

**Einwohnergemeinde Heimberg**

**Ortsplanungsrevision**

---

---

Mitwirkungsbericht

Mai 2019

6056\_MWB\_190704.indd/bk/bm/sw

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Mitwirkungsaufgabe</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Eingaben und Stellungnahme</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Resultat der Mitwirkung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Mitwirkende</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Eingaben</b>	<b>6</b>
5.1	Generelles / grundsätzliche Anliegen	6
5.2	Siedlungsentwicklung	7
5.3	Baureglement	13
5.4	Zonenplan	21
5.5	Schutzzonen- und Richtplan	21
5.6	Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum	22
5.7	Weiteres	23

## 1. Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision (OP-Revision) der Gemeinde Heimberg fand im Anschluss an die Ausarbeitung und Mitwirkung des räumlichen Entwicklungskonzepts REK sowie des Siedlungsentwicklungskonzepts SEK und der Entwurfserarbeitung der Planungsinstrumente statt. Die Unterlagen wurden vom 7. Februar 2019 bis 18. März 2019 öffentlich aufgelegt.

Gegenstand dieser dritten öffentlichen Mitwirkung war die Ortsplanungsrevision mit folgenden Unterlagen:

- Baureglement
- Zonenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum
- Änderung Uferschutzplanung
- Erläuterungsbericht

Die interessierte Bevölkerung von Heimberg wurde am 13. Februar 2019 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Ortsplanungsrevision orientiert.

## 2. Eingaben und Stellungnahme

Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen 19 Eingaben ein. Dieser Mitwirkungsbericht fasst in Kapitel 3 die Anliegen der Mitwirkenden zur Ortsplanungsrevision zusammen, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

Kapitel 4 gibt eine Übersicht über die Mitwirkenden.

## 3. Resultat der Mitwirkung

Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich aus der Mitwirkung für die weitere Ortsplanungsrevision:

- Die Stossrichtung der Mitwirkungsvorlage und die Umsetzung der Revision werden von mehreren Mitwirkenden im Grundsatz begrüsst.
- Der Erlass von Zonen mit Planungspflicht wird von einzelnen Mitwirkenden im Grundsatz oder im Einzelfall kritisiert.
- Die Anpassung des Baureglements an das kantonale Musterbaureglement sowie die Anpassungen der Messweisen und Begriffe an die BMBV werden von mehreren Mitwirkenden kritisiert.
- Teile des Artikels 212 zum Mass der Nutzung werden kritisiert.
- Insgesamt sind die wesentlichen Inhalte und Grundsätze der Ortsplanungsrevision unbestritten. Insbesondere auch die Gefahrengebiete und die Gewässerräume

Aufgrund der Auswertung der Mitwirkung legt der Gemeinderat folgende Eckwerte für die weiteren Planungsarbeiten fest:

- Der Gemeinderat erkennt, dass die Ortsplanung von der Gemeinde gut akzeptiert wird und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden kann.
- Die Gemeinde hält an den Zonen mit Planungspflicht fest, damit die angestrebte Siedlungsentwicklung in einer hohen Qualität sichergestellt wird.
- Die Gemeinde hält grundsätzlich an der vorgesehenen Umsetzung der übergeordneten Vorgaben fest.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision sind:

- Einzonung des bereits bebauten, westlichen Teils der Parzelle Nr. 56 mit Rückbau der Gebäude auf dem in der Landwirtschaftszone verbleibenden Grundstücksteil
- Änderungen von Art. 212 Abs. 4 Bst. c und h
- Reduktion der GFZO in der ZPP Nr. 12 «Amselweg» (Bandbreite 0.8–1.0 statt 0.9–1.1)
- Anpassung der Waldrandgebiete
- Optimierung der Darstellung im «Schutzonenplan und Richtplan» sowie im «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum»

## 4. Mitwirkende

Während der Auflagefrist gingen 19 Mitwirkungseingaben ein:

- E EinwohnerInnen, GrundeigentümerInnen
- P Parteien, Interessensgemeinschaften, Leiste, Verbände, Organisationen, Unternehmen

<i>Nr.</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Mitwirkende</i>	<i>Stellungnahmen zu Anliegen unter Nrn.</i>
1	E	Ernst M. Anliker-Naessens	5.3.9
2	P	Burgergemeinde Heimberg	5.2.1
3	P	gal architekten	5.2.5, 5.3.3, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.12, 5.3.16, 5.3.21, 5.3.23
4	E	Paul Geissbühler	5.2.6, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.4, 5.3.7, 5.3.8, 5.3.13, 5.3.14, 5.3.15, 5.3.17, 5.3.18, 5.3.19, 5.3.20, 5.3.24, 5.4.1, 5.7.1
5	E	Rosmarie und Peter Gutknecht	5.7.3
6	E	Peter Gutknecht	5.3.10, 5.3.11, 5.3.18, 5.7.2, 5.7.4, 5.7.5
7	E	Heinz Lüthi	5.2.2
8	E	Ueli Müller	5.1.4, 5.3.8, 5.3.22
9	E	Markus Wüthrich	5.7.6
10	P	Genossenschaft Migros Aare	5.1.1, 5.5.1, 5.6.1
11	E	Bruno und Claudia Hügli	5.2.3
12	E	Brigitte Iseli, Daniele Stacchiotti	5.2.4
13	P	Leist Obere Au	5.1.1, 5.1.2, 5.7.7
14	E	Andreas Wicki, Marcel und Helga Kropf	5.2.4
15	E	Christian Wüthrich	5.5.2
16	P	SVP Heimberg	5.1.1
17	P	SP Heimberg	5.1.1, 5.1.3
18	E	Fritz Bürki	5.2.7
19	E	Erbengemeinschaft Aebersold	5.2.8, 5.2.9

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			

## 5. Eingaben

Kapitel 5 zeigt die Mitwirkungseingaben und die Stellungnahmen dazu im Detail auf. Dies erfolgt thematisch gegliedert. Kommt es zu inhaltlichen Überschneidungen, wird jeweils auf die erste Eingabe resp. Stellungnahme/Massnahme mit dem gleichen oder ähnlichen Inhalt verwiesen.

### 5.1 Generelles / grundsätzliche Anliegen

5.1.1	10 16 17 13	Mehrere Mitwirkende sind grundsätzlich mit der Ortsplanungsrevision einverstanden.	Kenntnisnahme	keine Massnahmen
5.1.2	13	Die mitwirkende Organisation heisst die Ortsplanungsrevision grundsätzlich gut. Speziell erwähnt wird die Siedlungsentwicklung nach innen, die Wachstumsstrategie, den vorgesehenen Freihaltebereich bei der ZPP Nr. 14 «Jägerweg» und die Berücksichtigung der Stellungnahmen zum REK und SEK.	Kenntnisnahme	keine Massnahmen
5.1.3	17	Die mitwirkende Partei bittet um eine gendergerechte Formulierung der «Regelwerke».	Kenntnisnahme	keine Massnahmen
5.1.4	08	Ein Mitwirkender kritisiert, dass «sehr viel aus dem Musterbaureglement übernommen worden ist». Die Gemeinde solle ihren grossen Spielraum nutzen.	Das neue Baureglement folgt der Systematik sowie der Darstellung des kantonalen Musterbaureglements. Die «Auswahl» der Inhalte erfolgt im Ermessen der Gemeinde, soweit das übergeordnete Recht Spielraum lässt. Es findet dadurch keine inhaltliche Angleichung an die anderen Gemeinden im Kanton Bern statt.	keine Massnahmen

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
<p><b>5.2 Siedlungsentwicklung</b></p> <p><b>Einzonung</b></p>				
5.2.1	02	<p>Weil nicht das gesamte Gebiet der ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» überbaut werden soll und damit eine Baulandreserve entsteht, schlägt die Burgergemeinde Heimberg vor, dass die <b>Parzelle Nr. 896</b> eingezont werden soll. Auf diese Weise könne dem Wunsch nach einer Baureserve auf eigenem Grund am besten entsprochen werden.</p>	<p>Ein Baulandreservenabtausch ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Gemeinderat beabsichtigt die gesamte ZPP «Bir Underfüerig» zu realisieren und langfristig auch die verbleibende Baulücke einzuzonen.</p> <p>Eine Einzonung ist aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich. Es handelt sich bei den Parzellen Nrn. 896 und 2026 um Fruchtfolgeflächen am Siedlungsrand. Als Voraussetzungen für die Einzonung von Fruchtfolgeflächen gilt gemäss Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV, dass «ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Einzonung nicht sinnvoll erreicht werden kann». Diese werden in Art. 8b BauG und Art. 11f BauV konkretisiert, wobei die Parzelle Nr. 896 die Voraussetzungen nicht erfüllt. Zudem wurde im Rahmen von REK und SEK eine Aussenentwicklung im Bereich der Parzellen Nr. 896 und 2026 ausgeschlossen, auch wenn diese innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Schutzzonen- und Richtplan liegen.</p>	keine Massnahmen
5.2.2	07	<p>Der Mitwirkende schlägt vor, dass die <b>Parzelle Nr. 2026</b> eingezont wird.</p>	vgl. Stellungnahme zu Nr. 5.2.1	keine Massnahmen

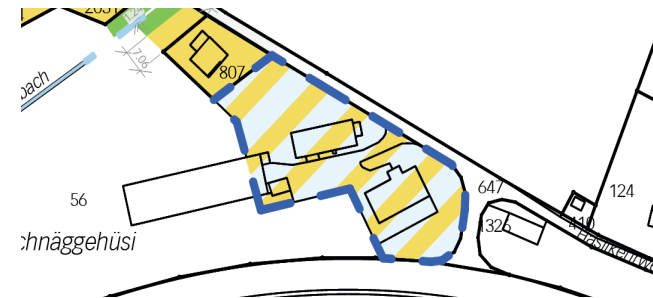
<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>	
5.2.3	11	Die Mitwirkenden beantragen die Einzonung des westlichen Teils der <b>Parzelle Nr. 56</b> in die Wohnzone Wa. Dies sei sinnvoll, weil die bestehende Bauzone mit der neuen Fläche entlang dem «Haslicheer» ergänzt werden könne. Damit könne die Situation der bestehenden Gebäude in der Landwirtschaftszone bereinigt und sinnvoll genutzt werden. Das Gebäude 5b soll dabei zurückgebaut werden und die genutzte Fläche von 604 m <sup>2</sup> dem Landwirtschaftsland zurückgeführt werden.

*Stellungnahme*

Die Einzonung ist möglich, weil es sich nicht um eine Fruchtfolgefläche handelt. Eine Mindestdichte GFZO von 0.55 muss vorgeschrieben werden. Aus Sicht des Gemeinderats ist deshalb die Zuweisung zur Mischzone Ma zweckmässig. Die Verfügbarkeit (Art. 15 Abs. 4 Lit. d RPG) sowie der Rückbau der Hühnerhalle sind vertraglich zu regeln.

*Umsetzung*

Einzonung Ma  
Vorgabe Mindestdichte  
Vertrag Rückbau  
und Verfügbarkeit  
Mehrwertabschöpfung





<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
5.2.4	12 14	<p>Die Mitwirkenden fordern, dass die Erschliessung des Gebiets der ZPP Nr. 13 «Auweg Ost» nicht über den Auweg und nicht nördlich entlang der Siedlung «Sonnenfeld» erfolgt («über den Besucherparkplatz» und «entlang des angrenzenden Spielplatzes»).</p> <p>Noch mehr Verkehr durch eine Überbauung wie sie gemäss der ZPP Nr. 13 geplant ist, sei nicht zumutbar. Zumal auch der Neubau beim Alterszentrum Mehrverkehr generiert. Es sei denn der Auweg wird durchgehend auf mindestens 4.2 m Fahrbahnbreite verbreitert und zusätzlich mit einem vollwertigen, einseitigen Geh- bzw. Fussweg ausgestattet. Der Auweg ist aktuell wegen der fahrbahnverengenden Massnahmen de facto zur Einbahnstrasse verkommen (Fahrbahnbreite ca. 3.5m).</p>	<p>Mit der bevorstehenden Umstrukturierung des Rigips-Areals ergibt sich für die Gemeinde eine grundsätzlich geänderte Ausgangslage für die Siedlungsentwicklung. Der Gemeinderat verzichtet im Rahmen dieser OP-Revision auf grössere Einzonungen zu Wohn- resp. Mischnutzung. Deshalb wird auf die Einzonung der ZPP Nr. 13 «Auweg Ost» verzichtet.</p> <p>Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation am Auweg nötig, da die aktuelle Verkehrsbelastung gering ist. Die Situation wird jedoch vom Gemeinderat weiterhin beobachtet, so dass bei Bedarf ein Trottoir realisiert werden kann.</p> <p>Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den heimischen Ziel- und Quellverkehr ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen.</p>	keine Massnahmen

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
		<b>Zonen mit Planungspflicht</b>		
5.2.5	03	<p>Der Mitwirkende kritisiert den Erlass von ZPPs. Vor allem bei kleineren Flächen wie den ZPPs Nr. 11, 12, 13 und 14 sei dies nicht nötig. Als «normales Bauland» komme dies auch gut. Eine ZPP verkompliziere das Verfahren und der Nutzen sei bei kleineren Grundstücken sehr gering bis nicht existent.</p>	<p>Der Gemeinderat hält am Erlass der vier neuen ZPPs fest. Auf den wichtigsten Verdichtungsgebieten hat der Gemeinderat eine ZPP erlassen, damit eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt werden kann. Der Gemeinderat hat bereits im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts REK partizipativ mit der Bevölkerung festgelegt, dass für die Ortsplanung der nächsten Jahre Innenentwicklung vor Aussenentwicklung und Qualität vor Quantität gilt. Es handelt sich bei den neuen ZPPs um Kulturlandflächen. Bei der Beanspruchung von Kulturland muss eine hohe Nutzungsdichte gemäss Art. 11c Abs. 6 BauG qualitativ nachgewiesen werden.</p> <p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass durch die erhöhten Qualitätsanforderungen die Investitionskosten für die Privaten steigen. Mit der Entwicklung von hochwertigen Siedlungsräumen soll aber die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsort nachhaltig und langfristig gestärkt werden. Dies wirkt sich auch auf den Wert der betroffenen Liegenschaften aus. Der Mehrwert durch Mehrnutzung übersteigt die zusätzlichen Planungskosten deutlich.</p>	keine Massnahmen
5.2.6	04	<p>Der Mitwirkende begrüsst, dass die grösseren Grundstücke alle mit einer ZPP belegt werden.</p> <p>Es bleibe aber die Frage offen, ob diese Grundstücke in den nächsten 15 Jahren überbaut werden und somit das Planungsziel erreicht werden kann. Die ZPP Nr. 11 «Schützenstrasse» sowie die ZPP Nr. 12 «Amselweg» seien seit mindestens 30 Jahren eingezont und bis heute nicht überbaut.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Mobilisierung von Baulandreserven ist ein zentrales Anliegen des Gemeinderats. Es finden laufend Gespräche mit den Grundeigentümern statt. Zur Zeit sind keine weiteren Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 126 ff. BauG vorgesehen.</p>	keine Massnahmen

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
5.2.7	18	<p>ZPP Nr. 12 «Amselweg»: Der Eigentümer der <b>Parzellen Nr. 348</b>, welche von der Wohnzone Wa zur ZPP Nr. 12 «Amselweg» aufgezonzt werden soll, ist mit dem Erlass der ZPP nicht einverstanden. Die Parzelle sei mit einer Fläche von 3'052 m<sup>2</sup> «sehr klein» für eine ZPP. Es sei zu bedenken, dass die durch eine ZPP ausgelösten Planungskosten sehr hoch sind. Preiswerte Wohnungen seien dabei wohl nicht realisierbar. Einerseits könne durch die ZPP eine Aufzonung erreicht werden, was eine zusätzliche Mehrwertabschöpfung zu Gunsten der Gemeinde auslöse. Andererseits pflege man zu den Nachbarn am Industrie- und Amselweg über Generationen ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis, welches nun mit der Einschränkung der Aussicht gestört würde. Dass die der Gemeinde noch zu Verfügung stehenden Baulandreserven optimal ausgenutzt werden sollten, liege auf der Hand. Es stellt sich aber die Frage, ob hierfür nicht ein überarbeitetes Baureglement und eine Baukommission mit Fachkompetenz reichen.</p>	<p>Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, vorhandene Baulandreserven hochwertig und verdichtet zu nutzen. Für bestehende Baulandreserven auf Kulturland besteht ein gesetzlicher Auftrag, eine hohe bauliche Dichte sicherzustellen, im vorliegenden Fall eine GFZo von ca. 0.9. Dies ist im Rahmen der bisherigen Wohnzone Wa nicht in einem ortsbildverträglichen Rahmen möglich.</p> <p>Um die hohe Nutzung mit einer ansprechenden Qualität und einem guten Übergang zur Nachbarschaft sicherzustellen ist eine ZPP mit Nutzungs-, Gestaltungs-, Erschliessungs- und Verfahrensvorgabe nötig. Für eine bessere Realisierbarkeit reduziert der Gemeinderat die Bandbreite der GFZo auf 0.8–1.0 (Stand für die Vorprüfung; Entwurf für Mitwirkung: 0.9–1.1). Dieses reduzierte Minimum entspricht der Vorgabe für Umzonungen gemäss Massnahmenblatt A-01 des kantonalen Richtplans.</p> <p>Durch die Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens in der ZPP entsteht Mehraufwand für die Projektierung. Der finanzielle Mehrwert der Aufzonung ist jedoch deutlich grösser.</p>	<p>Änderung der ZPP Nr. 12: – GFZo 0.8–1.0</p>

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
5.2.8	19	<p>ZPP Nr. 14 «Jägerweg»:            Die Mitwirkenden äussern sich zur ZPP Nr. 14 «Jägerweg» wo ein «Durchfahrtsrecht» von 12 Metern von Seiten der Gemeinde gesichert wird, damit zu einem späteren Zeitpunkt die Gewerbezone (Parzellen Nrn. 847, 1013 und 1044) über den Glättemühlekreisel in Steffisburg erschlossen werden könnte.</p> <p>Die Erbgemeinschaft Aebersold habe im Jahr 2008 mit der Gemeinde einen Infrastrukturvertrag abgeschlossen, der während 8 Jahren seine Gültigkeit hatte und erst per 31.12.2016 ausgelaufen war. Die Volksabstimmung der Gemeinde Heimberg hat die Überbauungsordnung «Erschliessung Heimberg Süd» mit deutlichem Mehr verworfen. Somit sei dieses Vorhaben vom Tisch und es seien neue Lösungen zu suchen. Während mehr als 10 Jahren war die Überbauung der Parzelle in schwerwiegender Weise eingeschränkt. Die Mitwirkenden seien nicht bereit, weiterhin einen Strassenkorridor entlang der östlichen Parzellengrenze zu dulden, da das Resultat der Urnenabstimmung keine Weiterverfolgung dieses Projektes rechtfertige. Zudem sei die gesamte Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nrn. 846 von 6'311 m<sup>2</sup> mittels dem Detailerschliessungsplan Jägerweg rechtmässig erschlossen und durch die Grundeigentümer auch selber bezahlt worden. Die Gemeinde hat diesem Detailerschliessungsvertrag zugestimmt und anschliessend die Strasse zu Eigentum übernommen.</p>	<p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der Freihaltebereich von 12 Metern zu einer Nutzungseinschränkung auf dem Gebiet der ZPP Nr. 14 «Jägerweg» führt. Für die langfristige Entwicklung des Gewerbegebiets Heimberg Süd ist die Sicherung dieses Freihaltekorridors jedoch unerlässlich.</p> <p>Die Arbeitszone wird bisher durch Wohngebiete erschlossen, was nach geltendem Recht unzweckmässig ist und die Wohnqualität der Anwohner mindert. Deshalb bemüht sich der Gemeinderat seit Jahren um eine bessere und zukunftsfähige Erschliessung des Arbeitsgebiets. Für den Gemeinderat ist die Erschliessung der Arbeitszone von Süden die einzige Option.</p> <p>Nach dem Volksentscheid ist die Süderschliessung nicht mehr Gegenstand dieser OP-Revision. Die genaue Strassenlage ist im Rahmen eines künftigen Strassenplanverfahrens zu prüfen und allenfalls anzupassen. Solange keine bessere Alternative vorliegt, muss der Gemeinderat den bisherigen Erschliessungskorridor mit der ZPP freigehalten. Die ZPP ersetzt den ausgelaufenen Infrastrukturvertrag.</p>	<p>Gespräch mit Mitwirkendem über alternative Erschliessungen</p> <p>keine Massnahmen</p>

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
		<b>Heimberg Süd</b>		
5.2.9	19	<p>Gemäss den Mitwirkenden habe sich die Gemeinde Heimberg an der Erschliessungsstrasse zum Glättemühlekreisel bei der Gemeinde Steffisburg eingekauft und dadurch unwiderruflich das Recht erworben, bei Bedarf an diese Erschliessungsstrasse anzuschliessen. Dieses Vorgehen sei erstrebenswert gewesen. So bleibe gewährleistet, dass die Restfläche der Parzellen Nr. 846 (Landwirtschaftszone) und die weiteren Grundstücke in diesem Perimeter bei einer allfälligen, späteren Einzonung auch über eine entsprechend gute Verkehrserschliessung verfügen. Der Siedlungsrand könne entlang der gemeinsamen Grenze von Parzellen Nr. 846, zur Blümlisalpstrasse resp. zum Töpferweg verlaufen und zwar bis zur südwestlichen Ecke von Parzelle Nr. 7 und weiter entlang der gemeinsamen March mit den Parzellen Nr. 7 und Nr. 847 in nördlicher Richtung bis hin zu dem bereits heute eingezonten Teil der Parzelle Nr. 846. So könnten die hohen Erschliessungskosten auf wesentlich mehr Schultern verteilt und dadurch die Kostenfrage wesentlich entschärft werden. Es wird angenommen, dass der Siedlungsrand auch noch weiter ausgedehnt werden könnte, ohne dass die vorgesehenen 2500 Fahrten pro Tag tangiert würden.</p> <p>Eine neue Strassenführung werde nur benötigt um Bauland zu erschliessen. Das bedeute auch, dass ein Perimeter bestimmt werden soll, in den sowohl das Bauland als auch die benötigte Strassenfläche hineingehöre. So könne ein fairer Wertausgleich zwischen Strassen- und Baulandfläche auf der Basis von ortsüblichen Baulandpreisen geschaffen werden, allenfalls auch durch einen Landabtausch. Es bleibe gewährleistet, dass auch die «Landlieferanten» für den Strassenbau, welcher der Baulanderschiessung diene, nicht benachteiligt werden. Diesem Zweck dienlich könnte auch der Siedlungsrand entsprechend festgelegt werden.</p>	<p>Der Gemeinderat hält in dieser Ortsplanungsrevision explizit an der Lage der Siedlungsbegrenzungslinie im Schutzzonen- und Richtplan fest, in Übereinstimmung mit dem RGSK.</p> <p>Ob und in welchem Umfang bei einer künftigen Wiederaufnahme der Süderschliessung begleitende Einzonungen vorgenommen werden, ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Kostentragung und Beitragsperimeter einer Neuerschliessung sind im Zuge der Erschliessungsplanung festzulegen und nicht Gegenstand einer Ortsplanungsrevision.</p>	keine Massnahmen

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
<b>5.3 Baureglement</b>				
<b>Allgemein</b>				
5.3.1	04	Der Mitwirkende kritisiert das Ausmass des Baureglements. Die Texte sollen vereinfacht und Wiederholungen sollen weggelassen werden.	<p>Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, Doppelspurigkeiten und Verweise zum übergeordneten Recht (entgegen der Systematik des kantonalen Musterbaureglements) zu verzichten.</p> <p>Das Baureglements hat etwa denselben Umfang wie bisher. Die neuen Begriffe erfordern umfangreiche Festlegungen. Der Anhang ist umfangreicher, weil die Umsetzung der BMBV neue Messweisen bedingt, welche durch Skizzen verdeutlicht werden können.</p>	keine Massnahmen
<b>Einführung</b>				
5.3.2	04	Der Mitwirkende kritisiert, dass nicht die gesamte Einführung auf einer A4 Seite Platz hat.	Der Gemeinderat hält am Umfang der Einführung fest. Es handelt sich hierbei um eine Lesehilfe, welche vom kantonalen Musterbaureglement abgeleitet wurde. Sie dient in erster Linie dem Laien als Verständnishilfe. Bei entsprechenden Vorkenntnissen kann sie ohne weiteres übersprungen werden.	keine Massnahmen
5.3.3	03	<p>Es wird gefordert, dass in der Einleitung im Absatz zur Besitzstandsgarantie der letzte Satz gestrichen wird:</p> <p>« [...] Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.»</p> <p>Es sei nicht möglich, dass die Besitzstandsgarantie durch übergeordnetes Recht geschützt wird und gleichzeitig von dieser Regelung auf Gemeindeebene abgewichen werden könne.</p>	Das gesamte Kapitel «Einführung» ist eine Lesehilfe, welche auf geltendes Recht verweist und kein neues Recht setzt. Bei der kritisierten Passage handelt es sich um einen Verweis auf Art. 3 Abs. 4 BauG. Die Gemeinde kann abweichende Regelungen zur Besitzstandsgarantie erlassen.	keine Massnahmen

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
5.3.4	04	Der Mitwirkende möchte sich informieren, ob die Besitzstandsgarantie bei Abbruch und Wiederaufbau gewährleistet sei. Er nennt dabei speziell die Mehrfamilienhäuser an der Niesenstrasse resp. Schwalbenweg (4 und 6-geschossig) und am Lerchenweg und Pappelweg im Kali (6 und 8-geschossig).	Mit einem (weitgehenden) Abbruch verfällt die Besitzstandsgarantie, wenn nicht eine spezifische Regelung vorliegt (UeO, erweiterter Besitzstand). Ein Ersatzneubau muss die geltenden Vorschriften einhalten.	keine Massnahmen
5.3.5	03	Der Mitwirkende schlägt vor, dass die Erträge der Mehrwertabgabe statt ausschliesslich zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung (z.B. Entschädigungen wegen materiellen Enteignungen, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland, Erhalt von Kulturland) auch für Bildung, Infrastruktur (z.B. Leitungen, Strassen, Trottoirs), etc. verwendbar sein sollen. Der Mitwirkende fragt, ob dies gesetzlich geregelt sei und hinterfragt, ob auf diesen Positionen grössere Beträge sinnvoll eingesetzt werden können	Das gesamte Kapitel «Einführung» ist eine Lesehilfe, welche auf geltendes Recht verweist und kein neues Recht setzt. Beim Abschnitt zur Mehrwertabschöpfung wird auf das bestehende Reglement zur Mehrwertabgabe MWAR verwiesen.  Die Verwendung der Erträge richtet sich nach Art. 5 Abs. 1 <sup>ter</sup> des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG. Dabei wird vorgegeben, dass der Ertrag für die Entschädigung von Eigentumsbeschränkungen und Enteignungen sowie für weitere raumplanerische Massnahmen zu verwenden ist. Davon kann die Gemeinde nicht abweichen.	keine Massnahmen
5.3.6	03	Der Mitwirkende kritisiert die Erhöhung der Mehrwertabgabe nach einer vorgegebenen zeitlichen Frist. Namentlich wird die Abgabe von 40% nach Ablauf von mehr als fünf Jahren und die Abgabe von 45% nach Ablauf von mehr als zehn Jahren nach der Einzonung kritisiert. Die Steigerung der Abgabe bei Nichtüberbauen innert weniger Jahre motiviere zu einem «Schnell-Alle-Bauflächen-Überbauen». Innert 5 Jahren sei alles Bauland überbaut. 5 Jahre sei eine zu kurze Frist, vor allem weil es sich bei den meisten um ZPPs handle, was im Bewilligungsverfahren noch länger dauern würde. Dies gebe eine gewaltige Baugesuchs- und Bauwelle, worauf anschliessend nichts mehr zu tun sei.	Das gesamte Kapitel «Einführung» ist eine Lesehilfe, welche auf geltendes Recht verweist und kein neues Recht setzt. Beim Abschnitt zur Mehrwertabschöpfung wird auf das bestehende Reglement zur Mehrwertabgabe MWAR verwiesen. Dieses Reglement zur Mehrwertabschöpfung ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.  Es handelt sich nur bei der vorgesehenen ZPP Nr. 13 «Auweg Ost» um eine Einzonung. In den anderen Fällen findet eine Um- oder Aufzonung statt, wo gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. b und c MWAR kein zeitlicher Baudruck ausgeübt wird. Es ist also keineswegs mit einer «gewaltigen Baugesuchs- und Bauwelle» in den nächsten 5 Jahren zu rechnen.  Zur Zeit sind keine weiteren Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 126 ff. BauG vorgesehen.	keine Massnahmen

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
		<b>Nutzungszone</b>		
5.3.7	04	Art. 211 Abs. 2: Der Mitwirkende kritisiert, dass in den Wohn- und Hangbau- zonen keine Versammlungslokale wie freikirchliche Bauten zulässig sind.	Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Es ist kein Publikumsverkehr erwünscht.	keine Massnahmen
5.3.8	04 08	Art. 212 Abs. 1: Zwei Mitwirkende fordern, dass die Gebäudebreite bei allen Nutzungszone weggelassen wird. Dies wird begründet, dass die kleinflächigen Parzellen in der Gemeinde Heimberg kein Übermass ermöglichen und für die grossen Parzellen die ZPP gelte.  Die Vorschrift einer Gebäudebreite wird zudem als zu theore- tisch und praxisfremd bezeichnet.	Die Begrenzung der Gebäudebreite unterbindet, dass Baukör- per mit überdimensionierten Gebäudegrundflächen entste- hen, welche sich nicht in das bestehende Ortsbild integrieren.  Mit der Aufhebung des Nutzungsmasses erfolgt die Regelung der Bauvolumen über die Begrenzung von Höhe, Länge und Breite der Gebäude und die Grenz- und Gebäudeabstände.	keine Massnahmen
5.3.9	01	Art. 212: Der Mitwirkende schlägt vor, dass die Bestimmungen zum kleinen Grenzabstand in der Wohnzone Wa konkretisiert werden. Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: «Für altrechtlich erstellte Gebäude in der Zone Wa, welche mindes- tens einen Grenzabstand (kA) von 3.00 m aufweisen, ist eine Aufstockung erlaubt, auch wenn die Rechtswidrigkeit dadurch verstärkt wird.»  Das Anliegen wird mit der heute verdichteten Bauweise als allgemeines Anliegen begründet. Mit den reglementarischen Bauwerkshöhen (Gibel, Traufe) sei der Schutz der Nachbar- parzellen gegen zusätzlichen Schattenwurf gegeben, weil ohnehin nur eine Anhebung des Daches um ca. 1.00 bis 1.60 m möglich sei. Durch diese Ergänzung werden gemäss des Mitwirkenden zukünftig langwierige Einspracheverhandlungen und oft der Gang bis vor das Verwaltungsgericht ausgeschlos- sen.	Bis zum zivilrechtlichen Abstand ist eine Aufstockung mit den Bestimmungen des Baureglements möglich. Gemäss A134 Abs. 5 im Baureglement darf der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25% reduziert werden. Gemäss A134 Abs. 4 im Baureglement kann zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes reduziert wer- den. Die Einhaltung der Beschattungstoleranzen nach Art. 22 BauV sowie der Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.	keine Massnahmen



<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>	
5.3.10	06	<p>Art. 212 Abs. 1</p> <p>Der Mitwirkende bedauert, dass anlässlich der Orientierungsversammlung die Messeinheiten (die konkreten baupolizeilichen Masse) nicht vorgestellt wurden. Zum besseren Verständnis bezüglich Geschossen und Relationen zu den Distanzen hätte er eine visuelle Darstellung erwartet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>keine Massnahmen</p>	
5.3.11	06	<p>Es stellt sich für ihn die Frage, warum bei der Kernzone, der Arbeitszone a und der Arbeitszone b keine Gebäudelänge und Gebäudebreite angegeben sind.</p>	<p>Für die Kernzonen werden Gebäudelänge und -breite nicht festgelegt, weil es sich um eine annähernd geschlossene Bauweise handelt. Es ist nur das Grundstück/Geviert «Lädeli» betroffen.</p> <p>Für die Arbeitszonen werden Gebäudelänge und -breite nicht festgelegt, da abhängig von der konkreten gewerblichen Nutzung sehr unterschiedliche, teilweise grosse Gebäudedimensionen nötig sind. Einschränkungen würden der künftigen Nutzbarkeit entgegenstehen.</p>	<p>keine Massnahmen</p>
5.3.12	03	<p>Art. 212 Abs. 1 in Bezug auf A123:</p> <p>Der Mitwirkende kritisiert die Messweise der Höhen. Dabei werden ökologische Häuser benachteiligt.</p> <p>Bei ökologischen Häusern kommen 30 cm Wärmedämmung, eine Konterlattung von 4 - 8 cm bei Photovoltaik, Dachlatten von 25 - 40 mm und Flach-, Falz oder Pfannenziegel. Die ganze Höhe werde unten zentimetergenau geregelt und werde oben locker um einen halben Meter überschritten.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, dass die zulässigen Höhen mit einem halben Meter zusätzlich definiert werden (Art. 212) und dies soll dann aber Oberkant Dachlatten sein. Dies sei planbar und die Nachbarn würden die Profilstangen ausser der Dachhaut dort wo dann auch das Dach die Sicht nimmt, erhalten.</p> <p>Zudem sei unklar, ob es zwischen den Latten Täfer gebe.</p>	<p>Die Messweise ist durch die BMBV vorgegeben. Eine nachträgliche Aussendämmung bleibt bei älteren Gebäuden nach wie vor möglich.</p> <p>keine Massnahmen</p>	

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
5.3.13	04	<p>Art. 212 Abs. 1:            Der Mitwirkende fordert eine gründliche Analyse der Hangbauzone mit gewissen Änderungen der Vorschriften. Eine Verdichtung der bereits überbauten Bauparzellen sei nur möglich, wenn die maximale Gebäudebreite von 12.00 m aufgehoben wird. Es gäbe viele bestehende Einfamilienhäuser, wo beispielsweise durch die Errichtung von Terrassenbauten verdichtet werden könnte. Zudem soll der Ausschluss von Art. 75 BauG weggelassen werden.</p>	<p>Die Gemeinde verfolgt die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die exponierten und weitgehend bebauten Hanggebiete sind dabei nicht als Verdichtungsgebiete vorgesehen. Grundsätzlich soll hier eine talseitig zweigeschossige Bebauung möglich sein. Eine weitergehende Verdichtung im Rahmen der Regelbauweise wird nicht angestrebt, entsprechend erfolgen die Festlegungen von Gebäudebreite und der Ausschluss von der Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG.</p> <p>Terrassenhäuser erfordern nach Art. 23 BauV eine Überbauungsordnung.</p>	keine Massnahmen
5.3.14	04	<p>Der Mitwirkende empfiehlt, dass die Höhenvorgaben geändert werden. Es soll eine Gebäudehöhe talseitig angestrebt werden, wo zwei Vollgeschosse möglich sind. Man könnte dafür die Dachneigung auf 25° beschränken. Dies verhindert mögliche Nachbarkeitsstreitigkeiten wegen der Aussicht.</p>	<p>Mit einem Hangzuschlag von 1 Meter nach Art. 212 Abs. 3 Baureglement beträgt die Fassadenhöhe traufseitig 5.8 Meter, womit zwei Vollgeschosse möglich sind.</p>	keine Massnahmen
5.3.15	04	<p>Art. 212 Abs. 4 Bst. c:            Der Mitwirkende ist mit der Formulierung zu den vorspringenden Gebäudeteilen nicht einverstanden, dass diese nicht über die Fassadenflucht eines Attikageschosses ragen dürfen.</p>	<p>Der zweite Teilsatz wird gestrichen.</p>	Art. 212 Abs. 4 Bst. c GBR wird angepasst.
5.3.16	03	<p>Art. 212 Abs. 4 Bst. d und e:            Der Mitwirkende kritisiert, dass die Unterniveaubauten und die unterirdischen Bauten unterschieden werden und dennoch beiden der gleiche Grenzabstand zugeordnet wird. Zudem wird die Möglichkeit zu Grenz- und Näherbaurechten kritisiert. Eine mögliche Formulierung wird vorgeschlagen: «Unterniveaubauten bis 1.20 m ab massgebendem Terrain und unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt ein Näherbaurecht oder ein Grenzbaurecht.»</p>	<p>Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind gemäss Art. 5 und Art. 6 BMBV unterschiedlich zu behandeln. Zudem ist die gewählte Darstellungsvariante für den weniger geübten Leser übersichtlicher. Eine geringe Redundanz wird dabei in Kauf genommen.</p> <p>Das Näherbaurecht stellt eine zivilrechtliche Möglichkeit gemäss Art. 79 ff. EG ZGB dar. Die Bestimmungen EG ZGB werden nicht im Baureglement abgebildet, da entsprechend der Systematik des kantonalen Musterbaureglements übergeordnetes Recht grundsätzlich nicht wiederholt werden soll.</p>	keine Massnahmen

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
5.3.17	04	Art. 212 Abs. 4 Bst. g: Beim Mitwirkenden besteht Unklarheit, wie die Gebäudebreite bei horizontal und vertikal gestaffelten Gebäuden speziell bei Hanglagen berechnet wird.	Wie in Art. A124 dargestellt, wird die Gebäudebreite und -länge anhand des «flächenkleinsten Rechtecks» bemessen. Dies kommt auch bei gestaffelten Gebäuden zum tragen. Auch an Hanglagen ist dabei die projizierte Fassadenlinie massgebend.	keine Massnahmen
5.3.18	04 06	Art. 212 Abs. 4 Bst. h: Die Mitwirkenden kritisieren, dass die Satzformulierung zu den Abgrabungen nicht verständlich genug ist.	Der Buchstabe h wird folgendermassen umformuliert: «Abgrabungen für Zufahrten und Zugänge bis $\frac{1}{2}$ , jedoch max. 7.0 m der jeweiligen Fassade werden nicht angerechnet: - an die Fh tr - an die Fh gi - bei der Ermittlung des Masses, um welches Unterniveaubau-ten über das massgebende Terrain ragen dürfen.»	Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR wird angepasst.
<b>Besondere baurechtliche Ordnungen</b>				
5.3.19	04	Kapitel 31: Der Mitwirkende fordert, dass:  – bei den Bestimmungen zu den ZPPs erstens auf die Festlegung einer maximalen GFZo verzichtet wird  – die Gebäudelänge bei allen ZPPs frei sein soll	Art. 92 BauG schreibt vor, dass ein Mass als Planungswert festgelegt wird. Ein offenes Maximum würde suggerieren, dass unbegrenzt gebaut werden könnte. Dies ist nicht möglich. Die vorgegebene Bandbreite der baulichen Nutzung ist bereits hoch angesetzt. Sie ist auch Grundlage für die Berechnung der Mehrwertabschöpfung.  Die Gebäudelänge ist bereits bei allen ZPPs frei, ausser bei der ZPP Nr. 12 «Amselweg». Hier handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, welche sich nach Norden und Osten in eine feinkörnige Nachbarschaft einpassen soll. Die Begrenzung der Gebäudelänge (24.0 m) soll eine massstäbliche Bebauung sicherstellen (vgl. Stellungnahme zu Nr. 5.2.7).	keine Massnahmen

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– auf den Absatz zur Gestaltung verzichtet wird, weil es sich um eine Wiederholung von Art. 311 Abs. 2 handelt.</li> </ul>	<p>Die Vorschrift zur ZPP muss gemäss Art. 92 Abs. 1 BauG Aussagen machen zum Planungszweck, der Art der Nutzung, dem Mass als Planungswert und den Gestaltungsgrundsätzen für Bauten, Anlagen und Aussenräume. Gestaltungsvorgaben sind deshalb zwingend. Beim Absatz zur Gestaltung handelt es sich nicht um eine Wiederholung von Art. 311 Abs. 2. Der Gemeinderat erachtet diesen Absatz als besonders wichtig, damit sich die Bebauung ortsgerecht und ortsspezifisch in das jeweilige Gebiet einpasst.</p>	
5.3.20	04	<p>Art. 314 ZPP Nr. 11 «Schützenstrasse»          Der Mitwirkende fordert, dass die Bestimmungen zur ZPP stark gekürzt werden. Ausser den Abständen zu den Nachbargrundstücken, der Gebäudehöhe und der minimalen Ausnützung soll alles weggelassen werden.</p>	<p>Die Vorschrift zur ZPP muss gemäss Art. 92 Abs. 1 BauG Aussagen zum Planungszweck, der Art der Nutzung, dem Mass als Planungswert und den Gestaltungsgrundsätzen für Bauten, Anlagen und Aussenräume machen.          Der Gemeinderat hält zur Gewährleistung einer erhöhten Siedlungsqualität weiterhin daran fest (vgl. Stellungnahme zu Nr. 5.2.5).</p>	keine Massnahmen
		<p><b>Qualität des Bauens und Nutzens</b></p>		
5.3.21	03	<p>Art. 414:          Der Mitwirkende kritisiert die zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten für erhaltenswerte Gebäude. In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Es wird eine Unterscheidung zwischen schützens- und erhaltenswerten Bauten empfohlen. Weil erhaltenswerte verändert werden dürfen, könnten auch die Dachaufbauten auf 1/2 statt 1/3 der Gebäudelänge ermöglicht werden.</p>	<p>Die Formulierung entspricht der Praxis der kantonalen Denkmalpflege, welche auf 1/3 in Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern besteht.</p>	keine Massnahmen

<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
5.3.22	08	<p>Art. 421:            Der Mitwirkende kritisiert den Artikel zur Fachberatung, weil dieser darauf abziele, die maximale Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG zu untergraben, bzw. massiv einzuschränken.</p> <p>Es wird beantragt, dass dieser Artikel abgeändert werde, dass es heisst, der Gemeinderat kann ausgewiesene Fachleute beiziehen. Es soll keine Verpflichtung sein.</p>	<p>Die Formulierung zu Art. 421 und der Kommentar sollen beibehalten werden. Eine Fachberatung ist in den im Art. 421 bezeichneten Fällen vorgesehen, insbesondere wenn ein Projekt für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder gestalterische Fragen zu Gebäude und Aussenraum zu prüfen sind. Dies ist namentlich bei der Beanspruchung der Gestaltungspflicht der Fall.</p>	keine Massnahmen
5.3.23	03	<p>Art. 431:            Der Mitwirkende kritisiert die Verpflichtung zum gemeinsamen Heiz- oder Heizkraftwerk bei der gleichzeitigen Erstellung von mehr als 6 Wohnungen.</p> <p>Die individualisierte Lösung sei nicht immer schlechter als eine Gemeinsame. Zukünftig sei verstärkt mit autarken Systemen wie ersten Kompaktsystemen mit Photovoltaik, Wasserstoffspeicher und Brennstoffzellen zu rechnen. Da es sich auch bei Häusern um Wohnungen handelt, wäre zu klären, ob die Bestimmungen auch bei Häusern gelten.</p> <p>Das Energiegesetz sei streng genug, es bräuche nun unseren Verstand. Denn wenn jemand nur das Energiegesetz einhalten wolle, welches sehr streng sei, sollte man das dürfen, wenigstens solange andere umweltbelastende Tätigkeiten erlaubt sind.</p> <p><b>Verschiedene Bestimmungen</b></p>	<p>Die Gemeinde muss den überkommunalen Energierichtplan berücksichtigen. Es werden nur wenige über die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinausgehende Vorgaben gemacht. In der Regelbauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften des Energiegesetzes.</p> <p>Bei grösseren Überbauungen ist aus Sicht des Gemeinderats eine gemeinsame Lösung sinnvoller, da sich im Verbund Synergien nutzen lassen. Einfamilienhäuser sind in der Regel nicht betroffen, weil nicht mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt werden.</p>	keine Massnahmen
5.3.24	04	<p>Kapitel 61:            Der Mitwirkende kritisiert, dass der Strassenabstand bei Erschliessungsstrassen in privatem Besitz, d.h. wenn die Strasse auf einzelnen privaten Parzellen liegt (z.B. Sonnhaldeweg mit 14 Eigentümern, Rübacher mit 12 Eigentümern, etc.), nicht klar geregelt ist. Er ist der Meinung, dass solche Erschliessungsstrassen von der Gemeinde zu übernehmen seien. Damit wären die Strassenabstände, der Unterhalt, die Reinigung wie auch der Winterdienst geregelt.</p>	<p>Gemäss Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG gelten Erschliessungsstrassen, welche mehrere Grundstücke mit der Basiserschliessung verbinden als Detailerschliessung. Die Übernahme von privaten Zufahrten wird durch die Gemeinde situativ mit der Grundeigentümerschaft geprüft.</p>	keine Massnahmen

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>		<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<b>5.4 Zonenplan</b>				
5.4.1	04	Der Mitwirkende stellt sich für die ZPP Nr. 11 «Schützenstrasse» die Frage, ob für die dort liegende Kanalisation (Hauptleitung) und das Regenwasser-Rückhaltebecken nicht eine Freihaltezone vorgesehen werden müsste. Dies sei für die Überbauungsplanung ein wesentlicher Faktor, weil die Hauptleitung das Grundstück in zwei Teile trennt.	Die Lage der Hauptleitung und des Regenwasser-Rückhaltebeckens sowie eine allfällige Verlegung sind im Rahmen der Projektierung zu berücksichtigen. Ein Freihaltebereich im Rahmen der ZPP ist dafür nicht zweckmässig, da er eine spätere Verlegung ausschliessen würde.	keine Massnahmen
<b>5.5 Schutzzonen- und Richtplan</b>				
5.5.1	10	Das mitwirkende Unternehmen kritisiert die farblichen Signaturen der Gemeindegrenze (schwarz), der IVS national (türkis) und der Gewässer (hellblau), welche sich im Bereich der «Unteren Bernstrasse» überlagern.	Kenntnisnahme	Optimierung der Darstellung
5.5.2	15	Der Mitwirkende kritisiert den Inhalt der Waldrandgebiete und den zugehörigen Art. 525 im Baureglement. Ein 10 m-Bereich, gemessen ab dem Waldrand, ist dabei als extensiv genutztes Wiesland zu erhalten.  Obwohl diese vom bisherigen Reglement übernommen wurden, stimmen diese gemäss dem Mitwirkenden nicht. Es wäre unlogisch, ja gar paradox, die Jahresweidenutzung zu verhindern. Die Waldrandnutzung werde praktisch überall mit der Massnahme «Waldvorland» in der Landschaftqualitätvereinbarung LQV bewirtschaftet. Der Mitwirkende macht den Vorschlag, die 10 Meter extensive Wiese zu streichen oder allenfalls durch den «Waldvorland» nach LQV zu ersetzen.	Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt. Grenzt der Wald an die Landwirtschaftszone, werden die Waldrandgebiete weggelassen, da dies durch die Landwirtschaftsgesetzgebung ausreichend geregelt ist. Wo der Wald an die Bauzonen grenzt, wird das Waldrandgebiet beibehalten.	Anpassung Waldrandgebiete

Anliegen Eingaben  
 Nr. Nr.

Stellungnahme

Umsetzung

## 5.6 Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum

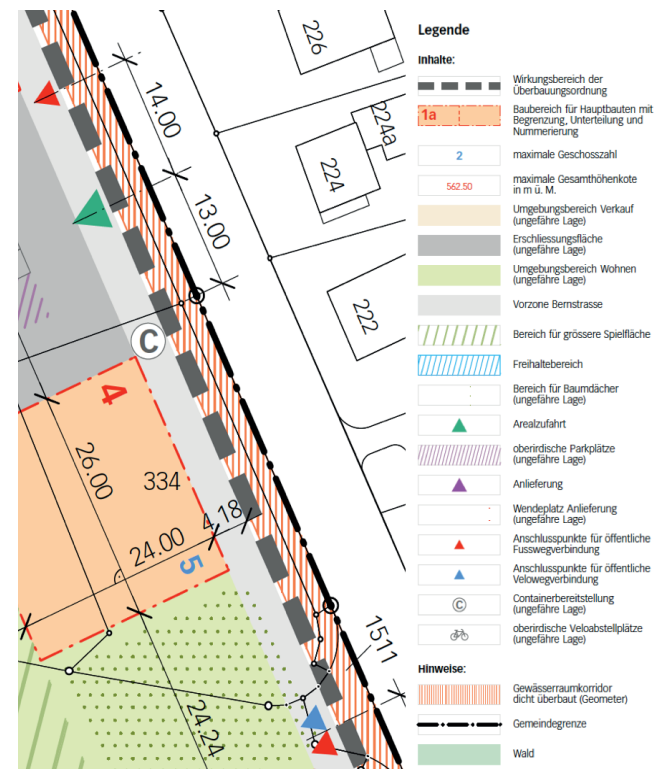
5.6.1 10

Das mitwirkende Unternehmen erkundigt sich über die genaue Lage des Toggeligrabens im Gebiet der «Unteren Bernstrasse» und wie sich die Ausscheidung des Gewässerraums auf die Bebaubarkeit auswirkt.

Der Gewässerraum weise eine Breite von 11 Meter auf. Da es sich um ein dicht überbautes Gebiet handle, seien keine Aufwertungen im Sinne des GSchG nötig. Aus Sicht des mitwirkenden Unternehmens sei jedoch die genaue Lage und der Gewässerraum des Toggeligraben nicht präzise erkennbar. Es stelle sich die Frage, ob der Toggeligraben mitsamt seines Gewässerraums nur die ausgebaute Bernstrasse betreffe und somit die Bebaubarkeit gemäss «UeO Untere Bernstrasse» vollständig gewährleistet sei.

Der Gewässerraum liegt auf ganzer Strecke ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung «Untere Bernstrasse». Diese berücksichtigt den Ausbau der Bernstrasse in diesem Bereich. Die Bebaubarkeit gemäss UeO ist deshalb uneingeschränkt gewährleistet.

keine  
 Massnahmen



<i>Anliegen</i>	<i>Eingaben</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
<i>Nr.</i>	<i>Nr.</i>			
<b>5.7 Weiteres</b>				
<b>Arealentwicklung «Bir Underfüerig»</b>				
5.7.1	04	<p>Der Mitwirkende erwartet eine professionelle und feinfühlig Projektentwicklung mit Einbezug der Bevölkerung von Heimberg auf allen Entwicklungsstufen in Bezug auf Bedürfnisse und Ideen (z.B. Ideenwettbewerb, Vorschläge der Bürger). Es sei falsch, dass schon jetzt festgeschrieben wird, dass eine 3000 m<sup>2</sup> grosse und 30 m breite Siedlungsfläche gegenüber der Gewerbezone anzulegen sei. Dies könne evt. einer guten Projektidee welches auch die Erschliessung betrifft, im Wege stehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Arealentwicklung für die ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» verläuft zeitlich überlappend zur Ortsplanungsrevision, wird aus dieser ausgeklammert und ist nicht Gegenstand der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision.</p> <p>Die Bestimmungen zur ZPP wurden inhaltlich / materiell übernommen, damit keine voreiligen Festlegungen gemacht werden, welche die Planungsbeständigkeit auslösen. Die ZPP wird dabei aufgrund der Erkenntnisse der Konzeptentwicklung zu einem späteren Zeitpunkt revidiert. Die Nachbarschaft wurde bereits in die Entwicklung einbezogen. Dies soll auch bei weiteren Projektierungsschritten erfolgen, wobei die Form noch offen ist.</p>	keine Massnahmen
5.7.2	06	<p>Der Mitwirkende findet den Art. 313 ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» grundsätzlich gut. Die Spielfläche solle wie in der Eingabe vom 08. Januar 2019 erwähnt nicht nur für die Siedlung, sondern auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.</p>	Kenntnisnahme	keine Massnahmen



<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>	
5.7.3	05	<p>Umzonung von der ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» zur Wohnzone Wb:</p> <p>Die Mitwirkenden beziehen sich auf das Grundeigentümergegespräch vom 20. November 2018, als diese gefragt wurden, ob sie mit dem Land, welches sich im Perimeter der ZPP Nr. 7 befindet, ins Verfahren einbezogen werden wollen. Die Frage wurde mit der Bedingung bejaht, dass man bis zuletzt in der Entscheidung frei bleiben könne. Es wurde zudem betont, dass man im Hause bleiben werde. Man habe nun gesehen, dass man mit der Teilparzelle im Perimeter der ZPP Nr. 7 liege. Darauf möchte man nun aus folgenden Gründen verzichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die ganze Parzelle ermöglicht es, zum bestehenden Haus selber ein Gebäude zu erstellen.</li> <li>– Auch wenn man nicht im Perimeter der ZPP liege, bestände die Möglichkeit, mit den zukünftigen Bauherren der Überbauung zu «verhandeln».</li> <li>– Je nach Erschliessung der ZPP sei man über die jetzt bestehenden Grenzen froh.</li> </ul> <p>Im Zusammenhang mit dem Perimeter der Teilparzelle müsse auch die Anfrage vom 03. August 2015 und die Antwort der Gemeinde vom 11. November 2015 inklusive Plan gesehen und beantwortet werden.</p>	<p>Der Perimeter der ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» wird im Rahmen der OP-Revision nicht angepasst. Dadurch wäre die Erschliessung der ZPP nicht mehr gewährleistet und zudem würde wohl die Planbeständigkeit für die ZPP ausgelöst. Beides ist mit der angestrebten Aktivierung dieser Baulandreserve nicht vereinbar.</p> <p>Der Landverkauf fand nach Rechtskraft der ZPP statt, die Mitwirkenden hatten Kenntnis von den damit verbundenen Vorschriften. Durch das weitere Aufschieben einer allfälligen Umzonung entsteht den Mitwirkenden kein Schaden.</p> <p>Die Anliegen und Interessen der Mitwirkenden werden im Rahmen der separat laufenden Arealentwicklung «Bir Underfüerig» soweit zweckmässig berücksichtigt.</p> <p>Der Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 2015 mit der Aussicht auf den Ausschluss aus dem ZPP-Perimeter spätestens mit der Ortsplanungsrevision ist gemäss dem aktuellen Stand der Erkenntnisse und der Verfahren zu revidieren: «spätestens im Rahmen der kommenden OPR» wird mit «spätestens im Rahmen der ZPP-Revision» ersetzt.</p>	<p>Revision des GR-Beschlusses vom 11. Nov. 2015</p>

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
5.7.4	06	<p>Der Mitwirkende nimmt Stellung zum Erschliessungskonzept für die ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig». Die Erschliessung für den öffentlichen Verkehr solle nicht allein auf die Schützenstrasse gelegt werden. In diesem Zusammenhang wird an den vorgesehenen Ausbau des Sportzentrums (mit Wettkampfmöglichkeiten) erinnert, worauf das Sportzentrum an regionaler Bedeutung gewinnt und damit auch der Verkehr auf der Schützenstrasse entsprechend zunimmt. Die Schützenstrasse dient zudem vielen Schülern als Schulweg.</p> <p>Vorschläge für die Erschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach der Eisenbahnunterführung müsste eine sofortige Abbiegung in die Strasse dem Bahndamm entlang ermöglicht werden.</li> <li>– Die Hapterschliessung via Brücke und entlang der Gips-Union wäre die effizienteste Lösung.</li> </ul> <p>Beide Varianten würden eine Erschliessung ohne viel Lärmbelästigung für Bewohner ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Als sekundär seien der direkte Fussweg und die Radverbindung zur Alpenstrasse und die Erschliessung via Schützenstrasse und der Strasse Bir Underfüerig zu betrachten.</li> </ul> <p><b>Verkehrsrichtplan</b></p>	<p>keine Massnahmen</p>
5.7.5	06	<p>Der Mitwirkende kritisiert, dass der Verkehrsrichtplan nicht zur Sprache kam, obwohl an der vorhergehenden Informationsveranstaltung bezüglich Erschliessung gute Vorschläge von Versammlungsteilnehmenden gemacht wurden.</p>	<p>keine Massnahmen</p>

Kennntnisnahme

Im Rahmen der separaten Arealentwicklung «Bir Underfüerig» werden verschiedene Varianten zur Erschliessung geprüft (vgl. Stellungnahme zu Nr. 5.7.1).

keine Massnahmen

keine Massnahmen

<i>Anliegen Eingaben Nr.</i>	<i>Anliegen Nr.</i>		<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
5.7.6	09	Der Mitwirkende wünscht sich im Namen der Bewohnerschaft des Auwegs eine direkte Fussgänger Verbindung vom Auweg zu der Alpenstrasse. Als Standort wird eine orthogonale Direktverbindung auf der noch un bebauten Wiese nördlich der Adresse Auweg 50 vorgeschlagen.	Diese Lücke im Langsamverkehrsnetz ist im Verkehrsrichtplan bezeichnet. Die gewünschte Verbindung ist Bestandteil der Massnahme «Ergänzung Fusswegverbindungen / Schulwegsicherung». Eine Realisierung ist erst in einem mittelfristigen Zeithorizont möglich. Zudem besteht aufgrund Littering ein Nutzungskonflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung.	keine Massnahmen
5.7.7	13	Der mitwirkende Leist weist darauf hin, dass der Knoten «Jumbo Kreisel» schon heute zum Teil überlastet sei. Deshalb sei für neue Nutzungen im Gebiet Nr. 12 «Ortskern Lädeli» darauf zu achten, dass keine verkehrsintensiven Betriebe angesiedelt werden.	Es handelt sich beim Kristall- oder Jumbokreisel um eine Kantonsstrasse mit Zubringerfunktion zur Autobahn. Es werden durch den Kanton Massnahmen zur Kapazitätserhöhung geprüft/ausgeführt. Weitere verkehrsintensive Vorhaben ViV (> 2000 Fahrten täglich) sind in diesem Gebiet nicht mehr möglich.	keine Massnahmen