

Gemeinde Ruswil

## Revision der Ortsplanung, Nutzungsplanung

---

### Mitwirkungsbericht – Teil 1

Der Mitwirkungsbericht ist in drei separate Teilberichte mit folgenden Themenschwerpunkten unterteilt:

- Teil 1: Bau, und Zonenreglement, Zonenplan
- Teil 2: Schutzzonen/-objekte, Zonenplan Gewässerraum
- Teil 3: Verkehrsrichtplan, Leitbild Dorfkern Ruswil

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Mai 2022.

---

## Impressum

### Planungsbehörde:

Gemeinde Ruswil,  
Schwerzistrasse 7  
6017 Ruswil

### Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern

### Bearbeitung:

David Stettler, dipl. Geograf, Raumplaner  
FSU

Thomas Achermann, MSc ETH in Raument-  
wicklung und Infrastruktursysteme

<b>AUSGANGSLAGE.....</b>	<b>4</b>
<b>STELLUNGSNAHMEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>5</b>
<b>2. BAU- UND ZONENREGLEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>3. ZONENPLAN .....</b>	<b>25</b>
<b>4. ZONENPLAN (SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE) .....</b>	<b>37</b>
<b>5. ZONENPLAN GEWÄSSERRAUM .....</b>	<b>37</b>
<b>6. DIVERSES.....</b>	<b>37</b>
<b>7. VERORDNUNG ÜBER DEN MEHRWERTAUSGLEICH .....</b>	<b>37</b>
<b>8. VERKEHRSRICHTPLAN.....</b>	<b>37</b>
<b>9. LEITBILD DORFKERN RUSWIL .....</b>	<b>38</b>
<b>MITWIRKENDE.....</b>	<b>38</b>

## Ausgangslage

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ruswil stammt aus dem Jahr 2010. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Als Basis dafür wurde in der ersten Phase ein aus den zwei Teilen „Analyse“ und „Konzept“ bestehendes Siedungsleitbild (SLB) erstellt. Darin werden die Rahmenbedingungen, die künftigen raum- und verkehrsplanerischen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte definiert. Das SLB bildet die strategische Basis für die Anpassungen in der Nutzungsplanung. In einer zweiten Phase wurden die grundeigentümerverbindlichen Instrumente der Ortsplanung, der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, überarbeitet.

Die revidierten Planungsinstrumente wurde von der Gemeinde Ruswil im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Stellungnahme vorgelegt. Ein Flyer, welcher die wichtigsten Inhalte der Revision der Ortsplanung zusammenfasst, wurde in alle Haushalte verschickt. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 16. November 2020 bis am 28. Februar 2021. Am 28. und 30. November 2020 wurden in der Mehrzweckhalle Wolfsmatt öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Während der Auflagefrist konnten Anregungen und Einwendungen schriftlich angebracht werden. Dafür stellte die Gemeinde den Interessierten ein Mitwirkungsformular bereit. Die Eingaben waren an die Gemeinde Ruswil zu richten. Es bestand auch das Angebot, während Sprechstunden mit Vertretern der Ortsplanungskommission spezifische Themen und Anregungen zu besprechen. Insgesamt wurden 33 Sprechstunden vom Dezember 2020 bis Februar 2021 durchgeführt.

Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wurde das Dossier dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht besteht aus der Auswertung der Mitwirkungsformulare sowie weiteren Eingaben. Diese werden hier teils gekürzt, zusammengefasst und thematisch sortiert (linke Spalte), soweit dadurch die Hauptanliegen weiterhin nachvollzogen werden können. Zu jeder Eingabe wird Stellung genommen (rechte Spalte). Die Beurteilung beruht auf den Original-Eingaben. Die Stellungnahme wurde durch den Ortsplaner bzw. die Ortsplanungskommission (OPK) vorbereitet und vom Gemeinderat verabschiedet.

Die Eingaben werden nach Absender in Kategorien unterteilt (PP=Privatpersonen, F=Firmen, P=Parteien, V=Vereine/Verbände) und nummeriert. An der Mitwirkung beteiligten sich 5 Parteien, 16 Firmen, 2 Vereine und Verbände sowie rund hundert Privatpersonen. Die Mitwirkenden werden in der Tabelle codiert aufgeführt. Gleiche Anliegen in ähnlichem Wortlaut sind zusammengefasst. Der Mitwirkungsbericht ist nach den betreffenden Planungsinstrumenten in mehrere Teilberichte unterteilt. In der Spalte «Stellungnahme» **«fett»** geschriebene Textstellen weisen auf eine Anpassung in den Planungsinstrumenten (Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement u.a.) aufgrund der Mitwirkung hin. Antworten ohne spezielle Formatierung haben erklärenden Charakter.

## Stellungnahmen

Nachfolgende Auswertung basiert auf den Mitwirkungseingaben.

Die Verweise (Art.-Nr.) auf Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement beziehen sich auf den Entwurf für die Mitwirkung/Vorprüfung.

### 1. Allgemeines

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
P-5	<p><b>Gesamtwürdigung</b></p> <p>Gesamthhaft werden die vorliegenden Dokumente als sehr gute Grundlage für Mitwirkung der Bevölkerung bei der Gestaltung der Zukunft unserer Gemeinde erachtet.</p> <p>Gemeinderat und Ortsplanungskommission werden gefordert sein, die erhaltenen Inputs zu verarbeiten, berechnigte Anliegen zu berücksichtigen, unrealisierbare Vorstellungen zurückzuweisen, um schliesslich eine ausgewogene Fassung der Rechtsgrundlagen für die künftige bauliche Weiterentwicklung zur Abstimmung bringen zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>
P-4	<p><b>Landverbrauch / Flächenbedarf</b></p> <p><b>Antrag:</b> Um den Vorgaben der haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden müssen die Gemeinden ihren Landverbrauch pro Einwohner mindestens auf den Stand von 2014 halten. Für die Gemeinde Ruswil bedeutet dies, dass der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner auch langfristig nicht der Wert von 161 m<sup>2</sup> pro Einwohner (gemäss LUBAT, Stand Juni 2018) steigen darf.</p> <p><b>Begründung:</b> Diese 161 m<sup>2</sup> sollen so belassen bleiben, da wir jetzt schon viel tiefer sind als es die Vorgaben des Kantons vorgibt (240 m<sup>2</sup>). Die 135 m<sup>2</sup> sind zu tief.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gemeinde strebt ein qualitatives Wachstum an.</li> <li>- Eine höhere Einwohnerkapazität der Bauzone resultiert vor allem durch die Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) anstelle der Ausnützungsziffer (AZ). Siehe Details dazu im Planungsbericht unter Ziff. 10.4). Daraus resultiert auch ein geringerer Flächenbedarf Bauzone pro Einwohner.</li> <li>- Eine Siedlungsentwicklung nach innen mit einer angemessenen Verdichtung durch «Aufzonung» in wenigen Gebieten (Brunnehof / Surbrunnematte / neu auch Zückerain) wird als sinnvoll erachtet.</li> <li>- Vgl. Stellungnahme unten bezügl. Umzonung Zückerain (zu PP-14 u.a.)</li> <li>- Um den heutigen Wert des Flächenbedarfs halten zu können, wären folgende Änderungen an der Planung nötig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf «Aufzonungen»</li> <li>- Festlegung von tieferen ÜZ-Werten: Der Anteil an bestehenden Bauten, welche die neuen Baubestimmungen nicht einhalten, würde deutlich steigen.</li> <li>- Verzicht auf kompensatorische Einzonung Windbüel; Die Auszonung der Halde (Pendenz aus der GV) wäre mit finanziellen Folgen für die Gemeinde verbunden. Diese Massnahmen werden abgelehnt.</li> </ul> </li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
P-2	<p><b>Wachstum Ruswil</b> Das vorgeschlagene Wachstum von Ruswil sei es die Anzahl Arbeitsplätze wie auch Wohnbevölkerung liegt im Rahmen einer realistischen Planung. Die Wachstumsziele sind realistisch und sollten so angestrebt werden. Ein Wachstum in der angepeilten Grösse ist erstrebenswert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>
PP-96	<p><b>Siedlungsentwicklung</b> Ich finde es super, wie „im Dorf“ verschiedene Flächen genutzt werden, um neuen Wohnraum zu schaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Überbauungen mit Wohnblöcken wie z.B. entlang der Rüediswilerstrasse.</li> <li>- Aufstockungen von bestehenden Häusern.</li> </ul> <p>Evtl. dürfte man noch mutiger sein und etwas mehr in die Höhe bauen. Ich verstehe nicht, warum man am Dorfrand zweistöckige Wohnblöcke baut. Diese werden nicht immer Dorfrand bleiben. Wenn man ein Haus aufstockt, warum nur um eine Etage? Man darf 50 m hohe Silos bauen, aber für Menschen geht das nicht. Wo liegt der Unterschied?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Dorfkerne von Ruswil und Werthenstein sind Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Innerhalb der Dorfkerne, aber auch in deren Umgebung hat eine gute Eingliederung neuer Bauten eine hohe Bedeutung.</li> <li>- In den Wohngebieten ist aus nachbarschaftlicher Sicht eine Verdichtung durch Aufstockung oft umstritten.</li> <li>- Gemäss kantonalem Richtplan haben die Zonenpläne eine Einwohnerkapazität auszuweisen, die dem eingeräumten Bedarf der nächsten 15 Jahren entspricht. Wenn grössere Bauten theoretisch möglich wären, würde nebst der Eingliederung auch die bauliche Dichte aus Sicht der Gemeinde kritisch.</li> </ul>
P-1	<p><b>Energieeffizienz, nachhaltige Energienutzung und Umweltschutz</b> <b>Antrag:</b> Die Gemeinde Ruswil soll Möglichkeiten zur Förderung von nachhaltigen und erneuerbaren Energienutzung in der Ortsplanung stärker berücksichtigen. <b>Begründung:</b> Ruswil ist Energiestadt und sollte somit ein Interesse haben, die Ortsplanungsrevision zu nutzen, um in den Bereichen „Entwicklungsplanung, Raumordnung“, „Mobilität“ sowie „Kommunikation, Kooperation“ bei der nächsten Beurteilung einen höheren Beurteilungswert zu erreichen. Dem Absichtsprogramm 2016 - 2020 des Gemeinderates Ruswil kann auf Seite 24 zum Thema „Umwelt und Raumordnung“, Unterthema „Energiestadtlabel weiterentwickeln“ entnommen werden: „über Gestaltungspläne die Erstellung von energieeffizienten Bauen fördern“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das kantonale Energiegesetz wurde revidiert und ist seit 2019 in Kraft. Es ist schweizweit betrachtet bezüglich der Forderung nach erneuerbaren Energienutzung sehr fortschrittlich. Dadurch erübrigt sich die Festlegung von strengeren Vorgaben auf kommunaler Stufe.</li> <li>- Im Rahmen von Gestaltungspläne wird weiterhin ein Energiekonzept gefordert, das sich nach den Grundrundsätzen des SIA-Effizienzpfades richtet (Art. 39 Abs. 6 BZR). Dies entspricht einer Verschärfung gegenüber der geltenden Bestimmung.</li> <li>- Neu kann die zuständige Stelle basierend auf dem neuen Art. 42 BZR ein Mobilitätskonzept verlangen. Darin ist aufzuzeigen, wie die Erzeugung von motorisiertem Individualverkehr (MIV) reduziert werden kann.</li> <li>- Weiteren konkreten, konstruktiven Vorschlägen steht der Gemeinderat wohlwollend gegenüber.</li> </ul>
PP-41	<p><b>Energieplanung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht keine Kommunale Energieplanung. Es ist in der laufenden Legislatur auch keine geplant.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p><b>Antrag:</b> Die Energieplanung ist als «kommunaler Richtplan Energie» ein sehr wichtiger Bestandteil und in die Revision einzubeziehen.</p> <p><b>Begründung:</b> Es fehlt an wichtigen Grundsätzen, um die Klimaziele erreichen zu können. Die Siedlungsgebiete sollten mit einem Energierichtplan versehen werden, wo mögliche Wärmenetze aufgezeigt werden können. Wie auch eine oder mehrere Energiezentralen angedacht werden. So können kleinere, oder grössere Wärmeverbunde vorgesehen werden. Ein kommunaler Richtplan Energie ist in das Konzept einzubeziehen, bzw. als separates Konzept zeitnah zu erstellen.</p>	<p>– Die Planung von Wärmeverbänden erfolgt in Rahmen von grösseren, separaten Projekten (z.B. Dreifachsporthalle Wolfsmatt). Grundsätzlich steht der Gemeinderat einem Wärmeverbund positiv gegenüber.</p>

## 2. Bau- und Zonenreglement

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
PP-40	<p><b>Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren</b></p> <p><b>Antrag:</b> Es ist entweder der Anwendungsbereich in Abs. 1 anzupassen und näher zu bestimmen oder Abs. 3 separat zu regeln.</p> <p><b>Begründung:</b> Es ist nicht ersichtlich, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit ein Gebiet vorliegt, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse des Gemeinderats besteht. Die beispielsweise aufgelisteten Einzelbauvorhaben in Abs. 3 widersprechen dem in Abs. 1 aufgeführten Geltungsbereich von Art. 4. Nach dem bisherigen Wortlaut beschreibt Abs. 1 gerade nicht den Regelfall für einfach gelagerte Einzelvorhaben in der Dorfzone. Vielmehr regelt es eine im Ermessen des Gemeinderates liegende Handlungsalternative, die eine spezielle Situation voraussetzt. Von dieser Handlungsalternative darf u.a. nur in dem speziell geregelten Fall Gebrauch gemacht werden, dass es sich um Gebiete handelt, an denen der Gemeinderat ein öffentliches Interesse an der Entwicklung hat. Wann und unter welchen Voraussetzungen ein solches öffentliches Interesse besteht und angenommen werden kann, wird für den Leser nicht ersichtlich.</p> <p>Aufgrund dieser Ausnahmeformulierung überrascht es den Leser, dass einfach gelagerte und begründete Bauvorhaben wie z.B. Einzelbauvorhaben in der Dorfzone nunmehr grundsätzlich auch unter den Anwendungsbereich des Abs. 1 fallen sollen und die Anforderungen des Abs. 2 im Ermessen des Gemeinderats bloss angemessen herabgesetzt werden «können».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Im BZR wird genauer definiert, wann ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt:</b> Bauliche Veränderungen mit quartier-, orts- und landschaftsbild-prägender Wirkung,</li> <li>– Inwiefern ein öffentliches Interesse tangiert ist, wird im Einzelfall aufgrund der Gegebenheiten beurteilt.</li> <li>– Da Einzelvorhaben (auch in der Dorfzone) in der Regel keinem besonderen öffentlichen Interesse unterliegen, fallen sie nicht in den Anwendungsbereich nach Art. 4 Abs. 1. <b>Die entsprechende Klammer-Bemerkung in Abs. 3 wird folglich gelöscht.</b></li> <li>– Da die Begleitung durch die Fachinstanz in den Dorfzonen der Regelfall ist, kann dies nicht mit einem qualitätssichernden Verfahren nach Art. 4 Abs. 2 BZR gleichgestellt werden. Als Alternative zu einem Verfahren mit mind. drei unabhängigen Verfassern ist die Begleitung durch von der Gemeinde bestimmte Fachpersonen im Rahmen eines Workshop-Verfahrens vorstellbar. <b>Die entsprechende Klammer-Bemerkung in Abs. 3 wird angepasst.</b></li> <li>– Die Gemeinde kann so je nach Fragestellung und Ausmass der Begleitung eine angemessene Beratung durch eine oder mehrere Fachpersonen sicherstellen.</li> </ul>
P-2	<p><b>Art. 6 Abs. 3a Dorfzone A</b></p> <p><b>Antrag:</b> Bauten, Wege, Gassen und Plätze sollten verändert werden können, sodass eine Entwicklung des Dorfes ermöglicht wird. Es sollte nicht das Ziel sein alles genau so zu erhalten, wie es heute ist. Anpassungen der Wege und Plätze sollten möglich sein und daher nicht explizit so erwähnt werden.</p> <p><b>Begründung:</b> Gerade bei der Entwicklung des Dorfkerns muss es möglich sein, dass man Gassen und Plätze auch abändern kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Dorfzone A umfasst das Gebiet I gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem höchsten Erhaltungsziel. Der Erhalt von bestehenden Strukturen hat daher einen hohen Stellenwert.</li> <li>– Bauliche Veränderungen von Plätzen, Gassen und Durchgängen sind nicht per se ausgeschlossen. Ihre räumlichen und funktionellen Eigenheiten sind jedoch zu erhalten.</li> <li>– Auf eine Lockerung der Bestimmung wird aufgrund des hohen Interesses am Ortsbildschutz verzichtet.</li> </ul>



Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
P-2, PP-85	<p><b>Art. 6 Abs. 5 Dorfzone A</b></p> <p>Warum sind Anpassungen der Dienststelle Denkmalpflege zu melden? Kann das die Gemeinde nicht selber regeln und die Entwicklung steuern?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Einbezug der Dienststelle Denkmalpflege ist aufgrund des schützenswerten Ortsbilds gemäss ISOS angezeigt.</li> </ul>
F-9	<p><b>Art. 7 Dorfzone B / Parz. Nr. 492 (Chaltebrunne)</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die Gesamthöhe soll nicht über eine Meterzahl definiert werden, sondern sei von Fall zu Fall zu beurteilen und von der Planungskommission begutachten zu lassen.</p> <p><b>Antrag:</b> Das Credo der Verdichtung soll zur zukünftigen Strategie gehören. Aber was ist darunter zu verstehen bzw. auf die Reglementierung bezogen, welche Fussabdrucke und Gesamthöhen sind verträglich? Damit das Potenzial einer Dorfzone gewahrt bleibt, macht es aus meiner Sicht keinen Sinn, die Gesamthöhe über eine Meterzahl zu definieren. Diese würde zu wenig differenzieren und der Topographie zu wenig gerecht. Es scheint mir sinnvoller, die Gesamthöhe von Fall zu Fall zu beurteilen und dies von der Planungskommission begutachten zu lassen. Damit kann gezielt auf die spezifische Topographie jeder Parzelle und deren Verträglichkeit der Volumetrie eingegangen werden. Gerade in Hanglagen ist die Gesamthöhe mit Nachteilen verbunden, da sie die grösste Höhendifferenz zwischen höchstem und tiefstem Punkt am Gebäude definiert. In einer Dorfzone mit tendenziell grösseren Volumina kann das zu Benachteiligungen führen. Die Definition einer Gesamthöhe in der Dorfzone kann zu ungewünschten Einschränkungen führen und verleitet dazu, die Volumetrie einer Baute nur über die zulässige Gesamthöhe zu definieren und nicht über die Verträglichkeit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Dorfzonen soll auf die quantitative Höhenvorgabe verzichtet werden. <b>Der Art. 7 Abs. 5 wird ersatzlos gestrichen.</b></li> <li>- Die Dorfzonen B sind aufgrund ihrer Zentrumsnähe prädestiniert für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Die ortsverträgliche bauliche Dichte soll fallbezogen beurteilt werden. Der grössere Gestaltungsspielraum ermöglicht es zudem, individuelle Lösungen in der Gestaltung der Bauten insb. der Dachformen, zu finden.</li> <li>- Neubauten innerhalb der Dorfzonen haben gute architektonische Qualitäten auszuweisen (Abs. 3). Es ist aufzuzeigen, dass sich die Neubauten baulich und mit ihren Auswirkungen in den Ortskern einfügen (Abs. 2). Dies entspricht einer qualitativen Höhenbeschränkung, die im Einzelfall durch die Fachinstanz beurteilt wird.</li> </ul>
PP-2	<p><b>Art. 7 Abs. 5 Dorfzone B / Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe Parz. Nr. 404</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die traufseitige Fassadenhöhe von 10,50 m genügt nicht. Um der heutigen Situation (verdichtetes Bauen) gerecht zu werden, braucht es mindestens 15,5 bis 16,00 m.</p> <p><b>Begründung:</b> Aus der [eingereichten] Skizze sieht man, dass bei einem möglichen [4-geschossigen] Neubau Haus 2 (Chasteleweg 2) die Fassadenhöhe von 10,50 m unmöglich eingehalten werden kann. Für das Haus 4 (Chasteleweg 4) wurde vor kurzem ein Aufbau und somit ca. 13,30 m traufseitige Fassadenhöhe bewilligt. Das Haus 4 wurde mit dem Eingangsgeschoss (UG) auf 5 Vollgeschosse bewilligt und gebaut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Dorfzone B (zu F-9)</li> <li>- Mit den Baumassen nach Art. 7 Abs. 5 BZR kann in der Regel ein Bau mit 3 Vollgeschossen sowie ein Dach- und Kellergeschoss realisiert werden.</li> <li>- Die neu der Dorfzone B zugewiesenen Flächen im Ortsteil Ruswil sind heute mehrheitlich der Dorfzone II zugewiesen. Diese Zone kennt keine quantitative Höhenbeschränkung.</li> <li>- Es wird anerkannt, dass die vorgeschlagene Regelung der max. Gesamthöhe im Ortskern Ruswil zu restriktiv wäre im Vergleich zur bisherigen Regelung.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	Bei Realisierung eines Neubaus auf der Parzelle 404 wäre gemäss Art. 7 Abs. 5 nur noch ein 3-geschossiges Haus möglich (exkl. UG im gewachsenen Terrain).	
PP-85	<p><b>Art. 7 Abs. 5 Dorfzone B / Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe Antrag:</b> –</p> <p><b>Begründung:</b> Ein modernes Dorf sollte doch höher bauen dürfen. Bauland wird knapp. Selbst Hochhäuser sollten nicht ausgeschlossen werden. Lieber in die Höhe bauen, als grüne Wiese zu verschleudern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Siedlungsentwicklung (zu PP-96)</li> <li>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Dorfzone B (zu F-9)</li> </ul>
PP-10	<p><b>Art. 7 Abs. 5 Dorfzone B / Landi Areal Antrag:</b></p> <p>Streichung der letzten zwei Sätze von Art. 7 Abs. 5: <i>Die zuständige Stelle kann Ausnahmen dieser maximal zulässigen Masse bis zu 1.0 m gestatten. Sofern die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 Abs. 2 erfüllt werden, sind Ausnahmen bis 3.0 m zulässig.</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Art. 7 Abs. 5 regelt die maximale Gesamthöhe. Diese definierte Gesamthöhe von 13.5 m, welche in der Auswirkung die Höhe der bisherigen Bauten in der Dorfzone B übersteigen dürfte, ist enorm, muss aber wohl im Sinne einer verdichteten Bauweise hingenommen werden.</p> <p>Die maximale Höhe muss dann aber für alle Grundeigentümer in der gleichen Zone verbindlich sein. Es kann nicht sein, dass bestimmte Interessengruppen bevorzugt behandelt und die maximalen Höhen ausgehebelt werden.</p> <p>Ausnahmen sind nur in Zonen mit einer Überbauungsziffer nachvollziehbar. Dort können höhere Bauten toleriert werden, weil gleichzeitig mehr Bodenfläche unüberbaut bleiben muss. In der Dorfzone B gibt es jedoch keine Überbauungsziffern, also muss es auch keine Ausnahmen geben. Ohne Ausnahmebestimmungen haben alle Bauwilligen in der gleichen Zone die gleichen Möglichkeiten.</p> <p>Genauer bestimmt wird die Abweichung im Anhang 6. Bei Gebiet Nr. 1 (Landi-Areal) ist demnach ein qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen. Gerade beim Landi-Areal fehlt aber der Glaube an ein objektives Verfahren, trägt doch mutmasslich die Gemeinde (Gemeindehaus) zusammen mit einem Investor die Überbauung. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht zu Art. 4 (Seite 71) behält sich die Gemeinde ein Mitbestimmungsrecht betreffend die teilnehmenden Projektverfasser bzw. die Auswahl der</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Dorfzone B (zu F-9)</li> <li>– Somit kommt Abs. 5 auf Landi Areal nicht mehr zur Anwendung.</li> <li>– Die dem Landi-Areal angrenzenden Bebauungen innerhalb der Dorfzone B sind bereits höher als 13.5 m. Dies war mitunter auch ein wesentliches Argument, um auf die Höhenbeschränkung im Ortskern Ruswil wieder zu verzichten. Zudem grenzt die Dorfzone B an die Wohnzone C, bei der neu 16.0 m (bisher 15.5 m) hohe Bauten möglich sind (z.B. im Gebiet Rebstock und Wolfsmatt).</li> <li>– Die Anforderung an die Eingliederung ins Ortsbild bleiben trotzdem bestehen. Insbesondere den Übergängen zu den Nachbargrundstücken ist grosse Beachtung zu schenken. Mit einem qualitätssichernden Verfahren nach Art. 4 BZR wird diesem Aspekt ausreichend Rechnung getragen.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Jurymitglieder vor. Die Gemeinde kann somit ihre eigenen Interessen beim eigenen Bauvorhaben durchsetzen. Auf diese Weise lässt sich ein objektives, unparteiisches Verfahren kaum gewährleisten. Die Rechtssicherheit für die benachbarten Grundeigentümer, der laut Planungsbericht das qualitätssichernde Verfahren doch gerade dienen soll, geht verloren.</p>	
PP-40	<p><b>Art. 7 Abs. 5 Dorfzone B</b>  <b>Antrag:</b> Art. 7 Abs. 5 sei abzuändern wie folgt:  <i>Gestattet sind in der Dorfzone B:</i>  <i>Gesamthöhe: max. 13.5 m</i>  <i>traufseitige Fassadenhöhe: max. 10.5 m</i>  <i>Die zuständige Stelle kann Ausnahmen dieser maximal zulässigen Masse bis zu 1.0 m gestatten, sofern die Anforderungen gemäss Art. 47 einwandfrei erfüllt sind. Weiterführende Ausnahmen sind zum Erhalt des Dorfbildes nicht zulässig.</i>  <b>Begründung:</b> Durch eine verschachtelte Regulierung wird hier versucht, 5-stöckiges Bauen im Bereich der aktuellen Dorfzone A und B zu ermöglichen, woraus sich insbesondere auch die Gemeinde Ruswil aufgrund der geplanten eigenen Bauvorhaben Vorteile zu verschaffen versucht.  Für sämtliche Anlieger muss bereits im Vorfeld die Gebietserhaltung der Dorfzone gewährleistet sein. Durch die geplante verschachtelte Ausnahmeregelung wird es jedoch möglich, unter Einhaltung geringer Voraussetzungen diese Gebietserhaltung nicht berücksichtigen zu müssen. Das Vertrauen der Anlieger in ein bestimmtes Maß der Bebauung/ Höhe der Bebauung innerhalb derselben Zonenregelung ist absolut schützenswert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Dorfzone B (zu F-9)</li> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Art. 7 Abs. 5 (zu PP-10)</li> <li>- Die Höhenregelung der Dorfzone B, dient nicht der Bevorteilung der Gemeinde, sondern der Aufrechterhaltung der bisherigen Möglichkeiten unter Beachtung einer guten Eingliederung ins Dorfbild.</li> </ul>
PP-26	<p><b>Art. 7 Abs. 6 BZR Dorfzone B</b>  <b>Antrag:</b> Wegfall von Art. 7 Abs. 6  <b>Begründung:</b> Gemäss Reglement sind entlang der Kantonsstrasse im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauartigen Umbauten keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.  Es kann aber nicht sein, dass im Erdgeschoss Verkaufs- und Büroflächen zwingend erstellt werden, nachher jedoch brach liegen. Aktuell gibt es in der Dorfzone B an der Rüediswilerstrasse 4 Verkaufsgeschäfte. Zurzeit stehen alle Ladenflächen leer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Regelung schliesst Wohnungen nicht aus. Einerseits möchte man, dass Wohnungen von den Immissionen des Strassenverkehrs gut abgeschirmt werden. Andererseits will man, dass die Gebäude einen klaren Bezug zur Strasse haben, damit kein qualitätsloses Strassenvorland entsteht. Denn dies hat negative Auswirkung auf die Aufenthaltsqualität und das Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer. Es ist mit Wohnungen im EG schwierig, diese unterschiedliche Zielsetzung zu erfüllen.</li> <li>- Der Trend des Detailhandels Richtung Online-Handel zeigt auch, dass der Bedarf an Verkaufsflächen sinkt. Detailhandelsgeschäfte</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Zudem sind in der Dorfzone A, welche grundsätzlich für Verkaufsgeschäfte bzw. Büroflächen besser geeignet ist, mehrere Objekte frei, Begründet werden die neuen Bestimmungen betreffend Bauten entlang der Kantonsstrasse im Planungsbericht „Zonenbestimmungen“ Seite 72. Einerseits wird mit einem „lebendigen Dorfkern“ argumentiert. Dabei dürften leerstehende Verkaufs- bzw. Büroflächen wohl nichts zu einem lebendigen Dorfkern beitragen. Dass die Verkaufs- bzw. Büroflächen wohl leer stehen würden, wurde oben bereits dargelegt.</p> <p>Als zweites Argument sind die „Lärmimmissionen“ aufgeführt. Die Lärmimmissionen an der Kantonsstrasse betreffen nicht nur die Dorfzonen A + B, sind aber nur für diese im Reglement verankert. Der Sachverhalt mit den Lärmimmissionen ist unlogisch, wie folgendem Beispiel entnommen werden kann:</p> <p>Es ist einleuchtend, dass die Lärmimmissionen auf der ganzen Rüediswilerstrasse ziemlich identisch sind. Bis und mit Rüediswilerstrasse 11 (Dorfzone B) besteht die Einschränkung betreffend Wohnungen im Erdgeschoss und Ausrichtung der Hauptfassade. Ab Rüediswilerstrasse 13 (Wohnzone B) entfällt diese Einschränkung trotz identischer Lärmbelastung. Eine Einschränkung der zugelassenen Nutzungen von Privatbauten wegen Lärmimmissionen lässt sich ferner nicht mit der Zielsetzung der Ortsplanung (Seiten 7 und 8 des Planungsberichts) rechtfertigen.</p>	<p>und kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe tragen aber wesentlich zu einer Belebung der Dorfkern bei. Daher sind diese innerhalb der Dorfzonen zu priorisieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Der Abs. 6 wird angepasst.</b> Grundsätzlich ist eine Gewerbenutzung im EG zu bevorzugen. Sofern aufgrund des Standorts keine Gewerbenutzungen aus ortsbaulicher und wirtschaftlicher Sicht zweckmässig sind, kann im Erdgeschoss Wohnnutzung bewilligt werden.</li> </ul>
PP-40	<p><b>Art. 7 Dorfzone B</b></p> <p><b>Antrag:</b> Art. 7 sei wie folgt zu ergänzen <i>7 Flachdächer sind in der Dorfzone A und B grundsätzlich nicht erlaubt. Die Dachneigung muss mindestens 30% betragen.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Zur Erhaltung des Gestaltungsbildes ist eine einheitliche Bedachung in den Kernzonen erforderlich. Dafür ist eine ausdrückliche Regelung notwendig, um zu gewährleisten, dass sich sämtliche Bauten auch optisch in das Ortsbild einfügen.</p> <p>Dies ist ebenfalls erforderlich, um die Gebietserhaltung auch zukünftig zu gewährleisten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Festlegung von präziseren Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Dorfzone wird weiterhin verzichtet.</li> <li>- Massgebend bleibt weiterhin die Beurteilung des Einzelfalls durch die Fachinstanz, welche zu beurteilen hat, ob die Eingliederung ins Ortsbild gemäss Abs. 3 gewährleistet ist.</li> <li>- Dies entspricht der bisherigen Praxis, die sich bewährt hat.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 8 Wohnzonen / Gesamthöhe und Fassadenhöhe</b></p> <p><b>Antrag:</b> –</p> <p><b>Begründung:</b> Ein modernes Dorf sollte doch höher bauen dürfen. Bauland wird knapp. Selbst Hochhäuser sollten nicht ausgeschlossen werden. Lieber in die Höhe bauen, als grüne Wiese zu verschleudern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Siedlungsentwicklung (zu PP-96)</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
PP-97	<p><b>Art. 8 Wohnzonen / Gesamthöhe und Fassadenhöhe</b></p> <p><b>Antrag:</b> Es ist nicht nachvollziehbar, dass bestehende Höhenkoten + Bauten nicht einbezogen werden.</p> <p><b>Begründung:</b> Alte Bauten (z. B. Schwerzistrasse 37 / 41) und Neubauten (z. B. Schwerzistrasse 21 / 27 / 39) sind zu berücksichtigen damit ein harmonisches Quartier entstehen kann.</p> <p>Es kann ja nicht sein, wenn Bauten einmal ersetzt würden, nicht mal mehr die heutige geltenden Höhequoten realisiert werden können. Bei den heutigen Bautechniken mit mehr Dämmstärken, kontrollierten Lüftungen in den Decken (Minergie Standard) braucht es grössere Geschosshöhen als früher.</p> <p>(Siehe Ansicht Schwerzistrasse 25 in Beilage zur Mitwirkungseingabe)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Ermittlung der neuen Masse der Bauzonen wurde der Bestand sehr wohl berücksichtigt. Unter Beachtung aller Aspekte der Bestimmungen (ÜZ statt AZ, Unterschied der Höhenvorgaben für Schrägdach- und Flachdachbauten, Hangzuschlag) kann künftig in der Regel mehr Nutzfläche generiert werden als bisher.</li> <li>- Es muss aber in Kauf genommen werden, dass rund 20 % der bestehenden Bauten nicht alle neuen Masse erfüllen können. Andernfalls hätten die Masse derart hoch festgelegt werden müssen, dass künftig deutlich grössere Bauten möglich wären. Dies würde das Ortsbild negativ beeinflussen.</li> <li>- Im Zuge der Aufhebung des Gestaltungsplans Roseberg werden die spezifischen Höhenvorgaben der Gestaltungsplanzone B nicht in die Nutzungsplanung überführt. Es gelten nun die Bestimmungen der jeweiligen Regelbauzone.</li> <li>- Es wird erwartet, dass auf dem Grundstück Nr. 1844 bei einem Ersatzneubau mehr Nutzfläche realisierbar sind, als dies mit der heutigen Regelung der Fall wäre. Die max. Höhenkote (gemäss GP Roseberg) wird hierfür wahrscheinlich nicht erreicht.</li> <li>- Um talseitig der Rüediswiler-, Schwerzi und Neuenkirchstrasse den Spielraum zu erhöhen, <b>wird mit Abs. 9 eine neue Bestimmung ergänzt:</b> Abweichungen in den Höhenmassen sind möglich unter Wahrung des maximal zulässigen Bauvolumens.</li> <li>- Da die Höhenvorgaben am höchsten Punkt der Dachkonstruktion (und nicht an der Aussenfläche) gemessen werden, besteht keine Einschränkung für die Dämmstärken u.ä.</li> </ul>
F-16	<p><b>Art. 8 / Under Schwerzi</b></p> <p><b>Antrag:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhöhung ÜZ von 0.25 auf 0.39 (W-A) und von 0.25 auf 0.30 (W-B)</li> <li>2. Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhen</li> <li>3. Anpassungen Gestaltungsplan gemäss neuem PBG</li> </ol> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Die altrechtlich geltenden Ausnützungsbestimmungen nach rechtsgültigem Gestaltungsplan Under Schwerzi erlauben bereits heute Bauprojekte, welche die im Entwurf der OP-Revision (Mitwirkung) vorgesehenen Zonenbestimmungen überschreiten würden.</p> <p>Es darf keine Mindernutzung, resp. keine Nutzungseinschränkung der Parzellen über das heute rechtsgültige Mass des GP durch die neuen BZR-Bestimmungen resultieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Schreiben vom 17. Dez. 2020 an die Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Under Schwerzi» hat die Gemeinde über das weitere Vorgehen betreffend den Umgang mit Gestaltungsplänen aufgrund des revidierten PBG informiert.</li> <li>- Der Sachverhalt konnte an der Sitzung vom 14. April 2021 mit Vertretern der Bauherrschaft, der Gemeindeverwaltung und des Ortsplaners ausführlich besprochen werden.</li> <li>- Die Bau- und Zonenordnung im Gebiet Under Schwerzi soll so gewählt werden, dass die heutigen Nutzungsmöglichkeiten des gleichnamigen Gestaltungsplans ausgeschöpft werden können. Eine Mehr- noch eine Mindernutzung gegenüber dem heutigen Nutzungsmass ist zu vermeiden.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Den Planern / Bauherrschaft wird empfohlen, den Gestaltungsplan möglichst zeitnah auf das revidierte PBG abzustimmen.</li> <li>– <b>Anstelle der Zuordnung zu zwei Regelbauzonen ist neu die Schaffung einer Speziellen Wohnzone nach Art. 11 vorgesehen.</b></li> <li>– Den Planern wird der entsprechende Entwurf der Bau- und Zonenordnung vorab zur Stellungnahme unterbreitet.</li> </ul>
PP-7	<p><b>Art. 8 / Parz. Nr. 2102 / Under Neuhaus</b>  <b>Antrag:</b> Die Überbauungsziffer von 0.3 ist zu tief und muss grösser angesetzt werden.  <b>Begründung:</b> Das Grundstück hatte bisher die Ausnützungsziffer 0.3 und wurde gemäss Auskunft des Bauamtes maximal ausgenutzt. Seither musste Land an den Kanton abgetreten werden, somit wird angenommen, dass das Gebäude nun das maximal mögliche überschreitet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es liegt eine Verwechslung zwischen der bisher geltenden Ausnützungsziffer (AZ) und der neu geltenden Überbauungsziffer (ÜZ) vor. Die Messweise ist schwer vergleichbar. Für Details wird auf den Planungsbericht verwiesen.</li> <li>– Das Grundstück wird neu der Wohnzone A zugewiesen. Die neuen Höchstmasse der ÜZ und der Gesamthöhe werden klar nicht erreicht, so dass ein Ausbau-/Erneuerungspotenzial besteht.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 10 Mischzonen / Gesamthöhe und Fassadenhöhe</b>  <b>Antrag:</b> –  <b>Begründung:</b> Ein modernes Dorf sollte doch höher bauen dürfen. Bauland wird knapp. Selbst Hochhäuser sollten nicht ausgeschlossen werden. Lieber in die Höhe bauen, als grüne Wiese zu verschleudern.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Siedlungsentwicklung (zu PP-96)</li> </ul>
P-2	<p><b>Art. 12 Abs. 1 Arbeitszone</b>  <b>Antrag:</b> Güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht erlaubt und es wird in 12.1 von einem Schwellenwert gesprochen. Wie wird dieser Schwellenwert kontrolliert und mit allfälligen Veränderungen umgegangen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zur Überprüfung des Schwellenwerts wurden Messungen der Fahrtenzahlen vorgenommen und ausgewertet.</li> <li>– Es zeigte sich, dass die Festlegung eines Schwellenwerts nicht zweckmässig ist, da damit allenfalls Nutzungen erschwert oder ausgeschlossen werden, die in der Arbeitszone durchaus angebracht sind (z.B. Entsorgungshof). <b>Daher wird auf diese Ergänzung im BZR wieder verzichtet.</b></li> <li>– Bei kontinuierlichen betrieblichen Entwicklungen ist kein nennenswerter Anstieg der Verkehrserzeugung zu erwarten.</li> <li>– Nutzungsänderungen und Betriebs-Erweiterungen bedürfen einer Baubewilligung. Zu diesem Zeitpunkt kann der Sachverhalt jeweils beurteilt werden.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 12 Abs. 1 Arbeitszone</b>  <b>Fragen:</b> Wer kontrolliert die Nutzungsvorgaben? Wie wird dem tatsächlich vorgebeugt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Nutzungsvorgaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Bauamt geprüft. Nutzungsänderungen sind ebenfalls bewilligungspflichtig.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 12 Abs. 2 Arbeitszone</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es besteht ein öffentliches Interesse an einer wertschöpfungsintensiven Nutzung der Arbeitszone, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass Gewerbeland beschränkt ist.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	Dies [die nicht zulässigen Nutzungen] muss der Eigentümer doch selber wissen. Anstelle einer Auflistung (die sowieso immer Schlupflöcher bietet und nie komplett ist) könnten Bedingungen gestellt werden. Z.B. Anzahl Mitarbeiter/verbauten m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Regelung über die Dichte der Beschäftigten hat sich in der Praxis nicht bewährt, da die Firmen sich dynamisch ändern können. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Wirtschaftszweig eines Betriebs gleichbleibt.</li> <li>- Mit der Aufzählung werden jene bekannten Betriebsformen ausgeschlossen, die für eine flächenintensive Nutzung ohne grösseren wirtschaftlichen Nutzen für die Standortgemeinde bekannt sind.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 12 Abs. 3 Arbeitszone</b>  <b>Antrag:</b> Sofern das Haus den Charakter eines Gewerbehäuses nicht verliert, sollten Wohnungen zur Entlastung des Unternehmers bewilligt werden. Je Gewerbe eine Wohnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Ausweitung der bestehenden Regelung der Wohnnutzung ist nicht erwünscht. Die Arbeitsnutzung steht klar im Vordergrund.</li> <li>- Mit der Einschränkung der Wohnnutzung soll die Zahl der Bewohner/-innen minimiert werden, da sie gegenüber der Wohnzone höheren Immissionen (Verkehr, Betriebslärm, Staub etc.) ausgesetzt sind. Der Nutzungskonflikt soll minim gehalten werden.</li> <li>- Die Wohnnutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen BZR nicht weiter eingeschränkt.</li> </ul>
P-2	<p><b>Art. 12 Abs. 2 Arbeitszone</b>  <b>Antrag:</b> Die Arbeitszonen gewissen Nutzungen vorzuenthalten ist grundsätzlich eine gute Idee. Jedoch ist es schwierig die aktuellen und zukünftigen Nutzungen zu umschreiben damit keine Widersprüche entstehen. Die Auflistung der Nutzungen sollte überdacht werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Arbeitszone (zu PP-85)</li> </ul>
P-2	<p><b>Art. 12 Arbeitszone</b>  <b>Antrag:</b> Die Unterteilung der Arbeitszonen in A &amp; B ist nicht nötig.  <b>Begründung:</b> Man könnte die Möglichkeit der Anpassung von Überbauungsziffer und Gesamthöhe auf allen Gewerbegebieten ermöglichen. Es wird vermutet, dass es auch Betriebe gibt in der Gewerbezone Grindel, welche eine Erweiterung anstreben und so eine Anpassung der Überbauungsziffer und Gesamthöhe verlangen werden. Daher müsste gerechterweise keine Unterteilung gemacht werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Antrag wird gutgeheissen. <b>Auf die Unterteilung in Arbeitszonen A und B wird verzichtet.</b> Abs. 7 gilt somit für alle Arbeitszonen.</li> </ul>
V-2	<p><b>Art. 24 Speziallandwirtschaftszone</b>  <b>Antrag:</b> In Art. 24 BZR sind Konkretisierungen vorzunehmen.  <b>Begründung:</b> Das benötigte Wasser für die Bewässerung der Kulturen wird bereits heute aus dem Soppensee gewonnen. Hier stellt sich die Frage nach der Nachhaltigkeit angesichts der immer knapper werdenden Ressource</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Soppensee ist in Privatbesitz. Die Wasserentnahme ist privatrechtlich zu regeln. Auf eine ergänzende Bestimmung wird verzichtet.</li> <li>- Durch die Umzonung wird der Betrieb in Bezug auf den Wasserbedarf nicht wesentlich vergrößert. Denn die Wasserentnahme dient auch für Flächen, die nicht in der Speziallandwirtschaftszone liegen.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>«Wassen», da der Betrieb und somit der Wasserbezug ausgebaut werden sollen. Es wird einen Passus beantragt, der die Wasserentnahme rechtlich und ökologisch vertretbar regelt.</p> <p>Ausserdem wird die geplante Erweiterung des Betriebs ein INR-Objekt (Torfmoor von regionaler Bedeutung) beeinträchtigen. Es wird beantragt, dass keine Bodenveränderungen vorgenommen werden dürfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die regionale Produktion hat bezüglich Nachhaltigkeit einen hohen Nutzen.</li> <li>- Das Torfmoor ist eine schutzwürdige Landschaft aufgrund ihrer Geomorphologie (im Sinne von § 14 Abs. 1c NLG). Als Schutzmassnahme ist Art. 35 BZR (Geotop-Objekte) anzuwenden. Weitere Nutzungseinschränkungen aufgrund der Inventarisierung sind nicht angebracht.</li> <li>- Die Beeinträchtigung des Geotop-Objekt durch die Speziallandwirtschaftszone in der aufgezeigten Grössenordnung wird vom Kanton (siehe Vorprüfungsbericht) gutgeheissen.</li> </ul>
PP-30	<p><b>Art. 27 Freihaltezone B</b></p> <p><b>Antrag:</b> Agrotouristische Anlagen sollen in der Freihaltezone B ebenfalls bewilligungsfähig sein.</p> <p><b>Begründung:</b> Freihaltezone ist nicht Museumsgebiet! Bewirtschaftung und Nutzung muss auch für weilerangepasste Konzepte wirtschaftlich möglich sein.</p> <p>Z.B. Der kleine Park, Parz. Nr. 2410, zwischen Schloss, Lamm und Spycher in Buholz. Dieser kleine Park ist in Privatbesitz, wird privat unterhalten und ist öffentlich zugänglich, weil er nicht abgesperrt ist. Hier wäre Agrotourismus möglich und sinnvoll. Camping? Welche/wieviel Entschädigung ist vorgesehen nur für Unterhalt? Würde die Gemeinde in diesem Park eine Pétanque-Bahn bewilligen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Freihaltezone B in Buholz ersetzt die heute bestehende Grünzone mit demselben Zweck: die Umgebung des Spychers und der Kapelle Buholz freizuhalten. Die Freihaltezone B führt zu keiner stärkeren Einschränkung für das Grundstück Nr. 2410.</li> <li>- Eine Lockerung der Vorschriften zur Erleichterung der Bebaubarkeit ist nicht im öffentlichen Interesse und wird daher abgelehnt.</li> <li>- Das Anlegen einer Petanque-Bahn ist nicht ausgeschlossen, da diese Anlage ohne weitere Bauten auskommt und dem Zonenzweck damit entsprochen werden kann.</li> </ul>
V-2	<p><b>Art. 29 Freihaltezone Wildtierkorridor</b></p> <p><b>Antrag:</b> Art. 29 BZR neu ist gemäss den kantonalen Mustervorlagen zu formulieren.</p> <p><b>Begründung:</b> Grundsätzlich wird es begrüsst, dass die Gemeinde die überregionalen Wildtierkorridore im Zonenplan umsetzt und einen Artikel «Freihaltezone Wildtierkorridor» vorsieht. Dieser hat jedoch Optimierungspotential. In Abs. 3 wird vorgesehen, dass Bauten und Anlagen zulässig sind, wenn die Durchgängigkeit nicht wesentlich verschlechtert oder weitere Schutzziele der Wildtierkorridore beeinträchtigt werden. Gemäss Einschätzungen des Bundesamts für Umwelt BAFU sind alle überregionalen Wildtierkorridore in der Gemeinde Ruswil bereits jetzt beeinträchtigt.</p> <p>Im Vordergrund steht deshalb, auch mit Blick auf die Aufgabe eine ökologische Infrastruktur mit Vernetzungsachsen raumplanerisch sicherzustellen, dass die Perimeter nicht weiter verbaut werden. Mit der gewählten Formu-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Der Art. 29 wird in Anlehnung an das Muster-BZR angepasst.</b></li> </ul>



Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>lierung wird zudem keine Klarheit geschaffen. Was heisst denn nicht wesentlich beeinträchtigt und wer beurteilt das? Es wird beantragt, dass die Formulierungen in den Abs. 3 und 4 des Artikels Freihaltezone Wildtierkorridor des kantonalen Musterreglements übernommen werden.</p>	
PP-30	<p><b>Art. 29 Wildtierkorridor</b>  <b>Antrag:</b> Art. 29 ergänzen um neuen Absatz:  <i>Landwirtschaftliche Anlagen mit Umzäunung z.B. Beerenanlagen dürfen im Wildtierkorridor erstellt werden, auch wenn nur ein kleiner Durchgang, 20 m, frei bleibt.</i>  <b>Begründung:</b> Landwirtschaftliche Produktion muss möglich sein. In Zukunft werden andere Produktionsformen immer wichtiger z.B. Trüffelanlagen, Hirschhaltung, Obst-, Beeren-, oder Teiche für Fischhaltung usw. Umzäunungen werden auch wichtiger aus Produktionshygienischer als auch als Diebstahlschutz. Die Leute biken, wandern oder joggen überall. Autobahnwildtierbrücke ist auch nicht 300 m breit sondern 50 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Reduktion des Wildtierkorridors auf nur 20 m schränkt dessen Funktion ein.</li> <li>- Der Gemeinderat sieht keine Möglichkeit, die Forderungen der kantonalen Dienststellen weiter zu lockern. Die gewünschte Ergänzung ist nicht genehmigungsfähig.</li> <li>- Die Situation bei einer Wildtierbrücke über eine Autobahn ist unterschiedlich. In diesem Fall sprechen höhere öffentliche Interessen für die Beeinträchtigung des Korridors: Alternativen ausserhalb der Korridore sind kaum möglich und noch breitere Wildtierbrücken haben ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis.</li> </ul>
PP-30	<p><b>Art. 30 Abs. 4 Weilerzone</b>  <b>Antrag:</b> Der Abs. 4 soll wie folgt ergänzt werden:  <i>Neubauten sind nur gestattet, wenn diese landwirtschaftlich bedingt sind oder einen engen Bezug zu bereits im Weiler bestehenden Nutzungen haben z.B. Wohnraum oder kleinere Erlebnis- oder agrotouristische Anlagen als Ergänzung zur Weilererhaltung oder für landw. angrenzendes Gewerbe z.B. Fischzuchtanlagen, Verticalfarming oder ähnliches.</i>  <b>Begründung:</b> In der Weilerzone macht's die Mischung, mit Vor- und Nachteilen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist eingeengt, wegen Emissionen, Mindestabstände usw. Gewerbe nur klein. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Bauten in Wohnraum muss möglich sein, um langfristig als Weiler überleben zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Weilerzone ist ein breiter Nutzungsmix zulässig (vgl. Art. 30 Abs. 2 BZR)</li> <li>- Agrotouristische Anlagen sind zulässig, soweit sie in der Landwirtschaftszone zulässig wären (unter Wahrung des Weilerbilds).</li> <li>- Der Gemeinderat kennt den Wert als Naherholungsraum und teilt die Ansicht, dass der Weiler Buholz ein Potenzial hat.</li> <li>- Inwieweit Umnutzungen und Neubauten für agrotouristischen Angebote oder andere landwirtschafts-nahe Nutzungen bewilligungsfähig sind, müsste am konkreten Fall beurteilt werden.</li> <li>- Weitere Bestimmungen für die Weilerzone, welche Neubauten und Umnutzungen begünstigen würden, sind nach Kenntnis der Ortsplaner nicht genehmigungsfähig.</li> </ul>
PP-50	<p><b>Art. 30 Abs. 6 Weiler Buholz</b>  <b>Antrag:</b> Abs. 6 anpassen: <del>Ersatzneubauten im Umfang des bestehenden Volumens sind auch für bestehende, nicht-landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.</del>  <b>Begründung:</b> Das Bundesgesetz erlaubt es einen Ersatzneubau zu machen und das Volumen anzupassen, beziehungsweise nötige Raumhöhe für zeitgemässes Wohnen anzupassen.  Daher ist nicht auszuschliessen, dass bei Ersatzneubauten offensichtlich das Volumen höher ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Antrag ist gerechtfertigt. <b>Der Art. 30 Abs. 6 BZR wird angepasst.</b> Neu wird auf das RPG verwiesen.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Siehe auch Wegleitung RAWI: <a href="https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/baubewilligungen/wegleitung_abz.pdf?la=de-CH">https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/baubewilligungen/wegleitung_abz.pdf?la=de-CH</a> «Als zeitgemässe Wohnnutzung gelten Anpassungen der Raumhöhen bei Ersatz- und Umbauten, Anbauten von Garagen und Erschliessungen, sofern heute bestehende Wohnungen über eine andere Wohnung erschlossen werden.» Da das Bundesgesetz und der Kanton Ersatzneubauten sowieso erlaubt, könnte man auch den gesamten Absatz streichen.</p>	
PP-60	<p><b>Art. 30 Abs. 2 Weilerzone</b> <b>Antrag:</b> In Abs. 2 soll ergänzt werden, dass weitere Wohnbauten lediglich gestattet sind, wenn sie dem in der Landwirtschaft tätigen Personal als Wohnraum dienen, nicht aber um zusätzliche Wohnbevölkerung anzusiedeln (wie uns das in der Sprechstunde mündlich zugesichert wurde). <b>Begründung:</b> Da die Weilerzone der Landwirtschaft gewidmet ist, birgt eine zusätzliche Ansiedlung von (ziviler) Wohnbevölkerung zusätzliches Konfliktpotenzial, was die landwirtschaftlichen Tätigkeiten kritisch behindern könnte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die gewünschte Einschränkung besteht sinngemäss bereits mit Abs. 4, wonach Neubauten nur unter gewissen Bedingungen zulässig sind.</li> <li>- Eine generelle Regelung, dass nur in der Landwirtschaft tätige Personen in einer Wohnung leben dürfen, ist aber nicht machbar.</li> </ul>
PP-63	<p><b>Art. 30 Weilerzone / Restaurant Lamm</b> <b>Antrag:</b> Das bestehende Gebäude in der Parzelle 899 in Stand stellen und für gastronomische Zwecke im kleinen Rahmen, etwa ein Apéro, naturnah anzubieten. <b>Begründung:</b> Das Gasthaus Lamm, eines der ältesten Gasthäuser im Kanton Luzern, soll weiterhin bestehen können. Mit neuen Angeboten in den bestehenden Strukturen soll die Attraktivität erhalten bleiben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzelle Nr. 899 liegt nicht innerhalb der Weilerzone. Das bestehende Gebäude hat auch keinen direkten Bezug zum Weiler. Eine Erweiterung der Weilerzone bis zum besagten Gebäude ist daher nicht angebracht.</li> <li>- Die Umnutzung des Gebäudes untersteht somit dem Raumplanungsgesetz (im Wesentlichen dem Art. 24 RPG).</li> </ul>
V-2	<p><b>Art. 32 Landschaftsschutzzone</b> <b>Antrag:</b> Art. 32 BZR neu ist gemäss den kantonalen Mustervorlagen zu formulieren. Zwingend aus der Mustervorlage sind die Abs. 2, 3 und 4 zu übernehmen. <b>Begründung:</b> Mit der Formulierung, die im Entwurf des Bau- und Zonenreglements gewählt wurde, kann nicht die erwartete Schutzwirkung, wie sie in Art. 32 Abs. 1 beschrieben wird, erreicht werden. Es braucht zwingend klar ausformulierte Rahmenbedingungen und Regeln. Andernfalls erfüllt das Reglement seinen Zweck, nämlich Klarheit zu schaffen, nicht. Es wird beantragt, dass die Formulierung aus Art. 18 der Mustervorlage übernommen wird. Insbesondere die Absätze 2, 3 und 4 sind zwingend zu übernehmen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aspekte des Abs. 2 nach Muster-BZR (Gestaltungsanforderungen) sind mit Art. 47 (Gestaltungsgrundsätze) und 48 (Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen) bereits geregelt.</li> <li>- Die Nutzungseinschränkungen nach Abs. 3 des Muster-BZR sind sinngemäss in Art. 32 Abs. 4 geregelt.</li> <li>- <b>Der Aspekt des Abs. 4 nach Muster-BZR (gleichwertiger Ersatz bei notwendigen Eingriffen) wird im BZR ergänzt.</b></li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
V-2	<p><b>Art. 33 Naturschutzzone</b>  <b>Antrag:</b> Art. 33 BZR neu sei der Passus «Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände» gelöscht werden.  <b>Begründung:</b> Je nach Lebensraum und Schutzziele eines Gebiets kann es nötig werden, dass zur Erreichung Bäume gepflanzt werden müssen. Mit welcher Überlegung wurde dieser Punkt aufgenommen? Wir können dies nicht nachvollziehen und beantragen deshalb die Streichung.</p>	<p>– Der Antrag wird gutheissen. <b>Der Passus wird gelöscht.</b></p>
V-2	<p><b>Art. 33 Naturschutzzone</b>  <b>Antrag:</b> Art. 33 Abs. 4 BZR gilt es zu überarbeiten.  Es wird beantragt, dass die Termine gemäss Mustervorlage übernommen werden: Feuchtgebiete frühestens Mitte September und in Trockengebieten frühestens Mitte Juli schneiden.  <b>Begründung:</b> In Absatz 4 wird vorgesehen, dass die Schnittzeitpunkte in Feuchtwiesen anfangs September und in Trockengebieten frühestens anfangs Juli festgesetzt werden. Um gerade in Naturschutzgebieten die Artenvielfalt erhalten zu können, ist die Sicherstellung der Versammlung von grosser Bedeutung. Je länger die Pflanzen stehen bleiben, desto eher wird diese sichergestellt.</p>	<p>– Der Antrag wird gutheissen. Der <b>Abs. 4 wird angepasst</b></p>
V-2	<p><b>Art. 34 Naturobjekte</b>  <b>Antrag:</b> Art. 34 BZR neu sei zu überarbeiten.  <b>Begründung:</b> In Abs. 1 sei zu ergänzen, dass Naturobjekte zu ersetzen sind bei natürlichem Abgang. Es wird beantragt, dass die Formulierung aus der Mustervorlage übernommen wird. Um diese Werte für kommende Generationen erhalten zu können, ist es sehr wichtig, dass der Ersatz geregelt wird.  In Abs. 4 wird vorgesehen, dass Verkehrsanlagen bis zu einem Abstand von 3 m an Naturobjekte gebaut werden können. Damit werden gerade Wurzelareale von Bäumen mit Sicherheit zerstört und der Baum wird geschädigt. Wenn es sich bei einem Baum um ein Naturobjekt, d.h. einem Objekt von grosser ökologischer Bedeutung handelt, ist ein minimaler Abstand von 6 m unumgänglich, um den Baum nachhaltig und gesund erhalten zu können. Es wird beantragt, dass die 3 m durch 6 m ersetzt werden.</p>	<p>– <b>Die Pflicht für Ersatz bei einem natürlichen Abgang wird analog zu Abs. 1 des Muster-BZR im BZR ergänzt unter Abs. 3.</b>  – Der Abs. 4 wird nicht angepasst: An der bisherigen Regelung wird festgehalten, da sie als verhältnismässig erachtet wird.</p>
V-2	<p><b>Art. 35 Geotop-Objekte</b>  <b>Antrag:</b> Art. 35 BZR neu ist gemäss den kantonalen Mustervorlagen zu formulieren.</p>	<p>– Damit der Erhalt der Geotope klarer geregelt werden kann, ist die <b>Anpassung des Art. 35 an die Formulierung gemäss Muster-BZR</b> angebracht. Der Abs. 2 wird in geänderter Form (siehe unten) übernommen.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p><b>Begründung:</b> Die im Entwurf des Bau- und Zonenreglements gewählte Formulierung «...soweit wie möglich zu erhalten» lässt zu viel Interpretations- und Diskussionsraum offen für einen ehrlichen Schutz der geologischen und geomorphologischen Elemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung. Im kantonalen Musterreglement «Art. X Geologische und geomorphologische Elemente» sind im Vergleich dazu das Vorgehen und die Rahmenbedingungen klar ausformuliert. Es wird beantragt, dass die Absätze 1 bis 4 unverändert übernommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Problematisch ist die Anwendung innerhalb der Bauzonen. Denn trotz Revision des Inventars, umfasst das Inventar an vielen Orten die Bauzonen. Hier ist der Erhalt der Geotope weniger stark zu gewichten. Mit Art. 48 (Terrainveränderungen) wird für diese Bereiche ein angemessener Schutz erzielt.</li> <li>– Die Anwendung von Art. 35 soll sich daher durch eine Ergänzung gegenüber der Formulierung nach Muster-BZR auf die Bereiche ausserhalb der Bauzone beschränken.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 40 Garagen und Abstellflächen</b>  <b>Antrag:</b> Der Bedarf für Abstellplätze soll in den Dorfzonen reduziert werden.  <b>Begründung:</b> Es muss weiterhin 1 PP / 100m<sup>2</sup> HNF erstellt werden. Das ist zu viel.</p> <p>Es sollten neue Mobilitätsvarianten gedacht und implementiert werden. Für die Energiestadt Ruswil muss es ein Ziel sein, den Autoverkehr zu reduzieren. Das gelingt am besten an gut erschlossenen Lagen (wie der Dorfzone). Anstelle der vielen Parkplätze für X Privatautos (manchmal mehrere pro Haushalt, von z.T. nicht mehr arbeitstätigen Menschen) sollten neue Konzepte Einzug finden. Gemeinschaftliche Nutzungen, Abgabeersatz für öV... irgendwie sowas.</p> <p>Anstelle des Abgabeersatzes sollten innovative neue Varianten möglich sein und damit die „Bussenzahlung“ minimieren, obwohl nicht die gewünschte Anzahl PP erstellt wird. Diese Möglichkeit wird nun fälschlicherweise ausgeschlossen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Mass wird als angemessen erachtet. Von einer Änderung wird abgesehen.</li> <li>– Nach Art. 42 (Mobilitätskonzept) können neue Mobilitätsformen auch auf freiwilliger Basis aufgezeigt werden. Dadurch kann nach Abs. 2 die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze herabgesetzt werden. Für diese ist keine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 43 BZR nötig.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 43 Abs. 2 Ersatzabgabe Parkplätze</b>  <b>Antrag:</b> Das Bussgeld muss erhöht werden oder anstelle dessen ein Mobilitätskonzept mit innovativen, neuen Möglichkeiten ausgeführt werden.  <b>Begründung:</b> Einmalig Fr. 7'000.– ist viel zu wenig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Betrag für fehlende Abstellplätze wird von heute Fr. 4'000.– auf Fr. 7'000.– erhöht. Diese Erhöhung wird als angemessen erachtet.</li> <li>– Die Höhe ist vergleichbar mit jener in den Nachbargemeinden Wolhusen und Buttisholz mit jeweils Fr. 8'000.–.</li> </ul>
PP-18, PP-65, PP-74	<p><b>Art. 46 Terrassenbauten / Parz. 1738, 1739 &amp; 1822 (Zückenrain)</b>  <b>Antrag:</b> Terrassenbauten sollen auf die Wohnzonen beschränkt werden statt nur auf die Wohnzone A. Art. 46 Abs. 1 sei anzupassen.  <b>Begründung:</b> Durch die Bestimmungen nach Art. 46 Abs. 1-6 mit Beschränkung auf max. 4 Versätze etc. können keine Terrassentürme entstehen, gleich in welcher Wohnzone. Ebenfalls die Bezugsangabe mit dem übergeordneten § 139 Abs.6 PBG: „Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Einschränkung auf die Wohnzone A hat damit zu tun, dass sich die Hanglagen im bisherigen Entwurf überwiegend in dieser Zone befinden.</li> <li>– Mit weiteren Umzonungen (im Gebiet Zückenrain) ändert sich dies jedoch. <b>Das BZR wird angepasst, damit Terrassenbauten auch in den übrigen Wohnzonen zulässig werden.</b></li> <li>– Es werden für die anderen Wohnzonen aber nicht höhere Terrassenbauten zulässig. In allen Wohnzonen gelten dieselben Bestimmungen für Terrassenbauten.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Gesamt-, Fassaden- und Traufhöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet" macht keine Vorgabe bezüglich der Wohnzone.</p> <p>Durch diese Einschränkung wird eine Chance für hochwertigen Wohnraum in allen Wohnzonen mit ebenso qualitativvoller Gestaltung, Eingliederung in die Umgebung und in das Ortsbild wie bei Stockwerkbauten vergeben.</p>	
PP-40	<p><b>Art. 50 Dachgestaltung</b>  <b>Antrag:</b> Art. 50 sei wie folgt zu ergänzen  <i>Solaranlagen sind auf Dächern der Dorfzone A nicht erlaubt.</i>  <i>Solaranlagen auf Dächern der Dorfzone B dürfen die Firsthöhe nicht überragen.</i>  <b>Begründung:</b> Die Notwendigkeit der Regelung liegt in der Erhaltung des bisherigen Gestaltungsbildes in der Dorfzone. Eine einheitliche Dachlandschaft ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass sich neue bzw. erneuerte Bauten in das Ortsbild einfügen. Dies setzt der Anspruch der Anlieger innerhalb derselben Zone auf Gebietserhaltung voraus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat unterstützt grundsätzlich Solaranlagen auch im Dorfkern. Der Antrag wird daher abgelehnt.</li> <li>- Im Einzelfall ist der Erhalt des Kulturobjekts bzw. des Ortsbilds höher zu gewichten. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.</li> </ul>
PP-40	<p><b>Art. 50 Dachgestaltung</b>  <b>Antrag:</b> Der Zonenplan sei dahin gehend abzuändern, dass für die Dorfzonen A und B ausschliesslich Sattel- oder Walmdächer zugelassen sind, Flachdächer jedoch explizit nicht.  <b>Begründung:</b> Die Notwendigkeit der Regelung liegt in der Erhaltung des bisherigen Gestaltungsbildes in der Kernzone. Eine einheitliche Dachlandschaft ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass sich neue bzw. erneuerte Bauten in das Ortsbild einfügen. Dies setzt der Anspruch der Anlieger innerhalb derselben Zone auf Gebietserhaltung voraus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Art. 7 (zu PP-40)</li> <li>- Auf die Festlegung von präziseren Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Dorfzone wird weiterhin verzichtet.</li> <li>- Massgebend bleibt somit weiterhin die Beurteilung des Einzelfalls durch die Fachinstanz, ob die Eingliederung ins Ortsbild gemäss Abs. 3 gewährleistet ist.</li> <li>- Dies entspricht der bisherigen Praxis, die sich bewährt hat.</li> </ul>
V-2	<p><b>Artikel zu Vogelschlag und Glas</b>  <b>Antrag:</b> Es sei ein Artikel zu Vogelschlag und Glas aufzunehmen.  <b>Begründung:</b> Gerade bei Neubauten werden gerne grosse verglaste Flächen geschaffen. Allein in der Schweiz geht man davon aus, dass jährlich über eine Million Vögel durch Kollision mit Glasbauwerken und Fenstern sterben. Ruswil kann hier mit einer griffigen Formulierung nach der Vorgabe im Musterreglement des Kantons Aargau einen wichtigen Beitrag leisten, um diese unnötigen Kollisionen zu entschärfen.            Es wird beantragt, dass im BZR der Artikel gemäss Musterreglement Kt. Aargau übernommen wird:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisher sind keine weitreichenden Probleme mit Vogelschlag bekannt. Die Gemeinde erachtet es als Sache der Grundeigentümer, im Falle von wiederkehrendem Vogelschlag Massnahmen zu treffen. Die Behörde kann zudem Auflagen im Baubewilligungsverfahren machen, wenn sich ein Problem abzeichnet. Eine Ergänzung im BZR wird nicht als erforderlich erachtet.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p><i>Art. XX Vogelschutz am Bau</i></p> <p><i>1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.</i></p>	
P-2	<p><b>Art. 54 Ersatzabgabe für fehlende Spielplätze</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die Ersatzabgabe für Spielplätze sollte so eingesetzt werden, dass pro Dorfteil zumindest ein Spielplatz zur Verfügung steht. Ein Spielplatz sollte erreichbar sein ohne dass eine Strasse mit Motorfahrzeugverkehr überquert werden muss.</p> <p><b>Begründung:</b> Eigentümer, welche keine Möglichkeit haben einen Spielplatz zu erstellen und eine Ersatzabgabe bezahlen, sollen in naher Umgebung von einem Angebot profitieren können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die erforderlichen Spielflächen werden mehrheitlich im erforderlichen Mass bereitgestellt. Andernfalls wird eine Einzahlung an den zweckgebundenen Fonds fällig.</li> <li>- Von der öffentlichen Hand werden in Ruswil die Spielplätze auf den jeweiligen Schulhaus-Arealen betrieben.</li> <li>- Die Bereitstellung von weiteren Spielplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft ist nicht die Aufgabe der Gemeinde.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Art. 54 Abs. 2 Ersatzabgabe für fehlende Spielplätze</b></p> <p><b>Antrag:</b> Spielplätze sollten [zwingend] errichtet werden müssen.</p> <p><b>Begründung:</b> Dies sichert den Familienbestand, was zu Lehrlingen führt, was zu Arbeit führt usw..</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Abs. 1 ist der Verzicht nur möglich, wenn die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen. Eine strikte Pflicht ist in der Praxis nicht umsetzbar.</li> </ul>
PP-40	<p><b>Art. 60 Ausnahmen</b></p> <p><b>Antrag:</b> Art. 60 Abs. 1 sei um folgenden Satz 2 zu ergänzen: Notwendig hierfür ist zwingend, dass außerordentliche Verhältnisse vorliegen, in denen die verpflichtende Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte darstellen. Art. 60 Abs. 2 sei wie folgt abzuändern: <i>Unter Anwendung von Abs. 1 können Ausnahmen in Betracht kommen: Der bisherige Buchstabe a) ist zu streichen.</i></p> <p><b>Begründung:</b> Für eine Ausnahmeregelung müssen ausserordentliche Verhältnisse eine zwingende Tatbestandsvoraussetzung sein. Diese ist in den Abs. 1 mitaufzunehmen, um sämtliche Voraussetzungen auf einen Blick darzustellen. Der bisherige Wortlaut von Abs. 2 deutet darauf hin, dass (nicht abschließend) auflistet werden soll, in welchen Fällen «in der Regel» eine Ausnahme bewilligt werden kann. Diese Wortwahl deutet eine sog. Regelvermutung an. Sollte eine Abänderung im obigen Sinne nicht vorgenommen werden, hätte dies zur Folge, dass z.B. für öffentliche und gemeinnützige Bauten, die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Antrag wird sinngemäss umgesetzt. <b>Unter Art. 60 Abs. 2 wird der bisherige Buchstabe a) gestrichen. In Abs. 1. wird neu auf § 37 PBG verwiesen.</b> Die Voraussetzung für Ausnahmen vom BZR sind weitgehend übergeordnet geregelt.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>nach Interessenabwägung gestatten werden, können, grundsätzlich vermutet wird, dass für diese unabhängig von ausserordentlichen Verhältnissen eine Ausnahme erwirkt werden kann.</p> <p>Eine solche Formulierung widerspricht dem Gedanken einer Ausnahme. Es ist daher zu betonen, dass die Voraussetzungen des Abs. 1 für eine Ausnahme zwingend kumulativ vorzuliegen haben und diese auch bewiesen werden müssen, ohne dass eine Regelvermutung von der Beweislast befreit.</p>	
P-2	<p><b>Art. 64 Aufhebung von Gestaltungspläne</b> <b>Antrag:</b> Die Aufhebung der Gestaltungspläne wird nur von der Hälfte der Parteimitglieder begrüsst. Grundsätzlich sollen die Gestaltungspläne aufgehoben werden, welche nicht mehr zeitgemäss und umsetzbar sind.</p>	<p>– Aus der Auswertung der Mitwirkungseingaben zeigt sich, dass keine Vorbehalte zu der Aufhebung der Gestaltungsplänen bestehen bzw. die Aufhebung sogar begrüsst wird.</p>
PP-9	<p><b>Art. 64 / GP Roseberg</b> <b>Antrag:</b> Redaktionelle Korrektur in Art. 64 <b>Begründung:</b> Aktuell gilt der Gestaltungsplan vom 29. September 2009, dieser ersetzte den Gestaltungsplan vom 20.12.1974. Daher ist der GP von 2009 aufzuheben.</p>	<p>– Der Hinweis ist korrekt. <b>Das Datum des Gemeinderats-Entscheids wird im Art. 64 angepasst.</b></p>
F-13	<p><b>Anhang 4 / Sonnebergli</b> <b>Antrag:</b> Die ergänzenden Bestimmungen sind zu ändern, s. Beilage <b>Begründung:</b> Der Vorschlag der OPK stimmt nicht mehr mit dem IST-Zustand überein und ist deshalb anzupassen. Mit 6 GP-Änderungen seit 1991 wurden einige Bestimmungen aufgehoben. Die Farbgebung der Fassaden soll beibehalten werden, nicht aber die Materialisierung. Bei energietechnischen Sanierungen könnten evtl. neue Materialien zum Einsatz kommen. Diese Option sollte für die Zukunft offen sein. Alle 17 Grundeigentümer/innen sind nach diesen Korrekturen mit der Wohnzone Erhaltung einverstanden.</p>	<p>– Der Antrag wird gutgeheissen. <b>Die ergänzenden Bestimmungen werden entsprechend angepasst.</b></p>
P-4	<p><b>Anhang 6 / S. 36 (Mehrhöhe)</b> <b>Antrag:</b> Nicht einverstanden. <b>Begründung:</b> –</p>	<p>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Dorfzone B (zu F-9) – Anhang 6: Die zulässige Abweichung bezügl. Höhen in den Gebieten mit GP-Pflicht erübrigt sich in den Dorfzonen, nachdem Art. 7 Abs. 5 BZR ersatzlos gestrichen wird.</p>
PP-40	<p><b>Anhang 6 / Dorfkern Südwest</b> <b>Antrag:</b> Die maximal zulässige Abweichung ist für die Dorfzone Südwest differenziert zu regeln in folgendem Sinne:</p>	<p>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Dorfzone B (zu F-9) – Der Dorfkern Südwest ist neu vollständig der Dorfzone B zugewiesen. – Bisher wie auch künftig haben innerhalb der Dorfzonen Neubauten gute architektonische Qualitäten auszuweisen (Abs. 3). Es ist</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Gebäude in der aktuellen Dorfzone A sind separat auszuweisen und von einer Abweichung von der Gesamthöhe + 3 m explizit auszuschliessen.</p> <p><b>Begründung:</b> Durch eine verschachtelte Regulierung wird hier versucht, 5-stöckiges Bauen in Teilbereichen der aktuellen Dorfzone A und B über einen Gestaltungsplan zu ermöglichen, woraus sich insbesondere auch die Gemeinde Ruswil aufgrund der geplanten eigenen Bauvorhaben Vorteile zu verschaffen versucht.</p> <p>Bereits im Vorfeld muss die Gebietserhaltung der Dorfzone gewährleistet sein. Durch die geplante verschachtelte Ausnahmeregelung wird es jedoch möglich, unter Einhaltung geringer Voraussetzungen diese Gebietserhaltung nicht berücksichtigen zu müssen. Das Vertrauen der Anlieger in ein bestimmtes Maß der Bebauung/ Höhe der Bebauung innerhalb einer Zonenregelung ist absolut schützenswert.</p>	<p>aufzuzeigen, dass sich die Neubauten baulich und mit ihren Auswirkungen in den Ortskern einfügen (Abs. 2). Dies entspricht einer qualitativen Höhenbeschränkung, die es im Einzelfall durch die Fachinstanz zu beurteilen gibt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anhang 6: Die zulässige Abweichung bezügl. Höhen in den Gebieten mit GP-Pflicht erübrigt sich in den Dorfzonen, nachdem Art. 7 Abs. 5 BZR ersatzlos gestrichen wird.</li></ul>



### 3. Zonenplan

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
P-5	<p><b>Allgemein</b></p> <p>Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung in der Gemeinde Ruswil in absehbarer Zeit keine Neueinzonungen mehr möglich sein werden. Es ist deshalb wichtig, dass mit den vorliegenden Zonenplänen die bestehenden Bauzonen erhalten und angemessen ausgeschöpft werden können. Die vorgeschlagene Umlegung der eingezonten Fläche Halde in Werthenstein auf eine Teilparzelle im Windbüel wird unterstützt. Ebenso werden die Zonenänderungen in den Arbeitszonen unterstützt, welche eine intensivere Ausnützung der Flächen ermöglichen.</p> <p>Bezüglich der Änderungen in den übrigen bestehenden Bauzonen sind hauptsächlich die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer gefordert, die Auswirkungen auf ihre Parzellen kritisch zu analysieren und allenfalls Anpassungen zu verlangen. Besonderes Augenmerk ist dabei den Auswirkungen der Aufhebung der bestehenden Gestaltungspläne in der Mehrzahl der fertig überbauten Gebiete zu widmen. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Überführung der Bestimmungen der betreffenden Gestaltungspläne in das ordentliche Recht der heutige Besitzstand gewahrt wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>
P-2	<p><b>Kompensatorische Ein- / Auszonung Windbüel bzw. Halde</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die Auszonung der Halde wird begrüsst. Die Halde ist schon seit Jahren eingezont und die geplanten Projekte kamen nie zur Umsetzung. Daher ist es sinnvoll die Halde von einer bebaubaren Zone auszuscheiden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>
P-2	<p><b>Kompensatorische Ein- / Auszonung Windbüel bzw. Halde</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die Einzonung Windbüel wird mehrheitlich unterstützt.</p> <p>Andere Vorschläge bezüglich der Einzonung Windbüel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sonnenrain oder nach der Äschkapelle.</li> <li>– Da der Bund und der Kanton möglichst wenig FFF überbauen will, ist nicht nachvollziehbar, dass eine Teileinzonung der Trogmatt nicht einmal in Erwägung gezogen wird.</li> <li>– Im Windbüel besteht Überschwemmungsgefahr. Daher muss das gewachsene Terrain um ca. 2 m angehoben werden!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Stellungnahme unten bezügl. Ein- / Auszonung (zu P-3)</li> <li>– Vgl. Stellungnahme unten bezügl. Teileinzonung Trogmatt (zu PP-9 u.a.)</li> <li>– Der Hochwasserschutz ist im Rahmen des Gestaltungsplans detaillierter zu klären. Es kann davon ausgegangen werden, dass er ohne massive Aufschüttung gewährleistet werden kann.</li> </ul>
P-3	<p><b>Kompensatorische Ein- / Auszonung Windbüel bzw. Halde /</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Stellungnahme unten bezügl. Teileinzonung Trogmatt (zu PP-9 u.a.)</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p><b>Potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete «Wohnen» Trogmatt und Äschland</b></p> <p><b>Antrag:</b> Wir stehen der Einzonung des Gebietes Windbüel in die Wohnzone B im Abtausch mit der Auszonung des Gebietes Halde sehr kritisch gegenüber.</p> <p><b>Begründung:</b> Mit der geplanten Einzonung des Areals Windbüel als «potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet» würde erneut ein bestes Stück Landwirtschaftsgebiet überbaut. In Ruswil wurde in den letzten Jahrzehnten sehr viel landwirtschaftliche Fläche in Bauzonen umgezont und überbaut, zum Teil auch sehr gutes ebenes Landwirtschafts- und Ackerland. Es ist offensichtlich, dass wir in Zukunft nicht so weiterfahren können, wenn man nur schon eine Generation weiterdenkt. Es gilt klar, umzudenken. Stopp der weiteren Einzonung von bestem, ebenem Landwirtschaftsland.</p> <p>Zudem stehen mit den beiden anderen potenziellen Siedlungserweiterungsgebieten Trogmatt und Äschland langfristig weitere langfristige Einzonungsgebiete zur Diskussion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beim Gebiet Trogmatt hätte auch die Gemeinde für ihre eigenen Interessen (eventuelle Schulhauserweiterung, Bachöffnung, eventuelle Parkplätze, Fuss- und Velowege). Daher sind wir für diese künftige Einzonung.</li> </ul> <p>Beim Gebiet Äschland arrondiert sich ein bestehendes Gebiet zum neuen bebauten Gebiet «Heimat». Wir werden eine mögliche Einzonung als Teilrevision zu gegebener Zeit beurteilen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Auszonung des Gebiets Halde ist eine Pendenz, die sich aus der Gemeindeversammlung vom 30. März 2010 ergibt. Da wurde die angedachte Auszonung abgelehnt, um eine 5-jährige Frist für die Überbauung zu gewähren. Diese wurde bekanntlich nicht genutzt.</li> <li>– Eine flächen- und zeitgleiche Einzonung drängt sich aufgrund zweier Gründe auf. Erstens kann durch den Mehrwert die fällige Entschädigung finanziert werden. Zweitens sieht der Kanton Luzern keine Möglichkeit, Einzonungen zu einem späteren Zeitpunkt zu bewilligen, wenn vorher bereits eine entsprechende Auszonung vorgenommen wurde. Aufgrund des Sachverhalts ist eine zeitgleiche Behandlung nötig.</li> <li>– Dies hat die Wahl der möglichen Einzonungsgebiete eingeschränkt. So steht beispielsweise das Gebiet Äschland heute nicht zur Verfügung.</li> <li>– Im Rahmen der OP-Revision wurden verschiedene Gebiete für die Siedlungserweiterung geprüft. Der Entscheid fiel schliesslich auf das Gebiet Windbüel.</li> </ul>
P-4	<p><b>Kompensatorische Ein- / Auszonung Windbüel bzw. Halde</b></p> <p><b>Antrag:</b> Der Ansatz zur Umzonung von Werthenstein nach Ruswil wird als sehr gut erachtet. Wir sind aber nicht einverstanden, dass aus einem Einfamilienhausquartier, komplett Mehrfamilienhäuser entstehen sollten.</p> <p><b>Begründung:</b> Denn wir erwarten ein Qualitatives Wachstum und nicht ein Quantitatives Wachstum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden lässt die Einzonung von klassischen Einfamilienhaus-Quartieren praktisch nicht mehr zu.</li> <li>– In Mehrfamilienhäusern kann eine ähnlich hohe Wohnqualität erreicht werden wie in Einfamilienhäusern.</li> <li>– Im Sinne des qualitativen Wachstums werden daher der Neubebauung Windbüel auch relativ viele ergänzende Vorgaben auferlegt.</li> </ul>
V-2	<p><b>Kompensatorische Ein- / Auszonung Windbüel bzw. Halde</b></p> <p>Die Auszonung im Ortsteil Werthenstein wird begrüsst, wenn sie mindestens flächengleich ist. Die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefläche (FFF) im Rüediswilermoos wird hinterfragt. Hier ist eine ausgewogene Interessenabwägung auch zum Schutz naturkundlich wertvoller Feuchtfleichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die <b>Interessenabwägung wird im Planungsbericht</b> auch im Hinblick auf die Änderung im PBG bezüglich Schutzes des Kulturlandes <b>ergänzt</b>.</li> <li>– Die Bodeneignungskarte des Kantons schliesst FFF-Kompensationen ausserhalb der bezeichneten Eigungsflächen nicht aus.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>vorzunehmen. Zudem gilt es, die neue Bodeneignungskarte für FFF-Kompensationen des Kantons hinzuzuziehen. Diese sieht im Rüediswilermoos keine Kompensationsflächen vor.</p>	
<p>PP-9, PP-36, PP-95, PP-96</p>	<p><b>Teileinzonung Trogmatt, Parz. Nr. 450</b>  <b>Antrag:</b> Teileinzonung vom Grundstück Trogmatt Parz. Nr. 450 von ca. 3500 m<sup>2</sup> – 4000 m<sup>2</sup>  <b>Begründung</b> (zusammengefasst):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäude auf dieser Flächen werden seit der Aussiedlung des Betriebs nach Ziswil nicht mehr landwirtschaftlich gebraucht.</li> <li>– Es wird keine landwirtschaftliche Fläche und Fruchtfolgefäche verbaut. Die Fläche ist bereits bebaut. Die leerstehenden Gebäude werden bei einer Überbauung abgerissen.</li> <li>– Man muss keine anderweitigen Flächen (Windbühl) einzonen und somit geht auch keine zusätzliche Landwirtschaftliche Nutzfläche Fruchtfolgefäche verloren</li> <li>– Durch die Überbauung Freiehofweg wurde schon die Erschliessung des Grundstückes Trogmatt festgelegt und vorbereitet, für eine zukünftige Einzonung des Grundstückes Trogmatt.</li> <li>– Mit der vom Kanton angedachte Bachsanierung des Stamplibaches im Jahr 2023/24 kann man Synergien nutzen.</li> <li>– Durch die Einzonung des Teilstückes Trogmatt muss viel weniger kompensatorische Fläche anderweitig ausgezont werden.</li> <li>– Es muss keine neue Erschliessung erstellt werden.</li> <li>– Diese Teilfläche ist zentrumsnah gelegen und in unmittelbarer Nähe zu Schulhaus, Kindergarten, ÖVs und Einkaufsmöglichkeiten.</li> </ul> <p>Die ausführliche Erläuterung der Mitwirkungsangabe PP-36 wird hier nicht wiedergegeben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Rahmen der Vorbereitung für die aktuelle Ortplanung wurde die Einzonung des mit nicht mehr benutzten Landwirtschaftsgebäuden überbauten Grundstücks in der Trogmatt durch die OPK grundsätzlich positiv beurteilt. Es wurde daher im Jahre 2019 beim Kanton abgeklärt, ob eine Einzonung der ca. 4'000 m<sup>2</sup> möglich ist. Die Abklärung hat ergeben, dass eine Einzonung des bereits überbauten Grundstücks ohne einer kompensatorischen Auszonung nicht möglich ist.</li> <li>– Gemäss Siedlungsleitbild (SLB) bestand der Auftrag an die Ortsplanung das Gebiet Halde mit den 9'400 m<sup>2</sup> Fläche auszuzonen. Dabei konnte gleichzeitig ein gleich grosses Grundstück kompensatorisch eingezont werden. Zur Wahl standen gemäss SLB Teilgebiete der potenziellen Einzonungsgebiete Trogmatt, Äschland und Windbüel.</li> <li>– Die Anforderungen des Kantons und der Gemeinde an die möglichen Einzonungsgebiete verlangten umfangreiche Vorarbeiten und Abklärungen bezüglich Bebauungskonzepten, Verträgen, Nachweisen, finanzielle Vorleistungen, Vorverträgen etc.</li> <li>– Der Eigentümer der Trogmatt war im Rahmen der aktuellen Ortsplanung in erster Linie nur an einer Einzonung des überbauten Bereichs von 3'500 m<sup>2</sup> – 4'000 m<sup>2</sup> interessiert.</li> <li>– Eine Aufteilung auf die Einzonungsgebiete Trogmatt (4'000 m<sup>2</sup>) und Windbüel (5'400 m<sup>2</sup>) hätte dazu geführt, dass die grossen Aufwände für Vorarbeiten und Abklärungen (durch Gemeinde, Ortsplanung und Eigentümer) doppelt durchzuführen gewesen wären; und dies für relativ kleine Grundstückflächen.</li> <li>– Aus diesem Grund sprach sich die OPK einstimmig gegen eine Entwicklung von mehreren Einzonungsgebieten aus. Die Wahl fiel auf das Gebiet Windbüel, in welchem die gesamte Fläche von 9'400 m<sup>2</sup> eingezont werden kann und die Bedingungen und Anforderungen des Kantons und der Gemeinde umfassend erfüllt werden.</li> <li>– Eine Einzonung eines Teilbereichs des Grundstücks Trogmatt kommt daher im Rahmen der aktuellen Ortplanungsrevision nicht</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
PP-85	<p><b>Auszonung Halde</b> <b>Fragen:</b> Was passiert mit dem bestehenden Haus? Muss das zurückgebaut werden und es entsteht eine grüne Wiese? Oder wird es einer neuen Zone mit neuen Bauauflagen zugewiesen (z.B. Landwirtschaft)?</p>	<p>mehr in Frage. Das Gebiet bleibt aber weiterhin ein potenzielles Einzonungsgebiet für zukünftige Einzonungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gebiet wird neu der Landwirtschaftzone zugewiesen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen, insbesondere jene für Bauen ausserhalb der Bauzone nach Art. 24 RPG. Eine bauliche Entwicklung wird dadurch stark eingeschränkt.</li> <li>- Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie.</li> </ul>
PP-61	<p><b>Einzonung Winkel, Parzelle 485</b> <b>Antrag:</b> Gesuch um Teileinzonung des Gebiets Winkel in die Wohnzone um rund 15'300 m<sup>2</sup> <b>Begründung:</b> Die neu einzuzonende Fläche, kann problemlos von südlich angrenzenden Winkelstasse, sowohl Verkehrstechnisch als auch durch Werke und Kanalisation, einfach erschlossen werden. Details siehe Einzonungsbegehren vom 5.4.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete wurden im Rahmen des Siedlungsleitbildes eruiert.</li> <li>- Das gleichlautende Einzonungsgesuch vom 5.4.2019 im Rahmen der Mitwirkung am Siedlungsleitbild wurde bereits am 31.10.2019 schriftlich abgelehnt.</li> <li>- Die kantonale Prüfung des Siedlungsleitbildes hat aufgezeigt, dass mit den drei bereits eingereichten potenziellen Einzonungsgebieten (Windbühl, Trogmatt, Aeschland) ein Maximum erreicht wurde.</li> </ul>
P-1	<p><b>Baugruppe Unterdorf (Obere, mittlere, untere Gerbi, Farb, Landi und Estermann-Haus)</b> <b>Antrag:</b> Die Baugruppe Unterdorf ist einer einheitlichen Bauzone zuzuweisen. <b>Begründung:</b> Der Umstand der Zuweisung zu unterschiedlichen Bauzonen erschwert die Erarbeitung gesamtheitlicher Ansätze zur Weiterentwicklung und Nutzung des Potentials im Unterdorf. Die unterschiedliche Zonen-Zuweisung kann bei der weiteren Entwicklung im Unterdorf zu einem Verlust des Platzcharakters und dem Zusammenspiel dieser Baugruppe führen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da die Baugruppe innerhalb der beiden Dorfzone A und B liegen und diese sehr ähnliche Zwecke verfolgen, wird die Befürchtung nicht geteilt, dass dies die Erarbeitung von gesamtheitlichen Ansätzen erschwert.</li> <li>- Eine Umzonung des Gebiets «Unterdorf» von der Dorfzone B (D-B) in die Dorfzone A (D-A), wird abgelehnt. Mit Art. 6 Abs. 3b BZR werden Abbrüche innerhalb der D-A erschwert. Es besteht für das Gebiet «Unterdorf» jedoch ein hohes Interesse an einer Weiterentwicklung des Gebiets. Abbrüche sollen daher nicht zusätzlich erschwert werden.</li> <li>- Die Praxis zeigt, dass von der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie hohe Anforderungen innerhalb der Baugruppe Unterdorf auch in der Dorfzone B eingefordert werden.</li> </ul>
P-1	<p><b>Dorfzone A und B / Integrale Betrachtung von Strassenräumen und Gebäuden/Parzellen</b> <b>Antrag:</b> Die Strassen sollen ebenso den Dorfzonen A bzw. B zugewiesen werden wie die umliegenden Parzellen. <b>Begründung:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verkehrszonen werden gemäss den kantonalen Richtlinien ausgeschieden. Es ist davon auszugehen, dass eine abweichende Festlegung, insbesondere über den Kantonsstrassen, nicht genehmigungsfähig ist.</li> <li>- Eine Aufwertung des Strassenraums wird zudem nicht begünstigt, wenn dieser einer anderen als der Verkehrszone zugewiesen wird.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Die Strassenräume in der Dorfzone A sind in der Plandarstellung farblich abgegrenzt resp. ausgegrenzt. Die Strassenräume gehören zum Dorfkern genauso wie die platzbildenden Dorfhäuser mit ihren Freiräumen und sollen platzbildend und attraktiv gestaltet werden können. Auch im Hinblick verkehrsberuhigender und hindernisfreier Platzgestaltung ist es vorteilhafter, wenn die Freiräume und die heute abgegrenzten Strassenräume ohne Trottoirränder umgestaltet werden können. „Je mehr die Gestaltung der Strasse von Leben vor Ort erzählt, desto langsamer und zurückhaltender fliesst der Verkehr.“ (Aussage und Beispiel aus dem Leitbild Dorfkern Ruswil S. 23 Dorfplatz Riehen)</p>	
PP-29	<p><b>Hellbühlerstrasse / Anpassung Zonenplan / Parz. Nr. 431</b> <b>Anträge:</b> a) Das ganze Grundstück Nr. 431 soll neu in der Dorfzone A liegen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. b) Der Plan für die Lärmempfindlichkeitsstufen ist anzupassen, so dass das Grundstück Nr. 431 vollumfänglich der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen ist. c) Die Einteilung der Gefahrenzone ist anzupassen, so dass das ganze Grundstück Nr. 431 der Hinweiszonen zugeteilt wird (keine Fläche mehr in der Gebotszone zuordnen). d) Die Gefahrenkarte ist anzupassen, so dass das ganze Grundstück Nr. 431 im Gebiet mit geringer Gefährdung zu liegen kommt (und keine Fläche mehr in der Zone mit mittlerer Gefährdung liegt). <b>Begründung:</b> Bei diesem Grundstück wurde mit Tauschvertrag zwischen der Seidenhof AG und der Einwohnergemeinde Ruswil die Grenze zwischen den beiden Grundstücken Nr. 431 und 432 verschoben.</p>	<p>a) Im neuen Zonenplan wurde die Grenzmutation bereits berücksichtigt. Der Antrag ist erfüllt. b) Da die Dorfzone A der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist, ist der Antrag bereits erfüllt. c) Mit der Revision wird auf die Festlegung von Gefahrenzonen verzichtet. Neu wird die Gefahrenkarte nur noch orientierend dargestellt. Der Antrag ist daher obsolet. d) Die Gefahrenkarte weist über dem Grundstück eine geringe Gefährdung durch Naturgefahren aus. In Teilbereichen wird eine mittlere Gefährdung ausgewiesen. Die Gefahrenkarte hat einen Massstab von 1:5'000, daher sind gewisse Unschärfen zu dulden. Eine Aktualisierung ist nicht angebracht.</p>
P-1	<p><b>Alle zu verdichtenden Gebiete (zum Beispiel Brunnenhof, Laubenweg, Schlosshalde)</b> <b>Antrag:</b> Verdichtungsprojekte sollen durch die Fachkommission begleitet werden. <b>Begründung:</b> Damit eine qualitativ hochwertige Verdichtung erfolgt, welche für möglichst alle betroffenen einen Mehrwert bringt, sollen in diesem Gebiet die Verdichtung durch die Fachkommission begleitet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Einbezug der Fachinstanz wird nach bisheriger Praxis stattfinden. Dies ist im Regelfall nicht erforderlich.</li> <li>– Auf eine GP-Pflicht wird bewusst verzichtet. Nach § 74 Abs. 4 PBG kann der Gemeinderat aber auch zu einem späteren Zeitpunkt einen Gestaltungsplan verlangen, falls er dies als notwendig und sinnvoll erachtet.</li> <li>– Auch im Falle eines (freiwilligen) Gestaltungsplans ist die Begleitung durch die Fachkommission nach Art. 3 Abs. 2 gewährleistet.</li> </ul>
P-2	<p><b>Aufzoning Surbrunnmatte - Neuenkirchstrasse</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	Die Aufzonung wird unterstützt und somit die massvolle Entwicklung und Erstellung von zusätzlichem Wohnraum.	
P-4	<p><b>Aufzonung Surbrunnmatte - Neuenkirchstrasse</b>  <b>Antrag:</b> Der Charakter des Einfamilienhausquartiers Surbrunnmatte — Neuenkirchstrasse soll nicht zerstört werden durch eine Aufzonung. Auf Grund der Lage und Bausubstanz ist eine Erneuerung und Weiterentwicklung erwünscht, jedoch künftig Wohnzone A und nicht wie geplant Wohnzone B.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit einer Wohnzone A wird man dem Potenzial der Lage nicht gerecht.</li> <li>– Das Quartier weist keinen besonders schützenswerten Charakter aus.</li> <li>– Aufgrund der älteren Gebäudesubstanz ist der Zeitpunkt für eine Weiterentwicklung günstig.</li> </ul>
PP-66	<p><b>Umzonung Surbrunnmatte, Parz. Nr. 316</b>  <b>Antrag:</b> Zuweisung der Surbrunnmatte von der Zone öffentliche Zwecke in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in eine Grünzone.  <b>Begründung:</b> Die Surbrunnmatte grenzt an den Dorfkern Ost, der mit seiner Ortsmitte-Lage eine hohe Bau-Verdichtung aufweist. Als ökologisches Gestaltungselement bietet sich die Surbrunnmatte an, die bei einer Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Zone für Sport und Freizeitanlagen den Wert einer Park ähnlichen Erholungsanlage gewinnt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit einer Umzonung wird eine Nutzung als Erholungsort nicht wesentlich begünstigt. Dies wäre auch in der Zone für öffentliche Zwecke denkbar.</li> <li>– Es hat eine wichtige Bedeutung als zentrumsnahe Landreserve für allfällige öffentliche Bauten und Anlagen.</li> <li>– Aktuell ist auf dieser Parzelle eine Begegnungszone / ein Generationenplatz in Planung.</li> </ul>
F-10	<p><b>Umzonung / Parz. Nr. 1957 (ÖZ)</b>  <b>Antrag:</b> Umzonung der Parzelle Ruswil Nr. 1957 in eine Wohnzone.  <b>Begründung:</b>  Vor dem Hintergrund, dass die Nutzung als Telefonzentrale zukünftig nicht mehr die Hauptnutzung darstellen wird und kein funktionaler Zusammenhang zwischen der Parzelle Ruswil. Nr. 1957 von Swisscom und der benachbarten Schule sowie deren Sportanlagen besteht, erachten wir die Zone für öffentliche Zwecke für unsere Parzelle nicht mehr als zweckmässig. Vorbehalten bleiben selbstverständlich die Sicherstellung des bundesrechtlichen Versorgungsauftrag gemäss Fernmeldegesetz sowie die Einhaltung des Bundesgesetzes über den Schutz vor Gefährdungen durch nichtionisierende Strahlung und Schall.  Aufgrund der guten Lage und im Sinne der Innenentwicklung ist es im Interesse von Swisscom, dass das Gebäude auf der Parzelle Ruswil-Nr. 1957 auch anderweitig genutzt werden kann (z.B. Wohnen, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe). Da sich die Parzelle in der Zone für öffentliche Zwecke befindet und darin gemäss Bau- und Zonenreglement bestehende Gebäude nur belassen und unterhalten werden dürfen, ist eine entsprechende Umnutzung nicht möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Umzonung in eine Wohnzone widerspricht der angestrebten Entwicklung im Gebiet (Lärmkonflikt). Die öffentliche Nutzung hat im Gebiet Bärenmatt / Wolfsmatt Vorrang.</li> <li>– Der Gemeinderat hat mit der Swisscom das Gespräch geführt. Die Gemeinde hat aktuell keinen Verwendungszweck für das Gebäude / Grundstück. Daher ist ein Kauf aktuell kein Thema.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Gerne möchte Swisscom mit der Gemeinde ein Gespräch führen bezüglich unseres Antrags auf Umzonung in eine Wohnzone und auch das Thema möglicher künftiger Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle 1957 aufgreifen. Nicht auszuschliessen ist ebenfalls die Option, die Parzelle der Gemeinde zu verkaufen, sofern von Ihrer Seite her ein Bedarf nach Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke besteht.</p>	
PP-1	<p><b>Umzonung Zückerain</b>  <b>Antrag:</b> Alle Grundstücke im Zückerain sollen in die gleiche Wohnzone eingeteilt werden und zwar in die W-A.  <b>Begründung:</b> Bei einem Neu- oder Ausbau sind wir [Parz. Nr. 1734 / Zückerain 21] sonst benachteiligt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme unten bezügl. Umzonung Zückerain (zu PP-14 u.a.)</li> <li>- Alle anderen Grundeigentümer im Gebiet Zückerain befürworten eine Umzonung in die Wohnzone B. Da aus raum- und ortsplanerischer Sicht keine wesentlichen Gründe dagegensprechen, wird deren Antrag berücksichtigt.</li> </ul>
PP-14, PP-16, PP-17, PP-18, PP-19, PP-32, PP-53, PP-65, PP-70, PP-73, PP-74	<p><b>Umzonung Zückerain</b>  <b>Antrag:</b> Sämtliche Parzellen im Zückerain sollten in die Zone W-B eingeteilt werden.  <b>Begründung</b> (zusammengefasst):  Schaffung von Nutzungspotenzial für eine ausgewogene Verdichtung in Zentrumsnähe; die Bausubstanz der betroffenen Parzellen sind durchwegs aus den 70er Jahren.  Kompensation des Verlustes durch die Ausscheidung von Verkehrsflächen.  Zusammenhängende und kohärente Wohnzonen ohne Vermischung von Wohnzonen A und B:  Da einzelne Gebäude an diesen beiden Strassen schon in die Wohnzone W-B eingeteilt sind, wird eine Gleichbehandlung des ganzen Wohngebietes erreicht.  Bei einem Aus-, Um- oder Neubau sind wir klar benachteiligt [gegenüber den Parzellen, die neu der W-B zugeordnet werden].  Gebäude- / Fassadenhöhe etc. haben Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaft bei allfälligem Verkauf oder Ausbau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Antrag wird von der OPK unterstützt. <b>Die Parzellen werden in die Wohnzone B umgezont.</b></li> <li>- Aus ortsbaulicher Sicht werden höhere Bauten als im Bestand als vertretbar erachtet.</li> <li>- Je nach Mass der tatsächlichen Nachverdichtung generiert eine Aufzonung eine zusätzliche Kapazität von 20-40 Einwohnern. Dies ist aus raumplanerischer Sicht unproblematisch.</li> </ul>
PP-39	<p><b>Umzonung Zückerain / Parzelle Nr. 331</b>  <b>Antrag:</b> Es macht u.E. wenig Sinn, innerhalb der gleichen Wohnstrasse mit unterschiedlichen Parametern zu operieren. Grundsätzlich ist das Quartier homogen und sollte es auch in der Zonenplanung sein. Das Grundstück 331 grenzt zusätzlich mit &gt;40 m an die Hellbühlerstrasse. An dieser Strassenseite sind in den letzten Jahren verschiedene Gewerbebetriebe dazugekommen. Unser Grundstück könnte für einen Gewerbebau ebenfalls in Frage kommen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Umzonung Zückerain (zu PP-14 u.a.).</li> <li>- <b>Eine Umzonung des Grundstücks in die Wohnzone B wird gutgeheissen.</b></li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<b>Begründung:</b> Siehe Anregung bzw. Einwand	
PP-65	<p><b>Umzonung Zückerain, Parzelle Nr. 1822</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die auf unserer Parzelle neu aufgeführte Grünzone ist zu streichen.</p> <p><b>Begründung:</b> Gemäss Artikel 20 dient eine Grünzone entweder zur Freihaltung und Gestaltung «der nicht überbaubaren Gebiete im Siedlungsgebiet» oder um sie «Zwecken der Naherholung und/oder des Landschafts- und Naturschutzes dienstbar zu machen».</p> <p>Entsprechend sind Bauten und Anlagen in dieser Zone eingeschränkt. Die unter «Anhang 3» aufgeführten «Zweckbestimmungen» machen in unseren Augen für unsere Parzelle keinen Sinn. Es ist angrenzend an eine Landwirtschaftszone. Weder kann also von einer Freihaltung der Umgebung gesprochen werden noch dient sie als Spielfläche oder Aufenthaltsbereich – das Gelände ist an diesem Ort steil abfallend.</p> <p>Auch die weiteren Punkte unter «Anhang 3» treffen in unseren Augen nicht zu. Die Grünzone schmälert einzig unsere anrechenbare Fläche und somit unseren Spielraum bei etwaigen künftigen Projekten, gerade durch die hohe Empfindlichkeitsstufe. Wir sehen keinen Grund, warum diese zusätzliche, neue Grünzone auf unserer Parzelle eingetragen werden soll.</p> <p>Bei vergleichbaren Grundstücken in der Gemeinde finden wir diese Grünzonen zudem nicht einheitlich angewandt. Wir fürchten auch aus diesen Gründen eine Ungleichbehandlung.</p> <p>Und da uns schon durch das Ausscheiden der Verkehrsfläche ein Nachteil entsteht, sehen wir hier eine mögliche Ungleichbehandlung, die es zu vermeiden gilt.</p>	<p>– Der Antrag wird gutgeheissen; <b>der ZP wird angepasst.</b></p>
V-2	<p><b>Weilerzone / Sonderbauzone Rüt matt</b></p> <p>Die Umzonung und flächenmässige Reduktion der Weilerzone «Rüt matt» in eine kleinere Sonderbauzone Sb-C wird begrüsst.</p>	<p>– Wird zur Kenntnis genommen</p>
PP-60	<p><b>Weilerzone, Parzelle Nr. 898 – Grenzabstand zu Gebäude</b></p> <p><b>Antrag:</b> Wir beten darum, dass die Weilerzone so zu korrigieren, dass zu den Gebäuden mindestens 4 m Abstand besteht.</p> <p><b>Begründung:</b> In der Vergangenheit hatten wir Probleme, bestehende Gebäude umzubauen, weil die Bauzone sehr nahe an den bestehenden Baulichkeiten vorbei geht. Wir wollen verhindern, dass wir in Zukunft auf ähnliche</p>	<p>– Bei der neuen Abgrenzung der Weilerzone wurde darauf geachtet, dass die Zonengrenze mindestens 4.0 m von bestehenden Bauten Abstand hält.</p> <p>– Beim Grundstück Nr. 898 wurde die Zonengrenze nicht angepasst, da sie als zweckmässig erachtet wurde.</p> <p>– Eine nachträgliche Erweiterung der Weilerzone im beantragten Mass ist vertretbar. <b>Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.</b></p>



Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	Schwierigkeiten treffen, falls wir wieder einmal umbauen müssen und möchten beantragen, dass die neue Weilerzone so gezogen wird, dass sie zu allen Baulichkeiten mindestens 4 m Abstand hat.	
PP-3	<p><b>Neuenkirchstrasse 43 / Parz. Nr. 314</b>  <b>Antrag:</b> Richtigstellung Zone damit den Gegebenheiten der Liegenschaft Rechnung getragen wird.  <b>Begründung:</b> Seit der Erbauung des Grundstücks wurde dieses Areal immer als Wohn- &amp; Gewerbe genutzt. Gemäss Überlieferung wurde einer Einzonung nur unter diesen Bedingungen eingewilligt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück befindet sich heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Die neu vorgesehene Wohnzone A entspricht dem bisherigen Zonentyp.</li> <li>- Eine gewerbliche Nutzung ist nach Art. 8 Abs. 1 lit. b BZR in eingeschränkten Rahmen möglich.</li> <li>- Eine Umzonung in die Mischzone entspricht nicht der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde.</li> </ul>
F-2	<p><b>Moosguetpark / Parz. Nr. 2574-2576</b>  <b>Antrag:</b> Zuordnung der Parzellen zur Wohnzone B (W-B), statt wie vorgeschlagen zu Wohnzone A (W-A)  <b>Begründung:</b> Durch die geplante Zuordnung in die Wohnzone W-A würden die bewilligten und geplanten Bauten auf den Parzellen nicht den Bauvorschriften entsprechen. Es mache wenig Sinn, die Parzellen einer Zone zuzuordnen, in welcher die gemäss gültigem Gestaltungsplan bewilligten und geplanten Gebäude von vorne weg nicht den Zonenvorschriften entsprechen.            Detaillierte Angaben siehe Mitwirkungs-Eingabe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anhand der Projektpläne wurde überprüft, ob die Bauten die maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen einhalten. Dabei wurde das massgebende Terrain und die maximal zulässige Abweichung für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (Anhang 6 BZR) berücksichtigt.</li> <li>- Es wurde festgestellt, dass die Häuser 4-7 die Bestimmungen der Wohnzone A nur knapp nicht einhalten. Daher wird eine Umzonung in die Wohnzone B abgelehnt.</li> <li>- <b>Die maximal zulässige Abweichung für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist anzupassen (Anhang 6 BZR):</b> statt eines Bonus von + 10 % ist ein Bonus von 1.5 m auf Gesamt- und Fassadenhöhe vorzusehen.</li> <li>- Das Haus 4 (Gst. Nr. 2373) ist von demselben Typ wie die Häuser 5-7. <b>Daher wird das Grundstück in die Wohnzone A umgezont.</b></li> </ul>
PP-4	<p><b>Parz. Nr. 1284 / Dorfzone B / Brunnehof 1</b>            Im Sinne einer Aktennotiz hat PP-4 die an der Sprechstunde vom 9.2.2021 erläuterten Punkte schriftlich festgehalten und als Mitwirkungseingabe eingereicht.            Es besteht eine Dienstbarkeit im Grundbuch, welche eine Aufstockung der bestehenden Gebäude auf den fünf Grundstücken im Brunnehof untersagt. Bisher haben vier Grundeigentümer die Löschung des Aufstockungsverbots unterschrieben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Aktennotiz wird zur Kenntnis genommen</li> <li>- Die privatrechtliche Baubeschränkung (Aufstockungsverbot) widerspricht der Absicht der Gemeinde, das Gebiet Brunnehof zu entwickeln. Daher wird empfohlen, diese Dienstbarkeit im Grundbuch zu löschen.</li> <li>- Sollten sich die Grundeigentümer nicht einigen können, besteht die Möglichkeit, gestützt auf § 39 Abs. 5 PBG die privatrechtliche Baubeschränkung im Verfahren nach Enteignungsgesetz aufzuheben.</li> </ul>
PP-11, PP-22	<p><b>Umzonung Rüediswilerstrasse - Chäppeliacher</b>  <b>Antrag:</b> Zonenänderung im Gebiet zwischen Rüediswilerstrasse und Chäppeliacher in die Wohnzone B [statt W-A]  <b>Begründung:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Antrag wird aus mehreren Gründen abgelehnt.</li> <li>- Die bestehenden Bauten sind mit wenigen Ausnahmen in der künftigen Wohnzone A zonenkonform. Eine Nachverdichtung im Gebiet ist nicht im Interesse der Gemeinde.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Aktuell ist das Gebiet bereits teilweise mit MFH (dicht) bebaut. Gewisse Gebäude (MFH), die aktuell stehen, sind nicht mehr zu erstellen verlieren ihre Rechtsgrundlage, da ihre Gebäudehöhen über jener der Wohnzone A liegen.</p> <p>Einige Parzellen in diesem Gebiet (vor allem die kleineren Parzellen) weisen einen zu hohen Fussabdruck (Überbauungsziffer) auf. Jedoch auch die grossen Parzellen mit den MFH, wenn man die Erschliessungsfläche abzieht. Somit ist die Überbauungsziffer nicht einzuhalten.</p> <p>Dieses Gebiet schafft mit einer dichteren Entwicklung eine „Lärmschutzwand“ der Kantonsstrasse gegenüber den Quartieren dahinter.</p> <p>Die Gestaltung mit einer dichteren vor allem höheren Nutzung für dieses Gebiet passt sich fliessend in die Umgebung ein. So ist das südliche Gebiet (Under Neuhus) bereits dicht bebaut und das nordwestliche Gebiet (Heimat C-Parzellen) wird noch dicht überbaut. Das Zentrumsgebiet (Rottalmetzg sowie Chaltebrunne) Rüediswil wird, mit einer max.16.5 m Gesamthöhe und ohne Vorgaben für die Überbauungsziffer, sicherlich noch dichter und vor allem höher bebaut als das Gebiet an der Rüediswilerstrasse mit einer max. Gesamthöhe von 10 m.</p> <p>Mit einer Anpassung des Zonenplans ist die Gestaltung eines gleichmässigeren (nicht eines stufenweisen, mit ca. 6 m Höhenunterschied) Ortsbild möglich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da die Wohnzone B dieselbe ÜZ hat wie die Wohnzone A, bleibt das Problem bestehen, dass die ÜZ bei einzelnen Grundstücken überschritten wird. Dies rechtfertigt jedoch weder eine Aufzonung noch eine Erhöhung der ÜZ.</li> <li>– Bei einer Aufzonung würden höhere Grenzabstände gelten. Aufgrund der Parzellen-Struktur und Grösse können diverse Grundstücke entlang der Rüediswilerstrasse höhere Grenzabstände nach W-B nicht einhalten.</li> </ul>
F-3	<p><b>Umzonung in Arbeitszonen B / Rosswösch</b></p> <p><b>Antrag:</b> Das Firmenareal (Parz. Nr. 1236, 1244, 2000, 2347, 2348) ist in die Arbeitszone B einzuteilen.</p> <p><b>Begründung:</b> Die betrieblichen Bedürfnisse (unter Einhaltung einer möglichst guten Eingliederung (Art. 12, Abs. 7) begründen eine Zuweisung des Arealen in die Arbeitszone B.</p> <p>Detaillierte Begründung siehe Mitwirkungs-Eingabe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf dem Firmenareal befinden sich bereits mehrere Bauten, die bereits rund 15 m hoch sind oder gar leicht höher.</li> <li>– Einzelne höhere Gebäude sind auf dem Areal vertretbar.</li> <li>– Das betriebliche Bedürfnis nach höheren Gebäuden wird aktuell nicht nachgewiesen. Es ist aber plausibel dargelegt, dass dies mittelfristig ändern kann.</li> <li>– Im Sinne eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden ist auch hier eine Entwicklung in die Höhe einer betriebsbedingten Einzonung vorzuziehen.</li> <li>– <b>Die Unterteilung in Ar A / B wird aufgehoben.</b> Es gelten künftig die Bestimmungen der Ar B für alle Arbeitszonen.</li> </ul>
F-4	<p><b>Umzonung in Arbeitszone B / Grindel</b></p> <p><b>Antrag:</b> Wechsel der Parzellen Nr. 2130, 2131, 2132, 2388, 2389 von der Arbeitszone A in die Arbeitszone B</p> <p><b>Begründung:</b> Um für zukünftige betriebliche Bedürfnisse Spielraum zu haben sollten die genannten Parzellen unbedingt in die Arbeitszone B eingeteilt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Art. 12 (zu P-2)</li> <li>– <b>Die Unterteilung in Ar A / B wird aufgehoben.</b> Es gelten künftig die Bestimmungen der Ar B für alle Arbeitszone.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
PP-20	<p><b>Heimat / Differenz Gestaltungsplan mit der Ortsplanung</b></p> <p><b>Antrag:</b> Was passiert mit den Parzellen, die nicht bis 2023 überbaut wurden? Wird eine spätere Entwicklung des Quartiers (A- und C- Parzellen) nicht verunmöglicht, da die Gebäude später nicht mehr bewilligt werden würden wegen der zu hohen Überbauungsziffer?</p> <p><b>Begründung:</b> Da bis 2023 mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Heimat 2 das Quartier bebaut werden kann, besteht die Gefahr, dass mit dem Erlöschen des rechtsgültigen Gestaltungsplans, die neuen Gebäude nicht ähnlich wiedergebaut werden könnten. Dadurch werden Gebäude bewilligt, die nach 1-2 Jahren nicht mehr bewilligungsfähig wären.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Schreiben vom 17. Dez. 2020 an die Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Heimat 2» hat die Gemeinde über das weitere Vorgehen betreffend den Umgang mit Gestaltungsplänen aufgrund des revidierten PBG informiert.</li> <li>- Die Planer / Grundeigentümer der nicht überbauten GP-Gebiete wurden daher dazu aufgerufen, die Grundordnung kritisch zu prüfen und konkrete Änderungsanträge zu unterbreiten.</li> <li>- Der Sachverhalt konnte an der Sitzung vom 1. Juni 2021 mit Vertretern der Bauherrschaft, der Gemeindeverwaltung und des Ortsplaners ausführlich besprochen werden.</li> <li>- Die Bau- und Zonenordnung im Gebiet Heimat soll so gewährt werden, dass die heutigen Nutzungsmöglichkeiten des gleichnamigen Gestaltungsplans ausgeschöpft werden können. Eine Mehr- bzw. eine Mindernutzung gegenüber dem heutigen Nutzungsmass ist zu vermeiden.</li> <li>- Den Planern / Bauherrschaft wird empfohlen, den Gestaltungsplan möglichst zeitnah auf das revidierte PBG abzustimmen.</li> <li>- <b>Anstelle der Zuordnung zur Wohnzone A wird neu eine Spezielle Wohnzone nach Art. 11 vorgesehen.</b></li> <li>- Den Planern wird der entsprechende Entwurf der Bau- und Zonenordnung vorab zur Stellungnahme unterbreitet.</li> </ul>
PP-24	<p><b>Uder Schwerzi (Sonfeld)</b></p> <p><b>Antrag:</b> Beibehaltung des Gestaltungsplans und Anpassung dessen an die neuen Baubegriffe und Messweisen. Umzonung des Gebiets in die Wohnzone Erhaltung</p> <p><b>Begründung:</b> Um den hohen Anforderungen dieses Grundstückes gerecht zu werden, musste ein Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrages durchgeführt werden. Damals wurde eine bauliche, verkehrstechnische und gestalterische Art verlangt, welche eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung garantierte. Dabei waren eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild, sowie ein sensibler Umgang mit dem Siedlungsrand Kriterien, welche vom Kanton und der Gemeinde gefordert wurden. Mit dem Studienauftrag wurde eine bauliche, verkehrstechnische und gestalterische Art verlangt, welche eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung garantiert. Die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der sensible Umgang mit dem Siedlungsrand waren damals von grosser Bedeutung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vgl. Stellungnahme oben bezügl. Art. 8 / Uder Schwerzi (zu F-16)</li> <li>- Der GP wird entgegen der Befürchtung nicht aufgehoben.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	<p>Mit der Revision der Ortsplanung wird der bestehende Richtplan „Ob de Chile“ aufgehoben. Der Richtplan regelte die Erschliessung im gleichnamigen Gebiet. Aufgrund der exponierten Lage in der unmittelbaren Nähe der geschützten Bauten (Kirche, Pfarrhof) wurden zudem erhöhte ortbauliche und architektonische Anforderungen definiert.</p> <p>Das Gebiet «Under Schwerzi» ist dem Richtplan ebenfalls unterstellt. Wird jedoch nirgends erwähnt. Ebenfalls werden keine speziellen Sonderregelungen im Bau- und Zonenreglement aufgeführt.</p> <p>Es ist zwingend zu definieren, dass das Gebiet «Under Schwerzi» weiterhin dem Gestaltungsplan unterstellt ist und dieser seine Gültigkeit behält. Der Gestaltungsplan ist entsprechend an die neuen Ziffern und Masse anzupassen, bevor die Revision der Ortsplanung erfolgt ist. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Gestaltungsplan auch sicher an die neuen Ziffern angepasst wird.</p> <p>Zur Wahrung der oben erwähnten Anforderungen sind jedoch die Bestimmungen im BZR nicht ausreichend. Mit dieser Zonierung in die Wohnzone Erhaltung kann gewährleistet werden, dass den hohen Anforderungen auch Rechnung getragen wird, wenn der Gestaltungsplan einmal aufgehoben wird.</p>	
PP-55	<p><b>Chasteleweg / Wolhuserstrasse 1-5 / Parkplätze</b></p> <p><b>Antrag:</b> Für die Gewerbebetriebe an der Wolhuserstrasse 1-5 und dem Chasteleweg ist es eminent wichtig, dass die 3 bewirtschafteten Parkplätze (Chasteleweg) erhalten bleiben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Ortsplanung macht zu einzelnen Parkplätzen keine Aussage. Das wäre nicht stufengerecht.</li> <li>– Die Parkplätze liegen künftig in der Dorfzone A. Dort sind sie weiterhin zonenkonform.</li> </ul>
P-2	<p><b>Neubode / Speziallandwirtschaftszone</b></p> <p>Es ist wichtig der Landwirtschaft aber auch dem Gewerbe die nötige Erweiterung und Wachstum der Betriebe zu ermöglichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird zur Kenntnis genommen</li> </ul>
PP-99, PP-100	<p><b>Sonderregelung Dachgestaltung A</b></p> <p><b>Antrag:</b> Die Hauptfirstrichtung der Gebäude Rosebergstrasse 26 (Gst. Nr. 1861) und 28 (Gst. Nr. 1855) sollen bei einem allfälligen Ersatzneubau wieder parallel zum Hang verlaufen können.</p> <p><b>Begründung:</b> Im Entwurf des BZR ist ersichtlich, dass der Gestaltungsplan «Roseberg» aufgehoben wird. Gleichzeitig wird das Gebiet Roseberg in die Zone «Sonderregelung Dachgestaltung A» aufgenommen. Darin ist unter anderem die Hauptfirstrichtung geregelt, welche neu senkrecht zum Hang verlaufen soll. Die Hauptfirstrichtungen der beiden Gebäude verlaufen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Antrag wird gutgeheissen. <b>Die beiden genannten Grundstücke werden aus der «Sonderregelung Dachgestaltung A» entlassen.</b></li> </ul>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme des Ortsplaners / OPK / Gemeinderats
	heute parallel zum Hang. Diese Ausnahme ist im aktuell gültigen Gestaltungsplan so geregelt.	
PP-37	<p><b>Wiprächtigen / Parz. Nrn. 958 u. 2283 / Wildtierkorridor</b></p> <p><b>Antrag:</b> Der Wildtierkorridor ist zu gross ausgefallen und umfasst den ganzen Betrieb. Es ist zu verzichten auf den genannten Parzellen ein Wildtierkorridor einzurichten.</p> <p><b>Begründung:</b> Nach meiner Meinung nach, ist es sinnlos ein Wildtierkorridor zu machen ohne dass es in diesem Korridor Wildtiere gibt! Es ist auch bekannt, dass es Probleme bezüglich Wandertunnels gibt (Gem. Altwis) und bei Obstanlagen (Eschenbach) welche im Wildtierkorridor stehen. Es kommt mir vor, etwas zu machen ohne das es Hände und Füsse hat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Gebiet Wiprächtigen verläuft ein Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung. Innerhalb der Wildtierkorridore wurden im Richtplan Freihaltebereiche festgelegt. Diese umfassen den zentralen Bereich eines Wildtierkorridors mit dem höchsten Potenzial für Wildtierwechsel. Sie entsprechen damit der minimalen Flächenausdehnung, die notwendig ist, damit ein Wildtierkorridor mindestens als Wildwechsel noch funktionieren kann.</li> <li>- Die Gemeinde ist verpflichtet, die Freihaltebereiche im Zonenplan mittels Freihaltezone Wildtierkorridor grundeigentümergebunden festzulegen. Es besteht kaum Handlungsspielraum.</li> <li>- Die Grundstücke Nr. 958 und 2283 werden von der Freihaltezone Wildtierkorridor nicht tangiert. Diese verläuft im Gebiet Wiprächtigen vorwiegend auf Grundstück Nr. 1297.</li> <li>- Der Antrag ist daher obsolet.</li> </ul>
PP-85	<p><b>Planungsbericht</b></p> <p><b>Antrag:</b> Diverse redaktionelle Korrekturanträge zum Planungsbericht. Details siehe Mitwirkungseingabe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Die Hinweise werden bei der weiteren Überarbeitung des Planungsberichts berücksichtigt.</b></li> </ul>

#### 4. Zonenplan (Schutzzone und Schutzobjekte)

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben zum Zonenplan (Schutzzone und Schutzobjekte) ist im separaten Teil-Bericht 2 verfasst.

#### 5. Zonenplan Gewässerraum

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben zum Zonenplan Gewässerraum ist im separaten Teil-Bericht 2 verfasst.

#### 6. Diverses

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben zu weiteren Themen ist im separaten Teil-Bericht 2 verfasst.

#### 7. Verordnung über den Mehrwertausgleich

Keine Mitwirkungseingaben zum Thema

#### 8. Verkehrsrichtplan

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben zum Verkehrsrichtplan ist im separaten Teil-Bericht 3 verfasst.

## **9. Leitbild Dorfkern Ruswil**

Die Auswertung der Mitwirkungseingaben zum Leitbild Dorfkern Ruswil ist im separaten Teil-Bericht 3 verfasst.

### **Mitwirkende**

Die Liste der Mitwirkenden wird nicht öffentlich publiziert.