

Revision der Nutzungsplanung

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat am 12. Januar 2010 verabschiedet.

Die Beantwortung der Einwendungen durch die Gemeindebehörden ist kursiv dargestellt.

473-05
12. Januar 2010

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung/Übersicht	3
1. Einleitung	4
1.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren	4
1.2 Allgemeine Bemerkungen zum Mitwirkungsverfahren	4
1.3 Übergeordnete Anliegen	4
2. Zonenplanung	8
2.1 Zonenplan Ortsteil Siebnen	8
2.2 Zonenplan Ortsteil Schübelbach	9
2.3 Zonenplan Ortsteil Buttikon	11
2.4 Teilzonenplanung Rietli	13
3. Kernzone	14
3.1 Kernzonen allgemein	14
3.2 Kernzonen Siebnen	20
3.3 Kernzonen Schübelbach und Buttikon	24
4. Baureglement	25
5. Erschliessungsplanung	27

Auftrag
Auftraggeber
Auftragnehmer
Qualitätsmanagement
Bearbeitung

Mitwirkungsverfahren Schübelbach
 Gemeinderat Schübelbach
 Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon
 SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 5. Juli 2008
 Ivo Kuster

Zusammenfassung/Übersicht

Grosse Beteiligung	Die Beteiligung am Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Revision der Ortsplanung Schübelbach war erfreulich gross; die Möglichkeit, dass man sich äussern konnte, wurde durchwegs positiv beurteilt.
Wesentliche Inhalte	<p>Die Einwendenden haben zum Teil in umfangreichen Schreiben und Berichten zu ganz unterschiedlichen Punkten der Ortsplanungsrevision Stellung genommen. Als hauptsächliche Diskussionspunkte können hier zusammengefasst werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Für Neueinzonungen wird grundsätzlich Zurückhaltung verlangt, insbesondere sollen landwirtschaftliche Nutzflächen nicht ungebührend geschmälert werden. Zudem wird Wert gelegt auf Qualität und eine gute Verkehrserschliessung.• Die Kernzonenbestimmungen für die erhaltenswerten Ortsteile von Siebnen, Schübelbach und Buttikon haben viele Rückmeldungen ausgelöst. Eine fünfgeschossige Bauweise, wie das gemäss rechtskräftiger Ortsplanung möglich war, ist mehrheitlich nicht erwünscht. Hingegen sollen vier Geschosse in den engeren Dorfkernen realisiert werden können.• Zum Baureglement sind wesentliche Hinweise und Anregungen zu Gebäudehöhen, Expertenbegutachtung/Begleitgremium und zur Parkplatzabgeltung eingetroffen.• Das Thema Verkehr ist von zentraler Bedeutung, einerseits der neue Autobahnanschluss Wangen Ost mit Autobahnzubringer, die Gestaltung der Strassen in den Dorfkernen und andererseits Massnahmen zum Langsamverkehr respektive zur Schulwegsicherheit. Das Thema Verkehr geht über die Festlegungen in der Ortsplanung hinaus, da verkehrsmässig nur die Erschliessungsplanung zur Revision der Ortsplanung gehört.
Beantwortung der Eingaben	Zur Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt der vorliegende „Bericht zum Mitwirkungsverfahren“ Auskunft. Jeder Teilnehmer erhält den gesamten Bericht zugestellt, dieser ist anonym abgefasst. Im zugestellten Bericht wird gleichzeitig der jeweilige Textbereich, der den Einwender betrifft, farbig markiert. Damit kann ein Gesamtüberblick wie auch eine persönliche Behandlung gewährleistet werden.

1. Einleitung

1.1 Informations- und Mitwirkungsverfahren

55 Einwendende

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens, zwischen dem 3. Juni 2009 und dem 4. Juli 2009, haben insgesamt 55 Einwendende bei der Gemeinde Schübelbach schriftlich eine Stellungnahme eingereicht.

Bei den Einwendenden handelt es sich um sechs Absender von verschiedenen Organisationen (Vereine, Parteien, Genossamen) und um 49 Absender von Privatpersonen und Firmen.

Die meisten Einwendenden haben mehrere Anträge respektive Änderungswünsche gestellt. Sie umfassen Anträge, Hinweise und Bemerkungen für Änderungen und Ergänzungen zur Ortsplanungsrevision, aber auch zu weitergehenden Themen, die nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind.

1.2 Allgemeine Bemerkungen zum Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungs-
möglichkeit wird auch
in Zukunft gewünscht

Die Möglichkeit, in einem frühen Zeitpunkt mitzuwirken, wurde durchwegs begrüsst. Verschiedene Einwendende haben sich dafür bedankt und der Hoffnung Ausdruck gegeben, dass auch in Zukunft offen kommuniziert werde. Die Informationsbroschüre und die Orientierungsversammlungen wurden positiv beurteilt.

Gemeinderat und Zonenplankommission nehmen diese positiven Beurteilungen zum Verfahren, zur Broschüre und zu den Orientierungsversammlungen gerne entgegen. Sie motivieren, auf dem eingeschlagenen Weg weiterzufahren. Die grosse Beteiligung am Verfahren zeigt, dass eine aktive Mitarbeit gewünscht und auch wahrgenommen wird.

1.3 Übergeordnete Anliegen

Mitwirkung in über-
regionalen Gremien

Zwei Einwendende weisen darauf hin, dass die Gemeindebehörden in überregionalen Gremien mitwirken sollen, das Gespräch mit den Nachbargemeinden zu suchen sei, und mit den Nachbargemeinden die Zonenpläne abgestimmt werden müssen.

Die Gemeindebehörden von Schübelbach sind in zahlreichen überregionalen Gremien vertreten. Auch mit den Nachbargemeinden wird ein enger Kontakt gepflegt, insbesondere auch im Zusammenhang mit den Raumplanungsfestsetzungen. Diesem Anliegen kommt in Zukunft noch grössere Bedeutung zu. Der Hinweis wird im Sinne der Einwendenden berücksichtigt.

- Siedlungsentwicklung und Siedlungstrenngürtel
- Eine Einwendung macht darauf aufmerksam, dass die Randbedingungen betreffend Siedlungsentwicklung und Siedlungstrennung beibehalten werden sollen.
Die Siedlungsentwicklung und Siedlungstrennung wurden von der Gemeinde im Rahmen des Leitbildes festgesetzt. Diese Randbedingung wird beibehalten und mit den Entwürfen auch umgesetzt.
- Verkehr
- Drei Einwendende verlangen, dass mit der neuen Ortsplanung in erster Priorität der Verkehr zu behandeln sei. Das Verkehrsproblem sei zu überprüfen und es sollen verkehrstechnische Massnahmen miteinbezogen werden.
Für die Kantonsstrasse Siebnen-Schübelbach-Buttikon ist der Kanton derzeit an der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes. Für Siebnen ist diese Verkehrsstudie im Entwurf vorhanden. Sie soll in absehbarer Zeit an einer öffentlichen Orientierung vorgestellt werden. Für Wohnquartiere ist beabsichtigt, an verschiedenen Strassen Tempo-30-Zonen festzulegen. Das Problem ist erkannt und neben der Zonenplanung wird auch die Verkehrsplanung weiterbearbeitet.
- Gefahren
- Zwei Einwendungen verlangen, dass die Gefahrenkarte vorgängig, vor dem Zonenplan, erstellt werden soll.
Die Gefahrenkarte des Kantons Schwyz liegt für den Bezirk March im Entwurf vor, wurde aber noch nicht vorgestellt. Die Bevölkerung wird voraussichtlich Anfang 2010 über die Gefahrensituation durch die zuständige kantonale Fachstelle orientiert.
- Lärmschutz
- Eine Einwendung verlangt, dass die Lärmschutzaufgaben so zu gestalten seien, dass gegenüber der Hauptstrasse aufgelockerte Fassadengestaltungen ermöglicht werden.
Die Lärmschutzverordnung ist eine eidgenössische Verordnung und kann durch die Gemeinde nicht angepasst oder verändert werden. Das Verfahren ist auf Bundesebene geregelt. Das kantonale Amt für Umweltschutz hat die Richtlinien des Bundes präzisiert.
- Parkierung
- Zwei Einwendungen verlangen, dass das Parkplatzangebot ausgebaut werde, respektive dass öffentliche Tiefgaragenplätze im Rahmen von privaten Überbauungen im Dorf Siebnen geprüft werden sollen.
Im Dorf Siebnen bestehen bereits zwei grössere Tiefgaragen (Coop und Migros). Diese sind gegen Gebühr öffentlich zugänglich. Im Einzelfall sollen weitere Tiefgaragenparkplätze geprüft werden, je nach privater Bautätigkeit respektive nach Standort der entsprechenden Parkierungsanlage.
- Landwirtschaftselemente
- Eine Einwendung verlangt, dass Landschaftselemente (Hecken und Hochstammbäume) für die besondere Pflege entschädigt werden.
Derzeit befindet sich ein entsprechendes Reglement in Erarbeitung. Diese Erarbeitung erfolgt jedoch unabhängig der Ortsplanung.

- Baukommission** Eine Einwendung verlangt, dass alle Bauherren im Rahmen von Bauverfahren gleich behandelt werden. Eine zu grosse individuelle Einflussnahme der Baukommission sei abzulehnen.
Mit der Baureglementsrevision wurde unter anderem beabsichtigt, vermehrt messbare Grössen ins Baureglement aufzunehmen, um diesem Anliegen gerecht werden. Aufgabe der Baukommission ist eine Gleichbehandlung der Bürger. Die Baukommission handelt gemäss Baureglement.
- Baulandhortung** Damit die Baulandhortung reduziert werden kann, wird verlangt, dass die Gemeinde einen gewissen Druck auf Personen, mit bereits rechtskräftig eingezonten Flächen, ausübt.
Im Kanton Schwyz besteht keine Rechtsgrundlage, damit gegen die Baulandhortung verpflichtende Massnahmen ergriffen werden könnten. Im Rahmen des Zonenplanentwurfs wurden aber Fragebogen an die Grundeigentümer mit unüberbautem Bauland verschickt, um abzuklären, welche Absichten von den Grundeigentümern für eine Überbauung dieser Flächen bestehen. Damit wollte man darauf hinweisen, dass Bauzonen für eine Überbauung reserviert sind und diese Überbauung in absehbarer Zeit (10-15 Jahre nach Zonenplangenehmigung) erfolgen solle. Zudem ist beabsichtigt, eine Liste mit denjenigen Grundeigentümern zu erstellen, welche noch nicht überbaute Bauzonen besitzen. Diese Liste soll bei Anfragen von Bauwilligen durch die Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt werden.
- Fruchtfolgeflächen** Eine Einwendung verlangt, dass keine Fruchtfolgeflächen eingezont werden sollen.
Soweit möglich wurde auf die Einzonung von Fruchtfolgeflächen verzichtet. In der Gemeinde Schübelbach sind jedoch die Fruchtfolgeflächen weitgehend angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet. Daher konnte nicht vollständig auf die Einzonung von einzelnen wenigen Fruchtfolgeflächen verzichtet werden.
- Fruchtfolgeflächen Teufi** In einer Einwendung wird eine Entschädigung und Kostenübernahme für die Wiederherstellung der Fruchtfolgefläche in der Teufi nach dem Hochwasser verlangt.
Dieses Anliegen ist nicht Sache der Ortsplanung und wird im Rahmen des regionalen Entwässerungsprojektes obere March behandelt.
- Hochspannungsleitungen** Eine Einwendung verlangt, dass die Hauptleitung (16 kV-Leitung) in der Plangrundlage richtig dargestellt wird. Es handelt sich um eine Darstellung im Erschliessungsplan.
Die Darstellung der Leitung ist im Erschliessungsplan lediglich schematisch, sie wird auf die effektive Linienführung korrigiert.

- Eine Einwendung verlangt, dass Lösungen für die Leitungsführungen der Starkstromleitungen gefunden werden. Diese sollen zumindest in den Siedlungskerngebieten in den Boden verlegt werden.
Verlegungen der Leitungen in den Boden sind wünschbar, finanziell aber fast nicht machbar. Zudem verbleibt trotz der Erdverlegung ein wesentlicher Anteil der Strahlenbelastung bestehen. Es ist beabsichtigt, das Thema gemeinsam mit den Nachbargemeinden anzugehen.
- Nicht ionisierende Strahlen
Eine Einwendung verlangt, dass die gesetzlichen Vorschriften der Verordnung über nicht ionisierende Strahlen (NISV) eingehalten werden.
Die Einhaltung von eidgenössischen Verordnungen ist zwingend. Diesem Anliegen wird nachgelebt.
- Intensiv-Landwirtschaftszonen
Eine Einwendung verlangt die Prüfung, ob allenfalls für bestehende Landwirtschaftsbetriebe Intensiv-Landwirtschaftszonen ausgeschieden werden müssen, damit sich diese Betriebe weiterentwickeln können.
Die Ausscheidung von Intensiv-Landwirtschaftszonen wurde nicht beantragt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass auf dem Gemeindegebiet von Schübelbach der Bedarf für Intensivlandwirtschaftszonen nicht vorhanden ist.
- Grüngürtel/
Wildwechsel
Eine Einwendung verlangt, die Sicherung der Grüngürtel als Sicherung für die Wildwechsel.
Im Rahmen des Leitbildes sind die Siedlungstrenngürtel berücksichtigt worden. Diese werden im Zonenplanentwurf umgesetzt.
- Kinderspielplatz/
Chilbiplatz
Eine Einwendung verlangt, dass der Kinderspielplatz beim Spielweg einwandfrei und kindergerecht unterhalten wird und zudem der Chilbiplatz für kulturelle Anlässe besser nutzbar gemacht werden soll.
Diese Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht im Zusammenhang mit der Orstplanungsrevision zu erledigen. Insbesondere wird der Unterhalt des Kinderspielplatzes durch die Liegenschaftsverwaltung im Rahmen des Budgets vorgenommen.

2. Zonenplanung

2.1 Zonenplan Ortsteil Siebnen

Umzonung Glernerstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt, dass zwei an der Glernerstrasse gelegene Grundstücke von der heutigen Wohn- und Gewerbezone 4 geschossig in die Wohnzone 4 geschossig umzuzonen seien. Zudem wird eine ersatzlose Streichung von Artikel 31 Absatzes 2 Baureglementsentwurfs gewünscht, wonach der Anteil Wohnen in einer WG4-Zone 0.7 nicht übersteigen darf. <i>Die Glernerstrasse ist eine Kantonsstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen. Gemäss Leitbild soll nicht die Quantität gefördert werden, sondern die Qualität. Eine reine Wohnzone entlang der Glernerstrasse entspricht nicht einer guten Wohnqualität und würde der erwähnten Zielsetzung widersprechen. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.</i></p>
Eindolung Färibach	<p>Vier Einwendende äussern sich zur Eindolung des Färibachs. Die Idee, den Färibach umzulegen, stösst auf positives Echo, sofern eine spätere Einzonung des vorgesehenen Grünstreifens im Falle einer Nichtrealisierung möglich bleibt. <i>Ob eine Umlegung möglich sein wird, hängt von vielen Faktoren ab. Einerseits wird entsprechender Platz benötigt, dieser kann mit dem vorgesehenen Grünstreifen gesichert werden, andererseits ist die Finanzierung nicht geklärt. Mit der vorgesehenen Zonenzuweisung in eine Grünzone soll eine Verlegung des Färibachs aus raumplanerischer Sicht ermöglicht werden können.</i></p>
Einzonung nördlich und östlich des Sport- platzes	<p>Eine Einwendung regt an, dass östlich der Breiffeldstrasse und auch östlich und nördlich des Sportplatzes für Wohnen und Gewerbe eingezont werden soll. <i>Es handelt sich in diesem Gebiet um Fruchtfolgeflächen, d. h. um beste landwirtschaftliche Nutzfläche. Zudem ist in der Masterplanung March und im kantonalen Richtplan nicht vorgesehen, dass hier eine weitere Einzonung erfolgen soll. Auch ist kein weitergehender Bedarf an Bauzonen vorhanden. Zudem liegt das Gebiet im Bereich einer Grundwasserschutzzone, wo eine Einzonung äusserst problematisch sein dürfte. Die Einwendung wird daher nicht berücksichtigt.</i></p>
Schrebergärten Siebnen	<p>Vier Einwendungen verlangen, dass auch in Siebnen Flächen für Schrebergärten zu prüfen seien. Im Zonenplan sei eine entsprechende Zone für Schrebergärten am Rande der Bauzonen aufzunehmen. <i>Vorerst sollen die Erfahrungen mit den Schrebergärten in Buttikon abgewartet werden. Grundsätzlich ist es aber auch für einen Siebner Einwohner möglich, eine Schrebergartenfläche in Buttikon zu bewirtschaften. Bei einer geeigneten Fläche und anhaltender Nachfrage wäre es aber auch möglich, eine entsprechende Schrebergartenzone in einem separaten Teilzonenplanverfahren festzusetzen.</i></p>

- Brücke Wägitaler Aa Vier Einwendende verlangen, dass im Bereich der Hauptbrücke über die Wägitaler Aa im Erschliessungsplan ein Hundeversäuberungsplatz darzustellen sei. Ein Hundeversäuberungsplatz ist eine Einrichtung zur „Versäuberung von Hundekot“. Hier dürfen Hunde ohne Leine laufen und ihr Geschäft machen.
Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz müssen im Erschliessungsplan die Groberschliessungsanlagen für das Siedlungsgebiet dargestellt werden. Ein Hundeversäuberungsplatz zählt nicht als Groberschliessungsanlage und kann daher nicht in den Erschliessungsplan aufgenommen werden.
- Separate Abstimmung Siebnen Eine Einwendung verlangt, dass die Ortsplanungsrevision so aufgeteilt wird, dass für Siebnen separat abgestimmt werden kann.
Die Gemeinde Schübelbach ist eine Gemeinde mit drei Dörfern. Es handelt sich bei der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung um eine Gesamtrevision. Eine Abtrennung von einzelnen Teilen kann nur vorgenommen werden, wenn sich im Rahmen des Auflage- und Einspracheverfahrens respektive des Beschwerdeverfahrens eine Abtrennung anzeigt. Ob eine separate Beschlussfassung für Siebnen erfolgen kann, zeigt sich erst im Rahmen des Einsprache- und Beschwerdeverfahrens.
- Unbestrittene Bestandteile vorziehen Eine Einwendung verlangt, dass diejenigen Bestandteile der Ortsplanungsrevision, gegen die keine Einsprachen erhoben werden, vorgezogen werden müssen.
Grundsätzlich können unbestrittene Bestandteile einer Nutzungsplanung vorgezogen werden, sofern sich zweckmässige Abgrenzungen ergeben. Ob dies der Fall ist, kann erst im Rahmen des Einsprache- und Beschwerdeverfahrens beurteilt werden.

2.2 Zonenplan Ortsteil Schübelbach

- Wohnungen in der Gewerbezone Eine Einwendung verlangt, dass ein bereits einmal gestelltes Gesuch betreffend Anzahl Wohnungen in der Gewerbezone nochmals zu prüfen sei. Dies im Zusammenhang mit der neuen Formulierung der Gewerbezone.
Die Gewerbezone wurde neu formuliert bezüglich der Wohnungsfläche und der Anzahl Wohnungen. Nach wie vor ist für betriebsnotwendiges an den Standort gebundenes Personal nur eine Wohnung zulässig. Der neue Artikel 33 betreffend Gewerbezone sagt nach wie vor aus, dass in der Gewerbezone 1 pro Gewerbegebäude höchstens eine Wohnung mit maximal 250 m² Bruttogeschossfläche zulässig ist. Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Formulierung für die Gewerbezone. Insofern ist bezüglich dem konkreten Gesuch keine Änderung eingetreten.

- Reduktion Kernzone Ein Einwender verlangt, dass auf die Verkleinerung der Kernzone in Schübelbach zu verzichten sei und er nicht in die Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig eingeteilt werden soll.
Die bisherige Kernzone wurde auf den eigentlichen Kern reduziert. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
- Grundstücke Wohn- und Gewerbezone Eine Einwendung verlangt, dass ein spezifisches Grundstück nicht in die Wohn- und Gewerbezone umzuteilen sei.
Auch hier kann festgehalten werden, dass es sich in diesem Bereich nicht um eine eigentliche Kernzonenüberbauung handelt. Deshalb wurde die Kernzone reduziert auf den wesentlichen erhaltenswerten Teil. Für die besagte Parzelle ist die Wohn- und Gewerbezone WG4 zweckmässig.
- Grundstücke Wohn- und Gewerbezone Ein Einwender verlangt, dass seine Parzelle nicht mehr als Wohn- und Gewerbezone bezeichnet werden soll, da sich eine Quelle im Bereich dieser Zone befinde.
Die Parzelle ist eingezont und wird von Bauzonen umgeben. Eine Auszonung würde zu einer Insellösung führen, was nicht zweckmässig ist. Die betreffende Quelle ist eine private Quelle und verfügt nicht über eine Schutzzone. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
- Einzonung Adlerwies Eine Einwendung verlangt, dass auf die Einzonung „Adlerwies“ verzichtet werde, da sie sich innerhalb des Mindestabstands gemäss FAT-Richtlinie befinde.
Die erforderlichen Abstände gegenüber der neuen Wohnzone werden gemäss den FAT-Richtlinien (FAT = Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik Tänikon) geprüft.
- Kleinwiesstrasse Eine Einwendung verlangt, dass die Unterhaltsregelung der Kleinwiesstrasse geregelt werden müsse. Insbesondere seien die jetzigen und zukünftigen Anlieger der Hofwiesstrasse mitzubeteiligen.
Die Unterhaltsregelung der Strasse ist Sache der Eigentümer und kann nicht in der Ortsplanung geregelt werden.
- Oberfeldhof/
Gutenbrunnen Sieben Einwendungen richten sich gegen die Einzonung Oberfeldhof Gutenbrunnen oder Teile davon. Einerseits wird verlangt, das Areal als öffentliche Zone zu bezeichnen (z.B. für Sportplätze, Mini-Golf, Spielplätze, 400m-Laufbahn, weitere öffentliche Gebäude), andererseits wird festgehalten, dass die Erschliessung am Primarschulhaus vorbei betreffend Schulwegsicherheit bedenklich sei. Direkt Betroffene stellen zudem Fragen zur Fussgängerschliessung (Fusswegverbindung Kantonsstrasse-Gramatt-Oberfeldhof-Baumgarten), zur Beanspruchung der bestehenden Zufahrtsstrasse und zur Nähe der Einzonung zum bestehenden Stallgebäude. Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass bezüglich Oberflächenwasser Probleme entstehen könnten.

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen ist nicht in einer Grösse ausgewiesen, dass in diesem Ausmass eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt werden könnte. Eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen würde bedeuten, dass die Gemeinde diese Fläche innert Frist erwerben müsste.

Betreffend Erschliessung ist vorgesehen, eine Erschliessungsstrasse am südlichen Rand der bestehenden öffentlichen Zone zu realisieren und die dafür benötigte Grundstücksfläche im doppelten Ausmass als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Gemeinde zuzuteilen. So wie die Erschliessung im Moment beabsichtigt ist, ist die bestehende Zufahrtsstrasse zu den zwei bestehenden Gebäuden nicht beeinträchtigt. Ein detailliertes Erschliessungskonzept wird allerdings erst im Rahmen des Gestaltungsplanes vorgelegt werden müssen. Die Fusswegverbindung ist bereits im rechtskräftigen Erschliessungsplan als wichtige öffentliche Verbindung dargestellt.

Gemäss Entwurf der Gefahrenkarte befindet sich lediglich ein Bereich innerhalb der Gefahrenzone blau (Bauen mit Auflage möglich). Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind die verbindlichen Massnahmen dazu festzusetzen.

Die erforderlichen Abstände der FAT-Richtlinien (FAT = Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, Tänikon) können für den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb und für eine wesentliche Erweiterung dieses Betriebs eingehalten werden.

2.3 Zonenplan Ortsteil Buttikon

Büel-/Chromenhof

Zwei Einwendende verlangen, dass eine Einzonung im Bereich Büel-/Chromenhof nochmals geprüft werden soll. Die bisherigen Argumente betreffend Lärmimmissionen durch die Eisenbahnlinie Zürich-Sargans, die ausgeschöpfte Zonenplankapazität für Bauzonenerweiterungen und besser geeignete Parzellen seien vorgezogen worden, würden nicht überzeugen.

Die beiden Einzonungsgesuche wurden nochmals eingehend geprüft.

Aufgrund der Gefahrenkarte und aufgrund der Berechnung der Lärmbelastungen mit den detaillierten Höhenkurven kann nur im östlichen Bereich (Büel), im Ausmass von einer Bautiefe eine Einzonung in Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht vorgenommen werden.

Der westliche Bereich (Chromenhof) ist fast vollständig als blaue Gefahrenzone bezeichnet und würde zudem eine über 200 m lange und 2.75 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie erfordern. Eine Einzonung in eine Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Hingegen wurde für das Gebiet Chromenhof nachträglich beantragt, eine Pferdehaltungszone festzusetzen. Diese Zone soll im Zonenplan-Entwurf aufgenommen werden.

Überarbeitung
Gestaltungsplan

Eine Einwendung verlangt, dass ein rechtskräftiger Gestaltungsplan auf einem bestehenden Grundstück überarbeitet werden soll.

Eine Gestaltungsplanüberarbeitung ist nicht im Rahmen der Ortsplanung vorzunehmen. Das Gestaltungsplanverfahren ist ein separates Verfahren.

Erschliessung
Schrebergärten

Eine Einwendung verlangt, dass die Erschliessung zu den geplanten Schrebergärten nicht über eine Privatstrasse erfolgen soll.

Die Erschliessung einer Bauzone muss innerhalb der Bauzone erfolgen. Derzeit laufen Abklärungen, wie die Zone für Schrebergärten, die als Bauzone bezeichnet werden soll, erschlossen werden kann.

Eine Einwendung verlangt, dass die Zone für Schrebergärten nicht über die Büelhofstrasse erschlossen werden soll. Die Büelhofstrasse genüge hinsichtlich des zu erwarteten Mehrverkehrs kaum als hinreichende Erschliessung. Weder bestehe für Fahrzeuge die Möglichkeit zu kreuzen, noch sei seitens des kantonalen Tiefbauamtes eine Einfahrtsbewilligung in die Kantonsstrasse vorhanden. Eine Erschliessung der Zone für Schrebergärten sei daher anderweitig zu suchen.

Die Erschliessung der Zone für Schrebergärten muss innerhalb der Bauzone erfolgen. Derzeit werden die möglichen Varianten geprüft und mit den Eigentümern abgeklärt.

Breitli

Eine Einwendung verlangt, dass das Gebiet Breitli in Buttikon von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgestuft werden soll. Dies würde Mehrfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität ermöglichen.

Das Gebiet Breitli in Buttikon ist ein reines Einfamilienhausgebiet. Eine Aufstufung dieses Gebiets in eine Wohnzone W3, wonach Mehrfamilienhäuser in mitten von Einfamilienhäusern entstehen könnten, ist nicht zweckmässig. Deshalb soll auf eine Aufstufung von einer W2 in eine W3 verzichtet werden.

Schufelistrasse

Eine Einwendung verlangt, dass das bisher in die Zone WG4 eingeteilte Gebiet westlich der Schufelistrasse in die Wohnzone W4 einzuzonen sei. Der Bedarf der WG4 sei nicht nachgewiesen und die Entwicklung in der Umgebung zeige, dass Gewerbeflächen nicht realisiert worden seien.

Westlich der fraglichen Grundstücke befinden sich heute reine Wohnzonen, östlich der Grundstücke befindet sich eine reine Gewerbezone. Eine Wohn- und Gewerbezone als Zwischenglied ist daher als zweckmässig zu beurteilen. Im Rahmen des Baureglements wurden die Bestimmungen zur Wohn- und Gewerbezone angepasst. Mit der Baureglementsartikel-Ergänzung in der Wohn- und Gewerbezone dürfen auch reine Wohnbauten erstellt werden. Insofern konnte die Einwendung mindestens teilweise berücksichtigt werden.

2.4 Teilzonenplanung Rietli

Rietli Eine Einwendung verlangt, dass die Notwendigkeit einer Einzonung des Gebiets Rietli nochmals zu prüfen sei.

Beim Gebiet Rietli handelt es sich um ein separates Verfahren. Die öffentliche Auflage der Neueinzonung ist bereits erfolgt, die Einsprachen wurden durch den Gemeinderat abgewiesen. Derzeit sind die Beschwerden beim Regierungsrat hängig, wobei im Moment das Verfahren sistiert worden ist. Es ist beabsichtigt, einen Gestaltungsplanentwurf zu erarbeiten, der die Anforderungen der Grundeigentümer wie auch der Beschwerdeführer umfasst. Sofern ein Gestaltungsplanentwurf in dieser Form erarbeitet werden könnte, würde das Verfahren wiederum aufgenommen und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

3. Kernzone

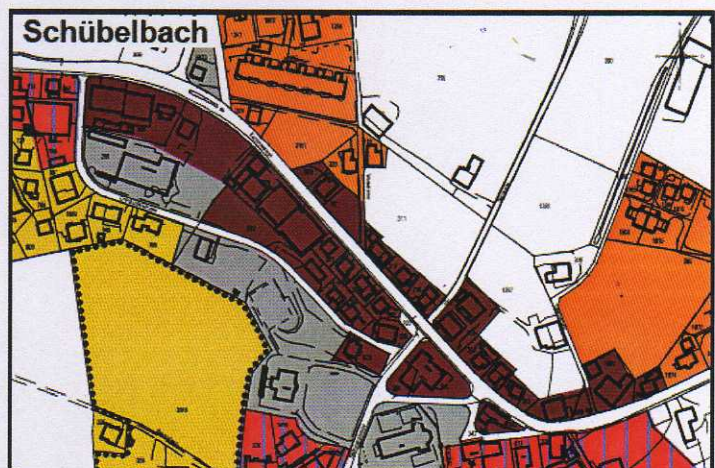
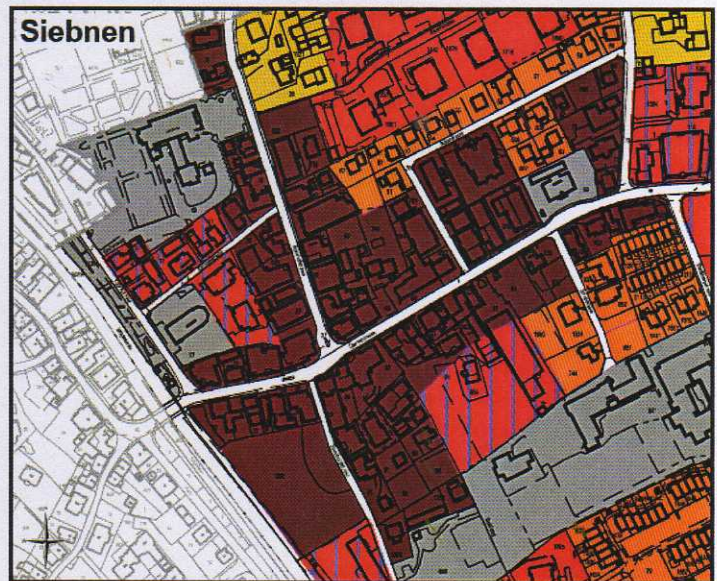
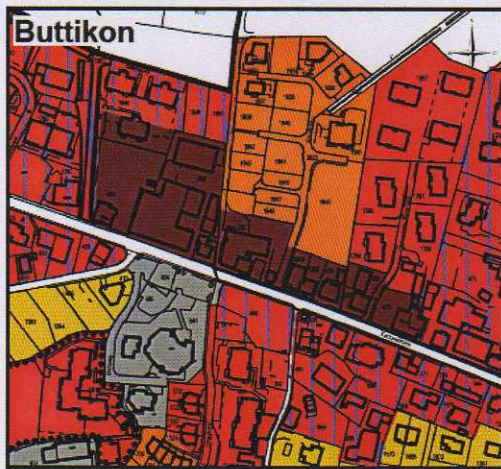
3.1 Kernzonen allgemein

Der Gemeinderat hat am 3. Dezember 2008 beschlossen, über die Kernzonen Siebnen, Schübelbach und Buttikon eine Planungszone zu erlassen. Diese wurde vom 16. Januar 2009 bis 16. Februar 2009 öffentlich aufgelegt.

Ausgangslage: rechtskräftiger Zonenplan 1991

Die drei Dorfkerne von Siebnen, Schübelbach und Buttikon wurden im Zonenplan 1991 als Kernzonen bezeichnet. Die zugehörigen Kernzonenbestimmungen erlaubten in diesen drei Ortskernen, Gebäude mit 5 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss zu erstellen. Die maximale Gebäudehöhe betrug 15 m und die maximale Firshöhe betrug 18 m. Bezüglich Abstände galten die kantonalen Mindestvorschriften.

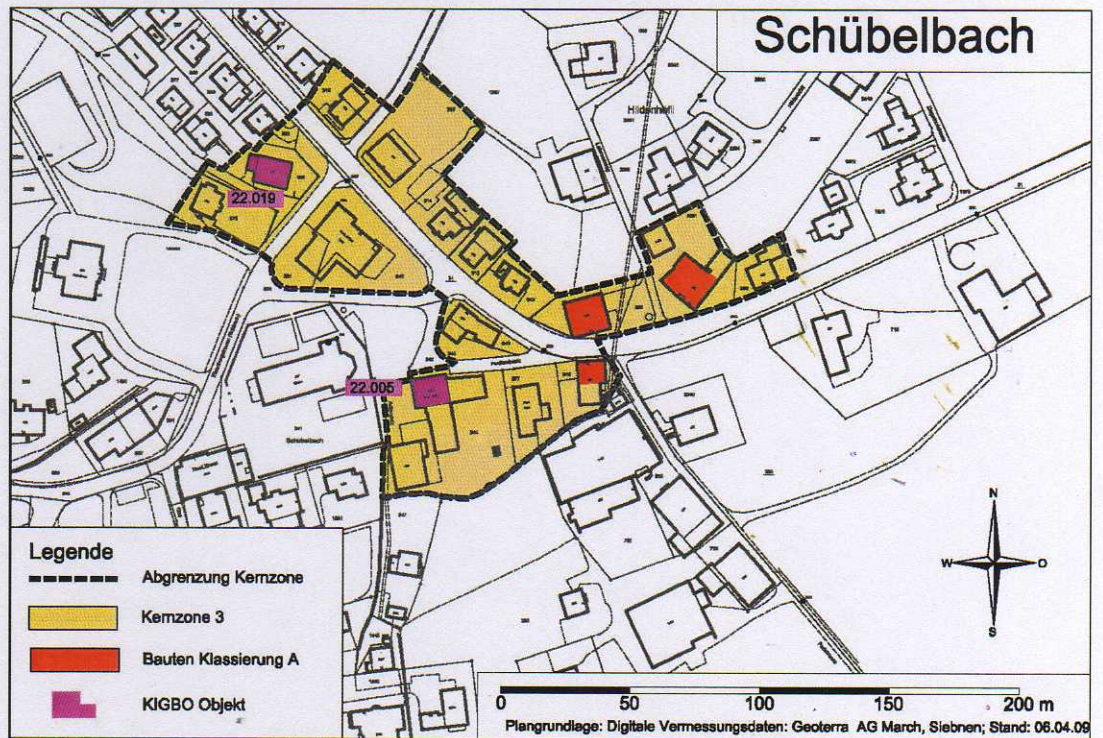
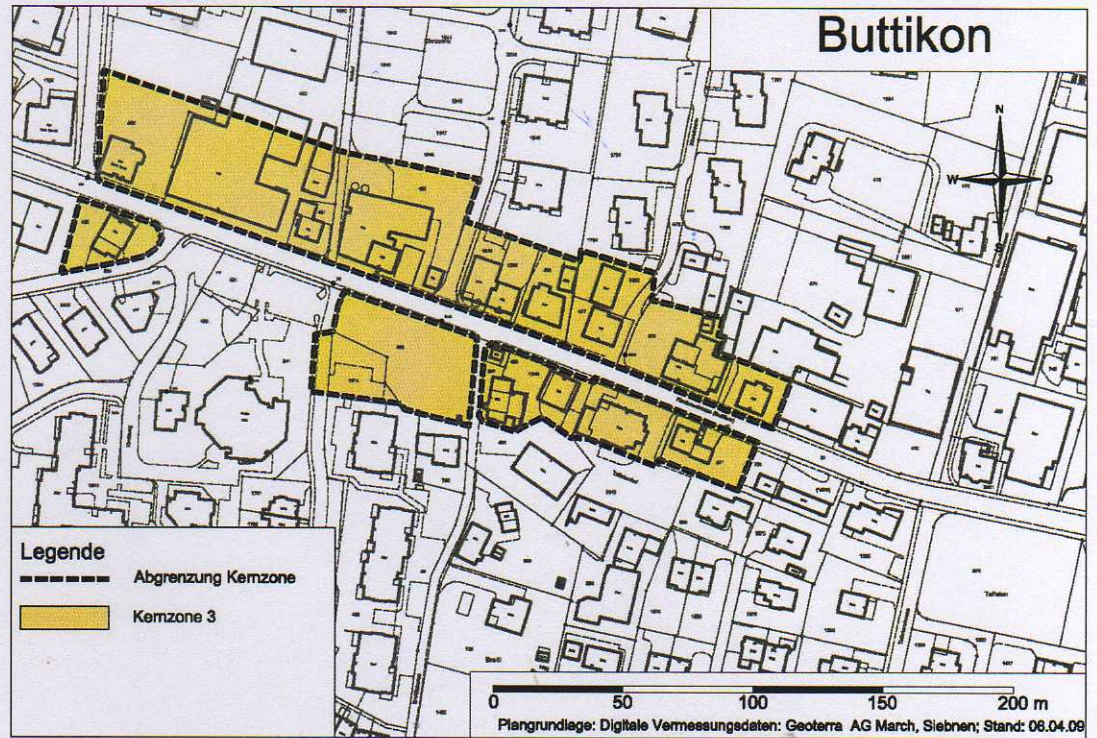
Ausschnitte
Zonenplan 1991

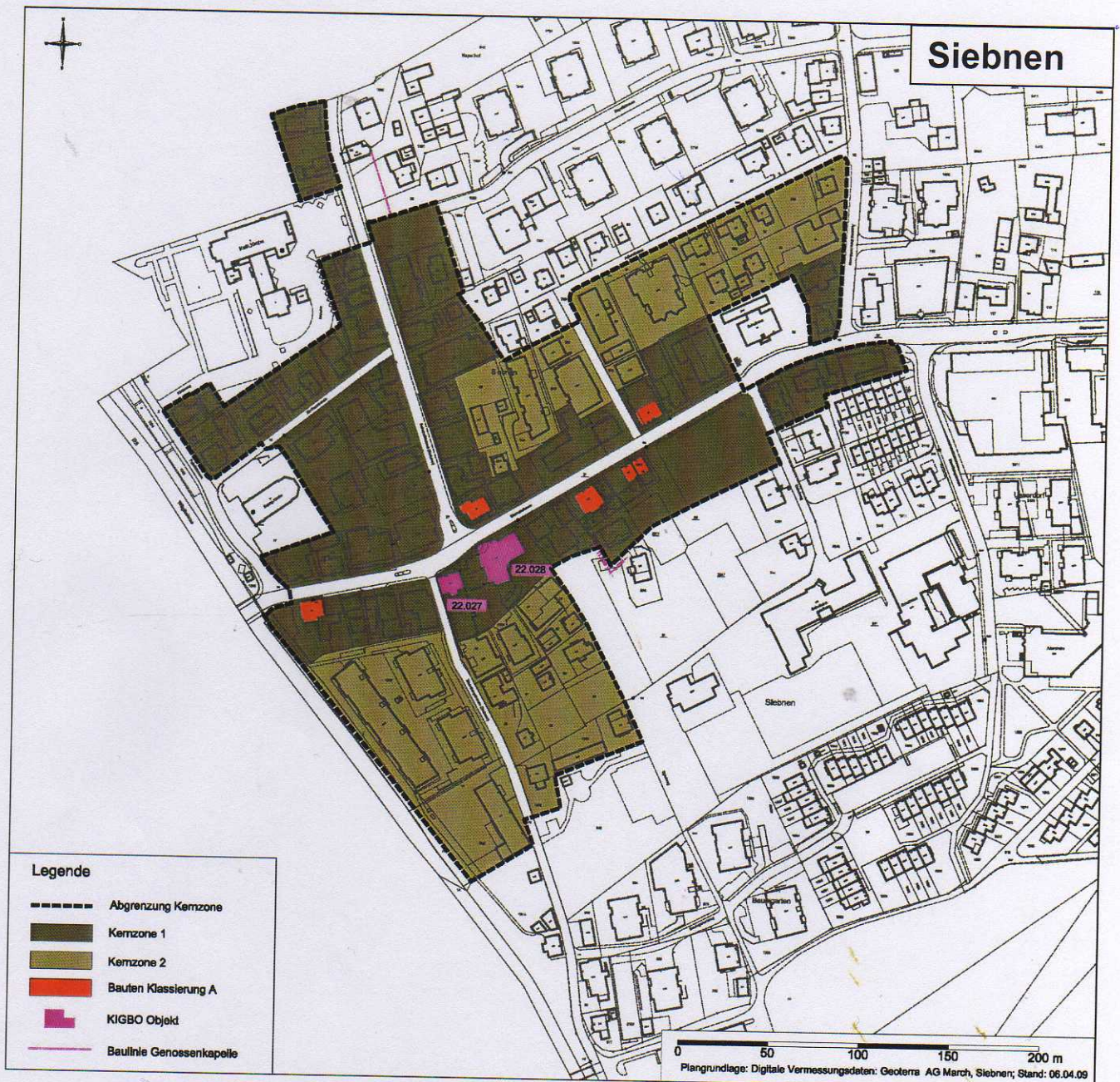


Legende	
	K Kernzone
	W2 Wohnzone 2 Geschosse
	W3 Wohnzone 3 Geschosse
	W4 Wohnzone 4 Geschosse
	WG4 Wohn- und Gewerbezone 4
	OE1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Aktuelle Bauvorhaben	Verschiedene Bauprojekte in den Dorfkernen zeigten jedoch, dass die Ausschöpfung der zugelassenen Masse den Rahmen der bestehenden Ortsbilder deutlich sprengten.
Planungszone 2009 Entwurf Kernzonen	Am 16. Januar 2009 wurden für die drei Dorfkern Siebnen, Schübelbach und Buttikon sogenannte Planungszone öffentlich aufgelegt. Mit dem Erlass der Planungszone konnte erreicht werden, dass während der Erarbeitung einer neuen Regelung für die Kernzonen keine Bauvorhaben verwirklicht werden konnten, welche den Absichten des Gemeinderates zuwider liefen. Die Entwürfe zu den Kernzonen sahen vor, dass nur noch maximal 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert werden dürften.
Ziel und Zweck	Der Gemeinderat beabsichtigte mit dem Erlass der Planungszone die Chance zu nutzen, die Entwicklung in den Dorfkernen von Siebnen, Schübelbach und Buttikon im Einklang mit den öffentlichen Interessen zu steuern.
Zahlreiche Einsprachen	Vor allem in Siebnen, aber auch in Buttikon sind zahlreiche Einsprachen gegen die Festsetzung der Planungszone eingereicht worden. Die betroffenen Grundeigentümer wehrten sich gegen die aus ihrer Sicht massiven Einschränkungen im Rahmen der neuen Bestimmungen.
Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanung	Im Juni 2009 wurde das Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Revision der Ortsplanung durchgeführt. In diesem Verfahren wurden die beabsichtigten Bestimmungen für die Kernzonen der Gesamtbevölkerung vorgestellt. Das Vorgehen des Gemeinderates wurde dabei weitgehend als positiv beurteilt, jedoch die Zonenbestimmungen, vor allem für die Kernzone Siebnen als zu restriktiv bewertet. Zudem wurden noch weitergehende Vorschläge und Anregungen für die Kernzonen dem Gemeinderat unterbreitet.
Überarbeitung der Zonenbestimmungen	Die zahlreichen Einsprachen und Einwendungen führten zu einer Neuformulierung der Kernzonenbestimmungen. Wesentliche Anregungen der Einsprecher respektive Einwender konnten dabei berücksichtigt werden. Es sind dies insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> • Mehrnutzung durch erweitertes Dachgeschoss • Publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Strassen in Siebnen • Unterschreitung des Strassenabstandes um 2.0 m in Schübelbach und Buttikon bei publikumswirksamer Nutzung im Erdgeschoss • Aufhebung der Gebäudeklassierung B • Aufheben der Baulinien
Baureglement und Kernzonenpläne	Im Rahmen der Überarbeitung nach dem Informations- und Mitwirkungsverfahren hat der Gemeinderat einen neuen Art. 32 Baureglement sowie neue Kernzonenpläne für die Dorfkern Siebnen, Schübelbach und Buttikon erarbeitet.

Kernzonenpläne





Kernzonen- bestimmungen (Art. 32)

Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Förderung eines attraktiven Dorfkerns. Sie sind für Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt. Es sind Neubauten, Umbauten, Ersatzbauten und Renovationen zugelassen. Bauliche Massnahmen haben sich in Form und Erscheinung ins Ortsbild einzuordnen, insbesondere bezüglich Stellung, Grösse, Gestaltung, Bauabstände, Baumaterial, Massstäblichkeit, Strukturen, Dachlandschaft und Lage der Bauten. Freiflächen und Plätze dürfen nicht ungebührlich beeinträchtigt werden. Das Ortsbildinventar ist als massgebende Richtlinie zu beachten.

- 2 Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Verfahren nach anerkannten Regeln wie Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw. verlangen oder fördern. Er kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten und bei besonderem Interesse für die Öffentlichkeit finanzielle Beiträge leisten.
- 3 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der architektonischen Qualität sowie der Einpassung ins Ortsbild ausgewiesene Fachexperten beziehen.
- 4 Für die Kernzonen sind die Festsetzungen in den Kernzonenplänen massgebend.
- a) Die bezeichneten KIGBO-Objekte (KIGBO = kantonales Inventar der geschützten Bauten und Objekte) sind schützenswerte Objekte.
- b) Die bezeichneten Bauten der Klassierung A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes liegt.
- 5 Grundsätzlich sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 30° – 40° a.T. zugelassen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Flachdächer bewilligt werden, wenn die Einordnung nachgewiesen wird und eine ausserordentliche architektonische Qualität im Sinne von Absatz 2 gewährleistet werden kann.
- 6 In der Kernzone 1 (Siebnen) gilt:
- a) Entlang der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse sind im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und dergleichen) zwingend. Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind strassenseitig nicht gestattet.
- b) Es sind 3 Vollgeschosse und ein erweitertes Dachgeschoss zugelassen. Das erweiterte Dachgeschoss darf einen Kniestock von max. 1.50 m und Dachaufbauten im Ausmass von maximal ½ der zugeordneten Fassadenlänge aufweisen. Es ist ein Strassenabstand von 4.50 m einzuhalten. Für zweigeschossige Bauten mit erweitertem Dachgeschoss beträgt der Strassenabstand mind. 3.00 m.
- c) Der Gemeinderat kann für eine zusammenhängende Überbauung von mehr als 3000 m² Landfläche einen Gestaltungsplan verlangen, der das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens darstellt.
- 7 In der Kernzone 2 (Siebnen) sind 5 Vollgeschosse zulässig.

⁸In der Kernzone 3 (Schübelbach, Buttikon) gilt:

- Im Erdgeschoss werden publikumswirksame Nutzungen gefördert, indem die Strassenabstände für Bauten mit publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss auf 4 m reduziert werden können. Für Bauten mit anderen Nutzungen gelten die Strassenabstände gemäss kantonalen Strassenverordnung.
- Es sind 3 Vollgeschosse und ein erweitertes Dachgeschoss zugelassen. Das erweiterte Dachgeschoss darf einen Kniestock von max. 1.50 m und Dachaufbauten im Ausmass von maximal $\frac{1}{2}$ der zugeordneten Fassadenlänge aufweisen.
- Der Gemeinderat kann für eine zusammenhängende Überbauung von mehr als 3000 m² Landfläche einen Gestaltungsplan verlangen, der das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens darstellt.

Zone	K1	K2	K3
Vollgeschosszahl			
Einzelbauweise	3+ *1	5	3+ *1
Ausnutzungsziffer			
Einzelbauweise	--	--	--
Gestaltungsplan	--	--	--
Gebäudehöhe (m)			
Einzelbauweise	11.5	15.0	10.0
Gestaltungsplan	13.0	15.0	13.0
Bauweise			
Offen	x	x	x
Geschlossen	x	x	x
Grenzabstand (m)			
Kleiner Grosser	50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m 50% der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3 m		
Gebäuelänge	--	--	--
Firshöhe (m) Einzel-			
bauweise	15.5	18.0	14.0
Gestaltungsplan	17.0	18.0	17.0
Mehrlängenzuschlag	--	--	--
Empfindlichkeitsstufe	III	III	III

Legende:

-- keine Einschränkung x kommt zur Anwendung

*1 3 Vollgeschosse und ein erweitertes Dachgeschoss (Kniestock max. 1.5 m; Dachaufbauten max. $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge) = 3+.

3.2 Kernzonen Siebnen

Koordination	<p>Die Kernzonenbestimmungen seien mit den Nachbargemeinden zu koordinieren.</p> <p><i>Die Koordination ist erfolgt, in Galgenen sind ebenfalls 4 Vollgeschosse und in Wangen 5 Vollgeschosse zugelassen.</i></p>
Kernfahrbahn Siebnen	<p>Den Bauherrschaften von neuen Gebäuden an der Einkaufsmeile sei mitzuteilen, dass in absehbarer Zeit in der Glarnerstrasse eine Kernfahrbahn realisiert wird und nach Inbetriebnahme des Autobahnanschlusses Wangen das Verkehrsaufkommen im Dorf Siebnen geringer und geräuscharmer sein werde.</p> <p><i>Es trifft zu, dass zurzeit die Gestaltung der Ortsdurchfahrt Siebnen geplant wird. Der Zeitpunkt der Realisierung ist noch offen. Eine Realisierung des Autobahnanschlusses Wangen Ost ist noch in weiter Ferne.</i></p>
Höhenbegrenzung Kernzone	<p>Eine Einwendung weist darauf hin, dass eine Höhenbegrenzung in der Kernzone nur begrüsst werde, wenn für Gewerbebetriebe ein zusätzliches Geschoss realisiert werden könne.</p> <p><i>Diese Einwendung kann insoweit berücksichtigt werden, indem gemäss der neuen Formulierung in Siebnen im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen verlangt werden und in Schübelbach und Buttikon publikumswirksame Nutzungen mit einem reduzierten Strassenabstand gefördert werden.</i></p>
Kirchstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt, dass eine Liegenschaft an der Kirchstrasse in Siebnen von der Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone 2 oder 1 aufzunehmen sei.</p> <p><i>Die Einwendung wird berücksichtigt, die Kernzone 1 wird im Bereich Kirchstrasse ausgedehnt.</i></p>
Eisenburgstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt, dass der Bereich der Eisenburgstrasse zwischen Einmündung Kantonsstrasse und Tiefgarageneinfahrt der „SUVA-Überbauung“ verkehrsfrei zu gestalten sei.</p> <p><i>Dieses Anliegen hängt ab von der Realisierung der Brücke über die Wägitaler-Aa und dem künftigen Verkehrskonzept in Siebnen. Im Rahmen der Kernzonenplanung wird dazu keine Änderung vorgesehen.</i></p>
Bahnhofstrasse	<p>Sieben Einwendungen verlangen, dass die Bahnhofstrasse direkt in den zukünftigen Grosskreisel zu führen sei, mittels einer neuen Strassenverbindung von der Bahnhofstrasse zum Grosskreisel. Damit könne im südlichen Bereich der Bahnhofstrasse Raum geschaffen werden für einen attraktiven verkehrsfreien Siebner Dorfplatz.</p> <p>Die Idee ist interessant und sollte weiter geprüft werden. Zweckmässig scheint die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts in einem Wettbewerbsverfahren, welches die öffentlichen Randbedingungen ebenso berücksichtigt wie die privaten Anforderungen an eine künftige Gestaltung und</p>

Überbauung des Dorfkerns. Die neu formulierte Kernzone lässt die Möglichkeit zu, in einem derartigen Verfahren (Konkurrenzverfahren, Gestaltungsplan) auch weifergehende Ideen zu verwirklichen.

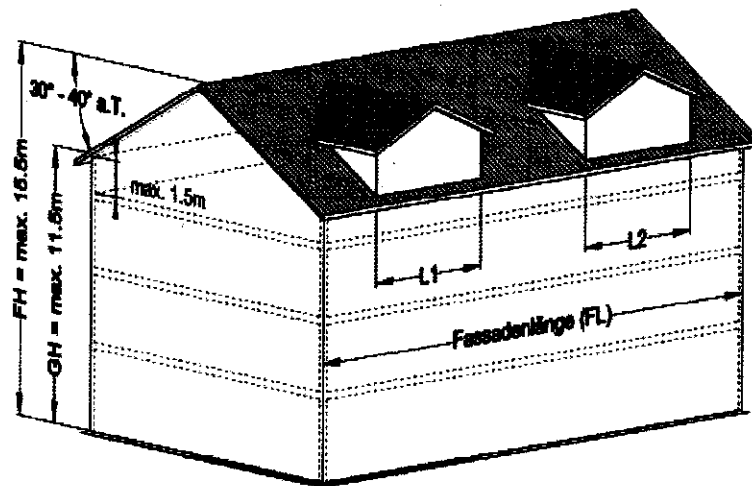
Kernzone 1 Architektonisches Leitbild	<p>Für die Kernzone 1 in Siebnen ist ein „architektonisches Leitbild“ zu erarbeiten.</p> <p><i>Siebnen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz, als Ortsbild von nationaler Bedeutung bezeichnet. Es ist beabsichtigt, für die Kernzonen Fachexperten beizuziehen, welche die Bauvorhaben auf ihre Einpassungen ins Ortsbild beurteilen. Zudem kann der Gemeinderat zur Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Verfahren wie Ideen- oder Projektwettbewerbe, Studienaufträge verlangen oder fördern. Die Einwendung kann damit berücksichtigt werden.</i></p>
Nutzungsstudien	<p>Innerhalb der Kernzonen 1 und 2 sind Nutzungsstudien auszuarbeiten und das einheimische Gewerbe ist zu fördern.</p> <p><i>In der Kernzone 1 Siebnen sind gemäss den neuen Bestimmungen Wohnungen und Garagen strassenseitig nicht mehr gestattet. Damit soll ein pulsierendes Leben auf die Strassenseite gefördert werden.</i></p>
Fabrikstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt, dass die Liegenschaften an der Fabrikstrasse in die Kernzone umzuzonen seien.</p> <p><i>Die Einwendung wird berücksichtigt.</i></p>
Adlerstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt, dass die Grundstücke im Bereich der Adlerstrasse, 12, 14, 16, 18, 20, 22 und 24, neu der Kernzone 1 anstelle der Kernzone 2 zuzuweisen sind.</p> <p><i>Im rechtskräftigen Zonenplan sind lediglich vier kleinere Parzellen in der Wohnzone W3 (Adlerstrasse 12, 14, 16 und 18). Es handelt sich um eine W3-Insel. Die Kernzone 2 lässt eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu. Die Adlerstrasse ist sehr zentral gelegen und eine Verdichtung in diesem Bereich ist erwünscht. Deshalb soll die Kernzone K2 belassen und ausgedehnt werden.</i></p>
Grundmasse Kernzone 1	<p>Eine Einwendung verlangt, dass die Grundmasse in der Kernzone 1 (fünf Vollgeschosse) nicht verringert werden solle.</p> <p><i>Die Realisierung von fünfgeschossigen Gebäuden im engeren Bereich der Kernzone Siebnen ist nicht ortsbildverträglich. Daher wird neu eine Reduktion auf 3 Vollgeschosse mit erweitertem Dachgeschoss vorgenommen.</i></p>
Gebäude- klassierungen A	<p>Drei Einwendende verlangen, dass die im Kernzonenplan bezeichneten Gebäudeklassierungen A aufgehoben werden sollen.</p> <p><i>Bei den Gebäuden mit der Klassierung A handelt es sich um markante Gebäude mit einer Bedeutung für das Ortsbild. Ausser in Buttikon sollen diese auch in Zukunft belassen werden. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.</i></p>

Geschosszahl Acht Einwendungen verlangen, dass in der Kernzone 1 mindestens wieder vier Geschosse zugelassen werden.

Im neuen Baureglementsartikel für die Kernzonen sind für die Kernzone 1 Sieben drei Vollgeschosse mit einem erweiterten Dachgeschoss zugelassen, wobei das oberste Vollgeschoss einen Kniestock von max. 1.5 m aufweisen darf und im Dachraum liegen muss. Damit kann dem Anliegen der Einwender entgegen kommen werden. Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Gebäude mit 3 Vollgeschossen und erweitertem Dachgeschoss

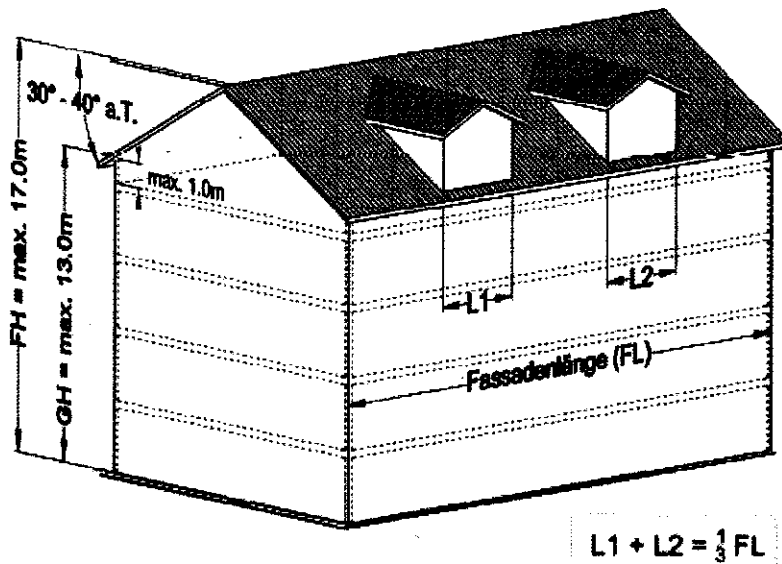
Kernzone K1 Siebnen



$$L1 + L2 = \frac{1}{2} FL$$

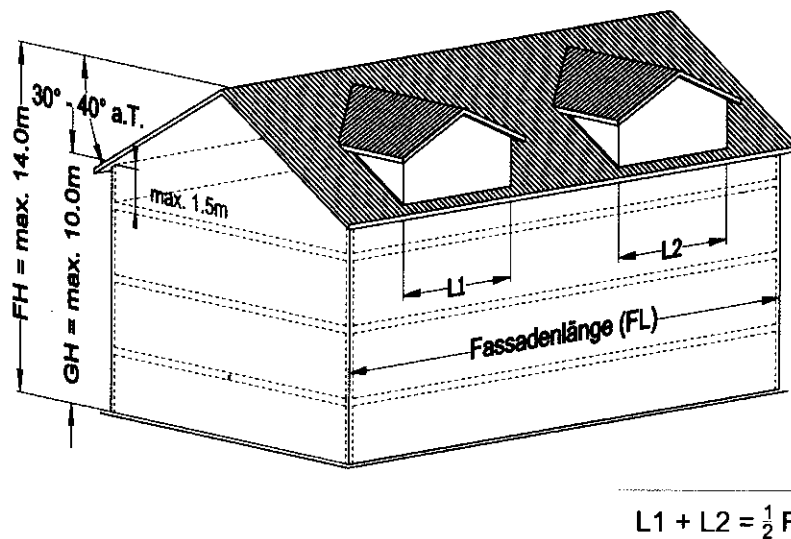
Gebäude mit 4 Vollgeschossen mit Gestaltungsplan

Kernzone K1 Siebnen mit Gestaltungsplan

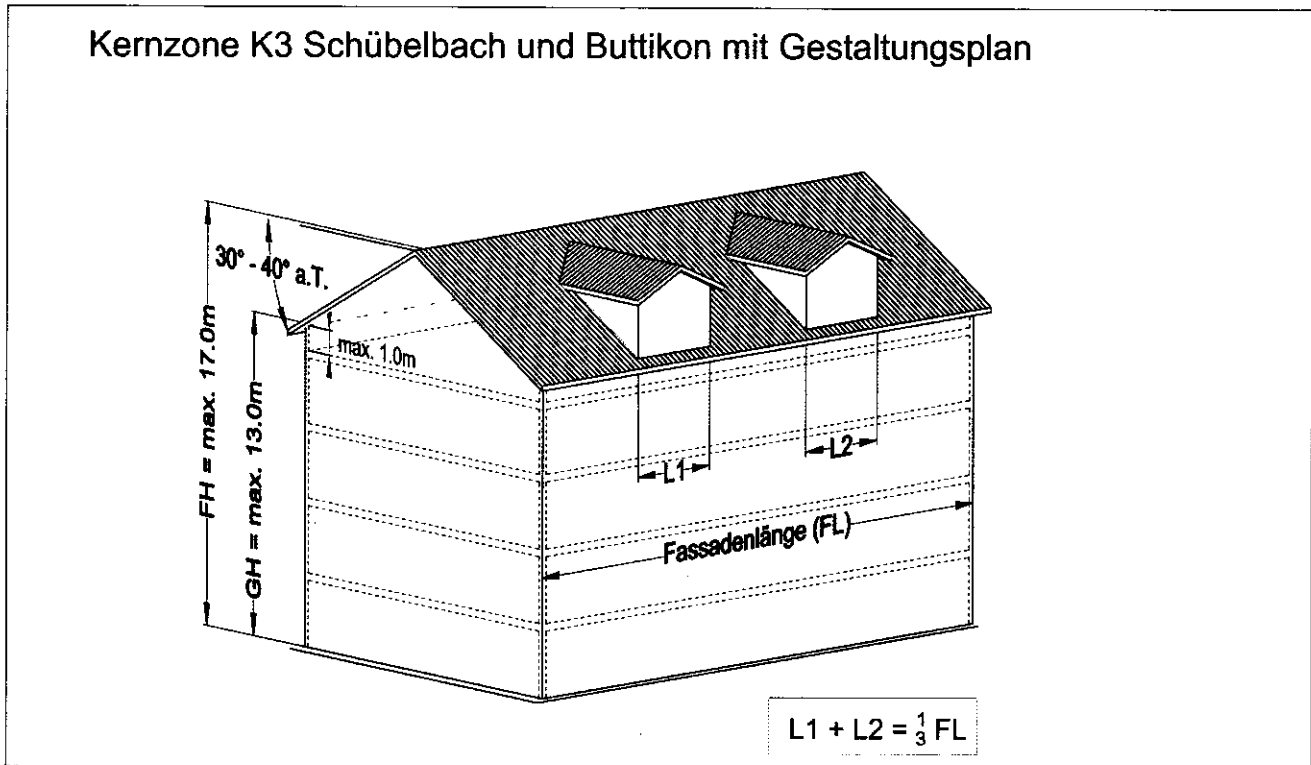


Gebäude mit 3 Vollgeschossen und erweitertem Dachgeschoss

Kernzone K3 Schübelbach und Buttikon



Gebäude mit 4 Vollgeschossen mit Gestaltungsplan



3.3 Kernzonen Schübelbach und Buttikon

Bautypenklassierung Eine Einwendung verlangt, dass die Bautypenklassierung in Buttikon aufzuheben sei.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Geschosszahl Eine Einwendung verlangt, dass die Geschosszahl nicht zu reduzieren sei, oder höchstens um ein Geschoss auf vier Geschosse.

Die Einwendung wird insofern berücksichtigt, als in der neu formulierten Kernzone 3 in Schübelbach und Buttikon im Rahmen von Gestaltungsplänen vier Vollgeschosse zugelassen werden sollen.

4. Baureglement

- Anhang Baureglement Eine Einwendung verlangt, dass im Anhang des Baureglements (BR) das kantonale Planungs- und Baugesetz abzudrucken sei, da im BR verschiedene Verweise auf das kantonale Planungs- und Baugesetz erfolgen würden.
Das Planungs- und Baugesetz (PBG) kann jederzeit übers Internet heruntergeladen werden. Dies hat den Vorteil, dass das PBG immer aktuell ist. Deshalb soll auf einen Abdruck verzichtet werden.
- Dacheinschnitte Eine Einwendung verlangt Auskunft, weshalb im Artikel 4 der Begriff „Dacheinschnitte“ gestrichen worden sei.
Dacheinschnitte sind nach wie vor zugelassen aber im Ausmass nicht mehr auf einen Drittel beschränkt.
- Flachdachbegrünung Eine Einwendung verlangt, dass auf die Flachdachbegrünung zu verzichten sei, da dies rechtlich zu Schwierigkeiten führe.
Die Flachdachbegrünung wird als Retentionsmassnahme für die Rückhaltung des Meteorwassers vorgeschrieben. Die Handhabung in anderen Gemeinden führt nicht zu Problemen, die nicht zu bewältigen wären. Deshalb wird an der Bestimmung festgehalten.
- Öffentliche Strassen Eine Einwendung weist darauf hin, dass in Artikel 10 Abs. 2 auch für die öffentlichen Strassen die Strassenverordnung einzuhalten sei.
Dieser Hinweis ist korrekt, die Bestimmung wird im Sinne der Einwendung angepasst.
- Erker Eine Einwendung verlangt die Beibehaltung des bisherigen Artikels 20, Absatz 4, wonach Treppen und Erker auch in Zukunft in den Grenzabstand hineinragen sollen.
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da neu die Formulierung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes übernommen wurde und von der Messweise des Kantons nicht abgewichen werden darf.
- Strassenabstand Eine Einwendung verlangt, dass eine wichtige Formulierung zum Strassenabstand des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in das Baureglement wörtlich aufzunehmen sei.
Im geänderten Baureglement werden kantonale Bestimmungen nach Möglichkeit nicht wiederholt. Vom Bauwilligen wird erwartet, dass er auch das kantonale Baugesetz wie auch alle übrigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen zu beachten hat. Die Einwendung wird daher abgelehnt.
- Aabächli Eine Einwendung weist darauf hin, dass vom Aabächli (Art. 27 BR) nicht ein Abstand von 5 m eingehalten worden ist.
Es trifft zu, dass vom Aabächli der 5 m Abstand nicht eingehalten wurde. Das Aabächli wird nicht als eingedolter Bach, sondern als Bewässerungssystem beurteilt und erfordert daher keinen Gewässerabstand.

- Wohnanteil in WG-Zone Eine Einwendung weist auf Unklarheiten betreffend die Realisierung von reinen Wohnbauten in der Wohn- und Gewerbezone WG (Art. 31 des Entwurfs) hin.
Die Unklarheit soll beseitigt werden, im Artikel 31 wird präzisiert, dass der Anteil für Wohnen oder für reine Wohnbauten 0.7 nicht überschritten werden darf.
- Bäuerliche Existenz Eine Einwendung verlangt, dass keine Bestimmungen aufgenommen werden dürfen, die gegen bäuerliche Existenzen gerichtet sind und dass die Fruchtfolgefleichen zu sichern seien.
Im Baureglement werden keine Bestimmungen aufgenommen, die gegen die Landwirtschaft gerichtet sind. Soweit möglich werden die Fruchtfolgefleichen erhalten.
- Fachexperten Drei Einwendungen verlangen, dass für die Kernzone Siebnen ein Gremium von Fachexperten eingesetzt werden soll, welches die Projekte bezüglich Gestaltung beurteilt
In der neuen Formulierung der Kernzone wird diesem Anliegen Rechnung getragen, indem Fachexperten beigezogen werden können.
- Parkplatzabgeltung Mehrere Einwendende äussern sich zur Parkplatzabgeltung. Einerseits wird verlangt, dass die bisherige Regelung von 1990 unverändert übernommen werden soll, andererseits soll die Zweckgebundenheit der Abgeltungen im Baureglement nebst der Erstellung von öffentlichen Parkieranlagen auch auf Anlagen des öffentlichen Verkehrs und für Anlagen des Langsamverkehrs (Radfahrer, Fussgänger) ausgedehnt werden. Zudem wird eine Anpassung des Indexes verlangt.
Die Parkplatzabgeltung wurde lediglich von 5'000.— (Baureglement 1990) auf die neue Basis (2009) angehoben. Die Indexberechnung wird nach den aktuellen Werten angepasst. Die Zweckbestimmung für Parkplatzabgeltungen ist abschliessend im § 58 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes festgelegt und ist auch für die Gemeinde gültig. Daher ist die Zweckbestimmung im Entwurf des Baureglements weggelassen worden.
- Verdichtete Bauweise Eine Einwendung verlangt, dass der alte Artikel 19 im Baureglement beizubehalten sei und nicht gestrichen werden soll. Der alte Artikel 19 umschreibt die verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W2 und W3.
Der alte Artikel 19 betreffend die verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W2 und W3 wurde nie angewendet. Eine verdichtete Bauweise wurde bisher immer über den Gestaltungsplan umgesetzt. Eine Verdichtung mittels Gestaltungsplan wird als zweckmässiger beurteilt und ist auch im Verfahren klar geregelt. Deshalb soll auf den Artikel 19 „verdichtete Bauweise“ in der vorliegenden Form verzichtet werden.
- Schrebergartenzone Eine Einwendung macht auf einen Fehler aufmerksam im Artikel 36a betreffend Schrebergarten und Intensiverholungszone.
Der Fehler wird korrigiert.

5. Erschliessungsplanung

Autobahnanschluss Wangen Ost und Zu- bringer	<p>Drei Einwendungen befassen sich mit dem Thema Autobahnanschluss Wangen Ost und Zubringer Wangen Ost. Eine Einwendung wünscht eine möglichst schnelle Realisierung, eine Einwendung verlangt eine nochmalige Prüfung und eine Einwendung verlangt, dass das neue Regionalzentrum Siebnen/Wangen von der Glarnerstrasse her zu erschliessen sei.</p> <p><i>Der Autobahnanschluss Wangen Ost und der Zubringer zur Glarnerstrasse sind zwar im kantonalen Richtplan enthalten, werden jedoch in der vorliegenden Zonenplanrevision (noch) nicht berücksichtigt. Die Zeitspanne bis zur Realisierung ist voraussichtlich länger als 10-15 Jahre und wird erst mit einer nächsten Zonenplanrevision respektive einer Weiterentwicklung im Bereich Bahnhof Siebnen-Wangen aktuell.</i></p>
Keine Erschliessung südlich der Dörfer	<p>Eine Einwendung verlangt, dass keine Erschliessungen vorgenommen werden, von Gebieten, die südlich der Dörfer liegen, begründet durch ungenügende Besonnung und Erschliessungen, die an Schulhäusern vorbeiführen, respektive mangelnde Verkehrssicherheit.</p> <p><i>Grundsätzlich sollen gute landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten bleiben. Im Weiteren sind die Gefahrengebiete, die Lärmbelastungen und die Siedlungstrenngebiete entsprechend zu berücksichtigen. Es verbleiben Flächen für Bauzonen im Bereich von Hanglagen, mit Erschliessungen im Einzugsbereich von Schulanlagen. Im Bereich von Schulanlagen sollen jedoch Massnahmen getroffen werden, mit denen die Schulwegsicherheit erhöht werden kann.</i></p>
Alte Landstrasse Buttikon	<p>Eine Einwendung verlangt, dass die alte Landstrasse in Buttikon nicht weiter auszubauen sei.</p> <p><i>Ein weiterer Ausbau ist derzeit nicht beabsichtigt.</i></p>
Linthstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt die Bezeichnung der Linthstrasse als Groberschliessungsstrasse, wobei die Voraussetzungen für eine Übernahme durch die derzeitigen Eigentümerin nicht gegeben wären.</p> <p><i>Eine Bezeichnung als Groberschliessung ist nicht beabsichtigt, heute werden lediglich ca. 20 Wohneinheiten erschlossen, womit die Linthstrasse nicht als Groberschliessungsstrasse eingestuft werden kann.</i></p>
Schufelistrasse	<p>Eine Einwendung stellt fest, dass die Schufelistrasse im heutigen Zeitpunkt hinreichend sei, um Baubewilligungen erteilen zu können. Andernfalls sei die Gemeinde verpflichtet, bis zum 31.10.2010 für einen genügenden Ausbau zu sorgen.</p> <p><i>Die Schufelistrasse ist eine Groberschliessungsstrasse, die Bedingungen für eine Übernahme wurden 2004 festgelegt. Betreffend Baubewilligungen handelt es sich um ein laufendes Verfahren.</i></p>
Hofweidstrasse	<p>Eine Einwendung verlangt, dass der Kostenanteil der Gemeinde für die Hofweidstrasse von 10 % auf 50 % zu erhöhen sei.</p> <p><i>Massgebend für den Kostenanteil der Gemeinde ist gemäss Verordnung</i></p>

- über Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen: „die Bedeutung der Verkehrsanlage für die Allgemeinheit“. Die Hofweidstrasse ist für die Allgemeinheit aber nicht von Bedeutung, sondern ausschliesslich für die Bauzonenerschliessung erforderlich, daher ist ein Anteil von 10 % begründet.
- Abwassersystem** Eine Einwendung verlangt, dass das Abwassersystem so angepasst werde, dass kein ungereinigtes häusliches Abwasser in die Meliorationsbäche fliesst.
Im Rahmen des generellen Entwässerungsprojekts (GEP) wird dieses Anliegen behandelt, ein entsprechender Ausbau ist beabsichtigt.
- Dienstbarkeit für Leitungen** Eine Einwendung verlangt, dass Leitungen erst nach Errichtung der erforderlichen Dienstbarkeiten (Durchleitungsverträge) erstellt werden dürfen.
Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.
- Entlastungsstrasse Siebnen** Eine Einwendung verlangt, dass eine Entlastungsstrasse als Querverbindung vom Kraftwerk Siebnen über das Neudörfli zur Betttau vorgesehen werden soll.
Eine Groberschliessungsstrasse mit obiger Linienführung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Erschliessungsplans 2004 vorgesehen, nach massiven Widerständen der Siebner Bevölkerung jedoch wieder fallen gelassen.
- Grosskreisel Siebnen** Eine Einwendung verlangt, dass der Grosskreisel im Erschliessungsplan darzustellen sei.
Die Einwendung wird berücksichtigt, der Grosskreisel wird als Basiserschliessung in den Erschliessungsplan aufgenommen.
- Trafostation Wolfsgrüebli** Eine Einwendung verlangt, dass die Trafostation Wolfsgrüebli aus dem Erschliessungsplan zu entnehmen sei.
Der Erschliessungsplan muss die Groberschliessung der Bauzonen aufzeigen. Ob eine Trafostation erforderlich sein wird, hängt von den Strombezügern ab. Die Trafostation wird im Erschliessungsplan beibehalten, die Lage wird aber nochmals überprüft.
- Oststrasse/ Betttaustrasse** Eine Einwendung verlangt, dass geprüft werden soll, ob über den Aldiparkplatz gefahren werden könne, respektive das Verkehrsproblem Aldi/Oststrasse/Betttaustrasse zu prüfen sei.
Die Problematik wird geprüft.
- Kleinwiesstrasse/ Eisenburgstrasse** Eine Einwendung verlangt Verkehrslösungen im Bereich Kleinwiesstrasse/ Eisenburgstrasse beim Restaurant Treffpunkt Chrüz.
Es ist nicht Sache der Ortsplanungsrevision, einzelne Verkehrslösungen zu prüfen. Das Problem ist aber erkannt und soll im Rahmen eines Gesamtkonzeptes gelöst werden. Die Erschliessung der neuen Bauzonen soll über die Hofweidstrasse erfolgen.

- Fussweg Glarnerstrasse-Nordring
- Drei Einwendende wehren sich gegen die Bezeichnung des Fussweges Glarnerstrasse-Nordring im Erschliessungsplan als Basiserschliessungsweg. *Der Fussweg ist eine wichtige Verbindung für Schüler, Sportler und Spaziergänger. Er verbindet den Nordring mit der Bushaltestelle und entspricht einem öffentlichen Bedürfnis. Entgegen der bisherigen Vorlage wird jedoch der Fussweg Nordring nicht mehr als Basiserschliessung sondern als Groberschliessung bezeichnet.*
- Fussgängersituation Wägitaler-Aa
- Mehrere Einwendende äussern sich zur Fussgängersituation im Bereich der Wägitaler-Aa in Siebnen. Einerseits wird verlangt, dass der alte öffentliche Fussweg entlang dem östlichen Ufer der Wägitaler-Aa bis zur Glarnerstrasse wieder hergestellt werden soll, alternativ dazu sei ein neuer öffentlicher Fussweg auf der bestehenden Mauerkrone in der Flussmitte, als Steg konzipiert, zu prüfen. Insbesondere sei beim Neubau der Hauptbrücke diesem „Stegweg“ baulich Rechnung zu tragen. Zudem wird verlangt, dass bei der Hauptbrücke die Geländer gestaltet werden und nicht bloss als Abschränkungsgerüst ausgeführt werden. *Der bisherige Fussweg entlang dem östlichen Ufer der Wägitaler-Aa wurde nicht aufgehoben, sondern umgelegt und in die Suva-Überbauung integriert. Die Machbarkeit eines Weges auf der Mauerkrone in der Flussmitte müsste abgeklärt werden. Dies hat jedoch in einem separaten Verfahren zu erfolgen. Die Geländergestaltung auf der Hauptbrücke ist Sache des Kantons und nicht Gegenstand der Ortsplanung.*
- Brücke Wägitaler-Aa
- Mehrere Einwendungen verlangen, dass die Brücke über die Wägitaler-Aa beim Kraftwerk ausschliesslich für den Langsamverkehr zu reservieren sei. Die Bushaltestelle soll in eine Bucht auf die Brücke verlegt werden. Für den Autoverkehr sei eine neue Brücke zwischen dem Kraftwerk und dem Restaurant Mühle möglichst bald, jedenfalls vor 2014 zu realisieren. *Es ist vorgesehen, eine neue Brücke zu realisieren, jedoch musste die Realisierung aus finanziellen Gründen auf eine spätere Etappe verschoben werden. Das Anliegen betreffend Bushaltestelle wird zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Kanton.*