

Gesamtrevision Ortsplanung Sumiswald, Anhörungsverfahren AGR

Änderungen gegenüber dem Stand
«Beschluss Gemeindeversammlung 21.04.2022»

Stand: Unterlagen für die öffentliche Auflage
nach der Gemeindeversammlung vom 13.12.2023

Teil A: Erläuterungen

1 Ausgangslage

Der Beschluss der Gemeindeversammlung zur Ortsplanungsrevision (OPR) Sumiswald erfolgte am 21.04.2022. Im Anschluss wurden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur OPR hat das AGR der Gemeinde Sumiswald mit Schreiben vom 26.01.2023 mitgeteilt, dass die an der Gemeindeversammlung beschlossene Planung noch nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist.

Basierend auf dieser Rückmeldung und dem Bereinigungsgespräch mit dem AGR vom 05.04.2023 hat der Gemeinderat am 03.04.2023, am 04.09.2023 und am 02.10.2023 beschlossen, die vorliegend dokumentierten Änderungen an den OPR-Unterlagen vorzunehmen.

Während der Teil A dieses Dokuments die Änderungen beschreibt, umfasst Teil B die grundeigentümerverbindlichen Änderungen an den jeweiligen Planungsinstrumenten.

2 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 61 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes, wonach das AGR nach Anhörung des Gemeinderates nicht genehmigungsfähige Vorschriften und Pläne im Genehmigungsverfahren ändern lassen kann.

Der Gemeinderat von Sumiswald hat am 02.10.2023 beschlossen, die Änderung von Art. 19 des Baureglements (ZPP Eichmatte) der Gemeindeversammlung vom 13.12.2023 zu unterbreiten. Alle übrigen der nachfolgend aufgeführten Anpassungen an der von der Gemeindeversammlung am 21.04.2022 beschlossenen Ortsplanungsrevision können im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 der Bauverordnung mit anschliessender Bekanntmachung umgesetzt werden (d.h. ohne Beschluss der Gemeindeversammlung).

Anschliessend an die Gemeindeversammlung vom 13.12.2023 erfolgt eine abschliessende öffentliche Auflage, bei der Einsprachen und Rechtsverwahrungen gegen die Änderungen innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet eingereicht werden können.

Gegenstand der öffentlichen Auflage sind die nachfolgend aufgeführten Änderungen am Baureglement und an den Zonenplänen «Landschaft», «Gewässerräume Nord» und «Gewässerräume Süd».

Alle Änderungen sind farblich markiert und umrahmt.

Die Anpassungen am Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision sind dagegen nur hinweisend und nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage.

3 Erläuterungen der einzelnen Änderungen

3.1 Bauverpflichtungen (Baureglement)

Die im Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision aufgeführten Gründe genügen gemäss AGR nicht, um sämtliche vorgesehenen Bauverpflichtungen zu rechtfertigen. Es ist zwar nicht zwingend notwendig, dass für jede Parzelle mit Bauverpflichtung auch z.B. eine Mindestdichte festgelegt wird. Es kann jedoch auch nicht (fast) jeder noch unüberbauten Parzelle direkt ein besonders gewichtiges

Es kann jedoch auch nicht (fast) jeder noch unüberbauten Parzelle direkt ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse an einer unmittelbaren Überbauung zugesprochen werden. So müssen weitere Gründe dargelegt werden können, weshalb die fraglichen Parzellen für die (Innen-)Entwicklung der Gemeinde von so grosser Bedeutung sind, dass eine Bauverpflichtung gerechtfertigt ist. Andernfalls muss auf die Anordnung von (einzelnen) Bauverpflichtungen verzichtet werden.

Die Gemeinde hat sämtliche Parzellen nochmals geprüft, die Anzahl noch reduziert und dem AGR die Gründe für eine Bauverpflichtung mitgeteilt. Mit E-Mail vom 12. Juni 2023 hat das AGR der endgültigen Fassung der Gemeinde zugestimmt (siehe Änderungen in Kap. 4.1).

3.2 Festlegung Mindestdichte Parzellen Nrn. 1267, 1713 und 1724 (BauR)

Im Rahmen der Vorprüfung war noch vorgesehen, dass die Parzellen Sumiswald Grundbuchblatt (GbbL.) Nrn. 1267, 1713 und 1724 ausgezont werden. Diese werden nun weiterhin in der Bauzone bzw. Dorfzone D2 belassen. Bei den betroffenen Parzellen handelt es sich um eine grössere unüberbaute Bauzone (>1'500 m²), für welche gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG ebenfalls eine Mindestdichte festzulegen ist. Für die Festlegung von Mindestdichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind die in KRP 2030, MassnahmenblattA_01 aufgeführten minimalen Geschossflächenziffern oberirdisch (GFZo) analog anwendbar. Für den Ortsteil Wasen (Raumtyp «Hügel- und Berggebiete») wird dementsprechend eine Mindestdichte von 0.40 GFZo festgelegt (siehe Kap. 4.2).

Da eine Auszonung der drei Parzellen abgelehnt wurde, werden diese auch mit einer Bauverpflichtung belegt (bereits integriert in Kap. 4.1)

3.3 Gewässerraum Murkanäli (Zonenplan Gewässerräume Nord/Süd)

Beim Murkanäli sind die Gewässerräume gemäss den heutigen Gegebenheiten auszuscheiden. Das heisst der Gewässerverlauf des Murkanäli durch das Siedlungsgebiet Mauer bis in die Grüne wird mit einem Gewässerraum versehen und der geplante Anschluss an die Grüne gestrichen (siehe Kap. 4.3).

3.4 Art. 21 und 22 Nummerierung (Baureglement)

Da die ZPP 3 nicht mehr erlassen werden soll, stimmte die Nummerierung der jeweiligen ZPP im Abs. 1 in den beiden Artikeln 21 und 22 nicht mehr. Daher werden in Art. 21 und Art. 22 des BauR im jeweiligen Abs. 1 und in der Marginalie die Nummerierung der ZPP aktualisiert (siehe Kap. 4.5).

3.5 Landschaftsschutzgebiet (Zonenplan Landschaft)

Aufgrund einer Einsprache wurde das kommunale Landschaftsschutzgebiet auf der Parzelle Sumiswald GbbL.-Nr. 3170 ganz aus dem Zonenplan Landschaft (Teil Sumiswald) gestrichen. Im Änderungsdokument zur öffentlichen Auflage wird dazu ausgeführt, dass die Grundeigentümerschaft beabsichtige, auf der Parzelle Sumiswald GbbL.-Nr. 3170 einen Standort für Windenergie zu prüfen und dies mit einem Landschaftsschutzgebiet verunmöglicht werde. Gemäss dem Teilrichtplan Landschaft der Regionalkonferenz Emmental ist das Gebiet als regionales Landschaftsschutzgebiet ausgeschieden (Massnahme M7c). Gemäss dem Umsetzungsprogramm des Teilrichtplan Landschaft Emmental sind im Rahmen der Überarbeitung der kommunalen Ortsplanungen die definierten Regionalen Landschaftsschutzgebiete als genügend grosse Landschaftsschutzgebiete in die Nutzungsplanung aufzunehmen. Es wird weiter festgehalten, dass als Regionale Landschaftsschutzgebiete auch Aussichtslogen bezeichnet werden, die nicht beeinträchtigt

werden dürfen. Aufgrund der erhöhten Lage und der im Zonenplan Landschaft (Teil Sumiswald) eingetragenen Festlegung als Aussichtspunkt ist vorliegend davon auszugehen, dass es sich bei der Parzelle Sumiswald Gbbl.–Nr. 3170 auch um eine solche Aussichtslage handelt. Bei der geplanten Windenergieanlage handelt es sich gemäss den Unterlagen erst um eine Projektidee, die noch nicht genauer geprüft ist. Das Gebiet ist auch nicht im Teilrichtplan Windkraftanlagen Emmental als Windenergieprüfraum ausgeschieden, was als zusätzliche Grundlage für das geplante Projekt beigezogen werden könnte. Die Begründung ist vorliegend unzureichend um das räumlich klar und kleinräumig abgegrenzte sowie auf die Freihaltung des Aussichtspunkts bezogene regionale Landschaftsschutzgebiet gänzlich zu streichen. Bei der Prüfung einer allfälligen Windenergieanlage ist es eben gerade wichtig, dass solche landschaftlich relevanten Gebiete genügend berücksichtigt werden und dazu führen, dass eine Standortevaluation auch grossräumiger, also nicht wie vorliegend nur auf eine einzelne Parzelle bezogen, durchgeführt wird. Damit die vorliegende Planung mit dem übergeordneten regionalen Teilrichtplan Landschaft übereinstimmt, wurde das regionale Landschaftsschutzgebiet auf der Parzelle Sumiswald Gbbl.–Nr. 3170 weiterhin auf kommunaler Stufe als Landschaftsschutzgebiet festgelegt (siehe Kap. 4.5).

3.6 ZPP 1 Eichmatte

Für die Genehmigung der ZPP-Bestimmungen sind die (maximalen) Nutzungsmasse und die Sicherung der Qualität festzulegen.

Das Bearbeitungsteam für das qualitätssichernde Verfahren Eichmatte (Rolf Mühlethaler, Architekt SIA BSA; Christoph Schläppi, Architekturhistoriker und exträ Landschaftsarchitekten) hat seine Arbeit im 1. Halbjahr 2023 weitergeführt und ein Richtprojekt ausgearbeitet. Am 14.07.2023 wurde das Richtprojekt durch das Fachgremium (Martin Sturm, Dipl. Architekt ETH SIA BSA; Thomas Maurer, Dipl. Architekt ETH SIA BSA; Ursula Yelin, Landschaftsarchitektin FH BSLA und Adrian Stähli, Fachberater KDP) sowie durch Gemeindevertreter (Martin Friedli, Gemeindepräsident; Niklaus Schütz, Gemeinderat, Hochbau; Fritz Kobel, Abteilungsleiter Bau und Betrieb und Hans Flückiger, Bauverwalter) beurteilt und beschlossen. Das Richtprojekt (Situationsplan mit Längen-, Breiten- und Höhenangaben und Koten, Umgebungsgestaltungsplan sowie Grundrissplan EG und OG) bildet die Grundlage für die Festlegung der Nutzungsmasse. Es soll in Art. 19 BauR als verbindlich festgelegt werden. Dadurch kann die erforderliche Qualität der baulichen Entwicklung langfristig gesichert werden.

Die Gemeinde ist mit Beschluss vom 04.09.2023 bereit, in die ZPP-Bestimmungen eine Festlegung aufzunehmen, wonach die Qualität der Planung in den weiteren Verfahrensschritten durch die Einsetzung eines Fachgremiums sichergestellt wird.

Teil B: Grundeigentümerverbindliche Änderungen

4 Änderungen an den Zonenplänen Landschaft, Gewässerräume Nord und Süd und am Baureglement

4.1 Bauverpflichtungen (Bauverpflichtungen)

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 21.04.2022)

A2 Bauverpflichtungen und Nutzungsdichten

Bauverpflichtungen

Für die folgenden Parzellen gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR eine Bauverpflichtung. Diese wird mit einer Frist von 10 Jahren ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt. Die Parzellen, die gemäss Art. 4 keine landwirtschaftliche Nutzung erlauben, sind mit einem * gekennzeichnet.

Parzelle Nr.	Fläche [m ²], ca.	Bemerkungen
488*	700	▪ Erschliessung ist bei der Entwicklung der ZPP Eichmatte zu berücksichtigen
575*	7'000	▪ Parzellenteil
744	700	▪ UeO Grünen
806*	770	▪ Parzellenteil
921*	2'500	▪ Parzellenteil
1180	800	▪ Entwicklung zusammen mit 2911, 2912 ▪ Parzellenteil
1207	500	▪ Parzellenteil
1268*	1'450	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 3366 empfehlenswert
1320*	1'100	▪ Parzellenteil
1391/3466*	2'200	▪ Parzellenteil
1392*	750	▪ Parzellenteil
1425*	930	▪ Parzellenteil
1520*	610	–
1601	800	▪ Parzellenteil
1858	625	▪ Parzellenteil
1895*	530	–
2124*	950	–
2370	800	▪ Parzellenteil
2412*	514	–
2467	1'400	▪ Parzellenteil
2532*	1'390	–
2736	510	▪ Parzellenteil
2768	780	▪ Parzellenteil
2774*	1'220	▪ Parzellenteil
2784*	740	–
2785*	600	▪ Parzellenteil
2797	790	▪ UeO Grünen
2835	880	–
2911	870	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180
2912	730	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180
2918*	970	–
2928*	2'975	–
3017*	800	–
3122*	810	–
3194*	1'190	–
3216	920	–
3230*	1'750	–

3261*	1'300	-
3264	1'000	-
3286	640	▪ Parzellenteil
3293*	580	-
3296	730	▪ Parzellenteil
3352	830	-
3354	830	-
3362*	1'530	-
3366*	370	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1268 empfehlenswert
3369	1'030	-
3402*	2'100	
3407	1'100	
3408	750	
625/3422*	4'140	-

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 03.04.2023)

A2 Bauverpflichtungen und Nutzungsdichten

Bauverpflichtungen

Für die folgenden Parzellen gilt gemäss Art. 2 Abs. 2 BauR eine Bauverpflichtung. Diese wird mit einer Frist von 10 Jahren ab Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundbuch angemerkt. Die Parzellen, die gemäss Art. 4 keine landwirtschaftliche Nutzung erlauben, sind mit einem * gekennzeichnet.

Parzelle Nr.	Fläche [m ²], ca.	Bemerkungen
488*	700	▪ Erschliessung ist bei der Entwicklung der ZPP Eichmatte zu berücksichtigen
575*	7'000	▪ Parzellenteil
744	700	▪ UeO Grünen
806*	770	▪ Parzellenteil
921*	2'500	▪ Parzellenteil
1180	800	▪ Entwicklung zusammen mit 2911, 2912 ▪ Parzellenteil
1207	500	▪ Parzellenteil
1267	2'952	▪ Parzellenteil
1268*	1'450	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 3366 empfehlenswert
1320*	1'100	▪ Parzellenteil
1391/3466*	2'200	▪ Parzellenteil
1392*	750	▪ Parzellenteil
1425*	930	▪ Parzellenteil
1520*	610	=
1601	800	▪ Parzellenteil
1713	1'610	▪
1724	803	▪ Parzellenteil
1858	625	▪ Parzellenteil
1895*	530	-
2124*	950	=
2370	800	▪ Parzellenteil
2412*	514	=
2467	1'400	▪ Parzellenteil
2532*	1'390	-
2736	510	▪ Parzellenteil
2768	780	▪ Parzellenteil
2774*	1'220	▪ Parzellenteil
2784*	740	-

2785*	600	▪ Parzellenteil
2797	790	▪ UeO Grünen
2835	880	-
2911	870	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180
2912	730	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1180
2918*	970	-
2928*	2'975	-
3017*	800	-
3122*	810	-
3189	1'060	▪ Parzellenteil
3194*	1'190	-
3216	920	=
3230*	1'750	=
3261*	1'300	-
3264	1'000	-
3286	640	▪ Parzellenteil
3293*	580	-
3296	730	▪ Parzellenteil
3352	830	-
3354	830	=
3362*	1'530	-
3366*	370	▪ Entwicklung gemeinsam mit Parzelle Nr. 1268 empfehlenswert
3369	1'030	-
3402*	2'100	-
3407	1'100	-
3408	750	-
2630/3459		
625/3422*	4'140	=

4.2 Festlegung Mindestdichte Parzellen Nrn. 1267, 1713 und 1724

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 21.04.2022)

Nutzungsdichten

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Flächen in Wohn-, Dorf- und Kernzonen in Wasen

Für die folgenden grösseren unüberbauten Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

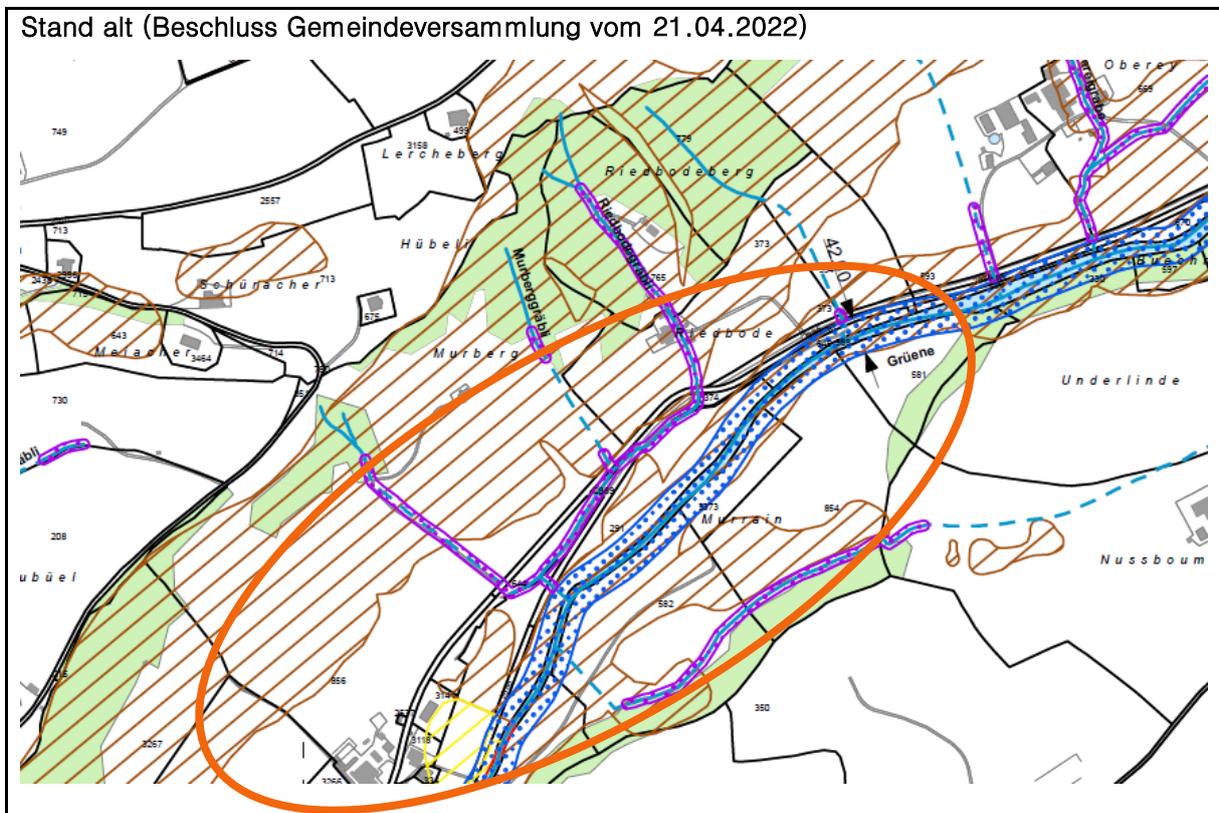
Parzelle Nr.	GFZo	Bemerkungen
1180	0.4	-
1268	0.4	-
1391/3466	0.4	-
1392	0.4	-
1713	0.4	-
2911	0.4	-
2912	0.4	-
3194	0.4	-
3261	0.4	-
3293	0.4	-
3366	0.4	-
3402	0.4	-
3407	0.4	-
3408	0.4	-

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 03.04.2023)**Nutzungsdichten**

Nutzungsdichten gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR: Grössere unüberbaute Flächen in Wohn-, Dorf- und Kernzonen in Wasen

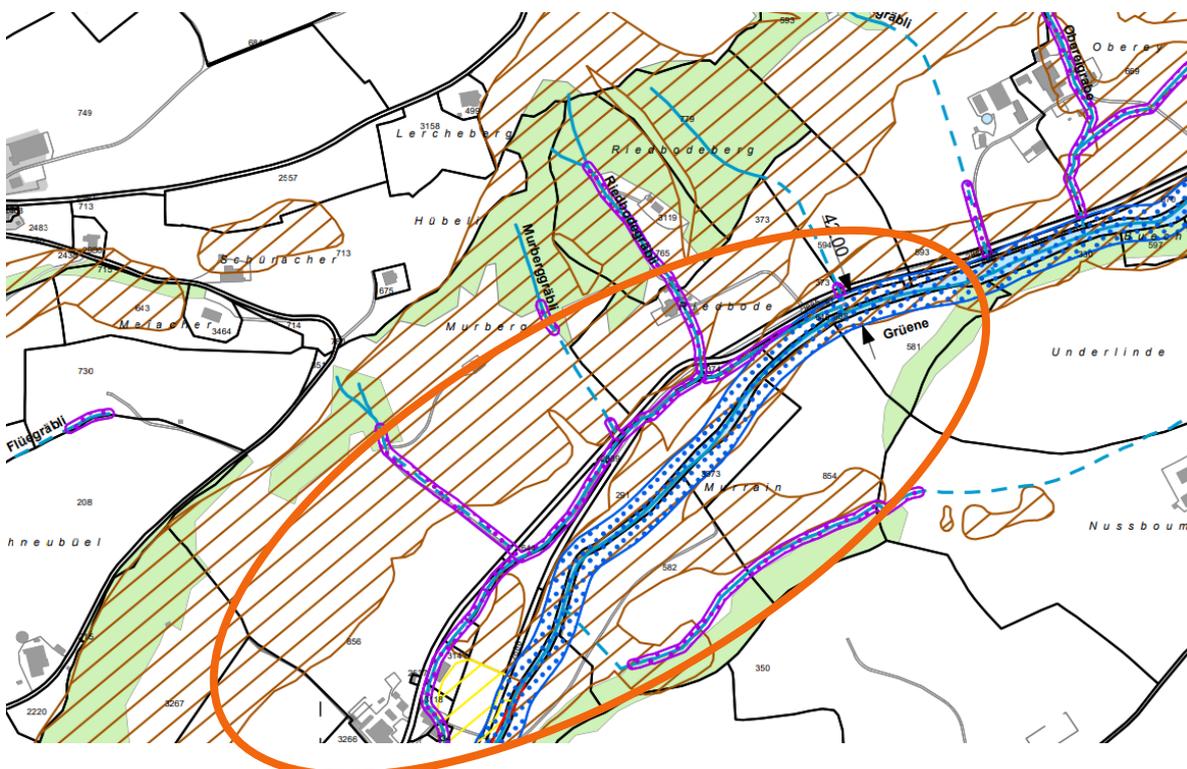
Für die folgenden grösseren unüberbauten Parzellen ist gemäss Art. 5 Abs. 6 BauR eine Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo als Mindestdichte einzuhalten:

Parzelle Nr.	GFZo	Bemerkungen
1180	0.4	–
1267	0.4	–
1268	0.4	–
1391/3466	0.4	–
1392	0.4	–
1713	0.4	–
1724	0.4	–
2911	0.4	–
2912	0.4	–
3194	0.4	–
3261	0.4	–
3293	0.4	–
3366	0.4	–
3402	0.4	–
3407	0.4	–
3408	0.4	–

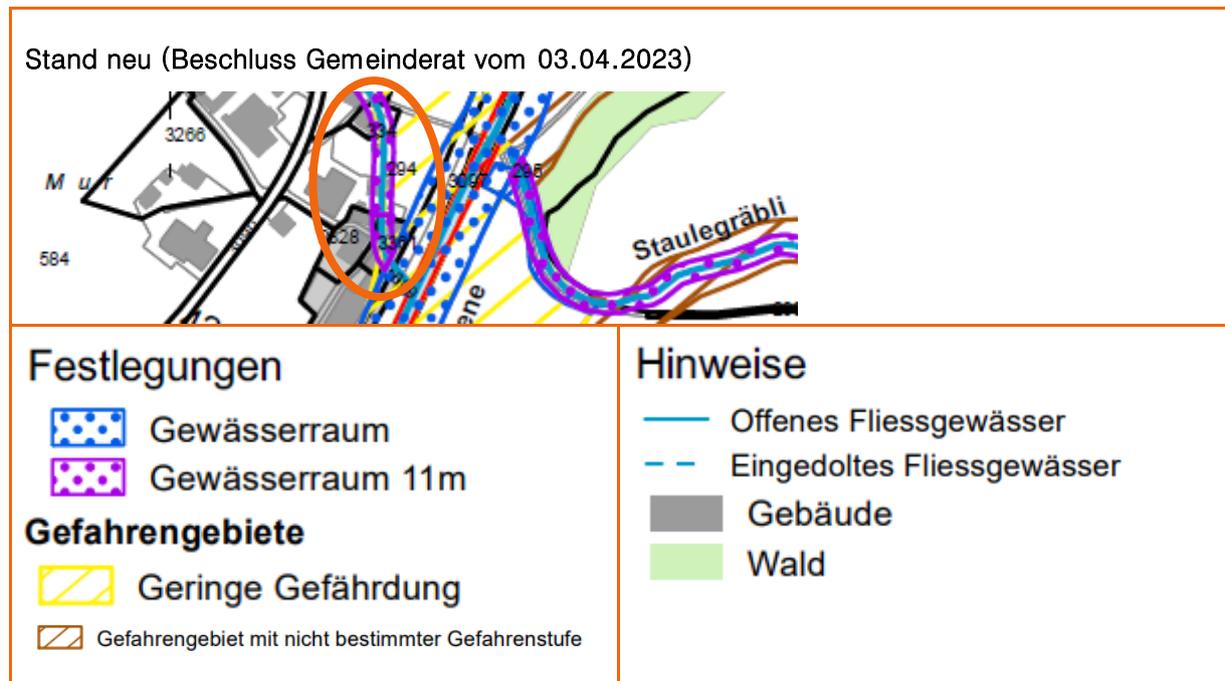
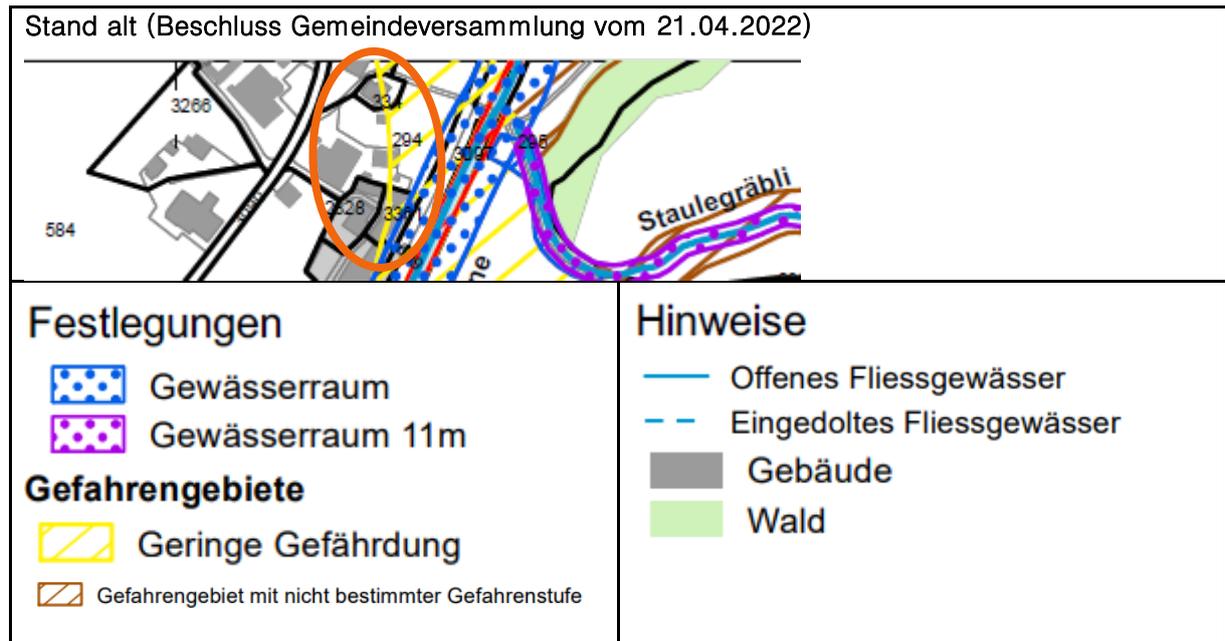
4.3 Gewässerraum Murkanäli (Zonenplan Gewässerräume Nord)**Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 21.04.2022)**

<p>Festlegungen</p> <ul style="list-style-type: none">  Gewässerraum  Gewässerraum 11m <p>Gefahrengebiete</p> <ul style="list-style-type: none">  Geringe Gefährdung  Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe 	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none">  Offenes Fließgewässer  Eingedoltes Fließgewässer  Gebäude  Wald
---	--

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 03.04.2023)



<p>Festlegungen</p> <ul style="list-style-type: none">  Gewässerraum  Gewässerraum 11m <p>Gefahrengebiete</p> <ul style="list-style-type: none">  Geringe Gefährdung  Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe 	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none">  Offenes Fließgewässer  Eingedoltes Fließgewässer  Gebäude  Wald
---	--



4.4 Art. 21 und 22 Nummerierung (Baureglement)

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 21.04.2022)

ZPP 4 **Art. 21 ZPP 3 «Haldenstrasse»**

Planungszweck 1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Haldenstrasse» bezweckt eine qualitätsvolle Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 03.04.2023)

ZPP 3 **Art. 21 ZPP 3 «Haldenstrasse»**

Planungszweck 1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 3 «Haldenstrasse» bezweckt eine qualitätsvolle Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 21.04.2022)

ZPP 5 **Art. 22 ZPP 4 «Salzhaus»**

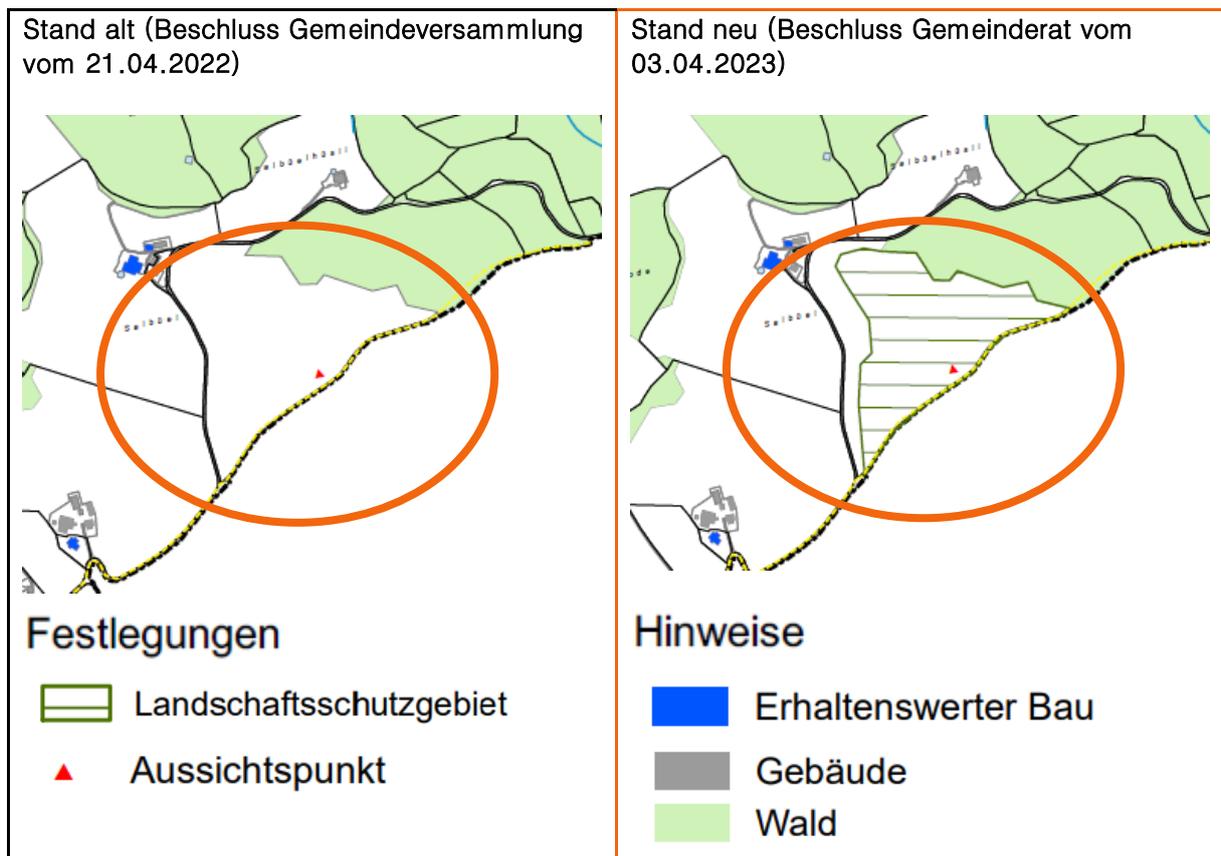
Planungszweck 1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 «Salzhaus» bezweckt eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 03.04.2023)

ZPP 4 **Art. 22 ZPP 4 «Salzhaus»**

Planungszweck 1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Salzhaus» bezweckt eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe).

4.5 Landschaftsschutzgebiet (Zonenplan Landschaft)



4.6 Art. 19: ZPP 1 Eichmatte

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 21.04.2022)	
ZPP 1	Art. 19 ZPP 1 «Eichmatte»
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Eichmatte» bezweckt eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).
Art der Nutzung	2 Es erfolgt eine gemischte Nutzung gemäss der Dorf- und Kernzone. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig. 3 Die ZPP ist in zwei Sektoren aufgeteilt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sektor I: Betriebs- und Wohnbauten (inkl. der gemäss Art. 42–46 BauV erforderlichen Spielfläche) ▪ Sektor II: Freifläche
Mass der Nutzung und Grundzüge der Überbauung	4 Die im Schlussbericht «Entwicklungsprozess Eichmatte» vom 21.12.2020 festgehaltenen Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens 2019/2020 sind für die Überbauung des Areals Eichmatte verbindlich und integral umzusetzen, d.h. über den Gesamtperimeter der ZPP gemäss der unten stehenden Skizze mit den Sektoren I und II. 5 Die Ergebnisse der Fortsetzung des qualitätssichernden Verfahrens (Vorprojekt aus Phase 3 ab 2021) bilden eine zusätzliche verbindliche Grundlage für die Überbauung (insbesondere mit Festlegungen zu den Massen der Nutzung). 6 Nachträgliche Änderungen gegenüber dem jeweils aktuellen Ergebnis aus dem qualitätssichernden Verfahren sind nur auf der Grundlage eines anerkannten Fachgutachtens und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich.
Weitere Gestaltungsgrundsätze	7 Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese die jeweils aktuellen Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten. 8 Die Erschliessung erfolgt via Marktgasse oder den Kirchstalden über die bestehende Zufahrt zwischen den Parzellen Nrn. 385 und 3398. 9 Über die Parzellen Nrn. 2594, 2593 und 3398 ist eine geeignete Fusswegverbindung zum Friedhof anzulegen, welche die bestehende Wegführung über die Parzelle Nr. 498 aufnimmt und über die Parzellen Nrn. 830 und 488 führt. 10 Die Erschliessung der Parzelle Nr. 488 (Kernzone 2, ausserhalb des Perimeters der ZPP) ist bei der baulichen Entwicklung sicherzustellen. 11 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 04.09.2023 und vom 02.10.2023)

neu: blau unterstrichen; gelöscht: ~~rot durchgestrichen~~

ZPP 1	Art. 20 ZPP 1 «Eichmatte»
Planungszweck	1 Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 «Eichmatte» bezweckt eine Überbauung mit hoher ortsbaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Lage in der Umgebungszone I gemäss Objekt Nr. 1203 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).
Art der Nutzung	2 Es erfolgt eine gemischte Nutzung gemäss der Dorf- und Kernzone. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig. <u>3 Die ZPP ist in einen Sektor Südwest mit Betriebs- und Wohnbauten und einen Sektor Nordost mit einer Freifläche aufgeteilt. Die erforderliche grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV kann an einer geeigneten Stelle innerhalb des Perimeters der ZPP 1 angelegt werden.</u> 3 Die ZPP ist in zwei Sektoren aufgeteilt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sektor I: Betriebs- und Wohnbauten (inkl. der gemäss Art. 42-46 BauV erforderlichen Spielfläche) ▪ Sektor II: Freifläche
Mass der Nutzung und Grundzüge der Überbauung. <u>Mass der Nutzung und Sicherung der Qualität</u>	<u>4 Das als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens erarbeitete Richtprojekt datiert vom 14. Juli 2023 bildet die verbindliche Grundlage für die Überbauung. Es wird im Anhang A5 zum Baureglement abgebildet.</u> <u>5 Damit die Qualität der Planung auch in den weiteren Verfahrensschritten sichergestellt ist, wird vom Gemeinderat eine unabhängige Fachinstanz aus dem Bearbeitungsteam des qualitätssichernden Verfahrens mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege eingesetzt.</u> 4 Die im Schlussbericht «Entwicklungsprozess Eichmatte» vom 21.12.2020 festgehaltenen Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens 2019/2020 sind für die Überbauung des Areals Eichmatte verbindlich und integral umzusetzen, d.h. über den Gesamtperimeter der ZPP gemäss der unten stehenden Skizze

~~mit den Sektoren I und II.~~

~~5 Die Ergebnisse der Fortsetzung des qualitätssichernden Verfahrens (Vorprojekt aus Phase 3 ab 2021) bilden eine zusätzliche verbindliche Grundlage für die Überbauung (insbesondere mit Festlegungen zu den Massen der Nutzung).~~

~~6 Nachträgliche Änderungen gegenüber dem jeweils aktuellen Ergebnis aus dem qualitätssichernden Verfahren sind nur auf der Grundlage eines anerkannten Fachgutachtens und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich.~~

Weitere Gestaltungsgrundsätze

~~67 Die Realisierung in Etappen (Teil-UeO) ist möglich, wobei auch für diese das Richtprojekt vom 14. Juli 2023 gilt. die jeweils aktuellen Grundzüge der Überbauung gemäss dem qualitätssichernden Verfahren gelten.~~

~~78 Die Erschliessung erfolgt via Marktgasse oder den Kirchstalden über die bestehende Zufahrt zwischen den Parzellen Nrn. 385 und 3398.~~

~~89 Über die Parzellen Nrn. 2594, 2593 und 3398 ist eine geeignete Fusswegverbindung zum Friedhof anzulegen, welche die bestehende Wegführung über die Parzelle Nr. 498 aufnimmt und über die Parzellen Nrn. 830 und 488 führt.~~

~~910 Die Erschliessung der Parzelle Nr. 488 (Kernzone 2, ausserhalb des Perimeters der ZPP) ist bei der baulichen Entwicklung sicherzustellen.~~

~~1011 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.~~

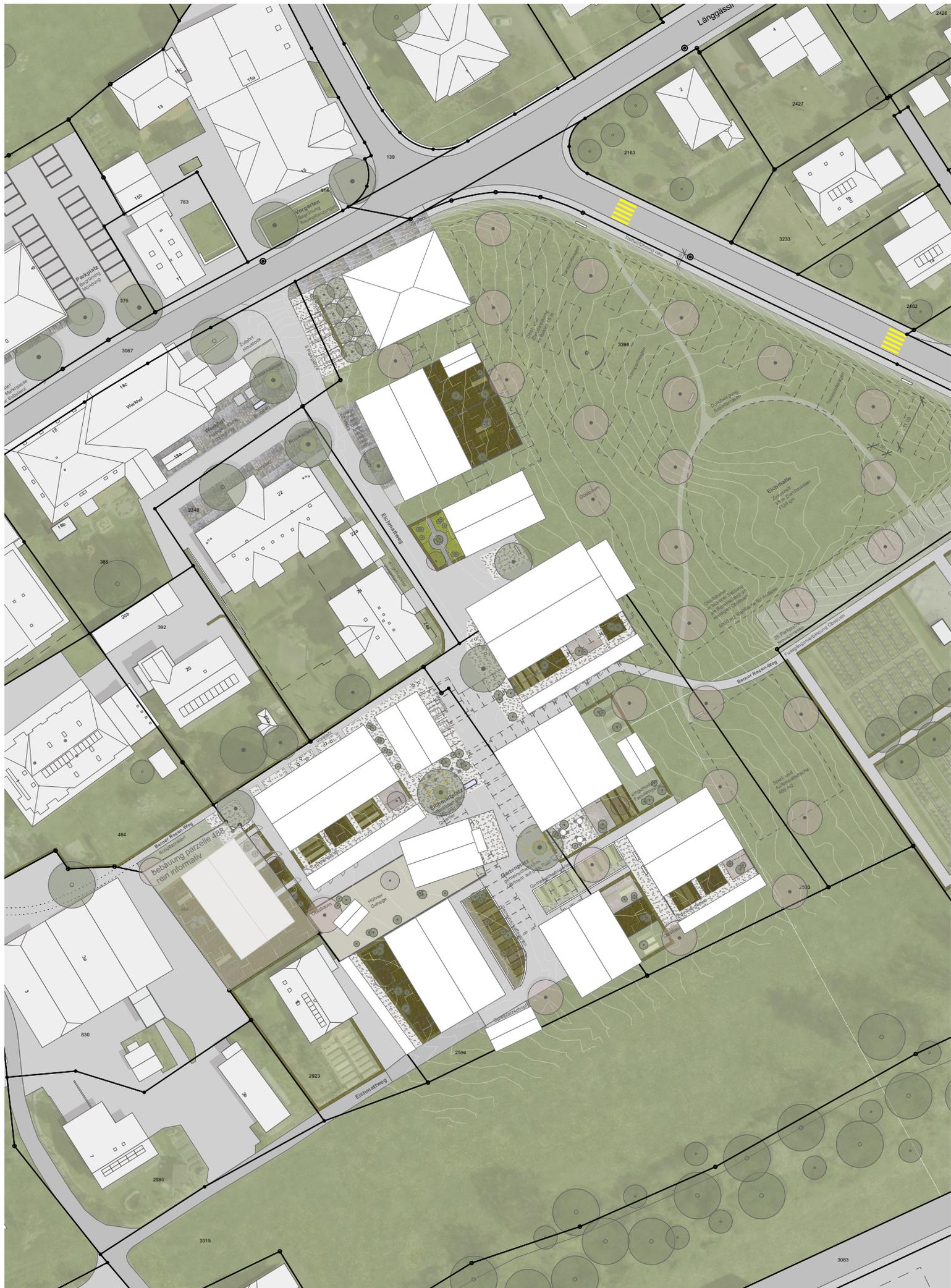
Perimeter ZPP 1
«Eichmatte» mit
Sektoren

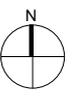


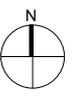
Nachfolgende Seiten:

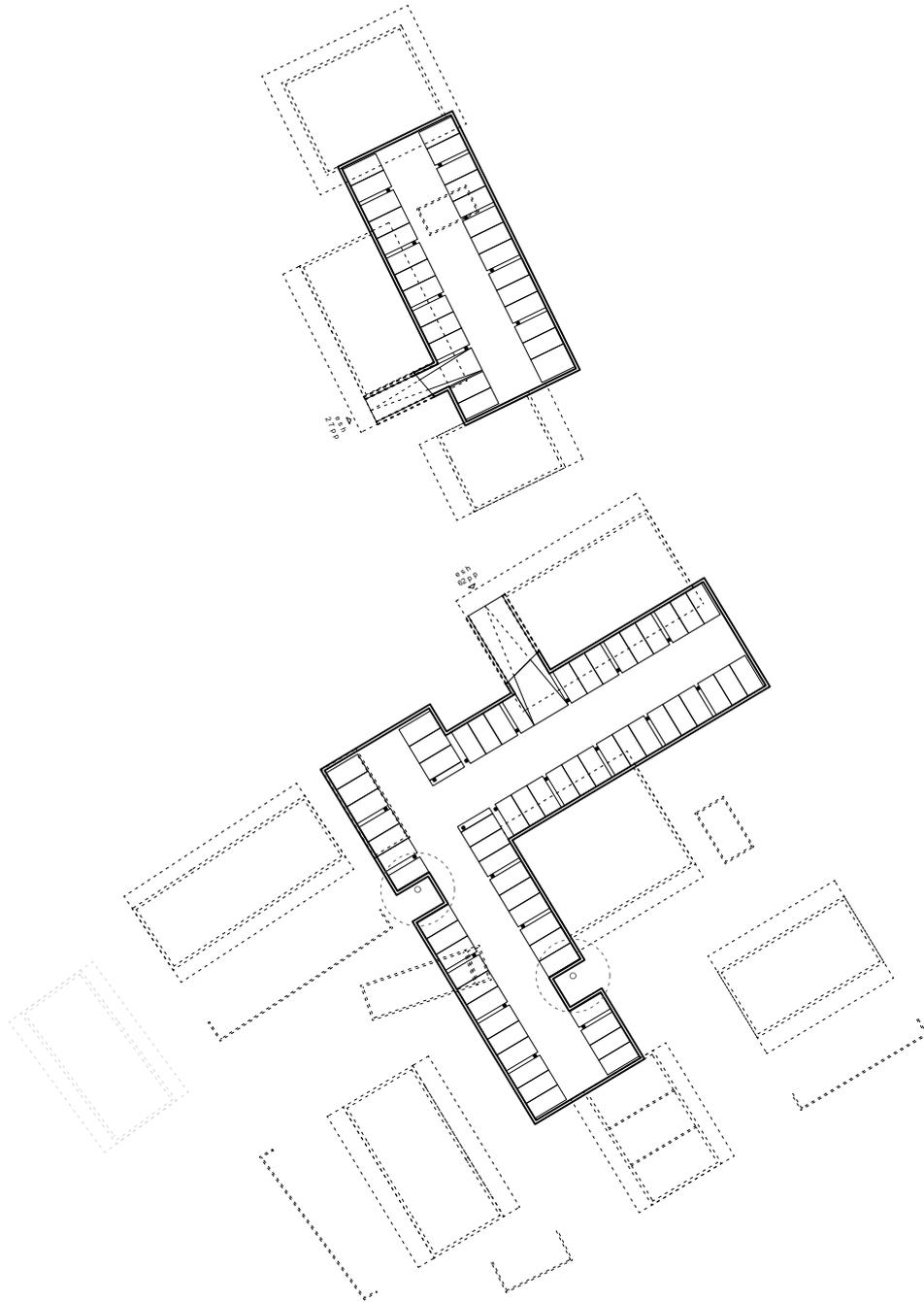
Anhang A5 Baureglement

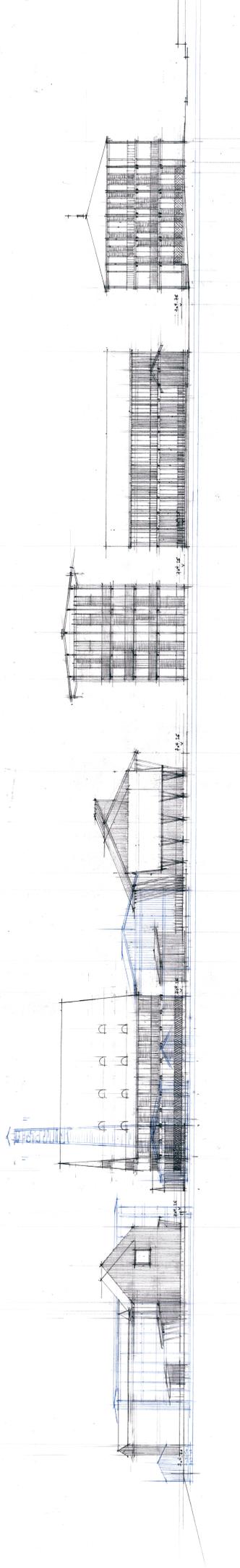
(Richtprojekt vom 14. Juli 2023 mit 7 Seiten: Stand neu)



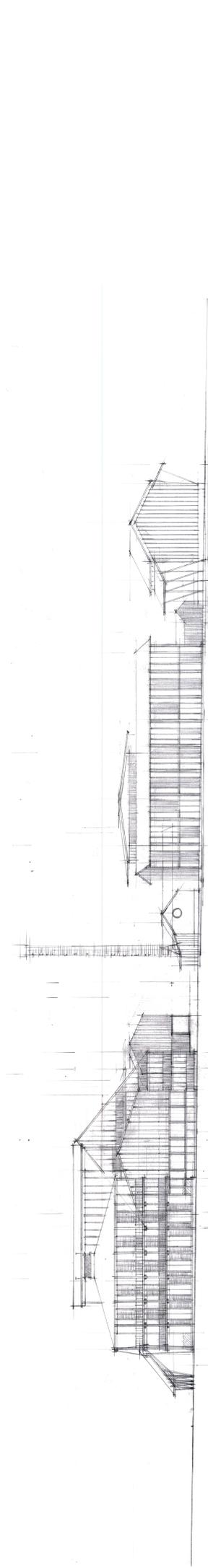




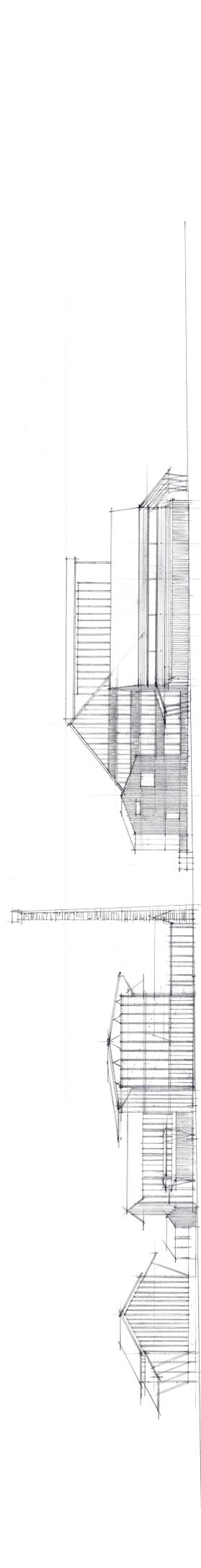




nordostfassade



nordwestfassade



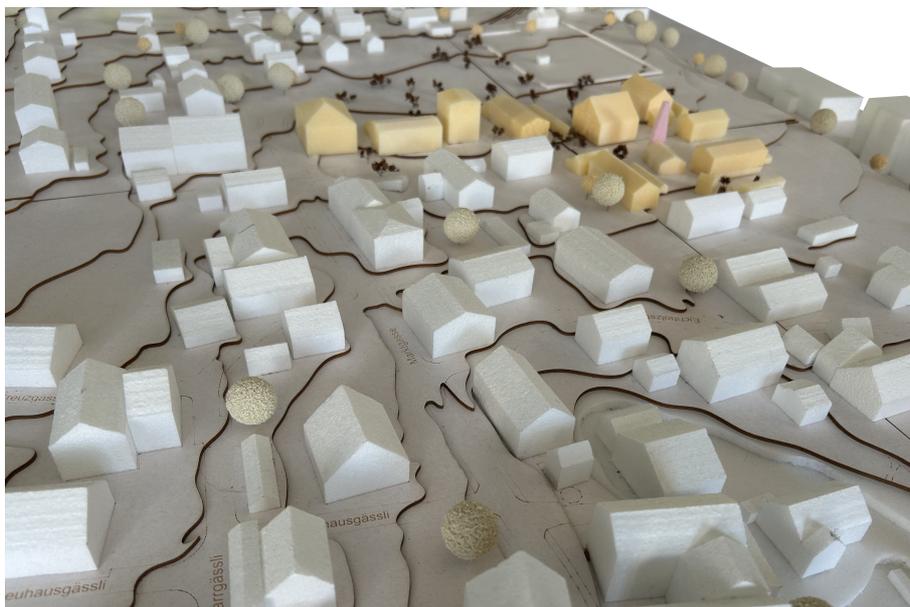
südostfassade



draufsicht



sicht von nordosten



sicht von westen

Verfahren Gesamtrevision Ortsplanung

Öffentliche Mitwirkung	vom	15.07.2019 ..bis 30.08.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	10.03.2020, 15.04.2021 und 22.10.2021
Publikation im Amtsblatt	vom	17.11.2021 und 11.05.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	18.11.2021, 25.11.2021 und 12.05.2022
Öffentliche Auflage	vom	24.11.2021 .. bis 23.12.2021
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom	12.05.2022 .. bis 10.06.2022
Einspracheverhandlungen	am	11.02., 14.02., 16.02. und 02.03.2022
Erledigte Einsprachen		18
Unerledigte Einsprachen		27
Rechtsverwahrungen		6
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	07.03.2022
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	21.04.2022

Änderung im Anhörungsverfahren nach Art. 61 Abs. 3 BauG

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	03.04., 04.09. und 02.10.2023
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	13.12.2023

Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen		
Unerledigte Einsprachen		
Rechtsverwahrungen		

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Martin Friedli

.....

Der Gemeindeschreiber

Martin Affolter

.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: