

Antrag / Bemerkung / Begründung

Reaktion Gemeinderat

**1 Einleitung - Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen**

**Antrag / Bemerkung**

Mitsprache bei der Raumplanung

**Begründung**

1. Die Bevölkerung von Bütschwil-Ganterschwil will bei der Ortsplanung mitreden können. Dies gilt:
  - 1.1 für Zonen- Teilzonen- und Sondernutzungspläne
  - 1.2 grössere Überbauungen
  - 1.3 Neubauten in der Kernzone
  - 1.4 erhebliche Veränderungen des Ortsbildes, Veränderung ortstypischer Häuser, eines Quartiers
  - 1.5 respektvoll verdichtetes Bauen, das auch Bestehendes und die Umgebung mitberücksichtigt
2. Der Gemeinderat schafft dazu die notwendigen Voraussetzungen:
  - 2.1 Erlass der Ausführungsgesetze, Verordnungen und Reglemente
  - 2.2 a.O. Dringlichkeits-Erlasse mit aufschiebender Wirkung
  - 2.3 Vorausblickende Orientierungsveranstaltungen: Bürgerversammlungen
  - 2.4 Digitale Mitwirkung
3. Welche Mitwirkungsrechte haben die Bürger?
  - 3.1 wer ist legitimiert, Formvorschriften
  - 3.2 Mitspracherecht
  - 3.3 Recht zur Einsprache, wieviel Stimmen, Fristen
  - 3.4 Formvorschriften
4. Bedarfsnachweis:
  - 4.1 Es dürfen keine Projekte bewilligt werden, wofür in einem überschaubaren Zeitraum von 10-20 Jahren kein Bedarf nachgewiesen wird
  - 4.2 Der Nachweis dafür erbringt der Antragsteller
5. Hohe Dringlichkeit:

Bis diese Grundlagen rechtlich gültig vorliegen, bedarf es ausserordentlicher Massnahmen: Der Gemeinderat erteilt keine Baubewilligungen für laufende Grossprojekte (2.2)

**Bemerkung**

1. Mitwirkung  
Der Gemeinderat gibt der Bevölkerung von Bütschwil-Ganterschwil die Möglichkeit zur Mitwirkung, analog aber auch digital. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen gibt die Rahmenbedingungen zur Mitwirkung vor.
2. Voraussetzungen  
Die Voraussetzungen zur Mitwirkung sind bereits jetzt gegeben. Wenn immer möglich werden vor Mitwirkungsverfahren von grossem Interesse Orientierungsveranstaltungen durchgeführt. Bei diesem Mitwirkungsverfahren war das aufgrund der Bestimmungen in Zusammenhang mit COVID-19 leider nicht möglich. Der Gemeinderat gab der Bevölkerung die Möglichkeit, auf dem schriftlichen oder digitalen Weg (E-Mitwirkung) ihre Rückmeldungen einzureichen.
3. Mitwirkungsrechte  
Die Mitwirkungsrechte der Bürgerinnen und Bürger ergeben sich aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Bei Erlass und Änderung von Richt- und Nutzungsplänen werden nach- und nebengeordnete Planungsträger rechtzeitig angehört. Die für den Planerlass zuständige Behörde sorgt für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. Jede Person kann während des Mitwirkungsverfahrens eine Eingabe machen. Der Gemeinderat hat anschliessend zu entscheiden, ob eine Rückmeldung berücksichtigt werden kann oder nicht. Eine Mitwirkung hat keinen Zusammenhang mit Einsprachen. Der kommunale Richtplan ist nicht dem Aufgabeverfahren zu unterstellen. So können auch keine Einsprachen zum kommunalen Richtplan gemacht werden.
4. Bedarfsnachweis  
Bereits eingezontes Gebiet kann durch die Eigentümerschaft überbaut werden, sofern die Regelbauweise eingehalten wird. Eine gesetzliche Grundlage für einen Bedarfsnachweis besteht nicht.
5. Hohe Dringlichkeit  
Es ist keine rechtliche Grundlage vorhanden, welche das Nichterteilen von Baubewilligungen zulässt, sofern alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Ein Erlass eines Baustopps per se für Mehrfamilienhäuser ist nicht möglich. An Bauten und Anlagen in den Kernzonen sind bezüglich baulicher und architektonischer Einordnung sowie Umgebungsgestaltung erhöhte Ansprüche gestellt. Die Anforderungen des Ortsbildschutzes gehen den Regelbauvorschriften vor. Neu- und Umbauten haben das gewachsene Ortsbild zu wahren. Bauten sind bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Dachform und -neigung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Fassadengestaltung, Farb- und Materialwahl auf die bestehende Überbauung abzustimmen.

### 4.2.3 Ganterschwil - Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen

#### **Antrag / Bemerkung**

Die Grundstücke 78G, 73G und 75G sind nicht dem Begriff "Bewahren" zuzuteilen.

#### **Begründung**

Der Begriff "Bewahren" soll nur angewendet werden oder gar zu baulichen Einschränkungen führen, wenn es sich eindeutig um geschützte Bauten handelt, welche aus Sicht des Stils und der baulichen Handwerkskunst zu erhalten sind. Dazu gehören die Gebäude auf den erwähnten Grundstücken aus meiner Sicht keinesfalls.

#### **Bemerkung**

Die erwähnten Grundstücke befinden sich gemäss der Schutzverordnung im Ortsbildschutzgebiet. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete wird im Rahmen der Überarbeitung der Schutzverordnung im Detail geprüft. Die erwähnten Grundstücke befinden sich zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von Ganterschwil im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz).

#### **Antrag / Bemerkung**

Zu Strategieplan Ganterschwil

#### **Begründung**

Wir sehen im Gebiet Zentrum Süd keine Weiterentwicklungspotential, da die Zufahrtswege schmal, unübersichtlich und Schulweg sind.

#### **Bemerkung**

Bei baulichen Entwicklungen müssen die entsprechenden Normen zur Erschliessung jederzeit eingehalten werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit spielt dabei eine grosse Rolle. So ist auch bei zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Zentrum Süd dem Thema Erschliessung und Sicherheit grosse Beachtung zu schenken.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzoning in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung, jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung, überbaut werden.

### Karte - Strategieplan Ganterschwil

#### **Antrag / Bemerkung**

Auch in Ganterschwil muss die Weiterentwicklung vom Baugebiet ermöglicht werden.

#### **Begründung**

Die Auszonung vom Gebiet Geren lässt vermuten, dass Bauland von Ganterschwil zu Gunsten der Einzonung vom Gebiet Chrüz in Bütschwil verwendet wird. Ich erwarte, dass für alle Baugebiete eine Gleichwertige Entwicklungsmöglichkeit angestrebt wird.

#### **Bemerkung**

Die Weiterentwicklung in Ganterschwil soll primär durch Verdichtung im Zentrum sowie das Füllen von Baulücken erfolgen. Grundsätzlich sollen unbebaute Flächen im Sinne der Baulandhortung überbaut werden. Sind keine Überbauungsabsichten vorhanden, ist zu prüfen, ob die Flächen für eine Auszonung in Frage kommen. Die entsprechenden Flächen sollen an einem dafür geeigneten Ort (bessere ÖV-Erschliessung) wieder eingezont werden. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass sich Ganterschwil ebenfalls entwickeln kann. Die Überbauungsabsichten waren dem Gemeinderat nicht bekannt. Von der im Richtplan angezeigten Auszonung wird abgesehen.

**Antrag / Bemerkung**

Das Baugebiet G12 soll von Zone WG2 in WG3 oder GI (Arbeitszone) Aufgewertet werden und eine Baugebietserweiterung Richtung Ost soll für die Zukunft ermöglicht werden.

**Begründung**

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen hält fest, dass für das Unternehmen Treppenbau.ch keine Erweiterungsmöglichkeit besteht.

(Treppenbau AG Potential GI → keine Flächen vorhanden für Erweiterung)

**Bemerkung**

Eine Umzonung in eine reine Arbeitszone (mögliche Unterteilung in Empfindlichkeitsstufe III und IV prüfen) ist aufgrund der direkt angrenzenden Wohnzone W2 nicht zielführend. Eine Aufzoning in Wohn- und Gewerbezone WG3 muss genauer geprüft werden. Dies hätte Auswirkungen auf die Wohnzone und auf die angrenzende Landschaft, da sich die Gebäudevolumen vergrössern könnten. Neueinzonungen für Betriebserweiterungen bis zu 5'000 m2 sind gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel S11) möglich. Dabei ist zu gegebener Zeit ein Bedarfsnachweis durch das Unternehmen zu erbringen.

**Antrag / Bemerkung**

Für das Baugebiet A3 oder Teilflächen davon soll für die Zukunft mit Zone W3 aufgewertet werden.

**Begründung**

Für Strategie Innere Entwicklung ist die Aufwertung für Zukünftige Bauvorhaben notwendig und sinnvoll.

**Bemerkung**

Das Gebiet A3 "Buech- / Sonnental- / Blumenrainstrasse" ist nicht als Verdichtungsgebiet vorgesehen. Die Struktur, Körnigkeit sowie die Bauvolumen innerhalb dieses Gebiets sollen beibehalten werden. Die Weiterentwicklung in Ganterschwil soll primär durch Verdichtung im Zentrum sowie das Füllen von Baulücken erfolgen. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass sich Ganterschwil ebenfalls entwickeln kann, dies jedoch vor allem innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur im Zentrum von Ganterschwil.

**Antrag / Bemerkung**

Gebiet A4 Bräkerstrasse inkl. Parz. 212G soll von WG2 in WG3 oder W3 aufgewertet werden.

**Begründung**

Die Parz. Westlich der Bräkerstrasse sind zZ. der Zone W2 zugeteilt. Für das Baugebiet Östlich der Bräkerstrasse bedeutet der Wechsel von Zone WG2 in W2 keine Aufwertung. Zudem besteht auf Parz. 669G ein Gewerbebetrieb ohne Wohneinheit.

**Bemerkung**

Im Richtplan wird eine Umzonung der WG2 Zone in eine W2 Zone vorgesehen. Langfristig soll das Gebiet als reines Wohngebiet gelten. Der bestehende Gewerbebetrieb geniesst bei einer Umzonung Bestandesgarantie. Eine Aufzoning ist in diesem Gebiet nicht vorgesehen. Die Struktur, Körnigkeit sowie die Bauvolumen innerhalb dieses Gebiets sollen beibehalten werden.

**Antrag / Bemerkung**

Östlich entlang der Wiesenstrasse-Nord für die Zukunft eine Baugebietsentwicklung reservieren resp. vorsehen.

**Begründung**

Vergleichbare Situation wie im Baugebiet Platten Parz.299B in Bütschwil.

**Bemerkung**

Die Weiterentwicklung in Ganterschwil soll primär durch Verdichtung im Zentrum sowie das Füllen von Baulücken erfolgen. Grundsätzlich sollen zuerst unbebaute Flächen im Sinne der Baulandhortung überbaut werden. Die Gemeinde kann im Rahmen von einem flächengleichen Zonenabtausch Einzonungen vornehmen. Das Gebiet wird als mittel- bis langfristiges Entwicklungsgebiet vorgesehen. Die Struktur, Körnigkeit sowie die Bauvolumen innerhalb dieses Gebiets sollen beibehalten werden, auch in diesem Entwicklungsgebiet.

**Antrag / Bemerkung**

Parz. 212G steht für eine Auszonung nicht zur Verfügung. Die Angedachte Auszonung ist aus dem Richtplanbeschluss zu streichen und ich erwarte eine schriftliche Bestätigung.

**Begründung**

Am 03.12.20 konnten Laura Roth und ich die unangebrachte Auszonung mit Herr Karl Brändle besprechen. Es ist ein Überbauungsentwurf vorhanden und bereits sind Angebote für Teilflächen eingegangen. Bis im Frühjahr 2021 sollen Verbindliche Überbauungsvorschläge fertig werden.

**Bemerkung**

Die Überbauungsabsichten waren dem Gemeinderat nicht bekannt. Die im Richtplan angezeigte Auszonung wird angepasst. Die Absicht des Gebiets A4 der Siedlungsentwicklung nach innen wird mit der Parz. Nr. 212G erweitert. Dies führt im Richtplan zu einer Umzonungsabsicht in eine Wohnzone niedrige Dichte (W2). Bei der Projektentwicklung sollte dies beachtet werden.

---

**Antrag / Bemerkung**

Parz. 563G und 160G der Zone WG2 zuordnen oder mit Zone WG3 Aufwerten.

**Begründung**

Parz. 563G ist in zwei Zonen und Parz. 160G liegt direkt an der Strasse.

**Bemerkung**

Es macht Sinn, die Parzelle Nr. 563G vollständig in die WG2 Zone zu überführen. Eine Aufzonung ist nicht angedacht. Für die Entwicklung der Parzelle Nr. 160G ist eine Wohn- und Gewerbenutzung denkbar. Eine Umzonung wird geprüft.

**Allgemeine Rückmeldung zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen - Allgemeine Rückmeldungen zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen**

**Antrag / Bemerkung**

Allg. Bemerkungen:

Grundsätzlich ist eine Überprüfung des Zonenplanes in gewissen Abständen sicher notwendig. Um eine verlässliche Planung mit Rechtssicherheit über einen längeren Zeitraum zu gewährleisten, Z.B. für einen Liegenschaftsumbau oder Hausneubau/ sind Änderungen am Zonenplan vorsichtig anzugehen und nur wenn zwingend notwendig vorzunehmen.

Man muss sich aber auch die Frage stellen, ob es wirklich im Sinne der Bürger ist, eine verdichtete Bauweise nach innen zu forcieren, welche eindeutig zu einer allgemeinen Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität unserer Bevölkerung führt, anstatt die überbordende Einwanderung zu begrenzen, welche eine der Hauptursachen des knapp werdenden Baulandes ist.

**Begründung**

Spezifische Bemerkungen zum Zonenplan Ganterschwil

Das Gebiet Zentrum Süd liegt zum Teil im Ortsbildschutzgebiet, eine Aufzoning der Wohnzone W2 in W3 lehnen wir ab. Bereits die jetzige Einteilung in W2 erlaubt eine 3-geschossige Bauweise und passt, wenn überhaupt, nur knapp in diese Landschaft mit bestehendem Landwirtschaftsbetrieb (Kuhhaltung) und angrenzender Landwirtschaftszone. Zudem fehlt eine vernünftige und sichere Verkehrsanbindung für dieses Gebiet.

**Bemerkung**

Die Schweizer Bevölkerung hat im Jahr 2013 das Raumplanungsgesetz angenommen. Damit hat das Stimmvolk auch ja gesagt zur Innenverdichtung. Der Kanton fordert nun mit dem Planungs- und Baugesetz sowie dem kantonalen Richtplan, aufbauend auf dem Raumplanungsgesetz, den Nachweis zur Innenverdichtung. Die Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil erbringt diesen mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen.

Das Ortsbildschutzgebiet von Ganterschwil soll angepasst werden. In diesem Vorhaben soll eine Unterteilung des Ortsbildschutzgebiets in zwei Kategorien (erhaltenswert und geschützt) erfolgen. Das Gebiet Zentrum Süd grenzt an die beiden Kategorien erhaltenswertes und geschütztes Ortsbildschutzgebiet, liegt aber selbst ausserhalb dieser Ortsbildschutzgebiete. Bauliche Entwicklungen in solchen Gebieten haben auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Bei baulichen Entwicklungen müssen zudem die entsprechenden Normen zur Erschliessung jederzeit eingehalten werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit spielt dabei eine grosse Rolle. So ist auch bei zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Zentrum Süd dem Thema Erschliessung und Sicherheit grosse Beachtung zu schenken.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzoning in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung, jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung, überbaut werden.

### **Antrag / Bemerkung**

Aufgrund der grossen Bautätigkeit im Dorf Bütschwil gehen immer mehr Grünflächen verloren. Das einst ländliche Dorf nimmt immer mehr städtische Formen an. Um dieser negativen Entwicklung entgegen zu wirken mache ich drei Vorschläge:

### **Begründung**

1. Vorschlag: Die Gemeinde soll prüfen, ob die Liegenschaft "Lehrer Halter" an der Kirchgasse zurückgekauft werden kann um sie vor der Überbauung zu bewahren. Diese grosse Fläche könnte zu einem parkähnlichen Treffpunkt gestaltet werden. Mit Wiesen, Bäumen, Bänken und Spielangeboten könnte ein wertvoller Rahmen geschaffen werden, in dem die Natur die Hauptrolle spielt. So hätten auch die Familien in der Brauereiwiese etwas Platz für ihre Kinder.

In meinem 2. Vorschlag geht es um das Restaurant Hirschen, dessen Schliessung ein grosser Verlust für das gesellschaftliche Leben im Dorf ist. Würde die Gemeinde diese Liegenschaft käuflich erwerben und einen tüchtigen Pächter einstellen gäbe dies sehr viel neue Lebensqualität. Und die Gemeinde würde damit zeigen, dass ihr die Menschen und ihre Begegnungen wichtig sind, nicht nur die hohen Zahlen an Neuzuzüglern, die nur wegen der neuen Wohnungen hier wohnen....

Mein 3. Vorschlag betrifft die Gewerbezone im Lerchenfeld. Die Parzelle oberhalb des Bahngleises, welche wegen der Absage des Geflügelschlachthofes nicht gebraucht wird, müsste meiner Meinung nach sofort wieder in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden. Nur so kann man einer weiteren Zerstörung von wertvollen Fruchtfeldern entgegenwirken. Bütschwil hat genug wertvolles Land geopfert um die Umfahrung zu realisieren. Es wäre höchste Zeit, der Natur mehr Sorge zu tragen.

### **Bemerkung**

1. Vorschlag: Für die Parzelle Nr. 209B („Liegenschaft Halter“) liegt bereits ein bewilligtes Projekt vor. Der Gemeinderat hat einen allfälligen Kauf der Liegenschaft geprüft, jedoch ohne Erfolg.

2. Vorschlag: Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, ein Restaurant zu betreiben, zumal es in der Gemeinde noch weitere Restaurants gibt.

3. Vorschlag: Das Gebiet Lerchenfeld ist im kantonalen Richtplan als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet definiert. Die projektbezogene Einzonung, welche bei einer Ansiedlung der Micarna AG notwendig gewesen wäre, wird im Moment nicht vorgenommen. Es ist aber davon auszugehen, dass die restlichen Flächen überbaut werden. Eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone ist nicht vorgesehen. Die wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete sind so gesetzt, dass die gewerbliche Entwicklung an gut erschlossenen Standorten geschieht und nicht an ungeeigneten Standorten Land eingezont werden muss.

**Antrag / Bemerkung**

Ich habe beim ÖV festgestellt, dass es zwischen Dietfurt und Bütschwil keine Bushaltestellen gibt. Das Krinauer Postauto wartet in Dietfurt jeweils 20 Minuten. In dieser Zeit könnte das Postauto den Bahnhof Bütschwil statt Dietfurt anfahren mit drei zusätzlichen Haltestellen:

- Eigenmann Werkzeuge, Feldegg
- Malerei Meier, Ausserfeld
- Gemeindehaus Bütschwil
- Bahnhof Bütschwil statt Dietfurt

**Begründung**

Vorteile:

- Es braucht keinen zusätzlichen Bus
- Es entstehen keine zusätzlichen Lohnkosten
- Bewohner in der Nähe der neuen Haltestellen wechseln allenfalls zum ÖV und lassen das Auto stehen
- Schüler von der Langensteig könnten das Postauto ev. als Schulbus nutzen
- Die Bütschwiler und Dietfurter könnten vermehrt im Dorf einkaufen (Metzgerei und Restaurants in Dietfurt / Lebensmittel usw. in Bütschwil)
- Durch den besseren ÖV-Anschluss steigt die Wohnattraktivität entlang der Wilerstrasse und den angrenzenden Quartieren

Die Haltestellen von Dietfurt nach Bütschwil könnten alle neben der Fahrbahn gebaut werden, umgekehrt allenfalls nur die Haltestelle Feldegg. Der Bau der Haltestellen müsste bei den flankierenden Massnahmen integriert werden!

**Bemerkung**

Momentan ist eine zusätzliche Busverbindung, welche parallel zur Bahn verläuft, nicht angedacht. Für den Richtplan hat die Buslinie keine Relevanz. Eine allfällige Buslinie wird im Rahmen der Busplanung durch das Amt für öffentlichen Verkehr im Jahr 2022 genauer geprüft.

### **Antrag / Bemerkung**

Unser Ortsbild wird zunehmend zerstückelt; Wildwuchs

### **Begründung**

Zum Bauprojekt an der Kreuzung Land-, Bahnhofstrasse:

> die Länge, Höhe, das Volumen ist zu gross

> diese Grossüberbauung, Art des Baus, fügt sich nicht in die Umgebung ein: vis-a-vis steht die historische „Restaurant Sonne“ und weitere schön restaurierte, typische Toggenburger-Häuser

> zu den Geschäften, die in diesem Bau entstehen sollen:

Bütschwil ist ein Dorf und besitzt bereits genügend Läden aller Art,

Weitere Geschäfte sind innert fünfzehn Minuten per Bahn/Auto sehr gut erreichbar

Die wenigen kleinen, noch bestehenden Detail-Läden haben keine Zukunft mehr - wollen Sie das?

> Wohnungen: der Wohnbedarf durch die in den vergangenen 4 - 5 Jahren entstandenen, im Bau befindlichen Wohnblöcke, sind weit ausreichend

Der geplante Neubau anstelle der zwei historischen Häuser (ehemalige Metzgerei), zerstört den ganzen historisch wertvollen Dorfkern.

### **Forderung:**

1.1 Ein Baustopp für weitere Wohnblöcke ist dringend nötig!

1.2 Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Läden im „Sinn einer Ladenstrasse“

1.3 Historisch schützenswerte Häuser dürfen nicht abgebrochen werden

Mit einem Dringlichkeitsbeschluss muss weiterer Schaden abgewendet werden!

### **Bemerkung**

Für das Grundstück Kollerwiese liegt ein Sondernutzungsplan vor. Der Sondernutzungsplan Zentrum wurde vom Kanton genehmigt und ist rechtskräftig. Der Sondernutzungsplan gibt die Rahmenbedingungen für eine Bebauung der Kollerwiese vor. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Überbauung einen Mehrwert für Bütschwil bringt. Für die Überbauung der Kollerwiese wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Dabei hat das Baukollegium mitgewirkt. Das Projekt fügt sich gut in die Umgebung ein.

#### **Forderung 1.1**

Die Schweizer Bevölkerung hat im Jahr 2013 das Raumplanungsgesetz angenommen. Damit hat das Stimmvolk auch ja gesagt zur Innenverdichtung. Der Kanton fordert nun mit dem Planungs- und Baugesetz sowie dem kantonalen Richtplan, aufbauend auf dem Raumplanungsgesetz, den Nachweis zur Innenverdichtung. Die Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil erbringt diesen mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen. Ein Erlass eines Baustopps per se für Mehrfamilienhäuser ist nicht möglich.

#### **Forderung 1.2**

Eine "Ladenstrasse" ist nicht das Ziel der gewerblichen Nutzung der Flächen im Erdgeschoss. Es gibt aber auch Dienstleistungsbetriebe, welche in der Gemeinde noch fehlen, beispielsweise eine Drogerie. Zudem kann es für bestehende Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe in der Gemeinde eine Möglichkeit für eine Erweiterung oder Entwicklung sein.

#### **Forderung 1.3**

In der Schutzverordnung und dessen Inventar sind die schützenswerten Bauten der Gemeinde bestimmt. Die in der Schutzverordnung geschützten Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Es ist jedoch nicht jedes ältere Haus auch schutzwürdig. Aktuell überarbeitet die Gemeinde das Ortsbildinventar und die Schutzverordnung. Bei einem Baugesuch resp. Abbruchgesuch eines geschützten Objekts wird immer das Baukollegium beigezogen.



**Antrag / Bemerkung**

Könnte berücksichtigt werden, dass ich einen Teil vom Grundstück 563B mit dem Grundstück 582B abtausche.

**Begründung**

Der Abtausch würde Sinn machen, denn der untere Teil meiner Liegenschaft (Bauzone) wird jetzt schon landwirtschaftlich genutzt und soviel ich weiss plant man entlang des Grämigerbachs eine Schutzzone. Beim Grundstück 582B sollte das rot eingezeichnete Feld (mit gleicher Grösse) als Bauland eingezont werden können. Entlang der Berglistrasse sind heute schon die Gebäude 386, 388 und 393 gebaut und eine Umzonung würde ins Ortsbild passen. Somit sollte die Möglichkeit der Teilumzonung von Bauzone in Landwirtschaftszone und umgekehrt für diesen Fall in die neue Ortsplanung einfließen.

**Bemerkung**

Eine Umzonung resp. Zonenabtausch ist nicht denkbar. Es ist nicht im Sinne der Raumplanung in der Landwirtschaft einzelne Grundstücke einer Bauzone zuzuführen. Die sinnvolle raumplanerische Abgrenzung der Bauzone kann damit nicht gewährleistet werden.

---

**Karte - Richtplan Siedlung und Landschaft**

**Antrag / Bemerkung**

Aufnahme einer öffentlich zugänglichen PV-Ladestation für bis zu 2 PW auf dem Parkplatz der OS BuGaLu.

**Begründung**

E-Ladestationen sollten neben Parkplätzen und Parkhäusern unbedingt in den Richtplan aufgenommen werden, so dass sie für übergeordnete Karten zur Anzeige bereitstehen (z.B. Google-Maps).

**Bemerkung**

Die bestehende Ladestation wird im Richtplan ergänzt.

### **Antrag / Bemerkung**

Es sei zu prüfen, die Parzellen 305B, 304B und 303B (Platten), als künftige Baugebiete (innerhalb Planungshorizont von 15 Jahren oder daran anschliessend) im Richtplan zu bezeichnen.

### **Begründung**

Die genannten Parzellen sind über die südliche Plattenstrasse und die bestehenden Werkleitungen und Kanalisationen voll erschlossen. Zudem liegen sie in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem Siedlungszentrum (definiert durch Kernzone) wie auch dem Naherholungsgebiet Thurraum. Die Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes Platten führt zu einer Arrondierung der Siedlung in Bezug auf das Siedlungszentrum. Das Gebiet Platten wurde aufgrund dieser Lage im kantonalen Richtplan bis anhin als Erweiterungsgebiet von kantonalen Bedeutung qualifiziert. Dem Gebiet Platten ist in Folge der genannten zentralen Lage der Vorzug gegenüber den im Richtplanentwurf genannten potentiellen Baugebieten im Gebiet Innerfeld zu geben. Weitere bauliche Entwicklungen im Innerfeld fördern die eingesetzte schwerpunktmässige Verlagerung des Siedlungsschwerpunktes entlang der Hauptstrasse nach Dietfurt, was aus ortsplanerischer Sicht wohl nicht das Ziel sein kann. Im Gegenteil sollte eine sichtbare Gliederung zwischen den beiden Dörfern Bütschwil und Dietfurt bestehen. Ebenso sind im Innerfeld Lärmschutzmassnahmen aufgrund der Zuglinie für Neubauten notwendig.

### **Bemerkung**

Das Gebiet wird als langfristiges Wohngebietserweiterungsgebiet (Wohngebietsreserven der 3. Priorität) in den Richtplan aufgenommen. Die Wohngebietsreserven der 3. Priorität dienen als langfristige Wohngebietsentwicklungen. Der Nachweis der Bedarfsfrage und der besonderen Zoneneignung ist zwingend zu erbringen. Die Verfügbarkeit zu Bauzwecken ist rechtsgenügend sicherzustellen. Planungs- und Erschliessungsvorleistungen sind durch die Grundeigentümer zu übernehmen.

### **S3.3.1 Auszonung ungeeigneter Bebauungsgebiete - Richtplanbeschlüsse**

### **Antrag / Bemerkung**

Grundstück Nr. 554B (Grämigen Ost) soll nicht als Baulandreduktionsgebiet aufgeführt werden. Grundstück Nr. 553B soll zudem der dreigeschossigen Wohnzone zugeführt werden.

### **Begründung**

Es ist angedacht, das Gebiet in den nächsten Jahren zu überbauen.

### **Bemerkung**

Das Grundstück Nr. 554B ist bereits im aktuell gültigen Richtplan von 2011 als Baulandreduktion vorgesehen. Eine Überbauung an dieser Lage entspricht nicht dem Zweck des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Eine Aufzonung des Grundstücks Nr. 553B ist für den Gemeinderat nicht denkbar, da es sich um eine exponierte Lage handelt. Die Aufzonung widerspricht zudem der definierten Strategie für Grämigen.

### **S4.3 Ortsbildschutzgebiete - Richtplanbeschlüsse**

#### **Antrag / Bemerkung**

Dem Schutz des Ortsbildes darf nicht zu hoher Wert beigemessen werden.

#### **Begründung**

Um Ortsbilder in Erinnerung zu halten, können auch Planarchive und Fotoarchive dienen. Eine zweckmässige und sinnvolle Weiterentwicklung von einzelnen Ortsteilen darf nicht durch Schutzinteressen verhindert werden.

#### **Bemerkung**

Bereits die Bundesverfassung beinhaltet die Aussage, dass Ortsbilder und Kulturdenkmäler ungeschmälert zu erhalten sind, wenn es das öffentliche Interesse gebietet. Im Natur- und Heimatschutzgesetz sowie in der kantonalen Gesetzgebung (Planungs- und Baugesetz PBG) wird dies weiter präzisiert. Bütschwil, Ganterschwil, Dietfurt und Kengelbach sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS aufgeführt. Bütschwil wird als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft, Ganterschwil und Dietfurt von kantonaler Bedeutung und Kengelbach von kommunaler Bedeutung. Dies ist in der kommunalen Richtplanung wie auch in der Schutzverordnung zu beachten und zu berücksichtigen.

### **S4.5.1 Neubauten in Strukturerhaltungs- und Ortsbildschutzgebieten - Richtplanbeschlüsse**

#### **Antrag / Bemerkung**

Siehe Antrag unter Ziffer 4.3

#### **Begründung**

Siehe Kommentar unter Ziffer 4.3

#### **Bemerkung**

Bereits die Bundesverfassung beinhaltet die Aussage, dass Ortsbilder und Kulturdenkmäler ungeschmälert zu erhalten sind, wenn es das öffentliche Interesse gebietet. Im Natur- und Heimatschutzgesetz sowie in der kantonalen Gesetzgebung (Planungs- und Baugesetz PBG) wird dies weiter präzisiert. Bütschwil, Ganterschwil, Dietfurt und Kengelbach sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS aufgeführt. Bütschwil wird als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft, Ganterschwil und Dietfurt von kantonaler Bedeutung und Kengelbach von kommunaler Bedeutung. Dies ist in der kommunalen Richtplanung wie auch in der Schutzverordnung zu beachten und zu berücksichtigen.

### **S5.3.1 Umnutzungen Mischnutzung - Richtplanbeschlüsse**

#### **Antrag / Bemerkung**

Das Gebiet Lehwiesweg Ganterschwil soll maximum in K2 umgezont werden! Auch sollten die bestehenden Bauten am Lehwiesweg in K2 umgezont werden.

#### **Begründung**

Es gilt eine abgestufte Zone vom Bauland zur Landwirtschaftszone zu erhalten!!! K3 würde absolut nicht ins Ortsbild passen !!!

#### **Bemerkung**

Das Ortsbildschutzgebiet von Ganterschwil soll angepasst werden. In diesem Vorhaben soll eine Unterteilung des Ortsbildschutzgebiets in zwei Kategorien (erhaltenswert und geschützt) erfolgen. Das Gebiet Zentrum Süd (S 5.3.1) grenzt an die beiden Kategorien erhaltenswertes und geschütztes Ortsbildschutzgebiet, liegt aber selbst ausserhalb dieser Ortsbildschutzgebiete. Bauliche Entwicklungen in solchen Gebieten haben auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzoning in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung, jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung, überbaut werden.

Eine Rückzonung der bestehenden Bauten in der Kernzone K3 in die Kernzone K2 ist nicht sinnvoll, da dann einige Gebäude nicht mehr dem Baureglement entsprechen. Die zentrale Lage spricht zudem für die Kernzone K3. Die Grundstücke liegen im Ortsbildschutzgebiet, welches der Zonenplanung vorgeht und Einfluss auf die Entwicklung hat.

**Antrag / Bemerkung**

Das Gebiet Lehwiesweg ist ein sensibler Bereich, weil viele Kindergarten- und Schulkinder ihn als Schulweg benutzen.

**Begründung**

Eine zukünftige Mischnutzung birgt viele Gefahren.

**Bemerkung**

Bei baulichen Entwicklungen müssen die entsprechenden Normen zur Erschliessung jederzeit eingehalten werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit spielt dabei eine grosse Rolle. So ist auch bei zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Zentrum Süd dem Thema Erschliessung und Sicherheit grosse Beachtung zu schenken.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzoning in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung überbaut werden.

### Antrag / Bemerkung

Das Gebiet Lehwiesweg, Ganterschwil, soll in die Zone K2 umgezont werden. Ebenso sollen die Grundstücke Nrn. 25G, 26G, 28G, 29G, 66G, 67G in die K2 umgezont werden. Alternativ sei dieses Gebiet mit einem Sondernutzungsplan zu belegen.

### Begründung

Eine Umzonung der zwei Parzellen 24G und 27G von der Wohnzone W2 in eine Kernzone ist an dieser zentralen Lage zweckmässig und raumplanerisch richtig. Um einen gestuften Übergang zur Landschaft bzw. Landwirtschaftszone (Siedlungsrand) als auch zur Schulanlage sicherzustellen, sind diese Parzellen im Rahmen der Nutzungsplanung maximal in eine zweigeschossige Kernzone umzuzonen. Eine zu intensive Nutzung ist auch aus Sicht der Erschliessung über den Schulhausweg mit Anschluss an die Aewilerstrasse bzw. den Lehwies-Weg mit Anschluss an die Lehwiesstrasse kritisch.

Ebenso soll geprüft werden, ob die Grundstücke Nrn. 25G, 26G, 28G, 29G, 66G und 67G nicht sinnvollerweise auch in die K2 umgezont werden sollten.

Zu erwähnen ist, dass das Grundstück Nr. 28G heute landwirtschaftlich genutzt wird. Es liegt am Siedlungsrand und müsste grundsätzlich in die Landwirtschaftszone umgezont werden

Zu beachten ist, dass das Gebiet am Rande des Ortsbilschutzgebietes liegt. Wie bereits erwähnt, gilt es hier einen gestuften Übergang von der Bauzone in die Landschaft zu erreichen. Auch aus Sicht des Landschaftsschutzes muss dies zwingend das Ziel sein. Allenfalls muss hier ein Modell erstellt werden um die Konsequenzen dieses Vorhabens aufzuzeigen und zu verdeutlichen. Sollten in diesem Gebiet (heute stehen alte Bauernhäuser und ein Chalet) einst alles K3-Bauten (allenfalls mit Flachdach) stehen, dann dürfte dies auf die Landschaft und das Ortsbild negative Auswirkungen haben.

An dieser Stelle darf erwähnt werden, dass eine Umzonung in die K3 aufgrund von diversen Äusserungen von Einwohnern definitiv nicht goutiert würde.

### Bemerkung

Das Ortsbilschutzgebiet von Ganterschwil soll angepasst werden. In diesem Vorhaben soll eine Unterteilung des Ortsbilschutzgebietes in zwei Kategorien (erhaltenswert und geschützt) erfolgen. Das Gebiet Zentrum Süd (S 5.3.1) grenzt an die beiden Kategorien erhaltenswertes und geschütztes Ortsbilschutzgebiet, liegt aber selbst ausserhalb dieser Ortsbilschutzgebiete. Bauliche Entwicklungen in solchen Gebieten haben auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Bei baulichen Entwicklungen müssen die entsprechenden Normen zur Erschliessung jederzeit eingehalten werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit spielt dabei eine grosse Rolle. So ist auch bei zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Zentrum Süd dem Thema Erschliessung und Sicherheit grosse Beachtung zu schenken.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzonung in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung überbaut werden.

Eine Rückzonung der bestehenden Bauten in der Kernzone K3 in die Kernzone K2 ist nicht sinnvoll, da dann einige Gebäude nicht mehr dem Baureglement entsprechen. Die zentrale Lage spricht zudem für die Kernzone K3. Die Grundstücke liegen im Ortsbilschutzgebiet, welches der Zonenplanung vorgeht und Einfluss auf die Entwicklung hat.

**Antrag / Bemerkung**

Das Grundstück Nr. 127G soll in die Zone WG2 umgezont werden.

**Begründung**

Das Grundstück Nr. 128G wird in die Zone WG2 umgezont. Dies wahrscheinlich, um die heutige Nutzung zu legalisieren (wird primär als Wohnraum genutzt), was auch richtig ist. Folgerichtig muss jedoch auch das Grundstück Nr. 127G in die WG2 umgezont werden. Es besteht kein Unterscheid zum Grundstück Nr. 128G.

**Bemerkung**

In der Strategie der Siedlungsentwicklung ist auch die Parzelle Nr. 127G als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Die Parzelle Nr. 127G wird ebenfalls im Richtplan als Mischgebiet aufgenommen.

**Antrag / Bemerkung**

Lehwiesweg, Ganterschwil, soll in die Zone K2 umgezont werden. Zudem sollten die Grundstücke 25G, 26G, 28G, 29G sowie die Grundstücke 66G und 67G in die K2 umgezont werden.

**Begründung**

Es soll eine Abstufung der Kernzone entstehen und auf keinen Fall mit der K3 an die Landwirtschaftszone angeschlossen werden. Dies würde das Ortsbild massiv stören und keineswegs zu Ganterschwil passen. Zudem wäre es sinnvoll die Grundstücke 25G, 26G, 28G, 29G sowie die Grundstücke 66G und 67G in dieselbe Zone K2 umzuzonen damit dieser Übergang in die Landwirtschaftszone angemessen gestaltet werden kann.

Des Weiteren sind die bestehenden Gebäude bereits jetzt schon K2 gerecht. Sollten in diesen Grundstücken einst K3 Gebäude stehen würde dies bestimmte negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Landschaft haben.

Dies würden die Einwohner bestimmt nicht gutheissen.

**Bemerkung**

Das Ortsbildschutzgebiet von Ganterschwil soll angepasst werden. In diesem Vorhaben soll eine Unterteilung des Ortsbildschutzgebiets in zwei Kategorien (erhaltenswert und geschützt) erfolgen. Das Gebiet Zentrum Süd (S 5.3.1) grenzt an die beiden Kategorien erhaltenswertes und geschütztes Ortsbildschutzgebiet, liegt aber selbst ausserhalb dieser Ortsbildschutzgebiete. Bauliche Entwicklungen in solchen Gebieten haben auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzoning in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung, jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung, überbaut werden.

Eine Rückzoning der bestehenden Bauten in der Kernzone K3 in die Kernzone K2 ist nicht sinnvoll, da dann einige Gebäude nicht mehr dem Baureglement entsprechen. Die zentrale Lage spricht zudem für die Kernzone K3. Die Grundstücke liegen im Ortsbildschutzgebiet, welches der Zonenplanung vorgeht und Einfluss auf die Entwicklung hat.

### **I3.5 Freizeitausstattung - Richtplanbeschlüsse**

#### **Antrag / Bemerkung**

Potentiale zur Schliessung von Lücken im Wanderwegnetz sind auszumachen.

#### **Begründung**

Auch wenn wir zweifellos in einer Umgebung mit vielen Wandermöglichkeiten leben, steht man hie und da wieder an einem Punkt, bei dem der "offizielle" Wanderweg endet oder unerlaubterweise querfeldein gegangen werden muss. Hierfür sollten einerseits Wanderfreudige aus der Gemeinde für kürzere Distanzen einbezogen und andererseits in Zusammenarbeit mit überregionalen Wanderwegorganisationen auch diese Interessen berücksichtigt werden.

#### **Bemerkung**

Einige Wanderwege sind im kommunalen Richtplanentwurf nicht korrekt abgebildet. Die Anpassungen sind momentan beim Kanton in der Vorprüfung. Die Anpassungen werden in den kommunalen Richtplan einfliessen. Wanderweglücken werden ausfindig gemacht und mit dem Wanderweg-Verantwortlichen besprochen.



## 6.2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen - Planungsbericht

### **Antrag / Bemerkung**

Das Gebiet Lehwiesweg, Ganterschwil, soll in die Zone K2 umgezont werden. Ebenso sollen die Grundstücke Nrn. 25G, 26G, 28G, 29G, 66G, 67G in die K2 umgezont werden. Alternativ sei dieses Gebiet mit einem Sondernutzungsplan zu belegen.

### **Begründung**

Eine Umzonung der zwei Parzellen 24G und 27G von der Wohnzone W2 in eine Kernzone ist an dieser zentralen Lage zweckmässig und raumplanerisch richtig. Um einen gestuften Übergang zur Landschaft bzw. Landwirtschaftszone (Siedlungsrand) als auch zur Schulanlage sicherzustellen, sind diese Parzellen im Rahmen der Nutzungsplanung maximal in eine zweigeschossige Kernzone umzuzonen. Eine zu intensive Nutzung ist auch aus Sicht der Erschliessung über den Schulhausweg mit Anschluss an die Aewilerstrasse bzw. den Lehwies-Weg mit Anschluss an die Lehwiesstrasse kritisch.

Ebenso soll geprüft werden, ob die Grundstücke Nrn. 25G, 26G, 28G, 29G, 66G und 67G nicht sinnvollerweise auch in die K2 umgezont werden sollten.

Zu erwähnen ist, dass das Grundstück Nr. 28G heute landwirtschaftlich genutzt wird. Es liegt am Siedlungsrand und müsste grundsätzlich in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

Zu beachten ist, dass das Gebiet am Rande des Ortsbildschutzgebietes liegt. Wie bereits erwähnt, gilt es hier einen gestuften Übergang von der Bauzone in die Landschaft zu erreichen. Auch aus Sicht des Landschaftsschutzes muss dies zwingend das Ziel sein. Allenfalls muss hier ein Modell erstellt werden um die Konsequenzen dieses Vorhabens aufzuzeigen und zu verdeutlichen. Sollten in diesem Gebiet (heute stehen alte Bauernhäuser und ein Chalet) einst alles K3-Bauten (allenfalls mit Flachdach) stehen, dann dürfte dies auf die Landschaft und das Ortsbild negative Auswirkungen haben.

An dieser Stelle darf erwähnt werden, dass eine Umzonung in die K3 aufgrund von diversen Äusserungen von Einwohnern definitiv nicht goutiert würde.

### **Bemerkung**

Das Ortsbildschutzgebiet von Ganterschwil soll angepasst werden. In diesem Vorhaben soll eine Unterteilung des Ortsbildschutzgebiets in zwei Kategorien (erhaltenswert und geschützt) erfolgen. Das Gebiet Zentrum Süd grenzt an die beiden Kategorien erhaltenswertes und geschütztes Ortsbildschutzgebiet, liegt aber selbst ausserhalb dieser Ortsbildschutzgebiete. Bauliche Entwicklungen in solchen Gebieten haben auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Bei baulichen Entwicklungen müssen die entsprechenden Normen zur Erschliessung jederzeit eingehalten werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit spielt dabei eine grosse Rolle. So ist auch bei zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Zentrum Süd dem Thema Erschliessung und Sicherheit grosse Beachtung zu schenken.

Trotz der guten Lage und den un bebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzonung in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet W3 in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die un bebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung überbaut werden.

Eine Rückzonung der bestehenden Bauten in der Kernzone K3 in die Kernzone K2 ist nicht sinnvoll, da dann einige Gebäude nicht mehr dem Baureglement entsprechen. Die zentrale Lage spricht zudem für die Kernzone K3. Die Grundstücke liegen im Ortsbildschutzgebiet, welches der Zonenplanung vorgeht und Einfluss auf die Entwicklung hat.

**Antrag / Bemerkung**

Das Grundstück Nr. 127G soll in die Zone WG2 umgezont werden.

**Begründung**

Das Grundstück Nr. 128G wird in die Zone WG2 umgezont. Dies wahrscheinlich, um die heutige Nutzung zu legalisieren (wird primär als Wohnraum genutzt), was auch richtig ist. Folgerichtig muss jedoch auch das Grundstück Nr. 127G in die WG2 umgezont werden. Es besteht kein Unterscheid zum Grundstück Nr. 128G.

**Bemerkung**

In der Strategie der Siedlungsentwicklung ist auch die Parzelle Nr. 127G als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Die Parzelle Nr. 127G wird ebenfalls im Richtplan als Mischgebiet aufgenommen.

**Allgemeine Rückmeldungen zum kommunalen Richtplan - Allgemeine Rückmeldungen zum kommunalen Richtplan**

**Antrag / Bemerkung**

Anpassung Wanderwege

**Begründung**

Der Fuss-, Wander- und Radwegplan aus dem Geoportal stimmt nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Teils ist die Angabe mit/ohne Hartbelag falsch, teils ist die „gelbe Beschilderung“ eine andere.

**Bemerkung**

Die Anpassungen sind momentan beim Kanton in der Vorprüfung. Die Anpassungen sollen in den kommunalen Richtplan einfließen.

**Antrag / Bemerkung**

Die Unterlagen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Gemeinde Lichtensteig und Bütschwil-Ganterschwil tangieren sich im Gebiet Dietfurt/Langensteig/Aeuli. In diesem Zusammenhang weist die Gemeinde Lichtensteig auf folgende zwei Themen hin, die allenfalls berücksichtigt werden können:

**Begründung**

1. Die Gemeinde Lichtensteig plant langfristig einen attraktiveren Thurweg rund um das Aeuli. Auch ein regionales Thurwegprojekt ist angedacht um den Tourismus zu fördern. Sinnvollerweise berücksichtigt die Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil dieses Potential ebenfalls.
2. In der generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Lichtensteig sowie im Leitbild der Wasserversorgung des Kantons ist ein möglicher Zusammenschluss der Wasserversorgungen vorgesehen (baulich). Allenfalls kann dieses Potential ebenfalls in der Richtplanung bereits vorgesehen werden.

**Bemerkung**

Die beiden Themen werden in den Richtplan aufgenommen.

#### **Antrag / Bemerkung**

Parz. Nr. 26B, Plattenstrasse 5, Bütschwil: Von angezeigter Auszonung absehen.

#### **Begründung**

1. Mein Grundstück liegt seit ich weiss in der Bauzone, und ist mit einem gemischt-genutzten Gebäude überbaut (Wohnen / Gewerbe). Wie Sie wissen, vermiete ich dort Wohnungen und betrieb bzw. betreibe in zweiter Generation ein Strassenbaugewerbe bzw. ein Garten- und Sportplatz-Gewerbe schon seit Jahrzehnten auf diesem Grundstück. Wie man auf die Idee kommen kann, ein überbautes und im Sinne der Bauzone jahrzehntelang tatsächlich genutztes Wohn- und Gewerbe-Grundstück der Landwirtschaftszone zuzuführen, ist mir offen gestanden schon grundsätzlich schleierhaft.

2. Im Rahmen der letzten Ortsplanrevision war mein Grundstück schon einmal Thema, weil dieses (mindestens theoretisch) von Landwirtschafts- bzw. Grünzone umgeben war. Damals lautete die Auskunft der Ortsplaner, mein Grundstück müsse mit dem Gebiet Platten verbunden werden, was dazu führte, dass ein Teil von Grundstück Nr. 299B im Jahre 1998 der Wohn-/Gewerbezone (WG2) zugeführt wurde. Im Jahre 2014 stellte sich dann plötzlich heraus, dass die nördlich von meinem Grundstück liegende Grundwasserschutzzone teilweise bis auf mein Grundstück reicht (und just an der Parzellengrenze endet). Dies wiederum führte einerseits zu einer Reduktion der in der Bauzone liegenden Fläche meines Grundstücks um rund 2'200 m<sup>2</sup>. Andererseits war damit aber auch eine positive Aussage verbunden, dass die Restparzelle in der WG3 verbleiben soll. Gestützt darauf und im Vertrauen auf den langfristigen Bestand der Bauzone habe ich mit der Planung der Überbauung meines Grundstücks begonnen. "Nun soll mir auch noch die Restparzelle mit einer ungefähr gleich grossen Fläche, und damit meine Existenzgrundlage genommen und auch die Nachfolgeplanung verunmöglicht werden; dies kann ich unter keinen Umständen akzeptieren. Dies gilt umso mehr, als unmittelbar neben meinem Grundstück dieselbe Fläche ohne aktuellen Bedarfsnachweis wieder eingezont werden soll! Dieses Vorgehen lässt sich mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit nicht in Einklang bringen und entbehrt jeder Logik. Es kommt hinzu, dass die zur Einzonung vorgesehene Fläche auf Grundstück Nr. 299B eine Fruchtfolgefläche darstellt. Hier soll nun Bauland aus der WG3 in Landwirtschaftszone ausgezont, stattdessen aber Fruchtfolgefläche in weniger genutzte W2 eingezont werden. Statt innerer Verdichtung soll also eine Ausweitung der "Einfamilienhäuschen-Zone" in eine Fruchtfolgefläche erfolgen. Dies widerspricht so ziemlich allen räum- und ortsplannerischen Grundsätzen.

3. Wie erwähnt, betreibe ich auf meinem Grundstück ein Gewerbe, mit welchem ich meinen Lebensunterhalt verdiene, und aus dem ich letztlich auch meine Steuern bezahle. Auch wenn meine Pensionierung näher ist als auch schon, habe ich derzeit keine Veranlassung oder Absicht, mein Gewerbe aufzugeben. Im Gegenteil muss und will ich dieses auch noch in den kommenden Jahren weiterhin betreiben. Es geht ja wohl nicht an, dass mein Gewerbe durch die geplante Auszonung gewissermassen baurechtlich illegal gemacht würde. Erstaunlich ist auch, dass im Gebiet "Chrüz" genau umgekehrt argumentiert wird, nämlich dass in der Grünzone bestehende Mehrfamilienhäuser der Zonenkonformität zugeführt werden müssten, und es daher keinen Sinn machen würde, die entsprechenden Grundstücke der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Weshalb hier der umgekehrte Weg gewählt wird, ist nicht nachvollziehbar.

4. Die Auszonung macht auch aus ortsplannerischer Sicht keinerlei Sinn. Mit der geplanten Auszonung meines Grundstücks würde in der Theorie zwar Fläche gewonnen, welche andernorts wieder eingezont werden kann. Allerdings würde aus meinem überbauten Grundstück ja nicht einfach eine grüne Wiese, nur weil es der Landwirtschaftszone zugeführt würde. Dieses bliebe faktisch ja unverändert bestehen bzw. würde das Gebäude zweifellos Bestandesgarantie gemessen. Am Ortsbild würde sich damit überhaupt nichts ändern. Durch die Auszonung eines Teils von Grundstück Nr. 299B (was diese Eigentümerin wohl kaum stören wird, weil die Gemeinde ihr dafür die rund vierfache Fläche entlang der Plattenstrasse ja wieder einzonen will), würde mein Grundstück vom Gebiet Platten wieder "abgehängt". Dies stellt einen untragbaren Widerspruch zur damaligen Planung dar, gemäss welcher mein Grundstück an das Gebiet Platten planerisch angeschlossen werden musste und auch wurde. Es kommt hinzu, dass die westlich von meinem Grundstück in Richtung Bahnhof liegenden Parzellen auf dem Plan zwar "grün" aussehen, in Tat und Wahrheit aber durch die Umfahrungsstrasse überbaut sind. Die rein planerische Rückführung meines Grundstücks ist somit nichts anderes als Augenwischerei.

5. Und nicht zuletzt macht eine Auszonung aus finanziellen Überlegungen auch aus Sicht der Gemeinde keinen Sinn.

#### **Bemerkung**

Die Überlegung für eine Auszonung kommt daher, dass das Grundstück mit der bestehenden Nutzung aus raumplanerischer Sicht nicht in das Gebiet Platten passt. So war die Idee von der WG3-Zone abzusehen und stattdessen eine dem zentralen Gebiet passende Wohnzone entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse vorzusehen.

Es ist nicht im Sinne des Gemeinderats, bestehendes Gewerbe zu vertreiben. Für den Betrieb auf der Parzelle Nr. 26B müsste eine für alle Beteiligten gute Lösung gefunden werden. Das bestehende Gewerbe geniesst selbstverständlich Bestandesgarantie.

Auch ein grosses Mehrfamilienhaus auf dieser Parzelle erscheint unpassend. Wird das Gebiet nördlich der Plattenstrasse mittelfristig eingezont, könnte eine Verbindung von der erwähnten Parzelle zum Quartier Platten geschaffen werden. Auch in diesem Fall müsste auf die Struktur des bestehenden Quartiers Rücksicht genommen werden. Eine Umzonung des Grundstückes in die Zone W2, Wohnnutzung mittlere Dichte, wird im Richtplan vorgeesehen.

### **Antrag / Bemerkung**

Unsere Sichtweise

### **Begründung**

- Zu Richtplanbeschluss S5.3.1: Das Gebiet Lehwiesweg ist ein sensibler Bereich, weil viele Kindergarten- und Schulkinder ihn als Schulweg benutzen. Eine zukünftige Mischnutzung birgt viele Gefahren.
- Zu Strategieplan Ganterschwil: Wir sehen im Gebiet Zentrum Süd keine Weiterentwicklungspotential, da die Zufahrtswege schmal, unübersichtlich und Schulweg sind.
- Aus welchen Gründen soll die Parzelle 212 G (R1) aus der Bauzone genommen werden?

### **Bemerkung**

Das Ortsbildschutzgebiet von Ganterschwil soll angepasst werden. In diesem Vorhaben soll eine Unterteilung des Ortsbildschutzgebiets in zwei Kategorien (erhaltenswert und geschützt) erfolgen. Das Gebiet Zentrum Süd (S 5.3.1) grenzt an die beiden Kategorien erhaltenswertes und geschütztes Ortsbildschutzgebiet, liegt aber selbst ausserhalb dieser Ortsbildschutzgebiete. Bauliche Entwicklungen in solchen Gebieten haben auf die bauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

Bei baulichen Entwicklungen müssen die entsprechenden Normen zur Erschliessung jederzeit eingehalten werden. Insbesondere die Verkehrssicherheit spielt dabei eine grosse Rolle. So ist auch bei zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Zentrum Süd dem Thema Erschliessung und Sicherheit grosse Beachtung zu schenken.

Trotz der guten Lage und den unbebauten Flächen in diesem Gebiet wird nun aufgrund der Eingaben aus der E-Mitwirkung auf eine Aufzoning in K3 verzichtet. Mit zweigeschossigen Bauten kann der Übergang zur Landwirtschaftszone sanfter gestaltet werden. Die Massnahmen in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen für das entsprechende Gebiet in Ganterschwil wurden dementsprechend angepasst. Ebenfalls wurden im kommunalen Richtplan Teil Siedlung die Anpassungen übernommen. Das Gebiet wird im kommunalen Richtplan jedoch noch immer als Verdichtungsgebiet aufgeführt. So sollen die unbebauten Gebiete entsprechend der bestehenden Zonierung jedoch mit Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung überbaut werden.

Die Weiterentwicklung in Ganterschwil soll primär durch Verdichtung im Zentrum sowie das Füllen von Baulücken erfolgen. Grundsätzlich sollen unbebaute Flächen im Sinne der Baulandhortung überbaut werden. Sind keine Überbauungsabsichten vorhanden, ist zu prüfen, ob die Flächen für eine Auszonung in Frage kommen. Die entsprechenden Flächen sollen an einem dafür geeigneten Ort (bessere ÖV-Erschliessung) wieder eingezont werden. Dem Gemeinderat ist wichtig, dass sich Ganterschwil ebenfalls entwickeln kann, dies jedoch vor allem innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur im Zentrum von Ganterschwil. Da auf dem Grundstück Nr. 212G Überbauungsabsichten bestehen, welche dem Gemeinderat nicht bekannt waren, wird auf eine Auszonung verzichtet. Die Absicht des Gebiets A4 der Siedlungsentwicklung nach innen wird mit der Parz. Nr. 212G erweitert. Dies führt im Richtplan zu einer Umzonungsabsicht in eine Wohnzone niedrige Dichte (W2).