
Auswertung kantonale Vorprüfung — Zonenplan und Baureglement


Der Vorprüfungsbericht bezieht sich auf den Arbeitsstand vom 15. Dezember 2022.

- Hinweise (H), welche keine oder nur redaktionelle Anpassungen und Korrekturen nach sich ziehen, werden in der folgenden Tabelle nicht aufgeführt.

5. Planungsbericht und Nachweise

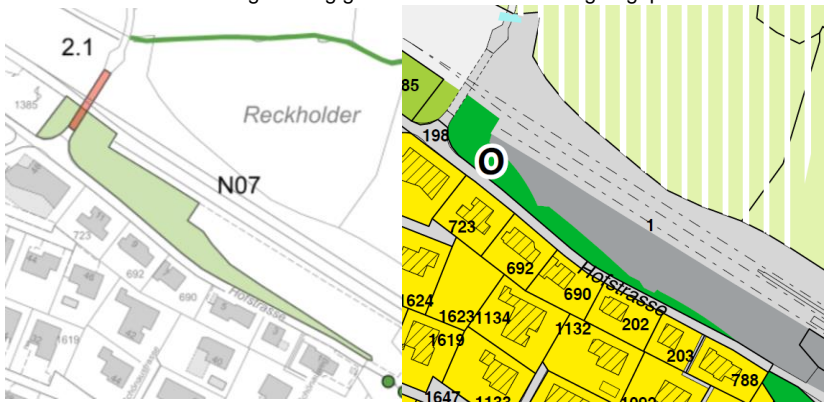
Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
5.1 Planungsbericht	(Z) Kap. 2.2.2 (S.16): Bezüglich der schützenswerten archäologischen Fundstellen ist der kantonal Richtplan 2020 heranzuziehen. Entsprechend ist darauf zu verweisen. Auch in den anderen Kapiteln ist zu prüfen, ob der Verweis auf den kantonalen Richtplan mit Stand 2017 noch sinnvoll ist.	Die Verweise und Grundlagen bezüglich des kantonalen Richtplans werden geprüft und angepasst.
	(Z) Kap. 4.1.1 (S. 70): Die Schutzverordnung ist nicht Bestandteil der Rahmennutzungsplanung. Der Abschnitt «Bestandteile Rahmennutzungsplanung» ist zu überarbeiten.	Fälschlicherweise wurde in diesem Kapitel die Schutzverordnung aufgeführt. Der erwähnte Abschnitt wird korrigiert.
	(Z) Kap. 4.1.1 (S. 70): Die im Abschnitt «Redaktionelle Bereinigung» beschriebenen Anpassungen im Zonenplan sind mehrheitlich nicht redaktioneller Natur. Titel ist treffender zu wählen.	Der Titel wird angepasst. Vorschlag: redaktionelle Bereinigungen
	(Z) Kap. 4.2.2 (S.86): Die Grünzone (GE) im Gebiet «Hältli» welche neu der Freihaltezone FaB O zugewiesen wird, ist der falschen Zonenplanänderungs-Nr. zugewiesen.	Es handelt sich um Zonenplanänderung Nr. 34. Die Erläuterungen dazu erfolgen im Planungsbericht ab Seite 90. Ein falscher Verweis konnte nicht gefunden werden. Das Gebiet heisst «Hältli» dies ist zu korrigieren. Es soll eine tabellarische Übersicht im Planungsbericht ergänzen werden, welche die Umwidmung der heutigen Grünzonen zu den neuen Freihaltezonen zusammenfasst.
	(Z) Kap. 4.2.3 (S. 87): Der Verweis auf die Zonenplanänderung Nr. 27 ist falsch.	Die Erläuterungen zur Zonenplanänderung Nr. 27 erfolgen im Planungsbericht auf Seite 87. Änderungsplan und Erläuterungen stimmen überein.
	(Z) Kap. 4.2.3 (S. 91): Das Gebiet «Daspel» (Zonenplanänderung Nr. 36) ist heute der Grünzone Freihaltung zugeordnet (nicht Naturschutz).	Die Zonenbezeichnung wird angepasst und korrigiert.
5.2 Mitwirkung	(Z) Die Mitwirkung zur kommunalen Richtplanung wird in geeigneter Form dargelegt. Die Mitwirkung zur Rahmennutzungsplanung ist zur gegebenen Zeit zu ergänzen.	In der Zwischenzeit ist die öffentliche Mitwirkung erfolgt. Die Ergebnisse werden ergänzt. ➔ Mitwirkungsbericht wird als Beilage erarbeitet und auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet. Es soll ein allgemeiner Infobrief an alle Mitwirkende zugestellt werden.
5.3 Abstimmung mit der kommunalen Richtplanung	(Z) Werden Planungsabsichten des kommunalen Richtplans in der Rahmennutzungsplanung nicht weiterverfolgt oder neue aufgegriffen, so sind die Beweggründe transparent darzulegen. Abweichungen von der kommunalen Richtplanung bedürfen eine sachliche Begründung. Respektive ist vorliegend auf eine vollständige Abstimmung hinzuwirken, aufgrund der koordinierten Erarbeitung der kommunalen Richtplanung und der Rahmennutzungsplanung. Die Übereinstimmung ist zu überprüfen. Bei folgenden Punkten ist uns aufgefallen, dass die Abstimmung (in Bezug auf den Richtplanstand der Vorprüfung) noch nicht gegeben ist:	Der kommunale Richtplan ist ein Instrument welches laufend fortgeschrieben wird. Die im Rahmen der Erarbeitung von Zonenplan und Baureglement gewonnenen Erkenntnisse gilt es noch in den Richtplan einzuarbeiten. <i>ERR: Diese Arbeiten sind grösstenteils bereits erfolgt, das AREG verfügt jedoch noch über den «Stand Vorprüfung» des kommunalen Richtplans.</i>

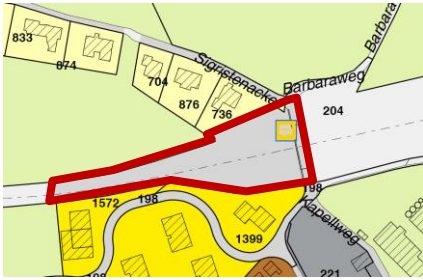

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> Zonenplanänderungen Nr. 8 und 10: Die Schaffung von Bauzonenkapazitäten in der Bauzone hat sich aus der Strategie zur Siedlungsentwicklung zu ergeben. Die vorgesehenen Aufzonungen erschliessen sich (noch) nicht aus dieser. 	Auf die beiden Zonenplanänderungen wird verzichtet. Im Rahmen Beratung der Mitwirkungseingaben wurden die Dichte und die Potenziale in den bestehenden Zonen nochmals überprüft. Es soll im aktuellen Zonenplanentwurf kein zusätzliches Potenzial geschaffen werden. Die Strategie des moderaten Wachstums soll konsequent weiterverfolgt werden.
	<ul style="list-style-type: none"> Richtplanblatt S 1.0.4: Die Gemeinde sieht gemäss kommunalem Richtplan eine kommunale Mehrwertabgabe vor (vgl. auch Bemerkungen zu Ziffer 5.2). Die Umsetzung ist (noch) nicht dargestellt. 	Von einer Mehrwertabgabe wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen. Im Richtplan wird die Absicht belassen. Damit hat der Gemeinderat (mittel- bis langfristig) sich nochmals mit der Thematik zu befassen.
	<ul style="list-style-type: none"> Richtplanblatt S 1.8: Der Ausschluss von publikumsintensiven Einrichtungen in Arbeitsgebieten wurde (noch) nicht umgesetzt. 	Der Richtplanbeschluss wurde mit Blick auf das Arbeitsgebiet Neufeld erarbeitet. Das Arbeitsgebiet Neufeld befindet sich in der Zwischenzeit im Besitz der Gemeinde, damit hat es die Gemeinde selbst in der Hand, publikumsintensive Einrichtungen auszuschliessen.
	<ul style="list-style-type: none"> Richtplanblatt S 1.9, S 1.10: Der Umgang mit den Vertragsraumgebieten ist in der Revision zur Rahmennutzungsplanung nachzuweisen. 	Der Richtplan bezeichnet die potenziellen Vertragsgebiete. Ein detaillierter Nachweis ist nicht vorgesehen.
	<ul style="list-style-type: none"> Richtplanblatt S 2.8: Die Umsetzung des stipulierten Einfügungsgebot an Siedlungsrändern fehlt. 	Von einem Einfügegebot an Siedlungsrändern wird abgesehen. Die Gemeindebehörde ist sich der sensiblen Lage an Siedlungsrändern bewusst und beurteilt die Einführung im Rahmen der einzelnen Baugesuche.
	<ul style="list-style-type: none"> Richtplanblatt S 2.9: Ist die Umsetzung der Gemeinschaftsgärten auf den dafür vorgesehenen Flächen möglich? 	Die Umsetzung der Gemeinschaftsgärten ist wenig realistisch und aktuell kein Thema mehr. Deshalb wird auf diesen Richtplaneintrag verzichtet.
	<ul style="list-style-type: none"> Richtplanblatt S 3.3: Der Ortsbildschutz soll gemäss Richtplanfestlegung im Zonenplan geregelt werden. Die Gemeinde hat jedoch den Ortsbildschutz zwischenzeitlich sinnvollerweise über die Schutzverordnung geregelt. 	Wird zur Kenntnis genommen.
5.6 Umweltschutzrechtliche Aspekte	<p>(H) Die Grundwasserschutzzonen sind über die Gewässerschutzkarte hinreichend gesichert. Wir empfehlen, auf die Ausscheidung von Schutzzonen im Zonenplan zu verzichten, was zu einer Minimierung der Abhängigkeiten zwischen Zonenplan und Gewässerschutzkarte führt.</p> <p>(Z) Sollte an einer Abbildung von Gewässerschutzzonen im Zonenplan festgehalten werden (z.B. S1 und S2), ist die Schutzzone auf die Abgrenzung der Zonen in der Gewässerschutzkarte abzustimmen.</p>	Aufgrund der kantonalen Empfehlung werden die Grundwasserschutzzonen im Sinne der Übersichtlichkeit aus dem Zonenplan entfernt.

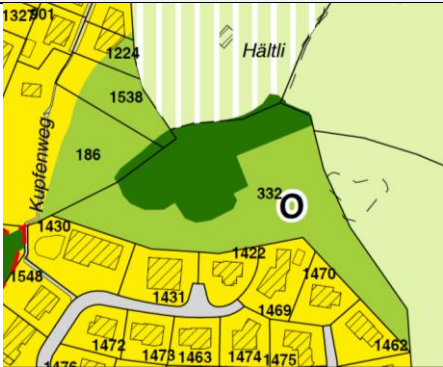
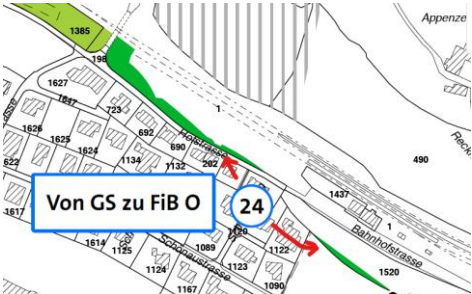
Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
5.8 Natur- und Landschaftsschutz	<p>(Z) Im Gebiet Sonnenberg reicht die Bauzone auf der ganzen Länge bis an den Wald. Die Waldfeststellung ist zu ergänzen.</p> <p>(H) Die Abbildung von Naturschutzzonen der Schutzverordnung im Zonenplan (vorliegend als Freihaltezonen) ist unseres Erachtens nur dort sinnvoll, wo der der Schutz die primäre Flächennutzung resp. -Funktion darstellt (z.B. Hochmoore, Flachmoore). Bei den anderen Naturschutzgebieten (z.B. Trocken- und Magerwiesen, im Wald gelegene Schutzgebiete) empfehlen wir, auf eine Ausscheidung aus Gründen des Naturschutzes zu verzichten, was zur Minimierung der Abhängigkeiten zwischen Zonenplan und Schutzverordnung führt.</p> <p>(Z) Die Abgrenzungen der Freihaltezonen ist auf die Abgrenzung der entsprechend Schutzzonen abzustimmen.</p>	<p>Die Waldfeststellung wurde hier im aktuellen Zonenplan nur stellenweise erarbeitet. Es gilt die Waldfeststellung lückenlos zu ergänzen und das Verfahren mit der Zonenplanung zu koordinieren. Aufgrund des aktuellen Stands der amtlichen Vermessung ist eine Vermessung des Waldes vor Ort nicht erforderlich. (gemäss Auskunft KFA)</p> 
5.9 Wald	<p>(H) Im Gebiet «Chamm» stösst der Wald auf einer kurzen Strecke an die Bauzone (Parzelle Nr. 383). Die statische Waldgrenze umfasst genau den Anstossbereich. Der Wald beeinflusst die Bauzone jedoch auch ausserhalb der statischen Waldgrenze. Es wird empfohlen zu prüfen, die Waldgrenze zusätzlich im Einflussbereich der Bauzone (statisch) festzulegen.</p> <p>(Z) Das Waldfeststellungsverfahren hat zusammen und abgestimmt auf die Zonenplanrevision zu erfolgen. Es ist insbesondere ein separater Waldfeststellungsplan zu erstellen. Wir verweisen auf die entsprechende Arbeitshilfe.</p>	<p>Auf die Ergänzung einer Waldfeststellung wird verzichtet.</p>

6 Zonenplan (inkl. «Änderungen Zonenplan»)

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
6.2 Darstellung Zonenplan	<p>(Z) Auf dem Titelblatt ist ein entsprechender Vermerk zum Wald zu ergänzen (wahrscheinlich Variante 2 oder 3 gemäss dem Mustertitelblatt)</p>	<p>Das Titelblatt wird mit der folgenden Formulierung ergänzt:</p> <p>Angrenzend an die Bauzone befindet sich mit Ausnahme der festgelegten Waldgrenzen kein weiterer Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.</p>

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	(Z) Im Plan «Änderungen Zonenplan» werden unter dem Legendeneintrag «Umzonung Bauzone» auch Umzonungen ausserhalb des Baugebiets geführt (z.B. Zonenplanänderung Nr. 34). Entweder ist der Eintrag umzubeneben oder ein neuer Eintrag für Umzonungen ausserhalb der Bauzone zu schaffen.	Der Legendeneintrag ist mit dem Begriff «Umzonungen» zusammenzufassen.
6.3 Bemerkungen zu ausgewählten Flächen	(Z) Es ist die aktuelle amtliche Vermessung zu verwenden.	Die Grundlagedaten der amtlichen Vermessung werden vor der öffentlichen Auflage aktualisiert und ausgetauscht.
	(Z) Zwischenzeitlich hat u.a. die periodische Nachführung (2017) in der amtlichen Vermessung zur Anpassung der Waldränder geführt. Der Wald ist anzupassen, entsprechend der aktuellen amtlichen Vermessung.	
	Gewässerparzellen: (Z) Flächen in Gewässerparzellen, welche nicht dem Gewässer zugeordnet sind, sind einer geeigneten Zone zuzuweisen. Innerhalb des Baugebiets sind sie einer Bauzone zuzuweisen. Dies ist noch nicht überall der Fall (z.B. Parzelle Nr. 56). I.d.R. macht es Sinn, diese Flächen einer entsprechenden Freihaltezone zuzuweisen. Zudem empfehlen wir auch ausserhalb der Bauzone die Zuweisung zu einer Freihaltezone zu prüfen. Die Zonenzuordnung von Gewässerparzelle ist zu überprüfen und wo nötig anzupassen.	Die Uferbereiche entlang des Dorfbaches sollen der Freihaltezone Ortsplanung zugewiesen werden.
	Freihaltezone Ortsplanung auf der Parzelle Nr. 1 (Z) Die Sicherung der mit der Schutzverordnung geschützten Magerwiese mit einer Freihaltezone aus anderen ortsplannerischen Gründen (Siedlungsgliederung, -abgrenzung) ist nachvollziehbar. Die Abgrenzung ist jedoch auf die Abgrenzung gemäss Schutzverordnung abzustimmen.	Die Fläche soll auf die Abgrenzung gemäss Schutzverordnung angepasst werden. 

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<p>(Z) Verkehrsfläche auf der Parzelle Nr. 204 im Gebiet «Sigristenacker» Die Verkehrsfläche ist als Verkehrsfläche ausserhalb des Baugebiets zu bezeichnen.</p>	<p>Die Verkehrsfläche der Bahnlinie wird als Verkehrsfläche ausserhalb des Baugebiets dargestellt.</p> 
	<p>Zonenplanänderung auf der Parzelle Nr. 220 (Z) Die Zuweisung der heutigen Grünzone Schutz zu einer Freihaltzone Sport und Freizeit ist im Plan «Änderung Zonenplan» zu bezeichnen (Nr.; Von ... zu...).</p>	<p>Die Vergrösserung der Freihaltzone SF wird aktuell nicht detailliert beschrieben. Auf die Zonenplananpassung wird aufgrund der heutigen Nutzung und der bestehenden Wegführung verzichtet.</p> 
	<p>Zonenplanänderung auf der Parzelle Nr. 332: (Z) Bei der Zuweisung der heutigen Grünzone GE (ausserhalb Bauzone) zu einer Freihaltzone Ortsplanung (ausserhalb Bauzone) handelt es sich um eine Umzonung die im Plan «Änderungen Zonenplan» zu bezeichnen ist.</p>	<p>Das Gebiet wird von der Grünzone Erholung der Freihaltzone Ortsplanung zugewiesen, Die Umzonung wird im Änderungsplan nicht dargestellt, da es sich nur um eine «Umwidmung» handelt.</p>

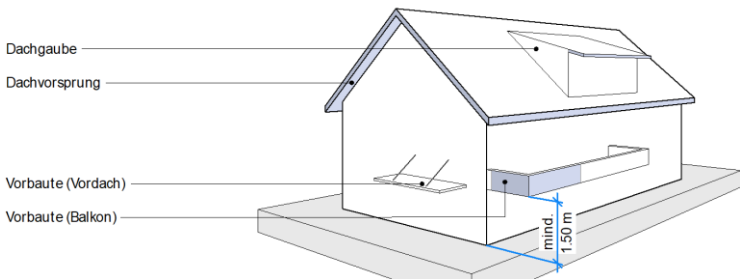
Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<p>Zonenplanänderung Nr. 34 (H) Die Zuweisung entspricht den raumplanerischen Grundsätzen und ist nachvollziehbar. Wie bei der Parzelle Nr. 332 sind auch hier für die erstellten Gartenanlagen ausserhalb der Bauzone die Rechtmässigkeit zu überprüfen und die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen.</p>	
	<p>Zonenplanänderung auf der Parzelle Nr. 1520: (Z) Im Plan «Änderung Zonenplan» fehlt die Bezeichnung (Nr.; Von ... zu...).</p>	<p>Vgl. Rückmeldung zu Grundstück Nr. 1. Die Bezeichnung mit der Nr. 24 wurde für die beiden Anpassungen verwendet. Die Zugehörigkeit ist im Zusammenhang den Ausführungen im Planungsbericht (Seite 85) gegeben. Auf Eine doppelte Bezeichnung wird verzichtet.</p> 
	<p>Zonenplanänderung Nr. 36 (Z) Die Fläche ist heute der Grünzone Freihaltung zugeordnet. Somit handelt es sich nicht um eine Zonenplanänderung. Der Eintrag im Plan «Änderung Zonenplan» ist zu korrigieren.</p>	<p>Der Eintrag ist im Änderungsplan zu entfernen.</p>
<p>6.4 Anfrage Intensivlandwirtschaftszone</p>	<p>(H) Ende September 2023 ist ein Schreiben bei der Gemeinde für die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone (IL) auf der Parzelle 414 eingegangen. Dazu folgende Informationen: Betrieb:</p>	<p>Die Planung der ILZ bedingt die Erarbeitung diverser Grundlagen und Nachweise. Ohne ein Vorliegen dieser kann die ILZ im Rahmen der Zonenplanrevision nicht erarbeitet werden.</p>

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> • auf Geflügelzucht und Eierproduktion spezialisierter Landwirtschaftsbetrieb (4 ha Nutzfläche, 4.3 SAK) • zwei Betriebsstandorte (Mollis: 15'000 Hennen für Eierproduktion; Kaltbrunn: 1'000 Junghennen, Junghähne und Küken für die Zucht) <p>Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abbruch von kleineren Hühnerstellen auf Grundstück Nr. 410 und Konzentration auf Parzelle Nr. 414 • Schaffung eine IL, da eine Baubewilligung nach RPG nicht möglich (Bauermittlung 22-7934) ist. Die Gemeinde resp. das Ortsplanungsbüro haben uns den Antrag nachgereicht und um eine erste Stellungnahme im Rahmen dieser Vorprüfung gebeten. Die folgende Stellungnahme erfolgt ohne Einbezug von Fachstellen. <p>(Z) Es ist eine umfassende Interessenabwägung notwendig. Darin sind die Raumplanungsgrundsätze und die Kriterien gemäss KRP zu würdigen. Es ist unseres Erachtens fraglich, ob eine entsprechende Interessenabwägung zum vorliegenden Standort führt. Es stellen sich insbesondere folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weshalb kann der Betrieb am Standort Mollis nicht zusammengefasst werden (Konzentrationsprinzip)? Im Grundsatz gilt es den Betrieb aus raumplanerischer Sicht am Hauptstandort zu konzentrieren. • Ist der Standort geeignet und raumplanerisch vertretbar? U.a. stellt sich die Frage nach dem Umgang mit den Naturgefahren. Zusätzliche Schadenpotentiale gilt es in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen zu vermeiden. Gemäss der erfolgten Bauermittlung ist von einer mittleren Gefährdung auszugehen. Im Grundsatz sind in solchen Gefahrengebieten keine baulichen Intensivierungen vorzunehmen. In Anlehnung an eine Einzonung müssten für eine Ausnahme die entsprechenden Voraussetzungen gemäss Richtplan erfüllt sein. • Sind Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbild zu erwarten? (z.B. Freihaltung gewisser Sichtbeziehungen). Das vorliegende Gebiet weist eine gewisse Sensibilität auf. • Wird der häuslicherischen Bodennutzung Rechnung getragen? Sind z.B. Strassenausbauten nötig? Sind die Bauten bzw. ist der Betrieb möglichst bodensparend konzipiert? <p>(H) Damit Intensivlandwirtschaftszonen bei Bedarf rasch und aus einer Gesamtsicht heraus ausgeschieden werden können, empfiehlt es sich, eine sorgfältige überörtliche Landschaftsanalyse vorzunehmen und gestützt darauf im kommunalen Richtplan mögliche und geeignete Standorte — soweit dies möglich ist — vorausschauend örtlich zu bezeichnen.</p>	

7 Baureglement

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
7.1 Allgemeines	<p>(Z) Sämtliche interne Verweise auf Artikel im Baureglement sind jeweils mit dessen Abkürzung «BauR» oder «dieses Erlasses» zu ergänzen.</p> <p>(Z) Die Zonenbezeichnungen und -kürzel sind noch besser auf den Zonenplan abzustimmen (0e BA, Wohn-/ Gewerbezone, etc.)</p>	<p>Die Verweise wurden überprüft und angepasst.</p> <p>Zonenbezeichnungen und -kürzel sind mit dem Zonenplan abzustimmen.</p>
	<p>Art. 8 Arbeitszonen (A)</p> <p>(Z) Allgemein: Der Gesetzesverweis auf Art. 13 Abs. 2 PBG ist falsch und ist zu korrigieren. Richtig ist der Verweis auf Art. 14 Abs. 2 PBG.</p> <p>(Z) Zu Abs. 4: Der Verweis ist zu streichen (wird bei anderen Zonen auch nicht gemacht; würde bei konsequenten Verweisen auf alle Abhängigkeiten das BauR verunklären)</p> <p>(Z) Zu Abs. 5: Die Vorschrift «gestalterisch zu gliedern» ist nicht eindeutig. Was ist mit gliedern genau gemeint? (horizontal, vertikal, etc.) Die Vorschrift ist zu präzisieren.</p>	<p>Die Verweise sind zu überprüfen und anzupassen.</p> <p>Zu Abs. 5: Auf ergänzende Ausführungen zu den Arbeitszonen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Baureglements verzichtet.</p>
	<p>Art. 9 Kernzonen (K)</p> <p>(Z) Allgemein: Vorliegend wird ein Gesetzesverweis auf Art. 13 PBG (Wohn- Gewerbezone) festgelegt. Dies ist falsch und daher zu streichen. Wir empfehlen zudem die Gesetzeshinweise zusammenzufassen. Hier würde sich dies bspw. wie folgt darstellen: Art. 15, Art. 99 Abs. 2 PBG.</p> <p>(Z) Zu Abs. 3: Der Verweis auf die Schutzverordnung ist irreführend (auch andere Zonen sind von Ortsbildschutzzonen betroffen). Der Absatz ist zu streichen.</p> <p>(Z) Zu Abs. 6: Der Begriff «typische Vorplätze» unter Bst. f ist nicht klar und zu präzisieren.</p>	<p>Die Verweise werden überprüft und angepasst.</p> <p>Zu Abs 3: «Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung». Der Absatz wurde in einen separaten Artikel (Art. 10) überführt und gilt damit allgemein, für das Gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>Zu Abs 6: (neu Art. 6 Abs. i) wurde neu formuliert.</p>
	<p>Art. 10 Freihaltezone</p> <p>(Z) Zu Abs. 1: Welche Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen des Umweltschutzes nicht überbaut werden dürfen? Eine solche Freihaltezone ist nicht vorhanden, daher ist dies zu streichen.</p> <p>(Z) Zu Abs. 2: In Übereinstimmung mit dem PBG ist das Wort «und» von «und/oder standortgebunden» zu streichen. Die Klammern beim letzten Satz sind zudem wegzulassen.</p>	<p>Zu Abs 1: Bei der Formulierung handelt es sich um einen Auszug aus dem PBG (Art. 16). Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente wurde entschieden auf Wiederholungen von Artikel des PBG's zu verzichten.</p> <p>Zu Abs 2: Die Formulierung ist gemäss Rückmeldung anzupassen.</p>

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<p>Art. 13 Schutzzonen</p> <p>(Z) Art.-Titel: Der Zonenkürzel ist falsch und ist anzupassen.</p> <p>(Z) Sollte an einer Schutzzone festgehalten werden (vgl. dazu Bemerkungen zu den Landschaftsschutzgebieten unter Ziffer 5.8), sind die Schutzziele (Zweck) und die Schutzbestimmungen zu definieren.</p>	<p>Das Zonenkürzel ist anzupassen und zu korrigieren.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente wurde entschieden auf die Auscheidung von Landschaftsschutzgebieten zu verzichten.</p>
	<p>Art. 14 Sondernutzungsplan</p> <p>(Z) Die Formulierung «Wahrung der Zonenart» ist nicht klar. Im PBG sind die Voraussetzungen definiert. Der erste Satz ist zu streichen oder er ist besser auf das PBG abzustimmen.</p>	<p>Art. 14 ist auf das PBG abzustimmen.</p>
	<p>Art. 15 Ausfahrten und Vorplätze</p> <p>(Z) Zu Abs. 1: Grundstückszufahrten sind gemäss VSS Norm 40 050 zu erstellen. So darf die Längsneigung innerhalb von 5.0 m ab Strassenrand oder Trottoirhinterkante gemäss Norm maximal +/- 5 Prozent betragen (Gefällsbruch). Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.</p> <p>(Z) Zu Abs. 2: Für die Sichtzonen ist die aktuelle VSS Norm 40 273a massgebend. Es ist entsprechend darauf zu verweisen (Marginalie).</p>	<p>Die Bestimmungen sind auf die VSS-Norm anzupassen.</p>
	<p>Art. 17 Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p> <p>(Z) Zu Abs. 1: Der letzte Satz «In Sammelgaragen von Mehrfamilienhäusern (MFH) ist eine angemessene Anzahl an Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen, mindestens aber 10% der Stellplätze» ist <u>nicht genehmigungsfähig</u> und daher zu streichen. Das PBG beinhaltet derzeit keine Regelung der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. Im II. Nachtrag zum PBG war hierfür der neue Art. 70a die Ladeinfrastruktur für E-Mobilität vorgesehen. In der Botschaft der Regierung vom 5. Oktober 2021 zum II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz wird dies ab S. 19f. ausführlich dargestellt. Die vorberatende Kommission stellte den Antrag zur Streichung dieses Artikels. Sie erachtete den Artikel als Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Die Streichung wurde vom Kantonsrat klar angenommen.</p>	<p>Aufgrund der kantonalen Rückmeldung gilt es Art. 17 Abs. 1 anzupassen.</p>

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<p>Art. 22 Offene Bauweise</p> <p>(Z) Zu Abs. 1: Der Verweis auf Art. 16 Abs. 2 ist falsch und zu korrigieren.</p> <p>(H) Zu Abs. 2: Die Bestimmung enthält einige Begriffe die bau- und planungsrechtlich nicht definiert sind. Die Bestimmung ist jedoch aus dem bisherigen Baureglement übernommen worden und die Absicht dahinter nachvollziehbar. Wir empfehlen zu prüfen, ob sich diese Bestimmung im Vollzug so bewährt hat und allfällig Präzisierungen nötig sind um den Vollzug zu erleichtern.</p>	<p>Die Verweise werden überprüft und angepasst.</p>
	<p>Art. 24 Gebäudehöhe</p> <p>(Z) Zu Abs. 1: Der erste Satz ist nicht verständlich und entsprechend anzupassen: z.B. «Der Dachrand darf die Gebäudehöhe bei Flachdächern um bis zu 30 cm überschreiten.»</p>	<p>Abs.1 ist wie folgt anzupassen: «Die zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern um das Mass des Dachrandes um 0.30 m überschreiten.»</p>
	<p>Art. 25 Dachraum</p> <p>(Z) Allgemein: Der Gesetzesverweis auf Art. 85 PBG kommt doppelt vor. Ein Verweis ist zu streichen.</p> <p>(Z) Zu Abs. 4 Bst. a: Die Bestimmung ist nicht zulässig, da das Attika zwingend innerhalb des Dachraumes platziert sein muss. Die Bestimmung und die entsprechenden Skizzen im Anhang (S. 16) sind zu überarbeiten.</p>	<p>Die Verweise sind zu überprüfen und anzupassen.</p> <p>Zu Abs. 4: Die Bestimmung ist anzupassen und zu präzisieren.</p>
	<p>Art. 28 Vorbauten und Dachvorsprünge</p> <p>(Z) Zu Abs. 3: Es ist nicht klar, was die Bestimmung bezwecken soll und was damit genau geregelt wird. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</p>	<p>Es handelt sich um eine gestalterische Vorgabe. (vgl. Anhang, Seite 20). Die Bestimmung ist zu präzisieren.</p> 
	<p>Art. 29 Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen</p> <p>(Z) Allgemein: Der Gesetzesverweis auf Art. 83 PBG ist nicht korrekt und zu korrigieren. Unseres Erachtens kann auf Art. 97 PBG verwiesen werden.</p>	<p>Die Verweise sind zu überprüfen und anzupassen.</p>

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<p>Art. 30 Abgrabungen</p> <p>(Z) Zu Abs. 4: Wenn die Bestimmungen generell gelten sollen, sind sie einem treffenderen Artikel zuzuordnen. Sollen die Bestimmungen nur bei Abgrabungen gelten, was unseres Erachtens (noch) nicht nachvollziehbar ist, wäre sie zu konkretisieren.</p>	<p>Abs. 4 ist in der Tat nicht treffend zugeordnet. Die Vorschrift gilt generell und ist deshalb in einem übergeordneten Artikel unterzubringen. Im Rahmen der Überarbeitung des Baureglement wurde auf die Festlegung der Baumassenziffer verzichtet. (Damit entfällt auch der besagte Artikel.)</p> <p><i>«Für Hauptbauten mit einem Hochparterre entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse von mind. 0.50 m Höhe über mittlerem Strassenniveau, kann die Baumassenziffer um 0.1 erhöht werden.»</i></p>
	<p>Art. 32 Ökologischer Ausgleich</p> <p>(H) Allgemein: Wir weisen darauf hin, dass eine solche Bestimmung noch nicht im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens überprüft wurde. Aus fachlicher Sicht werden die Bestimmungen jedoch begrüsst.</p> <p>(Z) Zu Abs. 1: Bei der Flächenvorgaben in Art. 32 des BauR ist zu beachten, dass einerseits gemäss der Vollzugshilfe «Praxistaugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten» eine ökologischer Ausgleich von 7% am Gesamtperimeter einer neuen Überbauung fällig wird, andererseits gerade in Arbeitszonen die restliche Umgebung nach Abzug von Überbauungs- und Verkehrsflächen eigentlich grösstenteils ökologisch gestaltet werden könnten, im Unterschied zu Wohnzonen wo auch weitere Nutzungen der Umgebungsbereiche einkalkuliert werden müssen (Spielplatzbereiche, Gartenbeete etc.). Die Anforderung für Arbeitszonen ist aus fachlicher Sicht nach Abzug von Verkehrsflächen wesentlich höher festzulegen, eigentlich könnte fast die ganze übrigbleibende Fläche ökologisch gestaltet werden. Die Bestimmung ist zu überprüfen und anzupassen.</p>	<p>Auf die Festlegung eines minimalen Anteils für den ökologischen Ausgleich wurde verzichtet.</p>
	<p>Art. 33 Prävention invasiver Neophyten</p> <p>(H) Zu Abs. 1: Wir weisen darauf hin, dass eine solche Bestimmung noch nicht im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens überprüft wurde. Aus fachlicher Sicht werden die Bestimmungen jedoch begrüsst.</p> <p>(H) Zu Abs. 2: Die Freisetzungsverordnung gilt ohnehin, auch ohne explizite Erwähnung.</p>	<p>Zu Abs. 2: Auf die explizite Erwähnung der Freisetzungsverordnung wurde verzichtet.</p>
	<p>Art. 34 Lichtemissionen</p> <p>(Z) Die Verweise auf die Empfehlung des BAFU ist zu aktualisieren: «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern, 2021».</p>	<p>Die Verweise sind zu überprüfen und anzupassen.</p>

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
	<p>Art 38 Tabelle der Regelbauweise</p> <p>(Z) Das Mass für die maximal zulässige Gesamthöhe in Landwirtschaftszonen für Ökonomiegebäude ist in der Tabelle aufzuführen.</p>	Die Tabelle wird mit dem Mass ergänzt.

8 Abstimmung mit anderen Planungen

Thema/ Kapitel	Rückmeldung Vorprüfung	Berücksichtigung / Umsetzung
8.1 Sondernutzungspläne	<p>(Z) Im Rahmen der ÖREB-Aufarbeitung wurde der Anpassungsbedarf, welcher Verfahren benötigt, festgestellt. Die entsprechenden Verfahren sind parallel zur Revision der Rahmennutzungsplan durchzuführen. Es handelt sich um folgende Sachverhalte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsplan Janahof (1989-4660): Überschneidungen von Baulinien mit den Gebäuden • Gewässerabstandslinien Müllisperbach Gebiet Wilen: Der Überbauungsplan Wilen (2013-4660) und der BLP Müllispergbach (2014-4662) definieren unterschiedliche Baulinien. 	Eine Überprüfung der Sondernutzungspläne erfolgt im Anschluss an die Revision von Zonenplan und Baureglement.
8.3 Überarbeitung Gemeindestrassenplan	<p>(Z) Der neu Gemeindestrassenplan hat vor der Genehmigung der Rahmennutzungsplanung vorzuliegen. Der Zonenplan ist darauf abzustimmen.</p>	Der GSP befindet sich aktuell noch in Erarbeitung (Änderungsaufgabe). Der Zonenplanentwurf ist auf den neusten Stand des GSP abgestimmt. Nach Genehmigung des GSP ist der Zonenplan auf den GSP anzupassen.