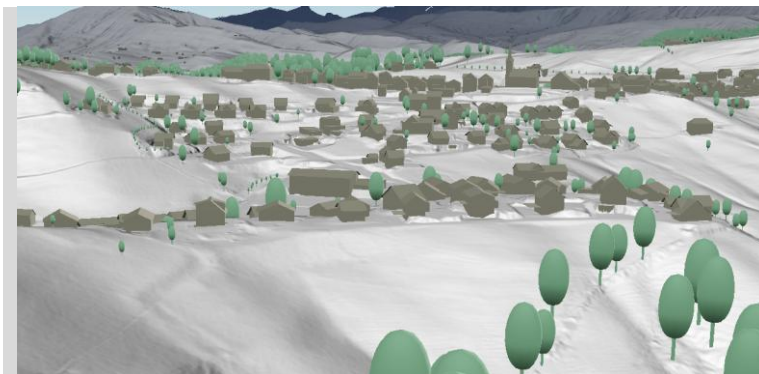


Überbauungsplan 'Sommertalhöhe West'

Planungsbericht



Projekt-Nr. 6642.04 | Datum: 24.03.2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Auftrag	3
1.2	Zweck des Berichts	3
1.3	Vorgehen	3
1.4	Grundlagen	3
2	Situation	4
2.1	Lage und Situation	4
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Kantonaler Richtplan	4
3.2	Kantonale Gefahrenkartierung	5
3.3	Gewässerschutz	5
3.4	Kantonaler Schutzzonenplan	6
4	Kommunale Vorgaben	6
4.1	Kommunaler Richtplan	6
4.2	Innenentwicklungsstrategie	7
4.3	Nutzungsplanung	8
5	Vorstudie	9
6	Planerische Umsetzung	10
6.1	Gebietsumgrenzung	10
6.2	Geltungsbereich	11
6.3	Zweck	11
6.4	Erschliessung	11
6.5	Bauvorschriften	12
6.6	Gestaltungsvorschriften	14
6.7	Aussenraum	14
6.8	Weitere Bestimmungen	15
7	Gesetzliche Anforderungen	15
7.1	Anforderungen des Überbauungsplans	15
7.2	Nutzungsart	15
7.3	Abweichungen von der Regelbauweise	16
8	Interessenabwägung	16
8.1	Nachweis öffentliches Interesse	17
8.2	Gesamtbeurteilung	17
9	Verfahren	17
9.1	Vorprüfung	17
9.2	Öffentliche Auflage, Einsprachen und Erlass	17
	Anhang	I

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Für das Gebiet Sommertal und Buebenstig wurde ab 2013 ein Quartierplan erarbeitet, welcher eine Grösse von rund 2.4 ha umfasste. 2020 wurde die Genehmigung einer Teilzonenplanänderung im Gebiet aufgrund verschiedener Einsprachen durch den Regierungsrat verweigert. Der ebenfalls bereits ausgearbeitete Quartierplan wurde in der Folge gegenstandslos, da dieser auf der Teilzonenplanänderung basierte. In der Zwischenzeit wurde die Gemeinde auch damit konfrontiert, dass sie aufgrund des zu grosszügigen Baugebiets 1.1 ha Bauzone auszonieren muss. 2018 startete sodann eine Ortsplanungsrevision, welche die Reduktion des Baugebietes umsetzen musste. Der neue Zonenplan wurde im September 2024 durch den Regierungsrat genehmigt. Da auch im Gebiet Buebenstig und Sommertal noch grosse unbebaute Bauzonen vorhanden waren, musste auch diese Zonenabgrenzung verkleinert und optimiert werden. Mit dem neuen Zonenplan besteht nun für das Gebiet eine Rechtssicherheit und es kann auf Grundlage eines neuen Überbauungsplans etappenweise bebaut werden.

In Schwellbrunn bestehen nach dem aktualisierten Zonenplan noch zwei grössere Baugebiete, welche innert der nächsten 15 Jahre bebaut werden sollen. Die Gemeinde Schwellbrunn hat sich zum Ziel gesetzt, die Gebiete in Etappen freizugeben. In einer ersten Etappe soll das bereits weitgehend erschlossene Gebiet Sommertalhöhe West bebaut werden. In einer 2. Etappe das Gebiet Buebenstig und in dritter Etappe das Gebiet Hinter der Kirche. Mit dem schrittweisen Vorgehen soll erreicht werden, dass sich Schwellbrunn kontinuierlich entwickeln kann.

Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde der bhateam ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung eines neuen Überbauungsplanes erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über den Überbauungsplan 'Sommertalhöhe West'. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden darüber Auskunft, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung des Überbauungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen

Der Überbauungsplan wird in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der Gemeinde Schwellbrunn erarbeitet.

1.4 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV
- Kantonaler Richtplan 2018, Richtplantext und Richtplankarte
- Kommunale Richtplan vom 30.08.2022
- Kommunale Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) vom 03.09.2024
- Gestaltungsplan 'Sommertalhöhe' vom 31.08.2005
- Entscheid Regierungsrat vom 11.08.2020 (Nichtgenehmigung Teilzonenplanänderung)

2 Situation

2.1 Lage und Situation



Orthophoto Standort und Planungsgebiet Sommertalhöhe West

Das Gebiet Sommertalhöhe West liegt nordwestlich des Ortskerns von Schwellbrunn. Der Überbauungsplan betrifft eine Bautiefe westlich der Strasse Sommertal, die bisher nur einseitig bebaut ist.

3 Übergeordnete Vorgaben

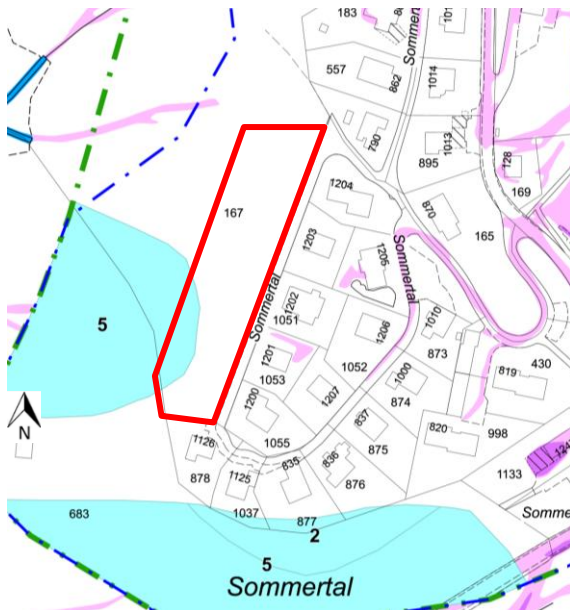
3.1 Kantonaler Richtplan



Gemäss Kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsgebietes (orange).

Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Planungsgebiet; roter Kreis)

3.2 Kantonale Gefahrenkartierung



Ausschnitt Kant. Gefahrenkarte und Gefährdungskarte
Oberflächenabfluss (Planungsgebiet; rot)

Das Planungsgebiet ist von einer Rutschgefahr mittlerer Gefährdung betroffen.

Gefahrenkarte

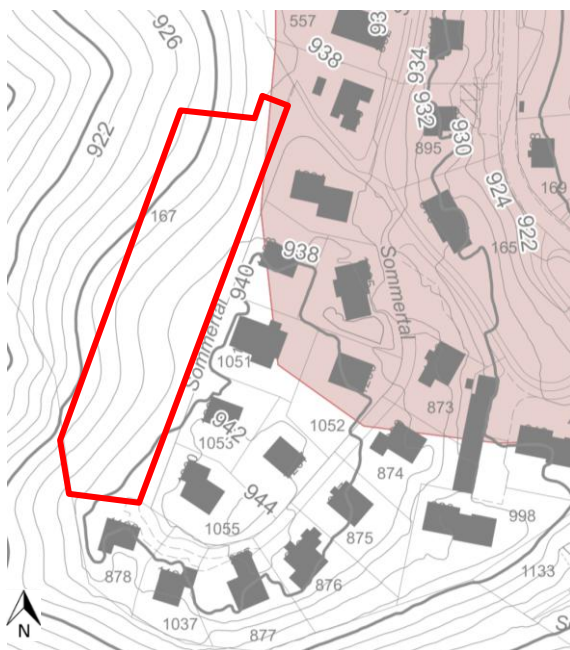
- Restgefährdung
- Geringe Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Erhebliche Gefährdung

Betreffend Oberflächenabfluss besteht für das gesamte Gebiet keine Betroffenheit.

Oberflächenabfluss

- Fliesstiefe $h \leq 0.1$ m
- Fliesstiefe $0.1 < h < 0.25$ m
- Fliesstiefe $h \geq 0.25$ m
- Gewässer

3.3 Gewässerschutz



Ausschnitt Gewässerschutzkarte

Gemäss kantonaler Gewässerschutzkarte grenzt der Gewässerschutzbereich Au. nördlich an das Planungsgebiet.

Grundwasserschutzzone

- Rechtskräftige Zone S1
- Rechtskräftige Zone S2
- Rechtskräftige Zone S3

Gewässerschutzbereich Au

- Gewässerschutzbereich Au

Für allfällige bauliche Eingriffe im Gewässerschutzbereich Au. sind die hydrologischen Verhältnisse in Bezug auf die Bestimmungen von Anhang 4 Ziff. 211 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung GSchV abzuklären und die Resultate bei dem Bauvorhaben zu berücksichtigen.

3.4 Kantonaler Schutzzonenplan

Am südlichen Rand des Überbauungsplanperimeters besteht das Schutzobjekt 3H77 in Form einer Baumhecke fast ohne Strauchschicht. In der Hecke befinden sich Bäume und Sträucher wie Esche, Bergahorn, Hasel, (zweigr. Weissdorn).



Ausschnitt kantonalen Schutzzonenplan (geoportal)

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan von 30.08.2022 zeigt die Reduktionen des Baugebietes (S 2.2.1) sowie die Gebiete Buebenstig S 6.2.3 und Sommertal S 6.2.4, welche im Erschliessungsprogramm aufgenommen sind. Die Gebiete sind prioritär zu erschliessen. Im Richtplan Fuss- und Wanderwege ist der bestehende Fussweg Sommertal bis Buebenstig eingetragen.



Ausschnitt kommunalen Richtplan 2024, Siedlung, Verkehr, Landschaft, Infrastruktur sowie Fuss- und Wanderwege

Bei der Planung sind weiter die Richtplanmassnahmen S 5.1 Umsetzung Innentwicklungsstrategie, S 5.3 Innenentwicklung in der Nutzungsplanung, S 6.1 Erschliessungsprogramm, L 2.3 Biodiversität in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

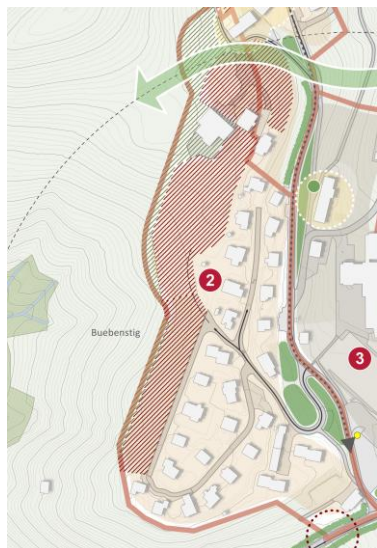
4.2 Innenentwicklungsstrategie

Dem kommunalen Richtplan liegt eine umfassende Innenentwicklungsstrategie zu Grunde. Diese zeigt, wie und wo sich Schwellbrunn in den nächsten Jahren entwickeln soll. In der Analyse wurde das Gebiet Sommertal/Buebenstig wie folgt umschrieben:



- Homogenes, locker bebautes EFH-Quartier.
- Die westlich am Siedlungsrand angrenzenden Bauten haben eine einheitliche Firstausrichtung.
- Westlicher Siedlungsrand bildet einen harten Übergang in das Landschaftsgebiet.
- Unmittelbar angrenzend an das Schulareal.
- Das gesamte Wohngebiet wird über eine Erschliessungsstrasse erschlossen.
- Südlich stehen zwei MFH als voluminöse Einzelobjekte.
- Grosszügiger Aussenraum, privater Grünraum.
- Sichtbezug auf rückwertige Silhouette des höher gelegenen Ortskerns.
- Westlicher Siedlungsrand ist noch nicht bebaut.

Die Strategie für das Entwicklungsgebiet Sommertal/Buebenstig wurde mit Neuentwicklung unbebauter Gebiete und Aufwertung bebauter Gebiete festgelegt.



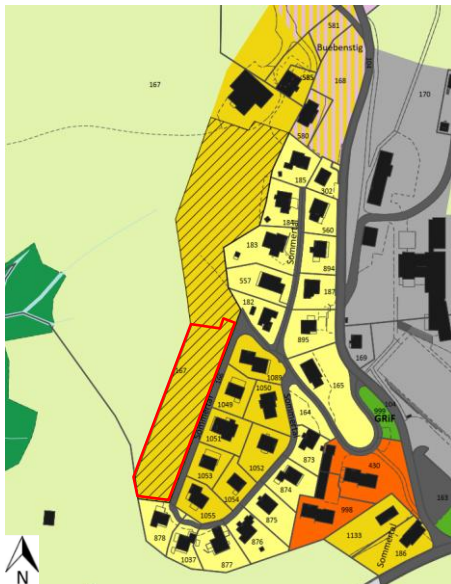
Gebiet	Ausgangslage	Handlungsanweisung	Strategie
2. Sommertal/Buebenstig	- Wohnzonen W1, W2 und W3 - Überbauungsplanpflicht (Buebenstig) - Quartier mit teilweise älterer Baustruktur ab 80er Jahren. - Gebiet betroffen von der Siedlungsreduktion	- Moderate Erhöhung der Dichte - Förderung der Überbauung (Art. 56 BauG) - Baureife erreichen - Grundeigentümergegespräche und Potentiale aufzeigen Neuentwicklungsgebieten - Öffentliche Freiräume sichern - Überbauungsplan Neuentwicklungsgebiet - Überprüfung und Beurteilung des rechtskräftigen Sondernutzungsplans. - Reduktionsgebiet (§ 1.2) - Entwicklung in 1. Priorität	Aufwerten / Neuentwickeln

Ausschnitt Innenentwicklungsstrategie

Gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans hat die Gemeinde Schwellbrunn ihre Dicht von 40.1 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare (E+B/ha) mindestens zu halten. Die geplante Bebauung geht von 5 Einfamilienhäusern auf einer Bauzonenfläche von 3'200 m² (0.32 ha) aus. Dies ergibt mindestens 13 Bewohner, um die Dichtevorgabe von 40.1 E+B/ha zu erreichen. Für die 5 EFH kann mit 3-5 Bewohner pro EFH gerechnet werde (15-25 E), so dass eine voraussichtliche Dichte von 47 bis 78 E+B/ha erreicht wird. Damit liegt die Nutzungsdichte auch bei geringer Anzahl Bewohner wesentlich über der Mindestdichte.

4.3 Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung bestehend aus Zonenplan und Baureglement schreibt die Zonentypen sowie deren Bauvorschriften vor. Der Zonenplan und das Baureglement wurden durch den Regierungsrat am 03.09.2024 genehmigt und von der Gemeinde Schwellbrunn per 03.09.2024 in Kraft gesetzt.



Das Planungsgebiet Sommertalhöhe West befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 2024 in der Wohnzone W2 und ist mit der Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

	Wohnzone	W1
	Wohnzone	W2
	Wohnzone	W3
	Wohn- und Gewerbezone	WG2
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE
	Grünzone im Baugebiet	GRI
	Verkehrsfläche im Baugebiet	VFi
	Landwirtschaftszone	L
	Zone mit Sondernutzungsplanpflicht	

Ausschnitt Zonenplan (Planungsgebiet; rot umrahmt)

Die wichtigsten Bauvorschriften gemäss rechtskräftigem Baureglement vom 15.10.2024:

Zone	Ausnützungsziffer (AZ)	Max. Vollgeschosszahl	Max. talseitig sichtbare Geschosse ⁵⁾	Max. Gebäudehöhe (m)	Max. Firsthöhe (m)	Grenzabstand klein/gross	Gebäudelänge
W2	0.50	2	3	7.80	12.00	5.00 / 7.00	24.00 ⁷⁾

5) In Hanglagen darf das Untergeschoss talseits als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Die maximale Anzahl talseits sichtbarer Geschosse gemäss Tabelle der Regelbauvorschriften darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Als talseits sichtbare Geschosse werden alle Vollgeschosse und die in voller Höhe und Breite in Erscheinung tretenden Untergeschosse gezählt. Oberkant Fussboden des zusätzlich sichtbaren Geschosses darf das gestaltete Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen.

7) Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Viertel der Gebäudelänge über 18.00 m, jedoch maximal 4.0 m

Zonenplan Gefahren



Der Zonenplan Gefahren legt im südlichen Bereich die Rutschgefahr mittlerer Gefährdung grundeigentümerverbindlich fest.

Gefahrenstufen

	Gefährdung gering
	Gefährdung mittel
	Gefährdung hoch

5 Vorstudie

Aufgrund der abgelehnten Teilzonenplanänderung und der Gesamtrevision des Zonenplans wurde 2023 über das Gebiet Sommertal und Buebenstig eine Projektstudie von zwei Architekturteams erstellt. Die Studien wurden durch die Grundeigentümer und die Gemeinde begleitet und zweistufig (mit einer Zwischenbesprechung) durchgeführt.



Studie Ueli Sonderegger GmbH, 15.08.2023



Studie Eisenhut, Planungs AG, 15.08.2023

Unter Würdigung der Studien wurde entschieden (Gemeinde und Grundeigentümer), dass in einer ersten Phase der südliche Bereich an der Strasse Sommertal realisiert werden soll. Dabei seien fünf Neubauten vorzusehen. Für eine weitere Etappe im Norden sind weitere Erschliessungsanlagen erforderlich und aufgrund einer etappierten Erschliessung und Freigabe von grösseren Baulandreserven zwei verschiedene Überbauungspläne zu erstellen.

6 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Bestimmungen des Überbauungsplans bzw. der Sonderbauvorschriften näher erläutert.

6.1 Gebietsumgrenzung

Das noch unbebaute Gebiet Sommertal/Buebenstig ist gemäss Zonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Das Erschliessungsprogramm der Gemeinde unterscheidet gemäss kommunalem Richtplan die Gebiete Sommertal und Buebenstig. Das Gebiet Sommertal ist durch die Erschliessungsstrasse Sommertal erschlossen. Zur Erlangung der Baureife ist jedoch noch ein Überbauungsplan auszuarbeiten. Für das nördliche Gebiet Buebenstig sind indessen weitere Erschliessungsmassnahmen wie eine Zufahrtsstrasse und die entsprechenden Werkleitungen erforderlich.

Der Gemeinderat Schwellbrunn setzt sich für ein kontinuierliches Wachstum ein, so dass die noch unbebauten Bauzonenreserven etappenweise erschlossen und bebaut werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Sommertal, Buebenstig und Hinter der Kirche.

1. Etappe Sommertal
2. Etappe Buebenstig
3. Hinter der Kirche



Etappiierung der Bebauung, Grundlage Zonenplan vom 15.10.2024

6.2 Geltungsbereich

Der Planungsperimeter umfasst das bereits durch die Strasse Sommertal erschlossene Baugebiet. Es ist so bemessen, dass 5 Parzellen und eine öffentliche Fläche als Schneedepot ermöglicht werden.

6.3 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die geordnete, auf die Umgebung abgestimmte Bebauung. Mit dem Überbauungsplan wird die baurechtliche Grundlage geschaffen, dass die weitgehend erschlossene Bauzone bebaut werden kann. Die neue Bebauung soll auf die Hanglage und das bereits bestehende Quartier Rücksicht nehmen.

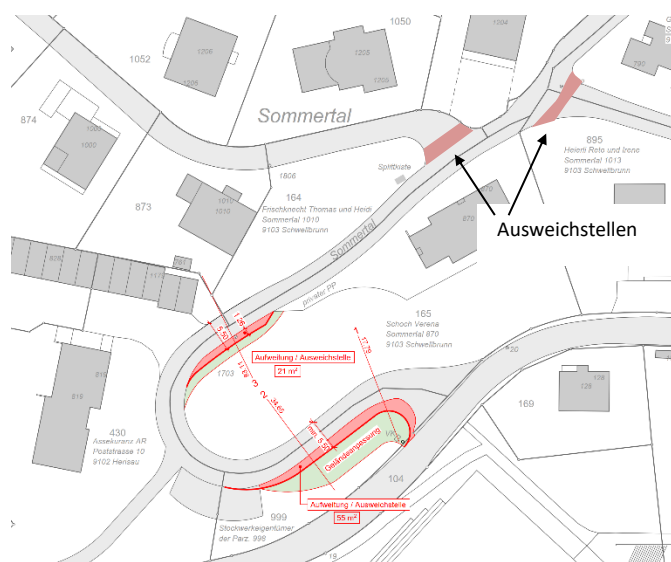
6.4 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung ist mit der Strasse Sommertal, Parz. Nr. 166 im Eigentum der Gemeinde Schwellbrunn, gegeben. Der Ausbaustandart der Strasse genügt für fünf neue Wohneinheiten. Alle Wohneinheiten werden direkt ab der Quartierstrasse erschlossen.

Der Strassenabschnitt zwischen Parz. Nr. 166 und der Gemeindestrasse (Sammelstrasse SS-HSS) wurde mit Projekt Ausbau Erschliessung Sommertal der Wälli AG, Herisau, mit zwei Fahrbahnausweitungen für das gesamte Quartier verbessert. Das kantonale Tiefbauamt wie auch die Kantonspolizei haben das Projekt geprüft und keine Einwände zum Projekt geäussert. Der Strassenabschnitt verfügt durchgängig über eine Strassenbreite von 4.40 m und hat mit den Ausbauten gemäss dem Ausbauprojekt und den vorhandenen Ausweichstellen jeweils bei den Einfahrten (Kreuzungen) der Sommertal-Strasse. Der Bericht 'Querschnittsüberprüfung der bestehenden Erschliessungsstrasse aufgrund der geplanten Überbauung Buebenstig' der Wälli AG vom 02.03.2016 bestätigt die normgerechte Erschliessung mit den oben erwähnten zwei Strassenverbreiterungen.



Strassenverzeichnis Kt AR



6.5 Bauvorschriften

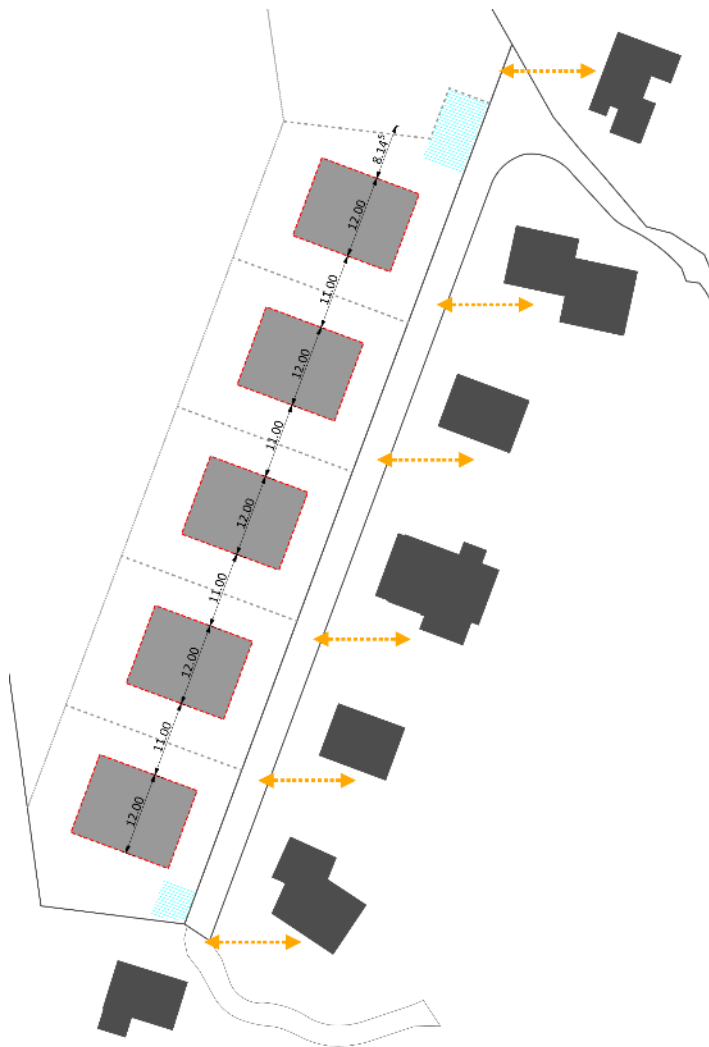
Grundsätzlich bedarf die Bebauung keine Abweichungen zu den Regelungen des rechtsgültigen Baureglements (BauR) vom 15.10.2024.

6.5.1 Baubereiche

Innerhalb des Perimeters werden fünf Baubereiche ausgeschieden, in welchem je ein Einfamilienhaus erstellt werden kann. Eine Einliegerwohnung ist zulässig. Die Lage der Baubereiche wurde so gewählt, dass für die bestehenden Bauten im Osten und Süden eine möglichst geringe Beeinträchtigung entsteht.

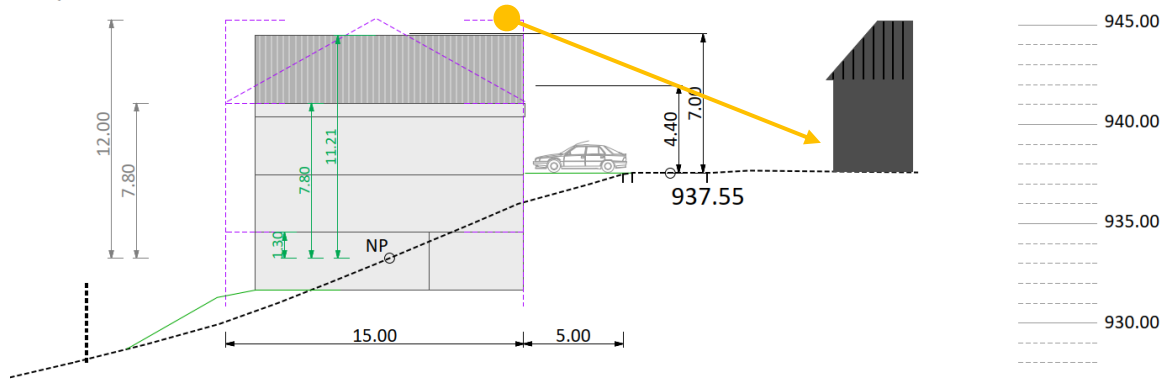
6.5.2 Massvorschriften

Die maximale Ausnutzungsziffer von 0.5 entspricht der Vorgabe des Baureglements. Die Regelung der Höhen erfolgt infolge einer möglichst grossen Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung ab dem Strassenniveau der Strasse Sommertal. Da für die Neubauten der Anschlusspunkt an die Strasse massgebend ist, die Parkierung und der Hauszugang auf Strassenniveau erfolgt, ist diese Regelung für alle Beteiligten zweckmässig. Mit dem im Überbauungsplan ausgewiesenen Querschnitten ist einerseits nachgewiesen, dass die Höhenmasse des Baureglements eingehalten sind und die bestehenden Bauten im Osten nur mässig in Aussicht und Besonnung beeinträchtigt werden.

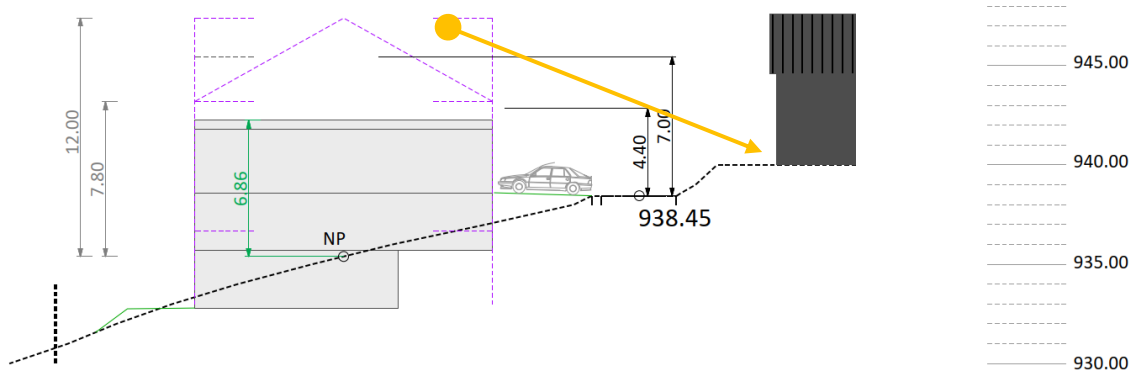


Lage der Neubauten im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung

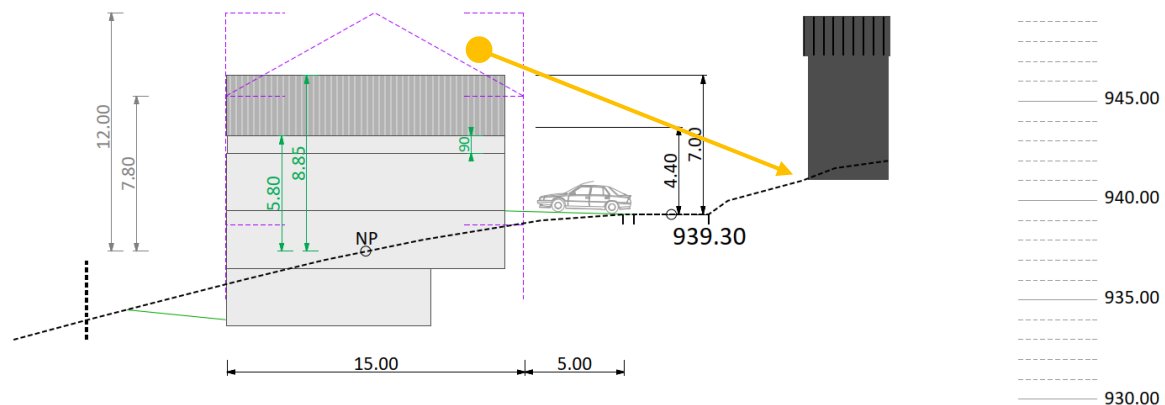
Querschnitt 1



Querschnitt 2

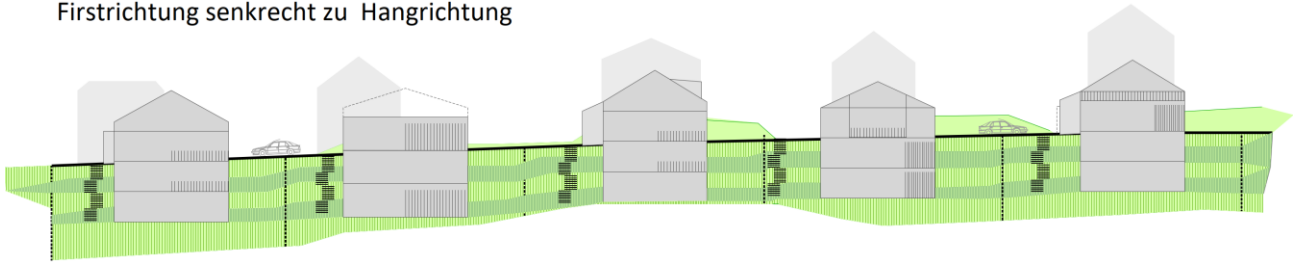


Querschnitt 3



Bei einem Schrägdach kann die Firsthöhe maximal 7.0 m über dem Strassenniveau liegen. Die Traufhöhe, oder die Höhe bei einem Flachdach ohne Dachgeschoss ist die maximale Höhe zur Quartierstrasse mit 4.40 m begrenzt. Mit dieser Höhenfestlegung, in Verbindung mit den geltenden Höhenmassen nach BauR, gelten für alle Baubereiche dieselben Regelungen. Würde rein das Baureglement angewandt, könnten massiv grössere Bauten entstehen (violetttes Profil). Diese einheitliche Handhabung bewirkt, dass je nach Hangneigung unterschiedliche Abgrabungen erforderlich sind (vergleiche Querschnitt 1 und 3). Es entstehen jedoch gegenüber der Strasse einheitliche Höhenentwicklungen mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss.

Firstrichtung senkrecht zu Hangrichtung



Ansicht von Westen

6.6 Gestaltungsvorschriften

6.6.1 Grundsatz

Durch eine optimale Stellung der Bauten wird eine gute Einordnung erreicht. Dies ist insbesondere in topographisch anspruchsvollen Gebieten wichtig und soll im Baubewilligungsverfahren einen hohen Stellenwert haben. Mit einer guten Stellung und zusammen mit einer behutsamen Aussenraumgestaltung lassen sich die Eingriffe in das gewachsene Terrain minimieren.

6.6.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit Holz-, Eternit- oder Schieferverkleidungen zu gestalten. Mit der vorgegebenen Farbgebung können sich die Bauten gut in die Landschaft einordnen und einen harmonischen Siedlungsabschluss gewährleisten. Das Sockelgeschoss (Untergeschoss) kann auch mural oder mit verputzter Fassade ausgebildet werden. Damit keine übermässigen Vorbauten entstehen, sind Balkone oder Loggien innerhalb des Baubereichs anzuordnen.

6.6.3 Dachgestaltung

Für Schrägdachbauten sind entgegen von Art. 23 BauR auch leicht geringere Dachneigungen zulässig (mind. 20°). Die bestehenden Bauten östlich der Strasse weisen ein Schrägdach mit Firstrichtung Ost West auf. Damit die Dachlandschaft am Siedlungsrand eine gewisse Einheitlichkeit aufweist, ist bei den Neubauten im Überbauungsplan der First in der Regel senkrecht zum Hang bzw. zur Strasse anzuordnen. Wird kein Dachgeschoss realisiert, ist ein Flachdach zulässig. Die Begrünung von Flachdächern ist in Art. 23 BauR geregelt.

6.7 Aussenraum

6.7.1 Aussenraumgestaltung

In Ergänzung zu Art. 25 BauR werden weitere Vorgaben zum Aussenraum formuliert. Mit der definierten Höhenlage der Neubauten können alle Bauten sehr gut in das Terrain eingebunden werden. Lediglich für das mittlere Gebäude (Querschnitt 3) sind aufgrund der Höhenlage der Strasse und des weniger steil abfallenden Geländes grössere Abgrabungen erforderlich. Diese können aber mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung gut ausgeglichen werden. Im Bezug auf eine gute Gestaltung am Siedlungsrand überwiegen die Vorteile bei diesem Gebäude, grösserer Abgrabungen zu gewähren.

Der Aussenraum ist zweckmässig zu terrassieren und die Niveauunterschiede abwechselnd mit Böschungen und maximal 1.5 m hohen Stützmauern zu überbrücken. So können sowohl überhohe Stützmauern vermieden, dennoch aber grosszügige Aussenraumflächen für die Bewohner gewährleistet werden.

Generell sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden und Wiesen aus regionalem Saatgut anzulegen.

Am Siedlungsrand ist ein 2 m breiter Streifen zum Landwirtschaftsland extensiv zu bewirtschaften und mit einer Vegetationsstruktur zu bepflanzen, welche die Vernetzung und Biodiversität fördern. Dazu sind in diesem Bereich sämtliche Anlagen oder Zäune untersagt. Insgesamt sind zum Siedlungsrand die Anordnung von Stützmauern möglichst zurückhaltend einzusetzen. Sitzplätze sind vorzugsweise im Südwesten vorzusehen.

Der Bereich zwischen Erschliessungsstrasse und Neubau soll nur in erforderlichen Umfang versiegelt werden. Der übrige Bereich ist möglichst als Vorgarten zu gestalten und zu pflegen. Sitzplätze sind mit sickerfähigen Materialien zu erstellen.

6.8 Weitere Bestimmungen

6.8.1 Naturgefahren

Ein kleiner Teil des Planungsgebiets befindet sich in der Gefahrenzone (mittleren Gefährdung) und ist von möglichen Rutschungen betroffen. Für die baureifen Parzellen muss im Rahmen der Baueingabe ein Objektschutznachweis durch ein Fachbüro erbracht werden. Der Objektschutznachweis hat aufzuzeigen, dass mit den getroffenen Massnahmen das Bauvorhaben geschützt ist und die Massnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarparzellen verursachen.

Durch konzeptionelle, verstärkende und stabilisierende Massnahmen wie Terraingestaltung, Verstärkungen der Foundation und des Tragwerks, Lastabtragung in stabilen Untergrund (Pfähle, Scheiben) sowie der Hangentwässerung können Risiken erheblich gesenkt werden. Detaillierte Massnahmen sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens durch Fachpersonen zu definieren und baulich umzusetzen.

6.8.2 Werkleitungen

Gemäss den Werkkatastern bestehen in der Strasse Sommertal verschiedene Wasser und Abwasserleitungen, an welche die Neubauten direkt angeschlossen werden können.

6.8.3 Energetische Anforderungen

Der Überbauungsplan geht von 5 EFH aus. Das geltende Recht macht bereits weitgehende Vorgaben an die Eigenstromerzeugung, den winterlichen Wärmeschutz sowie zur Deckung des Eigenbedarfs. Auf verschärfte Vorgaben in den Sonderbauvorschriften wird verzichtet, da der Bau eines EFH sehr individuell ist und der Umfang des Überbauungsplans gering ist.

7 Gesetzliche Anforderungen

7.1 Anforderungen des Überbauungsplans

Gemäss Artikel 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele und die Schritte zur Realisierung des Überbauungsplans auf. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften.

7.2 Nutzungsart

Die Sonderbauvorschriften dürfen gemäss Art. 41 BauG dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Der Überbauungsplan 'Sommertalhöhe West' sieht die Erstellung von Wohnbauten vor, die in den Wohnzonen W2 zonenkonform sind.

7.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Überbauungsplan erfordert keine Abweichungen von der bestehenden Regelbauweise nach Art. 41 BauG. Gegenüber den Bestimmungen zum Baureglement wird die Höhenfestlegung differenziert festgelegt, die Fassadengestaltung präzisiert und erhöhte Anforderungen zur Aussenraumgestaltung gemacht.

8 Interessenabwägung

Mit der Interessenabwägung werden nachfolgend die unterschiedlichen Interessen aufgezeigt und erläutert.

Betroffene Interessen Gemeinde, Grundeigentümer, Natur und Gefahren:

- Bebauung der baureifen Grundstücke, Nutzung der rechtsgültigen Bauzone
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Realisierung Bauabsichten der Grundeigentümer
- Berücksichtigung nachbarschaftlicher Anliegen
- Schonung Schutzobjekt

Beurteilung der Interessen:

- Die Gemeinde ist dazu verpflichtet dafür zu sorgen, dass die erschlossenen Grundstücke überbaut werden können. Damit wird dem öffentlichen Interesse einer haushälterischen Bodennutzung gedient. Mit der unter Kapitel 5.1 beschriebenen etappierten Freigabe grösserer Nutzungspotentiale wird das Wachstum gesteuert.
- Die Grundeigentümer verfolgen seit geraumer Zeit Bauabsichten, welche bisher nicht realisiert werden konnten. Mit der Genehmigung des Überbauungsplans wird diesem Interesse nachgekommen. Der rechtsgültige Zonenplan von 15.10.2024 sieht den Planungsperimeter als Bauzone vor. Die rechtmässige Zweckbestimmung kann mit dem Überbauungsplan erreicht werden.
- Einer Erschliessung und Bebauung der rechtmässigen Bauzone stehen keine übergeordneten Interessen der Raumplanung (kantonaler Richtplan), des Natur- und Heimatschutzes entgegen.
- Mit der Setzung der Baufelder und der besonderen Festlegung der Höhenmasse werden die bereits bebauten Grundstücke im Osten und Süden hinsichtlich Aussicht und Besonnung grösstmöglich Beachtung geschenkt.
- Mit der Anordnung und Festlegung des Baubereichs kann die geschützte Hecke bestmöglich geschont werden. Im Baubewilligungsverfahren können allfällige Schutzmassnahmen für die Hecke formuliert werden.

Fazit:

Der Gemeinderat gewichtet die privaten und öffentlichen Interessen an einer zweckmässigen Nutzung der Bauzone hoch. Insbesondere in Anbetracht, dass die Bauzone gemäss Auftrag der kantonalen Planung um 1.1. ha reduziert werden musste, ist die Bebauung bereits weitgehend erschlossener und rechtmässig eingezoner Grundstücke eminent.

Erschliessungstrassen sollen möglichst gut genutzt werden. Mit der Erschliessung der westlichen Strassenseite wird die Strasse ihrem Ausbau entsprechend beansprucht.

Es wird eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Bebauung, unter Berücksichtigung der Interessen der Gemeinde, der Grundeigentümer sowie des Gefahrenschutzes ermöglicht. Übergeordnete Interessen werden dabei nicht verletzt.

8.1 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Überbauungsplan 'Sommertalhöhe West' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Nutzung der bestehenden Bauzone
- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung einer wohnlichen Siedlung (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)

8.2 Gesamtbeurteilung

Mit dem Überbauungsplan wird aufgrund der im Zonenplan definierten Sondernutzungsplanpflicht die rechtliche Voraussetzung geschaffen, damit die bereits weitgehend erschlossene und rechtmässig eingezonte Bauzone bebaut werden kann. Dabei wird grundsätzlich die Regelbauweise angewendet und insbesondere qualitätssichernde Massnahmen betreffend Fassaden- und Aussenraumgestaltung geregelt. Da sich die Neubauten an der Höhenlage der Quartierstrasse orientieren und nur ein Geschoss über der Strasse sichtbar ist, werden die nachbarlichen Interessen wesentlich berücksichtigt. Die übergeordneten behördenverbindlichen Ziele und Vorgaben aus kantonalem Richtplan, kommunalem Richtplan und Innenentwicklungsstrategie werden bei der Planung berücksichtigt (Minstdichte, Erschliessung, Förderung Bebauung bestehender Bauzonen, Förderung Biodiversität innerhalb des Siedlungsgebietes).

9 Verfahren

9.1 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 15.01.2025 beschlossen den Entwurf zur Vorprüfung einzureichen. Mit Schreiben vom 03.03.2025 hat das Amt für Raum und Wald umfassend Stellung zum Entwurf des Überbauungsplans genommen. Die Empfehlungen und der Anpassungsbedarf wurden geprüft und gemäss 'Auswertung Vorprüfung' (siehe Beilage) in Plan, Vorschriften und Planungsbericht umgesetzt.

9.2 Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde am 17.03.2025 an der Einwohnerversammlung über den Überbauungsplan informiert. Der Gemeinderat hat den Überbauungsplan am 02.04.2025 zur Mitwirkung freigegeben. Während der festgelegten Frist vom ____ bis ____ bestand die Möglichkeit zur Mitwirkung. Im Rahmen dieser Frist sind (___/keine) Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden durch die Gemeinde beantwortet.

9.3 Öffentliche Auflage, Einsprachen und Erlass

Die vorliegende Planung wird dem ordentlichen Verfahren unterstellt (BauG Art. 46 ff.) und unterliegt dem fakultativen Referendum. Die Planunterlagen wurden vom ____ öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind (___/keine) Einsprachen eingegangen.

Der Gemeinderat hat den Überbauungsplan am ____ erlassen und vom __ bis __ dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Genehmigung erfolgte durch das Departement Bau und Volkswirtschaft am ____.

Anhang