



Gemeinde Hundwil
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Projekt Nr. 040.1.009.02

13. Mai 2022

Überbauungsplan Katzenbühl

Planungsbericht

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Situation	5
1.2	Anlass und Zweck	6
2	Planungsverfahren	6
2.1	Planungsinstrumente	6
2.2	Planungsablauf	6
3	Übergeordnete Planung	7
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung RPG	7
3.2	Richtplanung	7
3.3	Kantonaler Schutzzonenplan	8
3.4	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	9
3.5	Nutzungsplanung	10
3.6	Wichtige thematische Aspekte	11
4	Machbarkeitsstudie	13
4.1	Ausgangslage	13
4.2	Konzeptidee	13
4.3	Bebauung und Gestaltung	13
4.4	Erschliessung	15
4.4.1	Erschliessung motorisierter Verkehr	15
4.4.2	Fussgängererschliessung	16
5	Überbauungsplan Katzenbühl	17
5.1	Perimeter	17
5.2	Überbauungsbestimmungen	18
5.2.1	Grundsatz	18
5.2.2	Baubereich A	18
5.2.3	Baubereiche B1 - B5	18
5.2.4	Baubereiche C1 - C3	19
5.2.5	Etappierung	19
5.3	Gestaltungsbestimmungen	19
5.3.1	Gestaltung der Bauten	19
5.3.2	Grünbereich und Terrain	20
5.3.3	Platzgestaltung	20
5.4	Erschliessungsbestimmungen	21
5.4.1	Verkehrerschliessung	21

5.4.2	Parkierung	22
5.4.3	Fussweg	23
5.5	Energie, Ver- und Entsorgung	23
5.5.1	Energie	23
5.5.2	Entwässerung	23
5.5.3	Entsorgung	23
5.6	Dienstbarkeiten	24
6	Interessenabwägung	24
6.1	Bezug zu übergeordneten Planungen und Bestimmungen	24
6.1.1	Bundesgesetzgebung	25
6.1.2	Kantonaler Richtplan	25
6.1.3	Kommunaler Richtplan	25
6.2	Abweichungen zur Regelbauweise	25
6.2.1	Masse	25
6.2.2	Begründung	27
6.3	Schlussfolgerung	33
7	Information und Mitwirkung	33
8	Kantonale Vorprüfung	34
9	Rechtsverfahren	36
10	Genehmigung	36
11	Anhang	37

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde, etwa 1 km südlich des Dorfkentrums Hundwil in unmittelbarer Nähe zur Lokalverbindungsstrasse «Schmidshaus» an einem topographisch prägenden Hang, welcher nach Westen abfällt. Gegenüber der Lokalverbindungsstrasse LVS 43.1 Hundwil - Zürchersmühle («Schmidshaus») befindet sich die Schulanlage Mitledi. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 168 und 778 sowie Teile der Parzellen Nr. 169 und 170.



Lage des Plangebiets

geoportal.ch,
Zugriff: 23.01.2018

Vom Überbauungsplan ist eine Gesamtfläche von 7'713 m² betroffen. Die vom Überbauungsplan betroffenen Parzellen setzen sich aus folgenden Grundeigentümern und Flächen zusammen:

	Parzelle 168	Parzelle 169	Parzelle 170	Parzelle 778	Total
Grundeigentümer	Signer Peter Erbgemeinschaft	Knöpfel Hans	Erben Nef Hansueli	1/2 Signer Jörg 1/2 Signer Hans Ulrich	---
Grösse in m²	3'390	3'023	548	752	7'713

Tabelle:
Grundeigentümer
und Flächen

ERR Raumplaner AG

1.2 Anlass und Zweck

In der Teilrevision «Zonenplan», genehmigt am 10. November 2009, wurde das Plangebiet vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W1 bzw. W2 eingezont und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Das Gebiet Katzenbühl wurde seinerzeit bewusst als Bauland ausgeschieden, um den Weiler Mitledi mit seiner Schulanlage zu stärken. Die Erbgemeinschaft Peter Signer, als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 168, beabsichtigt das Gebiet Katzenbühl weiter zu entwickeln, damit dieses zeitnah in guter Qualität überbaut werden kann.

Ziel der Planung ist eine Überbauung, welche sich optimal in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und welche sich speziell auch auf die topographischen Verhältnisse abstimmt. Mit dem Überbauungsplan soll die zweckmässige Erschliessung des Plangebiets sichergestellt werden. Die geplante Überbauung schafft einen ortsbaulich sinnvollen Siedlungsabschluss. Grosszügige Freiräume und Begegnungsflächen sowie extensiv bewirtschaftete Grünflächen qualifizieren die Überbauung.

2 Planungsverfahren

2.1 Planungsinstrumente

Für die Realisierung der geplanten Wohnüberbauung auf den Parzellen Nr. 168 und 778 sowie Teilen der Parzellen Nr. 169 und 170 ist gemäss kommunalem Richtplan / Zonenplan folgendes Planungsinstrument notwendig:

- **Überbauungsplan:** Im Plangebiet gilt Quartierplanpflicht. Dieser soll die Erschliessung und die besondere Bauweise sowie die Bauqualität regeln.

2.2 Planungsablauf

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung des ordentlichen Verfahrens gemäss Art. 45ff BauG sieht folgendermassen aus:

- Entwurf Überbauungsplan
- Verabschiedung Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung
- Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald
- Überarbeitung aufgrund der Vorprüfung
- 2. Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald
- Information der Bevölkerung und der Anwohner
- Öffentliche Auflage inkl. Einsprache- und Rekursverfahren
- Bereinigung und Änderungsaufgabe inkl. Einsprache- und Rekursverfahren
- Erlass durch den Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft

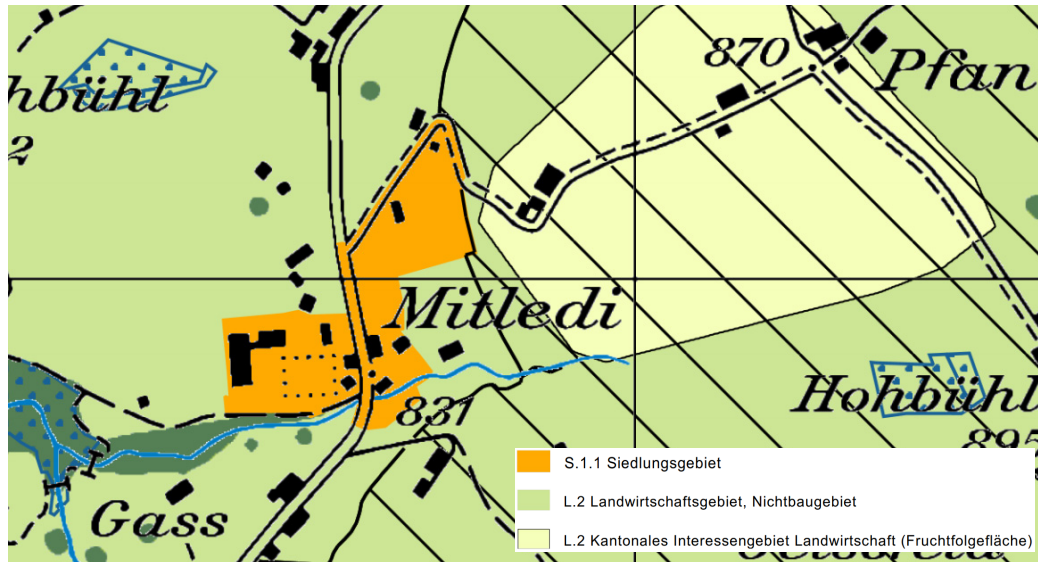
3 Übergeordnete Planung

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung RPG

Nach Art. 1 RPG¹ sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden.

3.2 Richtplanung

Kantonaler Richtplan: Gemäss rechtsgültigem kantonalen Richtplan (in Kraft seit 1. Januar 2019) ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Angrenzend an das Plangebiet besteht nördlich (auf der gegenüberliegenden Strassenseite), östlich und südlich Landwirtschaftsgebiet. Lediglich westlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls noch Siedlungsgebiet.



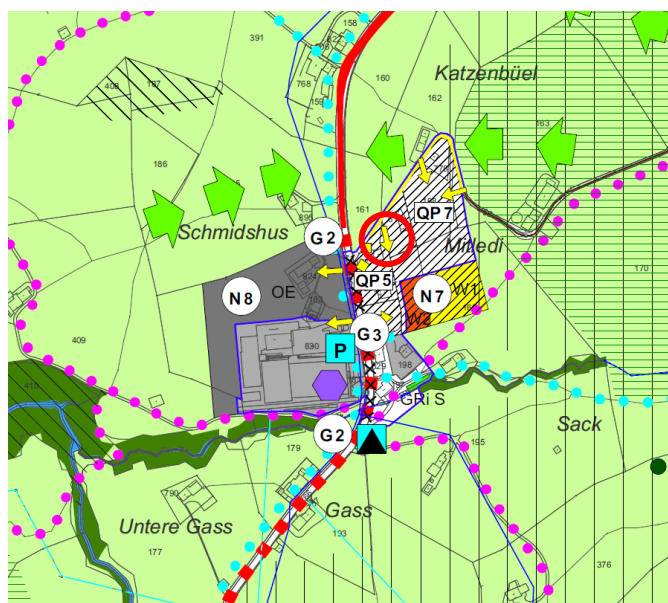
Kantonaler Richtplan

In Kraft seit:
01.01.2019

Kommunaler Richtplan: Im kommunalen Richtplan (genehmigt am 10.11.2009) ist südwestlich des Plangebiets eine kleine Fläche als Bauentwicklungsgebiet festgelegt respektive als Wohngebiet W1 / W2 vorgesehen. Das Plangebiet ist gesamthaft als landschaftlich besonders empfindliches Baugebiet gekennzeichnet. Es unterliegt zudem einer Quartierplanpflicht (Gebiet QP 7). Die Erschliessung soll von Norden respektive von Nordosten über die Gemeindestrasse Katzenbühl

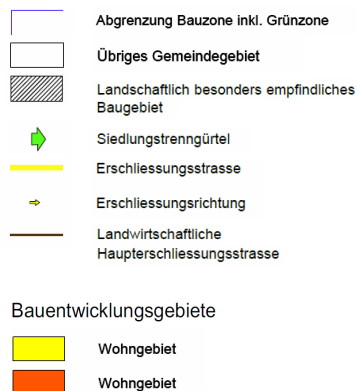
¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) SR 700

erfolgen. Die nördliche, östliche und südliche Umgrenzung des Plangebiets stellt die Abgrenzung der Bauzone dar und bildet zukünftig den Siedlungsrand. Weiter besteht südlich des Plangebiets das Bauentwicklungsgebiet N7, welches gemäss kommunalem Richtplan von Norden her zwischen den bestehenden Wohnbauten erschlossen werden soll (roter Kreis). Auf diese Erschliessungsvariante, welche nur mit einem Eingriff in das private Eigentum umgesetzt werden könnte, wird verzichtet. Im Norden zwischen Hundwil und dem Gebiet Mitledi verläuft ein Siedlungstrenngürtel.



Kommunaler Richtplan

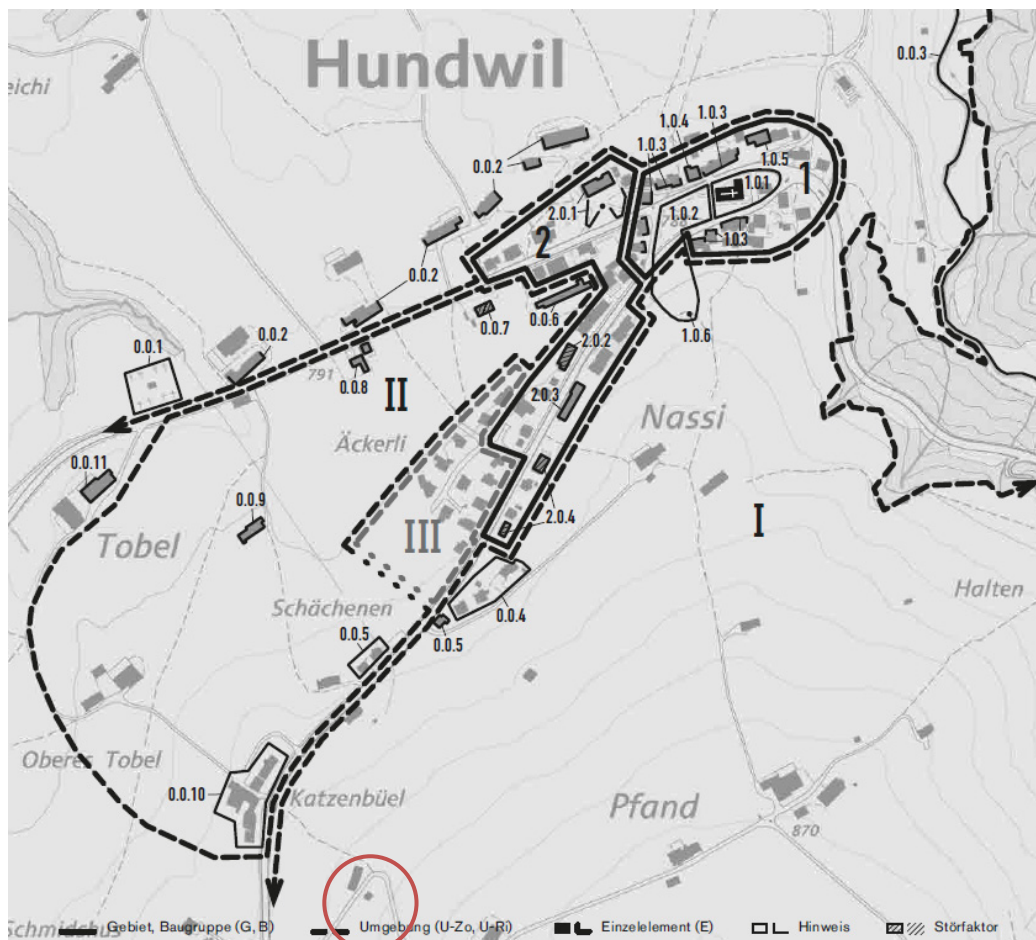
Genehmigung:
10.11.2009



3.3 Kantonaler Schutzzonenplan

Der kantonale Schutzzonenplan macht keine Aussagen zum Plangebiet respektive es sind keine Schutzobjekte betroffen, jedoch befindet sich unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend eine Landschaftsschutzzone.

3.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS



ISOS Hundwil
Bundesamt für Kultur (BAK)

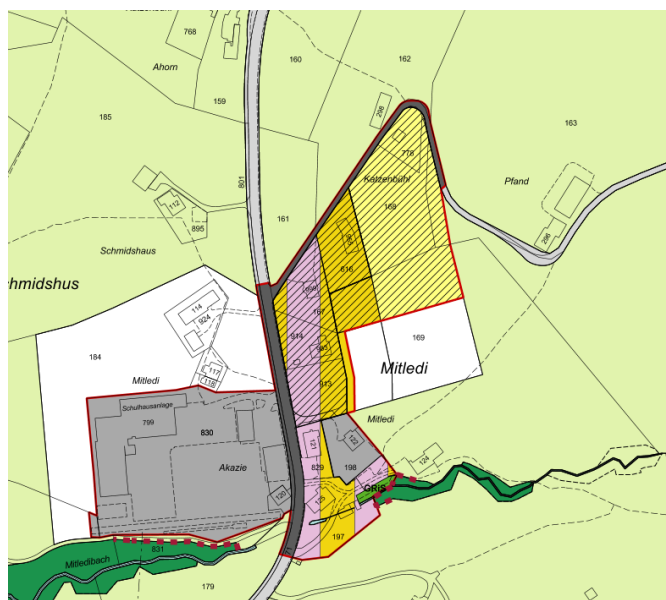
2. Fassung 10.2006

Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an die Umgebungsrichtung I mit dem Erhaltungsziel a. Das angrenzende Gebiet wird beschrieben als Wiesenland auf gewellter, nach Norden geneigter Geländeterrasse und Streusiedlungslandschaft mit z.T. baulich wertvollen Einzelhöfen. Für das Gebiet Mittledi werden keine spezifischen Aussagen gemacht und ist so nicht direkt vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS betroffen.

3.5 Nutzungsplanung

Zonenplan Nutzung: Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Nachführungsstand 03.03.2015) befindet sich das Plangebiet mehrheitlich in der Wohnzone W1 (Parz. Nr. 168 und 778, Teile von Parz. Nr. 169 und 170 / Fläche = 6'600 m²), ein kleinerer Teil südwestlich befindet sich in der Wohnzone W2 (Teil von Parz. Nr. 169 / Fläche = 1'113 m²). Innerhalb des ganzen Plangebiets gilt Quartierplanpflicht.

Die angrenzenden Nutzungen im Norden und Osten sind der Zone Landwirtschaft L respektive der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet VFIB, jene im Süden (restliche Teilfläche von Parz. Nr. 169) dem übrigen Gemeindegebiet ÜG und jene im Westen der Wohnzone W2 respektive der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeordnet.



Zonenplan

geoportal.ch,
Zugriff: 10.07.2017

Zonenplan Gefahren: Gemäss dem Zonenplan Gefahren (Teilrevision Zonenplan genehmigt am 10.09.2009) ist das Plangebiet durch keine Naturgefahren gefährdet.

Zonenplan Schutz: Im und unmittelbar um das Plangebiet befinden sich keine vom Schutz betroffenen Objekte. Angrenzend des Plangebiets befindet sich jedoch eine Landschaftsschutzzone.

Übersicht über den Stand der Erschliessung: Das Plangebiet ist als «teilweise erschlossen» eingestuft.

3.6 Wichtige thematische Aspekte

Naturgefahren: Gemäss Gefahrenkarte ist das Plangebiet von keinen Naturgefahren betroffen.

Gewässer: Es befindet sich kein Gewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Gewässerschutz: Das Plangebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone und in keinem Gewässerschutzbereich.

ÖV-Erschliessung: Das Plangebiet liegt ca. 60 m östlich der lokalen Verbindungsstrasse «Schmidshaus» (Kantonsstrasse) respektive an der landwirtschaftlichen Haupteerschliessungsstrasse Katzenbühl und wird vom ARE² keiner ÖV-Güteklasse zugeordnet. Das ÖV-Einzugsgebiet mit Güteklasse D – geringe Erschliessung beginnt in etwa 250 m nördlich vom Plangebiet und konzentriert sich im Wesentlichen auf das Ortszentrum von Hundwil. Die nächstgelegene Bushaltestelle «Dorf» ist zu Fuss, entlang der Kantonsstrasse auf dem entsprechenden Trottoir, gut und sicher in rund 15 Minuten erreichbar.

Lärmbelastung: Mit 1'400 Fahrzeugen³ ist der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der lokalen Verbindungsstrasse (Kantonsstrasse) nicht übermässig stark. Bei der das Plangebiet erschliessenden landwirtschaftlichen Haupteerschliessungsstrasse Katzenbühl kann von deutlich weniger Verkehr ausgegangen werden. Da das Plangebiet bezüglich der Kantonsstrasse zudem in die zweite respektive dritte Baureihe rückversetzt ist, werden die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II (Tag: 60 dB(A) / Nacht 55 dB(A)) eingehalten. Der ermittelte Beurteilungspegel beim Baubereich C3 (Baubereich liegt am nächsten bei der Kantonsstrasse) liegt am Tag bei rund 51 dB(A) und in der Nacht bei rund 39 dB(A).

Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV): Innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Standorte für Funksender, Eisenbahnleitungen sowie Übertragungsleitungen. Erhöhte nicht ionisierende Strahlen können ausgeschlossen werden.

Kataster der belasteten Standorte (Altlasten): Im zu bearbeitenden Plangebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600, abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

Wald: Innerhalb und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein Wald respektive keine festgelegte Waldgrenze.

Landwirtschaftliche Nutzungsflächen (Fruchtfolgeflächen): Es tangieren keine Fruchtfolgeflächen das Plangebiet.

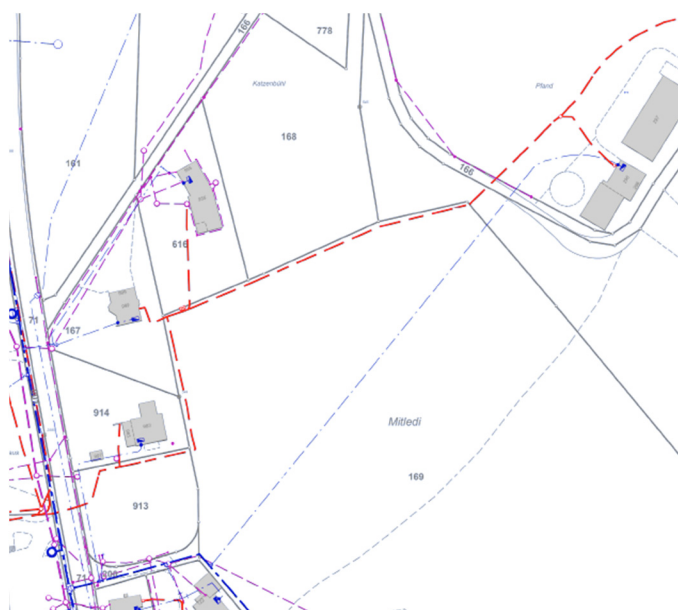
Grundbuch: Allfällige Dienstbarkeiten werden durch die Grundeigentümerschaft abgeklärt.

² Bundesamt für Raumentwicklung

³ Gemäss schematischer Übersicht durchschnittlicher täglicher Verkehr, Tiefbauamt AR, Stand 31.12.2016.

Quellen: In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich auf der Parzelle Nr. 616 eine Quelle. Diese wurde entsprechend lokalisiert und sondiert. Die Quelfassung soll zukünftig weiter in dergleichen Qualität bestehen bleiben. Falls dies aufgrund der Bauarbeiten nicht möglich sein sollte, ist eine entsprechende Ersatzlösung zu finden.

Leitungskataster: Im Leitungskataster der Gemeinde Hundwil ist auf der Parzelle Nr. 169 eine unterirdische Elektrizitätsleitung und eine Anschlussleitung Wasser eingetragen. Diese sind beim Bau zu berücksichtigen und allenfalls zu verlegen.



Leitungskataster

geoportal.ch,
Zugriff: 03.11.2020

Elektrizität

— Elektrizität Leitung

Wasser

— Wasser Hauptleitung

— Wasser Anschlussleitung

4 Machbarkeitsstudie⁴

4.1 Ausgangslage

GWJ Architektur AG aus Bern hat den Ortsteil Mitledi als eines von drei Zentren in der Gemeinde Hundwil identifiziert und das Gebiet Katzenbühl als Standort für ein reines Wohnbauprojekt ausgewählt. Über dieses Gebiet liegt eine Machbarkeitsstudie (Stand: 11.08.2021) vor. Das Plangebiet stellt, aufgrund seiner Lage und der Nähe zum Schulhaus Mitledi, eine sinnvolle Wohnlage dar. Es umfasst rund 7'710 m², befindet sich in leichter südwestseitiger Hanglage und ist als Wohnzone W1 (6'600 m²) respektive W2 (1'113 m²) ausgeschieden.

Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung in den Überbauungsplan.

4.2 Konzeptidee

Der Ortsteil Mitledi – Katzenbühl bietet beste Voraussetzungen für attraktives, qualitativ hochwertiges Wohnen. Das Büro GWJ Architektur AG erfasste die örtliche Bebauungstypologie und setzte diese in ihrem Bebauungsvorschlag um. Mit der Konzeption eines Weilers wird diesem Aspekt auf bestmögliche Weise entsprochen. Die Bauten fügen sich gut in die Landschaft ein und stärken so den Ortsteil Mitledi.

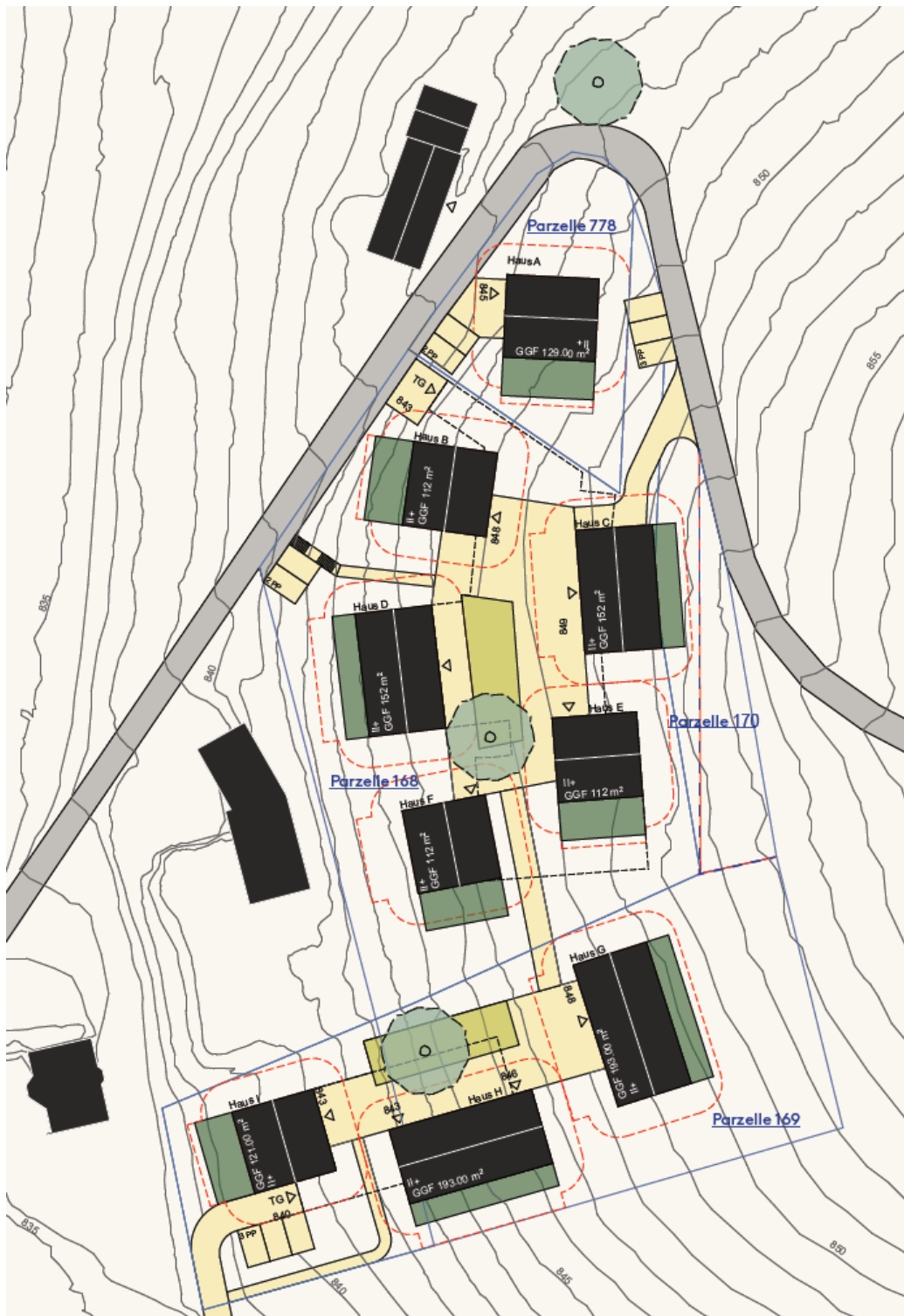
4.3 Bebauung und Gestaltung

Das Wohnquartier in Form eines Weilers besteht aus insgesamt neun Mehrfamilienhäuser, welche mit ihrer Hauptfassade mehrheitlich Richtung Süden respektive Osten ausgerichtet sind und jeweils kleine Gärten vorgelagert haben.

Das Überbauungskonzept sieht für die Parzelle Nr. 778 eine BGF von 330 m² (1 MFH), für die Parzelle Nr. 168 und die Teilfläche von Parzelle Nr. 170 eine BGF von 1'732 m² (5 MFH) und für die Teilfläche von Parzelle Nr. 169 eine BGF von 1'453 m² (3 MFH) vor. Die Bauten auf den Parzellen 168, 170 und 778 sind mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss konzipiert. Die Bauten der Parzelle 169 verfügen über drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

Zentrales Merkmal der Wohnanlage sind die gruppenweise angelegten baumbepflanzten Aussenräume mit Hofcharakter, welche zum Verweilen einladen und gleichzeitig den Zugang zu den einzelnen Bauten herstellen.

⁴ Auszug aus „17307 Hundwil Quartierplan“, Machbarkeitsstudie GWJ Architektur AG, Bern, 11.08.2021



Situation Machbarkeitsstudie (Nachtrag) – Strategie: Weiler

GWJ Architektur AG,
11.08.2021

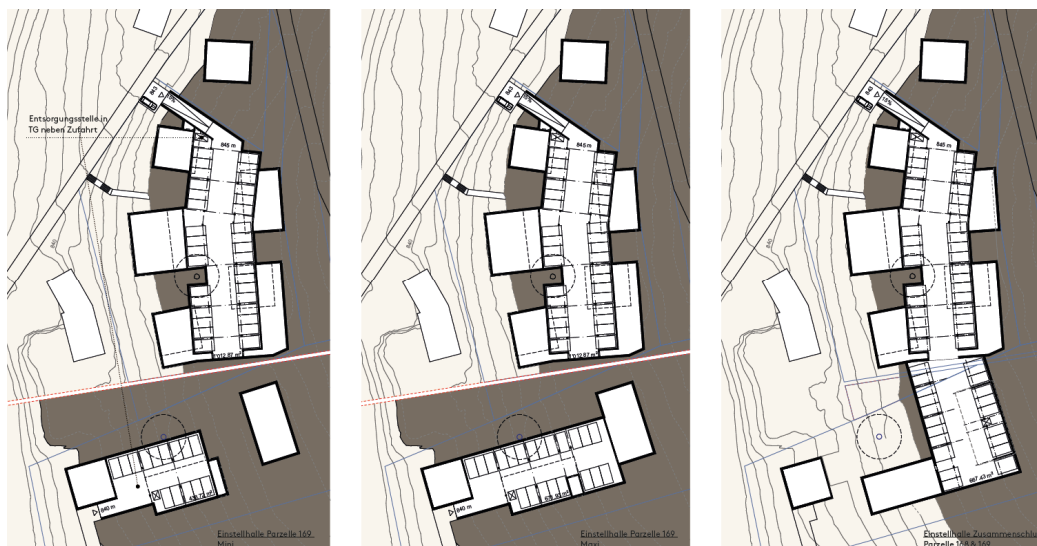
4.4 Erschliessung

4.4.1 Erschliessung motorisierter Verkehr

Die Machbarkeitsstudie legt das Augenmerk auf eine möglichst autofreie und gleichzeitig praktikable Lösung. Die leichte Geländeneigung des Plangebiets ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen 34 Autoabstellplätze für sämtliche Anwohner in einer im Hang eingelassenen Autoeinstellhalle unterhalb der auf Parzelle Nr. 168 liegenden Wohnbauten, welche jeweils einen direkten Zugang zur Garage erhalten. Die Garageneinfahrt ist auf nordwestlicher Seite von der Gemeindestrasse Katzenbühl geregelt. Es werden jedoch auch die Optionen offengehalten, zwei Autoeinstellhallen oder eine sich über das ganze Planungsgebiet erstreckende Autoeinstellhalle zu bauen.

Gemäss Machbarkeitsstudie ist eine zusätzliche optionale Autoeinstellhalle über die Parzellen Nr. 200 und 169 erschlossen und bietet die notwendigen Abstellplätze (15 - 21 Abstellplätze) für die Bauten auf der Parzelle Nr. 169. Die Zufahrt ist durch die Hanglage optimal von Westen her geplant. Zwei der drei Wohnhäuser haben in der Variante «Mini» direkten Zugang zur Autoeinstellhalle. In der Variante «Maxi» haben alle Wohnhäuser direkten Zugang zur Autoeinstellhalle. Die Zufahrt erfolgt wie oben erwähnt über die Parzelle Nr. 200 südwestlich des Plangebiets entlang der Parzellen Nr. 913, 914 und 167. Die Autoeinstellhalle kann aufgrund der Lage im Hang nicht vollumfänglich unter dem gewachsenen Terrain angeordnet werden. Denkbar ist auch, dass eine grössere Tiefgarage über das ganze Planungsgebiet erstellt werden kann. Dabei können die meisten Gebäude an der Tiefgarage angeschlossen und eine Anzahl von maximal 54 Autoabstellplätze realisiert werden. Im Überbauungsplan wird nun die Variante einer Autoeinstellhalle mit der Einfahrt ab der Gemeindestrasse Katzenbühl festgesetzt. Die optionale Erschliessung über die Parz. Nr. 200 wird nicht umgesetzt.

Für Besucher sind ca. 7 Autoabstellplätze entlang der Gemeindestrasse Katzenbühl angeordnet. Somit kann die Siedlung möglichst autofrei gestaltet werden. Die oberirdische Zufahrt der Siedlung ist nur für Bedarfs- und Notzufahrten zugelassen.



Machbarkeitsstudie:
Parkierung

GWJ Architektur AG,
11.08.2021

4.4.2 Fussgängererschliessung

Für Fussgänger ist die Wohnanlage allseitig zugänglich. So befindet sich zwischen den Wohnbauten ein verzweigtes Wegnetz, welches die Siedlung über die Parzelle Nr. 200 mit der nahe gelegenen Schule Mitledi verbindet. Weiter führt eine Treppe von der Gemeindestrasse Katzenbühl direkt auf die Parzelle 168 und somit mitten auf den Platzbereich und Innenhof der Siedlung.

5 Überbauungsplan Katzenbühl

5.1 Perimeter

Der Perimeter umfasst die Parzellen Nr. 168 und 778 und Teilbereiche der Parzellen Nr. 169 und 170. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Bauzone und grenzt Baugebiet vom Nichtbaugebiet ab.



Quartierplan
Katzenbühl

ERR Raumplaner AG,
16.08.2022

5.2 Überbauungsbestimmungen

5.2.1 Grundsatz

Der Überbauungsplan legt den Rahmen für die Überbauung mittels neun auf die Machbarkeitsstudie abgestimmte Baubereiche fest. Bauten sind lediglich in diesen Baubereichen zulässig. Die vertikalen Ausdehnungen werden durch die maximalen Gebäude- und Firsthöhen in m ü. M. definiert, welche den jeweiligen Firststrichtungen zugeordnet sind. Die Hauszugänge der Wohnbauten sind an den im bezeichneten Stellen anzuordnen, um den Charakter der Hofsituationen zu stärken. Zwischen den Bauten gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m. Vorbehalten bleiben jedoch die feuerpolizeilichen Voraussetzungen und die wohngygienischen Anforderungen.

5.2.2 Baubereich A

Die maximale Firsthöhe im Baubereich A liegt auf 858.30 m ü. M. und die maximale Gebäudehöhe beträgt 854.50 m ü. M. Dabei ist eine Geschossigkeit auf zwei Vollgeschossen definiert. Aufgrund der steilen topographischen Verhältnisse sind talseitig drei sichtbare Geschosse erlaubt.

Innerhalb des Baubereiches A beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche maximal 330 m². Die Regelbauweise erlaubt mit der Ausnützungsziffer von 0.4 eine maximale Bruttogeschossfläche von 300.8 m². Dazu ist gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG ein Bonus von 10% ($300.8 \text{ m}^2 + 10\% = 330.9 \text{ m}^2$) möglich. Die maximal mögliche BGF von 330 m² ist somit innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Ausnützung inkl. Bonus. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung darf die total zulässige Bruttogeschossfläche um maximal 15% unterschritten werden.

5.2.3 Baubereiche B1 - B5

Durch die Setzung der Baubereiche B1 - B5 wird eine durchlässige Siedlung erreicht, welche gegen den Siedlungsrand keinen harten Übergang schafft, sondern sich gegen die Landwirtschaftszone langsam auflöst. Diesen Effekt soll zusätzlich mit präzise gesetzten Bepflanzungen verstärkt werden. So wird ein auf das Ortsbild abgestimmter Siedlungsrand geschaffen.

Die maximalen First- und Gebäudehöhen weisen aufgrund der topographischen Verhältnisse unterschiedliche Höhen auf. So sind drei verschiedene First- und Gebäudehöhen festgesetzt. Bei einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss liegt die Überbauung innerhalb der Regelbauweise. Talseitig sind ebenfalls aufgrund der Topographie drei sichtbare Geschosse zulässig.

Für die fünf Wohnhäuser ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von maximal 1'730 m² zulässig. Die Regelbauweise erlaubt auf der Parzelle 168 und 170 mit der Ausnützungsziffer von 0.4 eine maximale Bruttogeschossfläche von 1'575 m². Dazu ist gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG ein Bonus von 10% ($1'575 \text{ m}^2 + 10\% = 1'732 \text{ m}^2$) möglich. Die maximal mögliche BGF von 1'730 m² ist somit innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Ausnützung inkl. Bonus. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung darf die total zulässige Bruttogeschossfläche um maximal 15% unterschritten werden. Die minimale anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Wohnbau in den Baubereichen B1, B4 und B5 beträgt 240 m². In den Baubereichen B2 und B3 beträgt diese 320 m² pro Wohnbaute. Für die Parzelle Nr. 170 ist eine Parzellenmutation angedacht, damit schlussendlich alle Bauten auf der Parzelle Nr. 168 zustehen kommen. So kann gewährleistet werden, dass die maximal mögliche Ausnützung mit der Überbauung auf der Parzelle Nr. 168 nicht überschritten wird.

5.2.4 Baubereiche C1 - C3

Die maximalen First- und Gebäudehöhen in den Baubereichen C1 - C3 weisen aufgrund der topographischen Verhältnisse unterschiedliche Höhen auf. Für die drei Bauten sind verschiedene First- und Gebäudehöhen festgelegt. In den Baubereichen C1 und C2 haben die Wohnbauten zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig. Im Baubereich C3 sind maximal drei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss erlaubt. Talseitig sind vier sichtbare Geschosse zugelassen. Mindestens sind aber 2 Vollgeschosse zu erstellen. Wiederum stützt sich die Begründung der Geschossabweichung auf die steilen topographischen Verhältnisse ab.

Innerhalb der Baubereiche C1 - C3 beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche maximal 1'450 m². Die Regelbauweise erlaubt mit der Ausnützungsziffer von 0.4 resp. 0.5 im westlichen Teil des Baubereichs eine maximale Bruttogeschossfläche von 1'321 m². Dazu ist gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG ein Bonus von 10% ($1'321 \text{ m}^2 + 10\% = 1'453 \text{ m}^2$) möglich. Die maximal mögliche BGF von 1'450 m² liegt somit innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Ausnutzung inkl. Bonus. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung darf die total zulässige Bruttogeschossfläche um maximal 15% unterschritten werden. Die minimale anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Wohnbau in den Baubereichen C1 und C2 beträgt 400 m². Im Baubereich C3 beträgt diese 240 m².

5.2.5 Etappierung

Der Baubereich A darf nur zusammen mit den Baubereichen B1 oder B2 oder nach dessen Erstellung bebaut werden. So kann verhindert werden, dass nur der Baubereich A überbaut wird und so längerfristig nur ein Einzelbau im Gebiet ersichtlich ist. Die Baubereiche B1 - B5 und C1 - C3 sind durch die Parkierungsregelungen aneinandergekoppelt und benötigen keine Etappierungsvorschrift.

5.3 Gestaltungsbestimmungen

5.3.1 Gestaltung der Bauten

Die Bauten sind gemäss der Machbarkeitsstudie (Stand: 11.08.2021) als Punkt und Zeilenhäuser auszuführen und haben eine Fassade mit Holzschalung und Betonsockel aufzuweisen. Mit diesen Vorgaben wird erreicht, dass sich die Bauten optimal in die Ortsbauliche Situation einfügen. Zur Beurteilung der gestalterischen Projektqualitäten, bedarf es bei der Einreichung des Baugesuchs eines Material- und Farbkonzeptes.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung innerhalb der Baubereiche sowie innerhalb des Ortsteils Katzenbühl wird die Dachform auf ein symmetrisches Giebeldach festgelegt. Dies ermöglicht, dass sich die neuen Bauten der baulichen Struktur der umliegenden Gebäude anpassen. Die Bauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden und sind farblich und materiell an die Umgebung anzupassen. Die Gebäudestellungen werden durch die festgelegten Firstrichtungen vorgeschrieben. Die Bauten sind so anzuordnen, dass Platzsituationen bzw. Innenhöfe entstehen können. An- und Nebenbauten können mit Flachdächern ausgeführt werden, sind jedoch extensiv zu begrünen, falls diese nicht begehbar sind.

Private Aussenräume, abgesehen von privaten Aussensitzplätzen und Gärten, sind als Loggien, im Hauptbau zu integrieren. Vorgehängte Balkone sind nicht zulässig.

Um die ortsbaulichen Qualitäten zu gewährleisten sind grossflächige reflektierende sowie korrosionsbeständige Blechmaterialien wie zum Beispiel Kupfer, verzinkte Stahlbleche usw. für die Dach- oder Fassadeneinkleidung nicht erlaubt. Ebenfalls sind Kamine und Abgasrohre reflexionsarm auszugestalten und sind lediglich auf Hauptbauten zulässig.

5.3.2 Grünbereich und Terrain

Aufgrund der abfallenden Topographie ist die geplante Überbauung gut auf die landschaftlichen Bedingungen abzustimmen. Die Gestaltung des Aussenraums hat sich auf den natürlichen Verlauf des Geländes anzupassen – die notwendigen Stützmauern sind auf ein Minimum zu begrenzen. Auch notwendige Aufschüttungen sind dem natürlichen Verlauf des Terrains anzupassen und naturnah zu gestalten. Durch die herausfordernde Topografie ist es notwendig, den Aussenraum sorgfältig zu gestalten und Anpassungen am Terrain so gering wie möglich zu halten. So sind auch die Siedlungsübergänge zur offenen Landschaft zu berücksichtigen und nur notwendige natürliche Terrainanpassungen vorzunehmen.

Im Grünbereich sind lediglich überlagernde Nutzungen wie Erschliessung, Fusswege, Besucherabstellplätze, unterirdische Bauten, Entsorgungsstellen sowie Vorbauten zulässig. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Die Freiräume sind extensiv mit standortgerechten einheimischen Pflanzen zu gestalten und sollen die Überbauung mit der umliegenden Natur verbinden. Dies ermöglicht eine Verzahnung mit der offenen Landschaft. Zur Beurteilung der Qualität des Aussenraums ist bei der Eingabe des Baugesuchs ein Umgebungsgestaltungsplan mit Aussagen betreffend Übergänge der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain, wie auch zum Übergang zur angrenzenden Landwirtschaft einzureichen.

Für private Nutzungen im Aussenbereich, sind die im Plan bezeichneten Flächen vorgesehen. In den privaten Aussenbereichen sind Sitzplätze und private Grünflächen zugelassen. An- und Nebenbauten sind innerhalb der privaten Aussenbereiche nicht zugelassen.

5.3.3 Platzgestaltung

Die Anordnung der Baubereiche B1 bis B5 sowie der Baubereiche C1 bis C3 ergeben jeweils eine Hofsituation. So entstehen Innenhofsituationen wie sie auch in ortstypischen Weilern anzutreffen sind. Beim Bau ist darauf zu achten, dass sich die Plätze zusammen mit den Bauten optimal ins Gelände integrieren. Die Plätze bzw. Innenhöfe laden zum Verweilen für Jung und Alt ein und können mit Sitzgelegenheiten möbliert werden. Ebenso wichtig erscheint die situationsgerechte Bepflanzung der Innenhöfe mit ortstypischen, einheimischen Pflanzen. Dies geschieht unter anderem typischerweise mit mindestens einem grossen Baum. Auf den Platzbereichen sind zudem Kinderspielplätze zu erstellen. Kinder sollen die Möglichkeit erhalten, siedlungsintern zu spielen respektive zu verweilen. Dafür wird eine Fläche von 10% der Bruttogeschossfläche aller Bauten vorgeschrieben, wobei die Erschliessungsflächen bei kindergerechter Gestaltung bis zu 20% angerechnet werden können. Die Kinderspielplätze sind als Ergänzung der vorhandenen Aufenthalts- und Spielflächen der Schule zu sehen. Ausserdem bietet die unmittelbare Umgebung weitere Naturspielmöglichkeiten.

5.4 Erschliessungsbestimmungen

5.4.1 Verkehrserschliessung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestrasse Katzenbühl erschlossen. Im Nordwesten des Plangebiets ist die Verkehrsfläche der Gemeindestrasse Katzenbühl zu erweitern und auf ein Mindestmass von 5.0 m zu verbreitern. Dies ermöglicht das Kreuzen zwischen Lastwagen und Personewagen (≤ 40 km/h). Die interne Erschliessung des Plangebiets erfolgt über die im Plan bezeichneten Symbole. Sie dienen der Erschliessung der Baubereiche durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) respektive dem internen Langsamverkehr. Der motorisierte Individualverkehr ist innerhalb der Baubereiche möglichst gering zu halten – dieser soll lediglich für Bedarfs- und Notzufahrten gestattet werden. Der MIV ist den Nutzungen wie den Spielflächen für Kinder, dem Langsamverkehr und den Begegnungsflächen unterzuordnen.

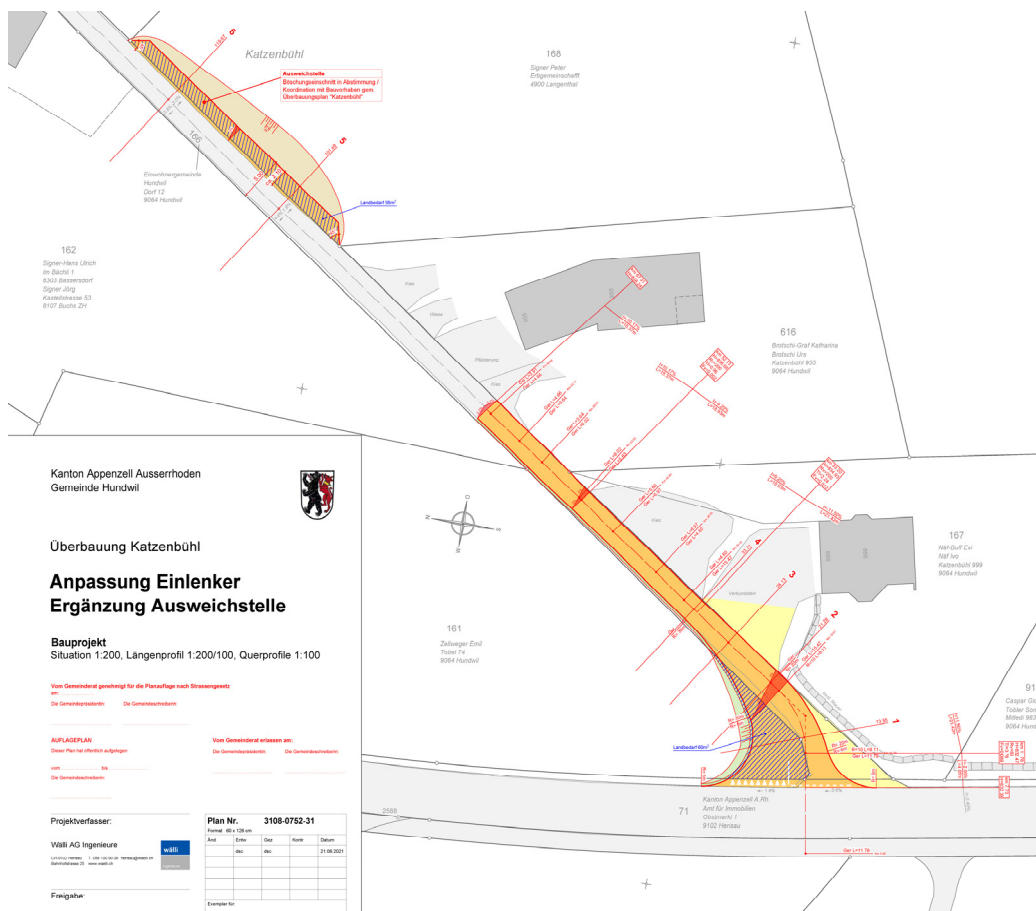
Die notwendigen Fahr- und Wendemanöver sind nach den Normen VSS 40 271a und VSS 40 052 zu gewährleisten. Im Baubereich C ist die Wendemöglichkeit für Personewagen sicherzustellen. Die Wendemöglichkeit soll auf die kleinstmögliche Fläche beschränkt werden. Bei der Baugesuch-eingabe ist der Nachweis zu erbringen, dass die Wendemanöver gewährleistet sind. Im Baubereich B ist die Wendemöglichkeit für einen Lastwagen einer Länge von 11 m sicherzustellen. So wird gewährleistet, dass das Areal für die Feuerwehr respektive Zügelunternehmen problemlos befahrbar ist. Die für die Feuerwehr notwendigen Flächen müssen nachgewiesen werden. Die notwendigen Richtmasse sind der «Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen»⁵ zu entnehmen. So ist eine Bodenbelastung für ein Fahrzeug mit einem Gewicht von mindestens 18 Tonnen ist zu garantieren.

Die im Plan eingetragenen Bereiche «Freiraum Sichtlinie» müssen von sichtbehindernden Bepflanzungen, Bauten und Anlagen freigehalten werden. Die Sichtweiten sind nach der Norm VSS 40 273a jederzeit zu gewährleisten. Die Sichtfelder sind gemäss Art. 65 StrG⁶ auf den betroffenen Grundstücken im Grundbuch anmerken zu lassen.

Um die Erschliessung sicherzustellen, wurde zudem ein Bauprojekt für den Einlenker der Katzenbühlstrasse und der Kantonsstrasse erarbeitet (vgl. Anhang A2). So kann gewährleistet werden, dass der durch den Überbauungsplan erzeugte Mehrverkehr sicher in die Kantonsstrasse geführt werden kann. Ebenfalls im Strassenbauprojekt aufgenommen wurde die Ausweichstelle an der Katzenbühlstrasse. Die Nutzung soll ebenfalls grundbuchrechtlich gesichert werden oder allenfalls flächenmässig auch direkt von der Gemeinde übernommen werden. Zudem soll auf der Ausweichstelle ein generelles Parkverbot signalisiert werden, damit diese durchgehend ihrer Nutzung gerecht werden kann.

⁵ Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Version 1.0, 04. Februar 2015

⁶ Strassengesetz, bGs 731.11



Einpassung Einlenker / Ergänzung Ausweichstelle

**Wäli AG Ingenieure,
21.06.2021**

5.4.2 Parkierung

Die Machbarkeitsstudie zeigt verschiedene Varianten der Erschliessung und Parkierung des Planungsgebiets auf. Der Überbauungsplan wird auf die Variante mit einer Erschliessung über die Gemeindestrasse Katzenbühl und einer Autoeinstellhalle festgelegt. Für die Bewohner der Überbauung ist eine Autoeinstellhalle mit genügend Autoeinstellplätzen gemäss Art 26 BauR⁷ zu erstellen. Besucherabstellplätze sind oberirdisch an der Gemeindestrasse Katzenbühl und im Bereich der Einfahrt zur Autoeinstellhalle anzuordnen. Die dem Überbauungsplan zu Grunde liegende Machbarkeitsstudie (Stand: 11.08.2021) sieht in der Variante "Zusammenschluss Parzelle 168 und 169" maximal 54 Autoeinstellplätze sowie 7 oberirdische Besucherabstellplätze vor. Die Berechnung erfolgte gemäss dem Baureglement⁸ der Gemeinde Hundwil. Gemäss dem Baureglement ist pro 100 m² BGF oder pro Wohnung ein Autoabstellplatz zu erstellen. Beim vorliegenden Projekt sind, mit der im Überbauungsplan maximal erlaubten BGF von rund 3'510 m², ca. 36 Abstellplätze notwendig. In der Nähe der Hauseingänge sind genügend Kurzzeitabstellplätze für Fahrräder zu

⁷ Baureglement Hundwil, genehmigt 10.11.2009

⁸ gemäss Art. 26 Abs. 2 BauR

erstellen. Langzeitabstellplätze sind in der Autoeinstellhalle oder in den Bauten gut zugänglich unterzubringen. Die notwendige Anzahl an Fahrradabstellplätzen erfolgt anhand der VSS-Norm 640 065.

5.4.3 Fussweg

Innerhalb des Plangebiets ist ein durchgängiges Fusswegnetz zu erstellen. Die Richtungspunkte Langsamverkehr (LV) schliessen das Plangebiet westlich an die Gemeindestrasse Katzenbühl und südlich an die Kantonstrasse «Schmidshaus» sowie an die Schulanlage Mitledi an. Der Fussweg entlang der östlichen Parzellengrenzen Nrn. 913 und 914 darf im Gegensatz zu den restlichen Fusswegen eine maximale Breite von 1.5 m nicht überschreiten. So wird baulich verhindert, dass der Fussweg mit Motorfahrzeugen befahren werden kann. Die im Überbauungsplan bezeichneten internen Erschliessungselemente dienen dem MIV und dem LV.

5.5 Energie, Ver- und Entsorgung

5.5.1 Energie

Die Neubauten sind so zu erstellen, dass höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Die Norm SIA 380/1 ist massgebend. Die Anforderungen an den winterlichen Wärmeschutz von Bauten richten sich nach der Norm SIA 380/1 „Thermische Energie im Hochbau“, aktuellste Ausgabe. Der Nachweis erfolgt durch die Einhaltung des Systemnachweises mit der Anforderung 70% des Grenzwertes.

Solaranlagen sind gemäss den Vorgaben von Art. 32a RPV⁹ zu erstellen. Weiter ist planerisch zu berücksichtigen, dass in beiden Tiefgaragen langfristig das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht werden kann. Dazu sind Platz für die Ladeinfrastruktur sowie entsprechende Leerrohre für Elektrizität und Steuerung einzuplanen.

5.5.2 Entwässerung

Die Umgebung ist möglichst versickerungsfähig zu gestalten. Undurchlässige Belagsarten sind minimal zu halten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist abzuklären, ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Weder aus der Überbauung Katzenbühl noch aus der Anpassung der Pfandstrasse darf zusätzliches Meteorwasser in die Kantonsstrassenentwässerung eingeleitet werden. Mit dem ersten Baugesuch ist der Gemeinde ein entsprechendes Entwässerungskonzept einzureichen. Aufgrund des Nachweises ist an geeigneter Stelle eine entsprechend dimensionierte und naturnahe Retentionsanlage zu erstellen.

5.5.3 Entsorgung

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist bei der Einfahrt zur Autoeinstellhalle ein Sammelplatz für die Entsorgung vorgesehen. Die für die Abfuhr notwendige Erschliessungsinfrastruktur, insbesondere die Wendemöglichkeit, ist zu gewährleisten. Der Kehrachtsammelplatz darf unter Voraussetzung einer guten Begründung und einer besseren Lösung verschoben oder bei einem Ersatzstandort

⁹ Raumplanungsverordnung RPV, bGs 700.1

ausserhalb des Plangebiets weggelassen werden. Es ist zu prüfen, ob sich an zentraler Lage bei der Sammelstelle Mitledi ein Unterflurcontainer für den ganzen Ortsteil rechnen würde.

5.6 Dienstbarkeiten

Für die vom Überbauungsplan betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 170 ist eine Parzellenmutation vorgesehen. Die Parzellenmutation zugunsten der Parzelle Nr. 168 soll vor der Rechtkräftigkeit des Überbauungsplans erfolgen. Dies wird im Voraus in einem Vertrag grundbuchrechtlich sichergestellt. Ebenfalls wurde das Fusswegrecht auf der Parzelle Nr. 200 grundbuchrechtlich gesichert.

6 Interessenabwägung

Damit die Gemeinde Hundwil eine attraktive und lebenswerte Wohngemeinde bleibt, ist in allen drei Ortsteilen eine massvolle, bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei wird die Entwicklung in Dorfnähe von der Gemeinde her begrüsst. Zuweilen der Schulstandort durch neun Mehrfamilienhäuser an ruhiger Lage, gestärkt werden kann (ursprünglicher Einzonungszweck).

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan Katzenbühl werden die vorhandenen inneren Reserven durch ein ausgewogenes Projekt genutzt. So wird durch die Berücksichtigung der verträglichen Ausnützung und Einpassung ins Landschaftsbild, der Aussenräume, der Umgang mit der Topographie und der hiesigen Baukultur als auch mit Lösungen zu Nachhaltigkeitsfragen (Energieeffizienz, Entwässerung, usw.) die Grundlagen zu einer zeitgemässen baulichen Entwicklung geliefert.

Mit dem Überbauungsplan kann gemäss Art. 41 BauG in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung erreicht werden. Die Abweichungen der Nutzungsintensität wurden in geeigneter Weise dargestellt.

Der Überbauungsplan steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung und ist im Sinne der Gemeindeentwicklung der Gemeinde Hundwil.

6.1 Bezug zu übergeordneten Planungen und Bestimmungen

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht der Überbauungsplan Katzenbühl in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Richtplanung respektive weiteren übergeordneten Planungen und Bestimmungen.

6.1.1 Bundesgesetzgebung

Das Raumplanungsgesetz fordert eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden. Mit dem Überbauungsplan Katzenbühl werden diese Vorgaben umgesetzt. Die Gemeinde war zudem verpflichtet, Bauland auszuzonen und hat diesen Prozess zielstrebig und vorbildlich umgesetzt. Restliche unbebaute Bauzonenflächen sollen nun haushälterisch genutzt und bebaut werden.

6.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan hat das entsprechende Gebiet dem Siedlungsgebiet zugeteilt und fordert analog zur Bundesgesetzgebung eine haushälterische Bodennutzung und eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Vorgabe wird mit dem Überbauungsplan umgesetzt.

6.1.3 Kommunaler Richtplan

Die Überbauungsvorstellungen entsprechen dem rechtskräftigen kommunalen Richtplan. So ist das Planungsgebiet als Bauentwicklungsgebiet mit Quartierplanpflicht bezeichnet. Ebenfalls werden die entsprechenden Erschliessungsrichtungen umgesetzt. Der kommunale Richtplan wird zurzeit überarbeitet und befindet sich unmittelbar vor der Vorprüfung durch den Kanton. Der Überbauungsplan entspricht dem kommunalen Richtplanentwurf.

6.2 Abweichungen zur Regelbauweise

6.2.1 Masse

Folgende Punkte zeigen die Abweichung des Überbauungsplans von der Regelbauweise der Wohnzone W1 und W2:

Bestimmung	RBW W1 ¹⁰	RBW W2 ¹⁰	Überbauungsplan	Abweichung QP von RBW
Ausnützungsziffer	0.4	0.5	max. AZ von rund 0.46 möglich	max. 10% gemäss Art. 41 BauG (vgl. Berechnungen der Baubereiche Kapitel 5.2)
	+ 10% Bonus			
Zulässige Vollgeschosse	2	2	Baubereiche A, B1 - B5, C1 - C2 (W1)	Baubereiche A, B1 - B5, C1 - C2 (W1)
Talseitig sichtbare Geschosse	2	3	2 VG 3 sichtb. G.	--- VG + 1 sichtb. G.
			Baubereich C3 (W2):	Baubereich C3 (W2):
			3 VG 4 sichtb. G.	+ 1 VG + 1 sichtb. G.

Tabelle:
Abweichungen zur
Regelbauweise

ERR Raumplaner AG

¹⁰ Regelbauweise nach Baureglement Hundwil, genehmigt 10.11.2009

Bestimmung	RBW W1 ¹⁰	RBW W2 ¹⁰	Überbauungsplan	Abweichung QP von RBW
Max. Gebäudehöhe	7.0 m	7.5 m	Baubereich A1 (W1): max. GH: 7.32 m max. FH: 11.12 m	Baubereich A1 (W1): + 0.32 m + 1.12 m
Max. Firsthöhe	10.0 m	11.5 m	Baubereich B1 (W1): max. GH: 7.63 m max. FH: 10.83 m	Baubereich B1 (W1): + 0.63 m + 0.83 m
			Baubereich B2 (W1): max. GH: 8.18 m max. FH: 11.38 m	Baubereich B2 (W1): + 1.18 m + 1.38 m
			Baubereich B3 (W1): max. GH: 9.13 m max. FH: 12.33 m	Baubereich B3 (W1): + 2.13 m + 2.33 m
			Baubereich B4 (W1): max. GH: 6.47 m max. FH: 9.97 m	Baubereich B4 (W1): - 0.53 m - 0.03 m
			Baubereich B5 (W1): max. GH: 8.50 m max. FH: 11.70 m	Baubereich B5 (W1): + 1.50 m + 1.70 m
			Baubereich C1 (W1): max. GH: 8.39 m max. FH: 11.59 m	Baubereich C1 (W1): + 1.39 m + 1.59 m
			Baubereich C2 (W1): max. GH: 7.76 m max. FH: 10.96 m	Baubereich C2 (W1): + 0.76 m + 0.96 m
			Baubereich C3 (W2): max. GH: 9.24 m max. FH: 12.44 m	Baubereich C3 (W2): + 1.74 m + 0.94 m
Max. Gebäudelänge:				
Für Hauptbauten	20.0 m	30.0 m	59.5 m	+ 39.5 m (Baubereich Autoeinstellhalle)
Für Hauptbauten inkl. Anbauten	27.0 m	37.0 m	59.5 m	+ 32.5 m (Baubereich Autoeinstellhalle)
Min. Grenzabstand				
- klein	4 m	4 m	≥ 4 m	eingehalten
- gross	6 m	8 m	8 m	eingehalten
Strassenabstand	4.5 m	4.5 m	4.5 m	eingehalten

Abweichungen zur Regelbauweise (betreffend Wohnzone W1 und W2) bestehen bei den zulässigen Vollgeschossen, den talseitig sichtbaren Geschossen, bei den Gebäude- und Firsthöhen sowie bei der Gebäudelänge.

Über das ganze Plangebiet sieht das Überbauungskonzept eine Ausnützungsziffer von rund 0.46 vor. Die maximal zulässige Ausnützung inkl. der Mehrausnützung¹¹ für den Überbauungsplan wird in der vorliegenden Planung eingehalten. Die Mehrausnützung liegt somit innerhalb der gesetzlich erlaubten 10%.

Die Abweichung des zusätzlichen talseitig sichtbaren Geschosses lässt sich aufgrund der Topographie begründen. Durch das stark abfallende Gelände lässt es sich ohne grosse Terrainveränderungen nicht verhindern, dass talseitig ein zusätzliches Geschoss sichtbar wird. Zudem ergeben sich durch das Gefälle und die daraus resultierenden Niveaupunkte der Bauten respektive der Baubereiche, Abweichungen zu den maximalen Gebäude- und Firsthöhen. Die Niveaupunkte der Baubereiche wurden durch den Geometer aufgenommen¹². Weiter wird im Baubereich C ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Um die Bauten optimal der Umgebung und den topographischen Verhältnisse anzupassen, bedarf es den entsprechenden Abweichungen.

Dadurch, dass die mögliche Autoeinstellhalle im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 169 nicht als unterirdischer Bau erstellt werden kann, ergibt es im diesem Bereich möglicherweise eine Gebäudelänge von 59.5 m. Die Autoeinstellhalle könnte die Baubereiche C1 - C3 verbinden und im Bereich des Platzes vollständig sichtbar in Erscheinung treten. Sie ist jedoch durch Terrainanpassungen und Begrünungen naturnah zu gestalten. Mehrheitlich kann die Autoabstellhalle unter das gewachsene Terrain gebaut werden.

6.2.2 Begründung

Nach Art. 41 BauG sind Abweichungen von der jeweiligen Zone zulässig, sofern sie dessen Zweck nicht widersprechen. Mittels Überbauungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10% abgewichen werden. Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn:

- a. die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind;
- b. die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und;
- c. in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.

Im Überbauungsplan werden die nach Art. 41 BauG geforderten wesentlichen Qualitätssteigerungen rechtlich gesichert. So wurden in den Sonderbauvorschriften Gestaltungsvorschriften zur Bebauung definiert. Die Nutzungsintensität ist durch eine maximale Bruttogeschossfläche definiert. Ebenso bestehen Vorschriften zur Umgebung. Diese regeln die Ausstattung der Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielflächen, die Bepflanzung, sowie die Lage der Entsorgungsstellen. Zusätzlich sind mit Vorschriften über Freiflächen, welche extensiv zu bewirtschaften sind, ökologische Ausgleichsflächen definiert.

Grundsätzlich folgt der Überbauungsplan Katzenbühl mit wenigen Ausnahmen den Festlegungen der Regelbauweise der Wohnzonen W1 und W2. Der Gemeinderat Hundwil unterstützt die bauliche Entwicklung, insbesondere auch, weil die Machbarkeitsstudie auf die bautypologischen Merkmale

¹¹ gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG

¹² vgl. Anhang A3: Niveaupunkte ÜP Katzenbühl, GEOINFO Vermessungen AG, dat. 06.04.2021

der Umgebung und der Baukultur im Appenzellerland eingeht. Die Qualität der Überbauungsidee wird durch den Überbauungsplan gesichert. Die Interessen der Nachbarn werden durch die separate Erschliessung und den erläuternden Abweichungen kaum merklich beeinträchtigt. Die gewählte Erschliessung weicht zudem von der Erschliessungsidee im kommunalen Richtplan ab, was der Nachbarschaft zu Gute kommt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die qualitativen Verbesserungen gegenüber der Regelbauweise aufgezeigt.

	<i>Regelbauweise</i>	<i>Überbauungsplan</i>	<i>Begründung Mehrqualität</i>
Architektur			
Materialisierung und Fassadengestaltung	Die Baubewilligungsbehörde kann für die Gestaltung von Bauten und Anlagen entsprechende Richtlinien aufstellen und zur Beurteilung von Baugesuchen heranziehen.	- Unter Vorbehalt brandschutztechnischer Bestimmungen, sind die Fassaden hauptsächlich mit Holzschalung und Betonsockel zu erstellen. - grossflächige, reflektierende und/oder nicht korrosionsbeständige Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche u.a.) sind für die Dach- oder Fassadeneinkleidung untersagt.	- Für den Ort spezifisch definierte Fassadengestaltung gefordert. - Verbot von gewissen Materialien
Material- und Farbkonzept	Die Baubewilligungsbehörde kann ein Material- und Farbmuster verlangen bzw. deren Begutachtung am Rohbau verfügen.	- Zur Beurteilung der baulichen und gestalterischen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild ist ein verbindliches Material- und Farbkonzept einzureichen. - Die Baubewilligungskommission kann zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modelle verlangen.	- Ein verbindliches Material- und Farbkonzept wird gefordert. - Die Baubewilligungskommission kann weitere Beurteilungsgrundlagen einfordern. - Die Baubewilligungskommission kann Bemusterungen verlangen.

	<i>Regelbauweise</i>	<i>Überbauungsplan</i>	<i>Begründung Mehrqualität</i>
		- Die Baubewilligung kann mit Gestaltungsauflagen und der Pflicht zur Bemusterung von Materialien und Farbe verbunden werden.	
Formsprache	Keine Vorgaben bezüglich Form und Auskragungen.	- Es sind eng auf die Machbarkeitsstudie abgestützte Baubereiche ausgeschieden worden, welche die Lage und Ausdehnung festsetzen. - Bauten sind als Punkt- und Zeilenhäuser auszugestalten	- Auf das Gelände und die Umgebung gut eingepasste Baubereiche und entsprechende Vorschriften.
Dachgestaltung	- Es sind nur Schrägdächer mit ortstypischer Dachneigung zugelassen. - Ausnahmsweise können andere Dachformen in Gebieten mit Quartierplanpflicht und bei Klein- oder Gewerbebauten bewilligt werden, sofern das Orts-, Landschafts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird.	- Die Dachform der Hauptbauten ist als symmetrisches Giebeldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. - Die Firstrichtungen wurden je nach Baubereich verbindlich festgelegt. - Die Dacheindeckung hat sich farblich und materialmässig der bebauten Umgebung anzupassen. - An- und Nebenbauten können Flachdächer aufweisen. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen. - grossflächige, reflektierende und/oder nicht	- Bei der Dachgestaltung werden mit dem Überbauungsplan zusätzliche Gestaltungsanforderungen gefordert, wodurch eine klare Qualitätssteigerung erbracht wird. - Bei An- und Nebenbauten mit einem Flachdach wird eine Dachbegrünung gefordert → ökologischer Mehrwert. - Die Vorschriften zur Materialisierung des Daches ergeben ebenfalls einen qualitativen Mehrwert.

	<i>Regelbauweise</i>	<i>Überbauungsplan</i>	<i>Begründung Mehrqualität</i>
		korrosionsbeständige Blechmaterialien (Kupfer, verzinkte Stahlbleche u.a.) sind für die Dach- oder Fassaden-einkleidung untersagt.	
Eingliederung			
Aussenraum- gestaltung	- Aussagen über die Terraingestaltung, jedoch keine Aussagen zur Bepflanzung vorhanden	- Grossflächige Freiräume sind extensiv zu nutzen, als Naturraum zu sichern und zu unterhalten. - Es sind standortgerechte einheimische Pflanzen vorzusehen. - Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.	- Strukturierte Aufteilung zur Nutzung der Aussenräume - Konkrete Vorgaben zur ökologischen Aufwertung für im Plan bezeichnete Grünbereiche - Ein Umgebungsgestaltungsplan wird gefordert, was eine weitere Qualitätssicherung darstellt.
Erschliessung	- Vorgaben für Ausfahrten und Vorplätze - Vorschriften für Pflanzungen entlang Strassen → Sichtverhältnisse	- Erschliessungsrichtlinien inkl. den Sichtweiten werden verbindlich im Überbauungsplan festgelegt. - Verbreiterung der Katzenbühlstrasse kann mit dem Überbauungsplan und dem dazu erarbeiteten Strassenbauprojekt gesichert werden.	- Raumsicherung für die Verbreiterung der Katzenbühlstrasse - Reduzierte Erschliessungsflächen
Parkierung	- Anzahl Parkplätze wird vorgeschrieben. - Ersatzabgaben definiert	- Anzahl Parkplätze gemäss Baureglement - Parkierung im Untergrund wird gesichert.	- Durch Parkierung im Untergrund, kann die Umgebung entsprechen grün und ökologisch gestaltet werden.

	<i>Regelbauweise</i>	<i>Überbauungsplan</i>	<i>Begründung Mehrqualität</i>
			- Die Versiegelung kann so auf ein Minimum reduziert werden. - Lediglich die Besucherparkplätze oberirdisch
Wohnhygiene			
Begegnungsbereiche	- Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Kinderspielplätze zu erstellen.	- Flächen für Begegnungs- und Spielbereiche werden im Überbauungsplan ausgeschieden. - Ortstypische Ausgestaltung mit entsprechenden Bepflanzungen.	- Mehrwert durch Sicherung von Begegnungsflächen. - Ortstypische Bepflanzung und Platzsituationen werden gefordert. - Öffentliche / resp. halböffentliche Aufenthaltsflächen werden geschaffen.
Private Aussenbereiche	Keine Vorgaben bezüglich Aussennutzungen	- Bereiche für Private Aussennutzungen - Keine An- oder Nebenbauten zugelassen.	- Strukturierte Aufteilung zur Nutzung der Aussenräume
Bepflanzung	Keine Vorgaben bezüglich Bepflanzung	- Grossflächige Freiräume sind extensiv zu nutzen, als Naturraum zu sichern und zu unterhalten. - Es sind standortgerechte einheimische Pflanzen vorzusehen - Bepflanzung der Begegnungsbereiche.	- Freiflächen werden gesichert. - Naturnahe und einheimische/standortgerechte Bepflanzung wird vorgeschrieben.

	<i>Regelbauweise</i>	<i>Überbauungsplan</i>	<i>Begründung Mehrqualität</i>
Energie			
Energie	- Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende öffentliche und privatrechtliche Interessen betroffen sind. - Werden bestehende Bauten nachgedämmt, darf von den Regelbauvorschriften um die Stärke der Nachdämmung (max. 20 cm) abgewichen werden.	- Neubauten sind so zu erstellen, dass höchstens 50% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. - Der Nachweis erfolgt durch die Einhaltung des Systemnachweises mit der Anforderung 70% des Grenzwertes. - Es ist planerisch zu berücksichtigen, dass in beiden Tiefgaragen langfristig das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht werden kann. Dazu sind Platz für die Ladeinfrastruktur sowie entsprechende Leerrohre für Elektrizität und Steuerung einzuplanen.	- Erhöhte Zielwerte werden festgeschrieben. - Vorbereitung der Infrastruktur für zukünftige Ladestationen von Elektrofahrzeugen werden entsprechend vorgeschrieben

Die gemäss Art. 41 BauG mögliche Mehrausnützung von 10% wird beansprucht. Aufgrund der ortsbaulich sehr guten Lösung und der grossen Auseinandersetzung mit dem Ort (vgl. Machbarkeitsstudie) durch Architekten in Bezug auf die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sind die Abweichungen insgesamt richtig.

Im Überbauungsplan werden die wichtigsten Erschliessungselemente verbindlich festgelegt. So wird die oberirdische Erschliessungsfläche auf das notwendige Mass reduziert. Die Parkierung für die Bewohner ist zwingend unterirdisch anzuordnen. Bereiche für die oberirdische Parkierung werden verbindlich festgelegt.

Mit den Gestaltungsbestimmungen werden Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten gestellt. Die Fassaden- und Dachgestaltung ist während des Baubewilligungsverfahrens

rens mittels Material- und Farbkonzept verbindlich zu definieren. Grundsätzlich wird eine ästhetische Gesamtwirkung der Bauten und Anlagen in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung angestrebt. Die Ausgestaltung der Dächer und der Fassaden wird verbindlich festgelegt.

6.3 Schlussfolgerung

Die aufgeführten Punkte zeigen, dass durch den Überbauungsplan Katzenbühl ein Mehrwert gegenüber einer Bebauung in Regelbauweise erzielt werden kann. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die hohe Qualität der erarbeiteten Machbarkeitsstudie verbindlich gesichert und auf die Nutzungsabsichten abgestimmt. Unter Berücksichtigung der hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität durch das Bauvorhaben sind die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise vertretbar, beziehungsweise zu empfehlen.

7 Information und Mitwirkung

Vor und während der Ausarbeitung des Überbauungsplans fanden Besprechungen mit den Grundeigentümern und den Vertretern der Gemeinde Hundwil statt.

Die unmittelbaren Anwohner wurden von der Gemeinde Hundwil nach den kantonalen Vorprüfungen über den Überbauungsplan informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeinde hat zudem mit einzelnen Anwohnern Gespräche geführt.

Die Überbauungsplan-Unterlagen sind bei der Gemeindeverwaltung aufgelegt und online auf der Gemeindehomepage für die gesamte interessierte Bevölkerung zugänglich gewesen. Im Amtsblatt wurde auf die öffentliche Mitwirkung hingewiesen.

Insgesamt sind fünf Rückmeldungen bei der Gemeinde eingegangen. Dabei wurden diverse Themen wie Entsorgung, Energie oder eine Quellwasserfassung angesprochen. Die Grundeigentümerschaft hat die Stellungnahmen zusammen mit der Gemeinde geprüft und entsprechende Abklärungen eingeleitet. Teilweise wurden die Überbauungsplan Unterlagen angepasst. Die Rückmeldungen wurden entsprechend beantwortet.

8 Kantonale Vorprüfung

Der Überbauungsplan Katzenbühl wurde dem Amt für Raum und Wald zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 11.03.2020 nimmt das Departement Bau und Volkswirtschaft zum Überbauungsplan Katzenbühl Stellung. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde besprochen. Auf die vorgebrachten Ergänzungen und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht wird wie folgt reagiert:

Beurteilung - Allgemeines:

- Der Planungsbericht wurde gemäss den in der Vorprüfung erwähnten Punkten zum kantonalen Richtplan, kommunalen Richtplan wie auch zum Leitungskataster ergänzt.
- Die Interessensabwägung wurde ebenfalls angepasst und ergänzt.

Fachliche Beurteilung:

- Um die Qualitäten aus der Machbarkeitsstudie zu sichern, wurden die Baubereiche enger gefasst. Anpassungen an den Gestaltungsvorschriften haben zusätzlich Einfluss auf Qualitätssicherung gegenüber der Regelbauweise.
- Die Abweichungen zur Regelbauweise wurden auf die neuen Baubereiche abgestimmt und klar dargelegt.
- Eine Etappierung wurde aufgezeigt und festgeschrieben.
- Höhenlinien wurden im Überbauungsplan dargestellt.
- In allen Baubereichen werden die First- und Gebäudehöhen in m ü. M. festgesetzt.
- Die Vorgaben zu den anrechenbaren Wegflächen zu den Kinderspiel- und Gemeinschaftsflächen wurden konkretisiert und auf 20% gesetzt.
- Abklärungen zum Lärmschutz wurden gemacht.
- Vorschriften zu Ladestationen für Elektrofahrzeuge wurden in den Sonderbauvorschriften ergänzt.

Der Überbauungsplan Katzenbühl wurde dem Amt für Raum und Wald zur 2. kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 24.02.2021 nimmt das Departement Bau und Volkswirtschaft zum Überbauungsplan Katzenbühl Stellung. Auf die vorgebrachten Ergänzungen und Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht wird wie folgt reagiert:

Beurteilung - Planungsbericht:

- Der Planungsbericht wurde gemäss den in der Vorprüfung erwähnten Punkten zum kantonalen Richtplan und dem ISOS ergänzt.
- Das Kapitel 6 wurde hinsichtlich der Aussagen angepasst und mit einer Einschätzung der Gemeinde ergänzt.
- Die Interessensabwägung wurde ebenfalls angepasst und ergänzt.

Fachliche Beurteilung:

- Der Planungsbericht wurde mit dem Vergleich zwischen den Festlegungen im Überbauungsplan sowie den SBV und den kommunalen Gestaltungsvorlagen ergänzt. So wurde die Qualitätssteigerung durch den Überbauungsplan gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG aufgezeigt.
- Ebenfalls wurde die Höhen der Baubereiche durch einen Geometer aufgenommen und bestätigt.
- Die Anmerkungen zu den Sonderbauvorschriften wurden angepasst.
- Bei den Anmerkungen zu den Sonderbauvorschriften bezüglich Energie, wurde die Empfehlung «Variante 1» aus der kantonalen Vorprüfung übernommen.
- Der Fusswegnetzplan wird überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Verfahren:

- Für den Einlenker und die Ausweichstelle wurde ein Strassenbauprojekt erarbeitet. Die Planverfahren des Überbauungsplans und des Strassenbauprojektes werden koordiniert.

9 Rechtsverfahren

Für den Überbauungsplan Katzenbühl kommt das ordentliche Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz zur Anwendung. Nach der kantonalen Vorprüfung findet die Planaufgabe des Überbauungsplans (30 Tage) statt. Der Überbauungsplan lag vom 29. Oktober 2021 bis zum 29. November 2021 öffentlich auf. Während der Auflage ist eine Einsprache eingegangen, welche die südliche Erschliessung in Frage stellte. Der Gemeinderat ist auf die Einsprache eingetreten. Dies hatte eine Projektanpassung zur Folge. Weiter hat das Tiefbauamt nochmals festgehalten, dass weder aus der Anpassung Pfandstrasse noch aus der Überbauung Katzenbühl, zusätzliches Meteorwasser in die Kantonsstrassenentwässerung eingeleitet werden kann. Das Entwässerungskonzept der Überbauung Katzenbühl ist entsprechend darauf auszulegen. Dies wurde entsprechend im Planungsbericht präzisiert.

Die Änderungen wurden vom 18. Februar 2022 bis zum 21. März 2022 erneut im Rahmen einer Änderungsaufgabe öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind erneut zwei Einsprachen eingegangen. So soll der Fussweg entlang der Parzelle Nr. 913 auf eine maximale Breite von 1.5 m festgelegt werden, damit das Befahren des Fussweges ausgeschlossen wird. Auf diese Einsprache wurde eingetreten. Diese geringfügige Anpassung wurde ohne erneute öffentliche Auflage vorgenommen. Ein weiterer Punkt in der Einsprache verlangte, dass die Vorschriften so angepasst werden, dass der Fussweg entlang der Parzelle Nr. 913 nicht beleuchtet werden darf. Diese Forderung wurde abgewiesen und es wurde darauf hingewiesen, dass solche Regelungen nicht ins öffentlich-rechtliche Recht gehören. Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass dies privat rechtlich geregelt werden soll oder im Rahmen des Baugesuchs zu diskutieren ist. In der zweiten Einsprache wurden Forderungen bezüglich einer situationsgerechten Berücksichtigung der Quelfassung auf der Parzelle Nr. 616 gestellt. Auch hier wurden die Forderungen abgewiesen und auf privat rechtliche Regelungen verwiesen.

Der Überbauungsplan «Katzenbühl» unterliegt gemäss Art. 48 BauG sowie Art. 8 GO vom 03. Juni 2022 bis 04. Juli 2022 dem fakultativen Referendum. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen und die Frist ist unbenutzt abgelaufen. Der Gemeinderat verabschiedet mit dem Beschluss vom 11. Juli 2022 den Überbauungsplan Katzenbühl zur Genehmigung beim Kanton.

10 Genehmigung

Der Überbauungsplan Katzenbühl tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Rechtskraft.

Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft: **07. September 2022**

11 Anhang

- A1 Machbarkeitsstudie 17307 Hundwil Überbauungsplan, dat. 11.08.2021, GWJ Architektur AG, Bern
- A2 Bauprojekt; Anpassung Einlenker - Ergänzung Ausweichstelle, Wälli AG Ingenieure, dat. 21.06.2021
- A3 Niveaupunkte ÜP Katzenbühl, GEOINFO Vermessungen AG, dat. 06.04.2021