

4.2 Mitwirkung

Der Rahmennutzungsplan wurde vom 10. Juni 2024 bis zum 30. August 2024 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Fragen oder individuelle Anliegen wurden den Mitwirkenden in individuellen Gesprächen oder Antwortschreiben dargelegt. Folgende Eingaben genereller Natur sind eingegangen:

Antrag Mitwirkung	Beurteilung Gemeinde	Verweis
Baureglement		
Koordination mit dem Hochwasserschutz und der Gewässerraumausscheidung		
Die Ortsplanung dürfe nicht vor dem Hochwasserschutzprojekt rechtskräftig werden und sei mit der Ausscheidung der Gewässerräume abzustimmen.	Die Hochwasserschutzprojekte wurden soweit möglich mit der Ortsplanung koordiniert. Da es sich um ein anderes Verfahren handelt, ist eine zeitliche Koordination kaum umsetzbar. Eine Abstimmung mit den Gewässerräumen ist terminlich ebenfalls nicht umsetzbar und nicht nötig, da sich diese direkt auf Bundesrecht beziehen und die zulässige Nutzung innerhalb des Gewässerraumes abschliessend regeln. Über eine Zuweisung von Gewässerräumen zur Freihaltezone muss in einer späteren Planung entschieden werden.	
Regelbaumasse		
Es wird um eine erneute Überprüfung der Gesamt- und Gebäudehöhen bei Flachdachgebäuden gebeten.	Für Gebäude mit Flachdach (reduzierte Gesamthöhe) kann bei einem überhohen Erdgeschoss, einem Hochparterre oder bei Hochwasserschutzmassnahmen die Gesamthöhe für ein Attika nicht mehr genügen. Entsprechend wurden die diesbezüglichen Zuschläge auch für die Gesamthöhe ergänzt.	Art. 23 BauR
Das Winkelmass sei bei Flachdächern nur auf zwei Gebäudeseiten (anstatt vier) anzuwenden, bzw. sei sie so zu definieren, dass sie auf einer Seite frei gewählt werden könne.	Das Winkelmass wurde so angepasst, dass es jeweils auf den Längsseiten einzuhalten ist. Damit werden Gebäude mit Attika und mit Satteldach einander gleichgestellt.	Art. 23 BauR
Baumassenziffer		
Die Baumassenziffer sei zu präzisieren und mit Ausnutzungszuschlägen (analog Nutzungsbonus für Tiefgaragen im Thurgau) zu ergänzen.	Die Baumassenziffer wird im PBG abschliessend geregelt. Die Baumassenziffern wurden überprüft und leicht angehoben.	Art. 22 BauR
Die Baumassenziffer sei zu streichen, da diese massiv gegen das verdichtete Bauen wirke.	Die Baumassenziffer widerspricht nicht der Verdichtung. Die Masse wurden so festgelegt, dass gegenüber dem Bestand eine substanzielle Nachverdichtung möglich ist, die dennoch quartierverträglich sein soll. Da es sich um ein flexibles Mass in der Umsetzung handelt, wird die Baumassenziffer beibehalten.	
Duldungslicht		
Öffentliche Entsorgungseinrichtungen seien nicht auf dem Privatgrund zu dulden, da dies zu einer Entwertung des Grundstücks führe.	Gemäss Art. 113 Abs. 1 PBG haben Grundeigentümer untergeordnete, öffentliche Entsorgungseinrichtungen zu dulden.	
Abstellplätze für Personenwagen		
Die Beschränkung der Erstellung von Abstellplätzen in Gebieten mit Einordnungsgebot sei zu streichen. Die Divisionsreste bei der Berechnung der Abstellplätze seien abzurunden, weil die Bereitstellung ausreichender	Die Beschränkung in Gebieten mit Einordnungsgebot kann erforderlich sein um eine gute Einordnung zu ermöglichen. Demgegenüber würde das generelle Abrunden bei der Parkplatzberechnung namentlich bei	

Antrag Mitwirkung	Beurteilung Gemeinde	Verweis
Parkplätze namentlich in der Kernzone schwierig sein könne.	Einfamilienhäusern ein Unterangebot ermöglichen mit Konsequenzen auf das Parkieren auf Quartierstrassen.	
Die Ersatzabgabe für fehlende Abstellplätze solle auf CHF 15'000.- erhöht werden.	Die vorgesehenen CHF 12'000.- werden als ausreichend beurteilt, zumal eine Ersatzgabe eine Ausnahme bleiben soll.	
Grenzabstände		
Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sollten mindestens der Hälfte des Gebäudeumfanges den «massgebenden Grenzabstand» (Grenz- oder Strassenabstand) einhalten müssen.	Der Strassenabstand ist im Strassengesetz geregelt, weshalb eine Anpassung nicht möglich ist. Die Vorschrift wurde indes mit Blick auf die gute Einpassung von überschütteten Bauten angepasst.	Art. 27 BauR
Vollzug und Schlussbestimmungen		
Die Pflicht zur Bauberatung und zum Vorbescheid solle gestrichen werden, weil ein Vorbescheid rechtlich unverbindlich sei.	Die Vorschrift wurde aus Gründen des einfachen Vollzugs entfernt.	
Die Beibehaltung der Eigentumsbeschränkung bzgl. Ausnützungsziffer wird nicht verstanden, da die Ausnützungsziffer mit dem neuen PBG abgeschafft wurde.	Die Eigentumsbeschränkungen bleiben bestehen, weil sie für den Vollzug der Baumassenziffer sinngemäss angewendet werden. Die Vorschrift wurde diesbezüglich präzisiert.	Art. 41 BauR
Ökologischer Ausgleich		
Es seien bauliche Massnahmen zur Reduktion der Hitze im Siedlungsgebiet miteinzubeziehen.	Mit der Reduktion der max. Gebäudeabmessungen sowie dem ökol. Ausgleich mit einem Fokus auf die Verdunstung wurde dieser Aspekt bereits berücksichtigt.	Planungsbericht, Kap. 3.3.5
Es wird ein explizites Verbot von Steingärten gefordert.	Mit dem ökologischen Ausgleich sind Steingärten bereits sehr schwierig umzusetzen. Es ist nicht klar, ob für ein explizites Verbot eine genügende Rechtsgrundlage vorhanden ist.	
Es wird einerseits beantragt, die Vorschrift zum ökologischen Ausgleich mit dem zugehörigen Reglement zu streichen und andererseits wird diese Regelung explizit begrüsst.	An den Vorgaben zum ökologischen Ausgleich als Teil der Regelbauweise wird festgehalten.	
Der ökologische Ausgleichsfaktor soll reduziert werden, da dieser zu ungewollten architektonischen und städtebaulichen Konsequenzen führen könnte.	Der Faktor wurde an vielen Grundstücken in Balgach sowie anderen Gemeinden und in unterschiedliche Zonen getestet. Mit einigen Massnahmen konnte der Faktor von 0.5 immer ohne eine Beschränkung der Architektur nachgewiesen werden. Da Balgach heute noch eine gute Durchgrünung der Kernzone aufweist und dies erhalten möchte, soll der Ausgleichsfaktor auch in der Kernzone angewendet werden.	
In der Verordnung sollten Sanktionsmassnahmen definiert werden und es soll keine Selbstdекlaration zugelassen werden.	Die Idee hinter der Verordnung ist, dass der ökol. Ausgleich umgesetzt wird. Aus diesem Grund scheinen Sanktionen oder die Pflicht zur Bauabnahme auch verfahrensökonomisch nicht zielführend. Das schliesst entsprechende Massnahmen bei Verdacht auf Verstösse nicht aus.	
Zum Reglement über den ökologischen Ausgleich und zur Berechnungstabelle wurden zahlreiche Optimierungsvorschläge gemacht.	Die Vorschläge wurden geprüft und wo sinnvoll zu Gunsten einer ausgereiften Lösung übernommen werden konnten.	Reglement z. ökol. Ausgleich

Antrag Mitwirkung	Beurteilung Gemeinde	Verweis
Planungsbericht		
In der Beilage werde auf die Tabelle Ein-, Um-, Auszonungen verwiesen, welche im Rahmen der Mitwirkung nicht eingesehen werden konnte.	Die Tabelle zeigt lediglich, wie sich die Zonenflächen verändern (absolute Zahl) als Kontrolle für den Kanton. Die eigentlichen Zonenänderungen sind auch im Änderungsplan ersichtlich.	PB, Beilage B1
Der Planungsbericht sollte auch die Sicherstellung einer guten Durchwegung für den Langsamverkehr und für die Reiterinnen und Reiter als Thema aufgreifen und verankern.	Die Festlegungen werden über das Baureglement geregelt. Langsamverkehrsverbindungen können jedoch nicht direkt im Baureglement vorgeschrieben werden. Im kommunalen Richtplan (nicht Teil der Mitwirkung) wurden aber Fusswegverbindungen durch die Quartiere festgelegt.	Kommunaler Richtplan
Im Kapitel «Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Überlagerung)» sei die Bezeichnung «Sinkeren» durch «Engi/Weiersegg» zu ersetzen.	Die Bezeichnung wird zu «Engi» angepasst.	PB, Kap. 3.2.2
Das Strassenprojekt für die Kurzstrasse sollte ins Erschliessungsprogramm aufgenommen werden.	Das Projekt wird ins Erschliessungsprogramm aufgenommen.	PB Kap. 3.5
Zonenplan		
Verdichtung generell		
Entlang der Turnhallenstrasse und Rietstrasse sollen Zonen von KB zu KE erhöht werden.	Da es in diesem Gebiet viele kleinteilige Gebäude gibt, wird auf eine Erhöhung verzichtet.	PB Kap. 3.2.3
Die Parzellen 101 bis 105 sollen weiterhin 4-geschossig bebaut werden können.	Das neue Baureglement gibt keine Geschossigkeit mehr vor. Dieses Gebiet liegt heute in der dreigeschossigen Kernzone. Auch künftig sind Bauten mit drei Vollgeschossen möglich.	
In der Kernzone solle eine stärkere Verdichtung zugelassen werden. PV-Anlagen sollen auch im alten Dorfkern erlaubt sein.	Die Kernzone K E ist speziell auf die Schaffung dichter Zentrumsbebauungen ausgelegt. Bei der Kernzone K B liegt der Fokus auf der guten Einordnung in die oft historisch bedeutenden Strukturen, die überdies bereits sehr dicht bebaut sind. PV-Anlagen sind in nationaler Gesetzgebung geregelt, sodass die Gemeinde keinen Spielraum hat.	-
Beschränkung der Wohneinheiten / Quartier Werber		
Im Gebiet Werber wurde die Frage aufgeworfen, ob durch die neuen Vorschriften eine nicht quaterverträgliche Verdichtung möglich wird und ob nicht auch der Erlass einer Beschränkung der Wohneinheiten mit Blick auf die besondere Struktur des Quartiers und die feingliedrige Erschliessung sinnvoll wäre.	Die Regelungen für das Gebiet Werber basieren auf dem Ergebnis einer städtebaulichen Studie. Dabei zeigte sich, dass die Vorschriften hier mit Blick auf die eher feingliedrige Struktur anzupassen sind. Entsprechend werden eine reduzierte Baumassenziffer sowie reduzierte Gebäudemasse definiert. Diese erlauben eine massvolle Nachverdichtung z.B. mit Doppel-Einfamilienhäusern oder sehr kleinen Mehrfamilienhäusern. Auf die Beschränkung der Wohneinheiten kann im Lichte der unproblematischen Einpassung in die Topografie verzichtet werden.	
Bei den Parzellen 1864, 1866 und 1878 soll die gleiche Zone wie im übrigen Werberquartier gelten.	Die Gebäude auf diesen Parzellen gehören vom Ursprung her zum Werberquartier. Die genannten Parzellen liegen jedoch sehr nahe an den (grossen) Gewerbebauten, weshalb die «Abstufung» als sinnvoll erachtet wird. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.	

Antrag Mitwirkung	Beurteilung Gemeinde	Verweis
Im Gebiet oberhalb der Kapfstrasse solle auf die best. Nutzungsart «Einfamilienhäuser» verzichtet werden, da bereits Mehrfamilienhäuser / Terrassenwohnungen existieren.	Tatsächlich gibt es wenige Mehrfamilienhäuser / Terrassenwohnungen in diesem Gebiet. Die Beschränkung nur in diesem Gebiet aufzuheben, wäre jedoch nur schwierig nachzuvollziehen, weshalb die best. Nutzungsart beibehalten wird.	
Die bestehende Grünzone auf Parzelle 1927 soll im heutigen Umfang beibehalten werden.	Die Grünfläche existierte bereits vor 30 Jahren nicht mehr. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen somit den Besitzstand. Es ist sogar unklar, ob die Grünfläche überhaupt einmal die im Zonenplan enthaltene Dimension aufwies. Die Situation soll in der Weise bereinigt werden, als dass diese der tatsächlichen Nutzung angepasst wird, und der Erhalt und die Pflege der noch existierenden Hecke in einem Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geregelt wird.	
Sinkeren/Bad Balgach		
Auf die Umzonung der Parzelle 19 vom Baugebiet übriges Gemeindegebiet in Freihaltezone Natur- und Heimatschutz solle verzichtet werden.	Die Parzelle 19 ist derzeit infolge eines Servituts derzeit nicht bebaubar und wird deshalb der Freihaltezone (und der Landwirtschaftszone) zugewiesen. Eine spätere Überbauung im südlichen Teil ist, wie im kommunalen Richtplan vorgesehen, denkbar.	