



Gemeinde Utzenstorf

georegio
atelier für raumentwicklung

Überbauungsordnung ZPP 3 «Feldegg»

Mitwirkungsbericht

März 2026

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Utzenstorf, Hauptstrasse 28, 3427 Utzenstorf
Autor: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
1.0	30.03.2026	Mitwirkungsbericht gemäss Beschluss Gemeinderat vom 30.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Liste der Mitwirkungseingaben	2
3	Auswertung der Mitwirkungseingaben	3
3.1	Generelle Einschätzung	3
3.2	Interessenabwägung	3
3.3	Mass der Nutzung und Abstände	4
3.4	Erschliessung und Parkierung	8
3.5	Gestaltung und Aussenräume	8
3.6	Naturgefahren.....	10
3.7	Verfahren und Umsetzung	10
4	Fazit	12

1 Einleitung

Mit der Überbauung des Areals der ZPP 3 «Feldegg» ergibt sich für das umliegende Quartier eine grosse Veränderung. Um die Anliegen aus der Bevölkerung in Erfahrung zu bringen und zur transparenten Information der Nachbarschaft, wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung eine Mitwirkung mit öffentlicher Informationsveranstaltung durchgeführt. Alle Interessierten hatten in diesem Rahmen die Gelegenheit ihre Bedenken, Hinweise und Anregungen einzubringen. Da die vorliegende Überbauungsordnung auf einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) basiert, war die Mitwirkung gemäss Art. 58 Abs.2 BauG rechtlich nicht vorgeschrieben.

Die Mitwirkung fand vom 06. Januar bis zum 06. Februar 2026 statt, die Mitwirkungsveranstaltung wurde am 22. Januar 2026 im Kirchgemeindehaus durchgeführt.

Zu den Unterlagen der Mitwirkung zählen der Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften sowie der Erläuterungsbericht mit Beilagen (insbesondere den Unterlagen zum Studienauftrag und dem Richtprojekt).

Die Eingaben stammen aus der unmittelbaren Nachbarschaft östlich und südlich des Perimeters. Das meistgenannte Thema der Eingaben betrifft das festgelegte Mass der Nutzung inklusive der Grenzabstände. Weitere Themen umfassen Gestaltungsaspekte, die Erschliessung sowie die Berücksichtigung privater Interessen.

2 Liste der Mitwirkungseingaben

Nr.	Name(n)	Adresse
1	Dominique und Jan Eichenberger	Storchenweg 9, 3427 Utzenstorf
2	Natalie Escher Zeller und Martin Zeller	Storchenweg 17, 3427 Utzenstorf
3	Céline Hunziker und Remo Knörr	Meisenweg 15, 3427 Utzenstorf
4	Martin Iff	Blumenweg 26, 3427 Utzenstorf
5	Myriam Schneider-Kiefer und Beat Schneider	Storchenweg 11, 3427 Utzenstorf
6	Manuela und Nils Weber	Storchenweg 15, 3427 Utzenstorf

3 Auswertung der Mitwirkungseingaben

Die Eingaben werden thematisch geordnet in Kurzform wiedergegeben und mit der Beurteilung des Gemeinderats ergänzt. Die Zahlen in der Spalte «Nr.» beziehen sich auf die Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben in Kapitel 2.

3.1 Generelle Einschätzung


Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erarbeitung des Richtprojektes in einem qualitätssichernden Verfahren, inklusive der Berücksichtigung der Anliegen des Denkmalschutzes, wird begrüsst. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das vorliegende Projekt erscheint in seiner Grundidee und Zielsetzung grundsätzlich als qualitativ ansprechend. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme
1, 2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird auf die Kapazitätsprobleme an den Schulen der Gemeinde hingewiesen. Die Gemeinde verschärft die Situation mit der Schaffung des zusätzlichen Wohnraums weiter, ohne die infrastrukturellen Voraussetzungen für den Bevölkerungszuwachs geschaffen zu haben. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Schulraumplanung der Gemeinde ist auf die Wohnraumentwicklung abgestimmt. Mit dem Projekt Schulraum31 sind der Neubau eines Schulhauses und eines Dreifachkindergartens, dazu die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Schulhäuser Gotthelfschulhaus und Kirchsulhaus geplant. Der Verpflichtungskredit über 45.5 Millionen wurde im Jahr 2024 angenommen. Die Kosten werden auch mit den Steuererträgen der neuen Einwohnerinnen getragen.

3.2 Interessenabwägung

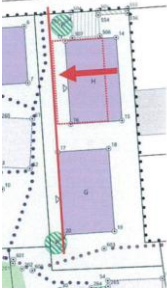

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Interessenabwägung im Erläuterungsbericht sind ausschliesslich die öffentlichen Interessen berücksichtigt. Eine Abwägung mit den privaten Interessen und den Interessen der ansässigen Bevölkerung hat nicht stattgefunden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird anerkannt, dass mit der Überbauung eine erhebliche Veränderung für die Nachbargrundstücke einhergeht. Zu den privaten Interessen werden insbesondere die Belastung durch die geringen Grenzabstände von punktuell 3.0 m und die Höhe der Gebäude (2 Vollgeschosse mit Dachausbau) erwähnt. Diese privaten Interessen sind legitim, sind jedoch durch das private und öffentliche Baurecht abgedeckt. Entsprechend kann hier keine übermässige Betroffenheit aus der Überbauung abgeleitet werden, welche zu einem anderen Bebauungskonzept führen würde. Die öffentlichen Interessen und die Rechtssicherheit gehen hier den individuellen privaten Interessen der Nachbarn an einer unverbauten Umgebung vor. Namentlich haben auch sie das Anrecht, nach den auf ihren Grundstücken geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu bauen.

3.3 Mass der Nutzung und Abstände

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
1, 2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der gestalterische Bruch zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Einfamilienhäusern ist unverhältnismässig und unzumutbar. Durch die wuchtigen Mehrfamilienhäuser werden die Einfamilienhäuser übermässig beeinträchtigt, die Privatsphäre und Lebensqualität geschmälert. ▪ Dies wird an der östlichen und südlichen Seite des UeO-Perimeters zusätzlich verstärkt, da keine Strassen und Wege entlang der Grundstücksgrenze durchführen und die Gebäude somit näher an die angrenzenden Einfamilienhäuser heranrücken. ▪ Zudem wirkt die Überbauung durch zu wenige Lücken und Wege wie eine Wand. ▪ Es wird eine bessere Einordnung und Gestaltung der Gebäude (Redimensionierung) und Freiräume (grössere Freiflächen / Abstände zu angrenzenden Liegenschaften) gefordert, insbesondere in Teilbereich 3. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Studienauftrag wurde die ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption (Dichte, Körnung, Massstäblichkeit; Eingliederung und Bezug zur Quartierstruktur und zum Ortsbildschutzgebiet) in der Beurteilung berücksichtigt. Das Projekt wurde gegenüber den Konkurrenzprojekten unter anderem ausgewählt, weil es die bestehende Struktur besser berücksichtigt.
1, 2, 5, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird aus wohnhygienischen Gründen ein grosser Grenzabstand (8 m) zum Baubereich F (südliche Grenze) gefordert (Mitwirkende 1, 2, 6). ▪ Es wird beantragt, den südlichen Grenzabstand für Baufeld F von 3 m auf 4 m zu erhöhen, um den Schattenwurf zu reduzieren und die Abendsonne und die allgemeine Lichteinstrahlung zu erhöhen. (Mitwirkende 5) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der grosse Grenzabstand dient nicht dem Nachbarschaftsschutz, sondern der Wohnhygiene in neuen Liegenschaften. Durch die Anordnung der Wohnungen in der neuen Überbauung sind gute wohnhygienische Verhältnisse mit den vorgesehenen Abständen gewährleistet, auch falls in Zukunft auf den Nachbargrundstücken weitere Gebäude errichtet werden. Ein grosser Grenzabstand ist somit nicht notwendig. ▪ Aufgrund der Mitwirkungseingaben anerkennt der Gemeinderat, dass die Setzung des Baubereichs F auf den baurechtlich minimal erlaubten Abstand von 3.0 m als Ausreizen des baurechtlichen Spielraums und ungleiche Behandlung zu den in den umgebenden Zonen geltenden 4.0 m wahrgenommen werden kann. Nach der Überprüfung mit dem Planungsteam kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass mit der Berücksichtigung von 4.0 m Grenzabstand und einer minimalen Verschiebung des Baubereichs F nach Norden die Qualität der Bebauung nicht geschmälert wird. Die Anpassung dient somit als freiwilliger Kompromiss zur Berücksichtigung der Anliegen der Mitwirkenden. ▪ Die Auswirkungen des Schattenwurfs auf die südlich angrenzenden Grundstücke werden nicht als relevant beurteilt.

Nr. Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die minimale Verschiebung des Baubereichs F nach Norden wird nachfolgend dargestellt: <div style="margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">Zustand bisher</p>  <p style="text-align: center;">Zustand neu</p>  </div>
2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird eine Bepflanzung oder ein Sichtschutz mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang der Grundstücksgrenze auf Kosten der Bauherrschaft gefordert. ▪ Einfriedungen und Hecken auf der Grenze sind ohne Näherbaurecht bis max. 1.2 m zulässig. ▪ Der Bauherrschaft der ZPP 3 und den angrenzenden Grundeigentümern steht es frei, eine entsprechende Regelung einzugehen. Die Gemeinde kann hierzu keine öffentlich-rechtliche Vorgabe machen, da sie gemäss den Pflanzvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich ist. ▪ Im Hinblick auf die ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet wird eine ökologisch wirksame Bepflanzung in den Übergangsbereichen begrüsst, unabhängig von der Höhe.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die zulässige Dichte gemäss dem Baureglement wird in den ZPP-Bestimmungen und in der vorliegenden UeO erhöht. Auch die Grenzabstände werden auf ein Minimum reduziert und die Höhenkoten der Gebäude wie die Vollgeschosszahl wird in der UeO gegenüber der ZPP erhöht. ▪ Das Mass der Erhöhung ist mit den publizierten Dokumenten schwer nachvollziehbar. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vorschriften der ZPP 3 «Feldegg» (Art. 20 BauR) wurden in der Ortsplanungsrevision grundsätzlich überarbeitet und an der Urnenabstimmung vom 20.12.2020 angenommen. Aus der Nachbarschaft gingen keine Einwendungen zu den Bestimmungen der ZPP 3 Feldegg ein. ▪ Die ZPP 3 bildet die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Eine Abweichung von ZPP-Vorschriften ist mit der Überbauungsordnung nicht zulässig und auch nicht vorgesehen (mit Ausnahme der geringfügigen Änderung betreffend Besucherparkplätzen). Im Erläuterungsbericht (Kapitel 3.1) wird jeweils einzeln nachgewiesen, dass alle Bestimmungen der ZPP eingehalten werden. ▪ In den ZPP-Bestimmungen wird eine <u>Mindestdichte</u> festgelegt, also ein Wert an oberirdischen Geschossflächen GFZo pro Teilbereich, welcher in der UeO nicht <u>unterschritten</u> werden darf. Dabei handelt es sich um eine Massnahme zur häuslicheren Bodennutzung. ▪ Das maximale Mass der Nutzung ist, wie auch in den umliegenden Regelbauzonen, über die Geschossigkeit der Bauten geregelt. Ein Hauptziel des durchgeführten Studienauftrags war es, das ortsverträgliche Mass der Nutzung zu bestimmen. Dass dies mit der punktuell 3-geschossigen und mehrheitlich 2-geschossigen Bauweise und den vorgesehenen Freiräumen eingehalten ist, wurde mit dem Schlussbericht vom Beurteilungsgremium einstimmig bestätigt. ▪ Die Gebäudehöhe wird in den ZPP-Bestimmungen nicht geregelt, orientiert sich aber im Richtprojekt an den Massen der Grundnutzungszonen W2 und W3.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gebäude weisen eine erhebliche vertikale Ausdehnung durch die teilweise zugelassenen drei Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses mit 1.4 m Kniestockhöhe und Dachaufbauten auf. ▪ Die Bebauung weist unklare Grenz- und Gebäudeabstände aufgrund der Ausscheidung von Baubereichen statt klaren Grenz- und Gebäudeabständen auf. Die räumliche Wirkung (Nähe / Höhe / Wirkung) ist mit der Definition der Baubereiche sowie den definierten minimalen und maximalen GfO insbesondere für nicht fachkundige Personen nicht abschätzbar. Zudem widerspricht die vorgesehene Regelung mit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anzahl Vollgeschosse entsprechen den Bestimmungen der ZPP, die Gebäudehöhen orientieren sich an den Massen der Grundnutzungszonen W2 und W3. Die zulässige Kniestockhöhe wurde gegenüber den umliegenden Zonen sogar um 20 cm von 1.6 m auf 1.4 m reduziert, wodurch das Dachgeschoss weniger in Erscheinung tritt. Auch die technisch bedingten Dachaufbauten werden im Gegensatz zur Regelbauzone, wo sie nicht beschränkt sind, eingeschränkt. ▪ Die Baubereiche lassen einen minimalen Projektierungsspielraum (beispielsweise für die tatsächlichen Fassadenaufbauten, Isolierung etc.). Der Projektierungsspielraum entspricht dem üblichen Planungsstand gestützt auf ein Richtprojekt und gibt einen minimalen Spielraum für die weitere Projektierung.

Nr. Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
<p>Baufeldern und Mindest- sowie Maximaldichten dem Zweck einer Überbauungsordnung und deren Grundsätzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Richtprojekt war ebenfalls Gegenstand der Mitwirkungsunterlagen, dieses enthält Schnitte und Ansichten, die vermassst sind und einen Eindruck vom Vorhaben erlauben. An der Informationsveranstaltung war zudem das Modell einsehbar und wurde vom Architekten erläutert. ▪ Die Baubereiche sind im Überbauungsplan mit Koordinatenpunkten vermassst. Es wird festgestellt, dass daraus die konkreten Abstandsmasse nur mit einem gewissen Aufwand ablesbar sind. Im Plan sind die Abstände der Baubereiche von Hauptbauten am nächsten Punkt mit dem jeweiligen Abstand zu vermassen.
<p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird beantragt, den Baubereich H auf dieselbe Flucht wie den Baubereich G zu verschieben, um einen grösseren Abstand zum Nachbargrundstück zu gewährleisten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Baubereich H weist heute einen Abstand von 4.0 m zum Nachbargrundstück auf, was demselben Abstand entspricht, den Gebäude auf der Nachbarparzelle aufweisen müssen. ▪ Die Stellung der Baubereiche G und H ist für die Erschliessung, die Anordnung der privaten Aussenräume und der Belichtung und Qualität der Wohnungsgrundrisse zentral. Eine Verschiebung des Baubereichs nach Westen würde das Bebauungs- und Umgebungskonzept inklusive der städtebaulichen Setzung der Bauten (siehe untenstehende Abbildung) hier grundsätzlich in Frage stellen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. 

3.4 Erschliessung und Parkierung

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
2, 5, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der neuen Überbauung zu einer angespannten Parkplatz- und Verkehrssituation kommen wird. Gefordert wird eine Änderung der UeO, um den Parkplatzsuchverkehr einzudämmen. ▪ Zudem sind die Abluftschächte der Einstellhalle so zu platzieren, dass keine Geruchsbelästigung und Lärmbelästigung für Anwohnende entstehen kann. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Parkierung für die Bewohnenden befindet sich ausschliesslich in der Einstellhalle mit direkter Ein- und Ausfahrt auf den Blumenweg. Parkplatzsuchverkehr im Quartier der Mitwirkenden wird nicht erwartet, da die Quartiere völlig unterschiedlich erschlossen sind. ▪ Die Erfahrungen aus aktuellen Bauprojekten zeigen, dass die vorgesehene Anzahl Parkplätze genügt. Es besteht auch keine Pflicht zur Erstellung von 1.2 Parkplätzen pro Wohnung, wenn die Bauherrschaft will, kann sie gemäss den übergeordneten baurechtlichen Vorgaben sogar nur 0.5 Parkplätze pro Wohnung erstellen. Der Gemeinderat erachtet eine Anzahl zwischen 1.0 und 1.2 als angemessen. ▪ Die Anordnung der Abluftanlagen wird im Baubewilligungsverfahren geregelt, wobei die entsprechenden Grenzwerte für die Lärmemissionen in Wohnquartieren einzuhalten sind, wie sie etwa auch für Wärmepumpen gelten. ▪ Die Anzahl Besucherparkplätze wurde in der Erarbeitung intensiv diskutiert. Die vorgesehene Anzahl bildet einen Kompromiss zwischen der Aufenthaltsqualität im Aussenraum, der Verkehrssicherheit und den Wünschen der Grundeigentümerschaft nach möglichst vielen Besucherparkplätzen. Es wird keine Änderung vorgenommen.

3.5 Gestaltung und Aussenräume

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aussenraumgestaltung und die konkrete räumliche Ausgestaltung wird nicht verbindlich festgelegt, sondern in spätere Projektphasen verschoben. In Kombination mit der Delegation der Qualitätssicherung an das Beurteilungsgremium beeinträchtigt dies die Rechtssicherheit und die nachvollziehbare Beurteilung der Planung. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwar liegt ein Richtprojekt vor; dieses stellt jedoch noch keine Projektierung mit dem Konkretisierungsgrad für eine Baubewilligung dar. Weitergehende Festlegungen setzen ein konkretes Bauprojekt voraus und sind daher in der Überbauungsordnung nicht stufengerecht. ▪ Dass eine Aussenraumgestaltung mit hoher Qualität geplant wird, ist mit der Beurteilung durch das unabhängige Beurteilungsgremium mit einem anerkannten und bewährten Vorgehen gesichert. Es besteht damit eine deutlich höhere Anforderung, als sie etwa auf den umliegenden Grundstücken in den Regelbauzonen gilt. Die Rechtssicherheit und das rechtliche Gehör ist dabei gewährleistet, da auch das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird und die Aussenraumgestaltung zwingender Bestandteil davon ist.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Nutzung der Aufenthaltsflächen mit Unterstand ist in den Überbauungsvorschriften nicht verbindlich geregelt. ▪ Namentlich ist eine gemäss Richtprojekt vorgesehene Grillstelle weder geregelt noch ausgeschlossen, welche als Beispiel Rauch-/ Geruchs- und Lärmemissionen verursachen kann. ▪ Solche emissionsrelevanten Nutzungen müssen planerisch vorhersehbar und mit klaren Vorgaben zu Nutzung und Ausgestaltung geregelt sein. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein mobiler Grill ist nicht baubewilligungspflichtig und kann, je nach Hausordnung, auch auf einem Balkon aufgestellt werden. Für die Gemeinde ist dies nicht von Relevanz. ▪ Die Gestaltung des Aussenraums und damit auch die permanenten Anlagen sind gemäss den Bestimmungen baubewilligungspflichtig. Allfällige bau- und umweltrechtlich relevante Emissionen werden im Baubewilligungsverfahren geprüft. Die Gemeinde beurteilt übliche Emissionen eines Grills nicht als umweltrechtlich relevant.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die erfolgten Baumfällungen, noch vor dem Erlass der UeO, stehen in deutlichem Spannungsverhältnis zu den Zielen der Planung (Begrünung, Biodiversität und Aussenraumgestaltung) und untergraben den Sinn und Zweck der ZPP. ▪ Wertvolle Bäume dürfen nicht für die Anlage von Abstellplätzen oder vergleichbaren Nutzungen beseitigt werden (Art. 16 Abs. 3 BauG). ▪ Wenn somit an einem Standort ein Baum gefällt wird, an welchem gemäss Überbauungsplan ein neuer Baum vorgesehen ist, ist dies unmissverständlich ein orts- und landschaftsbildprägender Standort. Am entsprechenden Standort ist zudem eine neue Aufenthaltsfläche vorgesehen, weshalb die Baumfällung eindeutig widerrechtlich gewesen ist. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gemeinde beauftragte 2009 eine Fachperson, die ortsbild- und landschaftsprägenden Bäume zu erfassen. Daraus resultierte ein umfassendes Bauminventar, welches 2017 überprüft und im Inventarplan dargestellt wurde. Die schützens- und erhaltenswerten Exemplare und Baumgruppen wurden in der Ortsplanungsrevision (Genehmigt September 2021) in den Schutzzonenplan aufgenommen. ▪ Auf der Parzelle stehen keine Bäume unter Schutz. Es stand der Grundeigentümerschaft somit frei, diese zu entfernen. ▪ Bei der Überprüfung der Situation wurde festgestellt, dass der Baum im Bereich „bestehende Bäume“ als Haselstrauch aufgrund der beschränkten Grösse wenig raumbildend ist. Der Bereich wird ebenfalls als „Bereich neue Bäume“ bezeichnet, damit ein Ersatz möglich ist.

3.6 Naturgefahren

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Erstellung der Einstellhalle im gelben Gefahrengebiet wird die Grundwasser- und Versickerungs- beziehungsweise Abflussproblematik verschärft. Es werden geeignete Massnahmen gegen Überschwemmungen gefordert. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Begrenzung der Parkplätze wird der Fussabdruck der Einstellhalle begrenzt. Im Richtprojekt wird aufgezeigt, dass ausserhalb der Fläche der Einstellhalle genügend Retentions- und Versickerungsbereiche erstellt werden können, um das auf dem Perimeter anfallende Regenwasser vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Das Richtprojekt wurde diesbezüglich vom Geologen geprüft, der von der Gemeinde regelmässig in solchen Fragen beigezogen wird. ▪ Auch bezüglich der Höhenlage und Ausdehnung der Einstellhalle im Hinblick auf das Grundwasser wurden die nötigen Abklärungen mit dem Geologen abgeklärt und die Machbarkeit im gesetzlichen Rahmen bestätigt.

3.7 Verfahren und Umsetzung

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mitwirkungsveranstaltung ist zu 80% von privaten Unternehmen bestritten worden, die an der Vorbereitung der Vorlage mitgewirkt haben. Gemäss Art. 4 RPG ist die Information der Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung jedoch Aufgabe der Planungsbehörde. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Projektentwicklerin Rhomberg Bau AG hat an der Informationsveranstaltung die Gelegenheit erhalten, sich vorzustellen damit die Bevölkerung sich ein Bild davon machen kann, wer hinter der Überbauung steht. ▪ Das Richtprojekt wurde durch das Architekturbüro rollimarchini vorgestellt, dessen Beitrag im Studienauftrag vom unabhängigen Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das Büro wurde durch die Projektentwicklerin gemäss den Vorgaben im Studienauftrag für die Weiterbearbeitung beauftragt. Es war der Gemeinde ein Anliegen, dass im Projekt Kontinuität besteht und die Grundeigentümerschaft nach Abschluss des Studienauftrags nicht ein anderes Architekturbüro beauftragt. ▪ Die Überbauungsordnung wurde durch den von der Gemeinde beauftragten Ortsplaner vorgestellt. ▪ Der zuständige Gemeinderat präsentierte die Sicht der Gemeinde und bezog zu den aufgeworfenen Fragen Stellung. ▪ Die Gestaltung der Veranstaltung wird auch im Rückblick als zweckmässig beurteilt. Es ist sinnvoll, dass: <ul style="list-style-type: none"> – die Bevölkerung weiss, wer hinter einem Projekt steht; – die gestalterischen Aspekte durch den Architekten; – und die baurechtlichen Aspekte durch den Raumplaner präsentiert und beantwortet werden.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Beurteilung Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kritik an der Veranstaltung ist aus Sicht des Gemeinderats unbegründet.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die etappierte Überbauung fehlt ein konkreter Zeithorizont oder verbindliche Vorgaben zur Etappierung. Für die Mitwirkenden wäre diesbezüglich eine umsichtige Planung und transparente Kommunikation zu begrüssen. ▪ Zudem sind für die mutmasslich mehrjährige Bauphase Entschädigungsansprüche aufgrund des Baulärms zu prüfen. ▪ Allgemein soll der Etappierung und der Begrenzung der baubedingten Emissionen eine besondere Bedeutung beimessen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Möglichkeit zur Etappierung wurde bereits in den ZPP-Vorschriften verankert und wird in die UeO übernommen. Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der beteiligten Grundeigentümer können keine verbindlichen Angaben zur Etappierung gemacht werden. ▪ Die Mitwirkenden werden darauf hingewiesen, dass Baulärm eines ordnungsgemäss bewilligten Projekts als vorübergehende, ortsübliche Immissionen grundsätzlich zu dulden sind und in der Regel keine Entschädigungsansprüche bestehen. Eine Regelung in der Überbauungsordnung wäre auch nicht stufengerecht.
2, 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die Abweichung der GfO von den ZPP-Bestimmungen, welche wiederum höher angesetzt wurden als die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, muss eine obligatorische anstelle einer freiwilligen Mitwirkung durchgeführt werden. ▪ Damit wird zudem die Eigentumsgarantie der Nachbarn tangiert und dies stellt eine schleichende Enteignung des Grundstücks dar. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Mass der Nutzung gemäss den Vorschriften der ZPP wird nicht überschritten, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 dieses Mitwirkungsberichts. Ein Abweichen vom Mass der Nutzung einer Zone mit Planungspflicht ist nicht zulässig. ▪ Das Mitwirkungsverfahren war somit freiwillig. Letztlich ist das nicht relevant, da die Mitwirkung durchgeführt worden ist und die Mitwirkenden die Gelegenheit genutzt haben, um ihre Anliegen einzubringen. ▪ Da das Projekt nicht von der Zone mit Planungspflicht abweicht, ist auch die Eigentumsgarantie der Nachbarn nicht betroffen.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Qualifizierung der Änderung als geringfügige Anpassung ist fraglich, da sie die Erschliessung für Motorfahrzeuge und somit eine zentrale Voraussetzung der Baubewilligungsfähigkeit betrifft. Die Erschliessung ist zudem aufgrund von ihrer Auswirkung auf Verkehr, Immissionen und Nachbarschaft als Kernbereich der Nutzungsplanung von wesentlicher Bedeutung. ▪ Die vorgesehene Anpassung ist eine materielle Änderung mit potenziell erheblichen Auswirkungen, daher erscheine die Qualifikation als geringfügige Änderung zweifelhaft. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Haupteinfahrt (Einstellhalleneinfahrt) befindet sich gemäss Überbauungsplan nach wie vor direkt am westlichen Blumenweg. ▪ Die Änderung betrifft lediglich maximal 6 Besucherparkplätze, wovon sich bis zu 4 in unmittelbarer Nähe des westlichen Blumenwegs befinden. Der Gesamtcharakter der Erschliessung wird entgegen den Ausführungen der Mitwirkenden nicht tangiert. ▪ An der geringfügigen Änderung wird festgehalten.

4 Fazit

Die eingegangenen Mitwirkungseingaben stammen überwiegend von denjenigen Nachbarinnen und Nachbarn, die aufgrund ihrer Lage im südlichen und östlichen Perimeter der Planung am stärksten von der vorgesehenen Überbauung betroffen sind. Ihre privaten Anliegen sind nachvollziehbar und verständlich, insbesondere im Vergleich zur heutigen, weitgehend unüberbauten Situation ergibt sich eine deutliche Veränderung im direkten Umfeld.

Gleichzeitig entspricht diese bauliche Weiterentwicklung den Zielen der Gemeinde für eine haushälterische und zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung. Der Gemeinderat anerkennt die geäußerten Anliegen und zeigt sich bereit zu prüfen, inwiefern Anpassungen möglich sind, die im südöstlichen Teil des Areals eine stärkere Angleichung an die Regelbauzonen ermöglichen. Dabei ist jedoch klar, dass keine über die üblichen Regelbauzonen hinausgehenden Abstandsvorgaben gemacht werden.

Der Gemeinderat ist weiterhin überzeugt, dass das zugrundeliegende Bebauungskonzept als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens eine zukunftsorientierte Lösung darstellt, welche der gesamten Gemeinde einen Mehrwert bietet. Dass ausserhalb der direkt angrenzenden Nachbarschaft keine weiteren Mitwirkungseingaben eingegangen sind, wertet der Gemeinderat als Zeichen dafür, dass die übergeordneten Ziele der Planung von der Bevölkerung grundsätzlich mitgetragen werden.