

2. AUFLAGE

Einwohnergemeinde Wangenried

Revision der Ortsplanung

Änderungen Baureglement
und Zonenplan gegenüber
1. Auflage

Juni 2023

Wangenried/OP-Revision 07219/4_Resultate/14_2.
Auflage/07219_Änderungen_230627_AL2.indd/tf

Vorbemerkungen

Die nachfolgend dokumentierten Anpassungen im Baureglement und im Zonenplan wurden im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen durch den Gemeinderat am 13. Juni 2023 beschlossen und der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2023 zum Beschluss vorgelegt. Die Versammlung hat der revidierten Ortsplanung inkl. diesen Anpassungen mit grossem Mehr bei vier Enthaltungen zugestimmt.

Anpassungen im Baureglement (Änderungen rot)

Artikel 212 Mass der Nutzung

Für die unüberbauten Anteile der neu eingezonten Fläche auf den Parzellen Gbbl.-Nrn. 114 und 249 (vgl. Abb. 2) muss eine minimale bauliche Dichte festgelegt werden. Das entsprechende Mass einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.45 basiert auf dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01.

¹ unverändert

Minimale GFZo

² Für die im Zonenplan bezeichnete Teilfläche der Parzellen Gbbl.-Nrn. 114 und 249 gilt eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45.

Vgl. Art. A111 BR

Artikel 223 Spezialzone Reutergässli

Anstelle des ursprünglich geplanten Verzichts auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge in der Spezialzone Reutergässli wird dieses Mass neu auf 75 m begrenzt. Dies entspricht der maximalen Länge der bestehenden Gebäude und stellt sicher, dass diese nicht auf Besitzstand gesetzt werden.

¹⁻³ unverändert

Masse der Nutzung

⁴ Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) max. 11.0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) max. 14.0 m
- Fassadenhöhe Attika (Fh a) max. 13.0 m
- Die Gebäudelänge ist frei max. 75.0 m
- Die Geschosszahl ist innerhalb der festgelegten Höhenmasse frei.
- Es gilt ein Grenzabstand von 3.0 m. Sofern sich die Grundeigentümer entsprechende Näherbaurechte einräumen und grundbuchlich sicherstellen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände frei.

⁵⁻⁸ unverändert

Artikel 333 Antennenanlagen

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfen Gemeinden keine Regeln zu Mobilfunkantennen erlassen, welche die Bevölkerung vor den entsprechenden Immissionen schützen sollen. Dieser Schutz ist abschliessend auf Stufe Bund durch das Umweltschutzgesetz (USG) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt. Hingegen können die Gemeinden Bestimmungen zum Schutz des Ortsbildes oder vor so genannten ideellen Immissionen (Zustände, die unangenehme psychische Eindrücke wie Angst erwecken oder ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen auslösen können) erlassen. Entsprechend muss sich die Kaskadenregelung zur Standortfestlegung in Abs. 4 des Artikels auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen beschränken. Mit der Präzisierung in Abs. 1 wird dies entsprechend geregelt.

¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und vom öffentlichen Raum her als solche optisch wahrgenommen werden können.

²⁻⁵ unverändert

Anpassung im Zonenplan

Vollständige Einzonung der Parz. Nrn. 114 und 249

Der Zonenplan in der Fassung der 1. Auflage vom Februar/März 2023 sah im Bereich der Parzellen Gbbl.-Nrn. 114 und 249 die Einzonung der überbauten Flächen (Bauernhof und Parkplatz zum Gasthof) sowie einer kleineren Fläche im Areal hinter dem Bauernhof resp. dem Gasthof vor. Analog zu den übrigen vorgenommenen Einzonungen sollte die Bauzone eng um die bestehenden Gebäude resp. befestigten Flächen gezogen werden. Hintergrund ist die Vorgabe des Kantons, dass die Gemeinde Wangenried kein zusätzliches unüberbautes Bauland einzonen darf. Im Unterschied zu anderen Fällen handelt es sich bei den bisher nicht eingezonten Flächen der Parzellen Gbbl.-Nrn. 114 und 249 jedoch um eine so genannte Baulücke, bei welcher gemäss der Rechtsprechung ein (durchsetzbarer) Anspruch auf eine Einzonung besteht. Entsprechend wird die Einzonung auf die gesamten Flächen der beiden Grundstücke ausgedehnt.



Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan, Stand 1. Auflage



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, Stand Beschlussfassung / 2. Auflage

Für Neueinzonungen dieser Grössenordnung sind jedoch zusätzliche Vorgaben zu beachten: So muss für die unbebauten Teilflächen einerseits eine minimale Dichte vorgeschrieben werden (vgl. Erläuterungen zur Änderung von Art. 212 BR), andererseits muss sichergestellt werden, dass das eingezonte Land für die Bebauung zur Verfügung steht. Zu diesem Zweck wurde mit dem Grundeigentümer der betroffenen Teilflächen eine so genannte vertragliche Bauverpflichtung nach Art. 126b BauG vereinbart, welche den Baubeginn innert zehn und die Bauvollendung innert 15 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung vorgibt. Sollte eine dieser Fristen nicht eingehalten werden, besteht für die Gemeinde ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert an den entsprechenden Teilflächen (vgl. Abb. 2, schwarz gestrichelt umrandete Fläche).

Verfahren, Genehmigungsvermerke

Die vorliegende Änderungsdokument wird vom 30. Juni bis zum 31. Juli 2023 öffentlich aufgelegt (Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV). Anschliessend werden die Korrekturen ins Baureglement und in den Zonenplan überführt und diese Dokumente dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Da die Änderungen im Baureglement und im Zonenplan nachgetragen werden, braucht es im vorliegenden Dokument keine Genehmigungsvermerke.