

Überbauungsplan Langenacker

Planungsbericht

27. November 2024

Mitwirkung

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Sandro Inauen
BA FH in Architektur

Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Nicolas Keller
BSc ETH Geomatik und Planung
MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Qualitätsmanagement
4. September 2023 | Kap. 1-3 (aco)

Pfad: 4.3022.006:300:350:03:PB_Langenacker_241127.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Analyse und Strategie	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Analyse	15
2.3 Interessenabwägung	34
3 Erläuterungen	38
3.1 Allgemeines	38
3.2 Erschliessung	38
3.3 Bebauung	40
3.4 Freiraum	42
3.5 Abweichungen Regelbauweise	44
4 Verfahren	45
4.1 Vorprüfung	45
Anhang	47
Beilage	49

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

In den 90er Jahren wurde in der Gemeinde Gais beschlossen, das bis dahin unbebaute zentrumsnahe Gebiet Langenacker zu bebauen. Mittels Überbauungsplan sollte das Gebiet in einer qualitativen hochstehenden Architektur und in Etappen überbaut werden. Das ursprüngliche Bauungskonzept wurde mehrfach geändert und der Überbauungsplan mehrmals angepasst. Heute muss festgestellt werden, dass die bewilligte und ausgeführte Bebauung nicht in allen Punkten den jeweils rechtskräftigen Sondernutzungsplänen (Gestaltungs- und Quartierpläne) entspricht. Die planungsrechtlichen Abweichungen sollen mit dem vorliegenden Überbauungsplan geheilt werden.

1.1.2 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen im Bereinigen von Widersprüchen in den einzelnen Erlassen und in der Abstimmung von Bestand mit geltendem Planungsrecht, soweit recht- und zweckmässig.

1.1.3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der zweiten Bautiefe zur Langgasse innerhalb des engeren Dorfgebietes und zeichnet sich durch ein gleichmässiges Gefälle Richtung Südosten aus.

Abb. 1 Orthofoto Gais

 Planungsgebiet



 Planungsgebiet



2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen für die Planung. Sie ist als Übersicht zu verstehen und dient der Kontrolle der verwendeten Grundlagen.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Themen	nicht relevant	relevant (Kapitelverweis)
Nationale Grundlagen (Konzepte, Sachpläne, Inventare)	x	
Kantonaler Richtplan		2.1.2
Kommunale Richtplanung		2.1.3
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.4
Grunddienstbarkeiten	x	
ISOS		2.1.5
Schutz / Inventare	x	
Sondernutzungspläne		2.1.6
Erschliessung öffentlicher Verkehr	x	
Erschliessung Individualverkehr	x	
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald	x	
Gewässerschutz	x	
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte	x	
Lärm	x	
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	

2.1.2 Kantonale Richtplanung

Ausgehend von den bisherigen Entwicklungen, der Grösse sowie ihren Standortvoraussetzungen werden die Gemeinden in vier Gemeindetypen unterteilt. Die Gemeinde Gais wird dabei als «Mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion» eingestuft, da sie über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs und über eine ÖV-Anbindung (mit mind. Güteklasse C/D) verfügt. Gemäss dem kantonalen Richtplan muss die Gemeinde Gais ihre Einwohner- und Beschäftigtendichte pro Jahr um 0.1 % erhöhen.

2.1.3 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung befindet sich zurzeit in einer Teilrevision (Stand Vorprüfung). Es ist vorgesehen, die Parzellen Nrn. 65, 1723 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 1653 dem kommunalen Ortsbilschutzgebiet zu zuweisen. Innerhalb des kommunalen Ortsbilschutzgebietes sind Um-, An-, Neubauten und Rennovationen auf das Ortsbild abzustimmen. Dabei darf die Baubewilligungsbehörde auch Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit diese für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Der neue Überbauungsplan hat die Vorgaben des kommunalen Richtplans zu berücksichtigen, damit keine konzeptionellen Änderungen zur laufenden Ortsplanungsrevision entstehen.

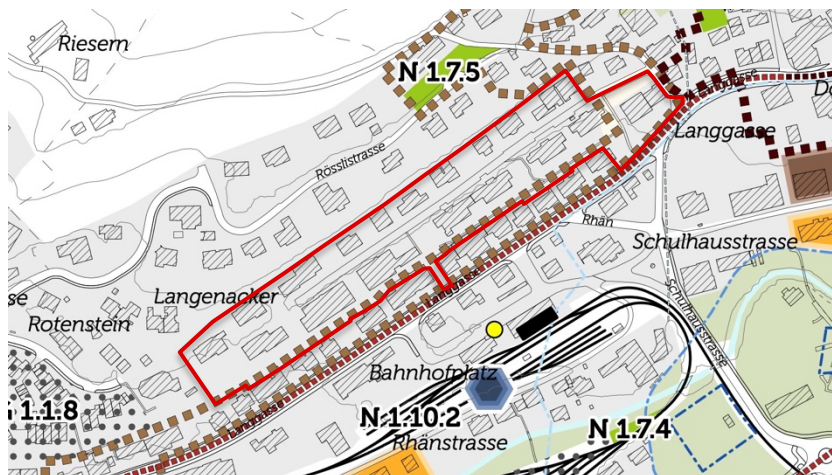
Abb. 3 Richtplankarte 2016, Strittmatter Partner AG

 Planungsperimeter



Abb. 4 Karte Teilrevision Richtplan, Stand Vorprüfung, 09.08.2024, raum.manufaktur.ag

 Planungsperimeter
 Ortsbilschutzgebiet

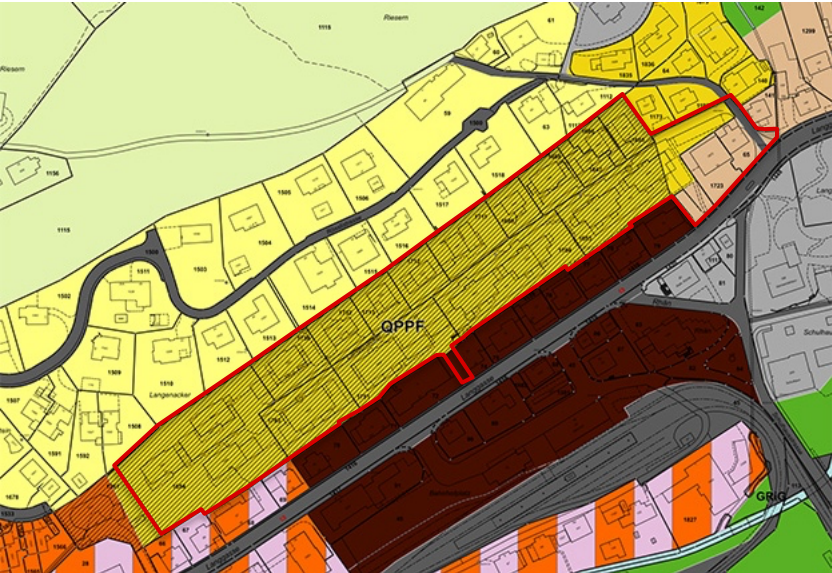


2.1.4 Zonenplan & Baureglement

Der geltende Zonenplan und das Baureglement datieren vom 23. November 2010. Es ist im Rahmen der Revision der Ortsplanung vorgesehen, auch den Zonenplan entsprechend den Zielen des Richtplanes anzupassen. Für das Planungsgebiet sind jedoch keine Änderungen der Bauzonen vorgesehen. Im Sinne der Umsetzung des kommunalen Richtplans ist im Osten des Planungsgebiets eine kommunale Ortsbildschutzzzone vorgesehen (Stand Vorprüfung).

Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Gais (Geoportal, Mai 2023)

- Planungsperimeter
- Grundnutzungsfläche AR
- Wohnzone W2
- Kernzone DK
- Kernzone K
- überlagerte Festlegung AR
- Zone mit Quartierplanpflicht QPPF



Für die im Planungsgebiet liegenden Zonen gelten gemäss rechtskräftigem Zonenplan resp. Baureglement folgende Regelbauvorschriften:

Tab. 2 Regelbauvorschriften gemäss Art. 5 Baureglement der Gemeinde Gais, 23. November 2010.

	Kernzone K / DK	Wohnzone W2
Ausnützungsziffer	-	0.50
Max. Vollgeschosszahl	-	2
Max. talseitig sichtbare Geschosse	-	3
Max. Gebäudehöhe (m)	-	7.50
Max. Firsthöhe (m)	-	11.00
Max. Gebäudelänge (m)	-	24.00
Min. kleiner Grenzabstand (m)	3.00	4.00
Min. grosser Grenzabstand (m)	-	6.00
Mehrlängenzuschlag	-	Ja

2.1.5 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Gais ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als nationales Ortsbild eingetragen. Der Perimeter des Überbauungsplans Langenacker überschneidet sich mit der Umgebungszone V. Das Gebiet wird wie folgt bezeichnet: «Wohnquartier am Hangfuss des Gäbris, Bauten mehrheitlich E. 20. Jh., geht am Ortsausgang in das Gewerbeareal über». Gemäss dem ISOS hat die Umgebungszone das Erhaltungsziel b. Es ist das Ziel, die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten. Der Eintrag 0.0.20 umfasst «Mehrfamilienhäuser, spätes 20. Jahrhundert, die Zeilenbebauung des 19. Jahrhunderts erdrückender Hintergrund» und betrifft vier Gebäude innerhalb des Planungsgebiets, welche gemäss dem ISOS kein Erhaltungsziel haben.

Die Aufnahme des ISOS stammt aus dem Jahr 2006. Dementsprechend entspricht das ISOS nicht mehr dem heutigen Bebauungsstand, da die Umgebungszone V seit der Aufnahme bereits zu grossen Teilen überbaut wurde. Das ISOS ist für den vorliegenden Überbauungsplan, wo zweckmässig, trotzdem zu berücksichtigen.

Abb. 6 Auszug aus ISOS Gais (Oktober 2006)

 Planungsperimeter



2.1.6 Sondernutzungspläne

Gestaltungsplan vom 07.12.1993

Der Gestaltungsplan von 1993 bezweckte die Erschliessung des Gebiets sowie die Sicherung einer hohen architektonischen Qualität der Überbauung. Der Gestaltungsplan sollte einen möglichst harmonischen Übergang von der eher lockeren Überbauung Riesern zur dicht bebauten Häuserzeile an der Langgasse erreichen. Dazu wurden südöstlich der neuen Wohnstrasse für grössere Mehrfamilienhäuser zugeschnittene Baubereiche geschaffen und nordwestlich der Wohnstrasse grosszügige Baubereiche für kleinere Häuser vorgesehen. Die Bauten sollten sich formal an Appenzellerhäusern orientieren. Die Erschliessung war als «Wohnstrasse» geplant und sollte dem Bebauungsfortschritt folgend von Ost nach West realisiert werden. Mit späteren Sondernutzungsplänen wurde diese Konzeption an geänderte Bedürfnisse angepasst.

Abb. 7 Karte Gestaltungsplan vom 07.12.1993, eingefügt in amtliche Vermessung vom 17.10.2022

 Geltungsbereich Gestaltungsplan



Teiländerung vom 10.08.1999

Sechs Jahre nach der ersten Fassung erfolgte eine Teiländerung des Gestaltungsplans. Während der Planung der ersten fünf Mehrfamilienhäuser hatte sich im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen gezeigt, dass eine Erweiterung im Wohnbereich eine markante Verbesserung des Raumangebots mit sich bringen würde. Anstatt fünf Mehrfamilienhäuser ermöglicht die Teiländerung die Erstellung von vier, geringfügig grösseren Gebäuden. Dazu wurde zwischen zwei Gebäudepaaren ein neuer Freihaltebereich ausgeschieden und der Freihaltebereich nordwestlich der Wohnstrasse verkleinert. An den Vorschriften des ursprünglichen Gestaltungsplans wurden keine Änderungen vorgenommen.

Abb. 8 Karte Teiländerung vom 10.08.1999, eingefügt in amtliche Vermessung vom 17.10.2022

-  Geltungsbereich Teiländerung
-  Geltungsbereich vorherige SNP



Quartierplan vom 02.08.2004

Mit der Teiländerung im Jahre 2004 sollte für das restliche, noch nicht überbaute Gebiet eine grössere Flexibilität bei der Wahl des Gebäudetyps ermöglicht werden. Die Formulierungen betreffend Ausnützung, den maximalen Gebäudemassen, der Wohnstrasse und weiteren Bestimmungen wurden im Gegensatz zu den vorigen Sondernutzungsplänen leicht verändert. Der Quartierplan ersetzte in seinem Geltungsbereich den Gestaltungsplan Langenacker vom 7. Dezember 1993 sowie denjenigen vom 10. August 1999.

Abb. 9 Karte Quartierplan vom 02.08.2004, eingefügt in amtliche Vermessung vom 17.10.2022

- Geltungsbereich Quartierplan
- Geltungsbereich vorherige SNP



Abb. 10 Realisiertes Richtprojekt 2023



Gestaltungsplan II vom 26.01.2011

Die bislang letzte Änderung regelt die finale Bauetappe des Quartiers Langenacker. Die geplanten drei Mehrfamilienhäuser sollen nicht mehr von der Wohnstrasse, sondern über eine neue Zufahrtsstrasse erschlossen werden. Im Gegensatz zu den früheren Sondernutzungsplänen sind die Vorschriften auf ein konkretes Richtprojekt zugeschnitten. In Abweichung zu den Regelbauvorschriften wurde die Gebäudehöhe um 1.0 m erhöht, ein zusätzliches Vollgeschoss wurde ermöglicht und eine Mehrausnutzung gewährt. Diese Abweichungen wurden durch die wesentliche Qualitätssteigerung betreffend architektonische Gestaltung, Wohnhygiene und der Eingliederung in die Umgebung gewährt. Der Quartierplan ersetzt in seinem Geltungsbereich wiederum den Quartierplan von 02.08.2004.

Abb. 11 Karte Gestaltungsplan II vom 26.01.2011, eingefügt in amtliche Vermessung vom 17.10.2022

- Geltungsbereich Gestaltungsplan II
- Geltungsbereich vorherige SNP



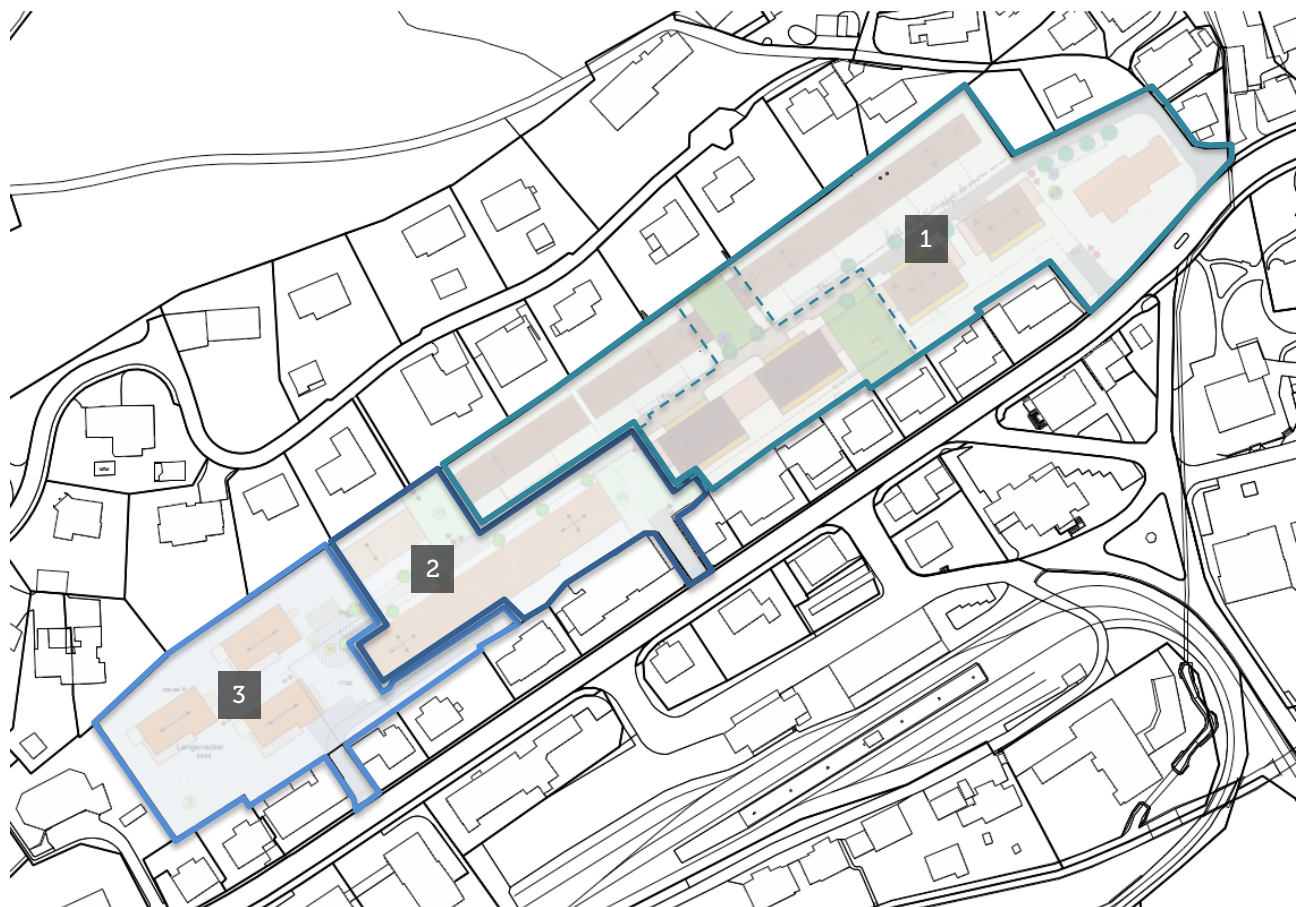
Übersicht Teilgebiete / geltende Vorschriften

Zum heutigen Zeitpunkt kann das Quartier Langenacker in drei Teilgebiete, in denen unterschiedliche Vorschriften gelten, eingeteilt werden. Wie oben beschrieben regeln die Vorschriften den gleichen Zweck, sind aber verschieden formuliert. Zur Vereinfachung wird im Folgenden, was die Vorschriften und Regelungen der Sondernutzungspläne betrifft, auf die drei Teilgebiete 1, 2 und 3 verwiesen.

Tab. 3 Teilgebiete und geltende Sondernutzungspläne

Teilgebiet	Sondernutzungsplan
1	Gestaltungsplan vom 07.12.1993 Teiländerung vom 10.08.1999
2	Quartierplan vom 02.08.2004
3	Gestaltungsplan II vom 26.01.2011

Abb. 12 Teilgebiete



2.2 Analyse

Um den Regelungen im neuen Überbauungsplans zu ermitteln, werden die bestehenden Vorschriften detailliert analysiert. Sie werden grundsätzlich mit der realisierten Überbauung verglichen und der Handlungsbedarf für den neuen Überbauungsplan abgeleitet.

2.2.1 Zweck

Tab. 4 Geltende Vorschriften für den Zweck

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 2 Zweck
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 2 Zweck
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 2 Zweck

Aussage Vorschriften

Mit der Überbauung Langenacker soll ein harmonischer Übergang von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Überbauung Riesern erreicht werden. Die parallel zum Hang verlaufende Erschliessung soll sich dem gewachsenen Terrain möglichst anpassen und als Wohn- und Spielstrasse ausgebildet werden. Die Gebäudeformen und die Gestaltung der Bauten sollen sich am ortstypischen Baustil orientieren.

Ziel des ursprünglichen Gestaltungsplans war es, eine besonders sorgfältig gestaltete und gut ins Orts-, respektive Landschaftsbild eingeordnete Überbauung und Erschliessung des Gebietes zu erreichen. Die Bauten sollen in ortstypischer Art parallel zum Hang zeilenartig aufgereiht und mittels Freihaltebereichen in Gruppen von drei bis fünf Bauten gegliedert werden. Diese Zweckbestimmungen wurden in den nachfolgenden Sondernutzungsplänen nicht mehr weiterverfolgt.

Umsetzung der Vorschriften

Ein Übergang zwischen der lockeren und der dichten Bebauung wurde erreicht. Die Erschliessung gleicht sich dem Terrain an, wurde aber nicht als Wohn- und Spielstrasse gestaltet. Die realisierten Bauten orientieren sich nur teilweise an den herkömmlichen, ortstypischen Erscheinungsformen. Die Volumina nehmen die Körnigkeit auf, die Fassadengestaltung entspricht nicht den traditionellen Vorbildern.

Fazit

Der Zweck der Überbauung wurde erfüllt, aber nicht in der geforderten Qualität umgesetzt. Der Zweck des neuen Überbauungsplans (vgl. Kap. 3.1.2) soll sich der Abstimmung von Bestand und Planungsrecht widmen.

2.2.2 Erschliessung

Tab. 5 Geltende Vorschriften für die Erschliessung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 3 Erschliessung
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 3 Erschliessung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 3 Erschliessung

Aussage Vorschriften

Die Vorschriften sichern, dass die Erschliessung ausschliesslich über die bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen hat.

Umsetzung der Vorschriften

Die Vorschrift wird von den erstellten Strassen eingehalten. Im Detail bestehen aber Abweichungen zwischen den geplanten und den erstellten Strassen.

Fazit

Die Erschliessung soll weiterhin über die bisherigen Elemente geführt werden. (vgl. Kap. 3.2)

2.2.3 Parkierung

Tab. 6 Geltende Vorschriften für die Parkierung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 4 Parkierung
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 4 Parkierung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 4 Parkierung

Aussage Vorschriften

Die Vorschriften besagen, dass die Berechnungsmethode zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze nach dem Baureglement erfolgt. Sämtliche Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder Garagenbauten zu erstellen, Besucherabstellplätze können in den dafür bezeichneten oberirdischen Flächen erstellt werden.

Analyse Anzahl realisierte Autoabstellplätze

Eine Übersicht über die geforderten sowie erstellten Autoabstellplätze findet sich im Anhang A1 «Ermittlung Autoabstellplätze». Auf die erstellte Bebauung werden 84 Abstellplätze, davon 11 IV-Abstellplätze gefordert. Es wurden 96 Abstellplätze erstellt, wovon 16 als IV-Abstellplätze ausgeführt worden sind. Die geforderte minimale Anzahl an Autoabstellplätzen wurde somit erfüllt. Von den geforderten 27 Besucherabstellplätze wurden jedoch nur 26 erstellt.

Analyse Standorte realisierte Abstellplätze

Die Parkierungsflächen und Besucherabstellplätze im Teilgebiet 1 wurden nicht konsequent in den dafür vorgesehenen Bereichen umgesetzt.

In den Teilgebieten 1 und 2 wurden, in Abweichung zu den geltenden Vorschriften, Parkierungsflächen für private Benutzer anstelle für Besucher erstellt.

Fazit

Für die Anzahl zu erstellende Autoabstellplätze kann weiterhin auf das Baureglement verwiesen werden. Die fehlenden Besucherabstellplätze sollen auf der Wohnstrasse erstellt werden (vgl. Kap. 3.2.3).

2.2.4 Wohnstrasse, Wendeplatz und Strassenraumgestaltung

Tab. 7 Geltende Vorschriften für Wohnstrasse, Wendeplatz und Strassenraumgestaltung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 5 Wohnstrasse
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 6 Wohnstrasse Art. 16 Strassenraumgestaltung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 6 Wohnstrasse Art. 15 Strassenraumgestaltung

Aussage Vorschriften

Die mit «Wohnstrasse» bezeichnete Erschliessung ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu gestalten. Die Erschliessung hat eine minimale Breite von 3.50 m aufzuweisen. In Teilgebiet 1 sind mindestens alle 80 m, und in Teilgebiet 2 mindestens alle 40 m Ausweichstellen vorzusehen. In Teilgebiet 3 am westlichen Ende ist ein Wendeplatz, welcher den Anforderungen eines LKW von 10 m Länge genügt, zu erstellen. Der Mehrzweckstreifen soll als Spielfläche, Gehstreifen sowie für Zufahrten und Besucherabstellplätze dienen und chaussiert werden. Er darf bis maximal 6.00 m Breite für Überfahrten unterbrochen werden, welche mit wasserdurchlässigem Festbelag auszuführen sind. In den bezeichneten Bereichen ist die Erschliessung mit einer besonderen Oberflächengestaltung zu versehen.

Umsetzung der Vorschriften

Es bestehen Abweichungen zwischen den geplanten und der erstellten Strasse. Eine Gestaltung als Spiel- und Aufenthaltsfläche, die sichtbar gestalteten Ausweichstellen, ein chaussierter Mehrzweckstreifen sowie die besondere Oberflächengestaltung wurden nicht erstellt. Um den planerischen Handlungsbedarf betreffend die Erschliessung zu ermitteln, ist zu prüfen, ob das Planungsgebiet hinreichend erschlossen ist (vgl. dazu nachstehendes Kapitel).

Verkehrstauglichkeit der Langenackerstrasse

Die Langenackerstrasse erschliesst 65 Wohnungen (davon 8 als EFH) und hat eine Länge von ca. 280 m. Damit ist sie nach VSS-Norm 40 045 als Zufahrtsstrasse zu bezeichnen. Der Ausbaustandard von Zufahrtsstrassen umfasst:

- Ein oder zwei Fahrstreifen in reduzierter Ausbaugrösse;
- Einseitiger Gehweg, evtl. als Längsstreifen oder Mischverkehrsfläche;
- Wendeplatz am Ende der Sackgasse¹ (auch unter Einbezug der Bankett-, Gehweg- und Vorplatzfläche möglich);
- Grundbegegnungsfall PW / Velo bei stark reduzierter Geschwindigkeit und einspurigem Ausbau;
- Massgebender Begegnungsfall PW / LKW unter Inanspruchnahme von Randbereichen und Vorplätzen².

Nachfolgend sind die gemäss VSS-Norm 40 201 erforderlichen Fahrbahn- und Lichtraumbreiten (in m) für den Grundbegegnungsfall bei einspurigem Ausbau sowie für den massgebenden Begegnungsfall aufgezeigt.

Abb. 13 Grundbegegnungsfall PW / Velo bei 20 km/h und einspurigem Ausbau

Fahrbahn- | Lichtraumbreiten

	Personenwagen			Velo	
Grundabmessung	1.80			0.60	
Bewegungsspielraum	0.00	0.00		0.10	0.10
Sicherheitszuschlag	0.20		0.20	0.20	0.20
Gegenverkehrszuschlag			0.00		
Fahrbahn	3.00				
Lichtraum	3.40				

Abb. 14 Massgebender Begegnungsfall PW / LKW bei 20 km/h und Inanspruchnahme von Randbereichen und Vorplätzen

Fahrbahn- | Lichtraumbreiten

	Personenwagen			Lastwagen	
Grundabmessung	1.80			2.50	
Bewegungsspielraum	0.00	0.00		0.00	0.00
Sicherheitszuschlag	0.20		0.20	0.30	0.30
Gegenverkehrszuschlag			0.00		
Fahrbahn	4.80				
Lichtraum	5.30				

Zur Prüfung der Verkehrstauglichkeit wurden die Fahrbahnbreiten der Langenackerstrasse aufgenommen (vgl. Beilage B1). Der Grundbegegnungsfall kann durchgehend gewährleistet werden. An den engsten Stellen beträgt die Breite der Langenackerstrasse 3.25 m. Der Lichtraum reicht

¹ In Wohngebieten sollten Lastwagen in der Regel wenden können

² Der Begegnungsfall LKW / PW ist ein Ausnahmefall. Die Langenackerstrasse muss nicht durchgehend auf solche Begegnungsfälle ausgerichtet werden, da sie sich in einem Wohngebiet befindet und keine Durchfahrtsmöglichkeit bietet.

hier über der Fahrbahnrand hinaus, was nicht zu beanstanden ist. Der massgebende Begegnungsfall kann stellenweise ebenfalls gewährleistet werden. Die Vorplätze erlauben dort ein Kreuzen eines PW mit einem LKW.

Fazit Langenackerstrasse

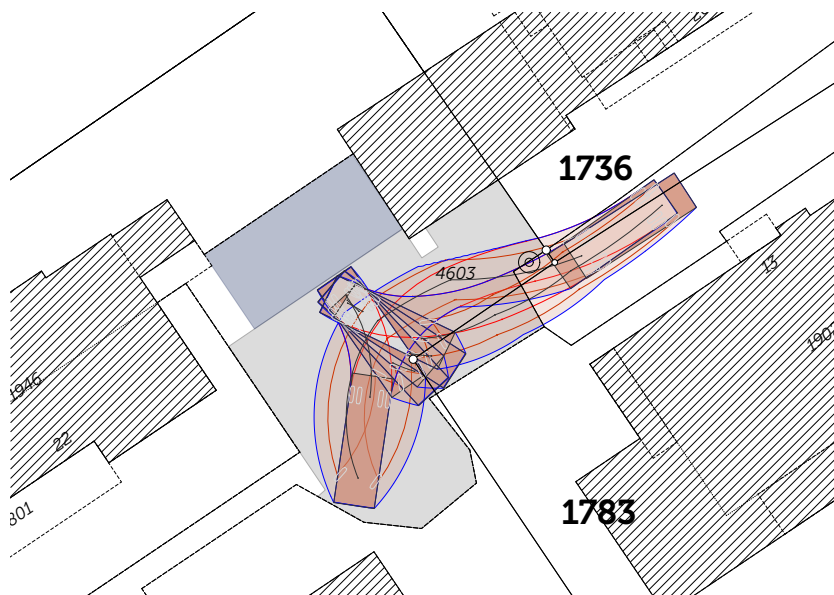
Die Verkehrstauglichkeit der Langenackerstrasse resp. die hinreichende Erschliessung der über die Langenackerstrasse erschlossenen Wohneinheiten ist gegeben. Es sind keine baulichen Veränderungen erforderlich.

Verkehrstauglichkeit des Wendeplatzes

Nach der VSS-Norm 40 052 müssen Wendeplätze in Wohngebieten im Minimalfall von Lastwagen mit 8 m Länge befahren werden können. Die nachfolgende Abbildung zeigt anhand von Schleppkurven die Befahrbarkeit des Wendeplatzes mit einem Lastwagen (8 m) nach VSS-Norm 40 271a. Der Wendeplatz wird unter Einbezug der heute verfügbaren Fläche sowie der Abstellplätze geprüft.

Abb. 15 Benützung des Wendeplatzes mit einem 8 m-Lastwagen nach VSS 40 052 (8.00 m Länge, 4.1 m Lenkeinschlag)

- Bestehende Fläche Wendeplatz
- Abstellplätze für Autos



Die bestehende Fläche erlaubt ein Wendemanöver mit einem Lastwagen von 8 m Länge knapp.

Strassenraumbeleuchtung

Die Langenackerstrasse verfügt heute über keine Strassenraumbeleuchtung. Im Sinne der Analyse wurden Varianten zur Erstellung der Strassenraumbeleuchtung geprüft und eine mögliche Anordnung der Kandelaber aufgezeigt (vgl. Beilage B2). Die Kandelaber sind mit einem Abstand von

ca. 26 m platziert und wechseln jeweils die Strassenseite. Gemäss der Vollzugshilfe Lichtemissionen des Bundesamtes für Umwelt (2021) sind für Beleuchtungen von Lichtemissionen folgende Punkte zu beachten:

- Intensität: Nicht überbeleuchten;
- Zeitmanagement und Steuerung: Betriebszeit auf das notwendige Minimum begrenzen;
- Lichtspektrum/-farbe: Möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil verwenden;
- Abschirmung: Bestrahlen von Hausfassaden und der Umgebung minimieren.

Bei der Langenackerstrasse handelt es sich um eine Privatstrasse. Hier findet die Strassenverkehrsgesetzgebung keine Anwendung (Art. 1 und 2 SVG). Die Regelung der Beleuchtung ist damit privat zu regeln und unterliegt der Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 Abs. 1 OR.

2.2.5 Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen

Tab. 8 Geltende Vorschriften für Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 6 Ein- und Ausfahrt Tiefgaragen
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 5 Ein- und Ausfahrten
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 5 Ein- und Ausfahrten, Zufahrten

Aussage Vorschriften

Die Vorschriften sichern die Position der Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen und unterirdische Garagen an den dafür bezeichneten Stellen.

Umsetzung der Vorschriften

Die realisierten Ein- und Ausfahrten der Mehrfamilienhäuser entsprechen den bezeichneten Stellen aus den Plänen. Die Einfahrten zu den Garagen der Einfamilienhäuser wurden an anderen Standorten umgesetzt. Es sind keine Regelungen erforderlich.

2.2.6 Fusswegverbindungen

Tab. 9 Geltende Vorschriften für Fusswegverbindungen

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 7 Richtungspunkte
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 7 Richtungspunkte
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 7 Richtungspunkte

Aussage Vorschriften

Die in der Karte eingezeichneten Richtungspunkte in den Teilgebieten 1 und 2 sichern Fusswegverbindungen von der neuen Wohnstrasse zur Langgasse sowie zur Rösslistrasse. Zwei Richtungspunkte im Teilgebiet 3 sichern die Verbindung von der Wohnstrasse zum Spielplatz auf der Parzelle Nr. 1654.

Umsetzung der Vorschriften

Die geforderten Fusswegverbindungen wurden umgesetzt.

Fazit

Die Fusswegverbindungen sollen weiterhin gesichert werden (vgl. Kap. 3.2.2)

2.2.7 Bestehende Baute

Tab. 10 Geltende Vorschriften für bestehende Bauten

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 8 Bestehende Baute
2	Quartierplan 02.08.2004	-
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	-

Aussage Vorschriften

Zum Zeitpunkt des ersten Gestaltungsplans war die einzig bestehende Baute das Gebäude mit der heutigen Adresse Langgasse 1 / 1a. Die Vorschriften nehmen es von den Sonderbauvorschriften aus und verweisen auf die Regelbauweise. Einzig die flächenmässige Ausnützung wird auf ein Mass von 800 m² begrenzt.

Zuweisung zur Regelbauweise

Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 65 und 1723 unterschreiten den minimalen Grenzabstand von 3.0 m. Ansonsten werden keine Bestimmungen der Regelbauweise verletzt.

Fazit

Die Parzellen befinden sich in der Kernzone. Die bestehende Baute soll der Regelbauweise zugewiesen werden. Die Ausnützung muss nicht weiter geregelt werden.

2.2.8 Ausnützung

Tab. 11 Geltende Vorschriften für die Ausnützung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 9 Ausnützungsziffer
2	Quartierplan 02.08.2004	-
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 8 Baubereiche Abs. 2

Aussage Vorschriften

Die Ausnützung orientierte sich nach der Regelbauweise und gewährte für eine hohe Gestaltungsqualität teilweise eine erhöhte Ausnützung.

Teilgebiet 1

Zusätzlich zur Ausnützung der Regelbauweise wird eine Mehrausnützung vorgesehen. Das Mass der maximalen Mehrausnützung richtet sich nach dem rechtsgültigen Baureglement. Bei Einhaltung der Vorschriften werden zwei Drittel der Mehrausnützung generell zugesichert. Das letzte Drittel kann unter Beachtung von gestalterischen Qualitäten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein konkret vorliegendes Baugesuch gewährt werden. In den Baubereichen C dürfen maximal zwei Drittel der beschriebenen Ausnützung realisiert werden. Das restliche Drittel darf auf die Baubereiche A und B umgelagert werden.

Teilgebiet 2

Die Ausnützung im Teilgebiet 2 entspricht der Regelbauweise.

Teilgebiet 3

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche wurde ohne Mehrausnützung auf ein Mass von maximal 1'573 m² festgesetzt. Eine Mehrausnützung von max. 10 % kann gewährt werden, wenn zusätzliche Anforderungen an die architektonische Gestaltung und Qualität erfüllt werden.

Fazit

Die oben beschriebenen Vorschriften lassen unterschiedliche Mehrausnützungen sowie Übertragungen zu. Die bewilligte Ausnützung der Grundstücke, lässt sich, trotz Konsultation der Baubewilligungsunterlagen, nicht überall nachvollziehen. Die Ausnützung soll über das ganze Gebiet neu festgelegt werden (vgl. Kap. 3.3.1).

2.2.9 Baubereiche, Abweichung Regelbaumasse

Vollgeschosse & talseitig sichtbare Geschosse

Die Anzahl Vollgeschosse und talseitig sichtbaren Geschosse wird von den geltenden Regeln übernommen (vgl. Kap. 3.3.1).

Gebäude- und Firsthöhen

Die Gebäude- und Firsthöhen werden von den geltenden Regeln übernommen (vgl. Kap. 3.3.1).

Gebäudelänge

Die geltenden Gebäudelängen werden von einigen Bauten überschritten. (Langenacker 4, 6, 8 und 20) Die Gebäudelängen werden entsprechend den realisierten Bauten und neuen Baubereichen neu festgesetzt (vgl. Kap. 3.3.1).

2.2.10 Baubereiche Hauptbauten

Tab. 12 Geltende Vorschriften für die Hauptbauten

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 10 Baubereiche für Hauptbauten
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 8 Baubereiche
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 8 Baubereiche abs. 1, 3-6

Aussage Vorschriften

Die Baubereiche umschreiben die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten.

Umsetzung der Vorschriften

Teilgebiet 1 & 2

Im ganzen Quartier Langenacker bestehen Verstösse der Baubereiche für Hauptbauten. Die Baubereiche im neuen Überbauungsplan werden aufgrund der erstellten Bauten neu festgesetzt.

Teilgebiet 3

Die Vorschriften der Hauptbauten wurden eingehalten. Die Baubereiche können im neuen Überbauungsplan direkt angewendet werden.

Fazit

Haupt-, Neben- und Anbauten sollen durch maximale Ausdehnungen gesichert werden. (vgl. Kap. 3.3.1)

2.2.11 Baubereiche Anbauten

Tab. 13 Geltende Vorschriften für Baubereiche
 Anbauten

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan	Art. 11 Baubereiche für Anbauten
2	Quartierplan	-
3	Gestaltungsplan II	-

Aussage Vorschriften

Die Vorschrift beschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Anbauten. Sie dürfen talseitig maximal zweigeschossig in Erscheinung treten.

Umsetzung der Vorschriften

Die Baubereiche der Anbauten werden von den erstellten Wintergärten und Überdachungen auf den Parzellen Nr. 1704 und 1653 nicht eingehalten.

Fazit

Die Baubereiche im neuen Überbauungsplan werden aufgrund der bewilligten Bauten neu festgesetzt. (vgl. Kap.3.3.2)

2.2.12 Baubereiche Vorbauten

Tab. 14 Geltende Vorschriften für Baubereiche Anbauten

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan (1993)	Art. 12 Baubereiche für Vorbauten
2	Quartierplan (2004)	-
3	Gestaltungsplan II (2011)	-

Aussage Vorschriften

Die Vorschrift beschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Vorbauten. Als Vorbauten gelten nordseitig an die Hauptbauten gestellte Erschliessungsbauten wie Laubengänge etc., sowie südseitig vor die Hauptbauten gestellte Balkone, Veranden etc. Südseitig vor die Hauptbauten gestellte Vorbauten müssen in Leichtbauweise und maximal einem Drittel der Fassadenlänge erstellt werden. Sie dürfen höchstens über zwei Geschosse reichen.

Umsetzung der Vorschriften

Die erstellten Balkone auf den Parzellen Nr. 1704 und 1653 halten die Baubereiche für Vorbauten ein, wurden aber in Abweichung der Vorschriften über drei Geschosse erstellt.

Fazit

Die Vorbauten resp. Balkone sollen weiterhin gesichert werden (vgl. Kap. 3.3.3).

2.2.13 Baubereiche Vordach

Tab. 15 Geltende Vorschriften für Vordächer

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	
2	Quartierplan 02.08.2004	
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 8 Baubereiche Abs. 6

Aussage Vorschriften

In den Baubereichen sind transparent gestaltete Vordächer gestattet.

Umsetzung der Vorschriften

Die Vorschriften wurden eingehalten.

Fazit

Im neuen Überbauungsplan wird aufgenommen, dass Vordächer als Witterungsschutz für Personen ausserhalb der Baubereiche nur bei den Gebäudezugängen zulässig sind.

2.2.14 Umgrenzungslinien

Tab. 16 Geltende Vorschriften für Umgrenzungslinien

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 13 Umgrenzungslinie unterirdische Bauten
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 9 Umgrenzungslinie unterirdische Bauten
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 9 Sockelbaute, überdeckte Parkplätze

Aussage Vorschriften

Innerhalb des ganzen Planungsgebiets dürfen unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten nur bis zur Umgrenzungslinie für unterirdische Bauten erstellt werden. Im Teilgebiet 3 werden zusätzlich Sockelbauten bis zu den bezeichneten Linien «Sockelbaute sichtbar» erlaubt.

Umsetzung der Vorschriften

Bis auf drei kleinere Abweichungen auf den Parzellen Nrn. 1666 und 1685 wurden die Umgrenzungslinien für unterirdische Bauten sowie für sichtbare Sockelbauten eingehalten.

Fazit

Die Regelungen zu den Umgrenzungslinien sollen im neuen Überbauungsplan nicht weitergetragen werden. Die Umgrenzungslinien an die realisierten Untergeschosse anzupassen, würde zukünftige Bauten unverhältnismässig eingrenzen. Die Umgrenzungslinie «Sockelbaute sichtbar» soll aber weiterhin zur Anwendung kommen, um die aus dem Terrain hervortretenden Untergeschosse zu regeln. (vgl. Kap. 3.3.4)

2.2.15 Allgemeine architektonische Gestaltung

Tab. 17 Geltende Vorschriften für die allgemeine architektonische Gestaltung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 17 Allgemeine architektonische Gestaltung
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 12 Allgemeine architektonische Gestaltung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 11 Allgemeine architektonische Gestaltung

Aussage Vorschriften

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich des Massstabes und der Proportionen, der Gliederung der Baukörper und Fassaden sowie der Dachgestaltung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Material- und Farbwahl haben sich harmonisch auf die Umgebung und das Siedlungsbild abzustimmen und bedürfen der Zustimmung der Baukommission.

Umsetzung der Vorschriften

Die gewünschte Gesamtwirkung wurde nicht erzielt. Bei den Abweichungen handelt es sich um viele kleine und nicht um grobe Verstösse.

Fazit

In Bezug auf die allgemeine Gestaltung wird auf das allgemeine Einordnungsgebot verwiesen.

2.2.16 Fassadengestaltung

Tab. 18 Geltende Vorschriften für die Fassadengestaltung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 18 Fassadengestaltung
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 13 Fassadengestaltung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 12 Fassadengestaltung

Aussage Vorschriften

Für alle Fassadenverkleidungen sind wenige, gut aufeinander abgestimmte Materialien zu verwenden. Der Sockel hat sich gestalterisch von der übrigen Fassade zu unterscheiden. In den Teilgebieten eins und zwei gelten darüber hinaus folgende weitere Bestimmungen:

- An den Hautfassaden sind Balkone nicht gestattet.
- Fensteranordnungen und -proportionen sind dem ortstypischen Baustil anzugleichen.
- Die Hauptfassaden des Baubereichs C im Teilgebiet 1 und sämtliche Hauptfassaden in Teilgebiet 2 sind in kassettenartiger Form auszuführen.

Umsetzung der Vorschriften

Die Ziele der Fassadengestaltung wurden nicht vollends erreicht.

Fazit

In Bezug auf die Fassadengestaltung wird auf das allgemeine Einordnungsgebot verwiesen.

2.2.17 Dachgestaltung

Tab. 19 Geltende Vorschriften für die Dachgestaltung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 19 Dachgestaltung
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 14 Dachgestaltung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 13 Dachgestaltung

Aussage Vorschriften

Teilgebiet 1 & 2

Sämtliche Bauten sind mit Giebel- oder Walmdächern zu versehen. Es wurde eine Firstrichtung entlang der Längsfassaden festgelegt. Unwesentliche Abweichungen, respektive untergeordnete Quergiebel oder Kreuzfirste sind erlaubt. Die Hauptdächer haben eine Neigung zwischen 30° und 45° aufzuweisen und sind auf der Hauptfassadenseite symmetrisch auszubilden.

Teilgebiet 3

Der Artikel zur Dachgestaltung ist auf das Richtprojekt zugeschnitten und schreibt Giebel- oder Walmdächer vor. Die Hauptdächer haben eine Neigung zwischen 25° und 45° aufzuweisen und sind auf der Hauptfassadenseite symmetrisch auszubilden.

Umsetzung der Vorschriften

Teilgebiet 1 & 2

Die meisten Bauten halten die Bestimmungen zu Form, Firstrichtung und Gestaltung der Dächer ein. Einzelne Bauten weisen aber verschieden starke Abweichungen auf. Es gibt vereinzelt Bauten, bei denen die Firstrichtung um 90° gedreht oder die Baute sogar mit Flachdächern ausgeführt wurde.

Teilgebiet 3

Die drei Gebäude Langenacker 22, 24 und 34a halten die Bestimmungen ein.

Fazit

An der Durchsetzung der Vorschriften besteht kein genügendes öffentliches Interesse. Daher wird die Dachgestaltung nicht im Überbauungsplan speziell geregelt und somit auf das allgemeine Einordnungsgebot verwiesen.

Tab. 20 Geltende Vorschriften für die Umgebungsgestaltung

2.2.18 Freihaltebereiche

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 14 Freihaltebereiche
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 10 Freihaltebereiche
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	-

Aussage Vorschriften

Teilgebiet 1 & 2

Die ursprüngliche Regelung der Freihaltebereiche zielte darauf ab, Grünflächen zu sichern, welche die Bebauung strukturiert. Die Vorschriften zu den Freihaltebereichen sichern Flächen, innerhalb denen keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen. Soweit diese nicht als Spielflächen benützt werden, sind darin Pflanzgärten erlaubt.

Umsetzung der Vorschriften

Die Freihaltebereiche wurden bei der Erstellung von mehreren Bauten nicht berücksichtigt. So befinden sich die zwei Anbauten auf den Parz. Nrn. 1704 und 1653, sowie die Hauptbaute auf der Parzelle Nr. 1711 innerhalb eines Freihaltebereichs. Die Flächen werden heute mehrheitlich als Gärten und Wiesen genutzt. Ein Teil des Freihaltebereichs auf der Parz. Nr. 1751 wurde als Zufahrt für die Liegenschaften Langenacker 5, 7 und 11 beansprucht, was nicht der Bestimmung entspricht.

Fazit

Die Freihaltebereiche können und sollen weiterhin gesichert werden. (vgl. Kap. 3.4.2)

2.2.19 Spielplätze

Tab. 21 Geltende Vorschriften Spielplätze

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 15 Spielplätze
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 11 Spielplätze
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 10 Spielplätze

Aussage Vorschriften

Teilgebiet 1 & 2

Die Vorschriften verfolgen das Ziel, an den bezeichneten Stellen ausreichende Spielflächen für unterschiedliche Altersstufen vorzusehen. Es sollen Möglichkeiten für die Erstellung von «Kleinkinderspielplätzen» und «Quartierspielplätzen» bestehen.

Teilgebiet 3

Die Bestimmung sichert an der bezeichneten Stelle die Erstellung eines Spielplatzes von mindestens 250 m².

Umsetzung der Vorschriften

Teilgebiet 1 & 2

An den bezeichneten Stellen bestehen zum Zeitpunkt der Analyse keine Kleinkinder- oder Quartierspielplätze. Die Möglichkeit für dessen Erstellung ist jedoch vorhanden.

Teilgebiet 3

Der geforderte Spielplatz wurde an der bezeichneten Stelle umgesetzt.

Fazit

Für zukünftige Generationen sollen weiterhin Möglichkeiten für die Erstellung von Spielplätzen vorhanden sein (vgl. Kap. 3.4.3). Die Vorgabe der Erstellung der entsprechenden Bereiche soll auf Basis von Art. 26 des Baureglements Gais festgelegt werden. Dieses schreibt die Erstellung entsprechender Flächen bei MFH ab vier Wohneinheiten vor.

2.2.20 Klein-Kompostieranlagen

Tab. 22 Geltende Vorschriften für Klein-Kompostieranlagen

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 16 Klein-Kompostieranlagen
2	Quartierplan 02.08.2004	-
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	-

Aussage Vorschriften

An den im Plan bezeichneten Stellen sind Möglichkeiten zu schaffen, dass je nach Bedürfnis der Bewohner Klein-Kompostieranlagen errichtet und betrieben werden können.

Umsetzung der Vorschriften

An den bezeichneten Stellen bestehen aktuell keine Klein-Kompostieranlagen. Die Standorte wurden aber so weit freigehalten, dass die Möglichkeiten für Klein-Kompostieranlagen weiterhin bestehen.

Fazit

Die Möglichkeit für Klein-Kompostieranlagen sollen weiterhin gesichert werden. (vgl. Kap. 3.4.4)

Tab. 23 Geltende Vorschriften für die Umgebungsgestaltung

2.2.21 Umgebungsgestaltung

Teilgebiet	Sondernutzungsplan	Entsprechende Vorschrift
1	Gestaltungsplan 07.12.1993	Art. 20 Umgebungsgestaltung
2	Quartierplan 02.08.2004	Art. 15 Umgebungsgestaltung
3	Gestaltungsplan II 26.01.2011	Art. 14 Umgebungsgestaltung

Aussage Vorschriften

In allen Teilbereichen sind Erschliessungselemente und die Terraingestaltung der gewachsenen Topografie anzupassen. Auf Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten, stattdessen sind begrünbare Böschungssicherungen vorgesehen. An den bezeichneten Stellen sind einheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Vorschriften zielen darauf ab, dass die Umgebungsgestaltung einheitlich erscheint und die natürliche Topografie so weit wie möglich belässt.

Umsetzung der Vorschriften

An vielen Stellen wurde die Umgebungsgestaltung mit Stützmauern, Quadersteinen und weiteren Böschungssicherungen vorgenommen. Nur in Einzelfällen finden sich begrünte Böschungen. Durch zusammengebaute Sockelgeschosse ergibt sich ein Eindruck einer langen, wehrartigen Stützmauer. Die geforderten Baumpflanzungen wurden lediglich im Baubereich A des Teilgebiets 1 teilweise vorgenommen, in der gesamten restlichen Überbauung fehlen diese.

Fazit

An einer naturmah gestaltenden Umgebung soll weiterhin festgehalten werden. Auch die Pflanzung der Bäume soll weiterhin im Überbauungsplan Platz finden (vgl. Kap. 3.4.5).

2.3 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.1);
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.2);
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

2.3.1 Vergleich

Um die verschiedenen Interessen zu beurteilen wird der Ausgangszustand (Gestaltungsplan Langenacker vom 07. Dezember 1993 und 10. August 1999, Quartierplan Langenacker vom 02. Februar 2004 sowie der Gestaltungsplan Langenacker II vom 2. August 2004) und der vorliegende Überbauungsplan gegenübergestellt und verglichen.

2.3.2 Beurteilung der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen (Kap. 2.1), die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind, gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss in Detail erläutert.

Die Planungsgrundsätze und Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nachstehend in die drei Hauptinteressen unterteilt.

1. Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken;
2. Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen;
3. Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Tab. 24 Qualitative Beurteilung Interessen
Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv
neutral | nicht betroffen
eher negativ | negativ

Ziff.	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3)	Bewertung des Vorhabens
1	Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (RPG 1 / 3)	
2	Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern (RPG 3)	
3	Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (RPG 3)	
3.3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können (RPG 3)	

2.3.3 Beschrieb relevante Interessen

Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (Nr. 1.3)

Die rechtskräftigen Gestaltungs- und Quartierpläne erlauben auf einigen Parzellen eine Mehrausnutzung im Vergleich zur Regelbauweise. Beim vorliegenden Überbauungsplan soll die Mehrausnutzung gegenüber den unterschiedlichen Vorgaben der bisherigen Pläne vereinheitlicht werden. Über den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Überbauungsplans betrachtet ändert sich die maximal mögliche Ausnutzung im Vergleich zum bereits heute möglichen voraussichtlich nicht.

Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (Nr. 3.1)

Die Spiel- und Begegnungsbereiche der rechtskräftigen Gestaltungs- und Quartierpläne sollen im vorliegenden Überbauungsplan erneut aufgenommen werden. Damit die noch nicht realisierten Spiel- und Begegnungsflächen zeitnah umgesetzt werden, soll in den Vorschriften des Überbauungsplans eine angemessene Frist festgelegt werden, in welcher die Spiel- und Begegnungsflächen zu erstellen sind.

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Nr. 3.5)

Die realisierten sowie die bisher nicht realisierten Bäume entlang der Langenackerstrasse werden in den vorliegenden Überbauungsplan übernommen. Zusätzlich soll in den Vorschriften festgehalten werden, dass die bisher nicht realisierten Bäume bei Anpassungen an der Umgebungsgestaltung zu pflanzen sind.

Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (Nr. 3.7)

Die für das Quartier relevanten Fusswegverbindungen innerhalb des Geltungsbereichs sollen mit dem vorliegenden Überbauungsplan rechtlich gesichert werden. Auf zusätzliche Rad- oder Fusswegbindungen soll jedoch verzichtet werden.

2.3.4 Berücksichtigung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Die Interessen wurden in Tab. 24 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft und qualitativ beurteilt. Aus den vorstehenden betroffenen Interessen weisen die folgenden Aspekte die wesentlichsten Auswirkungen auf:

- Die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen durch die gewährte Mehrausnützung;
- Die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes durch die zeitnahe Realisierung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche;
- Die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Siedlungsgebiets, welche bei einer Anpassung der Umgebungsgestaltung verpflichtend ist.

2.3.5 Fazit

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG

überwiegt das Interesse an der Realisation des Überbauungsplans Langenacker. Mit der zeitnahen Realisation der Spiel- und Aufenthaltsbereiche und der Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen bei einer Anpassung der Umgebungsgestaltung bei einer gleichbleibenden Siedlungsentwicklung nach innen überwiegt die Umsetzung des vorliegenden Überbauungsplans die Beibehaltung der heute teilweise unklaren Situation mit vier unterschiedlichen Überbauungspläne. Zusätzlich werden mit dem neuen Überbauungsplan die Vorschriften den derzeitigen Gegebenheiten angepasst. Dies alles erhöht die Übersicht über die geltenden Vorschriften im Quartier.

3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Ziele des neuen Überbauungsplanes betreffen alle geltenden Sondernutzungspläne im ganzen Gebiet. Der Geltungsbereich ergibt sich aus den aktuell geltenden Sondernutzungsplänen im Gebiet Langenacker (vgl. Kap. 2.1.4). Auf den Einbezug der Parzelle 1261 wird verzichtet, da diese nicht über dieselbe Strasse erschlossen wird und die Freiräume nicht zusammengehören.

3.1.2 Zweck

Der Überbauungsplan «Langenacker» bezweckt die Abstimmung vom Bestand mit dem geltenden Planungsrecht sowie das Bereinigen von Widersprüchen in den einzelnen Erlassen.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Motorisierter Verkehr

Die Zu- und Wegfahrten sind bestehend und klar. Die Erschliessung wird weiterhin über die Erschliessungselemente der Zufahrtsstrassen geregelt. Zufahrtsstrassen sind gemäss VSS-Norm 40 045 auf die Erschliessung von Siedlungsgebieten mit bis zu 150 Wohneinheiten ausgelegt. Die Zufahrtsstrassen werden nur so weit definiert, als dass sie die Erschliessung der Liegenschaften gewährleisten. Bei den Zufahrtsstrassen handelt es sich um private Strassen, welche auch künftig privat bleiben sollen. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind bestehend. Auf eine Regelung wird verzichtet.

Zufahrtsstrasse Langenacker

Die Langenackerstrasse muss den Begegnungsfall Velo / PW ermöglichen und einen funktionierenden Wendeplatz aufweisen. Der massgebende Begegnungsfall PW/LW ist nicht durchgehend erforderlich. Es sind genügend Ausweichstellen vorhanden. Die restliche Strasse ist genug breit, um das Kreuzen von PW/PW (4.00 und 4.40) und PW/LW (4.80 und 5.30) in Abständen von mindestens 40 m zu erlauben. Die restlichen Streifen können als Besucherabstellplätze genutzt werden. Die Strassen soll aufgrund der geringen Verkehrsbelastung (keine Durchfahrtsstrassen) als Spiel- und Aufenthaltsfläche gestaltet werden.

Wendeplatz

Der Wendeplatz am Ende der Langenacker Strasse soll mit einem 8 m langen LWK befahren werden können, was den minimalen Anforderungen der Zufahrtsstrasse entspricht. Die für das Wenden zur Verfügung

stehende Fläche ist über die Bewilligung des Richtprojektes der drei Mehrfamilienhäuser gegeben.

3.2.2 Fussverkehr

Eine öffentlich nutzbare Fusswegverbindung soll von der Langgasse bis zur Rösslistrasse weiterhin gesichert werden. Auch der Weg im Osten des Planungsgebiet wird weiterhin gesichert. Die Mindestbreite von 1.0 m richtet sich nach den beiden Treppen.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Die Autoabstellplätze bei der Zufahrt bleiben als Besucherabstellplätze bestehen. Die vier bestehenden Abstellplätze beim Wendeplatz werden der allgemeinen Umgebungsfläche zugewiesen, weil diese privat genutzt werden. Der fehlende Besucherparkplatz (vgl. Anhang A1) sowie Besucherabstellplätze im Allgemeinen können in den dafür bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Bei den gewählten Bereichen handelt es sich um die Bereiche der Strasse Langenacker, welche in den geltenden Gestaltungs- und Quartierplänen schon für Besucherabstellplätze vorgesehen waren und mittels Randsteine in der Fahrbahn gekennzeichnet sind.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Allgemein

Die Baubereiche basieren auf den bisherigen Baubereichen, werden aber auf die realisierte Bebauung angepasst. Der Baubereich Kernzone regelt die Abstände für die Bauten der Langgasse 1 und 1a, welche sich in der Kernzone und künftigen Ortsbilschutzzone befinden. Der Baubereich soll einen eventuellen Ersatzneubau ermöglichen. Da die bestehende Baute den Grenzabstand zur Parzelle Nr. 1653 gegen Norden unterschreitet, weicht der auch der Baubereich von der Regelbauweise ab.

Die Baubereiche A werden den realisierten Volumen angepasst. Die Systematik wird auf die beiden Bauten Langenacker Nr. 11 und 13 erweitert, da sich das Bebauungsmuster der ersten vier realisierten Häuser weitergezogen hat. Der Baubereich B wird aufgenommen und in seiner Ausdehnung angepasst. Der Baubereich C wird direkt aus dem geltenden Überbauungsplan Langenacker II übertragen, da keine Verstösse auftreten und eine neue Regelung nicht nötig ist. Die Baubereiche A, B und C halten die minimalen kleinen Grenzabstände von 4 m ein.

Ausnützungsziffer

Es war Teil des Konzepts, dass die Ausnützung im Gebiet ungleich verteilt war. Abweichungen der gewährten Ausnützung sind nicht nachvollziehbar. Die Ausnützung wird in Abweichung zum Baureglement neu festgesetzt. Neubauten haben die maximale Ausnützung einzuhalten, andernfalls gilt das Bestandesrecht.

Gemäss Art. 41 Abs. 2 lit. c) BauG dürfen Abweichungen bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Mit der Zufahrtsstrasse als Spiel- und Aufenthaltsfläche (vgl. Kap. 3.2.1), den zusätzlich vorgesehenen Spielplätzen (vgl. Kap. 3.4.3), der Durchgrünung des Areals inkl. der Erstellung der noch fehlenden Bäumen (vgl. Kap. 3.4.5) sowie der abschnittsweisen einheitlichen Bauweise (vgl. Kap. 3.3.1) ist diese Voraussetzung erfüllt.

Eine zusätzliche Erhöhung der Dichte, um die Dichtezielen des kantonalen Richtplans zu erfüllen (vgl. Kap. 2.1.2), ist in Bezug auf das kommunale Ortsbilschutzgebiet in diesem Gebiet nicht erwünscht.

Vollgeschosse & talseitig sichtbare Geschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und talseitig sichtbaren Geschossen orientiert sich weiterhin an den bis anhin geltenden Vorschriften.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird so festgesetzt, sodass sie leicht über den realisierten Gebäudehöhen liegt. Für bestehende Bauten, welche auch diese neue Höhe noch überschreiten sollten, gilt die Bestandesgarantie. Neubauten haben die maximale Gebäudehöhe einzuhalten.

Firsthöhe

Die Firsthöhen werden so festgesetzt, sodass sie leicht über den realisierten Firsthöhen liegen. Für bestehende Bauten, welche auch diese neue Höhe noch überschreiten sollten, gilt die Bestandesgarantie. Neubauten haben die maximale Firsthöhe einzuhalten.

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird lediglich für den Baubereich B definiert, diese entspricht der Regelbauweise für die Zone W2. Die maximalen Gebäudelängen in den Baubereichen A und C werden durch den Baubereich selbst begrenzt.

Risalit

Der Baubereich «Risalit» ist eine Überlagerung Teil des Baubereichs A und existiert, um die Gebäudeflanken der Gebäude Langenacker 1, 3, 5 und 7 baurechtlich zu sichern. Sie können nicht den Nebenbauten zugewiesen werden, da sie zweigeschossig sind. Die Ausnützung wird auch für Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs Risalit gerechnet.

Vordach

Die Vorschrift stellt sicher, dass Witterungsschutzelemente nur an den Eingängen angebracht werden. Sie ist dabei so formuliert, dass klassische, das Gebäude umlaufende Vordächer davon ausgenommen sind.

3.3.2 Baubereich Anbau

Damit die charakteristische Bebauung mit den flankierenden Anbauten weiter besteht, werden die Baubereiche den realisierten Anbauten angepasst.

3.3.3 Baubereich Balkon

Die Balkone wurden je nach Etappierung gestalterisch unterschiedlich vorgeschrieben und umgesetzt. Für die erstellten Balkone werden zwei unterschiedliche Regelungen gemacht, die jedoch alle Typen abdecken. In beiden Baubereichen sind dreigeschossige, verglaste Balkone erlaubt.

Der Baubereich «Balkon 1» erlaubt Balkone auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge. Er wird bei den Südfassaden der Gebäude im Baubereich A angewendet, weil es auf der ursprünglichen Vorschrift aus den geltenden Sondernutzungsplänen entspricht und in den realisierten Gebäudetypen auch so umgesetzt wurde.

Der Baubereich «Balkon 2» umschreibt die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Balkone. Er basiert auf der Regelung für die Balkone der Bauten auf der Parz. Nr. 1654. Zusätzlich zu diesen Bauten wird er für die seitlichen Balkone an den Gebäuden Langenacker 5, 11 und 13 angewendet.

3.3.4 Umgrenzungslinie Sockelbauten und unterirdische Bauten

Die Regelungen zu den Umgrenzungslinien Unterirdische Bauten in den bisherigen Sondernutzungsplänen wurden auf die damals projektierten Bauten zugeschnitten. Aufgrund der heute sehr verschieden erstellten Gebäude und Tiefgaragen ist eine Regelung für die maximale Ausdehnung von unterirdischen Bauten nicht mehr zielführend.

Die Umgrenzungslinie Sockelbaute (ehemals: Linie «Sockelbaute sichtbar») wurde für das Richtprojekt des Gestaltungsplans II eingeführt, damit die Sockelbauten, welche aufgrund des Terrainverlaufs aus dem Erdreich heraustraten, baurechtlich machbar wurden. In Ergänzung zur Regelung der Anzahl erlaubten talseitig sichtbaren Geschossen wird mit der Umgrenzungslinie Sockelbauten definiert, bis wohin die Sockelgeschosse erstellt werden dürfen. Es betrifft die drei MFH und den Garagenanbau auf der Parz. Nr. 1654, sowie die Tiefgaragen der Bauten auf den Parz. Nr. 1783 und Nr. 1751.

3.4 Freiraum

3.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche wird sehr allgemein gehalten, weil diese je nach Liegenschaft sehr unterschiedlich erstellt wurden. Zum Teil wurden grosse Vorplätze mit wenig grün erstellt, andere Parzellen wurden naturnah gestaltet. Um die Qualität zu sichern, ist die detaillierte Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren darzulegen. Um die realisierte Umgebungsgestaltung zu legalisieren, sind befahrbare Vorplätze und Gärten erlaubt. Es sind keine Bauten zulässig – mit Ausnahme der Sockelbauten.

3.4.2 Freihaltebereiche

Da sich die zur Freihaltung vorgesehenen Bereiche positiv auf die Qualität des Quartiers auswirken, werden sie mitsamt den Bestimmungen zu Spielflächen und Pflanzgärten im neuen Überbauungsplan weiter gesichert. In der Geometrie werden sie jedoch auf die realisierte Bebauung abgestimmt. Weil ein Teil des Freihaltebereichs auf der Parz. Nr. 1751 als Zufahrt für die Liegenschaften Langenacker Hausnr. 5, 7 & 11 realisiert wurde, wird diese Fläche vom Freihaltebereich ausgenommen.

3.4.3 Spiel- und Begegnungsfläche

Zum heutigen Zeitpunkt besteht nur auf der Parz. Nr. 1654 ein Spielplatz, die übrigen Flächen für Spielplätze werden aktuell nicht für diese beansprucht. Auch für zukünftige Generationen sollen Spiel- und Begegnungsflächen vorhanden sein. Dazu werden an drei Orten, welche gute Voraussetzungen für Spielflächen aufweisen, die Standorte für Spiel- und Begegnungsflächen auf Basis von Art. 26 des BauR festgesetzt. Mit den Vorschriften zu den Spielplätzen wird sichergestellt, dass an den bezeichneten Stellen Spielflächen für unterschiedliche Altersstufen innert nützlicher Frist erstellt werden.

3.4.4 Kleinkompostieranlage

Die ursprüngliche Regelung in den Sondernutzungsplänen sah die Möglichkeit vor, an einzelnen Stellen Kleinkompostieranlagen zu errichten. An den bezeichneten Stellen bestehen aktuell keine Kleinkompostieranlagen. Die Standorte wurden aber so weit freigehalten, dass die Möglichkeiten für Kleinkompostieranlagen weiterhin bestehen. Weil die Regelung auch für die zukünftige Entwicklung sinnvoll ist, wird die Bestimmung im neuen Überbauungsplan umgesetzt.

3.4.5 Umgebungsgestaltung

Die Vorschriften haben, wie die geltenden Sondernutzungspläne, eine grüne und naturnahe Gestaltung zum Ziel. In Anbetracht des heutigen Zustands wird aber nur darauf hingewiesen. Auch Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind wünschenswert – bei grösseren Vorhaben sind sie zwingend.

Wie in der Analyse aufgezeigt, wurden nicht alle Bäume wie vorgesehen gepflanzt. Die bereits gesetzten Bäume sollen weiterhin bestehen und gedeihen können. Die bisher fehlenden Bäume sind zu pflanzen, sobald auf den betroffenen Grundstücken ohnehin Arbeiten an der Umgebung anstehen. Teilweise wurden die Positionen aus den bisherigen Plänen

leicht angepasst, damit sie bspw. nicht direkt vor einer Garageneinfahrt stehen. Da die Umgebung einen Grossteil der Grundstücksfläche ausmacht, soll im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Umgebungsplan eingereicht werden. Dadurch besteht für die Baubewilligungsbehörde die Möglichkeit, auch diese Aspekte sachgerecht zu prüfen.

3.5 Abweichungen Regelbauweise

Tab. 25 Abweichungen Regelbauweise Kernzone

Kernzone	Regelbauweise	SNP	Abweichung
Min. kleiner Grenzabstand	3.00 m	1.25 m	- 1.75 m

Tab. 26 Abweichungen Regelbauweise Wohnzone W2

Wohnzone W2	Regelbauweise	SNP	Abweichungen
Ausnützungsziffer	0.50	0.55	+ 0.05
Max. Vollgeschosszahl	2	2	–
Max. talseits sichtbare Geschosse	3	3	–
Max. Gebäudehöhe (m)	7.50	8.50	+ 1.00
Max. Firsthöhe (m)	11.00	12.50	+ 1.50
Max. Gebäudelänge	24.00	24.00	–

Gemäss Art. 41 BauG dürfen Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Bei einem Überbauungsplan darf die Geschosszahl höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Abweichungen bei der Intensität der Nutzung dürfen gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG nur gewährt werden, wenn:

- die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind → mit den Baubereichen erfüllt;
- die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigen und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden → aufgrund der geringen Abweichungen in der Gebäude- und Firsthöhe erfüllt;
- in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen werden kann → mit der Strasse als Spiel- und Aufenthaltsfläche, der Frist zur Realisierung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche, der Pflanzung der übrigen Bäume bei einer Anpassung der Umgebungsgestaltung und der einheitlichen Bauweise erfüllt.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

4.1.1 Allgemeines

Der Überbauungsplan wurde am 12.02.2024. zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 13. Juni 2024 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

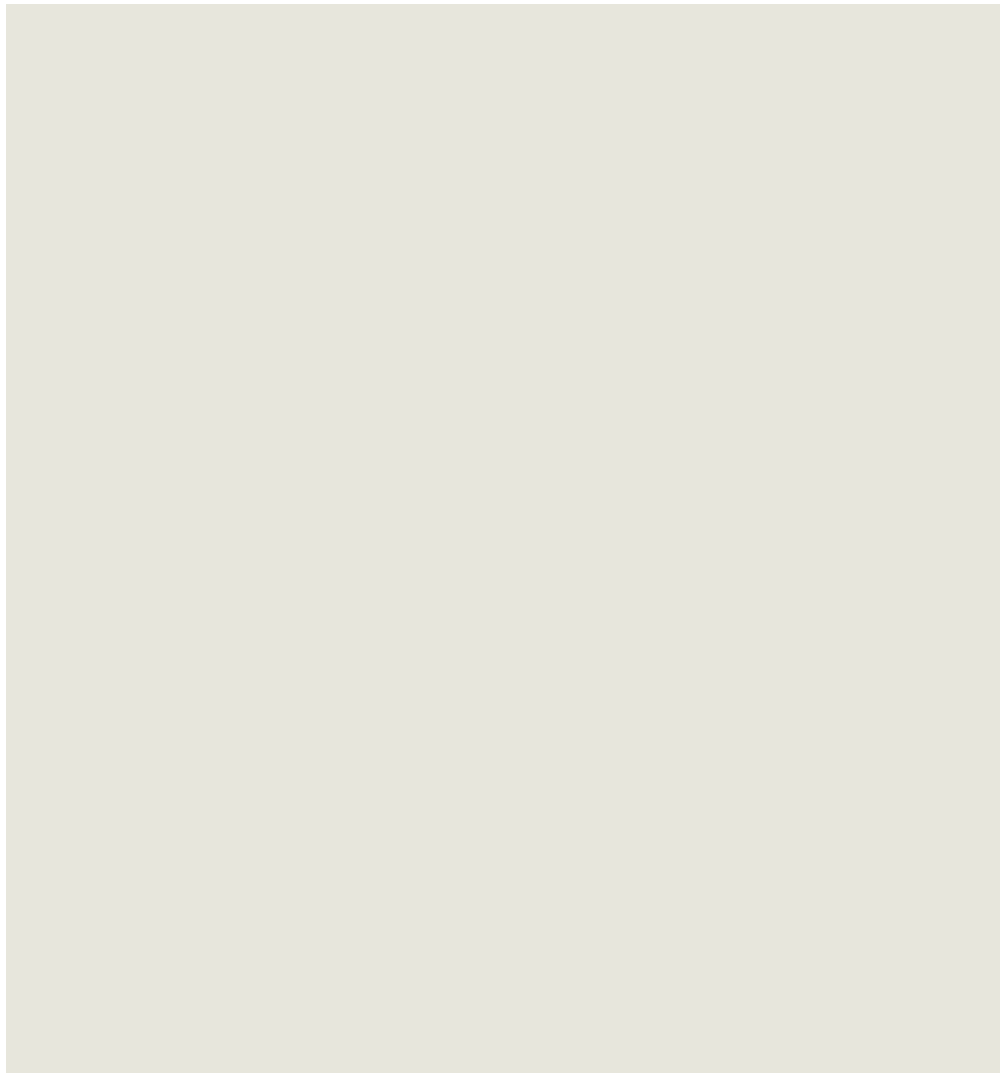
Tab. 27 Auswertung Vorprüfung (A = Anpassungsbedarf, E = Empfehlung, K = Kenntnisnahme)

Ziff.	Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung	Verweis
B.1	(E) Zufahrt rechtlich sichern / öffentlich widmen	Die Empfehlung wurde überprüft. Die Langenackerstrasse soll auch künftig eine Privatstrasse bleiben. Der Plan und die Vorschriften wurden diesbezüglich präzisiert.	Kapitel 3.2.1 SBV Art. 3 Plan
B.1	(A) Begründung massgebender Begegnungsfall	Begründung ergänzt. Der massgebende Begegnungsfall muss nicht durchgehend gewährleistet werden, da es sich um eine Strasse in einem Wohngebiet ohne Durchfahrtsmöglichkeit handelt.	Kapitel 2.2.4
B.1	(A) Widerspruch Spiel- und Umgebungsflächen	Der Widerspruch wurde entfernt und die Vorschrift sowie die Erläuterungen dazu optimiert und aufeinander abgestimmt.	Kapitel 3.4.3
B.1	(A) Ökologische Ausgleichsmassnahmen	Eine allgemeine Vorschrift zum ökologischen Ausgleich wurde ergänzt	Kapitel 3.4.5 SBV Art. 15
B.1	(A) Herleitung für Gewährung der Mehrausnützung	Der Nachweis nach Art. 41 BauG wurde ergänzt.	Kapitel 3.5
B.1	(A) Planungsperimeter nicht korrekt	Der Planungsperimeter in Abb. 1 wurde korrigiert.	Kapitel 1.1.3
B.1	(A) Aufhebung alter Gestaltungspläne	Die Aufhebung des Gestaltungsplans vom 7. Dezember 1993 wurde ergänzt.	Kapitel 2.1.5
B.1	(A) Fussnotennummer falsch	Die Nummerierung der Fussnoten wurde korrigiert.	Kapitel 2.2.4
B.1	(A) Name Regierungsrat	Der Name des (zuständigen) Regierungsrates wurde auf dem Plan und den SBV ergänzt.	Titelblätter
B.1	(A) Tippfehler	Der Tippfehler in der Planlegende wurde korrigiert.	Plan
B.1	(A) Genehmigungsdatum Quartierplan Langenacker II	Das Genehmigungsdatum des Quartierplans Langenacker II wurde hinzugefügt.	SBV Art. 16
B.1	(A) Begriff Linie Sockelbauten	Die Linien für die Sockelbauten werden vereinheitlicht auf den Begriff «Umgrenzungslinie Sockelbauten».	Kapitel 3.3.4
B.2	(A) ISOS	Das ISOS und seine Wirkung auf den vorliegenden Überbauungsplan wurde ergänzt.	Kapitel 2.1.5
B.2	(A) Einwohnerdichte erhöhen	Aufgrund des kommunalen Ortsbilschutzgebiets ist eine (zusätzliche) Erhöhung der Dichte im Planungsgebiet nicht wünschenswert. Dies wurde im Planungsbericht ergänzt.	Kapitel 2.1.2 & 3.3.1
B.2	(A) kommunales Ortsbilschutzgebiet	Die Auswirkungen und Folgen des kommunalen Ortsbilschutzgebiets innerhalb des Planungsgebiets (Abstimmung auf Ortsbild, Abweichungen von den Regelbaumassen im Sinne des Ortsbilschutzes) wurden ergänzt.	Kapitel 2.1.2
B.3	(A) Planungsperimeter	Die Parzelle 1261 ist nicht Teil des Planungsperimeters, weil die Parzelle 1261 nicht über dieselbe Strasse erschlossen wird und auch die Freiräume nicht zusammengehören.	Kapitel 3.1.1
B.3	(A) Abweichung gegenüber Regelbaumasse	Um eine Mehrausnützung zu gewähren, wurden Qualitätsmerkmale definiert (Spiel- und Aufenthaltsfläche auf Strasse, Realisierung der Spiel- und Begegnungsbereiche, Durchgrünung, einheitliche Bauweise). Diesbezüglich wurden die Vorschriften angepasst: Die	Kapitel 3.3.1 SBV Art. 3, 12, 14

		Ausgestaltung der Strasse als Spiel und Aufenthaltsfläche, die Fünfjahresfrist für die Erstellung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die Pflanzung der im Plan bezeichneten Bäume bei einer Anpassung der Umgebungsgestaltung wurden ergänzt.	
B.3	(A) Interessenabwägung ergänzen	Die betroffenen Interessen wurden im Rahmen einer Interessenabwägung ermittelt, bewertet und schlussendlich gegeneinander abgewogen. Dabei überwiegt das Interesse an der Umsetzung des neuen Überbauungsplans Langenacker dasjenige der Beibehaltung der bisherigen Situation.	Kapitel 2.3
B.3	(E) Fusswegverbindung bei Parzelle Nr. 1653	Die Verbindung wurde im Plan ergänzt.	Plan
B.3	(E) Besucherabstellplätze freihalten	Damit die Besucherabstellplätze nicht zweckentfremdet werden können, wird ergänzt, dass die Besucherabstellplätze für Besucher freizuhalten sind.	SBV Art. 5
B.3	(E) Baumpflanzungen (Umgebungsgestaltung)	Eine Anpassung wurde vorgenommen. Die Realisierung der bisher nicht gepflanzten Bäume wird bei künftigen Umgebungsgestaltungen verlangt.	SBV Art. 15
B.3	(E) Vollzugshilfe Lichtemissionen beachten	Ein Verweis auf die Vollzugshilfe wurde ergänzt. Die wichtigsten Punkte der Vollzugshilfe wurden zusätzlich im Planungsbericht stichwortartig aufgeführt.	Kapitel 2.2.3
C	(K) Auswirkungen auf Ortsplanung	In den Grundlagen wurde ergänzt, dass der Sondernutzungsplan keine konzeptionellen Änderungen der laufenden Ortsplanungsrevision vornehmen darf.	Kapitel 2.1.2

Anhang

A1 Ermittlung Autoabstellplätze



A1 Ermittlung Autoabstellplätze

1	2	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Baubereich / Gebäude	Parzelle	Anzahl Wohneinheiten	erford. PP nach aGF	erford. PP nach Anzahl Wohneinheiten	erford. PP	erford. Bes-PP (1/5 der erford. PP, aufgerundet)	erstellte private PP	erford. Bes-PP (1/5 der erford. PP, aufgerundet)	erstellte private PP	erford. Bes-PP (1/5 der erford. PP, aufgerundet)	erstellte private PP
Baubereich A											
Langenacker 1	1653	16	15	16	16	2	4	16	2	10	
Langenacker 3	1653										
Langenacker 5	1704	14	16	14	16	2	4	21	1	0	
Langenacker 7	1704										
Langenacker 11	1751	6	9	6	9	1	2	5	0	3	
Langenacker 13	1783	6	8	6	8	1	2	10	0	0	
Baubereich B											
Langenacker 2	1685	1 EFH	2	1	1	-	1	1	0	1	
Langenacker 4	1686	1 EFH	2	1	1	-	1	1	0	1	
Langenacker 6	1847	1 EFH	1	1	1	-	1	1	1	2	
Langenacker 8	1688	3	5	3	5	1	1	5	2	0	
Langenacker 10	1689	1 EFH	3	1	1	-	1	1	1	2	
Langenacker 12	1711	1 EFH	3	1	1	-	1	3	1	1	
Langenacker 14	1712	1 EFH	3	1	1	-	1	2	1	1	
Langenacker 16	1713	1 EFH	2	1	1	-	1	1	1	0	
Langenacker 18	1732	1 EFH	3	1	1	-	1	2	1	1	
Langenacker 20	1736	4	6	4	6	1	2	9	2	0	
Baubereich C											
Langenacker 22 (A)	1654	8	16	8	16	3	4	17	3	4	
Langenacker 24 (B)											
Langenacker 34a (C)											
Total		65			84	11	27	95	16	26	

Legende

erforderliche Anzahl erfüllt

erforderliche Anzahl nicht erfüllt

erforderliche Anzahl Parkplätze entweder nach aGF oder Anzahl Wohneinheiten

Beilage

- B1 Aufnahme Strasse**
- B2 Strassenraumbeleuchtung**
- B3 Gestaltungsplan Langenacker**
- B4 Gestaltungsplan Langenacker, Teiländerung**
- B5 Quartierplan Langenacker**
- B6 Quartierplan Langenacker
Sonderbauvorschriften**
- B7 Gestaltungsplan Langenacker II**

