie bis 2022 angewendet und mit dem neuen Baureglement wieder vorgesehen) als direkte

Stellungnahme Gemeinderat:

Im Entwurf des Baureglements ist vorgesehen, dass Verfügungen und Entscheide der Baukommission unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden können. (vgl. Art. 2 Abs 5). Auf eine vorgezogene Teilrevision des besagten Artikels soll aus Sicht des Gemeinderates verzichtet werden.
Begründet wird dieser bewusste Entscheid damit, dass keine Verzögerung betreffend die Revision der Rahmennutzungsplanung bestehend aus Zonenplan und Baureglement eintreten soll. Eine vorgezogene Teilrevision des Baureglements nur um den einen Artikel betreffend die Rekursinstanz anzupassen, wäre unverhältnismässig und würde die übrigen Verbesserungen in ihrer Gesamtheit für eine Vielzahl von

Rekursinstanz für Entscheide der Baukommission formell festgesetzt werden kann.

Die Verfahren werden damit verkürzt und die Gemeindekanzlei sowie der Gemeinderat entlastet.

Anwendungsfällen verzögern, was nicht im Sinne des Gemeinwohls wäre,

3 Antrag / Bemerkung

Haushälterischer Umgang mit Bauland und die bauliche Verdichtung erachten wir als sinnvoll. Die unternutzten Parzellen als verstecktes Entwicklungspotential aufzulisten und diverse Einschränkungen einzuführen geht nicht überein.

- Einführung einer Bauzone W9.5
- drastischen Kürzungen der Gebäudelängen
- Baumassenziffer

Diverse Grundstücke der neuen W9.5 Zone sind gross und auch schon mit grösseren Volumen überbaut. Nun sollen Neubauten kleiner gebaut werden müssen, dies macht keinen Sinn.

Begründung

Das neue Baureglement braucht keine zusätzlichen Einschränkungen. Das vorhandene Bauland soll genutzt und gemäss den bestehenden Vorschriften bebaut werden können. Auf alle einzelnen Punkt einzutreten, erachte wir deshalb als unnötig.

Stellungnahme Gemeinderat:

Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkungseingaben wurde entschieden auf die Einführung der vorgeschlagenen Wohnzone W 9.5 sowie einer Baumassenziffer zu verzichten und eine Wohnzone W10.5 zu schaffen. Nunmehr bleibt einzig das Baumass der Gebäudelänge als limitierender Faktor übrig, welche im Einklang mit den umliegenden Gemeinden und unter Wahrung des Gesamtinteresses festgelegt resp. gemeinverträglich erhöht wurde.

Dennoch gilt es festzuhalten, dass die heute möglichen Baumasse, wie diverse Analysen gezeigt haben, kaum je ausgenutzt werden. Es gilt, die bestehenden Qualitäten in den Siedlungen zu sichern, und eine dem Ort entsprechende Entwicklung zu ermöglichen. Mit den revidierten Gesetzesgrundlagen steigt der Entwicklungsdruck auf die bestehenden Siedlungen und auf die bestehenden Freiräume.

4 Antrag / Bemerkung

Das neue Baugesetz ist eine besondere Herausforderung. Unseres Erachtens sollte die Lösung EINFACHER und unkomplizierter sein.

Begründung

Zu viele Regeln, Einschränkungen und Vorgaben verhindern gute Resultate.

Stellungnahme Gemeinderat:

Das neue Baureglement entspricht in Grossteilen dem Musterreglement der Region Zürichsee-Linth. Dies bedeutet, dass Inhalte gemäss kantonaler Gesetzesgrundlage geregelt werden. Ergänzend wurden für Kaltbrunn wenige spezifische Vorschriften entworfen.

5 Antrag / Bemerkung

Gibt es eine Möglichkeit, den grossen Grenzabstand in individuellen Fällen anzupassen, wenn die Wohnqualität dadurch nicht beeinträchtigt wird?

Begründung

Südlich unseres Wohnhauses liegt das Mehrfamilienhaus Lohren 3a. Direkt an unser Grundstück grenzt eine Grünfläche, dann die Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage. Von unserer Grundstücksgrenze bis zum MFH beträgt der Abstand mindestens 15 Meter.

Für uns ist es eine Option, im Untergeschoss eine zweite Wohnung einzubauen, mit der Einhaltung von 10 m Grenzabstand ist dies nicht möglich. Mit dem möglichen Bauvolumen in der aktuellen Zone WG3 sollte es weiterhin möglich sein, zwei Wohneinheiten zu verwirklichen. Damit würde der gewünschten verdichteten Bauweise Rechnung getragen werden, ohne dass die Wohnqualität darunter leidet.

Stellungnahme Gemeinderat:

PBG Art. 92 Abs 2 bietet die Möglichkeit, den Grenzabstand ungleich zu verteilen. Dabei verpflichtet sich die eine Grundeigentümerschaft einen grösseren Grenzabstand einzuhalten. Herabsetzung von Grenzabständen kann im gegenseitigen Einvernehmen mit der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle vereinbart werden.

Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen gemäss Art. 95 PBG keine Abstandsvorschriften.

6

Antrag / Bemerkung

1. Warum kann man nicht pro Parzelle nur eine Zone fixieren. In unserem Fall sollte es möglich sein die Landwirtschaftszone umzuzonen!

2. Heutige Zone W2 wird aufgeteilt zu W 9.5 und W 10.5. Das heisst: ältere bestehende Häuser werden grundlos in eine niedrigere Zone/Höhe eingeteilt (siehe Gebiet Wilenstrasse/Wilen-Eggenstrasse).

Doch genau ältere Bauten wurden mit einer niedrigeren Raumhöhe gebaut, heisst, sie würden bei einem Um-/Neubau höher werden als bestehend. Somit wären sie in der W 9.5 klar limitiert und benachteiligt. Die Wahrscheinlichkeit einer Renovation oder eines Neubaus ist aufgrund ihres Alters hoch und die Einteilung in die W 9.5-Zone hätte für diese eine massgebliche Einschränkung zur Folge.

Um diese Einschränkungen zu umgehen, müsste das Haus weniger hoch aber mit mehr

Grundfläche gebaut werden. Doch selbst hier wird man in der W 9.5 stark benachteiligt.

Stellungnahme Gemeinderat:

1. Zonengrenzen und Liegenschaftsgrenzen erfüllen unterschiedliche Zwecke und müssen nicht identisch sein. Die Zonen regeln die Art und das Mass der Nutzung. Die Liegenschaftsgrenzen den Grundbesitz. Es besteht kein direkter Zusammenhang zwischen Zonen- und Liegenschaftsgrenzen, denn bei sich ändernden Verhältnissen lassen sich Liegenschaftsgrenzen einfach anpassen. Zonengrenzen sollten jedoch übergeordneten Zielen dienen und eine gewisse Beständigkeit aufweisen.

Eine Vergrösserung der Wohnzone auf Grundstück 595 wäre aufgrund der Ausrichtung und Lage am Siedlungsrand sowie mangelnder ÖV-Erschliessungsgüte nicht sachgerecht.

2. siehe Begründung Wohnzone 9.5 (Nr. 26)

7

Antrag / Bemerkung

Grundstücke mit 2 verschiedenen Zonen sind zu vermeiden.

Die Wohnzone 9.5 ist wegzulassen, da sie nur benachteiligt und limitiert.

Begründung

Siehe Nr. 6 und Nr. 26

	Begründungen sind dem beigefügten PDF (Nr. 6) zu entnehmen.	
8	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Grundstücke mit 2 verschiedenen Zonen sind zu vermeiden.</p> <p>Die Wohnzone 9.5 m ist wegzulassen, da sie nur benachteiligt und limitiert.</p> <p>Begründung</p> <p>Begründungen sind dem beigefügten PDF (Nr. 6) zu entnehmen.</p>	<i>Siehe Nr. 6 und Nr. 26</i>
9	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Korrektur auf Parzellen legen</p> <p>Begründung</p> <p>Auf dem gesamten Planungsgebiet sollte darauf geachtet werden, dass die Zonen auf die Parzellen angepasst werden.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Zonengrenzen und Liegenschaftsgrenzen erfüllen unterschiedliche Zwecke und müssen nicht identisch sein. Die Zonen regeln die Art und das Mass der Nutzung. Die Liegenschaftsgrenzen den Grundbesitz. Es besteht kein direkter Zusammenhang zwischen Zonen- und Liegenschaftsgrenzen.</p> <p>Die bestehende Mischzone im Gebiet wurde im vorliegenden Fall mutmasslich aufgrund der Lärmbelastung gewählt. Die Gebiete werden heute jedoch ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt.</p>
10	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Sicherstellen, dass der vorgesehene Verbindungsweg gemäss Raumkonzept von Stittmatter und Partner vom Mai</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Die Wegverbindung wird im behördenverbindlichen Richtplan unter V 4.4.1 aufgeführt und gesichert.</p>

2019 zwischen Kirchhalde-Hof-Sonnhalde jederzeit möglich bleibt.

Begründung

Bis 1952 war von der heutigen Sonnhalde bis Oberkirch ein offizieller Weg im Map.geo.admin.ch eingezeichnet. Das Bedürfnis für einen Fussweg an gleicher Stelle ist wieder hoch:

-Rundwanderweg Sonnhalde Kirchhalde-Bahnhof - Oberkirch (Wildbienen Garten)

-Spielplatz Sonnhalde kommt Kirchhalde näher, viele Familien mit Kindern (5000EW in Kaltbrunn)

-KiGa und Schüler ohne Velo haben sicheren Schulweg (Trottoir Uznacherstrasse zunehmend schnelle E-Bikes)

-Analog Quartierverbindungsweg Kupfenweg-Ob. Müllisbergweg

Der vorliegende Entwurf des Zonenplans beeinträchtigt die im Raumkonzept beabsichtigten Wegverbindungen nicht. Im Prozess der Erarbeitung der Rahmennutzungsplanung diente das Raumkonzept als Grundlage und wurde konsequent und umfassend berücksichtigt.

Im Rahmen der Zonenplanung lassen sich keine Wegprojekte festsetzen. Dafür ist ein separates Projekt auszuarbeiten, das keinen direkten Einfluss auf den Zonenplan hat.

11

Antrag / Bemerkung

Siedlung

Begründung

Siedlungsbegrenzung:

Gemäss Regionalplan gelten kompakte Siedlungen als Grundsatz für die zukünftige Entwicklung. Dies bezüglich wurden Siedlungsbegrenzungslinien ausgeschieden (nicht parzellenscharf), welche die Siedlungsentwicklung in definierten Räumen steuern soll. Gemäss Planungsbericht wurde die bestehende Siedlungsbegrenzungslinie im Bereich 'Appenzell' in Bahnhofsnähe erweitert, um «die

Stellungnahme Gemeinderat:

Siedlungsbegrenzung

Das Thema der Siedlungsbegrenzung wird im Richtplan unter S 2.7 behandelt. In der Richtplankarte sind die neuen und die aufzuhebenden Siedlungsbegrenzungslinien ersichtlich.

gewünschte Erweiterung» in Bahnhofsnahe zu ermöglichen. Die Änderung von alter zu neuer Begrenzungslinie sowie die Begründung zur Erweiterung wird im Zonenplan und Planungsbericht nicht genügend ersichtlich dargestellt. Eine transparentere Darstellung und Erläuterung erscheint aus regionaler Sicht wünschenswert. Im Übrigen wurden an mehreren Orten zum Teil starke Beschränkungen eingeführt, um die Ausdehnung des Siedlungsgebiets in Hanglagen zu stoppen (Hof Oberkirch, Halden, Büchelweid, Mülisperg, Chupfen, Hältli), Gefahrenggebiete zu berücksichtigen (Höchi, Benknerstrasse) und eine Gewässerschutzzone vor Bebauung freizuhalten (Stiggleten). Diese Massnahmen werden aus regionaler Sicht begrüsst.

Bahnhof Kaltbrunn:

Die Gemeinde Kaltbrunn ist im Regionalplan als primärer Wohnschwerpunkt und regionales Arbeitsplatzgebiet definiert. Kaltbrunn verfügt über eine gute Versorgungsqualität mit teilweise zentralörtlichen Funktionen und Arbeitsplätzen in wertschöpfungsintensiven Unternehmen. Die Gemeinde birgt aufgrund ihrer Lage und der Erschliessung Entwicklungspotenzial. Der Regionalplan spricht der baulichen Verdichtung und hochwertigen Gestaltung in der Bahnhofsumgebung hohe Priorität zu. Ein Ausschöpfen dieses Potentials erscheint nicht zuletzt auch abhängig von der Entwicklung des Bahnangebotes. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Potenzial um den Bahnhof wenig Rechnung getragen. Dies erscheint aus regionaler Sicht nachvollziehbar, weil die Priorität der Erschliessung mit dem öV aus übergeordneten Gründen auch in naher Zukunft weiterhin auf dem Bus basiert. Das Bahnhofsgebiet Kaltbrunn zeichnet sich zurzeit durch eine anspruchsvolle Topographie, eine einseitige Bebauung, eine

niedrige bauliche Dichte, eine mangelnde Gestaltung, Baulandreserven und eine einseitige Nutzungsstruktur aus. Diese Ausgangslage bedarf einer vertieften Auseinandersetzung zur Inwertsetzung von qualitativen Innenentwicklungspotenzialen. Die Region begrüsst dementsprechend eine gesamtheitliche und integrale Betrachtung des Bahnhofgebiets und seiner Verbindung zum Ortskern.

Ortskern:

Für Erscheinungsbild und Image spielt die städtebauliche Gestaltung eine zentrale Rolle. Insbesondere die Gestaltung der Ortskerne ist Ausdruck der jeweiligen regionalen Bedeutung. In der vorliegenden Zonenplanrevision werden grosse Gebiete von Wohn- oder Gewerbezone in eine Kernzone überführt. Dies führt zu einem zusammenhängenden Ortskern mit gleicher baurechtlicher Handhabung. Insbesondere erlangt die Gemeinde durch diese Umzonungen einen grösseren Handlungs- und Gestaltungsspielraum im Ortskern, was aus regionaler Sicht begrüsst wird.

12 Antrag / Bemerkung

Verkehr und Mobilität

Das Instrument der Bau- und Zonenordnung hat insbesondere auf der Angebotsseite in Form von Parkplatzreglementen, Umgang mit Mobilitätskonzepten von Unternehmen oder bei der Ansiedelung von verkehrsintensiven Infrastrukturen einen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten und die Verkehrsgeschehen

Stellungnahme Gemeinderat:

Die vorgeschriebene Anzahl an Parkplätzen entspricht der heutigen Regelung im Baureglement und gemäss Diskussion im Ausschuss resp. Gemeinderat auch dem tatsächlichen Bedarf in der Gemeinde Kaltbrunn.

Begründung

Parkplatzreglement:

Zur Förderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens verlangt der Regionalplan zukunftsgerichtete Parkplatzreglemente in den kommunalen Planungsinstrumenten. Die Parkplatzvorschriften für Ein- und Mehrfamilienhäuser berufen sich im vorliegenden Baureglement auf die gängige VSS-Norm. Darin werden für Einfamilienhäuser mindestens 2 Abstellplätze vorgeschrieben. Für Mehrfamilienhäuser werden mindestens 1.5 Abstellplätze pro Wohnung festgesetzt. Aus regionaler Sicht entsprechen diese Kennwerte ohne Ausnahmeregelung nicht einer zukunftsgerichteten Auslegung des Reglements und sind zu überprüfen.

Mobilitätskonzepte / Mobilitätsmanagement:

Kaltbrunn ist als primärer Wohnschwerpunkt und regionales Arbeitsplatzgebiet definiert und ist Standort von wertschöpfungsintensiven Unternehmen. Eine Verankerung von Mobilitätskonzepten und Mobilitätsmanagement in den kommunalen Planungsinstrumenten für Projekte, welche grundsätzlich ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, könnte die Verkehrsbelastung minimieren und nachhaltige Mobilitätsformen fördern. Im vorliegenden Baureglement werden diesbezügliche Aussagen vermisst.

13

Antrag / Bemerkung

A. Die Gemeinde Kaltbrunn ist an der Ortsplanrevision und führt für das überarbeitete Baureglement sowie Zonenplan aktuell das Mitwirkungsverfahren durch und lädt die umliegenden Gemeinden dazu ein.

Stellungnahme Gemeinderat:

Das Musterreglement der Region Zürichsee-Linth wurde in weiten Teilen berücksichtigt und angewendet.

Einzelne Masse und Werte wurden aufgrund der bestehenden Praxis beibehalten und weichen daher vom

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

B. hat die Unterlagen geprüft und informiert, dass die Gemeinde Gommiswald von der Revision von Baureglement und Zonenplan soweit nicht tangiert ist.

C. Bezüglich Baureglement gibt es jedoch zu erwähnen, dass seinerzeit in der Region ein gemeinsames Muster-Baureglement erarbeitet wurde, damit sich die Reglemente aneinander angleichen. Leider wurde das erarbeitete Musterreglement von der Gemeinde Kaltbrunn jetzt nicht berücksichtigt.

D. Es wird auf die ausführlichen Unterlagen verwiesen.

Begründung

1. Da die Gemeinde Gommiswald von der Revision nicht betroffen ist, wird auf eine Vernehmlassung verzichtet.

2. Der Gemeinderat bedauert jedoch, dass das seinerzeit gemeinsam erarbeitete Musterreglement nicht angewendet wurde.

Musterreglement ab. Auch wurden ergänzend wenige für Kaltbrunn spezifische Regelung getroffen.

14

Der Gemeinderat Benken beurteilt die Umzonung (28) der Fläche im Gebiet Bachwis/Nüfeld, Grundstück Nr. 965 vom übrigen Gemeindegebiet zur Landwirtschaftszone als positiv und ist erfreut über den verbleibenden Grüngürtel zwischen Kaltbrunn und Benken.

Stellungnahme Gemeinderat:

Der Grüngürtel ist auch im Interesse der Gemeinde Kaltbrunn zu erhalten und entspricht der Vorgabe des Kantonalen Richtplans.

15

Der Gemeinderat Benken begrüsst es, dass von einer Einzonung im Gebiet Rislen (hinter Roos / H. Mahr AG) abgesehen wird. Käme diese Option nochmals in das Gespräch, ist eine Erschliessung des neuen Baugebiets über das Gemeindegebiet Kaltbrunn erforderlich.

Stellungnahme Gemeinderat:

Es bestehen momentan keine Absichten für Einzonungen in diesem Gebiet.

16 Antrag / Bemerkung

Der Vorstand hat Das neue Baureglement sowie den Zonenplan eingehend studiert sowie an der vergangenen Sitzung verabschiedet. Ebenso haben wir an der öffentlichen Veranstaltung einen wertvollen Einblick erhalten. Es ist uns ein Anliegen dem Gesamtgemeinderat aufzuzeigen, wie sehr wir die öffentliche Mitwirkung begrüßen und die Vorgehensweise des Gesamtgemeinderates bei diesem Verfahren wertschätzen. Wir konnten den Eindruck erarbeiten, dass sehr sorgfältig und taktisch gearbeitet wurde. Wir haben erkannt, dass mögliche Stolpersteine geschickt aus dem Weg geräumt wurden. Es sind zum Beispiel nahe der Schulanlagen keine ZOEBA'S in Wohnzonen umgezont worden, was teilweise einer Schulraumplanung hätte entgegenwirken können. Ebenfalls hat man darauf geachtet, dass Veranstaltungen weiterhin auf der Marktwiese in der Loren stattfinden können. Etwas unglücklich, aber dennoch logisch, ist die Zone für öffentliche Bauten beim neuen Feuerwehrlokal im Grossbreiten. Wir konnten ebenfalls feststellen, dass die Verwaltung und der Gemeinderat die neuen Bauzonelinien sehr geschickt angeordnet haben, damit das schöne Dorfbild weiter existieren kann und ein moderates Wachstum sehr gut möglich ist. Wir brauchen weiterhin eine qualitativ hochstehende Entwicklung in unserem Dorf.

Begründung

Kaltbrunn ist ein herrliches Dorf mit einem sehr ländlichen modernen Charakter. Diesem Charakter soll weiterhin Sorge getragen werden. Dies wird der Gemeinde mit dem neuen Baureglement sowie dem neuen Zonenplan sehr gut gelingen. Der Vorstand bedankt sich bei der Verwaltung

Stellungnahme Gemeinderat:

Danke.

sowie beim Gesamtgemeinderat herzlich für das vorbildliche Vorgehen.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Baureglement, allgemein		
17	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Bruchteil je Fassadenabschnitt auf 1/2 anpassen</p> <p>Begründung</p> <p>Im gültigen Baureglement dürfen gemäss Art. 24 Vorbauten und punktuell abgestützte Balkone auf 50% der Fassadenfläche bis maximal 1.5m in den Grenzabstand/ Strassenabstand ragen. Dies sollte auch in Zukunft möglich sein. Deshalb soll der Bruchteil je Fassadenabschnitt nicht auf 1/3 reduziert werden.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Musterbaureglement sowie bestehendes BauR schreiben die Hälfte vor. Deshalb wurde entschieden den Bruchteil auf 1/2 zu erhöhen. Der individuelle Spielraum bleibt folglich gross.</p>
18	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>In der Wohnzone 10.5 sollen auch kleinere Mehrfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser gebaut werden können</p> <p>Begründung</p> <p>Die Wohnzone 10.5 ist nicht auf Einfamilienhäuser, Doppelfamilienhäuser und Reihenhäuser zu beschränken. Wie in der jetzigen W2 sollen auch</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Eine Zonendefinition mit Artikel ist nicht zwingend notwendig. Grundsätzlich definiert Art. 12 PBG die Zone ausreichend. Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkungseingaben wurde entschieden auf eine Wiederholung des PBG und eine ergänzende Zonendefinition zu verzichten.</p>

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

	Terrassenhäuser, Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen.	
19	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Baumassenziffern erhöhen oder darauf verzichten</p> <p>Die geplanten Baumassenziffern sollen entweder erhöht werden, damit in den betroffenen Zonen die Grundstücke besser ausgenutzt werden können, oder es ist gänzlich auf die Baumassenziffern zu verzichten, so wie im jetzigen Baureglement darauf verzichtet wurde. Die Überbauung der Parzellen soll wie bis anhin möglich sein und nicht durch die Baumassenziffer eingeschränkt werden.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Die Gemeinde Kaltbrunn hatte bis zur Revision des Baureglements im Jahr 2017 die Ausnützungsziffer anzuwenden. Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer konnte gegenüber dem Bestand eine stark erhöhte Dichte realisiert werden. Eine derartige Nutzungserhöhung ist besonders in gleichmässig bebauten Quartieren mit niedriger Baudichte ortsbaulich unerwünscht.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung von Baureglement und Zonenplan wurde auf die Einführung einer Baumassenziffer verzichtet.</p>
20	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>erst ab Parzellenfläche von >800m²</p> <p>bitte erklären Sie mir, warum die Baumassenziffer eingeführt werden muss bei so kleinen Parzellen.</p>	<i>Siehe Nr. 19</i>
21	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Baumassenziffer aufheben</p> <p>mit einer Ziffer von 1.20 sind zukünftige Bauten auf dieser Parzelle nicht möglich. Ich bitte um ein Gespräch um mir die Möglichkeiten bei einem späteren Projekt auf der Parzelle aufzuzeigen. Besten Dank</p>	<i>Siehe Nr. 19</i>

22 Antrag / Bemerkung

Die Gebäudelänge in der WG 13 bei 40m begrenzen wie im alten Baureglement.

Begründung

Massive Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten in der Wohn und Gewerbezone. Mit einer Länge von max.24 m ist auf meinem Grundstück kein Bau von einem Mehrfamilienhaus mit Büro und Ausstellräumen im Erdgeschoss möglich Wertverluste der jetzigen Baugrundstücke WG 13. (Parz. 1578)

Stellungnahme Gemeinderat:

Die Gebäudelängen wurden für alle Zonen überprüft. Das Ziel ist es, dass der Bestand in allen Bauzonen massiv erweitert werden kann. Dabei zeigte sich, dass der Bestand deutlich unter den bisherigen Maximalmassen liegt. Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters waren damit nicht (nirgends realisierte) Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Abmessungen. Mit den festgelegten Regelbaumassen wird gefördert, dass Neubauten dem bestehenden Quartiercharakter entsprechen.

Die Masse wurden gegenüber dem Entwurf erhöht, damit bleibt der Gestaltungsspielraum gross.

Zone	Gebäudelänge bestehend	Gebäudelänge Entwurf	Vorschlag
W9.5	-	16	entfällt
W10.5	25	20	30
W13	35	24	30
WG11	30	24	30
WG13	40	24	30
WG 15.5	40	-	34

Weiter gilt festzuhalten, dass durch einen Sondernutzungsplan abweichende Lösungen weiterhin möglich sind.

23 Antrag / Bemerkung

Die Gebäudelängen wurden gegenüber dem bestehenden Baureglement massiv gekürzt.

Siehe Nr. 22

Ergänzend ist auf den Passus betreffend die Ökonomiebauten zu verzichten.

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Die maximale Gebäudehöhe für Oekonomiegebäude wird auf 12m begrenzt.

Die Dimensionen der Gebäudelängen sind mindestens auf die Basis des bestehenden Reglements zu erhöhen.

Für Oekonomiegebäude soll eine max. Gebäudehöhe wegfallen.

Begründung

Kleinere Gebäudelängen (max. 24m) verunmöglichen das Erstellen vernünftiger Gebäude und widersprechen der Idee von:

- Verdichtetem Bauen

=> kleinere Gebäude bedeuten gleichzeitig mehr Gebäude, mehr Raumbedarf für Gebäude-Abstand der einzelnen Gebäude

- Förderung Energieeffizienter Gebäude

=> je kleiner ein Gebäude desto grösser wird proportional die Gebäudeoberfläche, gleichbedeutend mit mehr Energieverlust und mehr Ressourcenbedarf in Form von Energie und (z.B. Isolier-) Material

Für Ökonomiegebäude soll keine maximale Höhe von 12m gelten:

- Auch für Ökonomiebauten soll nach Möglichkeit ein möglichst sparsamer Umgang mit der Bodenfläche angestrebt werden

- Aufgrund stetig grösserer Maschinen und Betriebsgrössen sind auch grössere Ökonomiebauten zu erwarten.

«Sämtliche Masse gelten nur für Wohnbauten. (für Ökonomiebauten gilt einzig eine maximale Gesamthöhe von 16.00 m)»

	- Durchfahrtsmöglichkeiten mit hochgelagerten Futterräumen und Dachraum, etc. fordern selbsterklärend entsprechende Gebäude-Höhen.	
24	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone W 10.5 auf 25m anpassen</p> <p>Begründung</p> <p>Die maximale Gebäudelänge der Wohnzone W 10.5, wie in der jetzigen Zone W2, auf 25m anpassen. Damit eine Bebauung der Parzellen wie heute möglich ist und nicht unnötig Bauland verschwendet wird.</p>	<i>Siehe Nr. 22</i>
25	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Erhöhung der Gebäudelänge auf 40m</p> <p>Begründung</p> <p>Die maximale Gebäudelänge der heutigen WG-Zonen liegt bei 40m. Die Reduktion der Gebäudelänge auf 24m ist insbesondere unter der Vorgabe eines haushälterischen Umgangs mit den knappen Bodenressourcen nicht nachvollziehbar. Die vorgeschlagenen Höchstlänge von 24m würde die baulichen Möglichkeiten auf Parzelle 163 unnötig einschränken. Die wäre gezwungen den zeitraubenden und teuren Weg über eine Sondernutzungsplanung zu gehen.</p>	<i>Siehe Nr. 22</i>

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Wohnzone 9.5	
26	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Am Mitwirkungsverfahren Baureglement / Zonenplan nehme ich fristgerecht mit folgenden Änderungsanträgen teil:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück Nr. 883 (Rütiweidstrasse 2, Kaltbrunn, E-GRID CH657791772916) des Grundbuchamtes Kaltbrunn sei nicht in die neu geschaffene Zone W9.5 einzuteilen, sondern soll unverändert gemäss heute geltendem Zonenplan als W2 bzw. neu W10.5 eingeteilt bleiben. 2. Eventualiter sei das ganze Gebiet Rütiweidstrasse / Rickenstrasse nördlich der Bahnlinie nicht in die neu geschaffene Zone W9.5 einzuteilen, sondern als W2 bzw. neu W10.5 eingeteilt bleiben. 3. Eventualiter sei im ganzen Gemeindegebiet auf die Zone W9.5 zu verzichten <p>Begründung</p> <p>Als Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 883 (Rütiweidstrasse 2, Kaltbrunn, E-GRID CH657791772916) bin ich durch eine Zuordnung meines Grundstücks in die neu geschaffene Bauzone W9.5 in meinen schutzwürdigen Interessen tangiert. Durch die Änderung wird mein Eigentumsrecht dahingehend eingeschränkt, dass eine Überbauung des Grundstücks nur unter entsprechenden Einschränkungen möglich wäre, bzw. diese bereits heute in Bezug auf die Baulänge überschritten wären.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Mithilfe einer GIS-Analyse konnte festgestellt werden, dass bestehende Gebäude in der Wohnzone 2 tendenziell tiefere Gesamthöhen aufweisen, als gemäss bisherigem Baureglement möglich waren. Ein generell tiefer Ausbaugrad bedeutet, dass innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften substanziell verdichtet werden könnte. Dies ist jedoch nicht überall erwünscht. Verdichtung soll gezielt und insbesondere an Zentrumslagen stattfinden. Einzelne Wohnlagen, insbesondere am Übergang zur Landschaft, sind geprägt durch einen tiefen Ausbaugrad und eine starke Durchgrünung. Diese Qualitäten sollten erhalten bleiben. Daher wurde ursprünglich die neue Wohnzone W9.5 geschaffen.</p> <p>Aufgrund der diversen Rückmeldungen im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurde entschieden auf die Ausscheidung einer Wohnzone W 9.5 zu verzichten und die betroffenen Gebiete der Wohnzone W 10.5 zuzuweisen, damit bleibt der individuelle Gestaltungsspielraum gross.</p>

Eine Höhenreduktion wie es die neu geschaffene Zone W 9.5 vorsieht ist aus Gründen der bereits bestehenden Gebäude ebenfalls abzulehnen. Das DEFH auf Parzelle 1434/1435 unmittelbar nördlich meiner Parzelle 883 überschreitet auf der Südfassade eine Gebäudehöhe 9.5 Metern deutlich. Die beiden unmittelbar südlich meiner Parzelle gelegenen Gebäude auf den Parzellen 501 bzw. 550 überschreiten die Bauhöhen von W9.5 ebenfalls. Unter der zusätzlichen Berücksichtigung der Hanglage entbehrt deshalb eine Höhenreduktion meiner Parzelle 883, wie sie die Zone W9.5 vorsieht, jeglicher Grundlage.

Mit der Einführung der Baumassenziffer von 1.2 würde eine weitere Einschränkung gelten. Mein bestehendes Gebäude würde die zulässige Ziffer mutmasslich bereits überschreiten. Dies dürfte auch auf diverse andere Bauten zutreffen. Die Aussage im Planungsbericht auf Seite 74, dass mit dieser Baumassenziffer eine Bebauung im ähnlichen Rahmen gesichert werden könne, trifft nicht zu. Das Gegenteil wird der Fall sein, was den Planungszielen klar widerspricht.

Weiter wäre bei einer allfälligen Zuteilung der Parzelle 883 zur Zone W9.5 und der damit verbundenen Einschränkung der zukünftigen Bauungsmöglichkeiten auch die Entschädigungsfrage für diese Minderung zu klären. Mit dem vorgesehenen Zonenplan würde mein Grundstück abgezont und ich würde materiell enteignet. Künftige Veränderungen am Gebäude könnten nur noch im Rahmen der Bestandesgarantie verwirklicht werden, wenn überhaupt. Diese neue, minderwertige Bauzone W 9.5 passt überhaupt nicht zu Kaltbrunn. Es scheint wenig überdacht, diese Zone über ein praktisch vollständig überbautes Gebiet zu legen, mit welcher der grössere Teil der bestehenden Bauten in dieser Form nicht mehr bewilligungsfähig wäre. Es ist nicht

klar, welches Ziel damit verfolgt werden soll. Das Ziel der inneren Verdichtung wird so jedenfalls verhindert. Wenn der Zersiedelung Einhalt geboten werden soll, dann geht das nur mit Aufzonungen und nicht mit Abzonungen. Will man aus gestalterischen Gründen die Gebäudehöhen beschränken, dann müsste wenigstens dafür gesorgt werden, dass die Flächen maximal genutzt werden können. Weder die Baumassenziffer von 1.2 noch die Beschränkung der Gebäudelänge auf 16m noch der grosse Grenzabstand lassen dies aber zu. Ergänzend dazu verweise ich auf den Planungsbericht, wonach das Siedlungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen konsequent aktiviert werden und mit den Grundeigentümern mobilisiert werden soll (Ziffer 2.5.2). Nur gut gestaltete und intakte Quartiere mit einem besonderen Erscheinungsbild sollen vor einer übermässigen Verdichtung geschützt werden. Das ist hier nicht der Fall.

Aus diesen genannten Gründen bitte ich Sie von einer Zuteilung zur Zone W9.5 abzusehen

27 Antrag / Bemerkung

Antrag

In der Zone W9.5 (bisher W2) seien folgende Regelbauvorschriften festzulegen:

- Bisherige Masse für die Gebäudelänge von 25 m, die Gebäudehöhe von 7 m und die Gesamthöhe von 10.5 m beibehalten;
- Baumassenziffer von 1.6;
- Einliegerwohnungen zu Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zulassen.

siehe Nr. 26

Begründung

1. In der Wohnzone 2 (neu W9.5) gilt heute eine Gebäudehöhe von 7.0 m, eine Firsthöhe von 10.5 (neu Gesamthöhe) und eine Gebäudelänge von 25 m.

Mit dem neuen Baureglement soll die Regelbauweise in der Wohnzone 9.5 demgegenüber wie folgt massiv beschränkt werden.

- Herabsetzung der Firsthöhe wird auf 9.5 m;
- Reduktion der Gebäudelänge auf 16 m;
- Einführung einer Fassadenhöhe von 8.5 m;
- Einführung einer Baumassenziffer von 1.2;
- Einführung eines ökologischen Ausgleichs von mindestens 30 % des Flächenanteils;
- Einführung einer Nutzungsbeschränkung auf Ein- und Doppelfamilienhäuser.

Auch in weiteren Zonenarten werden die Baumöglichkeiten in dieser Art beschränkt.

Diese Vorgehensweise bedarf einer Auseinandersetzung mit den Zielen des revidierten Raumplanungsrechts und der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

2. Das revidierte Raumplanungsgesetz (SR 700, RPG) ist bekanntlich im Mai 2014 in Kraft getreten. Mit diesem wurden hauptsächlich zwei zentrale Anliegen der Raumplanung verdeutlicht. Einerseits wurden die Anforderungen an die Einzonung von neuen Bauzonenflächen erhöht, um die Landschaft möglichst zu verschonen und vor Überbauung freizuhalten. Andererseits ist

die Nutzung und Überbauung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu optimieren und zu verdichten. Eine optimalere Nutzung der inneren Reserven der Bauzonen entspricht einer haushälterischen Nutzung der Ressource Boden. Diesen Anliegen hat bei der Annahme der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 eine überwiegende Mehrheit des schweizerischen Stimmvolkes zugestimmt.

Seit der Inkraftsetzung des revidierten RPG sind die Planungsbehörden ausdrücklich dazu verpflichtet, die verdichtete Nutzung und optimale Entwicklung von noch unüberbauten oder unternutzten Flächen in den rechtskräftigen Bauzonen bzw. im bestehenden Siedlungsgebiet zu fördern. Nach Art. 1 Abs. 2 lit. abis und b RPG haben sie - unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität - die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Art. 3 Abs. 3 lit abis RPG zufolge sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen. Die Realisierung einer höheren baulichen Dichte in den bestehenden Bauzonen entspricht dem bewussten Willen des Gesetzgebers bzw. des Stimmvolkes. Im kantonalen Richtplan wurden diese Ziele und Planungsgrundsätze zusätzlich verdeutlicht (kantonaler Richtplan, S13).

Dementsprechend wird im Planungsbericht der Ortsplanung Kaltbrunn zurecht u.a. folgender Handlungsbedarf festgelegt:

- Siedlungspotenziale innerhalb der bestehenden Bauzone im Einzugsgebiet des ÖV aktivieren.

- Prioritäre Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Förderung der Innenentwicklung vor einer Aussenentwicklung.

3. Die oben beschriebenen, neu vorgesehenen Einschränkungen in der Wohnzone 9.5 (und auch W10.5) laufen den erwähnten Zielvorgaben und Grundsätzen des revidierten Raumplanungsgesetzes sowie den deklarierten Zielen der Ortsplanungsrevision direkt zuwider. An-statt im Sinn der Innenentwicklung die Baumöglichkeiten zu optimieren, werden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten - im Gegenteil - stark eingegrenzt. Weshalb im Quartier Birkenweg-Hältli genau das Gegenteil der vorgegebenen Innenentwicklung festgelegt werden soll, ist nicht erkennbar. Beim Wohnquartier Birkenweg-Hältli handelt es sich weder um eine Ortsbildschutzgebiet noch um ein Siedlungsgebiet mit besonderer erhaltenswerter Erscheinungsform, sondern um ein normales Wohnsiedlungsgebiet. Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb hier - gegen-läufig zur inneren Siedlungsentwicklung - bauliche Einschränkungen geschaffen werden sollen. Wie bekannt, bedarf es für Baureglements-vorschriften - wie für alle planerischen Massnahmen - eines überwiegenden öffentlichen Interesses und es muss der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt sein. Ein öffentliches Interesse und eine verhältnismässige Abwägung sind für die erwähnten Einschränkungen indessen nicht ersichtlich. Mit diesen werden im Gegenteil viele Nachteile und negative Auswirkungen geschaffen.

4. Alle Gebäude, welche im Vertrauen auf das bisherige Recht gebaut wurden und nun den neuen einschränkenden Rahmen nicht mehr einhalten, fallen in die Rechtswidrigkeit. Sie werden zum Nachteil der Grundeigentümer auf die blosser Bestandesgarantie zurückgesetzt. Mit den erwähnten

Beschränkungen bleiben die mittelgrossen Grundstücke in der bestehenden Wohnzone W2 unternutzt. Eine Siedlungsentwicklung nach Innen bei gleichbleibender Wohnqualität ist nicht mehr möglich. Gerade diese Gebiete sollten für Familien und den Mittelstand erhalten bleiben. Doch mit den eingangs erwähnten Einschränkungen werden Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen, die den Familien und dem Mittelstand Grundeigentum mit Umschwung finanzierbar machen, verunmöglicht. Festgestellt kann auch werden, dass aufgrund der Altersstruktur eine Ablösung durch die jüngere Generation in den Gebieten, mit älteren Wohnhäusern, derzeit stattfindet. Der Erhalt bzw. eine moderate Entwicklung der Quartiere ist somit gegeben und die Angst vor Grossinvestoren, die diesen Quartieren mit Mehrfamilienhäusern einen neuen Charakter verleihen ist unbegründet. Der Einfluss von Grossinvestoren wäre auch durch die Nutzungsbeschränkung auf Ein- und Doppelfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen verhindert.

5. Das Quartier Birkenweg-Hältli liegt in nächster Nähe zum Zentrum, zum öffentlichen Verkehr und den öffentlichen Dienstleistungen. Es ist deshalb der ÖV-Gütekategorie C zugewiesen, was in der Gemeinde Kaltbrunn den besten Wert darstellt (geoportal.ch). Gemäss Planungsziel der Ortsplanung Kaltbrunn soll hier deshalb - anstatt einer Beschränkung der baulichen Möglichkeiten - eine Innenentwicklung ermöglicht werden. Die Strategie des Gemeinderates «Erhöhung der Siedlungsdichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage» trifft insbesondere auf das Gebiet Birkenweg-Hältli zu und ist mit den neuen vorgesehenen Vorschriften der neuen Zone W 9.5 in keiner Weise vereinbar.

6. Wie wir aus Ortsplanungsrevisionen anderer Gemeinden erfahren haben, hat sich herausgestellt, dass eine Vervielfachung der bisherigen Ausnützungsziffer eine Baumassenziffer ergibt, welche etwa der bisherigen Ausnützung entspricht. Bspw. eine Ausnützungsziffer von 0.4 ergibt eine Baumassenziffer von 1.6. Die in der Wohnzone W9.5 vorgesehene Baumassenziffer von 1.2 entspricht demnach einer Ausnützungsziffer von 0.3. Dabei handelt es sich um eine sehr tiefe Ausnützungsziffer, welche nur bis in die 1980er Jahre verwendet wurde. Bereits in den Ortsplanungsrevisionen der 1990er Jahr auf 0.4 oder 0.5 erhöht wurde. Eine angemessene Baumassenziffer in der Wohnzone 9.5 muss sich daher auf 1.6 belaufen.

7. Wir bitten den Gemeinderat die Regelbauweise der Zone W 9.5 im Gemeindegebiet Kaltbrunn und insbesondere im Gebiet Birkenweg-Hältli nochmals auf die Ziele des Raumplanungsgesetzes hin zu überprüfen und die Bauvorschriften gemäss unserem Antrag anzupassen. Das gleiche gilt auch für die Wohnzone 10.5

28

Antrag / Bemerkung

Auf die Wohnzone 9.5 soll verzichtet werden

Begründung

In der geplanten Wohnzone 9.5 werden die Grundstücke schlecht ausgenutzt.

Bauland für Wohnzwecke ist knapp, die Bebauung der Grundstücke soll deshalb nicht mit weniger Gebäudehöhe, weniger Gebäudelänge, einer Baumassenziffer, etc. eingeschränkt/ verringert werden.

siehe Nr. 26

Es sollte auch in Zukunft möglich sein, die Baugrundstücke optimal auszunutzen damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

29 Antrag / Bemerkung

Von W2 zu W10.5 und nicht W9.5

Begründung

viele Häuser im Bereich des Sonnenberg sind höher als 9.5m und haben die Gebäudehöhe von 10.5m ausgenutzt. (Sonnenberg 42, 44, 46 usw.) Im Sonnenberg 38 a + b wurde sogar mit einem Sondernutzungsplan eine W3 Zone geschaffen und diese Höhe sogar noch überschritten. Durch diese Herabstufung ist ein Ausbau des Dachgeschosses in Zukunft nicht mehr möglich und eine ungerechte Behandlung unter den Eigentümern.

Dies kann so nicht hingenommen werden und darum wird beantragt, diese Zone auf W10.5 zu legen

siehe Nr. 26

30 Antrag / Bemerkung

Die Hüblistrasse und Huobstrasse sollen nicht in die Zone W 9.5 herabgestuft werden

Begründung

An der Hüblistrasse und der Huobstrasse soll es auch in Zukunft möglich sein, Terrassenhäuser, Reihenhäuser, und kleinere Mehrfamilienhäuser zu bauen. Die Überbauung der Parzellen soll wie bis heute möglich sein, damit die

siehe Nr. 26

Grundstücke auch weiterhin optimal ausgenutzt werden können und nicht unnötig Bauland verschwendet wird.

Auf eine Herabstufung von der Zone W2 in die Zone W 9.5 ist deshalb zu verzichten

31

Antrag / Bemerkung

Bei bestehenden, kompakt gehaltenen Quartiere sei auf eine Umzonung auf W 9.5 zu verzichten und stattdessen in der neuen Zone W 10.5 zu führen.

Begründung

Ergänzend zur Stellungnahme von René Eberhard vom 29.03.2023 möchte ich noch folgende Überlegungen ergänzen, die nicht nur das Hüebli anbelangen:

Grundsätzlich sind überbaute Quartiere z.T. schon länger bestehend und es ist deshalb fraglich, weshalb diese umgezont werden müssen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass für solche Liegenschaften in den nächsten Jahren jüngere Generationen nachrücken, welche diese von den Eltern übernehmen (kaufen, erben,...) und ein Interesse daran haben, das Objekt zu modernisieren. Wenn nun aber weitere Einschränkungen gemacht werden und damit "nichts schlaues" daraus wird bzw. mit einer grösseren Investition trotzdem keinen besonderen (räumlichen) Mehrwert geschaffen werden kann, besteht die Gefahr, dass von Investitionen abgesehen wird. Dies hindert wiederum die Modernisierung und bewirkt, dass alte, energetisch ineffiziente Gebäude länger stehen bleiben.

Ebenfalls als Widerspruch scheint mir das Verlangen nach Verdichtung, die aber nicht in die Höhe erfolgen kann. Mehr

siehe Nr. 26

überbaute natürliche Grünfläche ist dabei die Folge, wenn z.B. ein Vollgeschoss weniger gebaut werden kann/darf.

Einem geordneten Ortsbild alle Ehre - eine Herabstufung auf W9.5 bei jungen wie auch lange bestehenden Quartieren macht aus meiner Sicht keinen Sinn. Es sollte deshalb nochmals überdacht werden, welche Konsequenzen dies längerfristig für die Gemeinde haben könnte.

32

Antrag / Bemerkung

Bei bestehenden, kompakt gehaltenen Quartiere sei auf eine Umzonung auf W 9.5 zu verzichten und stattdessen in der neuen Zone W 10.5 zu führen.

Begründung

Dass der Gemeinderat die Aussenquartiere in der Zone W 9.5 mit geringerer Gebäudehöhe insbesondere zum Landschaftsschutz halten möchte, ist nachvollziehbar und im Grundsatz zu unterstützen. Dies macht insbesondere bei neuen Einzonungen oder bei sehr zerstreuten Siedlungen wie der Sigristenacker oder Eggen am Nordrand der Wilen Sinn, welche sich mehrheitlich von Natur und Landschaft umgeben. Aber bei bestehenden und sehr kompakt gehaltenen Quartieren wie das Hüebli, wo südlich sogar die Zone WG 11 miteinschliesst, macht diese Umzonung aber keinen Sinn und bringt für den Landschaftsschutz keine Vorteile, da viele Liegenschaften bereits die Höhe nach altem Baureglement/Zonenplan ausgenützt haben, und ein allfälliges Nachziehen einzelner Liegenschaften im Quartier keinen negativen Einfluss mehr auf das Landschaftsbild haben. Die Benachteiligung einzelner Liegenschaften gegenüber direkten Nachbarn müsste hier unbedingt höher gewichtet werden. Ein künftiger optischer Ausreisser von

siehe Nr. 26

einzelnen Liegenschaften ist auch bei Beibehalten in Zone W 10.5 nicht zu erwarten. Die Zone W 13 für das neue Aussenquartier Günterstall beizubehalten widerspricht aber ganz klar dieser Haltung des Gemeinderates, da dieses neue Quartier erstens noch nicht überbaut, und zweitens in seiner Optik fast noch mehr Aussenquartier ist als das Hübli in Erscheinung tritt.

Daher beantrage ich beim Gemeinderat, dass er bei so kompakt gehaltene Quartiere wie beispielsweise das Hübli auf eine Herunterstufung auf W9.5 verzichtet, und dies nur bei Streuliegenschaften oder Aussenquartiere (z.B. Sigristenacker) wo das Landschaftsbild höher gewichtet werden muss, umsetzt.

33 Antrag / Bemerkung

Es geht um die neu geplante Zone W9.5 (alt W2) bei der Rütiweid und meiner Liegenschaft Parzelle 868. Wir haben dazu Fragen. Wir bitten um einen Termin für ein persönliches Gespräch.

Begründung

Wir wären mit einer Umzonung von W2 auf W9.5 nicht einverstanden.

siehe Nr. 26

34 Antrag / Bemerkung

Meine [REDACTED] und ich beantragen, dass unsere Parzelle resp. unser Gebiet auch der Wohnzone 10.5 zugeschrieben wird und nicht wie geplant in die Wohnzone 9.5, damit künftige Um- und Anbauten überhaupt noch möglich wären.

siehe Nr. 26

Begründung

Knapp die Hälfte der Wohnhäuser bei uns im Sonnenberg haben die Gebäudehöhe von rund 10.5 Metern ausgenutzt. Beim Gestaltungsplan von der Überbauung Sonnenberg 38a und b wurde sogar auf W3 erhöht und die Gebäudehöhe immer noch um einen halben Meter überschritten.

Mit dem neuen Zonenplan, bei welchem noch eine Sonderzone W9.5 geschaffen wurde, wäre künftig unser Gebiet in der Höhe stark eingeschränkt, so dass sich zB. eine Aufstockung oder Ausbau des Dachstocks bei den bestehenden Gebäuden nicht mehr lohnen würde. Alle Parzellen sind bereits verbaut worden. Die Ungleichbehandlung der Eigentümer muss vermieden werden.

35

Antrag / Bemerkung

Grundsätzliches:

Bund und Kantone tendieren grundsätzlich auf verdichtetes Bauen um Bauland einzusparen. Dieser Stossrichtung hat Kaltbrunn an der letzten Baureglementrevision mit dem Wegfall der Ausnutzungsziffer ebenfalls Rechnung getragen. In Kaltbrunn wurde bei der letzten Zonenplanung kein zusätzliches Bauland eingezont, mit der Begründung, wir hätten noch genug Bauland, welches zuerst bebaut werden soll. Dieses Bauland befindet sich grösstenteils im Besitz weniger GU. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Der Ansturm auf das Bauland in der Sonnenhalde mit bis zu 50 Bewerber pro Parzelle hat aufgezeigt, dass Bauland fehlt und sehr rar ist. Die geschätzte Bevölkerungszahl vom Gemeindeportrait 2017 bis zum Jahre 2040, mit 5500 Personen wurde bei der derzeitigen

siehe Nr. 26

Zuwanderung wohl einiges zu tief geschätzt. Die grosse Zuwanderung der letzten Jahre und diese künstliche Verknappung des Baulandes werden den Preis auch hier in Kaltbrunn, für Junge aus der Mittelschicht unbezahlbar machen.

Ist das der Wille der Bevölkerung?

Nun soll noch gleichzeitig mit der derzeitigen Fassung der Zonenplanung und des Baureglement, ein beträchtlicher Anteil der W2 Zone in eine Zone W 9.5 herabgestuft werden. Dies wäre neu faktisch eine Zone W1. Hinzu kommt, dass neu auch ein talseitige Fassadenhöhe die Höhe zusätzlich einschränkt, was in Hanglagen, nochmals weniger Gesamthöhe bedeuten kann. Des Weiteren soll nun wieder eine Baumassenziffer eingebaut werden, welche das verdichtete Bauen nochmals einschränkt.

Fazit: Es wird vielen Eigentümer in der jetzigen Zone W2, die Möglichkeit genommen, mal für Junge oder andere Leute aufzustocken und bei gleichbleibender Landfläche zusätzlichen Wohnraum schaffen. Nur schon diese neuen Artikel werden verdichtetes Bauen verunmöglichen. Ganz zu schweigen von der Entwertung jeder Liegenschaft in der Zone W9.5. Die geplanten Aufzonungen einiger Parzellen hinter bestehenden MFH wird in Kaltbrunn den Zweck verfehlen. Einerseits sind mit der Aufzonung grössere Grenzabstände nötig, was weniger bebaubares Fläche pro Parzelle ergibt; andererseits wird dann nur grösser gebaut werden könne, wenn eine Partei mehrere Parzellen aufkaufen kann; was infolge verschiedener Interessen und Alter der Besitzer auch mittelfristig noch schwierig sein wird. Kommt hinzu; Eigentümer hinter den aufgezonten Parzellen, werden wiederum den Nachteil der Verschaltung haben. Ob sie dies akzeptieren?

Fazit: Die Aufzoning einzelner Parzellen in gewachsenen Strukturen wird kaum zusätzlicher Wohnfläche ergeben. Es sind viele weitere Vorschriften mit Baumassenziffer, ökologische Ausgleichsfläche, zu grosse Spielplatzflächen ab 4 FH, Bepflanzung, Parking etc. geplant. Ausserdem sollen nur noch Satteldächer gestattet sein, was angesichts des gewachsenen Dorfes mit Walm-, Mansarden- und Turmdächer nicht nachvollziehbar ist.

Begründung

Schlusswort:

Diese derzeitige Fassung des Zonenplan und Baugreglement steht diametral zur Stossrichtung von verdichtetem Bauen mit bezahlbarem Wohnraum. All diese zusätzlichen Vorschriften würden das Bauen nochmals erschweren, verteuern und die architektonische Freiheit stark einschränken. Ich denke nicht, dass dies der Wille der Kaltbrunner Bevölkerung ist. Es ist deshalb meine Empfehlung, das geplante Baureglement und den Zonenplan entsprechend anzupassen, um auch zukünftigen Generationen das Bauen noch zu ermöglichen.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Landwirtschaftszone	
36	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Als Lebensmittelproduzent mache ich mir ernsthafte Sorgen, wie wir zukünftig unsere Lebensmittel produzieren wollen. Es kann nicht sein, dass wir noch mehr Land unter Naturschutz stellen und verbauen. Das ist erschreckend wie viel Land in Kaltbrunn noch unter Schutz gestellt werden soll, obwohl wir das grösste Naturschutzgebiet in der Schweiz haben.</p> <p>Begründung</p> <p>Ich bewirtschafte zirka 5 ha solche Naturschutz- Flächen und kann es nur zum Einstreuen verwenden.</p> <p>Da ich auserwähltes Land besitze werde ich kein produktives Land zur Verfügung stellen.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Es gibt keinerlei zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkung mit der Zonenplanrevision. Übergeordnete Landschaftsschutzzonen, welche im Zonenplanentwurf noch angedacht waren, nun aber gestrichen wurden, schützen das Kulturland und verhindern Ökonomiebauten in landschaftlich wertvollem Gebiet.</p>
37	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Bauhöhe zeitgemäss zu Erhöhen auf 16.00m für Landw. Nutzbauten / Ställe..., in Landw.Zone</p> <p>Begründung</p> <p>Anforderungen an Landw. Bauten steigen stetig..., zB.Heulager, Ställe mit Heukran, Futtersilo, ect.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Vgl. Nr. 26</p> <p>(auf die Beschränkung der Gesamthöhe auf 12.00 m soll zugunsten einer Festsetzung auf 16.00 m verzichtet werden.)</p>

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

	<p>wenn nicht in Höhe gebaut werden kann..., wird mehr Fläche verbaut...</p> <p>die heutige Mechanisierung geht auch in der Landwirtschaft in die Höhe</p>	
38	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Landw. Ökonomie Gebäude Grenzabstand 3,0m</p> <p>Begründung</p> <p>Grenzabstand 5,0m unnötig, Abstand zB."Strassen Kategorie" soll min. Grenzabstand entscheiden.</p>	<p><i>siehe Nr. 27</i></p>
Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Baureglement, Arbeitszone	
39	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Arbeitszone 13 und 16 sollen gleich gestellt werden in der Empfindlichkeitsstufe.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Bauhöhe hat nichts mit Empfindlichkeit zu tun.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Die Einteilung der Empfindlichkeitsstufen hat, wie festgestellt wurde, keinen Zusammenhang mit der Gebäudehöhe. Sie dienen der Definition der Belastungsgrenzwerte bezüglich Lärm. Daher macht es Sinn, Arbeitszonen bezüglich Empfindlichkeitsstufe zu unterteilen, um so an empfindlichen Lagen (z.B.in der Nähe von Wohngebieten) die Lärmemissionen stärker begrenzen zu können als bei Arbeitszonen an Randgebieten.</p>

40

Antrag / Bemerkung

Baureglement Artikel 8 streichen

Begründung

Artikel 8 des neuen Baureglements verlangt, dass Bauten in Arbeitszonen statisch auf die zulässige Maximalhöhe zu dimensionieren sind. Tatsächlich sind für die Berechnung der Statik neben der Gebäudehöhe auch die Lasten im Gebäude zu berücksichtigen. Bei Industriebetrieben ist die Bandbreite dabei enorm gross. In unserem Lager haben wir Bodenlasten von bis zu 6to/m2. In den Produktionshallen sind statische Rahmenbedingungen für Krananlagen u.ä. zu berücksichtigen. Ohne den Verwendungszweck zu kennen können die statischen Vorgaben nicht sinnvoll bestimmt werden. Die Beurteilung entsprechender Baugesuche durch die Gemeinde ist auf dieser Basis unseres Erachtens denn auch nicht sinnvoll durchzuführen.

Stellungnahme Gemeinderat:

Auf die Anforderungen in Ar.t 8 Abs. 2 des Baureglements wurde verzichtet.

41

Antrag / Bemerkung

1. Arbeitszonen

Die neu geschaffene Arbeitszone Steinletten ist so zu halten, dass es keine Schattenwürfe gibt.

Begründung

Die jetzige GIB Zone hat eine Gebäudehöhe von 9,5 Meter und eine Firsthöhe von 13 Meter. Die muss so bleiben, wie sie jetzt ist. Ansonsten würde es die Wohnqualität im Wohn- und Gewerbegebiet stark einschränken.

Stellungnahme Gemeinderat:

Das Arbeitsgebiet Steinletten soll der Arbeitszone A16 zugewiesen werden, das nördlich angrenzende Wohn-gewerbegebiet soll der WG 15.50 zugewiesen werden.

Der erwähnte Art. 10 aus dem bestehenden Baureglement ist durch die heutigen Bestimmungen zur Störfallvorsorge sowie den Naturgefahren obsolet, da die übergeordnete Gesetzgebung ohnehin beachtet werden muss. Ein Immissionsschutzreglement regelt zudem keine Grenzabstände.

Gemäss abschliessendem Zonenkatalog des neuen PBG ist neu nur noch die Bezeichnung «Arbeitszone»

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Art. 10 Gewerbe-Industriezonen gehört auch ins neue Baureglement. Ansonsten müsste die Gemeinde ein Immissionsschutzreglement erarbeiten.

zulässig. Die Übernahme von «alten» Begriffen, die sich auf das Baugesetz abstützen, ist nicht möglich.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Baureglement; Mobilfunkantennen		
42	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Das Einladen zur Mitwirkung am neuen Baureglement finde ich eine gute Idee. Zumal dieses Reglement in Zukunft alle Einwohner von Kaltbrunn betrifft. Dies hätte ich auch mit dem sensiblen Thema Mobilfunkplanung im gesamten Gemeindegebiet schon vor der Bewilligung gewünscht. Immerhin ist jeder Einwohner von diesen Strahlen betroffen. Es ist deshalb wichtig die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer BürgerInnen, Einwohner und Menschen, die hier arbeiten, in den Vordergrund zu stellen. Eine vernünftige Mobilfunkplanung kann dabei helfen, die Gesundheitsrisiken zu minimieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass alle Zugang zu schnellem Internet und Mobilfunk haben, jedoch bei kleinstmöglicher Belastung. Wir sollten uns nicht von der Mobilfunklobby beeinflussen lassen, sondern eine Entscheidung treffen, die im besten Interesse der Gemeinde ist. Die Planung und Umsetzung einer Mobilfunkstrategie erfordert eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Anwohnern, Bürger*innen und ganz zuletzt auch noch mit der Mobilfunkanbietern. Zusammen können wir eine Lösung finden, die unsere Gemeinde voranbringt und gleichzeitig die legitimen und nachvollziehbaren Bedenken</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Auf ergänzende Regelungen zum Thema Mobilfunk im Baureglement soll verzichtet werden. Es wird festgehalten, dass Mobilfunkantennen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterstellt sind.</p>

und Sorgen der Bürgerinnen und Bürger endlich berücksichtigt. Nicht zuletzt geht es auch um Mitsprache und die Wahrung der Public Health und der damit zusammenhängenden Vorsorgeverpflichtungen als Behörde.

Begründung

Mobilfunkantennen sind keine Bagatelle. Das Baureglement hat bisher Antennen als normale Baugesuche zugelassen, obwohl deren Standortdatenblätter, regelmässig Einsprachperimeter von mehreren 100 m Meter betragen. Die bisherige Praxis sah vor, dass jedoch nur Anwohner rund 30m um einen Antenne eine persönliche Anzeige erhalten. Diese reicht nicht. Entsprechend braucht es einen eigenen Passus oder gar einen eigenen Artikel im Baureglement, welchen den Sonderfall "Baugesuch Mobilfunkantenne" differenziert regelt und auch vorlaufend ein Mitwirkungsverfahren für neue Standorte vorschreibt. Es braucht eine klare Vorgabe, wie unsere Behörden und Räte, den Ausbau des Mobilfunknetzes sozialverträglich gestalten, um nicht den juristischen und taktischen Winkelzügen der Mobilfunklobby zu unterliegen. Ich kenne keinen einzigen Bewohner von Kaltbrunn, der eine hochstrahlende 5G Mobilfunkantenne auf, oder gleich neben seiner Wohnung haben möchte; selbst Behördenmitglieder nicht. Dies aus gutem Grund; weil ALLE an der sorglosen Verträglichkeit von starker Langzeitstrahlung zweifeln. Deshalb ist es viele Besitzer und Bewohner im Wildbrunn und der näheren Umgebung unverständlich, dass der Gemeinderat dort eine Antenne trotz über 100 Einsprecher - Unterschriften bewilligt hat. Auch eine erneute Anfrage der Einsprecher vor der Bewilligung wurde ignoriert. Es braucht deshalb eine Mobilfunkplanung für die ganze Gemeinde. Das Wohl der Bevölkerung soll über Partikular-und Marktinteressen der

Betreiber stehen. Es braucht eine gute Netzabdeckung bei kleinstmöglicher Belastung. D.h. es braucht eine konkrete Idee, wie wir mit Antennen umgehen. Vielleicht braucht es sogar viel mehr Antennen - aber solche mit von uns vorgegebener, begrenzter Leistungskapazität, also nicht adaptiv und über das ganze Dorf verteilt. Vielleicht gibt es auch besonders geeignete funktechnische Standorte mit wenig Strahlenbelastung für Anwohner. Wildwuchs passt nicht zu unserer visionär denkenden Gemeinde. Wir müssen die Mobilfunkplanung gemeinsam im Mitwirkungsverfahren für das neue Baureglement angehen.

Ich erwarte Mitsprache für Anwohner, Arbeitnehmer und Bürgerinnen bei jedem Mobilfunkentscheid. Eine Antenne ist kein normales Baugesuch, sondern eine Anlage die nachweislich eine Vielzahl Fragen aufwirft und Folgen für Mensch, Tier und Gebäudewerte hat. Wenn dem nicht so wäre, gäbe es nicht 3200 blockierte Baugesuche im Land und keine erweiterten Einspracheperimeter, Abstandsregelungen, Grenzwerte usw. Das Baureglement wie auch die Richtplanung muss sich entsprechend um dieses Thema kümmern – zusammen mit der Bevölkerung.

43

Antrag / Bemerkung

Es ist Zeit proaktiv zu handeln und die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer Bürger/-innen, Einwohner/-innen und Menschen die hier arbeiten, in den Vordergrund zu stellen. Eine vernünftige Mobilfunkplanung kann dabei helfen, die Gesundheitsrisiken zu minimieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass alle Zugang zu schnellem Internet und Mobilfunk haben. Dies bei kleinstmöglicher Belastung. Wir sollten uns nicht von der Mobilfunklobby beeinflussen lassen, sondern eine Entscheidung treffen, die im besten

siehe Nr. 42

Interesse der Gemeinde ist. Die Planung und Umsetzung einer Mobilfunkstrategie erfordert eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Anwohnern, Bürger/-innen und ganz zuletzt auch noch mit den Mobilfunkanbietern. Zusammen können wir eine Lösung finden, die unsere Gemeinde voranbringt und gleichzeitig die legitimen und nachvollziehbaren Bedenken und Sorgen der Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt. Nicht zuletzt geht es auch um Mitsprache und die Wahrung der Public Health und der damit zusammenhängenden Vorsorgeverpflichtungen als Behörde.

Mobilfunkantennen sind keine Bagatelle. Das Baureglement will Antennen als normale Baugesuche zulassen, obwohl deren Standortdatenblätter regelmässig Einspracheperimeter mehrere hundert Meter betragen. Die gängige Praxis sieht vor, dass nur Anwohner rund 30m um eine Antenne eine persönliche Anzeige erhalten. Diese Distanz reicht nicht aus. Entsprechend braucht es einen eigenen Passus oder gar einen eigenen Artikel im Baureglement, welcher den Sonderfall "Baugesuch Mobilfunkantenne" differenziert regelt und auch ein Mitwirkungsverfahren für neue Standorte vorschreibt. Es braucht eine klare Haltung seitens Gemeinderat, den Ausbau des Mobilfunknetzes sozialverträglich zu gestalten und nicht mit den juristischen undtaktischen Winkelzügen der Mobilfunklobby mitzuspielen. Die Antenne im Gebiet Wildbrunn wurde vom Gemeinderat bewilligt. Wir sind der Überzeugung, dass niemand Freude hätte an einer Antenne in unmittelbarer Nähe zum Wohnort. Das einzige was etwas nützt, ist eine Mobilfunkplanung für die ganze Gemeinde. Diese soll sich entschieden den Partikular- und Marktinteresse der Betreiber entgegenstellen: Es braucht eine gute Netzabdeckung bei kleinstmöglicher Belastung. D.h. es braucht eine konkrete Idee, wie wir mit Antennen

umgehen. Vielleicht braucht es sogar viel mehr Antennen - aber solche mit von uns vorgegebener, begrenzter Leistungskapazität - über das ganze Dorf verteilt. Vielleicht gibt es auch besonders geeignete funktechnische Standorte mit wenig Strahlenbelastung für Anwohner. Wildwuchs passt nicht zu einer visionär denkenden Gemeinde. Wir müssen die Mobilfunkplanung angehen. Konkret erwarten wir einer Mitwirkung zum Thema Mobilfunkplanung, Besprechungen zu entsprechenden Positiv- oder Negativplanungen im Baureglement, klare Haltungen und Abläufe bei Modifikationen und Aufrüstungen von bestehenden Antennen usw. Der heutige Umgang mit dem Thema Mobilfunk ist keine Planung. Man verlässt sich im Rat willfährig auf die "Expertise" der Anbieter. So kommen wir als Gemeinde nicht weiter.

Begründung

Wir erwarten Mitsprache für Anwohner, Arbeitnehmer und Bürger/-innen bei jedem Mobilfunk-entscheid. Eine Antenne ist kein normales Baugesuch, sondern eine Anlage die nachweislich eine Vielzahl Fragen aufwirft und Folgen für Mensch, Tier und Gebäudewerte hat. Wenn dem nicht so wäre, gäbe es nicht 3200 blockierte Baugesuche im Land und keine erweiterten Einspracheperimeter, Abstandsregelungen, Grenzwerte usw. Das Baureglement wie auch die Richtplanung muss sich entsprechend um dieses Thema kümmern - zusammen mit uns.

Wir danken Ihnen für die Mitwirkungsmöglichkeit und hoffen, dass unser Anliegen eingebracht werden kann.

Gerne stehen wir für ein Gespräch zur Verfügung.

44

Antrag / Bemerkung

Es ist Zeit, proaktiv zu handeln und die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer BürgerInnen, Einwohner und Menschen die hier arbeiten, in den Vordergrund zu stellen. Eine vernünftige Mobilfunkplanung kann dabei helfen, die Gesundheitsrisiken zu minimieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass alle Zugang zu schnellem Internet und Mobilfunk haben, jedoch bei kleinstmöglicher Belastung. Wir sollten uns nicht von der Mobilfunklobby beeinflussen lassen, sondern eine Entscheidung treffen, die im besten Interesse der Gemeinde ist. Die Planung und Umsetzung einer Mobilfunkstrategie erfordert eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Anwohnern, Bürger*innen und ganz zuletzt auch noch mit der Mobilfunkanbietern. Zusammen können wir eine Lösung finden, die unsere Gemeinde voranbringt und gleichzeitig die legitimen und nachvollziehbaren Bedenken und Sorgen der Bürgerinnen und Bürger endlich berücksichtigt. Nicht zuletzt geht es auch um Mitsprache und die Wahrung der Public Health und der damit zusammenhängenden Vorsorgeverpflichtungen als Behörde. Mobilfunkantennen sind keine Bagatelle. Das Baureglement will Antennen als normale Baugesuche zulassen, obwohl deren Standortdatenblätter regelmässig Einsprachperimeter mehrere hundert Meter betragen. Die gängige Praxis sieht vor, dass jedoch nur Anwohner rund 30m um einen Antenne eine persönliche Anzeige erhalten. Diese reicht nicht. Entsprechend braucht es einen eigenen Passus oder gar einen eigenen Artikel im Baureglement, welchen den Sonderfall Baugesuch Mobilfunkantenne" differenziert regelt und auch vorlaufend ein Mitwirkungsverfahren für neue Standorte vorschreibt. Es braucht eine klare Haltung seitens Gemeinderat, den Ausbau des Mobilfunknetzes sozialverträglich zu gestalten und nicht mit den juristischen

siehe Nr. 42

und taktischen Winkelzügen der Mobilfunklobby mitzuspielen. Vor wenigen Jahren haben mehrere Ratsmitglieder eine Antenne im unmittelbaren Umfeld ihrer Wohneigentums bzw. ihrer Firma verhindert. Die Antenne wurde inzwischen vom selben Mobilfunkbetreiber vom Gemeinderat im Gebiet Wildbrunn bewilligt. Daraus kann man entnehmen, dass offensichtlich Vorbehalte gegenüber Mobilfunkantennen bestehen, diese jedoch gerne in einem undurchsichtigen Katz und Maus Spiel abgeschoben werden wollen. Solcherlei Verhalten bringt uns und unsere Gemeinde nicht weiter. Das einzige was etwas nützt, ist eine Mobilfunkplanung für die ganze Gemeinde. Diese soll sich entschieden den Partikular- und Marktinteresse der Betreiber entgegenstellen: Es braucht eine gute Netzabdeckung bei kleinstmöglicher Belastung. D.h. es braucht eine konkrete Idee, wie wir mit Antennen umgehen. Vielleicht braucht es sogar viel mehr Antennen - aber solche mit von uns vorgegebener, begrenzter Leistungskapazität - über das ganze Dorf verteilt. Vielleicht gibt es auch besonders geeignete funktechnische Standorte mit wenig Strahlenbelastung für Anwohner. Wildwuchs passt nicht zu einer visionär denkenden Gemeinde. Wir müssen die Mobilfunkplanung angehen. Konkret erwarten wir eine Mitwirkung zum Thema Mobilfunkplanung, Besprechungen zu entsprechenden Positiv- oder Negativplanungen im Baureglement, klare Haltungen und Abläufe bei Modifikationen und Aufrüstungen von bestehenden Antennen usw. Der heutige Umgang mit dem Thema Mobilfunk ist keine Planung. Man verlässt sich im Rat willfährig auf die "Expertise" der Anbieter und verhindert in seinem eigenen Umfeld den Ausbau. So kommen wir als Gemeinde nicht weiter.

Begründung

Ich erwarte Mitsprache für Anwohner, Arbeitnehmer und Bürgerinnen bei jedem Mobilfunkentscheid. Eine Antenne ist kein normales Baugesuch, sondern eine Anlage die nachweislich eine Vielzahl Fragen aufwirft und Folgen für Mensch, Tier und Gebäudewerte hat. Wenn dem nicht so wäre, gäbe es nicht 3200 blockierte Baugesuche im Land und keine erweiterten Einspracheperimeter, Abstandsregelungen, Grenzwerte usw. Das Baureglement wie auch die Richtplanung muss sich entsprechend um dieses Thema kümmern - zusammen mit uns.

45

Antrag / Bemerkung

Es ist Zeit, proaktiv zu handeln und die Bedürfnisse der Gemeinde und ihrer BürgerInnen, Einwohner und Menschen die hier arbeiten, in den Vordergrund zu stellen. Eine vernünftige Mobilfunkplanung kann dabei helfen, die Gesundheitsrisiken zu minimieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass alle Zugang zu schnellem Internet und Mobilfunk haben, jedoch bei kleinstmöglicher Belastung. Wir sollten uns nicht von der Mobilfunklobby beeinflussen lassen, sondern eine Entscheidung treffen, die im besten Interesse der Gemeinde ist. Die Planung und Umsetzung einer Mobilfunkstrategie erfordert eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Anwohnern, Bürger*innen und ganz zuletzt auch noch mit der Mobilfunkanbietern. Zusammen können wir eine Lösung finden, die unsere Gemeinde voranbringt und gleichzeitig die legitimen und nachvollziehbaren Bedenken und Sorgen der Bürgerinnen und Bürger endlich berücksichtigt. Nicht zuletzt geht es auch um Mitsprache und die Wahrung der

siehe Nr. 42

Public Health und der damit zusammenhängenden
Vorsorgeverpflichtungen als Behörde.

Begründung

Mobilfunkantennen sind keine Bagetelle. Das Baureglement will Antennen als normale Baugesuche zulassen, obwohl deren Standortdatenblätter regelmässig Einsprachperimeter mehrere hundert Meter betragen. Die gängige Praxis sieht vor, dass jedoch nur Anwohner rund 30m um einen Antenne eine persönliche Anzeige erhalten. Diese reicht nicht. Entsprechend braucht es einen eigenen Passus oder gar einen eigenen Artikel im Baureglement, welchen den Sonderfall "Baugesuch Mobilfunkantenne" differenziert regelt und auch vorlaufend ein Mitwirkungsverfahren für neue Standorte vorschreibt. Es braucht eine klare Haltung seitens Gemeinderat, den Ausbau des Mobilfunknetzes sozialverträglich zu gestalten und nicht mit den juristischen und taktischen Winkelzügen der Mobilfunklobby mitzuspielen. Vor wenigen Jahren haben mehrere Ratsmitglieder eine Antenne im unmittelbaren Umfeld ihrer Wohneigentums bzw. ihrer Firma verhindert. Die Antenne wurde inzwischen vom selben Mobilfunkbetreiber vom Gemeinderat im Gebiet Wildbrunn bewilligt. Daraus kann man entnehmen, dass offensichtlich Vorbehalte gegenüber Mobilfunkantennen bestehen, diese jedoch gerne in einem undurchsichtigen Katz und Maus Spiel abgeschoben werden wollen. Solcherlei Gebahren bringt uns und unsere Gemeinde nicht weiter. Das einzige was etwas nützt, ist eine Mobilfunkplanung für die ganze Gemeinde. Diese soll sich entschieden den Partikular- und Marktinteresse der Betreiber entgegenstellen: Es braucht eine gute Netzabdeckung bei kleinstmöglicher Belastung. D.h. es braucht eine konkrete Idee, wie wir mit Antennen umgehen. Vielleicht braucht es sogar viel mehr Antennen - aber solche mit von uns

vorgegebener, begrenzter Leistungskapazität - über das ganze Dorf verteilt. Vielleicht gibt es auch besonders geeignete funktechnische Standorte mit wenig Strahlenbelastung für Anwohner. Wildwuchs passt nicht zu einer visionär denkenden Gemeinde. Wir müssen die Mobilfunkplanung angehen. Konkret erwarten wir eine Mitwirkung zum Thema Mobilfunkplanung, Besprechungen zu entsprechenden Positiv- oder Negativplanungen im Baureglement, klare Haltungen und Abläufe bei Modifikationen und Aufrüstungen von bestehenden Antennen usw. Der heutige Umgang mit dem Thema Mobilfunk ist keine Planung. Man verlässt sich im Rat willfährig auf die "Expertise" der Anbieter und verhindert in seinem eigenen Umfeld den Ausbau. So kommen wir als Gemeinde nicht weiter. Ich erwarte Mitsprache für Anwohner, Arbeitnehmer und Bürgerinnen bei jedem Mobilfunkentscheid. Eine Antenne ist kein normales Baugesuch, sondern eine Anlage die nachweislich eine Vielzahl Fragen aufwirft und Folgen für Mensch, Tier und Gebäudewerte hat. Wenn dem nicht so wäre, gäbe es nicht 3200 blockierte Baugesuche im Land und keine erweiterten Einspracheperimeter, Abstandsregelungen, Grenzwerte usw. Das Baureglement wie auch die Richtplanung muss sich entsprechend um dieses Thema kümmern - zusammen mit uns.

46

Antrag / Bemerkung

Mich beschäftigen vor allem die Mobilfunkantennen. Die Bevölkerung wird zu wenig miteinbezogen, ist aber stark von den Strahlungen betroffen. Es ist doch ganz etwas anderes, ob in der Nähe jemand ein Gebäude baut oder eine Mobilfunkantenne. Dass die Betroffenen im Einspracheperimeter nicht persönlich benachrichtigt werden

siehe Nr. 42

und keine Visualisierung stattfindet, sofern es sich um einen Umbau handelt (Aufrüstung auf 5G) finde ich auch sehr stossend.

Begründung

Deshalb bräuchte es für Mobilfunkantennen andere Regeln als für übrige Bauten. Ich bin auch überzeugt, dass uns die nationalen Grenzwerte nicht genug schützen. Kann die Gemeinde strengere Grenzwerte festlegen für ihr Gemeindegebiet, zum Wohl der Bevölkerung? Der K-Tipp hat aufgedeckt, dass jede fünfte Antenne mehr strahlt, als erlaubt. Unabhängige Kontrollen müssten zwingend öfters durchgeführt werden. Bei wiederholt zu starker Strahlung müsste die Antenne verboten werden. Zudem noch dies (hat nicht mit dem Baureglement zu tun, ist mir aber trotzdem wichtig zu fragen): Verfügt die Baukommission und der Gemeinderat über fundierte Fachkenntnisse im Bereich von Mobilfunkantennen (lesen und verstehen von Standortdatenblättern)?

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Zonenanpassungen		
<p>47</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob man sich b. d. drei Wohnzonen auf eine Zone einigen könnte.</p> <p>Begründung</p> <p>In 10 Jahren sind hier ev. keine EFH's mehr gewünscht.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Eine Differenzierung der Wohnzonen ist aus ortsbaulicher Sicht zweckmässig.</p> <p>Die Zoneneinteilung in diesem Bereich basiert auf der bestehenden Situation. Die Zoneneinteilung im vorliegenden Entwurf verhindert eine Mehrfamilienhausbebauung nicht grundsätzlich.</p>
<p>48</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die Grundstücke Nr. 794, 1000 und 1105 sind von der Bauzone W 12 in die Bauzone W 13 zu zuordnen</p> <p>Begründung</p> <p>Im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung wurden vereinzelt, bisherige Bauzonenflächen einer anderen Zone zugeordnet. Mein Grundstück Nr. 1000 an der Speerstr. 17 ist, so wie die angrenzenden Grundstücke Nr. 794 und 1105 südlich der Speerstr., der Zone W 10.5 zugeschrieben. Die Grundstücke nördlich dieses Strassenabschnittes liegen in der Zone W 13. Es gibt keinen überzeugenden Grund für die unterschiedliche Zonenzuordnung. All diese Grundstücke liegen am Abhang</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Auf die Auszonung von Gebieten wird verzichtet. Im bestehenden Zonenplan bestehen noch ausreichend Kapazitäten.</p>

vom zum Teil aufgeschütteten Bahngelände der SBB. Sie grenzen sich klar ab vom südlichen und doch merklich tiefer gelegenen Baugebiet an der Lohrenwiesstrasse. Eine Visualisierung würde zeigen, dass das ganze vorerwähnte Gebiet sich vorzüglich für ein Baugebiet der Zone W 13 eignen würde. Dreigeschossigen Bauten würden sich generell vortrefflich vor das doch steile Hintergelände einfügen.

Ein Argument für die jetzt getroffene Unterscheidung soll nach Auskunft einer Mitarbeiterin des Planungsbüros lediglich die bestehende Erschliessungsstrasse sein. Sie sei zu eng. Dies ist mit Fug und Recht kein stichhaltiges Argument. Bis heute haben sich trotz einer rechten Anzahl von Wohneinheiten verkehrstechnisch noch nie Schwierigkeiten ergeben. Die Zufahrt für Rettungseinsätze (Krankentransporte, Feuerwehr) war jederzeit sichergestellt. Bei einer objektiven Beurteilung der Situation ist schnell sichtbar, dass eine Verbreiterung der Strasse ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Mit einer Umzonung auf W 13 ist eine erhebliche dichtere Überbauung möglich. Dem Bestreben, vor allem auch in unmittelbarer Nähe das verdichtete Bauen zu fördern, käme diese Änderung der Zone weitgehendst entgegen. Im Rahmen von Ersatzbauten auf diesen Grundstücken, könnte die Baubewilligungsbehörde im Rahmen des Bewilligungsverfahrens immer noch Ergänzungen verlangen.

49

Antrag / Bemerkung

Wechsel zu A13 mit Auflagen oder in der Sondernutzungsplan, aufnehmen.

Stellungnahme Gemeinderat:

Die Parzellen Nrn. 435 und 401 liegen in der Landwirtschaftszone. Für die asphaltierten respektive

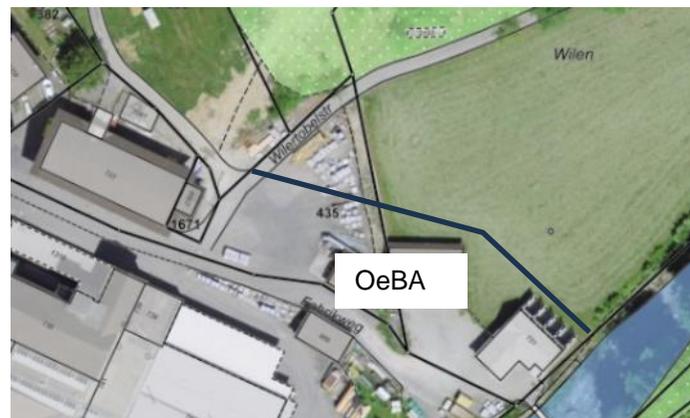
inkl. den Teil der Fläche der Parzelle 401 welche als Parkplatz, Lagerplatz verwendet wird.

Begründung

Diese Fläche wird bereits als geteilter Platz benutzt.

eingezeichneten Flächen liegen wohl keine Baubewilligungen vor, womit diese widerrechtlich sind.

Zur Sicherung der Parkierung für den Schiessstand soll eine teilweise/bedarfsgerechte Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgen.



50

Antrag / Bemerkung

Sehr geehrte Damen und Herren, ich, [REDACTED], Eigentümer der Parzelle 281, habe mich bereits schriftlich mit [REDACTED] Eigentümer von Parzelle 1153 an die Gemeinde gewendet, und beantrage eine Einzoning in Bauzone W2 mit den bereits vorhandenen 98m².

Begründung

Aus dem Protokollauszug der Gemeinderatssitzung, Geschäft Nr. 647 vom 18. Sept. 2017, wurde im Beschluss

Stellungnahme Gemeinderat:

Die momentan dem *übrigen Gemeindegebiet* zugewiesene Fläche wird der Nutzung entsprechend einer Zone zugewiesen. Auf eine Erweiterung der Bauzone wurde aufgrund der unzureichenden Bauzonenkapazität und zur Schonung von Landwirtschaftsflächen verzichtet.

Die Anpassung im Zonenplan auf die Parzellengrenze ist ein Zeichnungsfehler des Planungsbüros, für den wir uns entschuldigen. Die Zonengrenze wird unverändert belassen, eine Einzoning ist aufgrund der moderaten

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

vermerkt, dass nach Ansicht des Gemeinderates eine Einzonung des Grundstückes 281, Sinn macht.

Im Oktober 2017 haben wir unser betreffendes Grundstück Nr. 281 als Landreserve mit dem darüber liegenden Haus auf Grundstück 457 gekauft. Für das erwartete Bauland, wurden ca. die Hälfte eines Baulandwertes berechnet, was im Kaufpreis enthalten war. Hinzu kommt, dass vom betreffenden Grundstück Nr. 281 mit 1240m², bereits 98m² Bauland im jetzigen Zonenplan enthalten sind.

Gemäss neuem Zonenplan ist vorgesehen, die 98m² Bauland in Landwirtschaftszone auszuzonen, was wir nicht in Ordnung finden.

Wachstumsstrategie in diesem Planungshorizont nicht vorgesehen.

51

Antrag / Bemerkung

Wir machen Einsprache gegen den geplanten neuen Zonenplan. Ich führe Ihnen die ganze Geschichte der vergangen Jahre hinzu. Ich Parzelle 1153 bin der Einzige der von Anfang an dabei ist. Die anderen zwei aktuellen Grundstückbesitzer haben die Grundstücke erst später erworben. Grundstück 280 der [REDACTED] ist so klein, dass die Familie [REDACTED] sich hier nicht beteiligt. Demnach betrifft es folgende Grundstücke:

Nr. 1153 [REDACTED]

Nr. 281 [REDACTED]

Nr. 1659 [REDACTED]

Wir haben unsere Parzellen als Bauerwartungsland gekauft. So hiess damals. Kauf am 16.11.1987 Ich habe für meine Parzelle Nr. 1153 schon dreimal bei der Gemeinde Vorgesprochen und gebeten das Land umzuzonen. Das

Stellungnahme Gemeinderat:

Es handelt sich um eine Mitwirkung zur aktuellen Rahmennutzungsplanung der Gemeinde. Die Gemeinde Kaltbrunn hat erhebliches Wachstumspotenzial an Zentrumslage mit mehreren laufenden Sondernutzungsplanverfahren, die viele neue Wohnungen möglich machen. Im Sinne des angestrebten moderaten Wachstums wird im jetzigen Planungshorizont kein zusätzliches Bauland eingezont. Weiter gilt es zu beachten, dass «alte» Versprechungen – sofern nicht schriftlich vorliegend und der aktuell, geltenden übergeordneten Gesetzgebung widersprechend – nicht berücksichtigt werden können.

Problem Nr. 2

Über die betroffene Liegenschaft besteht seit dem (ÖREB) 31.03.2016 ein rechtsgültiger Sondernutzungsplan. Dieser regelt abweichend zur

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

letzte Mal im Jahr 2022. Jedes Mal wurde das Gesuch abgelehnt mit der Begründung, dass Kaltbrunn genügend eingezontes Bauland besitze. Aber dass andauernd neues Land eingezont wurde, von dem will die Gemeinde nichts wissen. Nur unser kleines Grundstück wird und wird nicht eingezont. Es kann auch sein, weil der damalige Besitzer Walter Erni das Heu mit dem damaligen Gemeindepräsidenten gar nicht auf der gleichen Bühne hatte immer wieder abgelehnt wurde. Aber sein Kumpel [REDACTED] der sogar Land tatsächlich in der Landwirtschaftszone hat Grundstück 1572 wurde eine Parzelle eingezont, dass zwei Kinder dort ein Haus bauen konnten. Wirklich kaum zu glauben aber wahr. Im späteren Verlauf hat dann der Hof oben zwei Wohnblöcke gebaut und es musste die Hofstrasse verbreitert werden. Wieder sein Kumpel [REDACTED] musste keinen cm Land geben und die ganze Verbreiterung von 50cm wurde bei uns eingeplant mit der Begründung, wenn ihr dann bauen wollt und das Land eingezont wird, müsse die Strasse so wieso verbreitert werden. Mir war dieser Grund klar und habe dann meine 50cm abgegeben. Aber dass die Gemeinde so schnell vergisst, was einmal Versprochen wurde ist unglaublich. In der Umgangssprache nennt sich so ein Verhalten «Häfelideckeli Wirtschaft». Aber eben so war unser Gemeindepräsident Markus Schwizer, davon kann auch [REDACTED] ein Liedchen davon singen. Und unsere aktuelle Gemeindepräsidentin hat damit auch Erfahrung gesammelt, als nur JA-Sager in den Gemeinderat gewählt wurden und sie leer ausging. Ich hoffe endlich, dass dieses Verhalten vorbei ist und endlich fair politisiert wird und alle Bürger gleichbehandelt werden. Weiter wurde ich sogar von der Gemeinde aufgefordert ein Schreiben vorzulegen vom St.Galler Landwirtschaftsdepartement, dass bewiesen werden kann, dass mein Grundstück nicht geeignet ist als

Regelbauweise eine besondere Nutzung und macht auch betreffend Gestaltung von Gebäude und Umgebung detaillierte Vorgaben.

Zu Problem Nr. 3

Kein Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung zum Zonenplan und Baureglement.

Landwirtschaftsland. Diese Bestätigung habe ich auch organisiert und kann diese jederzeit vorlegen. Und trotzdem will die Gemeinde aus meiner Parzelle Landwirtschaftsland machen!! Für mich ist der ganze Prozess sehr fragwürdig?? Daher beantrage ich eine Überarbeitung vom Zonenplan und dass endlich nach 33 Jahren diese kleinen Parzellen eingezont werden können.

Hier zum Problem Nummer 2

Sonnenberg Hausnummer 38a.

Hier besitze ich zwei Wohnungen. Hier hatten wird einen Bau mit 5 Wohnungen bewilligt, hinterlüfteter Fassade, 4 Besucherparkplätzen. So stand es jedenfalls in der Bauausschreibung. Gebaut wurden aber 6 Wohnungen, keine hinterlüfteten Fassaden und nur ein Besucherparkplatz. Und das wurde so von der Gemeinde bewilligt? Wie das denn? Erst auf meine Einsprache hin und der Erklärung was im Kaltbrunner Baugesetz überhaupt steht muss nun ein Spielplatz gebaut werden. Kennt auf der Gemeinde kein Angestellter auf dem Bauamt die eigenen Bauvorschriften?? Das ist ja erschreckend. Uns hat der GU einen Weg unter dem Haus hindurch versprochen, damit die Fenster von unten her gereinigt werden können. Da vermutlich auch der GU die Steilheit dieses Hanges unterschätzt hat, wurde kein Weg gebaut. In der Zwischenzeit ist der Humus schon mehrmals abgerutscht und wir können von unten her keine Fenster reinigen. Das ist ein unakzeptabler Zustand der hier herrscht. Unsere Baubewilligungseingabe betreffen Stützmauer wurde abgelehnt, mit der Begründung siehe «Gestaltungsplan Sonnenberg» abgelehnt.

Wir als Wohnungskäufer haben nichts davon gewusst, dass es noch einen versteckten Gestaltungsplan gegeben hat, wo

eine Stützmauer untersagt wird. Komisch ist auch, dass an so einem Steilen Bord auf dieser Parzelle Stützmauern verboten sind, und auf allen Nebenzellen konnten hohe Stützmauern errichtet werden. Was machen wir falsch oder anders, dass wir nicht die gleichen Rechte haben wie unsere Nachbarn. Während der ganzen Bauzeit wurde uns auch nie ein Umgebungsplan vom GU gezeigt. Wurde hier eine Baubewilligung erteilt ohne Umgebungsplan? Jetzt sind im Gespräch alle Fenster zu wechseln, von schönen Panoramafenstern zu normalen Fenstern. Dafür bin ich aber nicht zu haben, weil dann ein ganzes Stück Lebensqualität verloren geht. Um auch einfach die Fenster zu wechseln steht wieder der Sondernutzungsplan im Weg. Sie sehen wir sind in einer unbefriedigten Lage eingequetscht. Also was können wir machen?? Mit der Zonenanpassung kann doch dieses Problem auch beseitigt werden?? Dass die Gemeinde einfach nur auf stur schaltet, ist sicher die falsche Lösung. Seit zwei Jahren schlagen wir uns mit diesem Problem herum und sind kein Stück weiter. Am öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurde gross von mitmachen gesprochen und die Gemeinde wurde als hilfsbereite Gemeinde dargestellt. Jetzt ist die Gemeinde am Zug und halten Sie Ihr Versprechen bitte ein.

Hier zum Problem Nummer 3

Dann nochmals Kirchhaldenstrasse 37:

Im 2022 habe ich meinen Garten umgebaut und habe eine Baueingabe gemacht. Hier wurde mir neu vorgeschrieben, dass ich der Strasse entlang den Hag nur noch 1,20m hoch bauen darf. Zur gleichen Zeit im Herbst 2022 hat ein Nachbar 100m weiter oben auch seinen Garten umgebaut. Der hat aber eine 4m hohe Mauer an die Strasse bauen

dürfen. Jetzt erklären Sie mir bitte: ich darf nicht, der Nachbar darf. Was läuft da schief in dieser Gemeinde!!!

Begründung

Leider habe ich mit der Gemeinde diverse Probleme offen die zu lösen sind.

Ich hätte gerne eine Aussprache mit der Gemeinde, um diese Probleme aus der Welt zu schaffen.

52 Antrag / Bemerkung

2. Schützenstände

Sie sollten in der Zone FIB SF enthalten sein.

Begründung

Die Schützenstände sind auch Sportanlagen.

Stellungnahme Gemeinderat:

Es ist korrekt, dass auch Schützenstände Sportanlagen sind. Grundstück Nr. 401 wird heute jedoch hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Zuweisung zur Freihaltezone FIB SF würde planungsrechtlich eine Einzonung bedeuten, da es sich – entgegen anderen Orten in der Gemeinde – nicht um eine bestehende Grünzone handelt, die nach neuem Zonenkatalog zuzuweisen ist.

Vgl. Nr.49

53 Antrag / Bemerkung

Ebenfalls in den Sondernutzungsplan aufnehmen.

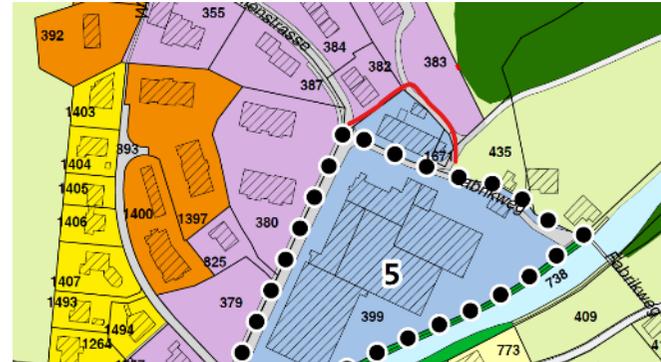
Begründung

Es sollten hier, für das Gebiet Arbeitszone das gleiche Ziel verfolgt werden können.

Stellungnahme Gemeinderat:

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024



Im Richtplan war eine Sondernutzungsplanpflicht inkl. Parzelle Nr. 1671 vorgesehen, dies wurde aber von beiden beteiligten Grundeigentümerschaften abgelehnt, da sie unterschiedliche Ziele verfolgen.

54 Antrag / Bemerkung

Der östliche Teil der Parzelle 1520 bis zur Parzelle 2 sei der Zone W3 zuzuweisen

Begründung

Die [REDACTED] ist Eigentümerin der Parzellen 757 und 792 mit je einem MFH aus den 1960er Jahren. Diese beiden Parzellen grenzen an die Parzelle 1520, die ebenfalls [REDACTED] gehört. Nicht kurzfristig, aber auf längere Sicht drängt sich eine Neugestaltung der Überbauung auf.

Da macht es Sinn, die im Baugebiet liegende Parzelle 1520 unter Rücksichtnahme auf die Aussicht ab der Bahnhofstrasse in die Bauplanung einzubeziehen.

Stellungnahme Gemeinderat:

Gemäss kommunalem Richtplan (S 3.2.2) soll das Gebiet zur Gliederung von Siedlung und Landschaft sowie zum Aussichtsschutz längerfristig freigehalten werden.

Die bestehende Zonierung bildet die topografischen Verhältnisse ab und ist damit nachvollziehbar.

Zentral ist hier nicht nur der Aussichtsschutz, sondern der Erhalt der bestehenden Baumreihe sowie der Umgebungsschutz des Kulturobjektes «Residenz Bellevue». Weiter ist zu beachten, dass dieses Gebiet heute eine Grünzone ist. Eine «Zuteilung» zur W3 würde eine Einzonung bedeuten.

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Die Parzelle hat nur einen sehr geringen Nutzen für die Natur. Gegenteils dient sie als Abfallfänger für den reichlichen Abfall der Spazierenden und der Zu- und Wegfahrenden des Bahnhofs. Der einzige Grund die Überbauung nicht zuzulassen, ist die Angst, dass die Sicht von der Bahnhofstrasse ins Linthgebiet verloren ginge. Die Sicht ins Linthgebiet könnte aber mit zweckmässigen Auflagen gesichert werden. Solche würde die Federtechnik akzeptieren.



55

Antrag / Bemerkung

Die bestehende Zone (entspricht W9) soll beibehalten werden.

Begründung

Das Umzonen in W13 ist nicht zielführend. W13 bedeutet laut neuem Baureglement, dass das Grundstück für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist. Das ist auf den bestehenden Grundstücken gar nicht möglich, da diese dafür in den meisten Fällen zu klein sind. Natürlich kann es sein, dass ein Investor mehrere Grundstücke aufkauft, die bestehende Einfamilienhäuser abbricht und auf mehreren Grundstücken dann ein MFH baut. Dies scheint jedoch unrealistisch und auch in Anbetracht der sich dahinter befindlichen Gebäude wenig sinnvoll. Bsp: Das Haus auf Grundstück 1085 liegt nicht viel höher als die auf der anderen Strassenseite befindlichen Häuser. Man müsste

Stellungnahme Gemeinderat:

Auf die Aufzoning des betroffenen Gebiets wird verzichtet. Im Rahmen der Überarbeitung von Zonenplan und Baureglement wurde entschieden innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgrund der bestehenden Kapazitäten keine neuen Kapazitäten im Zonenplan zu schaffen.

also eigentlich auch diese Grundstücke umzonen, um das zu erreichen, was man evtl. damit möchte, nämlich, dass die vorderste Reihe die Möglichkeit hat, über die MFH hinauszubauen. Die Idee ist zu wenig durchdacht. Ausserdem ist der Text zur W13 nicht eindeutig (vgl. vermerk zum Baureglement).

56

Antrag / Bemerkung

Die Kernzone (braun) soll der Grundstücksgrenze von Parzelle 92 folgen rsp. im Bereich vom "92" bis zur Grenze nordöstlich erweitert werden, anstatt dort quer durchs Grundstück zu verlaufen. Das Braune Dreieck nördlich der Grenze, links vom "b" der Bezeichnung "Obermühlestrasse" kann abgeschnitten werden, dort ist nachher ohnehin der geöffnete Bach.

Stellungnahme Entwurf:

Eine Anpassung der Zonengrenze auf die Liegenschaftsgrenzen ist unter der Berücksichtigung der neuen Gewässerraumausscheidung Dorfbach und Kirnenbach zweckmässig. Die Kernzone soll gestützt auf die Ortsbildschutzzzone und den Gewässerraum angepasst werden.

57

Antrag / Bemerkung

Antrag 1

Zonenänderung Liegenschaft Nr. 1251 Obermüli

Jetzt: "Übriges Gemeindegebiet", (gem. Änderungsplan zu Landwirtschaftszone)

Antrag zu Freihaltezone O

Antrag 2

Anpassung der nördlichen Zonengrenze gem. beil. Karte (Grafik 1) → betrifft 1251 in Wohnzone.

Begründung

Stellungnahme Entwurf:

Antrag 1:

Grundstück Nr. 1251 wird heute landwirtschaftlich genutzt und eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung. Eine Zuweisung zur Freihaltezone würde die Freihaltung des Gebiets langfristig sichern. Dafür besteht kein Bedarf.

Antrag 2:

Eine Ausdehnung der Bauzone ist in diesem Bereich nicht erwünscht. Dies aufgrund der Nähe zur Bahnlinie, der steilen Topografie sowie der nicht ausreichenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr.

Vorgeschichte

Es gab schon in früheren Jahren Gesuche um die Einzonung der Liegenschaft 1251. Um das Jahr 2000 wurde ein Einzonungs-Antrag abgelehnt, weil man keine "ungenutzten Baulandreserven" schaffen wollte. Mündliche Zusage von damals: "Einzonung bei Bedarf möglich..."

Im Jahr 2020 wurde unser Einzonungsgesuch zu W2 ohne Rekursmöglichkeit abgelehnt. Es wurden zum Teil Gründe ins Feld geführt, die für uns kaum nachvollziehbar sind!

Aus dem Protokollauszug Sitzung Gemeinderat vom 2. 11. 2020 Beispiel Siedlungsgebiet:

"Das nachgefragte Areal ist vom übrigen Siedlungsgebiet abgehängt.

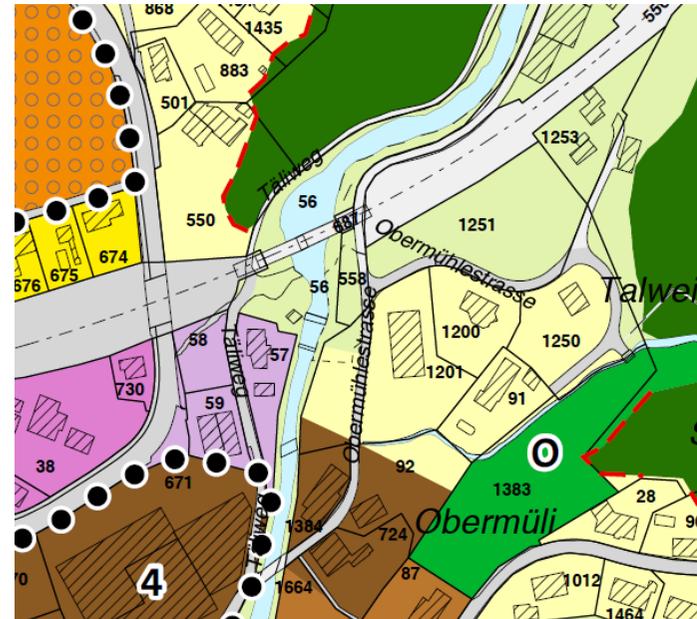
Der Blick auf die Zonenplan-Karte ergibt ein anderes Bild. Die Parz. 1251 ist nur durch die 3. Kl. Quartierstrasse vom südlichen Siedlungsraum "getrennt", rundum befinden sich Ein und Mehrfamilienhäuser. Die Liegenschaft ist ja nur 200m von der Kernzone entfernt und grenzt weder an Wald noch Gewässer (Foto 1)

Beispiel Öffentlicher Verkehr:

"Die Liegenschaft Nr. 1251, liegt ausserhalb des Einzugsgebiets des öffentlichen Verkehrs (zwingende Voraussetzung für Einzonung)"

Tatsache ist, dass SBB und Bus locker in 10 Fussminuten erreichbar sind, ebenso Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. (Zentrum)

Seit diesem letzten Einzonungsantrag 2020 ist die "Welt eine andere". In Zeiten von Bevölkerungswachstum, Zuwanderung und drohender Wohnknappheit - auch im



Rückmeldung:

Vgl. Rückmeldung zur Richtplanung.. Es wurden bereits Gespräche geführt, die Situation hat sich seither nicht verändert, daher wird von erneuten Gesprächen abgesehen.

Linthgebiet - wird dieser erneute Antrag das begrüssenswerte Konzept nach "moderatem Wachstum" der Gemeinde in keiner Weise gefährden.

Begründungen zu Freihaltezone O, Anpassung Zonengrenze

- Bedenken wegen "Abwertung" bzw. Rückschritt vom bestehenden "Übrigen Gemeindegebiet" zur Landw. Zone.

- Bedenken bzgl. sinken der Chancen für die nächste Generation bei Einzonungsantrag.

- Die Parzelle 1251 muss ebenso aufwendig bewirtschaftet werden wie die in der Nähe gelegene Parz. Nr. 1383 (Miteigentümer), welche neu auch zur Freihaltezone wird!

- Das Areal 1251 wäre eine ausgesprochen ideale Lage für "Wohnen und Freizeit". (s.Foto 1)

- Als zu kleine, zum Teil steile, unergiebig Landwirtschaftsfläche, wie eine "vergessene Ecke" muss sie von "Hobbybauern" im Rentenalter mitunter mühselig (jährliches bekämpfen v. invasiven Neophyten u. Brombeerstauden) und teuer bewirtschaftet und gepflegt werden.

Aus all diesen Erwägungen ersuchen wir sie, die Liegenschaft 1251 wenigstens zur Freihaltezone zu klassieren.

Vielleicht können "Unklarheiten oder Missverständnisse" im Gespräch vor Ort, im betroffenen Gelände, real angeschaut und geklärt werden. Wir danken ihnen bestens.

<p>58</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Im Auftrag der Eigentümerin beanstanden wir, dass die beiden Liegenschaften von WG 4 auf W13 eingestuft werden.</p> <p>Begründung</p> <p>Begründung: Im Sinne des Bundes soll verdichtet gebaut werden, um bestehende Bauten oder Flächen möglichst gut zu nutzen. Mit der Herabstufung von WG 4 auf W13 wird dieser Bestimmung entgegengewirkt. Ausserdem ist ein Ersatzbau besser finanzierbar, wenn mehr Wohnungen gebaut werden können. Für die Eigentümerin bedeutet diese Herabstufung ein Wertverlust der Liegenschaften.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Das Gebiet Guet befindet sich heute als einziges Gebiet in der Gemeinde in der Wohn-Gewerbezone WG4. Die bestehende Bebauung entspricht jedoch jener einer Wohn- und Gewerbezone WG3. Im Sinn der Vereinheitlichung und Vereinfachung der Planungsinstrumente sollte daher das Gebiet der Wohn-Gewerbezone WG 13 zugewiesen werden.</p> <p>Im Rahmen der Mitwirkungsbearbeitung wurde entschieden, das Gebiet in der Wohn-Gewerbezone WG4 zu belassen. Es soll eine neue Wohn-Gewerbezone WG 15.50 geschaffen werden. Damit werden die baulichen Möglichkeiten nicht geschmälert.</p>
<p>59</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Ich beantrage folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Schaffung einer Wohn- und Gewerbezone 15 (für ehemalige WG4) -ehemalige WG3: Überführung 1/2 der Flächen im Dorf auf WG15 -WG15: max. 40 m Gebäudelänge, keine Baumassenziffer, max. Gesamthöhe 15m -generell keine Einführung der Baumassenziffer <p>Begründung</p> <p>Bauland ist rar, Verdichtung nach innen erhöhen, Baumassenziffer unnötig da Abstände und Höhen schon eingrenzen, alle WG4-Parzellen werden massiv eingeschränkt und eine Wertminderung läge vor, liberalere</p>	<p><i>Siehe Nr. 58</i></p>

	Bauordnung einführen, Erweiterung der WG3-Zonen in WG15 zwecks Verdichtung nach innen	
60	<p>Antrag / Bemerkung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Wohn- und Gewerbezone 15 / Gebäudehöhe 11 Meter und Firsthöhe 15 Meter - Erhaltung der max. Gebäudelänge von 40 m - keine Baumassenziffer - die anschliessende Arbeitszone darf nicht höher werden als jetzt / Gebäudehöhe 9,5 Meter Firsthöhe 13 Meter <p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minderwert der Parzellen - starke Einschränkung der Wohnqualität - Verdichtung nach innen erhöhen - Baumassenziffer unnötig, da Abstände und Höhen schon vorgegeben sind 	<i>Siehe Nr. 58 und Nr. 19</i>
61	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>WG16 als Ersatz für WG4 einführen</p> <p>Begründung</p> <p>Die Reduktion auf 13m Gebäudehöhe ist vor dem Hintergrund eines häuslicheren Umgangs mit den knappen Bodenreserven nicht nachvollziehbar. Zudem</p>	<i>Siehe Nr. 58</i>

haben die Gebäude in heutigen Zone WG4 nördlich unserer Parzelle bereits jetzt eine Fassadenhöhe von 14-15m. Der faktische Wegfall von WG4 in der Zonenplanung kommt einer unnötigen Abwertung unseres Grundstücks gleich.

62

Antrag / Bemerkung

Parzelle 163 auf WG16 umzonen

Begründung

Gebäudehöhe:

Heute liegt die Parzelle 163 in der Zone GIA, die Gebäudehöhe beträgt zurzeit 16m. Die Gebäude der nördlich angrenzenden Parzelle 774 nutzen diese Höhe bereits jetzt. Südlich unserer Parzelle sollen die Gebäudehöhen gemäss neuem Plan auf 16m ansteigen. Die vorgesehene Reduktion auf 13m ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere auch nicht, nachdem sich der Gemeinderat selbst als Ziel einen sparsamen Umgang mit den Bodenreserven vorgegeben hat.

Verkehrsführung:

Die Logistik für unseren Betrieb wird heute über die Lagerhalle auf Parzelle 721 abgewickelt. Über die Rampe zur Inline-Halle hin erfolgt der Verlad auf LKW. Unser Baurechtsvertrag für diese Infrastruktur läuft bis 2037. In 14 Jahren muss also mit einem Rückfall gerechnet werden. Ohne die Versorgung über Parzelle 721 ist die Parzelle 163 als Industriestandort nicht haltbar. Der Zugang mit schweren LKW kann nicht mehr gewährleistet werden, nicht zuletzt auch, weil ein Fuss- und Wegrecht Richtung Parzelle 774 (WG4) die Verkehrsführung zusätzlich belastet. Eine

Stellungnahme Gemeinderat:

Eine Umzonung aus einer Arbeitszone zu einer Wohn- und Gewerbezone wäre gleichbedeutend mit einer einwohnerrelevanten Vergrösserung der Bauzone sowie einer Reduktion der Arbeitszone. Dies entspricht nicht der vorgesehenen Entwicklungsstrategie.

Im Rahmen der Mitwirkungsbearbeitung wurde entschieden, das nördlich angrenzende Gebiet der Wohn-Gewerbezone WG 15.50 zuzuweisen. Dadurch ist die Arbeitszone A 13 baulich nicht mehr zweckmässig. Das Arbeitsgebiet wird daher einer höheren Nutzungszone zugewiesen werden (A16 anstatt A13).

Verschiebung des Wegrechts wurde geprüft, wird aber von den Begünstigten blockiert.

Emissionen:

Die Nachbarschaft der WKK ist über die letzten Jahre empfindlicher geworden. Die Gewerbebetriebe nördlich von Parzelle 163 sind aufgegeben worden (Gärtnerei) oder haben ihre Tätigkeit massiv reduziert (Fensterbau). Bauprojekte im unmittelbaren Umfeld deuten auf eine zunehmende Nutzung als Wohnraum. Nach Osten hin wurden mit der Siedlung "Stiggleten" bereits reine Wohnhäuser realisiert. Entsprechend ist es über die letzten Jahre immer schwieriger geworden die Anlagen unseres Unternehmens zu erneuern. Dauernde Einsprachen durch die Nachbarn und immer engere Auflagen durch den Kanton bedrohen den Betrieb in seiner Existenz. Längerfristig wird es sehr schwierig sein, auf dem Areal einen 2- oder 3-Schicht-Betrieb mit den üblichen industriellen Emissionen zu führen. Eine Klassifizierung als gemischte Zone für Wohnen und Gewerbe wird dem Umfeld besser gerecht.

63

Antrag / Bemerkung

- A) Der Verwaltungsrat der GWZ Wilen AG wünscht einen zeitnahen Besprechungstermin
- B) Die GWZ Wilen AG beantragt eine Umzong der Grundstücke in eine WG16 nach neuem Baureglement.
- C) Der VR der GWZ Wilen AG stellt sich den Sondernutzungsplan so vor, dass er

Stellungnahme Entwurf:

Gemäss Art. 23 Abs. 2 PBG dürfen Sondernutzungspläne keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken. Dieser Sachverhalt wurde den Grundeigentümerschaften bereits ausführlich erläutert. Die Situation hat sich seither nicht verändert. An der Arbeitsnutzung im Gebiet Wilen soll festgehalten werden. Im vergangenen Jahr wurde die Erstellung einer «Betreiberwohnung» bewilligt.

Gestaltungsmöglichkeiten sowohl Arbeitsplätze als auch Wohnmöglichkeiten bietet.

Begründung

A) Allein aufgrund des Plans und dem Vermerk "Sondernutzungsplan" kann der VR keine Informationen über die Auswirkungen des neuen Zonenplans auf seine Geschäftstätigkeit, seine Rechte und Pflichten etc. gewinnen. Deshalb ist es auch schwierig, einen konstruktiven Mitwirkungsbeitrag zu verfassen. Der VR hätte es begrüsst, den Termin bereits vor Ende der Mitwirkung zu erhalten und ein Vorgespräch führen zu können, um nicht im luftleeren Raum argumentieren zu müssen. Zwar ist im Planungsbericht davon die Rede, dass: "Das vorhandene, ehemalige Fabrikgebäude wird von verschiedenen Gewerbe und Industriebetrieben genutzt. In Zukunft soll ebenfalls eine Wohn- und Mischnutzung angestrebt werden unter Miteinbezug des Steinenbachs ." Gleichzeitig wird jedoch an anderer Stelle im Planungsbericht auf den Richtplan verwiesen und dort ist vermerkt: "Auch in Zukunft soll eine Arbeitsnutzung angestrebt werden." (2.4.5 Richtplanext) Es ist also völlig unklar, was nun tatsächlich geplant ist.

B) Begründet wird der Antrag auf Umzonung wie folgt:

1. Die Umzonung in eine (damals noch WG4) WG Zone wurde vom Kanton St. Gallen faktisch beschlossen aufgrund einer Einsprache jedoch nicht weiterverfolgt. Mit dem damaligen Einsprecher ist man jedoch mittlerweile übereingekommen, so dass man hier nichts mehr zu befürchten hat.

2. Eine WG Zone bietet die Möglichkeit einer wirtschaftlicheren Nutzung insbesondere des unter Schutz

stehenden Teils der Liegenschaft, bringt aber für die vorhandenen Gewerbe keine Einschränkungen. Eine industrielle Nutzung der Liegenschaft ist aufgrund der Einschliessung durch Wohngebiete (auf 3 Seiten) ohne Streit um Lärm etc. sowieso nicht möglich. Durch die WG Zone bleiben die Arbeitsplätze jedoch dennoch erhalten. Dies liegt auch im Interesse der [REDACTED], die sich für das hiesige Gewerbe schon immer stark gemacht hat.

3. Eine Ungleichbehandlung von Liegenschaften mit faktisch gleichen Voraussetzung ist nicht zulässig. Das GWZ Wilen liegt nur 200m von einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt (ÖV) entfernt. Die Bushaltestelle Steinenbrücke ist Wendeplatz für den Bus von und nach Rüti ZH (und garantiert damit eine Anbindung an Zürich und den Wirtschaftsraum Zürcher Oberland), ist Anbindung an den Bahnhof Ziegelbrücke (Verbindung ins Bündnerland, ebenfalls nach Zürich sowie auch international), den Bahnhof und Busbahnhof Uznach (Anbindung nach RapperswilJona, ins Züricher Oberland, nach Zürich, aber auch nach St. Gallen, ins Toggenburg etc.).

Ausserdem liegt das GWZ nahe einer Kernzone der Gemeinde Kaltbrunn. (Steinenbrücke).

Es sind also die gleichen, wenn nicht sogar besseren Voraussetzungen gegeben, als in der Obermühle, bei der alten Federnfabrik, die lediglich eine Anbindung an den Bhf Kaltbrunn hat, der nur stündlich eine Verbindung nach Uznach oder St. Gallen bietet.

Bei der Obermühle ist jedoch eine Umzonung in WG anscheinend kein Problem.

C) Wie bereits mehrfach angesprochen könnte sich der VR vorstellen, dass insbesondere im Denkmalgeschützten Teil

und auf dem Bürogebäude die Möglichkeit von Wohnraum gegeben wäre. Man könnte dies im Sondernutzungsplan mit einem maximalen Prozentsatz an Wohnfläche (oder umbauten Raum in m³) festhalten. Der Sondernutzungsplan könnte einen Kompromiss aufzeigen, ohne eine Umzonung vornehmen zu müssen. Begründung für die Nutzung sind (nach neuem Baureglement: Art. 14 Sondernutzungsplan: a) Qualität der Architektur (Schutzstellung der Gebäude) / b) Gute Einfügung in die bauliche Umgebung (alles Wohngebiet) sowie e) Siedlungsgerechte Erschliessung / f) Energetisch überdurchschnittlicher Standard mit der geplanten neuen Heizung und der grossen Photovoltaikanlage und dem wesentlich besseren Ausbaustandard von Wohnungen gegenüber Gewerbe / g) Qualität der gemeinschaftlichen Anlagen: Angebot der im GWZ ansässigen Gewerbetreibenden.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Natur- und Heimatschutzzone		
64	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Wir bitten Sie, den Zonenplan mit dem geltenden kantonalen Richtplan abzustimmen, die Behördenverbindlichkeit einzuhalten und somit die Schutzzone Natur- und Heimatschutz entsprechend zu reduzieren.</p> <p>Begründung</p> <p>Wir stellen etwas erstaunt fest, dass die Parzellen 495 und 496 neu der Schutzzone Natur- und Heimatschutz unterstellt</p>	<p>Stellungnahme Entwurf:</p> <p>Die angesprochene Schutzzone Natur- und Heimatschutz entspricht dem kommunalen Richtplan. Darin wird unter L 3.1 festgehalten:</p> <p><i>«Die Landschaftsschutzgebiete sind in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten und im Zonenplan der Landschaftsschutzzone zuzuweisen..»</i></p>

werden sollen. Dies obwohl mit der kantonalen Richtplananpassung 2019 der Deponiestandort Hofweid, welcher neben den Parzellen 495 und 496 auch noch die Parzellen 97G und 98G in Gommiswald umfasst, festgesetzt wurde und der kantonale Richtplan Behördenverbindlich ist. Ferner fehlen weitere Angaben, was die überlagernde Schutzzone Natur- und Heimatschutz im Gebiet Oberhof für Konsequenzen hat.

Über die Deponieplanung Hofweid haben wir Sie verschiedentlich informiert und wir haben die Gemeinden Kaltbrunn und Gommiswald im Oktober 2022 zudem gebeten, das Vorprüfungsverfahren für unseren Sondernutzungsplan Deponie Hofweid beim Kanton St. Gallen einzuleiten.

Im Rahmen der Mitwirkungsberatung wurde entschieden auf die Ausscheidung der überlagernden Natur- und Heimatschutzzone, welche dem Landschaftsschutz diene, zu verzichten.

Damit werden im Zonenplan unter der Zone Natur- und Heimatschutzzone ausschliesslich die Inhalte der geltenden Schutzverordnung abgebildet. Die Anforderungen an die Bewirtschaftung werden in Art. 6 und Art 7 der Schutzverordnung definiert.

65

Antrag / Bemerkung

Was heisst Schutzzone Natur und Heimatschutz?

Gibt es Bewirtschaftungseinschränkungen auf diesen Flächen?

Was heisst das für Bauvorhaben in und angrenzend dieser Flächen?

Was kann ich gegen solche Einzonungen unternehmen?

Was gibt es für Vorschriften auf diesen Flächen?

Wenn ich von Schutzzone Natur- und Heimatschutz auf meinem Eigentum höre, schrillen bei mir die Alarml Glocken!

Siehe Nr. 64

	<p>Begründung</p> <p>Ich möchte keine Schutzzonen, ohne meine Einwilligung, in meinem Eigentum haben.</p>	
66	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Gerne hätten wir gewusst was in dem neuen Freihaltezone Natur und Heimatschutz für Auflagen bestehen? Gegenüber dem alten und jetzigen Gesetz. Gibt es Änderungen für das Weiden oder das Heuen? Was sind die Vorteile?</p>	<i>Siehe Nr. 64</i>
67	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Entfernung der Schutzzone Natur- und Heimatschutz im Gebiet: Reckholder, Rüteli, Pfrundweid</p> <p>Begründung</p> <p>Die neu geplante Schutzzone Natur- und Heimatschutz, betrifft unser Betrieb auf der Pfrundweid bedeutend. Die Flächen des Reckholders und Rüteli haben durch ihre Lage einen entscheidenden Einfluss auf die Bewirtschaftung des Betriebes. Durch ihre Nähe zum Stall, werden alle umliegenden Flächen als Mähweiden genutzt. Wir haben ein grosses Interesse daran unsere Kühe und Rinder im Sommer weiden zu können, damit sie möglichst viel Futter direkt auf der Weide aufnehmen können und zudem ihr Sozialverhalten ausleben können. Um den Tieren bestes Weidefutter bieten zu können werden die Flächen abwechselnd geweidet und gemäht was viel Flächenbedarf</p>	<i>Siehe Nr. 64</i>

zur Folge hat. Somit benötigen wir auch diese Flächen als intensive Naturwiese um unsere Tiere versorgen zu können.

68 Antrag / Bemerkung

Siehe Nr. 64

Ich konnte kurz hineinschauen in die Unterlagen und habe folgende Fragen:

Im Art. 13 des Entwurfes Baureglement formuliert ihr sehr allgemein: «Schutzzonen enthalten besondere Schutzvorschriften im Interesse von Umwelt-, Gewässer- sowie Natur- und Heimatschutz. Sie können andere Zonen überlagern.»

Woher nun plötzlich die überlagernde NH-Zone gemäss Zonenplankarte kommt, kann ich in der Schnelle nicht nachvollziehen. Und auch was hier für Auflagen gelten, kann ich nicht finden.

Begründung

Mich würden v.a. die Grundlagen die NH-Zonen und die formulierten Auflagen dazu interessieren.

69 Antrag / Bemerkung

Siehe Nr. 64

Auf Herausnahme der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz.

Begründung

Da noch Bautätigkeiten geplant sind auf der Parzelle Loch 1661 zum Bau eines Stalles und dies noch in Abklärung mit dem Landwirtschaftsamt St.Gallen ist.

70

Antrag / Bemerkung

Wir nehmen zur Kenntnis, dass ein Teil unserer Grundstücke (u.a. 575/1203) im Loch in die Schutzzone Natur- und Heimatschutz umgezont werden soll. Da wir in keiner Weise abschätzen können, was das schlussendlich bedeutet (auch zumal v.a. das Wohnhaus neu in diese Zone fällt, Stall und Weide auf Grundstück 1263 jedoch nicht, und Natur und Heimatschutz im „Normalfall“ eher als Bürde zu bezeichnen ist, vermuten wir, dass es eine Wertreduktion der Liegenschaft wegen Auflagen mit sich zieht.

Begründung

Aus diesem Grund erwarten wir als erstes eine klar Stellungnahme, was das mit dieser Zone auf sich hat, damit wir abschliessend beurteilen können, ob wir dieser "Sonderzone" zustimmen können oder nicht.

Der Richtplantext und die Natur- und Heimatschutzverordnung der Gemeinde Kaltbrunn lässt diesbezüglich leider auch keine genaueren Schlüsse zu.

Siehe Nr. 64

71

Antrag / Bemerkung

Hoi Daniela, da ich an der Gemeindeversammlung vernommen habe das man sich zur Zonenplanrevision noch äussern kann habe ich auch noch einige Fragen dazu.

1. Warum richtet man die Zone Natur und Heimatschutz überhaupt ein ?

2. Wer bestimmt aufgrund welcher Kriterien wo diese Zonen einzurichten sind ?

Siehe Nr. 64

3. Was hat das für Konsequenzen für den Grundeigentümer/Bewirtschafter ?

4. Warum werden die betroffenen Grundeigentümer nicht persönlich orientiert ?

5. Warum will man in meinem Fall so eine Zone einrichten obwohl die Gemeinde weiss das dort eine Aushubdeponie-Planung am laufen ist ?

72

Antrag / Bemerkung

Hiermit reiche ich einen Beitrag im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu ihrem geplanten Vorhaben

ein, in dem Gebiet Hältli, Halden, Rutzenacker, Ruodiweid, Uzenbühl eine NH Zone zu schaffen.

Formelles & Legitimation

Mein Betrieb und meine Liegenschaften ist zusammen mit weiteren Landwirtschaftsbetrieben unmittelbar stark von ihrem Vorhaben betroffen.

Rechtsbegehren

1. Alle Dokumente seien weiterhin öffentlich zugänglich zu halten. Mit der Sperrung auf der Onlineplattform per Ablauf der Mitwirkungsverfahren-Frist herrscht Intransparenz bzw. einseitiger Informationszugang.

2. Die Mitwirkungsverfahren sei zu verlängern. Alle betroffenen Grundbesitzer und Betroffene (Mieter, Pächter) einer Neueinzonung seien persönlich über Änderungsvorschläge zu informieren und erneut zur Mitwirkung mit erneuter Frist von 30 Tagen einzuladen.

Siehe Nr. 64

3. Betroffene Grundbesitzer und Betroffene (Mieter, Pächter) einer Zonenänderung seien zusammen mit der erneuten Frist (Siehe Pkt. 2) in einem kurzen Bericht darüber zu informieren, was die Absichten dieser Einzonung sind, welche Zonenform die neue Zonierung habe und welches die Konsequenzen dieser Einzonung sind bzw. sein könnten.

4. Die Absicht das Gebiet Hältli, Halden, Rutzenacker, Ruodiweid, Uzenbühl usw. in Natur- & Heimatschutz umzuzonen sei zu verwerfen.

Begründung

1.1 Alle Dokumente seien weiterhin öffentlich zugänglich zu halten. Mit der Sperrung auf der Onlineplattform per Ablauf der Mitwirkungsverfahren-Frist herrscht Intransparenz bzw. einseitiger Informationszugang. Mit dem Ende des Mitwirkungsverfahrens sind die Unterlagen aus dem Netz verschwunden. Dies erschwert ganz entscheidend die Diskussion, Vernetzung und Information für Betroffene untereinander und der Dialog in der Öffentlichkeit. Damit wird das rechtliche Gehör für den weiteren Verlauf verletzt.

2.1 Das Mitwirkungsverfahren sei zu verlängern. Alle betroffenen Grundbesitzer und Betroffene (Mieter, Pächter) einer Neueinzonung seien persönlich über Änderungsvorschläge zu informieren und erneut zur Mitwirkung mit neuer Frist von 30 Tagen einzuladen. Die beabsichtigte Umzonung meines Landwirtschaftlichen Betriebes sowie mehrerer Nachbar-Parzellen und mehrerer Wohnhäuser in eine NH Zone stellte bei einer Umsetzung ein schwerer Eingriff in das private Eigentum und dessen Nutzung dar. Derartige Umzonungen können massive wirtschaftliche Folgen für Betriebe mit sich bringen und auch Betriebsabläufe erschweren. Das rechtliche Gehör kann nur

damit geheilt werden, indem man alle Betroffenen in einem persönlichen Schreiben über die Absichten informiert und erneut zu einer Mitwirkung einlädt.

3.1 Betroffene Grundbesitzer und Betroffene (Mieter, Pächter) einer Zonenänderung seien zusammen mit der erneuten Frist (Siehe Pkt. 2) in einem kurzen Bericht darüber zu informieren, was die Absichten dieser Einzonung sind und ferner welche Zonenform die neue Zonierung habe und welches die Konsequenzen dieser Einzonung sind. Sie beabsichtigen eine Umzonung in NH. Aus den Unterlagen kann ich als Bürger nicht mal entnehmen, ob sie auf meinem Grund und Boden eine Naturschutzzone oder eine für Heimatschutz errichten wollen. Beide Zonierungen sind absolut widersinnig. Es hat auf den Betrieben und Flächen einzig einige Hecken die unter Schutz stehen, jedoch keine Naturschutzflächen oder geschützte Bauten. Was auch immer ihnen schützenswert an meinem Eigentum erscheint es ist für uns Betroffene nicht nachvollziehbar bzw. gaben sie uns keine Möglichkeit ihre Planungsabsicht nachvollziehen zu können. Ihr Einzonungsvorschlag bzw. das Vorgehen erscheint geradezu willkürlich und zeugt von wenig Achtung vor Privateigentum, wenig Auseinandersetzung mit den möglichen Folgen für die Betroffenen und vor allem sehr wenig Verständnis gegenüber der Landwirtschaft.

4. Die Absicht das Gebiet Hältli, Halden, Rutzenacker, Ruodiweid, Uzenbühl usw. in Natur- & Heimatschutz umzuzonen sei zu verwerfen. Die Bewirtschaftung und Nutzung von Grundeigentum und Bauten kann sich bei einer Umzonung in NH schwerwiegend verändern. Zum einen kann keiner von Ihnen voraussehen, wohin sich die Gesetze und Verordnungen über Natur- und Heimatschutz hin verändern und welche Nutzungseinschränkungen damit in

Zukunft einhergehen könnten. Die Umzonung kann aber auch ganz unmittelbare Folgen haben. So könnte zB. bei einer Schätzung künftige Betriebserträge neu berechnet werden, oder auch die Wirtschaftlichkeit anders prognostiziert werden. Dies führte hernach in der Konsequenz zu neuen Belehungsfolgen. Ich glaube kaum, dass sie sich am Planungstisch allzu vertieft mit der Materie Landwirtschaft auseinandergesetzt haben. Auch die Konsequenzen für Um- und Ersatzbauten oder Bodenverbesserungsmassnahmen sind in keiner Weise abzusehen. Ich kann Ihnen eines versichern: Alleine schon die Tatsache, dass wir Landwirte stets ausserhalb der Bauzone wohnen, bauen und wirtschaften, ist schon wahrlich genug einschränkend. Bereits für eine kleines Umbauprojekt oder lapidare Erdbewegung geht nicht selten eine Planungs- und Bewilligungsphase von mehreren Monaten oder gar Jahren voraus. Das allerletzte was es entsprechend noch braucht, sind weitere Einschränkungen für Grundbesitzer, Betriebsführer und Bewohnerinnen der Landwirtschaftszonen. Die Behörde hat schon genug Gesetze in der Hand um allfällig gefürchtete "Veränderungen" auf dem langen Bewilligungsweg zu verhindern. Sie täte gut daran, den Heimatschutz oder die Natur dahingehend zu schützen, indem sie im Siedlungsgebiet haushälterisch mit dem Erscheinungsbild unseres Dorfes und der Biodiversität umginge. So wäre z.B.wünschenswert, dass Steingärten verboten würden, die eigentlich ortsfremden und tatsächlich auch witterungsanfälligen Flachdächer aus unserem Dorf verschwänden und nachhaltig gebaut würde. Das wäre Weitsicht am richtigen Ort. Im Rutzenacker wird seit Generationen für und mit der Natur und der Heimat gewirtschaftet — und Lebensmittel produziert. Ohne

produzierende Landwirtschaft wird bald auch in der Schweiz der Hunger einkehren.

73

Antrag / Bemerkung

Fragen zur Umzonung

Begründung

Ich möchte gerne wissen was diese Umzonung bedeutet?

Gibt es eine Änderung der Nutzung?

Gibt es Änderungen bei der Direktzahlung?

Gibt es zusätzliche Einschränkung? Und wenn ja, werden diese vergütet?

Wie ist diese "Grenzführung" zu stande gekommen?

Wozu wird diese Zone benötigt?

Was ist mit den Wohnbauten in dieser Zone?

Siehe Nr. 64

74

Antrag / Bemerkung

Gemäss dem neuen Zonenplan vom 15. Dezember 2022 ist angedacht Teile der Parzelle 594 der Schutzzone Natur- und Heimatschutz zuzuweisen.

Der Ortsverwaltungsrat erwartet Stellungnahmen über die Gründe, welche zu dieser neuen Zonen-Zuweisung führen und Auskünfte über allfällige Auswirkungen - z.B. Einschränkungen - welche durch die Umzonung zu erwarten sind.

Siehe Nr. 64

Begründung

Durch eine Umzonung besteht die Gefahr, dass sich Nutzungsbedingungen entsprechend geänderten Vorgaben negativ auswirken. Zudem kann die Landfläche dadurch eine Abwertung erfahren. Für den Grundstückseigentümer ist von grosser Wichtigkeit detailliert zu erfahren, was mit seinen Gütern geplant werden will.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
-----	---------------------------------	----------

**Natur und Landschaft,
 Freihaltezonen**

75

Antrag / Bemerkung

Stellungnahme:

Ich begrüsse es sehr, dass dieser "grasgrüne" Nordwesthang als "Freihaltezone" frei bleiben soll, verstehe aber nicht weswegen der Bereich trotzdem noch als "innerhalb der Bauzone" gilt und nicht gleich Landwirtschaftszone wird wie etwa Parzelle 1251.

Werden solche grünen Freihaltezonen in mittlerer Zukunft eher bebaut werden können/müssen als andere Flächen welche momentan noch Landwirtschaftszone sind, wie z.B. Parzelle 1251, welche eine ideale sonnige Wohnlage wäre? Oder anders gesagt, warum wird 1383 und 1251 unterschiedlich taxiert? Beide könnten Freihaltezonen sein oder beide könnten Landwirtschaftszonen sein.

Stellungnahme Gemeinderat:

*PBG; Art. 16; Abs. 2:
 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind.
 Die politische Gemeinde legt den Zweck im Rahmennutzungsplan näher fest.*

*Baureglement; Art. 10; Abs. 3:
 Die Erstellung anderer Bauten in der Freihaltezone Sport- und Freizeit sowie die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Freihaltezone Ortsplanung, bedingen einen Sondernutzungsplan.*

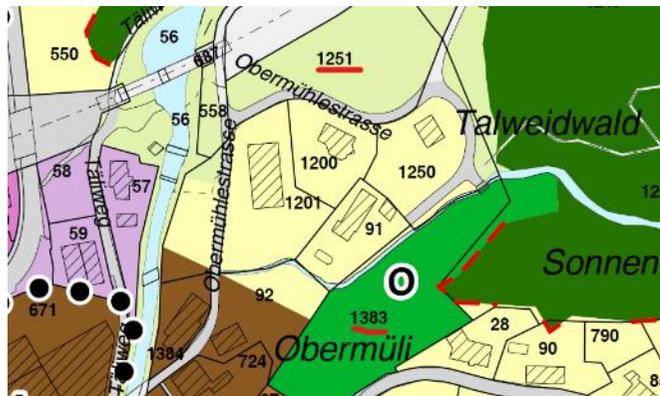
Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Antrag: Parzelle 1383 der Landwirtschaftszone zuschlagen.

Begründung

Konsistenz in der Zuordnung.



*Zonenänderung Nr. 25 (Parz.1383) | Freihaltezone
 Ortsplanung Obermüli: Das Gebet befindet sich heute im
 übrigen Gemeindegebiet und gliedert die Siedlung.
 Zudem ist es aufgrund der Nähe zu Wald und Gewässer
 sowie der steilen Topografie kaum zu bebauen. Deshalb
 soll das Gebiet längerfristig freigehalten werden.*

76

Antrag / Bemerkung

Parzellennr. 1074:

Der Ortsverwaltungsrat Kaltbrunn möchte wissen, warum die Parzelle 1074 als zusätzliche Fläche in die Freihaltezone aufgenommen wurde.

Stellungnahme Gemeinderat:

Zonenänderung Nr. 36:

Im Kaltbrunner Riet besteht heute bereits eine Grünzone, diese wird in die neu geschaffene Freihaltezone Natur- und Heimatschutz (NH) ausserhalb des Baugebiets zugewiesen. Mit der neuen Schutzverordnung aus dem Jahr 2020 wurde das Schutzgebiet vergrössert. Daher wird auch die Freihaltezone NH entsprechend angepasst. An der Bewirtschaftung ändert sich nichts, es gelten nach wie vor die vorhandenen Verträge.

Parzelle 1074 wurde auf Basis des kommunalen Richtplans der NH-Zone zugewiesen. Von dieser

		<p>Zuweisung wurde im Rahmen der Mitwirkungsbeantwortung abgesehen. Es ist vorgesehen das Gebiet in der Landwirtschaftszone zu belassen.</p>
<p>77</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Freizeit, Natur und Landschaft</p> <p>Begründung</p> <p>Siedlungsräder:</p> <p>Gemäss Regionalplan sind die Siedlungsränder in der Gemeinde Kaltbrunn heute vielerorts unzugänglich und undurchlässig. Da sich der Übergang zwischen bebautem und unbebautem Raum oft sehr abrupt gestaltet, wäre eine Aufwertung der Siedlungsränder aus regionaler Sicht wünschenswert. In den vorliegenden Ortsplanungsunterlagen fehlen entsprechende Hinweise zur Gestaltung der Siedlungsränder.</p> <p>Kaltbrunner Riet:</p> <p>Die Kernräume Natur in der Region sind Rückzugs- und Ausbreitungsort für Tiere und Pflanzen. In diesen Gebieten hat der Naturschutz Priorität vor anderen Nutzungen. Das Kaltbrunner Riet ist eines dieser wertvollen Feuchtgebiete der Region. In der Revision der Ortsplanung soll das Gebiet des Kaltbrunner Riet von der Landwirtschaftszone zur «Freihaltezone Natur- und Heimatschutz» überführt werden. Aus regionaler Sicht wird diese Zonenanpassung begrüsst. Um den Wert des Kaltbrunner Riets langfristig zu erhalten, sind zusätzlich die Freizeitnutzungen mit den Bedürfnissen des Naturraumes abzustimmen.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Die Thematik der Siedlungsränder wird im für die Behörden verbindlichen kommunalen Richtplan unter S 2.8 behandelt. Es wird unter Anderem festgehalten:</p> <p><i>Bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sind folgende Punkte zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Sicherung eines attraktiven, harmonischen Landschaftsbildes;</i> – <i>Bepflanzung der Siedlungsränder mit einheimischen Bäumen und Sträuchern;</i> – <i>Begrünung von Stützmauern und Restflächen</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kaltbrunner Riet</i> <p>Die Abstimmung zwischen Freizeitnutzung und den Bedürfnissen des Naturraumes sind nicht zweckmässig in der Rahmennutzungsplanung zu erreichen. Ergänzungen in der Schutzverordnung erscheinen zielorientiert und sollen geprüft werden.</p>

Stadtklima:

Die Linthebene zeichnet sich durch eine grossflächig durchgrünte Landschaft aus. Die Qualitäten dieser Landschaft gilt es zukünftig in die Städte und Dörfer hinein zu transportieren. Durchgrünte Siedlungskörper vernetzen die unterschiedlichen Landschaftskörper und leisten einen hohen Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Aus regionaler Sicht werden entsprechende Hinweise zum Stadtklima vermisst.

78

Antrag / Bemerkung

Die im Rahmen eines bewilligten Sondernutzungsplanes enthaltenen technischen Bauwerke können, auch wenn diese hohe ökologische Werte beinhalten, nicht aus einem Sondernutzungsplan heraus genommen, mit einer Freihaltezone überlagert und einer solchen zugeordnet werden. Der Sondernutzungsplan muss in jedem Fall vorgehen und erst nach dessen Aufhebung kann über eine Freihaltezone N + H so-wie über eine Aufnahme in ein kommunales Schutzinventar auf dem ordentlichen Rechtsweg und unter Einhaltung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer entschieden werden.

Begründung

1. Der aktuelle Zonenplan sieht vor, den Gublenweiher einer Freihaltezone Natur- und Heimatschutz zuzuweisen. Wie bereits im Rahmen der Revision der Schutzverordnung 2018, weisen wir erneut drauf hin, dass der Gublenweiher auf unserem Grundstück Kat. Nr. 462, Gublen ein technisches Bauwerk und nicht primär ein ökologisch ausgerichtetes Bauwerk ist. Wir bitten Sie, dies aktuell und auch in Zukunft entsprechend zu beachten, auch wenn wir

Stellungnahme Gemeinderat:

Die betroffene Fläche liegt momentan in der Landwirtschaftszone und wird neu der Freihaltezone Natur- und Heimatschutz zugewiesen. Dies aufgrund der Zuweisung zum Schutzgebiet in der Schutzverordnung. Die Rahmenbedingungen für bestehende technische Bauwerke verändern sich grundsätzlich nicht. Der Zweck sowie die Betriebsfähigkeit werden dadurch nicht eingeschränkt. Auch auf einen allfälligen Sondernutzungsplan hat die neue Zonenzuweisung keine direkten Auswirkungen (SNP in Geoportal nicht auffindbar).

In der Schutzverordnung als «Naturschutzgebiet Stehgewässer BioT» vermerkt. Art. 7 der Schutzverordnung hält unter anderem unter Absatz 2 fest: Die Einleitung von Sauberwasser von bewilligten Deponie- und Abbauvorhaben ist erlaubt.

der ökologischen Ausgestaltung einen sehr hohen Stellenwert beimessen.

Dieses Regenrückhaltebecken ist entscheidend für eine gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser aus unseren Abbau- und Auffüllstellen sowie aus unseren Re-kultivierungen. Dank diesen Regenrückhaltebecken gelingt es uns, vor allem bei schweren Niederschlägen die plötzlich anfallenden Niederschlagsmengen zurückzuhalten und in gedrosselten Massen längerfristig und für die untenliegenden – meist schnell überlasteten - Vorfluter geordnet abzuleiten. Die Entwässerung des Gebiets Steigriemen-Schönenbach mit den Retentionsbecken Gublen und Schönenbach (Becken I und II) sowie dem gedrosselten Ablauf wurden erstellt, um weniger Wasser in den weiter südlich liegenden Rutschhang zu bringen, diesen dadurch ebenfalls so weit wie möglich zu entlasten und dem Naturgefahrenpotential (Hangrutschungen) so weit wie möglich entgegen zu wirken. Das betroffene Objekt hat somit eine wichtige Sicherheitsfunktion im Falle von Starkniederschlägen, welchen den ökologi-schen Aspekten klar überzuordnen ist.

Gerade aktuell sind wir schliesslich in einer Planung zur Verbesserung der Abfluss-verhältnisse in diesem Gebiet. Auch in diesem Zusammenhang müssen notwendige Eingriffe in die Ausgleichbecken und in die technischen Bauwerke möglich sein, was nicht durch eine Freihaltezone N + H verunmöglichst werden darf.

2. Das Regenrückhaltebecken in der Gublen reguliert neben dem Niederschlagsanfall der ehemaligen Abbaustelle Schönenbach auch die Niederschlagsmengen der Deponie Steigriemen/Schönenbach. Zudem wird darin auch das aktuelle Abbaugbiet Cher retensiert, ebenso der Notüberlauf der Wasserversorgung Uznach sowie das

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Meteorwasser eines Teils der Kantonsstrasse Uznach - Gommiswald. Diese Aspekte sind dem Gemeinderat Kaltbrunn wie auch Gommiswald hinlänglich bekannt. Gerade der Abbau Cher ist erst kürzlich gestartet und noch nicht in vollem Betrieb, so-dass deren Auswirkungen auf die Regenrückhaltebecken in der Gublen, aber auch im Schönenbach (Becken I und II) noch nicht definitiv abgeschätzt und mit Erfahrungswerten beurteilt werden können. Es macht keinen Sinn Stehgewässer, welche Bestandteile von Sondernutzungsplänen und somit von bewilligten Entwässerungskonzepten von bestehenden und noch aktiven Abbaustellen und Deponien darstellen, als Freihaltezonen zu deklarieren. Beim Stehgewässer handelt es sich um einen Teil unserer Werke (Abbau- und Auffüllstelle) und allfällige Einschränkungen gefährden den Zweck sowie die Betriebsfähigkeit der Anlagen.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	SNP-Pflicht	
79	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Neuordnung der Bauzonen:</p> <p>Gesuch um Verzicht auf den Erlass einer Sondernutzungsplanpflicht für die Parzellen</p> <p>a) 1080, 19, 20, 21, 22, 23 und 24 (Parzellen zw. Dorfstrasse, Friedhof, Marktwiese)</p>	Stellungnahme Gemeinderat:

- b) 60, 61, 62, 63, 1081 und 671 (Obermühle, alte Federnfabrik)
- c) 757, 792 und 1520 (Speerstrasse/Bahnhofstrasse)

Begründung

Wenn ich den Entwurf des Zonenplans unserer Gemeinde richtig interpretiere, so soll auf allen drei unter den Buchstaben a – c genannten Arealen eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen werden. Nach diversen Rücksprachen mit Fachleuten, bin ich zur Überzeugung gelangt, dass dies für die Federtechnik Group AG und die Federtechnik Pensionskasse zu grossen Nachteilen führt.

Ich bitte deshalb den Gemeinderat, auf den Erlass der Sondernutzungsplanpflicht für die 3 oben genannten Areale zu verzichten.

Kurzbegründung zu a) Parzellen zw. Dorfstrasse, Friedhof und Marktwiese:

Von diesen Parzellen gehören nur die Parzellen 19 und 20 der Pensionskasse der Federtechnik. Die anderen Parzellen gehören Dritteigentümern, davon gehört die Parzelle 24 der Gemeinde.

Meine Absicht war es hinter der Dorfstrasse einen Fussgänger- und Ruhebereich herzurichten und hinter diesem Bereich 4 Häuser mit Wohnungen und evt. etwas Gewerbe zu bauen. Das grundsätzlich mündliche Einverständnis hatte ich eingeholt. Leider hat mir in der Zwischenzeit bereits der Eigentümer der wichtigen Parzelle 1080 mitgeteilt, dass er andere Absichten habe. D.h. ein Gesamtprojekt ist nicht möglich. Damit aber nicht nur

- a) Die Sondernutzungsplanpflicht wurde im Hinblick auf damals anstehende Entwicklungsabsichten festgeschrieben. Aktuell bestehen im Gebiet jedoch keine Entwicklungsabsichten mehr. Zudem werden durch die Kernzone erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Daher soll auf die SNP-Pflicht Nr. 7 verzichtet werden



Für die zentrale Lage im Dorf sowie das grosse Umstrukturierungspotenzial ist eine besondere Bauweise nach Art. 25 PBG von zentraler Bedeutung. Aufgrund der aktuell noch wenig konkreten Entwicklungsabsichten wird auf die Umzonung des heutigen Arbeitsgebiets im

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

deshalb wird der grosse Aufwand, den ein Sondernutzungsplan nach sich ziehen würde, wirtschaftlich untragbar.

Kurzbegründung zu b) Obermühle, alte Federnfabrik:

Die oben bezeichneten Parzellen gehören zwar insgesamt der Federtechnik Group AG oder der Pensionskasse Federtechnik. Aus wirtschaftlichen Erwägungen wird die Neunutzung des Areals aber ein sehr in die Länge gezogener Prozess sein. Wir sind zwar gerne bereit, ein Gesamtkonzept vorzulegen, damit die Gemeinde in etwa unsere Erwägungen kennt. Wir können uns aber wegen der Langfristigkeit nicht definitiv binden und schon vor der Realisierung des ersten Projekts grosse Kosten generieren. Solche Kosten stellen ein grosses Hindernis für die etappenweise Realisierung kleiner Teilprojekte dar.

Kurzbegründung zu c) Speerstrasse/Bahnhofstrasse:

Die beiden Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 757 und 792 wurden in den 1950er Jahren erbaut. Sie sind zurzeit noch voll funktionstüchtig. Die Wohnungen sind voll vermietet und gewähren vorab einigen unserer Mitarbeiter aber auch Dritten ein günstiges Daheim. Langfristig denken wir an eine Erneuerung der Wohnanlage unter Einbezug der Parzelle 1520. Die Parzelle 1520 dürfte auch bei einer Umzonung aus Rücksicht auf die Aussicht von der Bahnhofstrasse nur beschränkt bebaubar sein. Dies weil wir der empfindlichen Lage (freie Sicht ab Bahnhofstrasse) in hohem Masse Rechnung tragen müssen.

Deshalb ist das Bauareal sehr eingeschränkt. Und die durch einen Sondernutzungsplan entstehenden Zusatzkosten rechtfertigen sich nicht.

Rahmen der laufenden Revision verzichtet. Langfristig auf Stufe der Richtplanung wird an der Umzonung festgehalten.

- b) Ein Sondernutzungsplan würde hier erheblich mehr Gestaltungsspielraum bieten und auch eine Mehrausnutzung ermöglichen. Aufgrund der Mitwirkungsrückmeldung wurde auf die Ausscheidung einer Sondernutzungsplanpflicht verzichtet. Eine freiwillige Sondernutzungsplanung bleibt weiterhin möglich.

Abschliessende Gesamtanmerkungen:

Eine Sondernutzungsplanpflicht führt aufgrund der meines Erachtens übertriebenen Bürokratie zu sehr hohen Zusatzkosten, die sich nur für grosse Überbauungen rechtfertigen. Ich habe Verständnis dafür, wenn vor der Überbauung eines Areals eine Gesamtsicht in der Erschliessung und Ästhetik aufgezeigt werden muss. Dies kann aber mit dem die Bauherrschaft begleitenden Architekten und einem für die Erschliessung verantwortlichen Ingenieurbüro geschehen, ohne dass eine ganze Armada von Architekten und Beratern aufgeboden werden und damit zulasten der Bauherrschaft unerträgliche Kosten verursacht werden.

Von einem Fall in Kaltbrunn ist mir bekannt, dass weit über einer Million ausgegeben werden musste, bevor man nur an konkrete Bauprojekte denken konnte. Das mag sich für sehr grosse Projekte rechtfertigen, aber nicht für Projekte mit wenigen Häusern. Der Verzicht auf die Sondernutzungsplanpflicht heisst auch nicht, dass – wenn überzeugende Argumente dafürsprechen – im gemeinsamen Einvernehmen eine solche angesetzt werden kann.

80

Antrag / Bemerkung

Betrifft das Areal Steinenbrücke südlich vom Restaurant Bruggmühle.

Wir sind der Meinung, dass in diesem Gebiet der Ersatz, der Umbau und die sinnvolle Umnutzung der bestehenden Gebäude möglich sein soll. Jede weitergehende Verbauung der noch unverbauten Flächen ist zu verbieten. Es gibt keine Gründe oder gar eine Notwendigkeit das Baugebiet der Gemeinde Kaltbrunn in diesem Gebiet auszudehnen. Wir

Stellungnahme Gemeinderat:

Die Bauzone wird in diesem Gebiet durch die vorliegende Revision nicht erweitert. Es findet lediglich eine Umzonung statt. Die Richtlinien im Planungsbericht beziehen sich auf die vorliegende Revision und nicht auf Planungsabsichten in der Vergangenheit.

Der Planungsbericht ist auf Seite 81 anzupassen und zu aktualisieren. Es besteht hier keine SNP-Pflicht.

haben auch grosse Zweifel an der Rechtmässigkeit der Einzonung. Gemäss den Richtlinien im Planungsbericht gibt es viele Gründe, die gegen die vorgesehene Zonenplanung in der Steinenbrücke sprechen. Wenn vor Jahren Fehler gemacht wurden, dürfen diese nicht einfach übernommen werden, sondern sind anlässlich dieser Zonenplanrevision zu korrigieren.

Begründung

Im Planungsbericht steht auf Seite 81: im Jahre 2008 wurde vertraglich die Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, die bestehen bleibt....

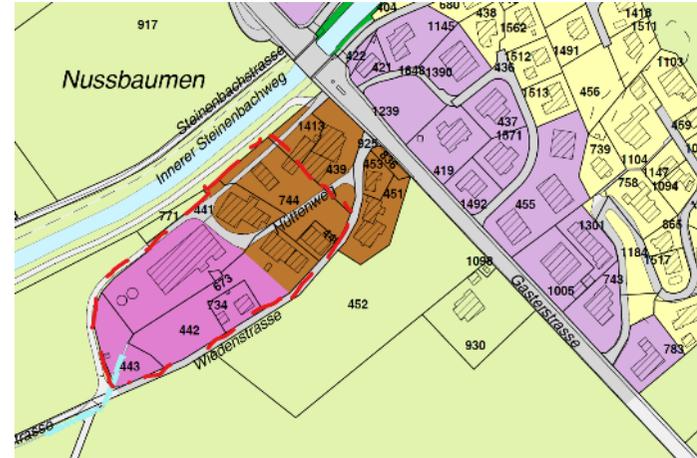
Frage: Wer hat mit wem diese Verträge gemacht? Gibt es Kopien davon?

Wie ist die Einzonung verfahrensrechtlich abgelaufen?

Auf Seite 94 ist die Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht.

Steinenbrücke ist nicht aufgeführt.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unserer Anliegen und die Beantwortung der Fragen.



81 Antrag / Bemerkung

Sägereistrasse:

WG2 wechselt zu Kernzone 10.5. Die Sondernutzungspflicht ist im neuen Zonenplan immer noch definiert. Der Ortsverwaltungsrat Kaltbrunn möchte Auskunft darüber, ob der Sondernutzungsplan auch Gültigkeit hat, wenn die OG als einziger Grundeigentümer, ohne die Mitwirkung der

Stellungnahme Gemeinderat:

Siehe Nr. 80

Mit der Kernzone werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung in die bestehende Bausubstanz gefordert.

umliegenden Liegenschaftsbesitzer, ein Bauvorhaben realisieren möchte.

82 Antrag / Bemerkung

Sondernutzungsplan nochmals überdenken, ob das das richtige Werkzeug ist für diese Überbauung. Vielleicht ist eine Schwerpunktzone mit einem gemeinsamen Ziel ebenfalls Zielführend?

Begründung

Siehe Vorschlag für Schwerpunktzone

Stellungnahme Gemeinderat:

Siehe Nr. 53:

Eine Sondernutzungsplanpflicht bietet für die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde flexible Lösungsmöglichkeiten. Eine Schwerpunktzone erfordert bereits konkrete Konzepte, welche die Umstrukturierung des Gebiets aufzeigen. Mit einer Schwerpunktzone einher geht stets eine Sondernutzungsplanpflicht. Nach Art. 36 Abs. 1 lit. b PBG unterstehen Sondernutzungspläne in Schwerpunktzonen überdies dem fakultativen Referendum.

Nr.	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Sammlungen	
83	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Anregung gesamt: bei den einzelnen Artikeln sollte auf die relevante Seite im Anhang des Baureglements verwiesen werden.</p> <p>Ausserdem:</p> <p>A) Der Artikel 2 des neuen Baureglements (Zuständigkeiten) soll überarbeitet werden.</p> <p>B) der Artikel 6, Abs. 4 Wohnzone W13 ist zu überarbeiten</p> <p>C) Art. 8 Abs. 4 ist zu streichen, Art. 8 Abs. 3 zu überarbeiten</p> <p>D) Art 15 Ausfahrten und Vorplätze ist zu überarbeiten.</p> <p>E) Art. 16 / Art. 19 Abs. 2 / Art. 35 (Aufzählung nicht abschliessend): "kann"-Formulierung ist zu überarbeiten</p> <p>F) der Abs. 3 des Artikels 18 ist zu streichen</p> <p>G) Art. 19 Spiel- und Begegnungsflächen --> der Text des PBG Art. 71 ist zu übernehmen.</p> <p>Art 24: Fehler im Text Abs.1 --> Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern um das Mass des Dachrandes um 0.30 m überschreiten.</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p>Aktuell besteht ein Verweis vom Anhang zu den Vorschriften im Baureglement. Das erlaubt eine flexiblere Handhabung, da der Anhang des Baureglements kein Genehmigungsbestandteil darstellt. Der Anhang dient der besseren Verständlichkeit und kann nach Bedarf angepasst werden. Verweise ab Baureglement sind daher rechtlich nicht möglich, da sonst der Anhang ebenfalls verbindlich genehmigt werden müsste, was nicht zweckmässig wäre.</p> <p>A) Die Zuständigkeiten und Kompetenzen werden auf der Basis des heutigen Baureglements geregelt. Zu Abs. 1 und 3: Der Einsatz von Kommissionen schafft Möglichkeiten um zusätzliche Kompetenzen sowie Kapazitäten zu nutzen und gezielt einzusetzen. Es können unterschiedliche Kommissionen eingesetzt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass aktuell zwei Mitglieder des Gemeinderates in der Baukommission Einsitz nehmen und die Gemeindepräsidentin die Baukommission überdies präsidiert. Die Kommissionsmitglieder werden zudem durch den Gemeinderat gewählt, was die «Kontrolle» durch</p>

H) Art. 30 Abs. 4 ist zu streichen --> Wiederholung von Art. 24 Abs. 2... Ausser, dass es hier plötzlich eine "kann" Formulierung ist --> widersprüchlich...

I) Art. 31 Einordnungsgebot ist zu überarbeiten --> zu unklare Formulierungen

J) Art. 36 Abs. 2: Der Artikel ist zu streichen

Begründung

A) Artikel 2 des neuen Baureglements ist unklar:

Abs. 1: „Er kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Gemeindeordnung delegieren“: Kommissionen ist Mehrzahl. Es ist nicht definiert, was das alles für Kommissionen sein sollen. Je mehr Kommissionen, desto mehr unterschiedliche Verantwortlichkeiten, desto weiter weg vom Bürger, desto komplizierter. Der Einsatz der Baukommission an sich mag sinnvoll sein, wenn es um die Vorbereitung der Bewilligung für den GR geht. Auch wenn hier schon eine grosse Kompetenz an nicht vom Bürger gewählte Kommissionsmitglieder abgegeben wird. Die Möglichkeit von immer mehr Kommissionen scheint jedoch nicht sinnvoll und widerspricht dem Gedanken der gewählten Vertretung.

Abs. 3: „Der Gemeinderat kann weitere Aufgaben an die Baukommission übertragen.“: Weitere Aufgaben sind nicht definiert. Damit ist unklar, was die Baukommission (einmal mehr: eine NICHT von den Bürgerinnen und Bürgern gewählte Kommission, die weitgehende Kompetenzen übernimmt, die der Bürger eigentlich dem GR zugesteht) noch alles für Kompetenzen zugeschrieben bekommen kann. Klar ist, dass ein solcher Artikel auch Möglichkeiten für die Zukunft geben muss. Aber: eine (abschliessende) Aufzählung, welche Kompetenzen weiter übertragen werden

eine direkt von der Bürgerschaft gewählte Behörde sicherstellt.

Zu Abs. 4: Die Bedenken zum Abs. 4 werden mehrheitlich durch den Abs. 6 relativiert. Dieser ermöglicht den Beizug von externen Fachpersonen bei Bedarf.

- B) Auf ergänzende Vorschriften zu den Wohnzonen wurde im Rahmen der Mitwirkungsbearbeitung verzichtet.
- C) Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für Arbeitszonen. Der Kanton St. Gallen hat diese Pflicht mit Art. 130 Abs. 1 PBG den Gemeinden übertragen. Im Rahmen der Überarbeitung des Baureglements wurden die Regelungen zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs aus dem Baureglement gestrichen.
- D) Die Formulierung und der Umfang von Art. 15 entspricht weitestgehend der heutigen Regelung. Die Bauverwaltung hat mit dieser Regelung gute Erfahrungen gemacht, diese sollen daher weiterbestehen.
- E) Da nicht jede Situation eine Anordnung einer Entsorgungseinrichtung benötigt wäre eine andere Formulierung in diesem Fall nicht zweckmässig. Die Plausibilität «kann» schafft die Möglichkeit dies nach Notwendigkeit zu verlangen. Ähnliches gilt für Art. 19. In begründeten Einzelfällen können auch interne Erschliessungsflächen und Grünflächen als

könnten - oder zumindest in welchen Bereichen - scheint sinnvoller und für den Bürger besser nachvollziehbar.

Abs. 4: „Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Sie vollzieht die Beschlüsse und weitere vom Gemeinderat und der Baukommission zugewiesenen Aufgaben.“: Auch hier ist der Aufgabenbereich unklar, denn die Liste, die Abs. 4 beigefügt ist, beinhaltet ZUSÄTZLICHE Aufgaben und nicht die „weiteren“ Aufgaben vom Text oben. Angesichts dessen, dass die Aufgaben des Bauamtes bis auf weiteres ausgelagert wurden, erscheint eine ungenaue bzw. nicht vorhandene Definition des Aufgabenbereichs nicht sinnvoll und auch hier zu bürgerfern. Auch hier müsste zumindest der Aufgabenbereich definiert werden, besser noch eine genauere Definition. Sonst handelt es sich hier um einen „Blancoauftrag“, mit dem das Bauamt jegliche Aufgaben ausführen kann, welche ihm vom GR aufgetragen werden. Absurderweise könnten das dann auch Aufgaben sein, welche gar nichts mit dem Thema Bau zu tun haben.

Aufzählung Abs. 4:

Es stellt sich die Frage, ob der Text aufgrund der Auslagerung der Tätigkeiten des Bauamtes nicht per se angepasst werden müssten. Sollte dies nicht der Fall sein, dann sind zumindest diese Punkte zu überdenken:

b) Beratung von Bauwilligen und Planern: Der Begriff der Beratung ist sehr weit gefasst. Die Aufgaben können vom Bauamt schon heute nicht bewältigt werden. Wenn das Bauamt nun regelrechte Beratungen ausführen soll, erscheint dies wenig realistisch. Ebenfalls müssten die Rechtsfolgen einer solchen explizit als Aufgabe definierten Beratung geklärt werden. Können sich die Beratenen danach darauf berufen? Wenn sie vom Bauamt beraten wurden und danach auf Grund dieser Beratung ein

Spiel- und Begegnungsflächen genutzt werden. Folglich können diese angerechnet werden. Zu Art. 35. Nicht jede Leistung der Behörden verursacht Gebühren. Daher werden diese ebenfalls mit der Plausibilität erwähnt. Die Erhebung von Gebühren liegt so im Ermessen der Behörde und kann bedarfsgerecht angewendet werden.

- F) Für die Wahl des Velos als Verkehrsmittel ist die Ausgestaltung der Abstellplätze ein entscheidender Faktor. Deshalb werden bei Abstellplätzen für Zweiräder erhöhte Ausstattungs- und Gestaltungsvorschriften gemäss der VSS-Norm definiert.
- G) Die Formulierungen zur Mindestfläche sowie zu den Gestaltungsvorgaben erfolgen nicht nur im Blick auf klassische Spielplätze für Kinder. Vielmehr sollen durch die Vorschriften hochwertige Aussenräume für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Die fehlerhafte Formulierung wurde korrigiert.
- H) Art. 30 Abs. 4 wurde gestrichen.
- I) Die Einordnung und gute Gesamtwirkung in den Kernzonen wird neu in Art. 6 (Kernzonen) geregelt. Die Formulierung wurde vereinfacht.
- J) Art. 36 Abs.2

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Baugesuch abgelehnt wird, können sie Regress nehmen auf die Beratungsstelle? Sind die Bauamtmitarbeiter gut genug geschult, um solche Beratungen überhaupt durchführen zu können? Etc. Sollte die Beratung nicht eher einfach den Bewilligungsprozess betreffen und daher enger definiert werden (mit z.B. dem Zusatz "Beratungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsprozess und der für den Prozess notwendigen Formulare etc." oder man lässt diese Aufgabe ganz weg. Man hat es ja zumeist mit Fachleuten zu tun, wie z.B. Architekten oder Planer. Und dass eine Beratungstätigkeit zum Baubewilligungsprozess mit zu den Aufgaben gehört könnte man immer noch im Stellenbeschrieb des Mitarbeiters aufführen.

d) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens. – müsste hier (wie auch insgesamt in diesem Artikel) die Möglichkeit erwähnt werden, dass diese Aufgabe auch extern vergeben werden kann?

f) Bewilligung von Korrekturplänen bei untergeordneten Abweichungen von bewilligten Bauplänen / Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch im Zusammenhang mit Bauvorhaben - Müssten nicht eigentlich alle Baubewilligungen von der Baukommission oder vom GR getroffen werden? Wer entscheidet, was untergeordnete Abweichungen sind? Ist dies definiert? Wo?

j) Baukontrolle und –aufsicht: Einhaltung von Fristen gegeben? Schulung? Wer kontrolliert den Kontrolleur?

k) Erlass von Sichtzonen nach Art. 101 Abs. 2 StrG für private Ausfahrten zu öffentlichen Strassen. - sind die Mitarbeiter entsprechend geschult und können diese Erlasse verfügen, ohne externe Hilfe in Anspruch nehmen zu

Mit der öffentlichen Auflage wird das überarbeitete Baureglement für die Öffentlichkeit einsehbar.

müssen? Ist dies beim hohen Arbeitsaufkommen überhaupt möglich?

B) Die Wohnzone W13 ist für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern vorzusehen: Was heisst vorzusehen? Was ist, wenn jetzt EFH darauf stehen (vgl. Schönau). Wie sieht es aus, wenn jemand sein / ein Haus dort abreißen will und ein neues EFH darauf bauen will? Geht das? Dem steht der Text eigentlich entgegen. Entweder man bestimmt: In der Wohnzone W13 sind bei Neueinzonungen oder Neubauten ohne vorherigen Abriss von bestehenden EFHs nur MFH zulässig; oder man lässt die Beschränkung weg und geht davon aus, dass Investoren, welche Mehrfamilienhäuser bauen wollen, sowieso nur W13 kaufen können und sich das deshalb selbst reguliert, es also in dieser Zone keine Beschränkungen solcher Art gibt. So wie der Text jetzt ist, wird er zum juristischen Streitfall wegen Auslegungsproblemen.

C) Art. 8 Abs. 4 macht in Arbeitszonen, welche von Schwerverkehr befahren werden müssen, welche v.a. schnelle und einfache Logistik bewerkstelligen können müssen, keinen Sinn.

Ausserdem wird den Firmen aufgezwungen, teure Grundstücke für ihre Gebäude nicht voll auszunutzen, da sie ökologische Ausgleichsflächen von mind. 5% (d.h. z.B. bei einer Grundstücksfläche von 10'000qm müssten 500qm „begrünt“ werden, inkl. der Flachdächer... und das muss alles bewirtschaftet werden. Von den Eigentümern.

Art. 8 Abs. 3 verursacht ebenfalls hohe Baukosten oder verbraucht Raum für die Produktion etc. Besser wäre es, wenn man Vorschriften für die Beschaffenheit der Parkflächen für Mitarbeiter und Besucher macht, was

Ökologie betrifft. Dann kann man nämlich Absatz 4 wirklich einfach weglassen.

D) Art. 15 ist überreguliert. Art 15 Abs. 2 reicht aus.

E) Art. 16 Abs. 1 Die Baubehörde kann bei Wohnbauten... : Kann führt zu Rechtsunsicherheit und Ungleichbehandlung. Entweder es wird bei Neubauten verlangt oder nicht. (vgl. auch weitere "Kann"-Formulierungen, insbesondere auch bei der Gebührenordnung. Bei Art. 35 ist es besonders stossend, da überhaupt nicht geregelt ist, wann die Behörden das "können" oder "müssen", wer das entscheidet (Gefahr von Willkür) und auch für welche Leistungen denn nun tatsächlich, da zusätzlich auch noch die Formulierung "insbesondere" eine zweite Unsicherheit bietet.

F) Art. 18 Abs. 3 ist überreguliert. Ausserdem ist die Vorgabe, dass die Sammelgaragen (ab zwei Wohneinheiten, wohlgemerkt) fahrend erreichbar sein müssen nicht zweckdienlich. Es reicht also nicht ein Räumchen im EG, dass durch eine Tür betreten werden kann.

G) Art. 19 Abs. 1: die Verringerung auf 4 Wohneinheiten ist sinnfrei. Zumal, wenn man bedenkt, dass die davon betroffenen MFHs zumeist mehr Wohneinheiten haben und

deshalb auch nach PBG Art. 71 schon Spielplätze bauen müssen.

Ausserdem führt eine prozentuale Vorgabe bei grossen Überbauungen zu schwierigen Grössenverhältnissen für die Spiel- und Begegnungsflächen. Bsp: eine grosse Überbauung mit einem Begegnungsplatz im Zentrum: Geht man davon aus, dass die Geschossfläche 3 Wohnungen a rund 130 qm beträgt und das bei 4 Gebäuden, dann kommt man auf eine Geschossfläche von 1600qm und einem Begegnungsplatz von 320qm. Das sind 18x18m oder noch einmal fast die Geschossfläche eines Gebäudes. Besser wäre es doch, hier qm Angaben zu machen und diese daran festzumachen, wie gross z.B. der Spielplatz eines Kigas zu sein hat... Bsp. Kiga Lohren. Dieser ist sicher nicht 320qm und reicht dennoch für 40 Kinder...

zu Abs. 2: Was sind altersgerechte Bedürfnisse? Muss ich vor dem Bau festlegen, wer in diesen Mehrfamilienhäusern wohnen darf? Das ist praktisch nicht umsetzbar. Der Text des PBG ist zum Thema Spiel- und Begegnungsflächen absolut ausreichend und muss nicht zusätzlich reguliert werden.

H) Art. 31 Einordnungsgebot in Kernzone: Was heisst Minimierung. Wie wird diese definiert? Wer legt das fest? Wer bestimmt im Einzelfall wer z.B. einen Steingarten bauen darf und wer nicht bzw. in welchem Umfang? Entweder weglassen oder genau ausführen. Und wie ist das in der Kernzone in Kaltbrunn, insbesondere im Dorfzentrum, überhaupt umsetzbar? Wo soll hier ein Vorgarten dörflich offen gestaltet werden?

Der Artikel 36 Abs. 2 bietet keine Rechtssicherheit für VOR der Rechtskraft des Gesuchs eingegangenen Baugesuche und kann zu übermässig hohen Kosten für den Gesuchssteller führen, wenn er sein Gesuch plötzlich auf das neue Baureglement anpassen muss. Bsp. Strassenabstände gegenüber Wegen --War vorher nicht festgelegt. / Gewässerabstand? Jetzt 5m, dann???? / Spiel- und Begegnungsflächen bei grösseren Projekten???? (plötzlich ab 4 Wohneinheiten, vorher ab 6 Wohneinheiten)

J) Was ist bei Nichteinhaltung von Fristen durch das Bauamt / den Kanton? und damit einhergehenden Bewilligungsverzögerungen? Was ist, wenn Baugesuche durch eine Einsprache so lange blockiert sind, dass sie plötzlich unter dem neuen Baureglement geprüft werden müssen. In diesem Fall könnte die Einsprache plötzlich nichtig sein oder der Prozess ginge noch einmal von vorne los...Und auch hier hatten der Einsprecher und der Bauherr bereits hohe Kosten für Abklärungen, welche danach evtl. noch einmal aufgebracht werden müssen.

84

Begründung

Kernzone

Die Kernzone wurde etwas erweitert. Dies ermöglicht eine dichtere Überbauung, bzw. das überbaute Gebiet soll sich damit als kompakte, geschlossene Einheit bilden und sich folglich als Dorf zeigen.

Mit einer Realisierung der Baute im Sinne einer Kernzone, auch mit den entsprechenden einschneidenden Baubestimmungen, wird kaum ein pulsierender Dorfkern erreicht. Es fehlen Begegnungszonen, oder sind zumindest im Rahmen der jetzigen Planung nicht aufgezeigt. Deren

Stellungnahme Gemeinderat:

Die Festlegung von Begegnungszonen und das Anordnen von Verkehrsberuhigungsmassnahmen ist nicht Gegenstand (der Revision) der Rahmennutzungsplanung. Gleiches gilt für die Aufwertung oder Sanierung der Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs. Der kommunale Richtplan macht dazu detaillierte, für die Behörden verbindliche Aussagen und formuliert Ziele.

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden bezüglich ihres Umfangs nur sehr geringfügig in Form von Bereinigungen erweitert. Die Anordnung und Lage

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

Realisierung dürfte nicht leicht sein, da sich Verkaufsgeschäfte im heutigen Unterdorf niedergelassen haben. Eine Erweiterung solcher Gewerbe mit Laufkundschaft im angestrebten engeren Dorfkern wird schwer fallen. Sie sind aber nötig, denn nur so kann sich ein Dorfkern als Begegnungsbereich entwickeln. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Eingabe im Zusammenhang der Überbauung vom Areal W. Rüegg AG. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wird keine Aussage über die Verkehrslage gemacht. Ich denke, dass Überlegungen bezüglich des Dorfkerns wahrscheinlich dahin gehen, dass dem heutigen Trend entsprechend, eine 30-er Zone eingeführt werden soll. Ich kann mir das gut vorstellen. Diese angestrebte Massnahme vermag den Verkehr zu beruhigen. Deswegen wird aber der rollende Verkehr nicht abnehmen, sondern es muss mit einer weiteren Zunahme gerechnet werden müssen. Dazu tragen auch die angestrebten weiteren Überbauungen, besonders auch durch die angestrebte dichtere Bauweise nicht unbedeutend bei. Auch wenn eines Tages eine Umfahrung in Uznach realisiert werden sollte, ändert die Verkehrssituation bezüglich Durchgangs- und Quellverkehr nichts. Mit welchen Massnahmen soll ein gemütliches Treffen, ungestört vom Verkehr, im Dorf sein? (s.auch nachf. Strassenplan)

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die ausgeschiedene Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erscheint insgesamt erheblich. Den Nachweis zu erbringen, dass diese vorgesehenen Flächen einem heutigen und mittelfristigen Bedarf entsprechen, wird nicht leicht sein. Es ist Aufgabe des Gemeinderates dies allenfalls darzulegen.

dieser Zone werden durch bestehende Nutzungen sowie Eigentumsverhältnisse mitdefiniert. Die Vorlage bietet nach umfänglicher Analyse der bestehenden Situation sowie dem voraussichtlichen Bedarf die optimale Lösung.

Die Schulen Kaltbrunn haben keinen Bedarf an zusätzlichen Flächen geltend gemacht. Die Schulraumplanung verfügt über genügend bestehende Reserven.

Zu diesen Überlegungen gehört nach meinem Dafürhalten dazu, dass langfristig für die öffentliche

Schule genügend Reserveflächen freigehalten werden. Die Bevölkerung von Kaltbrunn wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Es werden Familien mit Kindern zuziehen und der Schulraumbedarf, vor allem auch mit vorgelagerten Einrichtungen, wird zunehmen. Aus organisatorischen Gründen sollten auch weitere Schulräume in vernünftigen Nahbereich zu den übrigen Schulanlagen liegen.

Ich denke, dass im Nahbereich, die nötigen Flächen heute durch planerische Zuordnung sicher zu stellen sind. Würde es sich nicht anbieten, die Grundstücken Nr. 121, 122, 123, 361 und 1351, als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu bestimmen. Als Alternative könnte auch ein Teil des

Grundstückes Nr. 103 in Erwägung gezogen werden.

Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Im Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung wird u.a. angeführt, dass sich Kaltbrunn verkehrstechnisch grundsätzlich auf ein dichtes Verkehrsnetz mit Verbindungen zu nahen Zentren stützen könne. Es sei anzustreben, den ÖV prioritär zu fördern.

Die Umsetzung solcher Begehrlichkeiten erfordert viel Geduld -Zeit und Geld. Einzelne Ergänzungen können jedoch in absehbarer Zeit verbessert werden. Vordinglich wäre zum Beispiel die Perons beim Bahnhof zu verbessern. Der jetzige Zustand ist für die Bahnbenutzer eine Zumutung. Vor allem ist das Ein- und Aussteigen für ältere Personen

und Bahnbenützer mit Behinderung fast strafwürdig. Eine Verbesserung, zumindest ein Provisorium, wie dies an gleichartigen Bahnhöfen praktiziert wird, sollte, ja muss baldmöglichst angestrebt werden.

Strassenplan

Die vorgelegten Pläne zeigen auf, wie sich die bauliche Entwicklung von Kaltbrunn in den nächsten Jahren verändern. Wie oben erwähnt muss längerfristig mit einem höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Die schon heute stark belasteten Verkehrsachsen Ost —West, aber

auch Nord — Ost stören schon heute vor allem den Dorfbereich. Wie kann dieser nicht nur verkehrsberuhigend gestaltet, sondern entflechtet werden?

Nach meinem Dafürhalten gehört zu einer Vorstellung der Ortsplanung eine entsprechende Aussage. Schon bei der letzten Revision der Ortsplanung habe ich beim damaligen Gemeindepräsidenten entsprechend interveniert. Offenbar ist der Gemeinderat mit dem Zustand der Verkehrsbelastung zufrieden. Der vom Gemeinderat geplante, aber von der Bürgerschaft abgelehnte Strassensanierung im Dorfzentrum hätte im Zentrum möglicherweise eine Verbesserung bedeutet. Eine

Reduzierung vom Durchgangsverkehr, bzw. bessere Kanalisierung des Quellverkehrs wäre damit nicht verbunden gewesen. Ohne längerfristige Planung wird Kaltbrunn ähnliche negative Zustände erleben, wie die Nachbargemeinde Uznach mit der Durchfahrt durchs Städtchen.

Es ist nicht leicht, einen adäquaten Vorschlag vorzulegen. Aber es ist ein Muss, dem entsprechende Lösungsvorschläge auszuarbeiten. Eine Realisierung ist

sicher nicht notwendig. Mit dem Aufzeigen von Lösungsvarianten kann die Bürgerschaft dafür sensibilisiert werden.

85

Antrag / Bemerkung

Das Baureglement enthält einige Einschränkungen (siehe PDF), welche aus unserer Sicht wenig Sinn ergeben. Deshalb bitten wir um eine Überarbeitung der erwähnten Punkte

Begründung

siehe Text im angehängten PDF (*in der Stellungnahme aufgeführt*)

Stellungnahme Gemeinderat:

1. *So etwas wie Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge sollte jede Partei für sich selbst entscheiden dürfen. Art. 17 Abs. 1*

Auf eine Formulierung betreffend Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge wurde im Rahmen der Überarbeitung des Baureglements verzichtet.

2. *Auf welche VSS-Norm wird hier Bezug genommen? Art. 18 Abs. 2*

Die erwähnten Normen sind jeweils links (im neuen Entwurf rechts) vom Artikel angegeben.

3. *Vorschriften zu Menge und Art der Veloparkierung nicht verhältnismässig und sehr einschränkend und platzverschwenderisch. Art. 18 Abs. 2*

Mit den Bestimmungen sollen die Rahmenbedingungen für eine ressourcenschonende und emissionsarme Verkehrsmittelwahl zukünftig gesichert werden.

4. *Gilt dieser Gebäudeabstand auch für Gebäude auf dem gleichen Grundstück? Grundsätze der Brandschutzvorschriften müssen klar eingehalten*

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

werden, aber ansonsten sollte man das unterschreiten dürfen. Art. 21 Abs. 2

Grundsätzlich ja. Der Gebäudeabstand dient der Wohnhygiene sowie eines angemessenen Umgebungsfreiraum. Diese Bestimmung betrifft jedoch lediglich oberirdische Gebäude/Hauptbauten und keine unterirdischen Gebäude oder An- und Nebenbauten.

5. *Warum müssten wir auf unserem eigenen Grundstück einen Grenzabstand einhalten. Warum kann man nicht pro Parzelle nur eine Zone fixieren -> in unserem Fall sollte es möglich sein die Landwirtschaftszone umzuzonen! Art. 23*

Auf die Festlegung eines Zonenabstands wurde im Rahmen der Überarbeitung des Baureglements verzichtet.

6. *was ist das massgebende Terrain? Wie wird dieses bestimmt? Und von wem? Art. 29 Abs. 1*

Das PBG des Kantons St. Gallen beschreibt unter Art. 78 das massgebende Terrain wie folgt:

Art. 78

Massgebendes Terrain

¹Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

² Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

7. *Braucht es diesen Zusatz? wenn eine Böschung steiler als 2:3 ist, dann gilt sie gemäss Ziffer 4 als Stützkonstruktion. Art. 29 Abs. 5 (2. Satz)*

Er dient dem besseren Verständnis, denn steilere Böschungen sind erlaubt. Abs. 4 stellt die baurechtliche Situation dar.

8. *Wenn nur 40 cm abgegraben werden kann, dann ist eine Erstellung von belichteten unterirdischen Räumen (ob Keller oder Wohnbereich) nicht mehr möglich. Art 30*

Vgl. PBG Art. 97 Terrainveränderungen Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

Dieser Artikel entspricht übergeordnetem Gesetz.

9. *Heutige Zone W2 wird aufgeteilt zu W9.5 und W10.5 heisst: ältere bestehende Häuser werden grundlos in eine niedrigere Zone eingeteilt. Doch genau diese Bauten haben noch Potenzial in näherer Zukunft. Ergänzende Ausführungen dazu, findet man in dem beigelegten Schreiben von uns Genau aus diesem Grund hätten wir gerne ein Gespräch mit der Gemeinde.*

Baureglement und Zonenplan

Bericht zur Mitwirkung der Bevölkerung vom 27. März 2024

		<i>Weiter siehe unter Wohnzone 9.5</i>
86	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Das Baureglement ist nochmals grundsätzlich zu Überarbeiten. Es enthält zu viele Einschränkungen.</p> <p>Begründungen und Anliegen sind dem beigefügten PDF zu entnehmen.</p>	<i>Siehe Nr. 85</i>
87	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Das Baureglement ist nochmals grundsätzlich zu überarbeiten. Es enthält zu viele Einschränkungen.</p> <p>Begründungen und Anliegen sind dem beigefügten PDF zu entnehmen.</p>	<i>Siehe Nr. 85</i>
88	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p><i>Anträge gemäss Anhang (gekürzt)</i></p> <p><i>Verdichtetes Bauen:</i></p> <p>vor ein paar Jahren propagierten die Raumplaner verdichtetes Bauen was sicherlich auch richtig ist bei den knappen Landressourcen in der Schweiz. Heute tendiert die Raumplanung in Kaltbrunn auf Bestand bzw. möchte die Verdichtung in den Quartieren verhindern, um die Wohnqualität zu erhalten?</p>	<p>Stellungnahme Gemeinderat:</p> <p><i>Verdichtetes Bauen siehe Nr. 6</i></p> <p><i>Parzellengrenzen und Zonengrenzen siehe Nr. 26</i></p> <p><i>Zur Schwerpunktzone siehe Nr. 82</i></p> <p><i>Aufzonung: siehe Nr. 55</i></p> <p><i>Sondernutzungsplanpflicht:</i></p> <p>Gebiete bei welchem eine Entwicklung von grossem öffentlichem Interesse ist, sollen über einen Sondernutzungsplan entwickelt werden. Dies ermöglicht der Gemeinde Einfluss auf die Entwicklung und</p>

Parzellengenau:

Wieso sind nicht alle bestehenden Parzellen parzellengenau einer Zone zugeschrieben.

Sondernutzungsplanpflicht:

Sondernutzungspläne sollen ein freiwilliges Instrument bleiben um innerhalb der Parzellen oder zusammengefasster Parzellen eine ‚architektonisch bessere Bebauung zu ermöglichen‘

Schwerpunktzone:

Wieso nicht statt Sondernutzungsplanpflicht Schwerpunktzone prüfen (wieso wird durch da Raumplanungsbüro die Schwerpunktzone ignoriert?).

Aufzonung:

Aufzonungen: Es sollen im ‚Schatten‘ liegende Einfamilienhäuser aufgezont werden! (Beschattung der W2 Zonen durch Überbauungspläne entstanden – von wegen architektonisch gute Bebauung)

Begründung

Begründung im Anhang.

Wir wünschen eine Besprechung zu den Punkte.

(Anhänge zusammengefasst nicht beigelegt)

Erschliessung der Gebiete zu nehmen und so die öffentlichen Interessen zu sichern.

Hinweise und Anmerkungen zur Organisation und zu gemeindeinternen Verfahren sind nicht Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung zur Rahmennutzungsplanung.

<p>89</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>s. Anhang (SNP Neufeld)</p> <p><i>(Anhang nicht beigelegt, vgl. Stellungnahme)</i></p>	<p><i>Die aufgeführten Fragen und Anregungen betreffen andere Planungen in der Gemeinde und sind nicht Bestandteil der Mitwirkung zur Rahmennutzungsplanung.</i></p> <p><i>Hinweis: Zum SNP Neufeld wird zum gegebenen Zeitpunkt ein separates öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden.</i></p>
<p>90</p>	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Wir haben da massenhaft Punkte die wir gerne besprechen möchten. Wir haben die Punkte ins Baureglement notiert und als Datei angefügt.</p> <p>Begründung</p> <p>Diverse Begründungen - s. angehängte Datei.</p> <p>Wir wünschen unbedingt eine Besprechung!</p> <p><i>Zusammengefasst gemäss Anhang:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Neu eine massive Einschränkung der baulichen Möglichkeiten in Kaltbrunn! - Grundsätzlich sehr komplex um nicht zu sagen massiv komplizierter! - Einige Punkte die die Planer vor fast unlösbar Probleme stellt - Einige Punkte die überhaupt keinen Sinn machen - Überschneidungen die widersprüchlich sind: <p>Haushälterischer Umgang mit Boden - Verdichtung von Quartieren wird aber praktisch komplett ausgeschlossen! Ökologie, versiegelte</p>	<p><i>Vgl. oben aufgeführte Rückmeldungen zum Baureglement</i></p> <p>Das Baureglement wurde aufgrund der Rückmeldungen der Mitwirkungseingaben sowie der kantonalen Vorprüfung überarbeitet und im Sinne der Mitwirkungsrückmeldungen vereinfacht und benutzergerechter ausgestaltet.</p>

Flächenanteile Umgebung, nicht versiegelte
 Flächenanteile, ...

(Anhang zusammengefasst nicht beigelegt)

91

Antrag / Bemerkung

Im Dorf

Gebiet mit SNP! Gilt der SNP auf Basis altem Baureglement oder gilt dies bereits als Hängig hinsichtlich neuem Baureglements ?

SNP-Pflicht, Wer übernimmt die Kosten für den SNP und wie reagiert die Gemeinde bei einem Nichterreichen des SNP? Wie sind die Mechanismen und das Vorgehen?

Perimeter des SNP soll auf die Grundstücke begrenzt werden. (KTN 134, 135, 1095) Aktuell sind diverse weitere Grundstück im SNP aufgeführt, welche verschiedene andere Eigentümer betreffen.

Bahnhofstrasse

Ortsbildschutzgebiet C mit Strukturschutz - Objekt als Ortsbildprägendes Gebäude vermerkt. Wie wird in solchen Fällen insbesondere die Talseitige Fassadenhöhe gehandhabt?

Hüttenweg

Gemäss Seite 81 des Planungsberichts bleibt die Sondernutzungsplanungs-Pflicht bestehen, dies widerspricht dem Gemeindeprotokoll vom 31.05.2021. Zudem ist eine SNP-Pflicht im Zonenplan nicht vermerkt.

- SNP Gebiet im Dorf. Sondernutzungspläne haben sich auf das aktuell gültige Recht zu beziehen.

Ein SNP ist ein öffentlich-rechtliches Instrument der Gemeinde ohne Erfolgsgarantie. Die Kosten werden grundsätzlich von der Grundeigentümerschaft getragen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten beteiligen.

Das laufende Verfahren zum SNP ist nicht Bestandteil der Mitwirkung zur Rahmennutzungsplanung. Der Perimeter der SNP-Pflicht bezeichnet das gesamte Gebiet, bei welchem eine Entwicklung von einem erhöhten öffentlichen Interesse ist. Das Gebiet kann über mehrere SNP's entwickelt werden.

- Gebiet Bahnhofstrasse: Im Grundsatz gilt es die Regelbaumasse einzuhalten. In Ortsbildschutzgebieten gilt zusätzlich den Ortsbildschutz zu beachten. Bei entgegenstehenden Interessen ist eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen erforderlich.

- Gebiet Hüttenweg Siehe Nr. 80

92 Antrag / Bemerkung

Im neuen Baureglement hat es einige Punkt, die für mich als Planer, nicht schlüssig sind. Diese sind im beiliegen PDF erläutert. Grundsätzlich stellt sich mir dir Frage, wieso eine Behörde derart detaillierte Vorgaben im Privatbereich machen muss. Z.B. Ausfahrten von Garage und Grundstücken, Gefälle auf die ersten 3 m auf 3% begrenzt. Das ist restriktiver als in der VSS Norm. Oder die Beschränkung der Wohneinheiten, wieso wird hier in die Eigentumsrechte eingegriffen. Ob ein EFH mit 5 Bewohnern oder drei 1 1/2 Zimmer Wohnungen mit 5 Bewohner entstehen, ist doch für die Bauvorschriften nicht relevant. Es hat noch etliche Artikel, die das Bauen erschweren werden.

zu Art. 6

- Wieso nicht mehrere Kleinwohnungen?
- Wiso diese Einschränkung? Kleinwohnungen für's Alter nicht möglich?

Zu Art. 15

- Faktisch kann kein
- Parkplatz mit mehr als 3% Gefälle erstellt werden!
- Wem Nutzt das?
- Neuer Werkhofplatz entspricht nicht der Vorschrift!
- Schiewierig, können auch bei Gemeindeliegenschaften nicht eingehalten werden.
- (Neuer Werkhof)

Vgl. oben aufgeführte Rückmeldungen zum Baureglement.

Das Baureglement wurde aufgrund der Rückmeldungen der Mitwirkungseingaben sowie aufgrund der kantonalen Vorprüfung überarbeitet und im Sinne der Mitwirkungsrückmeldungen vereinfacht und benutzergerechter ausgestaltet.

Zu Art. 17

- Sehr hoher Betrag!

Zu Art. 19

- Ergibt riesige Spielflächen und wieso Hartbelag?

Zu Art. 27

- Wie wird das definiert?
- Wird ein beheizter Wintergarten verboten?

Zu Art. 29

- Wieso wird das unterschieden - Nutzen?

Zu Art. 30

- An Hanglagen sehr schwieriger Artikel! Nutzen?

Zu Art. 32

Wie sollen all die Vorgaben auf einer Parzelle umgesetzt werden:

- Parkplatzflächen
- Spielflächen
- Ökologischer ausgleich
- Gartensitzplätze

Wurde dies an einem konkreten Projekt je geprüft?