

## Seftigen; Revision Ortsplanung Seftigen, 3. Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

### Auswertung der Vorprüfung

15. Oktober 2020

(mit Ergebnissen der Besprechung AGR vom 15. Oktober 2020)

#### 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 2. Ausgangslage

Die Gemeinde Seftigen beabsichtigt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Baureglement zu überarbeiten, einen kommunalen Richtplan zu erlassen sowie im Zonenplan 2 die Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Gewässer und Naturgefahren festzulegen. Zudem werden punktuelle Anpassungen des Zonenplans 1 (Arbeitszone A4, Parzelle Nr. 360, ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt») vorgenommen.

Auf eine gesamthafte Überarbeitung des Zonenplans 1 verzichtet die Gemeinde. Die Gemeinde legt jedoch im kommunalen Richtplan Entwicklungsgebiete Wohnen als Zwischenergebnisse fest.

Es handelt sich vorliegend um die dritte Vorprüfung der Ortsplanungsrevision Seftigen. Die erste Vorprüfung fand bereits im Jahr 2014 und die zweite Vorprüfung im Jahr 2019 statt. Es bestehen nach wie vor Genehmigungsvorbehalte, die durch die Gemeinde zu bereinigen sind.

zK

#### 3. Formelle Genehmigungsvorbehalte

##### 3.1 Gewässerraum

Der Müsche wurde in der kantonalen Revitalisierungsplanung ein hohes Revitalisierungspotential attestiert. Der Gewässerraum ist deshalb vom Kantonsstrassendurchlass (2'607000/1'181'970) abwärts nach der Biodiversitätskurve und nicht nach der Hochwasserkurve (vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum) zu berechnen. Der Gewässerraum der Müsche beträgt nach dieser Berechnung 32 m. Im Bereich Eymatt bis Gemeindegrenze Gurzelen kann der Gewässerraum von 14 m genehmigt werden.

Beurteilung der Gemeinde:

→ Die Vorgaben des Kantons aus der 2. Vorprüfung wurde gemäss Besprechung mit dem AGR vom 10.04.2019 umgesetzt

→ GEKOBE ist nur Konzept, es liegt kein Vorprojekt vor; Schongebiet mit Bauverbot ist Praxis (z.B. Kirchlindach)

Besprechung AGR vom 15.10.2020: AGR mit der Lösung «Schongebiet mit Bauverbot» einverstanden  
Besprechung mit TBA-OIK II vom 19.10.2020: Der TBA-OIK II verlangt explizit die Festlegung eines Gewässerentwicklungsraumes mit den baulichen Einschränkungen des Gewässerraumes, jedoch ohne das Extensivierungsverbot. Der Gewässerentwicklungsraum soll für die Entwicklung der Müsche zur Verfügung stehen.

Zonenplan 2 und Baureglement mit Gewässerentwicklungsraum ergänzt

## 3.2 Einzonung Parzelle 1008 / ZPP Hohlenmatt

### 3.2.1 Änderung Zonenplan

- Die «Wohnzone W2» ist in der Legende als Hinweis einzutragen. Diese wird vorliegend nicht festgesetzt.

#### Plan ergänzt

- Die Zone mit Planungspflicht «Hohlenmatt» muss ebenfalls rot dargestellt werden, da es sich um eine neue Festsetzung handelt.

#### Plan ergänzt

- Auf dem Zonenplan steht jeweils Hohlematt, während im Baureglement und im Erläuterungsbericht von der Hohlenmatt gesprochen wird. Es ist eine einheitliche Schreibweise zu verwenden.

#### Plan ergänzt

### 3.2.2 Rechtliche Sicherstellung

Neueinzonungen bedürfen u.a. auch des Nachweises der Verfügbarkeit, welche rechtlich sichergestellt sein muss (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG). Es genügt nicht, dass ein Grundeigentümer bloss seinen Willen zur Überbauung kundtut. Es sind Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird; dies kann bspw. durch die Einräumung eines übertragbaren Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens erfolgen. Diese Sicherstellung muss von der Gemeinde noch erbracht werden und bei der Genehmigung vorliegen.

Der im Erläuterungsbericht erwähnte Planungsvertrag liegt nicht vor. Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit nach Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG ist somit nicht gegeben.

Beurteilung der Gemeinde → Der Planungsvertrag liegt unterzeichnet bei der Gemeinde vor  
Besprechung AGR vom 15.10.2020: Das AGR verlangt, dass die «bedingte Einzonung» zusätzlich in Baureglement und Zonenplan für die einzuzonende Fläche zusätzlich festgeschrieben wird. Die Festlegung hat gemäss AGR-Muster zu erfolgen  
Baureglement und Zonenplanänderung mit «bedingter Einzonung» ergänzt

### 3.2.3 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Art. 142d Abs. 2 BauG legt die Gemeinde spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung der Grundeigentümerschaft den Entwurf der Abgabeverfügung vor. Dieser Entwurf der Abgabeverfügung ist dem AGR ausserdem bei Genehmigungsabgabe zuzustellen.

Beurteilung der Gemeinde:

→ dies ist kein Genehmigungsvorbehalt

→ ist im Erläuterungsbericht zur ZPP 3 auf Seite 15 Kapitel 4.2 entsprechend erläutert

Besprechung AGR vom 15.10.2020: Punkt 3.2.3 ist kein Vorbehalt mehr

### 3.2.4 Erläuterungsbericht

Gemäss Art. 11b Abs. 3 BauV setzt die Beanspruchung von Kulturland in jedem Fall eine umfassende Interessensabwägung und die Prüfung von Alternativen voraus. Dies muss jeweils im Einzelfall ermittelt werden. Daher ist die Prüfung von Alternativen und die umfassende Interessenabwägung bei der Beanspruchung von Kulturland im Erläuterungsbericht zur ZPP darzulegen.

Beurteilung der Gemeinde:

→ mit der vorliegenden Richtplanung wurde diese Interessenabwägung vorgenommen

→ die Interessenabwägung ist im Erläuterungsbericht vorhanden (Seite 16 Kapitel 4.4); u.a. wurde bereits dargelegt, dass auch die weiteren potenziellen Einzonungsstandorte als Kulturland eingestuft sind und keine Standorte ausserhalb des Kulturlands für eine Einzonung zur Verfügung stehen.

**Besprechung AGR vom 15.10.2020: Das AGR verlangt, dass im Erläuterungsbericht erläutert wird, dass alle potenzielle Einzonungsareale im Kulturland liegen**

Erläuterungsbericht ergänzt

Im Erläuterungsbericht zur ZPP «Hohlenmatt», resp. zur Einzonung der Parzelle 1008 wird nach wie vor von einer Baulücke gesprochen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um das Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers, da das entsprechende Areal nicht auf allen Seiten von bebauten Bauzonen umgeben ist.

Erläuterungsbericht ergänzt («Schaffen eines kompakten Siedlungskörpers»)

### 3.3 Änderung Zonenplan, Parzelle Nr. 360

Da die Wohnzone W2 auf der Parzelle 360 nicht der Parzellengrenze entlang verläuft, ist diese zu vermassen / georeferenzieren.

Beurteilung der Gemeinde → Die Darstellung entspricht dem rechtsgültigen Zonenplan

Plan ergänzt

### 3.4 Baureglement

Art. 212 Abs. 1	<p>Die Fassadenhöhe traufseitig von 8.5 m bzw. giebelseitig von 13.5 m in Ortsbildschutzgebieten erachtet die Denkmalpflege als zu hoch. In Zonen, welche die Ortsbildschutzgebiete betreffen, soll der Anspruch an die maximale Fassadenhöhe nicht gelten. In Ortsbildschutzgebieten (mehrheitlich Zone D und AD) muss die Massstäblichkeit der im Bauinventar eingestuftten Gebäude sowie der Nachbarsgebäude als Vorgabe gelten.</p> <p>Beurteilung der Gemeinde → Gemeinde will Status Quo beibehalten (GH 7.80 m)</p> <p>Baureglement angepasst, dass in D und DK Fh tr 8.0 m und Fh gi 13.0 m innerhalb Ortsbildschutzgebiet gilt</p> <p><b>Besprechung AGR vom 15.10.2020: AGR mit der vorgeschlagenen Lösung einverstanden (dass in D und DK Fh tr 8.0 m und Fh gi 13.0 m innerhalb Ortsbildschutzgebiet gilt)</b></p>
-----------------	--

<p>Art. 212 Abs. 1 Fussnote 6</p>	<p>Eingeschossige Gebäudeteile (bewohnt) sind zulässig, diese müssen aber zwingend an die Gebäudelänge angerechnet werden. Eine Privilegierung mit Mehrlängenzuschlag ist unzulässig. Es ist jedoch – analog den Anbauten – möglich, zu bestimmen, welcher Anteil eines Gebäudes resp. der Gebäudelänge ein eingeschossiger Gebäudeteil erhalten darf (z.B. Flächenmass oder Verhältniszahl).</p> <p><b>Beurteilung der Gemeinde:</b></p> <p>→ neuer Genehmigungsvorbehalt gegenüber 2. Vorprüfung  → den mit AGR konsolidierten Formulierungsvorschlag OPR Hofstetten mit 2 Gebäudelängen anwenden</p> <p><b>Besprechung AGR vom 15.10.2020: Prüft Entwurf Formulierung</b></p> <p>Baureglement angepasst</p>
<p>Art. 212 Abs. 2 Bst. e</p>	<p>Das Wort «Vordächer» ist durch «Dachvorsprünge» zu ersetzen (BMBV).</p> <p><b>Beurteilung der Gemeinde:</b></p> <p>→ neuer Genehmigungsvorbehalt gegenüber 2. Vorprüfung  → hier sind effektiv Vordächer gemeint (z.B. Vordächer über Hauseingänge etc.)  → keine Änderung</p> <p><b>Besprechung AGR vom 15.10.2020: Prüft Entwurf Formulierung</b></p>
<p>Art. 212 Abs. 2 Bst. i/ Anhang A1 A112</p>	<p>Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite zulässig. Dies ist anzupassen.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass Kellertreppen, welche parallel zur Fassade angeordnet werden und keine Anböschungen benötigen, auch auf den anderen Fassadenseiten zulässig sind (Kellertreppen, welche lediglich von einer Betonmauer umfasst sind und lediglich eine Geschosshöhe mit normalem Trittschrittverhältnis aufweisen; ca. A+2xS=65). Diese werden nicht als Abgrabungen betrachtet.</p> <p><b>Beurteilung der Gemeinde</b> → die Gemeinde will an der Regelung mit Abgrabungen auf zwei Seiten festhalten, da dies zu starken Einschränkungen im weitgehend überbauten Baugebiet gegenüber der heutigen Regelung führen würde.</p> <p><b>Besprechung AGR vom 15.10.2020: AGR hält am Genehmigungsvorbehalt fest</b></p>
<p>Art. 314</p>	<p>Mit Sicht auf die Lage am Siedlungsrand muss bei der Fassadengestaltung in der ZPP Nr. 3 «Hohlenmatt» auf eine zurückhaltende Fernwirkung geachtet werden. Grelle und reflektierende Materialien und Farben an den Fassaden sind zu vermeiden. Dies ist im Baureglement unter den Gestaltungsgrundsätzen festzuhalten.</p> <p><b>Beurteilung der Gemeinde:</b> → In den ZPP-Bestimmungen steht bereits, dass die Fassaden mit Holz materialisiert werden müssen (Holz ist weder grell noch glänzend...)</p> <p><b>BR ergänzt:</b> «<u>Bei der Fassadengestaltung ist die Lage am Siedlungsrand zu berücksichtigen; Materialisierung der Fassaden mit Holz sowie grelle und reflektierende Materialien und Farben an den Fassaden zu vermeiden</u>»</p>

Art. 321	<p>Die Auflistung der Zonen mit besonderer baurechtlicher Ordnung ist unvollständig und muss ergänzt werden.</p> <p>Beurteilung der Gemeinde → in Art. 321 sind nur die UeOs aufzulisten, welche nach Art. 88 durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurden  <b>Besprechung AGR vom 15.10.2020: Zwischenzeitlich wurde die UeO «Wiederhub» genehmigt und ist in Art. 321 aufzuführen.</b></p> <p>BR angepasst</p>
Art. 603	<p>Die Aufhebung der bisher gültigen Vorschriften ist unvollständig und muss ergänzt werden.</p> <p>Beurteilung der Gemeinde → neuer Genehmigungsvorbehalt gegenüber 2. Vorprüfung</p> <p>BR ergänzt: Aufheben des Plans der Schutzobjekte vom 09.11.2000, des Verkehrsrichtplans vom 27.06.2002 und des Landschaftsrichtplans vom 09.11.2000</p>

### 3.5 Unüberbaute Bauzonen

Der Nachweis der Baulandreserven ist bei Um-, Ein- und Auszonungen von unüberbauten Bauzonen nach Art. 15 RPG erforderlich. Es sind sämtliche unüberbauten Bauzonen zu erfassen, auf welchen unter Einhaltung der Nutzungsplanung mindestens eine Hauptbaute errichtet werden kann.

Beurteilung der Gemeinde → wurde seit der 1. Vorprüfung laufend in einem Plan mit m2-Zahlen dem Kanton abgegeben und ist im Geoportal hinterlegt.

Eine Nacherfassung ist vor der Auflage erfolgt

### 3.6 Inventarplan Landschaft

Im Inventarplan Landschaft sind in der Legende die Farben zu den IVS-Wegen regional und lokal vertauscht worden. Ebenfalls ist auch die Beschriftung anzupassen (keine / mit Substanz).

→ Inventarplan ergänzt

### 3.7 Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Der Entwicklungsstandort «Breitzälg» liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung dieses Areals würde eine unzulässige Inselbauzone ergeben. Ebenfalls liegt das Areal nicht vollständig in einer Erschliessungsgüteklasse. Der Entwicklungsstandort «Breitzälg» ist daher auf den Koordinationsstand Vororientierung zu setzen, bzw. vollständig aus dem kommunalen Richtplan zu löschen.

Koordinationsstände angepasst (→ im Koordinationsstand «Vororientierung» 2e wie auch 3a)

Gemäss Handlungsfeld 3 werden ebenfalls die Sport/Freizeit Nutzung sowie die öffentliche Nutzung aufgeführt. Diese Nutzungen werden jedoch in der Richtplankarte nicht dargestellt. Dies muss ergänzt werden.

Beurteilung der Gemeinde

→ diese Nutzungen finden sich im 3a und 3c

→ keine Änderung Richtplan

### 3.8 Richtplankarte Erschliessung

#### 3.8.1 Allgemein

Die Richtplankarte Erschliessung ist nicht sehr aussagekräftig. Sie gibt in erster Linie die aktuelle Situation wieder. Zweck des Richtplans ist die zukünftige Entwicklungen und Themen abzubilden. Daher sind die diversen Planungsvorhaben und Variantenstudien in die Richtplanung aufzunehmen. Dies betrifft u.a. die Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr auf dem Stützli bei einer Entwicklung des Gebietes Chappelle, die Frage der Ausgestaltung des Knotens Dorfstrasse, die Möglichkeit einer komfortablen Querung der Bahnlinie für den Langsamverkehr in Richtung Zelg bei Aufhebung des aktuellen Übergangs.

#### Beurteilung der Gemeinde:

- Mit dem AGR wurde am 10.04.2019 festgelegt, dass im Richtplan die kantonalen und regionalen Routen ergänzt werden und damit der Genehmigungsvorbehalt erfüllt wird

Die Richtplankarte Erschliessung ist nicht sehr aussagekräftig. Sie gibt in erster Linie die aktuelle Situation wieder, dies allerdings nur unvollständig. So fehlen zum Beispiel die Langsamverkehrswege und -verbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes vollständig. Die wichtigsten Schulwege und die wichtigsten Velo- und Fusswege zum Bahnhof sollten Teil der Richtplanung sein.	AGR 10.04.2019: Mit kantonalen und regionalen Routen ergänzen Richtplan wurde angepasst (Richtplankarte Erschliessung)
In der Richtplankarte Erschliessung ist die Netzlücke gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr Nr. 18 (Seftigen, Thunstrasse) abzubilden.	AGR 10.04.2019: Mit kantonalen und regionalen Routen ergänzen; Netzlücke einzeichnen Richtplan wurde angepasst (Richtplankarte Erschliessung)
In der Richtplankarte Erschliessung ist nicht erkennbar, bei welchen Wegen es sich um Wanderwege gemäss Sachplan des Wanderrouthenetzes handelt. Die Wanderwege sind separat gemäss dem Sachplan des Wanderrouthenetzes zu kennzeichnen.	AGR 10.04.2019: Mit kantonalen und regionalen Routen ergänzen Richtplan wurde angepasst (Richtplankarte Erschliessung)

- Bezüglich dem Umbau der Bahnanlage und der damit verbundenen Auswirkungen auf das kantonale und kommunale Strassennetz ist im Richtplan der aktuelle Wissensstand abgebildet; da nicht klar ist, welche Lösung weiterverfolgt werden soll, können auch keine konkreten Massnahmen im Richtplan abgebildet werden

#### Besprechung AGR vom 15.10.2020: Der Erläuterungsbericht ist zu ergänzen, dass

- das gesamte Netz der kantonalen und regionalen Fuss- und Veloplanung vollständig übernommen wurde
- und dass bezüglich Ortsdurchfahrt und der Quartierverbindung über die Bahnlinie (Querungen der Bahngleise für MIV, Fuss- und Veloverkehr) die Sachlage bezüglich Bahnprojekt und Auswirkungen auf die Kantonsstrasse sowie die kommunalen Strassen und Fuss- und Veloverbindungen zur Zeit nicht klar ist und noch keine detaillierten Angaben gemacht werden können

#### Erläuterungsbericht angepasst

### 3.8.2 Fusswege

Die Gemeinden sind in der Pflicht, die Fusswege in einem Plan festzulegen (Art. 44 Abs. 2 SG und Art. 27 SV) und haben dafür zu sorgen, dass sie frei und möglichst gefahrlos begehbar sind (Art. 30 SV). Die Fusswege sind als Festlegung in den kommunalen Verkehrsrichtplan oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzonenplan oder Richtplan) aufzunehmen. Die gesetzliche Planungspflicht ist erfüllt, wenn das Netz auf einer Karte örtlich festgelegt ist (bspw. im Massstab 1:5000) und der Plan als Bestandteil der Ortsplanung genehmigt wird. In den Erläuterungen ist aufzuzeigen, wie die Gemeinde ihrer Pflicht zur Sicherstellung der freien Begehbarkeit der Fusswege nachkommt. Zwingende Inhalte der Fusswegnetzpläne sind das bestehende Fusswegnetz, wichtige Querungsstellen, Zielorte, Fussgänger- und Begegnungszonen sowie die Darstellung der Netzlücken (inkl. fehlender Querungsstellen von Strassen mit hoher Trennwirkung). Geplante Netzergänzungen, insbesondere in Überbauungsordnungen oder Strassenplänen vorgesehene Fusswege, sind ebenfalls darzustellen. Empfohlen wird die explizite Darstellung der wichtigen Schulwege in der Gemeinde sowie die rechtliche Sicherung durch eine grundeigentümerverbindliche Festlegung, soweit die Wege nicht bereits dem Gemeingebrauch gewidmet sind (Art. 13 SG).

Vgl. 3.8.1

→ Karte ist im Massstab 1:3'000 dargestellt

### 3.8.3 Veloplanung

Die Gemeinden sind in der Pflicht, die kommunalen Velorouten zu planen (Art. 47 SG). Dabei sind der kantonale Sachplan Veloverkehr und ggf. die regionale Veloplanung zu beachten. Die kommunalen Velorouten sind als Festlegung in den kommunalen Verkehrsrichtplan oder ein anderes kommunales Planungsinstrument (Zonenplan, Schutzzonenplan oder Richtplan), welches alle Langsamverkehrsnetze enthält, aufzunehmen. Die gesetzliche Planungspflicht ist erfüllt, wenn das Netz auf einer Karte örtlich festgelegt ist und der Plan als Bestandteil der Ortsplanung genehmigt wird.

Vgl. 3.8.1

### 3.8.4 Wanderwege

Die Wanderwege sind in der Richtplankarte Erschliessung korrekt eingetragen. Einzig im "Fronholz" (siehe Beilage zum Fachbericht des Oberingenieurkreises II) fehlt eine Wanderwegmarkierung.

Richtplan ergänzt

### 3.9 Richtplaninhalt

#### 3.9.1 Handlungsfeld 3

Es sind nur noch Entwicklungsabsichten von 3b-3d aufgeführt. Entsprechend muss der gesamte Text dieses Handlungsfeldes 3 bezüglich der Entwicklungsabsichten 3e angepasst werden.

Im Bundesgerichtsentscheid vom 4. Dezember 2014 (BGE 141 II 50) betreffend die Gemeinde Golaten wurde festgehalten, dass das Konzentrationsprinzip auch bei der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen eingehalten werden muss. Dies hat zur Folge, dass die ILZ ausserhalb des Siedlungsgebietes (bestehende Bau- und Weilerzonen) auf einen Standort pro Planungsgebiet konzentriert werden müssen. Der Intensivlandwirtschaftsstandort für Gemüse und produzierenden Gartenbau muss daher an einem Standort konzentriert werden. Bei der vorliegenden Massnahme 3d werden zwei Standorte aufgeführt. Es fehlt daher insbesondere die Standortevaluation. Bis zur erfolgten Standortevaluation kann die Entwicklungsabsicht 3d, mit zwei Standorten, daher nur als Vororientierung im Richtplan aufgenommen werden.

Das Konzept «Intensivlandwirtschaft» vom 16. April 2016 liegt den Vorprüfungsunterlagen nicht bei. Das Konzept «Intensivlandwirtschaftszone» aus der Genehmigung der UeO Wiederhub wurde vom 16. April 2017 stammen. Hier ist abzuklären und nachzuweisen, auf welches Konzept Bezug genommen wird.

Beurteilung der Gemeinde → ILZ kann vollumfänglich aus Richtplan gestrichen werden, da Wiederhub genehmigt

Besprechung AGR vom 15.10.2020: einverstanden

Richtplan angepasst

#### 3.10 Erläuterungsbericht zum Richtplan

In Kapitel 1 ist der Wohnbaulandbedarf auf die aktuellste Berechnung zur Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen anzupassen. Zudem ist diesbezüglich die Einzonungsfläche der Parzelle Nr. 1008 abzuziehen.

Beurteilung der Gemeinde → Aussagen beziehen sich auf den theoretischen Wohnbaulandbedarf von 3.8 ha und den tatsächliche Wohnbaulandbedarf

Erläuterungsbericht präzisiert



## 4. Empfehlungen und Hinweise

### 4.1 Baureglement

Vorwort Seite 6 (Baubewilligung)	Die Baubewilligungspflicht ist abschliessend im BauG bzw. BewD geregelt. BR geändert
Art. 103 Abs. 1	Es gibt in diesem Artikel nur einen Absatz. Daher kann Absatz 1 gestrichen werden. BR geändert
Art. 212 Abs. 1 Fussnote 5	Bei Silobauten wird üblicherweise eine Gesamthöhe verwendet, Fh gi ist unüblich.  Beurteilung der Gemeinde → Regelung gemäss MBR RBV
Art. 212 Abs. 2 Bst. g/i	Die Nummerierung ist falsch. Buchstabe h fehlt. BR geändert
Art. 212 Abs 3. Hinweis	Der Verweis auf Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1 ist falsch. BR geändert
Art. 241 Abs. 4	Eine «Silohöhenbegrenzung» auf 10 m ist bei bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht praxistauglich. Es sollte zumindest das Höhenmass von einer Gebäudehöhe von 13 m nach Normalbaureglement, Art. 18 Abs. 4 übernommen werden.  Beurteilung der Gemeinde → Regelung gemäss MBR RBV
Art. 431	Dass bei der Erstellung von Bauten und Anlagen auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten ist, entspricht inhaltlich der Vorgabe von Art. 34 Abs. 3 (bzw. Abs. 1) des Kantonalen Energiegesetzes (KE nG). Diese Bestimmung kann daher gestrichen werden. zK
Anhang A122 Abs. 1	Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze – nicht zur massgebenden Fassade - gemessen.  Beurteilung der Gemeinde → Formulierung gemäss MBR des Kantons  Besprechung AGR vom 15.10.2020: MBR ist falsch BR ergänzt
B 14	Der Hinweis enthält keine Informationen, wo die Fuss- und Wanderwege eingetragen sind. Der Richtplan Erschliessung ist zu erwähnen. BR ergänzt

#### 4.2 Eisenbahnlärm

Bezüglich Lärmbelastung durch die Eisenbahnlinie ist darauf zu achten, dass bei den zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Nach Art. 31 LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Grenzwerte gemäss LSV eingehalten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 4.3 Änderung Zonenplan – Arbeitszone 4

Gemäss Mitbericht der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ist die Bauhöhe von 20 m kräftig, jedoch im Sinne der inneren Verdichtung von Gewerbebezonen bzw. Arbeitszonen. Die Anforderungen an die Bauwerksgestaltung sind aufgrund der Lage am Siedlungsrand hoch und müssen zwingend in allen Phasen durch die kommunale Fachberatung begleitet werden. Insbesondere die Fassadengestaltung muss hohen Anforderungen entsprechen. Durch zurückhaltende Farbtöne und nicht reflektierende Strukturen soll eine möglichst hohe landschaftliche Einpassung der Bauten erreicht werden. Die Begrünung vom Siedlungsrand ist in die Überbauungskonzeption zu integrieren.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 4.4 Haushälterische Bodennutzung

Die übergeordneten Planungsgrundsätze, namentlich der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RGP) und der Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) stellen den schonungsvollen Umgang mit unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone sicher. Auch innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen verstösst der nicht haushälterische Umgang mit dem Boden gegen diese übergeordneten Planungsgrundsätze und ist rechtswidrig. Die Planungsbehörden sind gehalten, innerhalb von rechtskräftigen Bauzonen Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und umzusetzen. Im Einzelfall ist aufzuzeigen, wie dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung und der Schonung der Landschaft durch Verdichtung entsprochen wird. Für Wohnzonen gilt beispielsweise, dass die im kantonalen Richtplan unter dem Massnahmenblatt A\_01 festgelegten minimalen GFZo analog – im Sinn von Zielwerten – heranzuziehen sind. Im Rahmen der raum-planerischen Interessenabwägung kann von diesen Zielwerten abgewichen werden (siehe dazu BStG-Nr. 7/721.0/32.5).

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

In diesem Sinne ist insbesondere die Parzelle Nr. 166 zu überprüfen. Entsprechend sollte auch der Erläuterungsbericht angepasst werden (haushälterische Bodennutzung anstelle von Kulturland innerhalb bestehender Bauzonen).

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

## 4.5 Bauinventar

Das Bauinventar soll behördenverbindlich gelten. Entsprechend sollte dieses im Zonenplan 2 als Hinweis dargestellt werden. Dadurch werden die Planungsbeteiligten auf das Vorhandensein des Bauinventars hingewiesen und Irrtümer abgewendet.

Die Gemeinde verzichtet auf eine Darstellung, da die Informationen im Geoportal abrufbar sind

## 4.6 Richtplaninhalt

### 4.6.1 Handlungsfeld 2

FFF dürfen nur unter den Voraussetzungen von Art. 8a und 8b BauG sowie Art. 11b ff. BauV einzont werden. Gemäss Art. 11g Abs. 3 BauV sind FFF, welche durch eine Einzonung beansprucht werden, grundsätzlich zu kompensieren.

Die Beanspruchung von FFF für Einzonungen ist an vier Grundvoraussetzungen gebunden:

- a) Standortnachweis: Nachweis, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dies bedingt eine Alternativenprüfung und eine Interessensabwägung (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV);
- b) Nachweis, dass das Vorhaben einem aus Sicht des Kantons wichtigen Ziels dient (Art. 30 RPV, Art. 11f BauV);
- c) Nachweis der optimalen Nutzung bezüglich flächensparender Anordnung, besonders hoher Nutzungsdichte, guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV, Art. 8b BauG;)
- d) Kompensation der FFF (Art. 8b Abs. 4 BauG).

Einzig das Gebiet Breitenmoos ist im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept ausgeschieden. Die weiteren Standorte für die Entwicklung Wohnen sind jedoch nicht im RGSK aufgeführt. Uns ist daher nicht ersichtlich, wie für die Gebiete, die nicht im RGSK liegen, das wichtige kantonale Ziel (Art. 11f BauV) geltend gemacht werden kann. Eine Einzonung an diesen Standorten ist mit den heute übergeordneten Planungen kaum realisierbar.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

### 4.6.2 Handlungsfeld 3

Die Erschliessung der Pfandersmatt findet über das Gebiet der Gemeinde Burgistein statt. Hierfür muss die Planung mit der Gemeinde Burgistein abgeglichen sein.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

Die Erweiterung der Gewerbezone «Pfandersmatt» führt zu einer irreversiblen Beanspruchung der betroffenen Fruchtfolgefläche. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen von ca. 9'300 m<sup>2</sup> («1. Etappe») resp. 17'300 m<sup>2</sup> (inkl. «Erweiterung») sind zu kompensieren, da keine Gründe erkennbar sind, dass auf eine Kompensation verzichtet werden kann (vgl. Art. 8b Abs. 4 BauG). In den Unterlagen (Kap. 4 des Dokuments «Erweiterung Gewerbezone Pfandersmatt, Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgeflächen durch Erhebung neuer Fruchtfolgeflächen») werden mehrere Flächen als Kompensationsflächen vorgeschlagen. Detaillierte Angaben insbesondere zur Gründigkeit der Flächen sind allerdings nicht enthalten. Der vorgeschlagenen Kompensation kann zugestimmt werden, wenn die Flächen effektiv die Voraussetzungen an Fruchtfolgeflächen erfüllen. Dies muss noch nachgewiesen werden.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 4.6.3 Handlungsfeld 4

Gemäss aktuellem Wissensstand des Oberingenieurkreises II ist es für die BLS eine Möglichkeit, mit dem Bahnhofumbau früher als geplant zu beginnen. Der Oberingenieurkreis II geht davon aus, dass die BLS diesbezüglich auf die Gemeinde zukommen wird.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 4.7 Genereller Entwässerungsplan

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 4.8 Generelle Wasserversorgungsplanung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen

#### 4.9 Wasserbau

Gemäss Erläuterungsbericht wurde die Lagegenauigkeit aller Gewässer überprüft. Nach Abschluss der Arbeiten bitten wir Sie, dem OIK II ein aktualisierter GIS-Datensatz mit den Gewässerverläufen zur Verfügung zu stellen.

Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen