GAISERWALD

Überbauungsplan Spiserwis Teiländerung III Gebiet E + F

Planungsbericht

12. Mai 2025

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement
5.8.24 | Kap. 1-4 (csv)

Pfad: 4.3442.005.300.350.03.Ber_TRev-UPL-Spiserwis_250703.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum **2**

1 Ausgangslage **4**
1.1 Sachverhalt 4
1.2 Einordnung Zeitpunkt der Planänderung 5

2 Interessenabwägung **6**
2.1 Grundlagen 6
2.2 Beurteilung und Abwägung 9

3 Instrument **11**
3.1 Erläuterungen zur Revision des UPL 11

4 Bewilligung **13**
4.1 Vorprüfung 13
4.2 Mitwirkung 13
4.3 Erlass und Rechtsverfahren 15

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1953 in Abtwil hat die Absicht, einen Wintergarten mit einer Fläche von rund 21 m² südlich an das bestehende Gebäude auf seiner Parzelle anzubauen. Da auf der betroffenen Parzelle resp. auch den umliegenden Parzellen ein rechtskräftiger Überbauungsplan aus dem Jahr 1990 besteht, gilt das Recht zum Zeitpunkt des Erlasses der damaligen Planung. Gemäss gültigem Baureglement zwischen 1977 und 1996 gelten Wintergärten als Anbau (Art. 69). Anbauten sind auf eine Grundfläche von 40 m² beschränkt. Ein Zusammenbau über zwei Parzellen wäre aufgrund der Gesamtfläche der Anbaute somit nicht möglich. Um allen Grundeigentümern in der betroffenen Häuserzeile und auch denjenigen in der unmittelbaren Umgebung mit ähnlichen Voraussetzungen (3 Wohneinheiten pro Zeile) die gleichen Möglichkeiten hinsichtlich eines Wintergartenanbaus zu geben, soll der bestehende Überbauungsplan angepasst werden. Mit der Revision 2006 wurde dies bereits für andere Gebäude im Perimeter des Überbauungsplanes ermöglicht.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Abtwil und in unmittelbarer Umgebung der Sportanlagen. Von der Revision des Überbauungsplanes sind die bebauten Parzellen Nrn. 1952 bis 1955, 1956 bis 1958, 2095 bis 2097, 2098 bis 2100 sowie die sich im Miteigentum von diversen Grundeigentümern befindende Tiefgaragenparzelle Nr. 1942 tangiert. Die betroffenen Häuserzeilen und vor allem die Erdgeschosse sind aufgrund der starken Durchgrünung und der teilweise leicht erhöhten Lage vom öffentlichen Raum aus kaum einsehbar.

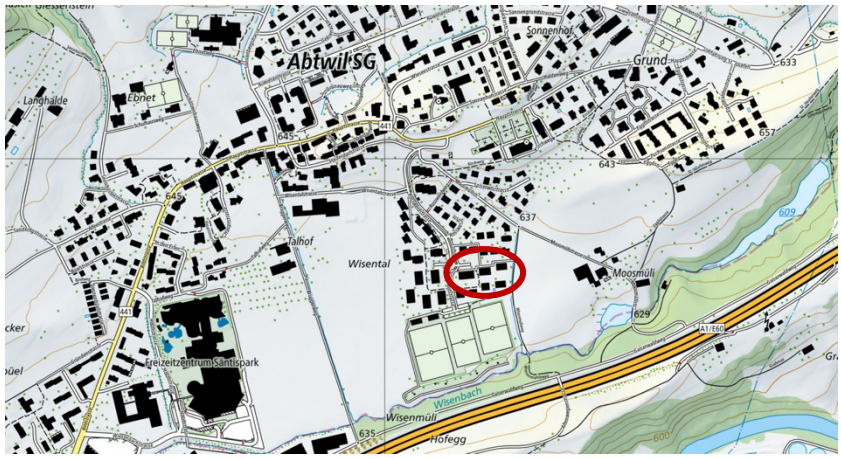


Abb. 1 Makrolage des Planungsgebiets, map.geo.admin.ch

Abb. 2 Mikrolage des Planungsgebiets, map.geo.admin.ch



1.2 Einordnung Zeitpunkt der Planänderung

Die Gemeinden sind angehalten, Sondernutzungspläne, die vor Inkrafttreten des neuen PBG im Jahr 2017 erlassen wurden zu überprüfen und gegebenenfalls an das neue Recht anzupassen. Die Gemeinde Gaiserwald beabsichtigt, dies nach Abschluss der Ortsplanung mit Zonenplan und Baureglement in Angriff zu nehmen. Da die Rahmennutzungsplanung gegenwärtig ebenfalls an die neuen gesetzlichen Grundlagen angepasst wird und Sondernutzungspläne auf der Rahmennutzungsplanung basieren, kann die Überprüfung schliesslich auf einer aktuellen Grundlage stattfinden. Um trotzdem die zeitnahe Erstellung der Wintergärten zu ermöglichen und weil der Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung noch nicht abschätzbar ist, soll bereits eine geringfügige Teiländerung des Überbauungsplanes Spiserwies (neue Schreibweise: Spiserwis[1]) vor der allgemeinen Überprüfung des gesamten UPL vorgenommen werden. Die Gemeinde möchte sich deshalb ausdrücklich auf die sich für die Realisierung der Wintergärten in den Gebäudezeilen mit ähnlichen Voraussetzungen notwendigen Änderungen des Überbauungsplanes beschränken. Für den Überbauungsplan (SNP) kommen gemäss Art. 175a PBG somit weiterhin die Vorgaben des alten Baugesetzes vom 6. Juni 1972 zur Anwendung.

[1] Die neue Schreibweise wird im gesamten Bericht und allen anderen Unterlagen umgesetzt.

2 Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Allgemeines

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. 2.1.2);
- Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.2.1);
- Berücksichtigen (Abwägung) der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (vgl. Kap. 2.2.3).

2.1.2 Übersicht

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht, welche Gesetze und Grundlagen für das vorliegende Planungsvorhaben von Relevanz sind.

Abb. 3 Übersicht Relevanz Grundlagen

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)	Kap. 2.2.1	
Konzepte des Bundes (LKS, NASAK, ...)		X
Sachpläne des Bundes		X
Kantonaler Richtplan		X
Agglomerationsprogramm		X
Leitbilder / Konzepte / Masterpläne		X
Kommunaler Richtplan	Kap. 2.1.3	
Zonenplan	Kap. 2.1.4	
Baureglement	Kap. 2.1.4	
Bestehende Sondernutzungspläne	Kap. 2.1.5	
Gemeindestrassenplan		X
Erschliessungsprogramm		X
Fuss-, Wander- und Radwegnetz		X
Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)		X
Bundesinventare (BLN / ISOS / IVS / Moore)		X
Schutzverordnung (Schutzgebiete / Schutzobjekte)		X
Inventare (Kultur- / Naturobjekte)		X
Kulturgüterschutzinventar		X

Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)		X
Gewässernetz (GN10)		X
Grundwasserschutzkarte		X
Störfallvorsorge (Risikokataster)		X
Kataster der belasteten Standorte		X
Strassenlärmbelastungskataster		X
Nichtionisierende Strahlung		X
Naturgefahren		X

2.1.3 Kommunaler Richtplan

Gemäss kommunalem Richtplan aus dem Jahr 2011 sind im Gebiet keine substanziellen, grösseren Entwicklungen vorgesehen. Das Gebiet ist weiterhin als «Wohngebiet tieferer Dichte» bezeichnet. Auch im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung ist keine Anpassung dieser Strategie angedacht. Eine Anpassung des UPL zur Ermöglichung von Wintergärten steht somit im Einklang mit der kommunalen Richtplanung.

2.1.4 Zonenplan / Baureglement

Die Parzellen im Planungsgebiet liegen gemäss aktuell rechtskräftiger Zonenplanung in der Wohnzone W2b. Zudem ist zurzeit das Baureglement aus dem Jahr 2014 massgebend. Neue Vorgaben im UPL Spiserwis haben sich auf diese zurzeit rechtskräftigen Grundlagen abzustützen. Für alle bisherigen Vorgaben im UPL kommen jedoch weiterhin Baureglement und Zonenplan zum Zeitpunkt des jeweiligen Erlasses zur Anwendung.

2.1.5 Überbauungsplan Spiserwis

Der ursprüngliche Überbauungsplan Spiserwis wurde im Jahr 1990 erlassen. Seither haben zwei Teiländerungen daran stattgefunden. Nachstehend wird in Kürze auf die Inhalte der jeweiligen Planungen eingegangen.

Ursprungsversion (Genehmigung 28. März 1990)

Die betroffenen Parzellen liegen innerhalb der Gebiete E und F. Ursprünglich war im Gebiet F eine Atriumsiedlung mit drei Zeilen vorgesehen. Anstelle der Atriumsiedlung wurden Reihen- und Doppeleinfamilienhäuser realisiert. Da die Atriumsiedlung nicht umgesetzt wurde, kommen auch im Gebiet F die Vorgaben des Gebiets E mit Reiheneinfamilienhäuser zur Anwendung. An- und Nebenbauten sind innerhalb des Gebiets E und F zulässig. Neben einer Reduktion des Gebäudeabstands auf 6.0 m sind auch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhen geregelt.

Die im ursprünglichen Plan hinweisend vorgesehene mittlere Häuserzeile im Gebiet F wurde zugunsten einer Sammelgarage aufgegeben. Diese Sammelgarage ist statisch nicht für eine Überbauung mit Reihenhäusern ausgelegt. Zudem wäre eine dritte Häuserzeile aufgrund der vorgeschriebenen Gebäudeabstände kaum realistisch umsetzbar. Die Ermöglichung zusätzlicher Wintergärten widerspricht daher nicht der Siedlungsentwicklung nach innen resp. einer möglichen Bebauung der mittleren Zeile – eine solche wäre auch bereits ohne Wintergärten nicht mehr realisierbar gewesen.

Abb. 4 Auszug UPL Spiserwis (1990)

Planungsgebiet der neuen Teiländerung



Teiländerung I Gebiet E + F (Genehmigung 9. Juni 2006)
Mit der ersten Teiländerung wurden Wintergärten bei den Doppelhäusern der südlichsten Häuserzeile ermöglicht. Auf das jetzige Planungsgebiet hatte dies keinen Einfluss. Da die Absichten in vorliegender Planung ähnlich sind, sollen die neuen Vorgaben an der Teiländerung I ausgerichtet werden.

Abb. 5 Auszug Teiländerung I UPL Spiserwis (2006)

Planungsgebiet der neuen Teiländerung
Gebiet F1, Wintergärten
Gebiet F2, Allgemeine Umgebungsflächen
Baulinie mit Koordinatenpunkt, neu



Teiländerung II Gebiet E + F (Genehmigung 22. August 2008)
Die zweite Teiländerung bezieht sich auf die maximal mögliche Ausnützung. Diese Anpassung war nötig, weil nicht wie ursprünglich geplant eine Atriumsiedlung im Gebiet F umgesetzt wurde.

2.2 Beurteilung und Abwägung

2.2.1 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu berücksichtigen. Vorliegend sind jedoch eher die privaten Interessen von Relevanz. Trotzdem werden der Vollständigkeit halber auch die übergeordneten Interessen des RPG aufgelistet und ggf. bewertet. Dabei wird beurteilt, wie sich die Interessen mit der vorliegenden Teiländerung im Vergleich zum bisherigen UPL Spiserwis verändern. Die relevanten Interessen werden im Anschluss genauer beschrieben.

Tab. 1 Qualitative Beurteilung Interessen
Legende: Wahrung der Interessen
eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Bewertung des Vorhabens
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen	
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken	
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen	
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten	
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern	
RPG 1	Eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung / Wirtschaft wird angestrebt	
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern	
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten	
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern	
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten	
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen	
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung zu erleichtern	
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet	
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant	
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen	
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen	
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen	
RPG 3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern	
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten	

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Bewertung des Vorhabens
	Weitere Interessen	
Priv 1	Weiterentwicklung eines Eigenheims durch zeitnahe Realisierung eines Wintergartens	
Priv 2	Gleichbehandlung aller Grundeigentümer mit gleicher Voraussetzung	

2.2.2 Beschrieb der Beurteilung

Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen
Die Erdgeschosse der für die Wintergärten vorgesehenen Bauten ist von aussen resp. vom öffentlichen Raum nicht oder zumindest kaum einsehbar. Aus diesem Grund existiert kein öffentliches Interesse einer Vereinheitlichung der Gestaltung der Wintergärten hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung. Einzig beim Zusammenbau über die Grenze sollen minimale gestalterische Vorgaben umgesetzt werden.

Weiterentwicklung eines Eigenheims durch zeitnahe Realisierung eines Wintergartens
Die Anpassung des Überbauungsplanes ermöglicht den Grundstückseigentümern eine zeitnahe und angemessene Entwicklung ihrer Grundstücke und eine Verbesserung der Wohnqualität.

Gleichbehandlung aller Grundeigentümer mit gleicher Voraussetzung
Mit der Anpassung des Überbauungsplan wird die Gleichbehandlung (Rechtsgleichheit) aller Grundeigentümer mit ähnlichen Voraussetzungen sichergestellt. Ein Verzicht auf eine Anpassung hätte dazu führen können, dass nur ein oder zwei Grundeigentümer in der jeweiligen Häuserzeile eine Pergola hätten realisieren können.

2.2.3 Abwägung / Fazit
Es zeigt sich, dass grundsätzlich keine öffentlichen Interessen – weder positiv noch negativ – betroffen sind. Aus diesem Grund steht einer Entwicklung im Interesse der Privaten nichts entgegen. Dies hat auch Einfluss auf das Verfahren des Überbauungsplanes (vgl. Kap. 4.3).

3 Instrument

3.1 Erläuterungen zur Revision des UPL

3.1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die den Häuserzeilen vorgelagerten Gebiete, in welchen die Wintergärten erstellt werden dürfen, sowie den Bereich der veränderten Baulinie. Die Regelungen gelten subsidiär zu den bisherigen Vorschriften. Ausserhalb der im Plan bezeichneten Gebiete resp. Festlegungen gelten die Bestimmungen wie bisher.

3.1.2 Gebiet F3, Wintergärten

Als Ergänzung zum bestehenden Gebiet F (Baubereich für Hauptbauten) wird für die Wintergärten der Häuserzeilen ein überlagerndes Gebiet «F3» ausgeschieden. Auf den ersten Blick könnte die Bezeichnung F3 unlogisch erscheinen, da aufgrund der bestehenden Gebietsstruktur und dem bereits bestehenden «Gebiet F1, Wintergärten» eine Benennung als F2 naheliegend wäre. Der Grund für die neue Bezeichnung «F3» liegt in der Teiländerung des UPL aus dem Jahr 2006. Damals wurde bereits eine neue «Allgemeine Umgebungsfläche» als F2 festgelegt. Um die bisherigen Vorschriften zur allgemeinen Umgebungsfläche sowie den damaligen Plan unverändert zu lassen und Missverständnisse zu vermeiden, wird das neue Gebiet für die Wintergärten als F3 bezeichnet. Diese Lösung ist eindeutig, verhindert Unklarheiten und ist daher zweckmässig.

Damit künftig nicht zwei ähnliche Artikel für den Umgang mit Wintergärten bestehen, wird der bisherige Art. 11bis inhaltlich um das Gebiet F3 ergänzt. Die neue maximale Grundfläche für das Gebiet F3 richtet sich nach dem Entwurf der Pergola auf der Parzelle Nr. 1953. Hier ist eine Pergola in der Grösse von etwas mehr als 21 m^2 geplant (6.86 m x 3.12 m). Dieselbe Pergola-Tiefe soll auf allen anderen Grundstücken (mit gleichen Voraussetzungen) auf der gesamten Fassadenbreite des jeweiligen Hauses umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wird ein Handlungsspielraum gewährt und das Mass auf 24 m^2 festgesetzt.

Mit dem Zusammenbau wird eine Aufhebung des Gebäudeabstands zwischen den Pergolen ermöglicht. Ohne Zusammenbau kommt der Gebäudeabstand gemäss Art. 9 der besonderen Vorschriften zum Tragen. Er beträgt 6 m und entspricht auch dem doppelten Grenzabstand für untergeordnete Bauteile im heutigen Baureglement von Gaiserwald (vgl. «Art. 25 Bauten mit Abstandsprivileg»). Zudem werden im Art. 11bis kleinere textliche Präzisierungen vorgenommen, um den Interpretationsspielraum zu minimieren. Für die Gebiete F1 ergeben sich inhaltlich jedoch keine Änderungen gegenüber den bisherigen Vorschriften.

Das «Gebiet F3» beschränkt sich teilweise nicht nur auf die Parzellen, auf denen die heutigen Gebäude stehen. So sind beispielsweise beim Gebiet F3 ganz im Westen nicht nur die Parzellen Nrn. 1952 bis 1955, sondern auch die Parzelle der Sammelgarage (Nr. 1942) betroffen. Die Pergola

darf auf letzterer nur mit schriftlicher Zustimmung aller Miteigentümer errichtet werden. Diese ist einzuholen und im Rahmen des Baugesuchs miteinzureichen. Eine entsprechende besondere Vorschrift wird als nicht notwendig erachtet.

3.1.3 Baulinien

Die ursprünglichen Baulinien wurden im Plan vom 28. März 1990 festgelegt. Mit der Teiländerung I vom 9. Juni 2006 wurde die Baulinie im Bereich der Koordinatenpunkte 5 und 6 leicht angepasst. Aufgrund des neuen Gebiets F3 (Wintergärten) entfällt die Wirkung der südlichen Baulinie bei den Grundstücken Nrn. 2098 bis 2100. Da in diesem Gebiet F3 ausschliesslich Wintergärten zulässig sind, können dort keine weiteren Hauptbauten errichtet werden. Auch südlich von F3 ist dies nicht möglich, da die in der Teiländerung I definierte «allgemeine Umgebungsfläche (F2)» lediglich Kleinstbauten und Anlagen erlaubt (vgl. Kap. 2.1.5). Ersatzneubauten können an der aktuellen Position der Gebäude weiterhin erstellt werden. Die bestehende Baulinie ist somit obsolet und führt aufgrund der Tatsache, dass sie durch das Gebiet F3 hindurch ginge, eher zu Verwirrung als zu einer klaren Regelung. Daher wird sie zwischen dem Koordinatenpunkt Nr. 4 und der westlichen Grundstücksgrenze Nr. 2098 aufgehoben.

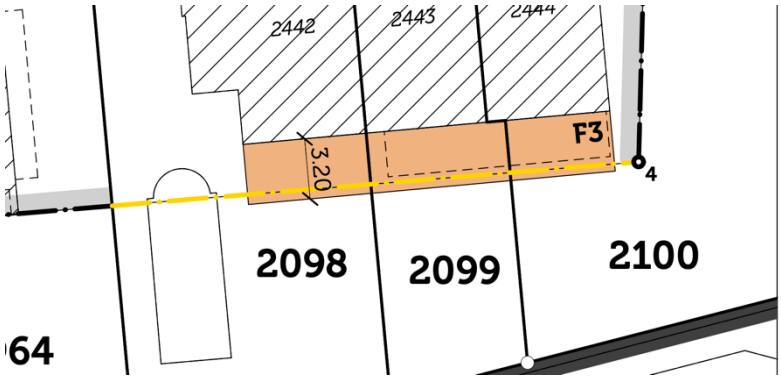


Abb. 6 Ausschnitt des Bereichs mit Aufhebung der Baulinie (gelb)

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Die Änderung des Überbauungsplanes wurde am 15. Oktober 2024 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 10. Februar 2025 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Die Anpassung des Überbauungsplanes wird neu nicht nur auf die Häuserzeile Rossweidstrasse 31 bis 31c beschränkt. Auch bei den übrigen Häuserzeilen mit ähnlichen Voraussetzungen werden Anpassungen vorgenommen (vgl. Kap. 1.1.2, 3.1).
- In Kap. 2.1.5 wurden zusätzliche Erläuterungen zum Umgang mit der bisher hinweisend vorgesehenen dritten Häuserzeile im Baubereich F angebracht.
- Die Vorschriften für das neue Gebiet F3 werden in Art. 11bis integriert und auf einen neuen Artikel wie im Stand Vorprüfung wird verzichtet. Das Reglement und der Planungsbericht Kap. 3.1.2 wurden angepasst.

4.2 Mitwirkung

4.2.1 Erste Mitwirkung

Vom 9. Dezember 2024 bis 10. Januar 2025 wurde eine erste Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG durchgeführt. Die Unterlagen wurden auf der E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde aufgeschaltet und die im bisherigen UPL Spiserwis liegenden Grundeigentümerschaften schriftlich über die anstehende Teiländerung informiert. Die Rückmeldungen wurden in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Abb. 7 Übersicht der Mitwirkungseingaben

Eingabe	Berücksichtigung / Einschätzung
Es sei unklar, ob das Grundstück Nr. 1942 von der Konstruktion in irgendeiner Weise berührt werde (Fundament, Drainage, etc.). Die Tiefgarage habe bereits Risse - die Entwässerung der Tiefgarage könnte beeinträchtigt werden.	Durch den Einbau der Pergola oder eines Wintergartens sind in jedem Fall bauliche Massnahmen notwendig, welche auch das Grundstück Nr. 1942 tangieren. Alle baulichen Massnahmen sind gemäss den Bauvorschriften auszuführen. Die Gemeinde kann Auflagen erteilen wie bspw. die Anordnung eine spezielle Untersuchung hinsichtlich der Risse. In der Regel wird der Bauherr für Schäden haften.
Es sei vorgängig durch einen Statiker oder Ingenieur zu prüfen, ob die Wintergärten überhaupt auf dem Dach der darunterliegenden Tiefgarage realisiert werden können, insbesondere in Bezug auf die Tragfähigkeit der Decke und Wände. Das Projekt und der Überbauungsplan tangierten die Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1942. Den Grundstücken Nrn. 1952–1955 sei grundbuchamtlich die Nutzung als Grünfläche zugesichert worden. Zum damaligen Zeitpunkt sei nicht davon ausgegangen worden, dass dort auch Wintergärten errichtet würden.	Vor über 20 Jahren wurde bereits geprüft, ob in der Mitte der jeweiligen Gärten temporär Kinderpools mit einem Durchmesser von 5 m und einer Wasserhöhe von 0.8 m aufgestellt werden können. Der zuständige Bauingenieur stufte dies als unbedenklich ein. Aus statischer Sicht ist daher auch die Errichtung eines Wintergartens, welcher eine geringe Belastung aufweist und deshalb lediglich mit zwei Stützen abgestützt wird, grundsätzlich möglich. Unabhängig davon sind im Rahmen jeder Baueingabe die erforderlichen Nachweise – oftmals auch einschliesslich statischer Nachweise – zu erbringen.

Eingabe	Berücksichtigung / Einschätzung
Es seien gleiche Voraussetzungen für alle zu schaffen. Die Teiländerung könnte auf alle Häuser des gleichen Typs ausgeweitet werden (Parz. Nrn. 1952-1964).	Auf den südlichen Grundstücken Nr. 1959-1964 wurde bereits vor einigen Jahren eine Anpassung des UPL vorgenommen, um Wintergärten zu ermöglichen. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Häuserzeilen mit mindestens drei Wohneinheiten wird die Anpassung des Überbauungsplans sowie die Erweiterung der Gebiete für Wintergärten auf die folgenden Parzellen ausgeweitet: 1956-1958, 2095-2097, 2098-2100. Auf eine Ergänzung für innerhalb der bisherigen Baubereiche liegende Doppelhäuser wird verzichtet, da hier mutmasslich auch ohne speziellen Baubereich für Wintergärten zwei Wintergärten mit jeweils maximal 20 m² zusammengebaut werden können. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Nachbarn. Es ist zu beachten, dass der UPL nach Rechtskraft der Ortsplanung unabhängig von dieser Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen anzugleichen ist (vgl. Kap. 1.2).
Es sei unklar, weshalb überhaupt eine Teiländerung notwendig sei. In der betroffenen Gebäudezeile (Parz. Nr. 1955) bestehe schliesslich auch bereits ein Wintergarten ohne eine Anpassung des Überbauungsplanes.	Auf dem Grundstück wurde keine Pergola bewilligt. Da auf der betroffenen Parzelle Nr. 1953 und auch den umliegenden Parzellen ein rechtskräftiger Überbauungsplan aus dem Jahr 1990 besteht, gilt das Recht zum Zeitpunkt des Erlasses der damaligen Planung. Gemäss gültigem Baureglement zwischen 1977 und 1996 gelten Wintergärten als Anbau (Art. 69). Anbauten sind auf eine Grundfläche von 40 m² beschränkt. Die Erstellung eines Wintergartens wäre grundsätzlich ohne die Anpassung des Sondernutzungsplanes möglich. Ein Zusammenbau über zwei Parzellen wäre aufgrund der Gesamtfläche der Anbaute jedoch nicht möglich. Um allen Grundeigentümern in dieser und auch den östlichen Häuserzeilen die gleichen Möglichkeiten hinsichtlich eines Wintergartenanbaus zu geben, soll der bestehende Überbauungsplan angepasst werden. Damit sollen gleiche Voraussetzungen für alle Grundeigentümer mit ähnlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4.2.2 Zweite Mitwirkung

Die Rückmeldungen aus der ersten Mitwirkung haben zu einigen Änderungen der Planunterlagen geführt. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, eine zweite, gezielte Mitwirkung durchzuführen. Sie richtete sich ausschliesslich an die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die von den Änderungen aufgrund der ersten Mitwirkung betroffen waren. Die zweite Mitwirkung fand vom 4. April 2025 bis zum 22. April 2025 statt. Es sind bis Fristende keine Rückmeldungen eingegangen.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Im Planungs- und Baugesetz (PBG) werden die Einzelheiten zum Erlass und zum Rechtsverfahren in Art. 41 geregelt. Gemäss Abs. 3 kann bei Änderung von Nutzungsplänen auf eine Auflageverfahren verzichtet werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Es sind nur wenige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer betroffen.
- Die betroffenen Grundeigentümer stimmen dem Nutzungsplan zu.
- Es sind keine öffentlichen Interessen berührt.

Diese Bedingungen können mehrheitlich als erfüllt angesehen werden. Einerseits werden durch die Ergänzung des Planes keine öffentlichen Interessen tangiert, die zu schützen wären (vgl. Kap. 2). Andererseits stimmen die direkten Nachbarn der im Fokus stehenden Parzelle Nr. 1953 der Änderung zu. Da die Anpassungen jedoch nicht nur auf diese Häuserzeile beschränkt wird, es sich um einen bestehenden Überbauungsplan handelt und infolgedessen auch alle Grundeigentümer aus dem Perimeter des gesamten Planes indirekt betroffen sind, wird eine öffentliche Auflage durchgeführt. Die Planung wurde vom Gemeinderat am 12. Mai 2025 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 2. Juni 2025 bis 1. Juli 2025 statt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.