



Gemeinde Beringen  
Quartierplan Industriezone

---

BERICHT ZUM  
QUARTIERPLAN INDUSTRIEZONE

Ausgabe für die Genehmigung

---

planag  
Schaffhausen

Villenstrasse 23  
8200 Schaffhausen

Mai 1997 und Oktober 2001

J. Maass dipl. Geograph  
und Raumplaner ETH/NDS

---

## **1. EINLEITUNG**

<b>1.1 ANLASS</b>	<b>4</b>
<b>1.2 ZIELSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1.3 GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>1.4 FUNKTIONEN VON QUARTIERPLAN + BAULANDUMLEGUNG</b>	<b>5</b>
1.4.1 QUARTIERPLAN	5
1.4.2 BAULANDUMLEGUNG	6

## **2. INHALTE DES QUARTIERPLANES**

<b>2.0 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>2.1 SACHBEREICH VERKEHR</b>	<b>7</b>
2.1.0 ZIELSETZUNGEN	7
2.1.1 INDUSTRIEGELEISE	8
2.1.2 ANZULEGENDE STRASSEN	8
2.1.3 ANZULEGENDE TROTTOIRS	9
2.1.4 SICHTZONEN	9
2.1.5 BAULINIEN	9
2.1.6 AUFZUHEBENDE VERKEHRSANLAGEN	10
<b>2.2 SACHBEREICH WASSERVERSORGUNG</b>	<b>11</b>
2.2.0 ZIELSETZUNGEN	11
2.2.1 ANZULEGENDE WASSERLEITUNGEN	11
<b>2.3 SACHBEREICH ABWASSER</b>	<b>12</b>
2.3.0 ZIELSETZUNGEN	12
2.3.1 ANZULEGENDE LEITUNGEN UND ANLAGEN	12
<b>2.4 SACHBEREICH ÖKOLOGIE</b>	<b>14</b>
2.4.0 ZIELSETZUNGEN	14
2.4.1 GRÜNBEREICH	14
2.4.2 BACH	14

<b>3. BEMERKUNGEN ZU DEN BAUVORSCHRIFTEN INDUSTRIEZONE</b>	<b>15</b>
--	-----------

## **4. VERSCHIEDENES**

<b>4.1 ENERGIEVERSORGUNG</b>	<b>16</b>
<b>4.2 VERBINDUNG ZU ANDEREN PLANUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>5. ZUSAMMENZUG DER INHALTE GEMÄSS ART. 26 RPV</b>	
<b>5.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES RPG</b>	<b>17</b>
<b>5.2 AUFLAGE UND MITWIRKUNG</b>	<b>17</b>
<b>5.3 SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES</b>	<b>17</b>
<b>5.4 KANTONALER RICHTPLAN</b>	<b>17</b>
<b>ANHÄNGE:</b>	
<b>ANHANG 1: AUSWAHL EINHEIMISCHER GEHÖLZE FÜR DIE BEPFLANZUNG</b>	<b>18</b>
<b>ANHANG 2: ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES RPG</b>	<b>20</b>

# 1. EINLEITUNG

## 1.1 ANLASS

Die Industriezone von Beringen umfasst eine Gesamtfläche von rund 44 ha. und liegt südlich der Bahnlinie in ausschliesslich ebenem Gebiet. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen ist die Industriezone für Bauten und Anlagen der Industrie und stark störende Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an einen Standort in der Industriezone gebundenes Personal gestattet.

Früher vorgesehene Strassenzüge bestimmen noch heute die Abgrenzung der Industriezone. Da diese Strassen nicht verwirklicht wurden und eine Realisierung im ehemals vorgesehenen Rahmen nicht vorgesehen ist, kann in den entsprechenden Bereichen die Industriezone heute abgeändert werden. Die Grundanlage der Industriezone ist jedoch auch heute noch zweckmässig und wurde daher beibehalten. Notwendig ist eine Entflechtung von Industriezonenland und Landwirtschaftsland.

Die Industriezone wurde bisher ohne ein klar erkennbares Konzept nach eher individuellen Kriterien einzelfallweise überbaut. Die zunehmende Überbauung an verschiedenen Orten innerhalb der Zone und die damit verbundenen Probleme, insbesondere in den Bereichen Erschliessung und Verkehr sowie die für eine zonengemässe Überbauung ungünstigen Grundstücksformen führten zum Entscheid des Gemeinderates, einen Quartierplan mit anschliessender Landumlegung ausarbeiten zu lassen.

Der Quartierplan umfasst nun die gesamte Industriezone westlich der SIG mit einer Gesamtfläche von rund 25 ha. (Grundstücksflächen und Strassenflächen summiert). Der Quartierplan umfasst das grau hinterlegte Gebiet (schematische Darstellung zur Orientierung).



## 1.2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem vorliegenden Quartierplan werden die nachstehenden Zielsetzungen verfolgt:

1. Die bauliche Ordnung und Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild zu regeln.
2. Einen haushälterischen Umgang mit dem Boden bei gleichzeitiger Minimierung der ökologischen Folgen der Überbauung zu erreichen.
3. Eine rationelle und kostengünstige Erschliessung sicherzustellen.

Die Gemeinde kann zur Erfüllung dieser Zielsetzungen mit der Erarbeitung des vorliegenden Quartierplanes und einer anschliessenden Baulandumlegung beitragen. Ob das Industriezonenland aber auch auf den Markt gelangt, bzw. im Sinne der Industriezone genutzt wird, liegt - mit Ausnahme der gemeindeeigenen Parzellen - nicht im Kompetenzbereich der Gemeinde, sondern ist privater Initiative überlassen.

## 1.3 GRUNDLAGEN

- Bau- und Nutzungsordnung mit Zonenplan von 1988, genehmigt am 30.1.1990, insbesondere Art. 77 (Industriezone)
- Umzonung „Langergeten“, genehmigt am 8.12.1992
- Kommunalen Strassenrichtplan, genehmigt am 30.11.1993
- Generelles Kanalisationsprojekt vom Februar 1981
- Generelles Wasserversorgungsprojekt vom Mai 1989 ("Konzept MERKL")
- Genereller Entwässerungsplan (GEP), Vorprojekt vom 27.11.1994
- Vorprojekt Industriezone mit Ölabscheider und Versickerungsbecken, vom 6.12.1995 mit Bewilligung des Kant. Laboratoriums vom 28.6.1996
- Kant. Baugesetz, insbesondere Art. 17 ff (Quartierplan)
- Kant. Baugesetz, insbesondere Art. 19 ff (Baulandumlegung)

## 1.4 FUNKTIONEN VON QUARTIERPLAN + BAULANDUMLEGUNG

### 1.4.1 QUARTIERPLAN

Zonenplan und Bauordnung bilden die Grundlage für eine geordnete Überbauung des Baugebietes; sie sagen aber nichts über die Erschliessung einzelner Quartiere aus. Der Quartierplan detailliert und präzisiert die Aussagen der Zonenplanung auf Stufe Quartier. Die Rechtsgrundlagen zum Quartierplan sind in Art. 17 ff Baugesetz zu finden.

**Der Hauptinhalt des Quartierplanes richtet sich nach Art. 17 Abs. 1 Baugesetz:**

**"Der Gemeinderat legt mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest. Der haushälterischen Nutzung des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken".**

Damit ist die Infrastruktur des entsprechenden Gebietes behandelt. Weiterer Inhalt im Sinne von Art. 18 Baugesetz ist möglich. Dieser Inhalt ist in den „Bauvorschriften Industriezone“ dargelegt, der diejenigen der Bau- und Nutzungsordnung ergänzt.

## **1.4.2 BAULANDUMLEGUNG**

Ziel der Baulandumlegung ist die Schaffung baureifer Grundstücke unter rationellem Einsatz der verfügbaren Mittel und des unvermehraren Gutes Bodens. Die Rechtsgrundlagen zur Baulandumlegung sind in Art. 19 ff Baugesetz zu finden.

Quartierplanung und Baulandumlegung sind zwei verschiedene rechtliche Verfahren und im Baugesetz umschrieben (siehe oben). Die Quartierplanung geht der Landumlegung voraus. Mit der Quartierplanung werden die Weichen in die geeignete Richtung einer sinnvollen Landumlegung gestellt.

## 2. INHALTE DES QUARTIERPLANES

### 2.0 VORBEMERKUNGEN

Der Inhalt des Quartierplanes richtet sich nach Art. 17 ff Baugesetz. Weiter gliedert er sich in einen Genehmigungsinhalt und einen Informationsinhalt.

#### **Genehmigungsinhalt**

Der Genehmigungsinhalt ist Bestandteil des gegenwärtigen Verfahrens und eventueller Einsprachen. Dieser Inhalt stellt den Kern des Quartierplanes dar. Der Genehmigungsinhalt ist in die Sachgruppen Verkehr, Wasserversorgung, Abwasser und das alle Sachgruppen überlagernde Gebiet der Ökologie, unterteilt.

#### **Informationsinhalt**

Der Informationsinhalt ist **nicht** Bestandteil des Quartierplanverfahrens. Die unter „Informationsinhalt“ dargestellten Sachverhalte können mit dem gegenwärtigen Verfahren nicht verändert werden; dies müsste mittels der entsprechenden Spezialgesetzgebung erfolgen. Der Informationsinhalt dient dem sachlichen und räumlichen Verständnis des Planes.

### 2.1 SACHBEREICH VERKEHR

#### 2.1.0 ZIELSETZUNGEN

Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

1. Das bestehende Strassen- und Flurwegnetz ist soweit als möglich zu übernehmen.
2. Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Strassennetz ist aus Sicherheitsgründen möglichst gering zu halten.
3. Dem Fussgänger sind sichere Wege anzubieten, dem Spaziergänger mindestens ein attraktiver Weg zum Naturschutzgebiet „Rossfähi“.
4. Die Dimensionierung der Verkehrslagen ist auf das technische Minimum anzusetzen.

## 2.1.1 INDUSTRIEGELEISE

Bereits im Rahmen der Zonenplanung und später der Überarbeitung des kommunalen Strassenrichtplanes wurde über verschiedene Möglichkeiten eines unter Umständen bis zur KBA Hard reichenden Industriegeleises diskutiert. Die damaligen Abklärungen haben auf Grund von Befragungen des in der Industriezone ansässigen Gewerbes das Bedürfnis für ein Industriegeleise klar verneint.

Im Verlaufe der Quartierplanung wurden diese Abklärungen wieder aufgenommen: Das Ergebnis bleibt unverändert. Das Bedürfnis nach einem Industriegeleise besteht nicht.

Auf Grund dieser Ergebnisse wurde statt eines Industriegebietes ein Umschlagplatz im Bahnhofareal geprüft. Dieser Umschlagplatz stellt die vorteilhafteste Lösung dar: Die Verladeanlage kann gegebenenfalls mit verhältnismässig wenig Aufwand Richtung Westen erweitert werden. Weiter entsteht kein neuer Landbedarf und eine eventuelle Lärmbelastung der angrenzenden Wohnzone ist infolge der tieferen Lage der Verladeeinrichtung gering. Die Anlage ist auch vom Bahnhof her gut zu bedienen und dürfte in ausgebautem Zustand genügend Kapazität für die Industrie- und Gewerbebetriebe Beringens und der Umgebung aufweisen. Siehe dazu auch „Bericht zur Überarbeitung des kommunalen Strassenrichtplanes“ S. 5 und 6.

Daher handelt es sich bei den "anzulegenden Verkehrsanlagen" ausschliesslich um Strassen und Fusswege.

### **Elektrifizierung**

Gemäss Auskunft DB ist im nächsten Zeitraum nicht mit einer Elektrifizierung der Strecke Basel - Schaffhausen zu rechnen. Die vorhandene Brücke genügt den Bedürfnissen der DB und kann daher unverändert belassen werden. Ein Neubau bzw. Ersatz der Brücke ist später ohne Einbezug in das laufende Quartierplanverfahren und ohne besondere Anpassungsprobleme möglich.

## 2.1.2 ANZULEGENDE STRASSEN

### **Sammelstrassen**

Als Sammelstrasse (Hauptzubringer) ist lediglich der Hardmorgenweg vorgesehen.

### **Erschliessungsstrassen**

Als Erschliessungsstrassen mit 6,0 m Breite werden bezeichnet: Wiesengasse-Nord, Werkstrasse, Langergetenstrasse, Grafensteinweg, Steinwiesenstrasse, Durlänge. Eine durchgehende Steinwiesenstrasse ist nicht notwendig.

**Bezug zum übergeordneten Verkehrsnetz:** Das vorgeschlagene Strassennetz nimmt die bestehenden Strassen und Flurwege auf. Haupteinfahrt in das Industriegebiet ist die Einmündung bei der SIG in die Klettgauerstrasse.

Eine weitere Einfahrtmöglichkeit besteht bei der Einmündung der Werkstrasse in die Guntmadingerstrasse. Diese Einmündung wird so gestaltet, dass eine reibungslose Abfahrt von Lastwagen Richtung Klettgauerstrasse, nicht aber Richtung Dorf, möglich ist.

Auf die früher vorgesehene Fortsetzung des Strassenstückes „Langergeten“ und die Einmündung in die Guntmadingerstrasse kann verzichtet werden; dieses Stück ist nicht notwendig. Hiermit besteht auch kein Konflikt zur zukünftigen Klettgauerstrasse (Trasseefreihaltung von 50 m Breite) oder einer eventuellen Unterführung der Guntmadingerstrasse unter die Bahnlinie der DB.

**Strassenbreiten:** Mit den oben aufgeführten Strassenbreiten sind für ein Industriegebiet vorliegender Grösse und Ausprägung technische Minimalwerte erreicht.

**Knoten Wiesengasse/Hardmorgenweg/Langergetenstrasse:** Die Gestaltung dieses Knotens erfolgt dergestalt, dass bezüglich Verkehrsfluss zwar die Verbindung Hardmorgenweg - Langergeten bevorzugt wird, aber trotzdem keine überhöhten Fahrgeschwindigkeiten möglich sind.

**Wiesengasse-Süd:** Die Wiesengasse-Süd soll möglichst verkehrsarm werden und wird daher nicht ausgebaut.

### 2.1.3 ANZULEGENDE GEHWEGE

Die vorgeschlagenen Gehwege berücksichtigen sowohl die bestehenden als auch künftige Fussgängerverbindungen. Auf den Bau weiterer Gehwege kann verzichtet werden. Alle Gehwege weisen eine Breite von 1,5m auf.

#### **Wiesengasse**

Der der Wiesengasse-Nord entlang führende Gehweg verläuft östlich des Wiesenbaches und von der Fahrbahn unabhängig, d.h. der Bach trennt Strasse und Trottoir. Der Bach bleibt erhalten, seine Ufer können wie bis anhin bepflanzt werden (siehe Kapitel 2.4.1 Grünbereich). Damit erhält diese Fusswegverbindung eine erhebliche Attraktivität für den Spaziergänger.

Im Verlauf der Detailprojektierung können, abgestimmt auf die spezifischen Bedürfnisse, kleine Übergänge über den Bach erstellt werden.

#### **Werkstrasse**

Dieser Gehweg (1,5 m breit) führt der Werkstrasse entlang und wird auch viel als Spazierweg genutzt. Auf den früher vorgesehenen Fussgängersteg „Bahnhofbrücke“ wird verzichtet. Er könnte auch später bei Bedarf unabhängig vom Quartierplan erstellt werden.

#### **Langergetenstrasse**

Eine weitere Fussgängerverbindung (Breite 1,5m) führt die Langergetenstrasse entlang. In diesem Bereich der Strasse werden sich später auf beiden Seiten Gewerbe bzw. Industrie befinden.

### 2.1.4 SICHTZONEN

Die Sichtzonen dienen der Freihaltung der Sicht bei Strassen, die vorwiegend dem Motorfahrzeugverkehr dienen. §15 der Strassenverordnung umschreibt die Anforderungen an Sichtzonen. Im weiteren gelten die entsprechenden VSS-Normen. Die Baulinie von 5,0 m an allen Orten erübrigt das Bezeichnen spezieller Sichtzonen.

### 2.1.5 BAULINIEN

Die Baulinien richten sich nach Art. 12 Baugesetz. Ihr Mindestabstand beträgt 5,0 m vom öffentlichen Grund, d.h. von Strasse und Fussweg bzw. Trottoir aus.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Industriezone handelt, und beispielsweise nicht um eine zu gestaltende Ortsdurchfahrt, in der wechselnde und der Bausubstanz angepasste Baulinien sinnvoll sind, wird der Mindestabstand von 5,0 m einheitlich vorgeschrieben. Die Baulinie bezeichnet die Grenze, bis zu welcher die äusserste Mauerflucht einer Hochbaute an den öffentlichen Grund herangerückt werden kann. Kleinere Abstände sind möglich für Tiefbauten sowie An- und Nebenbauten. Bei einem Ausbau der Strasse oder des Trottoirs müssen diese entschädigungslos beseitigt werden.

Aus Gründen der Rechtsgleichheit werden die Baulinien auch ausserhalb der Industriezone eingetragen, auch hier beträgt der Abstand 5,0 m. Ausnahme ist die Werkstrasse, da auf der Nordseite unüberbaubares Bahnareal der DB liegt.

### **2.1.6 AUFZUHEBENDE VERKEHRSANLAGEN**

Der bestehende Flurweg auf Parz. 1025 wird im Bereich der Bachmann AG aufgehoben.

## 2.2 SACHBEREICH WASSERVERSORGUNG

### 2.2.0 ZIELSETZUNGEN

Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

1. **Aufbau eines alle Parzellen umfassenden Wasserversorgungsnetzes.**
2. **Verbesserung der Versorgungssicherheit.**
3. **Zufuhr von Wasser in genügender Menge.**

### 2.2.1 ANZULEGENDE WASSERLEITUNGEN

Im Gebiet des Quartierplanes bestehen lediglich einzelne Leitungen verschiedenen Durchmessers, die zu den Industrieanlagen führen. Mittels verschiedener Verbindungsleitungen sowie den Bau eines kleinen Ergänzungsstückes in der Wiesengasse-Nord kann eine Ringleitung mit erhöhter Versorgungssicherheit erreicht werden. Von der Ringleitung aus sind Anschlüsse an alle Parzellen (in verschiedenen Varianten) möglich. Die Ringleitung ist mit dem übrigen Netz **zweifach** verknüpft, so dass eine hohe Versorgungssicherheit besteht.

Das Gebiet Langergeten kann von der Leitung in der Langergetenstrasse aus erschlossen werden. Die Dimensionierung der Leitungen und die Leistungsfähigkeit des Netzes entsprechen den Anforderungen eines Industriegebietes.

## 2.3 SACHBEREICH ABWASSER

### 2.3.0 ZIELSETZUNGEN

Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

1. **Möglichst grosse Reduktion des Schmutzwasseranteiles.**
2. **Einwandfreie Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers.**
3. **Rückführung des Meteorwassers in den ökologischen Kreislauf.**

### 2.3.1 ANZULEGENDE LEITUNGEN UND ANLAGEN

Die Reinigung der Abwässer Beringens (mit Ausnahme der Industriezone „Hard“ mit der KBA) erfolgt in der ARA Hallau. Die Ableitung des Abwassers geschieht im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Meteorwasser (Dachwasser) werden getrennt. Dies reduziert einerseits die in die ARA einzuleitende Abwassermenge und führt andererseits das Meteorwasser wieder in den ökologischen Wasserkreislauf zurück.

Im die Industriezone umfassenden „Gewässerschutzbereich A“ ist die Versickerung erlaubt:

- das unverschmutzte Regenwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen und Plätzen muss zur Versickerung gebracht werden.
- Das abfliessende Regenwasser von Umschlagsplätzen, Arbeitsflächen und gewerblichen Parkplätzen muss wie Schmutzwasser der ARA zugeleitet werden.

**Da die Kapazität der zur ARA führenden Abwasserleitung beschränkt ist, ist es unumgänglich, die Schmutzwassermenge aus hydraulischen Gründen zu reduzieren und vermehrt Meteorwasser zur Versickerung zu bringen.**

#### **Schmutzwasser**

Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den Hauptkanal in der Guntmadingerstrasse; die Reinigung in der ARA Hallau. Aus Kapazitätsgründen darf in der westlichen Kanalzone das Rohrkaliber der Schmutzwasserleitung nicht mehr als 400 mm betragen. Schmutzwasser ist der Schmutzwasserleitung zuzuweisen.

Daraus ergibt sich, dass maximal 5% der Grundfläche eines Grundstückes **unüberdacht** an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden dürfen.

Der Flächenanteil von 5% wird ebenfalls auf die östliche Kanalzone angewandt. Details dazu sind enthalten in „Entwässerungskonzept Gemeinde Beringen, Vorprojekt Industriezone mit hydraulischer Detaildimensionierung (GEP), Bericht vom 27.1.1994, beispielsweise Kapitel 5.

Durch diese Massnahme lassen sich die zugehörigen Leitungen in einer kleineren Dimensionierung kostengünstiger ausführen.

#### **Meteorwasser (= Regenwasser), Wasser auf befestigten Plätzen usw.**

**unverschmutztes Meteorwasser:** Dieses ist im Rahmen der Gewässerschutzvorschriften auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. An die Meteorwasserleitung darf nur die Was-

sermenge im Rahmen eines Flächenanteiles von höchstens 5% der gesamten Grundstücksfläche angeschlossen werden. Weiterhin ist ein Austausch zwischen den Grundstücken möglich, was genügend Flexibilität bringt. Grössere Wassermengen als dem genannten 5%-Anteil entsprechend müssen mit Retensionseinrichtungen (Rückhaltebecken usw.) versehen werden, die den Wasseranfall ausgleichen können.

#### **Versickerungsanlage „Industriegebiet West“**

Die Versickerungsanlage weist einen minimalen Grundwasserabstand von 30m auf. Die Aufstauhöhe im Becken beträgt maximal 2 m. Die Versickerungsrate liegt bei 15,6 l/min./m<sup>2</sup>. Zur Bestätigung dieses Wertes ist ein Versickerungsversuch notwendig. Daraus ergibt sich die optimale Ausdehnung und Tiefe des Versickerungsbeckens.

Die Versickerungsanlage stellt eine humusierte Wanne in gewachsenem Kies dar, wobei der Humus als belebte Bodenschicht eine zusätzliche Filterfunktion übernimmt. Die Böschung des Beckens richtet sich nach der Stabilität des Bodenmaterials; andererseits muss das problemlose Verlassen des Beckens für Mensch und Tier gewährleistet sein.

Das Kant. Laboratorium für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz hat die Versickerungsanlage „Industriegebiet West“ mit Schreiben vom 28.6.1996 bewilligt.

## 2.4 SACHBEREICH ÖKOLOGIE

### 2.4.0 ZIELSETZUNGEN

Es gelten die folgenden Zielsetzungen:

1. Die künftige Überbauung der Industriezone soll möglichst schonend erfolgen. Dies kann u.a. durch folgende Massnahmen erreicht werden:
2. Aufwertung der bestehenden Naturwerte durch das Einbringen vermehrter ökologischer Vielfaltigkeit.
3. Sicherstellung der ökologischen Vernetzung insbesondere zwischen den Elementen Bahndamm, Rossfähi und Bach.
4. Restflächen sollen naturnah angelegt werden und als ökologische Ausgleichsfläche dienen.

### 2.4.1 GRÜNBEREICH

Die Grünbereiche sind von einer Überbauung freizuhalten und möglichst naturgemäss anzulegen. bzw. zu unterhalten. Es sind dies das Rückhaltebecken „Krummwiesen“ mit zugehörigem Kanal auf Parz. 797 und der Wiesenbach mit seinen Ufern.

Diese Grünbereiche dienen vorwiegend der Vernetzung zwischen Bahndamm, Rossfähi und Bach und stellen eigentliche „Wanderkorridore“ dar. Im Bereich des Knotens Hardmorgenweg-Wiesengasse wird ein Teil des alten Strassenkoffers als ökologische Ausgleichsfläche zur Ergänzung der Funktionen des Bachufers belassen.

Der Wiesenbach und seine Ufer sind geschützt. Der Quartierplan hat dies als Vorgabe zu übernehmen.

### 2.4.2 BACH

Der Wiesenbach, die Versickerung Rossfähi und das Rückhaltebecken mit Kanal sind im Naturinventar der Gemeinde enthalten (Nr. 1 und 13) und detailliert beschrieben.

Die vorgesehene Revitalisierung des Wiesenbaches entspricht vollumfänglich der Zielsetzung „Renaturierung soweit möglich“ des Naturinventares für den Wiesenbach. Besonders wertvoll für Kleinlebewesen sind Fliessgewässer mit schnell und langsam fliessenden Abschnitten sowie wechselnder Bestockung. Die Uferböschungen sowie die Versickerungsanlage „Krummwiesen“ stellen Rückzugsgebiete für bedrohte Tierarten dar. Mit dieser vorgesehenen Revitalisierung wird eindeutig eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht.

### 3. Bemerkungen zu den Bauvorschriften Industriezone

#### Art. 1 Zielsetzungen

Dieser Artikel enthält die Zielsetzungen für den Quartierplan (siehe hierzu Kap. 1.2).

#### Art. 2 Bauliche Ordnung und Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild

Dieser Artikel lehnt sich an ähnlich gelagerte Sachverhalte an (z. B. Absatz 1) oder weist auf bestehende Vorschriften hin. Die Gebäudemasse in Absatz 2 lehnen sich an die bestehenden Gebäudemasse an:

	<u>Baulängen</u>	<u>Bauhöhen</u>	
SIG	ca. 350 m	Büro ca. 22 m	Hallen ca. 12 m
Bircher AG	ca. 70 m	Büro ca. 15 m	Hallen ca. 11 m
Bachmann AG	ca. 85 m		Hallen ca. 10 m

#### Art. 3 Umweltschutz und Entwässerung

Art. 3 setzt sich mit Umweltschutz und Entwässerung auseinander. Die Begründungen für diese Vorschriften sind in Kap. 2.3 enthalten, so dass sich besondere Ausführungen an diesem Ort erübrigen.

Der Inhalt dieses Artikels steht in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Broschüre „Naturnahe Gestaltung im Siedlungsraum“.

#### Art. 4 Erschliessung

Zu diesem Artikel sind keine besonderen Ausführungen notwendig.

## 4. VERSCHIEDENES

### 4.1 ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung geschieht mittels Elektrizität. Die Elektrizitätsversorgung mit Hoch- und Niederspannung ist gewährleistet (Auskunft des EKS).

Eine Behandlung der Energieversorgung im Quartierplan erübrigt sich, da hierfür keine besonderen Flächen zu sichern sind. Notwendige Trafostationen werden innerhalb von Gebäuden untergebracht; über ihren genauen Standort wird im Baubewilligungsverfahren beschlossen. Bau und Betrieb dieser Leitungen richten sich nach der jeweiligen Spezialgesetzgebung (z. B. eidg. Starkstromgesetz mit weiteren Erlassen).

### 4.2 VERBINDUNG ZU ANDEREN PLANUNGEN

#### **Zonenplan**

Der Zonenplan mit Bau- und Nutzungsordnung stammt aus dem Jahr 1988 (kant. Genehmigung am 30.1.1990). Im südlichen Teil der Industriezone erfolgte ein Abtausch zwischen Industriezone und Landwirtschaftszone zur zweckmässigeren Abgrenzung der Industriezone und des Landwirtschaftslandes. Diese Änderung des Zonenplanes (Umzonung „Langergeten“) wurde am 8.12.1992 genehmigt. Die am 16.1.2001 genehmigte Umzonung „Fussballplatz“ liegt ausserhalb des Quartierplangebietes.

#### **Kommunaler Strassenrichtplan**

Der Strassenrichtplan ist behördenverbindlich. Quartierplan und kommunaler Strassenrichtplan stimmen überein, da der Strassenrichtplan mit Genehmigung vom 30.11.1993 unter anderem auch dem hier vorliegenden Quartierplan angepasst wurde. Eine Änderung des kommunalen Strassenrichtplanes ist also nicht notwendig.

#### **GKP**

Das Generelle Kanalisationsprojekt von 1981 ist grundsätzlich noch heute gültig. In den Bereichen der Industriezone wurden seine Aussagen durch diejenigen des GEP (Generellen Entwässerungsplanes) und des Vorprojektes zur Versickerungsanlage abgelöst.

#### **Weitere Pläne**

Eine Änderung weiterer Pläne ist nicht notwendig.

## 5. ZUSAMMENZUG DER INHALTE GEMÄSS ART. 26 RPV

### 5.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES RPG

Art. 1 und 3 RPG sind im Anhang 3 enthalten. Der vorliegende Quartierplan hat zahlreiche Vorgaben zu beachten. Die wichtigsten sind:

- Bauzonenform und Bauzonengrösse sind gegeben
- Die Nutzungsart „Industrie“ ist gegeben
- Die Grundstruktur der strassenmässigen Erschliessung ist gegeben.

Trotz festgelegter Vorgaben werden im Quartierplan insbesondere die Bestrebungen unterstützt:

- haushälterische Nutzung des Bodens mittels Quartierplan und Landumlegung (Art. 1)
- die natürlichen Lebensgrundlagen zu schonen (Art. 1 Abs. 2 lit. a)
- räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b)
- Bauten gliedern sich, soweit möglich, in die Landschaft ein (Art. 3 Abs. 2 lit. b)
- Wohn- und Arbeitsgebiete sind getrennt (einander zweckmässig zugeordnet) (Art. 3 Abs. 3 lit. a).

### 5.2 AUFLAGE UND MITWIRKUNG (ART. 11 BAUGESETZ)

**Einwendungen:** Als ein erster Entwurf des Quartierplanes vorlag, wurde dieser vom 10.6.1991 bis 12.7.1991 aufgelegt.

➔ Es gingen einige Einwendungen bzw. Stellungnahmen ein.

**Öffentliche Auflage:** Diese erfolgte vom 6.6.1997 bis 7.7.1997. Auf Grund zweier Einsprachen erfolgte eine Überarbeitung der strittigen Punkte, was zu einer Auflage der Änderungen vom 2.3.2001 bis 22.3.2001 führte.

➔ Einsprachen blieben aus.

**Orientierungsversammlung:** Während der öffentlichen Auflage fand am 10.6.1997 eine Orientierungsversammlung statt.

**Einwohnerrat:** Der Einwohnerrat hat der Vorlage am 27.5.1997 und der Änderung am 26.6.2001 zugestimmt.

### 5.3 SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES

Der Sachplan „Fruchtfolgefleichen“ wurde bereits im Rahmen der Zonenplanung behandelt. Es sind keine weiteren das Quartierplangebiet betreffenden Sachpläne und Konzepte des Bundes bekannt.

### 5.4 KANTONALER RICHTPLAN

Die Vorgaben des kant. Richtplanes wurden bereits im Rahmen der Zonenplanung behandelt. Zur Klettgauerstrasse siehe Kap. 2.1.2 Abschnitt „Bezug zum übergeordneten Strassennetz“.

## ANHANG 1:

### AUSWAHL EINHEIMISCHER GEHÖLZE FÜR DIE BEPFLANZUNG

Diese Zusammenstellung dient der Anregung zur Bepflanzung gemäss Anhang 1 „Bauvorschriften für den Quartierplan Industriezone“ Art. 2 Abs. 4.

<b>Eberesche/Vogelbeere</b> ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Bis 15 m, oft mehrstämmig, Blüten weiss (V-VI), Beeren rotorange; halbschattig. Von Vögeln geschätzt.
<b>Eiche, Stiel-</b> ( <i>Quercus robur</i> )	5 bis 35 m, oft mehrstämmig, Blüten gelblich (V), halbschattig, beherbergt 300 Insektenarten.
<b>Faulbaum</b> ( <i>Rhamnus frangula</i> )	Bis 3 m, Blüten gelblich (V-VHI), Steinfrucht schwarz, schattig, eher feucht. Falternährgehölz.
<b>Flieder, Wilder</b> ( <i>Syringa vulgaris</i> )	Bis 3 m, Blüten violett, weiss (V-VI), halbschattig, mager. Nektarquelle.
<b>Geissblatt, Rotes</b> ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Auch Heckenkirsche genannt. Bis 3 m, Blüten gelblich (V-VI). Beeren scharlachrot, halbschattig, kalkliebend, Falternährgehölz.
<b>Hartriegel, Roter</b> ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Bis 2 m, Blüten weiss (V-VI), Steinfrucht schwarz, anpassungsfähig, kalkliebend. Vogelnährgehölz.
<b>Haselnuss</b> ( <i>Corylus avellana</i> )	Bis 5 m, männliche Kätzchen gelb, weibliche Blüten knospenartig mit roten Narben. Pionierpflanze.
<b>Holunder, Roter</b> ( <i>Sambucus racemosa</i> )	Bis 3 m, Blüten gelblich (V-VII), Beeren scharlachrot; halbschattig, kalkliebend. Vogelfutterpflanze.
<b>Holunder, Schwarzer</b> ( <i>Sambucus nigra</i> )	Bis 7 m, Blüten gelblich (V-VII), Beeren schwarz; stickstoffreicher, warmer Standort. Bienenweide.
<b>Holzapfel/Wildapfel</b> ( <i>Malus communis</i> )	Bis 5 m, Blüten rosa (V-VI), Frucht grüngelb; sonnig, steinig. Raupenfutterpflanze. Bienenweide.
<b>Holzbirne/Wildbirne</b> ( <i>Pyrus communis</i> )	Bis 4 m, Blüten weiss (V-VI), Frucht grüngelb; sonnig, steinig. Raupenfutterpflanze, Bienenweide.
<b>Johannisbeere, Rote</b> ( <i>Ribes rubrum</i> )	Bis 2 m, Blüten grünlichrot (IV-V), Früchte rot, halbschattig, warme Lagen, Bienenweide.
<b>Johannisbeere, Schwarze</b> ( <i>Ribes nigrum</i> )	Bis 2 m, Blüten grünlichrot (IV-V), Früchte schwarzviolett; halbschattig, warme Lagen, Bienenweide.
<b>Kornelkirsche</b> ( <i>Cornus mas</i> )	Bis 5 m, Blüten gelb (III-IV), Steinfrucht dunkelrot; wärmeliebend, eher trocken. Bienenweide.
<b>Kreuzdorn, Gemeiner</b> ( <i>Rhamnus catharticus</i> )	Bis 3 m, Blüten gelblichgrün (V-VI), Steinfrucht blauschwarz; sonnig, trocken. Raupen- und Falternährgehölz.

<b>Liguster, Gemeiner</b> (Ligustrum vulgäre)	Bis 5 m, Blüten weiss (VI-VII), Beeren schwarz; anpassungsfähig. Futter des Ligusterschwärmers.
<b>Pfaffenhütchen</b> (Euonymus europaea)	Bis 5 m, Blüten hellgrün (V-VI), Frucht karminrot; kalkreich, schattenverträglich. Bienenweide.
<b>Rose, Feld-</b> (Rosa arvensis)	Bis 2 m, Blüten weiss (V-VI), Frucht rotorange; anspruchsloser Generalist. Vogelfutterpflanze.
<b>Rose, Hag-, Rot-</b> (Rosa rubrifolia)	Bis 3 m, Blüten rot (VI-VII), Frucht rotorange, anspruchsloser Generalist. Bienenweide.
<b>Rose, Hunds-/Hagebutte</b> (Rosa canina)	Bis 3 m, Blüten rosa (V-VI), Frucht rotorange, anspruchsloser Generalist. Bienenweide.
<b>Rose, Wein-</b> (Rosa rubiginosa)	Bis 3 m, Blüten rosa (VI-VII), Frucht rotorange; trocken, sonnig. Apfelartiger Duft. Bienenweide.
<b>Sanddorn</b> (Hippophae rhamnoides)	Bis 6 m, Blüten grünlich (III-V), Beeren orange; kies-, kalkliebend. Lichtbedürftiges Pioniergehölz.
<b>Sauerdorn, Gemeiner</b> (Berberis vulgaris)	Bis 3 m, Blüten gelb (IV-VI), Beeren rot; steinig, sonnig, kalkliebend. Ideales Brutgehölz für Vögel.
<b>Schneeball, Gemeiner</b> (Viburnum opulus)	Bis 4 m, Blüten weiss (V-VI), Beeren scharlachrot; halbschattig, humös, kalkhaltig. Insektenfutter.
<b>Schneeball, Wolliger</b> (Viburnum lantana)	Bis 5 m, Blüten weiss (V-VI), Steinbeere schwarz; sonnig, trocken, kalkliebend. Bienenweide.
<b>Schwarzdorn/Schlehdorn</b> (Prunus spinosa)	Bis 3 m, Blüten weiss (III-IV), Steinfrucht; steinig, trocken. Pionierstrauch. Bienenweide.
<b>Seidelbast</b> (Daphne mezereum)	Bis 1 m, Blüten rosa (III-IV), Steinfrucht rot; feucht, halbschattig, kalkliebend. Bienenweide.
<b>Waldrebe/Niele</b> (Clematis vitalba)	Bis 12 m, immergrüne Kletterpflanze, Blüten gelb (VI-VIII), Nussfrucht; halbschattig. Bienenweide.
<b>Weide, Korb-</b> (Salix viminalis)	Bis 4 m, Kätzchen gelb (III-IV); feucht, nährstoffreich, basisch. Bienenweide. Falternährgehölz.
<b>Weide, Ohr-</b> (Salix aurita)	Bis 3 m, Kätzchen gelb (IV-V); feucht, nährstoffreich. Bienenweide. Falternährgehölz.
<b>Weide, Purpur-</b> (Salix purpurea)	Bis 6 m, Kätzchen gelb (III-IV), rote Zweige, sandig, feucht. Pioniergehölz. Falternährgehölz.
<b>Weissdorn, eingrifflich</b> (Crataegus monogyna)	Bis 4 m, Blüten weiss (V-VI), Scheinfrucht rot; mager, trocken, sonnig. Wertvolles Brutgehölz. Bienenweide.

## ANHANG 2:

# ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES RPG

Art. 1 und 3 des Eidg. Raumplanungsgesetzes

### Art. 1 Ziele

- 1) *Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.*
- 2) *Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,*
  - a *die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen,*
  - b *wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten,*
  - c *das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landstellen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken,*
  - d *die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern,*
  - e *die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.*

### Art. 3 Planungsgrundsätze

- 1) *Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:*
- 2) *Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen*
  - a *der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben,*
  - b *Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen,*
  - c *See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden,*
  - d *naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben,*
  - e *die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.*

