

Gesamtrevision der Ortsplanung Buttisholz

Beurteilung der Anträge/Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung

10.09.2020

Unterlagen angepasst

S.	Antragssteller	Instrument	Thema / Kapitel	Hinweis Stellungnahme Vorprüfungsverfahren	Stellungnahme Ortsplaner / GR/ OPK
5	BUWD	BZR	Parkplätze	Vorgaben zur Reduktion von Pflichtparkplätzen gemäss Kap. B.8.17 einfließen lassen	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Hinweis diskutiert, jedoch nicht umsetzbar aufgrund politischer Argumente und ÖV-Erschliessungsgüte</i> - <i>Ergänzung Verzicht Ersatzabgabe bei vorliegenden Mobilitätskonzepten umgesetzt</i>
6	BUWD	RPB	Verkehrliche Auswirkungen	Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen der vorliegenden Revisionsvorlage im Planungsbericht ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Erläuterung im Raumplanungsbericht ergänzt</i> - <i>Verweis auf Gutachten Metron (Knotenpunkt Frischer Eggen)</i>
6	BUWD / uwe	GEP	Abstimmung ZP/BZR mit GEP	Zonenplan und Bau- und Zonenreglement mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) in Einklang bringen	<p>Pendenz Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Wird zur Kenntnis genommen und zeitnah in Auftrag gegeben</i>
6	BUWD / lawa	BZR	Gestaltung Siedlungsrand	Gestaltung eines ökologisch wertvollen Siedlungsrandes; Aufnahme eines entsprechenden BZR-Artikels (B.8.22)	<p>Formulierung Planteam prüfen und mit OPK diskutieren:</p> <p><i>In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.</i></p> <p><i>a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden. Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden und wo unumgänglich auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.</i></p>

					<p>b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.</p> <p>c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.</p>
7	BUWD / Denkmalpflege	BP Ortskern	Ergänzungsbedarf BP	Anträge der Denkmalpflege zum Ergänzungsbedarf der Regelungen im Perimeter des BP Ortskerns werden unterstützt (Kap. B.8 und B.13)	Angepasste Umsetzung des vorgeschlagenen BZR-Artikels Kulturdenkmäler, dafür Verzicht auf Ergänzung im BP Ortskern.
7	BUWD	ZP, RPB	Bedarfsnachweis OeZ	Vorbehalt: Bedarfsnachweis Zonen für öffentliche Aufgaben für die nächsten 15 Jahre erbringen und Unterlagen ergänzen (Kap. B.4.2 und B.4.3)	<p>Pendenz Planteam nach Rücksprache mit Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - SpF ohne aktuellen Zweck - Umzonung Hirschen/Gass: Kein Bedarf für rein öffentliche Nutzungen wie Schulanlage, sämtliche anderen öffentlichen Nutzungen wären auch in der neuen Zone zulässig als Mischnutzung (Argumentarium Planteam nach Rücksprache mit Gemeinde)
7	BUWD	Reklamekonzept	BZR-Nummerierung	Geänderte BZR-Nummerierung nachführen	- <i>Umgesetzt durch Gemeinde</i>
7	BUWD	ZP	Archäologische Fundstellen (AFS)	Vorbehalt: Bezeichnung BZR mit ZP-Legende abgleichen (AFS), nur orientierend darstellen	- <i>BZR und ZP aktualisiert</i>
8	BUWD	RPB	Umzonungen	Umzonungen im RPB zur Nachvollziehbarkeit ausführlicher begründen; Erläuterungen gemäss Quartieranalyse	- <i>RPB ergänzt</i>
8	BUWD	RPB	Umzonung / OeZ	- Begründung Verzicht auf OeZ im Gebiet Gass und Hirschen. Alternativ: Anteil öffentliche Nutzungen in der Zentrumszone C im BZR festlegen	- <i>RPB ergänzt</i>

				<ul style="list-style-type: none"> - Reduktion OeZ generell: Bedarfsnachweis für die nächsten 15 Jahre erbringen und ergänzen 	
9	BUWD	RPB	Umzonung SpF Hinterdorf	Begründung: Ursprüngliche vorgesehene Nutzung SpF; nicht mehr vorhandener Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - <i>RPB ergänzt</i>
9	BUWD	RPB, BZR, ZP	Ober-Allmend	<p>Vorbehalt: Ober-Allmend einer Spezialzone (Erhaltungszone; Nichtbauzone) mit Zonenzweck nach RPG Art. 18 Abs. 1 zuweisen; Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden bei Aufgabe der Landwirtschaftsbetriebe auszuschliessen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ober-Allmend wurde vom RET nicht als Weiler festgelegt --> Weilerzone nicht möglich</i> - <i>Anpassung BZR mit separaten Artikel als «Erhaltungsbauzone Ober Allmend» und «Bauzone Unter Allmend» unter Berücksichtigung der Hinweise Vorprüfung</i>
9/10	BUWD / uwe / vif	TZP GWR	Generelle Darstellung Gewässerraum	<p>Vorbehalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - TZP in grösserem Massstab - Theoretischer Gewässerraum über das gesamte Gewässernetz der Gemeinde darstellen - Freihalteflächen klarer (z.B. mit Schraffur) darzustellen - GWR auch in Naturschutzzone - Anz. Massangaben deutlich erhöhen - Abschlüsse überprüfen und anpassen - Pendelnde Gewässerräume durch Korridore ersetzen - Baulinien auf Konformität mit GSchG überprüfen - GWR über Gebäude legen, wo kein Härtefall vorliegt - Freihaltezonen ohne und mit Bewirtschaftungseinschränkungen darstellen - GWR entlang Wald nur ausscheiden, wenn Restfläche breiter als drei Meter 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Änderungen TZP gem. Vorprüfungsbericht umgesetzt</i> - <i>Entlang Hohrütibach /Dorfbach wird an Ausscheidung gemäss rechtskräftiger Baulinien festgehalten: Vereinbarungen mit GE</i> - <i>Erläuterungen im Raumplanungsbericht ergänzt</i> - <i>Neu TZP Gewässerraum Gesamt Massstab 1:4000 und Teil Siedlung Massstab 1:2500</i> - <i>Theoretischer Gewässerraum in orientierendem Plan dargestellt</i> - <i>Die betroffenen GE werden vor der öffentlichen Auflage über die Änderungen informiert.</i>

10	BUWD / uwe / vif	TZP GWR	Eingedolte Abschnitte	Vorbehalt: Gewässerräume ausscheiden auf Parzellen Nrn. 325, 426, 518, 579, 684, 685, 687, 723, 953, 1160	<ul style="list-style-type: none"> - Änderungen TZP gem. Vorprüfungsbericht umgesetzt - Erläuterungen im Raumplanungsbericht ergänzt
10	BUWD / uwe / vif	RPB	Definition «dicht überbaut»	Vorbehalt: RPB Kap. 11.5.10 mit rechtskonformer Definition von dicht überbauten Gebieten ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung RPB
10	BUWD / uwe / vif	RPB	«Nicht-Gewässer»	Vorbehalt: RPB Kap. 11.6.1: Text zu «Nicht-Gewässer» anpassen	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung RPB
10	BUWD / uwe / lawa	TZP GWR, ZP, RPB	Pufferbreite Soppensee	Vorbehalt: Vorgeschlagene Pufferzonen gem. Fachgutachten im TZP GWR umsetzen; bereinigten Pufferlinie als Berandung des Gewässers, Gewässerraum entsprechend verbreitern	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffene Grundeigentümerschaften wie vereinbart informieren - Kommunikation mit den Nachbargemeinden klären - Politischer Entscheid gemeinsam mit betroffenen GE und Nachbargemeinden: 30 m Gewässerraum umsetzen
10	BUWD / vif	Aufhebung Baulinien	Eingedeckte Gewässerabschnitte	Stellungnahme vif berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> - Eingedeckte Gewässerabschnitte - Chottengraben - Dorfbach/Tannenbach 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung TZP GWR
11	BUWD / vif	Gefahrenkarte	Aktualisierung Gefahrenkarte	Aktualisierung Gefahrenkarte nach Realisierung der Hochwasserschutzprojekte	Pendenz Gemeinde nach Realisierung Hochwasserschutzprojekte
11	BUWD	BZR	Art. 2 Bauen mit Qualität	Empfehlung: Antennenanlagen in einem Artikel regeln (Vgl. Art. 2 Abs. 6, Art. 37 Abs. 5, Art. 51 BZR)	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenfassung der Vorschriften Antennenanlagen unter Art. 51 Antennenanlagen
11	BUWD	BZR, RPB	Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn	Klärung Begriffe «bauliche Veränderungen» und «bauliche Vorhaben»; einheitliche Begriffswahl und klären, was gemeint ist (jegliche bauliche Änderungen oder nur baubewilligungspflichtige Vorhaben?)	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung BZR

11	BUWD	BZR, RPB	Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn	«Rahmenbedingungen» im Planungsbericht präzisieren	- <i>Anpassung RPB</i>
12	BUWD	BZR	Art. 7 Talseitige Fassa- den-/Gesamthöhe	Vorbehalt: Abs. 6 «Gebäudehöhe» korrigieren (Gesamthöhe)	- <i>Anpassung BZR</i>
12	BUWD	BZR	Art. 14 Kernzonen A und B	Gesamthöhe im BP nur für festgelegte Baubereiche be- stimmt --> prüfen	- <i>Anpassung BZR</i>
12	BUWD	BZR, RPB	Art. 15, 16 Zentrumszonen Ze-A und Ze-B	Kein zusätzlicher Bonus im Sinne § 75 Abs. 2 PBG im Rahmen eines GP --> im RPB entsprechend erläutern	- <i>Anpassung BZR</i> - <i>Anpassung RPB</i>
12	BUWD	BZR, RPB	Art. 17 Zentrumszone Ze- C	Umschreibung der geplanten Entwicklung oder die Festlegung von Richtwerten im BZR oder zumindest im Planungsbericht	- <i>Anpassung RPB</i>
12	BUWD	BZR, RPB	Art. 18 Zentrumszone Ze- D	Vorbehalt: Keine Zonennutzung (bsp. Analog Art. 17 Abs. 2 BZR) definiert; diese ist zu ergänzen	- <i>Anpassung BZR</i>
12	BUWD	BZR	Art. 19 Wohnzonen W-A, W-B, W-C	Vorbehalt: Grenzabstand 2 unter Abs. 3c zu korrigieren, dieser be- trägt gemäss § 122 PBG 6,5 m.	- <i>Anpassung BZR</i>
12, 13	BUWD	BZR	Art. 21 Arbeitszone Ar	Vorbehalt: Bestimmung Abs. 6 umformulieren «in den Gebieten, die vom Richtplan gemäss Abs. 2 umfasst werden, gilt eine andere Gesamthöhe als in den anderen Gebieten»	- <i>Anpassung BZR</i>
13	BUWD	BZR	Art. 22 Sonderbauzone Eglisberg S-E	Vorbehalt: Nutzungsmasse (mind. Gesamthöhe und ÜZ) in der Grundnutzung festlegen	- <i>Anpassung BZR</i> - <i>Anpassung RPB</i>

13	BUWD	BZR	Art. 23 Wohnzone Allmend W-All	Vorbehalt: Ober-Allmend gesonderter BZR-Artikel mit Bestimmungen Nichtbauzone nach Art. 18 Abs. 1 RPB Abs. 4 umformulieren: Verweis auf Nichtfestlegung von Nutzungsmassen ist zu streichen. Minimale Nutzungsmasse sind festzulegen.	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung BZR mit separaten Artikel als «Erhaltungsbauzone Ober Allmend» und «Bauzone Unter Allmend» unter Berücksichtigung der Hinweise Vorprüfung - Anpassung RPB <p><i>Festhalten an Zonierung Allmend als Bauzone mit eingeschränkter Entwicklung, Verzicht auf Zuweisung zu Nichtbauzone (kein Weiler gemäss RET)</i></p>
13	BUWD	BZR	Art. 27 Grünzone Allgemein Gr-A	Vorbehalt: Abs. 1d) mit Umsetzung Zonenplan abgleichen (Parz. Nr. 1254, 1316, 1552, 1414) Hinweis Ende Abs. 2 betreffend Geltung von Art. 37 BZR überflüssig; streichen	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung BZR: - 1254 nicht mehr Grünzone - Nr. 1414, 1552, 1316
13	BUWD	BZR	Art. 29 Verkehrszone	Vorbehalt: Art. 29 anpassen (nur Strassenflächen als Verkehrszone in Buttisholz)	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung BZR: «Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr»
13	BUWD	BZR	Art. 39 Geotopschutz	Vorbehalt: Abs. 1 korrigieren: Inventar der geologischen und geomorphologischen Elemente (Kurzform Geotopinventar)	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung BZR
13	BUWD	BZR	Art. 41 Kulturdenkmäler	Regelungen bisheriges BZR sind griffiger und detaillierter; Artikel an Formulierungsvorschlag auf S. 20 des kantonalen Muster-BZR (Stand Juli 2019) anzupassen.	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung BZR
14	BUWD	BZR	Art. 45 Abstellflächen für Fahrzeuge	Artikel grundsätzlich überarbeiten: Festlegung von hohen Mindestzahlen für PP nicht mehr zeitgemäss; maximale PP-Zahl vorgeben. Angebot an PP konsequent nach Vorgaben der VSS-Normen zu bemessen	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis diskutiert, jedoch nicht umsetzbar aufgrund politischer Argumente und ÖV-Erschliessungsgüte - Ergänzung Verzicht Ersatzabgabe bei vorliegenden Mobilitätskonzepten umgesetzt

15	BUWD	BZR	Art. 46 Dachgestaltung	Vorbehalt: Abs. 1 ergänzen «mindestens die Gebäudegrundfläche extensiv mit einheimischen standorttypischen Arten zu begrünen»	- <i>Anpassung BZR</i>
15	BUWD	BZR	Art. 51 Antennenanlagen	Abs. 1, Satz 1: «Mobilfunkanlagen gelten als Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen»	- <i>Anpassung BZR, leicht angepasste Formulierung</i>
15	BUWD	BZR	Art. 58 Technische Gefahren	Vorbehalt: Abs. 1 anpassen: «Änderung der Bau- und Zonenordnung»	- <i>Anpassung BZR</i>
15	BUWD	BZR	Art. 61 Schlussbestimmungen	Vorbehalt: Abs. 5: Keine Erwähnung von in Kraft bleibenden GP; Aufhebung per Automatismus per Ende 2023 nicht zulässig	- <i>Abklärung mit Rechtsdienst erfolgt; kein Anpassungsbedarf notwendig</i>
15	BUWD / lawa	BZR	NEU: Gestaltung des Siedlungsrandes	Empfehlung: Zusätzlicher Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrandes aufnehmen	- <i>Anpassung BZR mit Vorschlag zur Gestaltung Siedlungsrand</i>
16	BUWD	BZR	Anhang 7: Richtlinien Bauberatung	Formale Rechtsnatur unklar; als Anhang BZR kann der GR keine Änderungen vornehmen ohne Beschluss Gemeindeversammlung	- <i>Dokumente separiert</i>
16	BUWD	ZP	Digitales Datenmodell Version 3.0	Zonencodierung gemäss Richtlinie 3.0	Pendenz Planteam, Vorgehen wird mit Gemeinde und Kanton koordiniert
17	BUWD / lawa	FRP	Richtplan öffentliche Fusswege	Antrag: neuer Fussweg entlang des Tannenbachs (Parz. Nr. 826 und 1405) ausserhalb des Gewässerraums anlegen	- <i>Entscheid Gemeinde: aufgrund Gesetzesgrundlage an Fussweg festhalten, Erläuterung RPB</i>
18	BUWD	BP Ortskern	Signatur Bauflucht / Baulinie	Vorbehalt: - Signatur zwingende Bauflucht / Baulinie der Baubereiche und Signatur Baulinie 1 differenzieren	- <i>Anpassung BP Ortskern</i>

				- Verweise BZR aktualisieren	
18	BUWD	BP Ortskern	Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> - Baulinienplan nach StrG über das gesamte Gebiet; im BP Baulinien nach StrG orientierend darstellen - ODER: Baulinien innerhalb BP nach PBG festlegen; Baulinien ausserhalb BP in separatem Baulinienplan nach StrG 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Baulinien innerhalb des BP-Perimeters über den BP erlassen</i> - <i>Baulinien ausserhalb BP-Perimeter in Baulinienplan nach StrG erlassen</i>
18	BUWD	BP Ortskern	Art. 5 Verhältnis zum BZR	Vorbehalt: Vorschriften zum Bebauungs- und Baulinienplan gelten ergänzend zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements	- <i>Anpassung Vorschriften BP Ortskern</i>
18	BUWD	BP Ortskern	Art. 6 Baulinien	Vorbehalt: «Ordentliche Baulinie» in Abs. 4 unklar – Begriff ersetzen	- <i>Anpassung Vorschriften BP Ortskern</i>
18	BUWD	BP Ortskern	Art. 7 Baubereiche	Abweichung zu § 30 Abs. 5 PBG gem. Abs. 1 unklar; Präzisierung empfohlen: z.B. Gebäudeteile dürfen die Baubereiche nur auf der Süd- und Westseite überragen	- <i>Anpassung Vorschriften BP Ortskern</i>
18	BUWD	BP Ortskern	Art. 8 Dachgestaltung / Bauvolumen	Vorbehalt: Gem. Art. 14 Abs. 3 BZR in Kernzonen A und B nur im Rahmen eines BP. Wesentliche Anpassungen und Ergänzungen von bestehenden BP nur auf Grundlage eines Variantenverfahrens <ul style="list-style-type: none"> - BP ergänzen und konkretisieren (bez. Vorschrift zu Bauten und Standorten) 	<i>Im RPB erläutert:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Redaktionelle Anpassung, nicht materiell, ein Variantenverfahren nicht zweckmässig (im RPB erläutern)</i>
19	BUWD	BP Ortskern	Art. Betr. Bauten und Standorten (gestrichen)	Konkrete Erhaltungsvorschriften ersatzlos gestrichen. Art. 41 BZR (Kulturdenkmäler) gem. Hinweisen anpassen, kann Streichung abgefangen. Falls auf Anpassung verzichtet, Rückkehr zur ursprünglichen Formulierung	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Art. 41 BZR ergänzt</i> - <i>Keine Ergänzung in den Vorschriften BP Ortskern</i>

19	BUWD	Raumplanungs- bericht	Mehrwertausgleich	Freigrenze Mehrwert neu bei CHF 50'000 (statt 100'000). Areal Hinterdorf zu prüfen.	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ergänzung RPB</i>- <i>Mehrwertgutachten in Auftrag geben</i>
----	------	--------------------------	-------------------	---	--