

# Genehmigungsentscheid RIMU

## Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fräschels

### Stark vereinfachte Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung soll helfen, den Inhalt des Originals besser verstehen zu können. Aus diesem Grunde sind alle Themen stark zusammengefasst, im Zweifel gilt immer der offizielle Genehmigungsentscheid vom 19. Juli 2024 ([www.fraeschels.ch](http://www.fraeschels.ch))

#### ALLGEMEIN

**Generelle Zustimmung:** Die RIMU stimmt im Allgemeinen der Beurteilung des BRPA zu, dass die Pläne und Unterlagen der OP übersichtlich und gut lesbar sind.

**Getrennte Pläne:** Das BRPA empfiehlt, zwei getrennte Pläne in einem zukünftigen Revisionsprozess zusammenzuführen. Die Gemeinde begründet die Trennung mit grafischen Gründen und besserer Übersichtlichkeit. Die RIMU nimmt dies zur Kenntnis, schlägt aber vor, bei der nächsten Revision eine Zusammenführung zu prüfen.

**Richtplangebiete:** Das BRPA kritisiert, dass die im Nutzungsplan vorgesehenen Richtplangebiete im erläuternden Bericht nicht ausreichend erläutert sind. Die RIMU fordert die Gemeinde auf, dies bei der nächsten Revision zu verbessern.

**Nutzungsänderungen:** Das BRPA bemängelt, dass die Nutzungsänderungen (Ein-, Um- und Auszonungen) zu allgemein beschrieben und nicht übersichtlich dargestellt sind. Die RIMU schliesst sich dieser Kritik an und fordert eine genauere Darstellung bei zukünftigen Änderungen.

**Technische Details:** Das BRPA weist darauf hin, dass bei der nächsten Revision für alle Pläne der gleiche Gebäudekataster verwendet werden soll und Gewächshäuser eindeutig als Gebäude gekennzeichnet werden sollen. Die RIMU stimmt dem zu.

#### Siedlungsgebiet

##### **Richtplangebiet auf Art. 55 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Fräschels (teilweise)**

Ein Teil der **Parzelle Art. 55** im Grundbuch der Gemeinde Fräschels, bisher eine Bauzone, soll in ein **Richtplangebiet** umgewandelt werden. Das Kantonalamt für Gemeinden und Raumordnung (KGA) weist darauf hin, dass diese Parzelle im Ortsbildschutzgebiet liegt und eine zukünftige Einzonung vermieden werden sollte. Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) stimmt dem zu, genehmigt aber die Umwandlung in ein Richtplangebiet, da es innerhalb des Siedlungsgebiets liegt, gut erschlossen ist und an bestehende Bauzonen angrenzt. Die endgültige Entscheidung über eine mögliche Einzonung und die Berücksichtigung des Kulturgüterschutzes wird auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

### **Richtplangebiet auf Art. 219 GB (teilweise)**

Die Gemeinde sieht ein Richtplangebiet auf Art. 219 GB (teilweise) vor. Dieses Richtplangebiet war bis anhin ebenfalls eine rechtsgültige Bauzone. Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor, Art. 219 GB (teilweise) auszuzonen. Gestützt darauf sieht die RIMU die Genehmigung des Richtplangebietes auf Art. 219 GB (teilweise) vor.

### **Siedlungsgrenze**

Laut dem Gutachten des KGA sollte die Siedlungsgrenze am südwestlichen Ortsrand weitergeführt werden und entlang der bereits überbauten Parzellen (Art. 909, 175, 720, 910, 178, 179, 187 und 707 GB) verlaufen, damit die wichtige Ansicht auf das Ortsbild von der Ebene aus, die richtigerweise auch auf dem GemRP eingezeichnet ist und damit der im ISOS mit Erhaltungswert eingestufte Hangabschnitt und Ortsbildvordergrund (U-Zo II) geschützt werden. Die RIMU sieht die Genehmigung der von der Gemeinde festgelegten Siedlungsgrenze vor, da sie dem Perimeter des Siedlungsgebietes des KantRP entspricht.

### **Verdichtung**

Der Kantonalrichtplan (KantRP) erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (GFZ) in Gebieten mit schlechter ÖV-Anbindung (Niveau D oder E). Die Anpassung der Nutzungsziffer für die Arbeitszone (AZ) I wird genehmigt, da sie gut angebunden ist. Für Kernzone (KZ), Wohnzone (WZ) und Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) führt die Anpassung zu Verdichtung. Diese Zonen sind teilweise gut angebunden (Niveau C), teilweise aber auch schlecht angebunden. Daher hat das Bundesamt für Raumplanung (BRPA) die Erhöhung der Nutzungsziffern für schlecht angebundene Parzellen negativ beurteilt.

Die Gemeinde argumentiert, dass es gute Langsamverkehrsverbindungen zu Haltestellen mit guter Anbindung gibt. Das Mobilitätsamt (MobA) widerspricht und bemängelt die Qualität der Verbindungen, insbesondere für Fussgänger und Radfahrer. Die RIMU stimmt dem MobA zu und sieht die Voraussetzungen für eine Verdichtung nicht erfüllt. Sie genehmigt die Anpassung der Nutzungsziffern für gut angebundene Zonen, legt aber für schlecht angebundene Parzellen niedrigere GFZ fest.

Die RIMU weist darauf hin, dass sich die Erschliessungsgüteklassen seit der Schlussprüfung verbessert haben und nun eine grössere Fläche gut angebunden ist. Sie betont, dass die Beurteilung nach den aktuellen Kriterien des KantRP erfolgt, da dieser seit 2018 verbindlich ist.

### **Bauzonendimensionierung**

#### **Wohnzone**

Die Gemeinde Fräschels wurde ursprünglich als überdimensioniert in Bezug auf ihre Bauzonen eingestuft. Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen der Gesamtrevision grosse Flächen ausgezont. Nach erneuter Berechnung, unter Berücksichtigung der nicht bebaubaren

Flächen im ISOS-Gebiet und der bebaubaren Freiflächen, verfügt die Gemeinde über ausreichend Reserven und gilt somit nicht mehr als überdimensioniert. Für Neueinzonungen wird die neue Bauzonendimensionierung gemäss dem neuen KantRP angewendet. Da die Gemeinde über ausreichend unbebaute Flächen verfügt, besteht kein Erweiterungspotenzial.

### Nutzungsänderung

#### **Änderung 10: Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die Kernzone**

Die Gemeinde Fräschels plant die Einzonung eines Teils der Parzelle 177 in die Kernzone (KZ). Diese Änderung wurde bereits in einer früheren Prüfung abgelehnt, hauptsächlich weil sie gegen das Bauzonenmoratorium versties.

Das Bundesamt für Raumplanung (BRPA) lehnt die Einzonung erneut ab. Die Gründe dafür sind:

- Kein Erweiterungspotenzial: Die Gemeinde verfügt über genügend unbebaute Flächen und darf daher die Bauzone nicht erweitern.
- Fehlende Verdichtungsstudie: Für neue Einzonungen ist eine solche Studie gemäss kantonalem Richtplan (KantRP) erforderlich.
- Fragmentierte Parzelle: Die Einzonung würde zu einer unzweckmässigen Aufteilung der Parzelle führen, da die neue KZ an eine Wohnzone (WZ) angrenzen würde.

Die Gemeinde argumentiert, dass die Liegenschaft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und eine Einzonung sinnvoll wäre. Die RIMU folgt jedoch der Einschätzung des BRPA und lehnt die Einzonung ab. Aufgrund der abgelehnten Einzonung werden auch die im Gemeindebaureglement (GBR) vorgesehenen Sonderbestimmungen für diese Parzelle bezüglich Lärmschutz gestrichen.

#### **Änderung 7: Umzonung von Art 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 GB in die KZ**

Die Gemeinde Fräschels plant, die Parzellen 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 von der Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone (KZ) umzuzonen. Dies entspricht der aktuellen Nutzung der Flächen. Das Amt für Umwelt (AfU) stimmt unter der Bedingung zu, dass im Gemeindebaureglement ein Artikel über die Risiken der nahegelegenen Erdgas-Hochdruckleitung aufgenommen wird.

Das Bundesamt für Raumplanung (BRPA) hatte die Umzonung zunächst abgelehnt, da sie eine Verdichtung darstellt und eine Parzelle (Art. 4) unbebaut ist. Die Gemeinde argumentiert, dass die Umzonung sinnvoll ist, da sie die tatsächliche Nutzung widerspiegelt.

Die RIMU prüft den Fall erneut und kommt zu dem Schluss, dass die Umzonung genehmigt werden kann. Die Verdichtung ist zulässig, da die Parzellen gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Da die Gemeinde nicht überdimensioniert ist, wird auch die Umzonung der unbebauten Parzelle genehmigt.

### **Änderung 8: Umzonung von Art. 2 GB (teilweise) in Eisenbahngebiet**

Die Gemeinde Fräschels plant, einen Teil der Parzelle 2 von der Wohn- und Gewerbezone in Eisenbahngebiet umzuzonen. Das Amt für Umwelt (AfU) stimmt dieser Änderung unter der Bedingung zu, dass im Gemeindebaureglement (GBR) ein Artikel über die Risiken der nahegelegenen Erdgas-Hochdruckleitung aufgenommen wird. Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) genehmigt die Umzonung unter der gleichen Bedingung.

### **Änderung 13: Umzonung von Art. 218 GB (teilweise) in die Kernzone**

Die Gemeinde Fräschels plant, einen Teil der Parzelle 218 von der Zone Detailbebauungsplan "Grube" in die Kernzone umzuzonen. Dies ist grundsätzlich sinnvoll, da es sich um eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung handelt und die Fläche bereits bebaut ist.

Die Umzonung führt jedoch zu einer Verdichtung in einem Gebiet, das nicht gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. Gemäss den Kriterien des kantonalen Richtplans (KantRP) ist eine Verdichtung in solchen Gebieten nur zulässig, wenn eine leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung zu einer gut angebundenen Haltestelle besteht. Da dies nicht der Fall ist, genehmigt die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) die Umzonung nur unter der Bedingung, dass keine Erhöhung der Nutzungsdichte erfolgt oder Verdichtungsmassnahmen den Grundsätzen des KantRP entsprechen.

### **Weitere Nutzungsänderungen:**

Die Gemeinde Fräschels plant, auf mehreren Parzellen einen Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) auszuscheiden und gleichzeitig die Spezialzone "Gemüsebau" auf einer Parzelle aufzuheben. Das Amt für Landwirtschaft unterstützt diese Änderung, da sie das Konzentrationsprinzip in der Landwirtschaftszone fördert. Das Amt für Wald und Natur weist auf eine Überlappung mit einem Wildtierkorridor hin, sieht aber keine Probleme, da die Überbaubarkeit im Gemeindebaureglement entsprechend geregelt ist. Das Amt für Umwelt (AfU) stimmt ebenfalls zu, weist aber auf mögliche Probleme mit Oberflächenwasser hin.

Das Bundesamt für Raumplanung (BRPA) hatte die Ausscheidung des PDL zunächst abgelehnt, da der effektive Bedarf nicht ausreichend begründet war. Die Gemeinde hat jedoch dargelegt, dass bereits Interesse von Landwirten an Flächen im PDL besteht und dass der Anbau von Peperoni und Süsskartoffeln geplant ist. Die RIMU stimmt daher der Ausscheidung des PDL zu, fordert aber eine Anpassung der Dimensionierung im Bereich der Parzellen 124 und 890, da ein Teil der Gewächshäuser ausserhalb des PDL liegt. Ausserdem soll ein Satz im Gemeindebaureglement gestrichen werden, der die Nutzung von Wasser aus dem Grand Canal betrifft, da die Modalitäten dafür derzeit überarbeitet werden.

### **Nicht angegebene Nutzungsänderungen**

Die Gemeinde hat eine weitere Nutzungsänderung vorgenommen, die nicht im Bericht erläutert wird. Die RIMU betont, dass auch kleine Änderungen in einem Plan dargestellt und im erläuternden Bericht begründet werden müssen, um Transparenz zu gewährleisten und

die Überprüfung durch Behörden und Betroffene zu ermöglichen. Die RIMU genehmigt jedoch eine geringfügige Anpassung der Nutzungszone auf Art. 807 GB, um sie an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

### Arbeitszonen

Die Gemeinde Fräschels hat eine Überdimensionierung ihrer Arbeitszonen (AZ). Die Berechnung der Gemeinde wurde als fehlerhaft bewertet, da sie Parzellen als bebaut zählte, die tatsächlich unbebaut sind, und einen nicht existierenden Weg ausschloss. Die RIMU fordert eine korrigierte Berechnung gemäss den Kriterien des Kantonalen Richtplans (KantRP). Bis dahin muss bei Baugesuchen auf unbebauten Parzellen innerhalb der Bauzone die Überdimensionierung berücksichtigt werden. Die Gemeinde plant keine Neueinzonungen in die AZ.

Die Gemeinde Fräschels plant mehrere Umzonungen von Flächen in die Arbeitszone I (AZ I).

**Änderung 1:** Die Umzonung der Parzellen 111, 130, 915, 916, 917, 918 und 919 von der ehemaligen Industriezone in die AZ II wird genehmigt, da es sich lediglich um eine Namensänderung handelt und die Bestimmungen der Zone unverändert bleiben.

**Änderung 4:** Die Umzonung von Teilen der Parzellen 123 und 761 von der Wohn- und Gewerbezone in die AZ I wird abgelehnt. Obwohl die Umzonung die tatsächliche Nutzung widerspiegelt und die Parzellen gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind, fehlt eine Kompensation der Umzonung, wie es der kantonale Richtplan (KantRP) verlangt.

**Änderung 8:** Die Umzonung der Parzellen 45, 47, 48, 54, 716 und Teile von 55 von der Wohn- und Gewerbezone in die AZ I wird ebenfalls abgelehnt. Die meisten dieser Parzellen sind unbebaut, und eine Umzonung würde die Überdimensionierung der AZ verschärfen. Ausserdem fehlt für die unbebauten Parzellen ein Baubewilligungsgesuch, das gleichzeitig mit der Änderung der Nutzungsplanung eingereicht wird, wie es der KantRP verlangt.

Die RIMU folgt bei ihrer Entscheidung dem Gutachten des Bundesamts für Raumplanung (BRPA) und weist die Argumente der Gemeinde zurück. Sie betont, dass die Umzonungen nicht nur eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung darstellen, sondern eine grundsätzliche Nutzungsänderung, die den Anforderungen des KantRP nicht entspricht.

### **Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)**

Gemäss den im KantRP festgelegten Grundsätzen werden die ZAI vorwiegend auf der Grundlage des Nachweises eines konkreten Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG in den nächsten 15 Jahren dimensioniert, abhängig von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum.

Im Zwischengutachten wurde vom BRPA gefordert, dass die Gemeinde die genaue Nutzung im ZNP darstellt und im GBR definiert. Die RIMU begrüsst, gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, dass die Gemeinde dieser Forderung nachgekommen ist.

Die Gemeinde Fräschels plant die Umzonung eines Teils der Parzelle 123 von der Wohn- und Gewerbezone in die Zone für allgemeine Interessen (ZAI). Diese Änderung wird vom Amt für Umwelt (AfU) ohne Bedingungen genehmigt, da es sich bei der ZAI um ein Pumpwerk handelt und somit keine Erhöhung der Personendichte zu erwarten ist.

Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) genehmigt die Umzonung ebenfalls, weist aber darauf hin, dass sie im erläuternden Bericht nicht ausreichend begründet wurde. Zukünftige Erweiterungen der ZAI sind ohne detaillierte Begründung nicht möglich.

Zusätzlich werden folgende Auszonungen genehmigt:

- Teile von Art. 922 GB aus der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone
- Teile von Art. 123 GB aus der ZAI
- Teile von Art. 4 GB aus der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone
- Teile von Art. 55 GB aus der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone
- Teile von Art. 219 GB aus der ehemaligen Zone DBP "Grube"

## Energie

Der kommunale Energieplan wurde genehmigt. Das Amt für Energie (AfE) weist darauf hin, dass der Gemeinderichtplan (GemRP) gemäss dem neuen kantonalen Richtplan (KantRP) um Angaben zu Gebieten für Fernwärme und erneuerbare Energien ergänzt werden muss. Die Gemeinde erklärt, dass ihr diese Anforderung aufgrund der nachträglichen Änderung des KantRP nicht bekannt war. Die RIMU akzeptiert dies und fordert die Gemeinde auf, die Anpassungen bei der nächsten Revision des Nutzungsplans in Zusammenarbeit mit dem AfE vorzunehmen.

## Natur, Landschaft und Umwelt

### **Belastete Standorte**

Gemäss dem Gutachten des AfU ist im GBR zu erwähnen, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können. Diesbezüglich stellt die Direktion jedoch klar, dass ein solcher Inhalt nicht im Reglement aufgeführt werden kann, weil er eine evolutive Bestimmung darstellt.

### **Naturgefahren**

Das AfU und die Naturgefahrenkommission (NGK) weisen in ihren Gutachten darauf hin, dass die Hochwassergefahrenkarte im Grossen Moos derzeit überarbeitet wird. Die RIMU folgt diesbezüglich dem AfU und der NGK, dass falls mit der neuen Hochwassergefahrenkarte weitere Gefahrenstufen auf dem Gemeindegebiet vorhanden sind, Art. 11 GBR zu den Naturgefahren bei der nächsten OP-Revision entsprechend anzupassen ist.

### **Waldfeststellung**

Im Nutzungsplan (ZNP) wurden einige Fehler bei der Darstellung der Waldgrenzen und Waldabstandslinien festgestellt. Die im Jahr 1996 festgestellten Waldgrenzen fehlen in einigen Bereichen und die eingezeichneten Waldabstandslinien entsprechen nicht den

kantonalen Vorgaben. Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) hat entschieden, dass diese Korrekturen erst bei der nächsten Änderung des Nutzungsplans vorgenommen werden müssen, da sie im vorherigen Gutachten nicht gefordert wurden.

### **Landschaftsschutz- und Landschaftsschonperimeter**

Die Sektion Landwirtschaft hat festgestellt, dass die Nutzungsarten und zulässigen Bauten in Landschaftsschutz- und Landschaftsschonperimetern bereits durch Bundesrecht geregelt sind. Daher dürfen kommunale Vorschriften nicht im Widerspruch dazu stehen. Die RIMU hat entschieden, dass die Bestimmungen im Artikel 15 des Gemeindebaureglements (GBR) die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen und daher keine Anpassung erfordern. Artikel 14 Ziff. 2 GBR muss jedoch geändert werden, da die aktuellen Bestimmungen die landwirtschaftliche Nutzung zu stark einschränken könnten:

*«Im Landschaftsschutzperimeter ist die Erstellung von standortgebundenen Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung) für die Landwirtschaft und den bodenabhängigen Gartenbau möglich, sofern der Schutzzweck nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass andere Standorte nicht möglich sind und der Schutzzweck nicht massgeblich beeinträchtigt wird.»*

### **Chemische und technische Risiken**

Einige Nutzungsänderungen in der geplanten Gesamtrevision der Nutzungsplanung betreffen Bereiche, die in der Nähe einer Erdgas-Hochdruckleitung liegen. Das Amt für Umwelt (AfU) fordert daher, dass Bauvorhaben und neue Nutzungen, die die Personendichte erhöhen, einer Risikobewertung unterzogen werden. Die RIMU stimmt dem zu und fordert, dass ein entsprechender Artikel in das Gemeindebaureglement (GBR) aufgenommen wird. Dieser Artikel soll Wohnnutzungen und andere Nutzungen, die die Personendichte erhöhen, innerhalb von 50 Metern um die Erdgas-Hochdruckleitung grundsätzlich verbieten. Ausnahmen sind nur nach einer Risikobewertung möglich. Im Bereich zwischen 50 und 200 Metern um die Leitung müssen Bauvorhaben und neue Nutzungen, die die Personendichte erhöhen, ebenfalls vor einer Bewilligung geprüft werden.

### **Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter**

Das Ortsbild der Gemeinde Fräschels ist im ISOS von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Wasserreservoir Berg 41A wurde aufgrund von Einsturzgefahr abgebrochen, weshalb die geforderte Ergänzung in den Ortsbildschutzperimeter entfällt.

Bezüglich der Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters auf Art. 170 GB bleibt dieser in der aktuellen Ausdehnung, da sich die Parzelle in der Landwirtschaftszone befindet. Bei einem allfälligen Bau muss jedoch der Schutz der geschützten Bauten und die Ortsbildansicht gewährleistet werden.

Die Gemeinde lehnt die Ausscheidung von unbebaubaren Freiflächen ab, da sie dies als materielle Enteignung betrachtet. Das Kantonalamt für Gemeinden und Raumordnung (KGA) begründet jedoch die Notwendigkeit dieser Massnahme mit dem Schutz des Ortsbildes und

verweist auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans (KantRP). Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RIMU) stimmt dem KGA zu und betont, dass die Festlegung der unbebaubaren Freiräume eine Anforderung des KantRP ist, um die Zerstörung erhaltenswerter Freiräume zu verhindern.

Das KGA hat nachträglich weitere unbebaubaren Freiflächen definiert, wozu die betroffenen Grundeigentümer und die Gemeinde Stellung nehmen konnten. Das KGA begründet die Ausscheidung dieser Flächen mit dem Schutz des Ortsbildes und verweist auf die Weisungen des ISOS.

#### **Art. 13 GB**

Die Eigentümerin der Parzelle 13 GB lehnt die Festlegung eines unbebaubaren Freiraums auf ihrem Grundstück ab, da dies eine weitere Überbauung verhindern würde. Das Kantonalamt für Gemeinden und Raumordnung (KGA) begründet die Notwendigkeit dieser Massnahme jedoch mit dem Schutz des Ortsbildes. Die Parzelle liegt am unteren Siedlungsrand und gehört teilweise zur ISOS Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a (Wiesland mit Gemüsefeldern) und teilweise zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A. Die Ausscheidung eines unbebaubaren Freiraums soll den Nahbereich von geschützten Häusern erhalten und die intakten Siedlungsränder schützen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

#### **Art. 14 GB**

Die Eigentümer der Parzelle 14 GB lehnen die geplante Ausweisung eines unbebaubaren Freiraums auf ihrem Grundstück ab, da sie dadurch einen Wertverlust befürchten und eine mögliche Überbauung verhindern würde. Das KGA hingegen begründet die Notwendigkeit des unbebaubaren Freiraums mit dem Schutz des Ortsbildes, da die Parzelle am unteren Siedlungsrand liegt und eine wichtige Rolle für den Übergang von der Siedlung zum Umland spielt.

#### **Art. 15 GB**

Die Eigentümer der Parzelle 15 GB lehnen die Ausweisung eines unbebaubaren Freiraums auf ihrem Grundstück ab, da dies eine Überbauung unmöglich machen und zu einem erheblichen Wertverlust führen würde. Sie schlagen eine Überarbeitung der Planung vor, um zumindest eine Teilüberbauung zu ermöglichen.

Das KGA hält jedoch an der Ausweisung des unbebaubaren Freiraums fest, da die Parzelle am unteren Siedlungsrand liegt und zum grössten Teil im ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A liegt. Der nordwestliche Teil der Parzelle gehört zur Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a und ist wichtig für den Bezug der Siedlung zum Umland. Eine Bebauung entlang der Hinteren Strasse ist jedoch möglich, da sich in unmittelbarer Nähe keine geschützte Baute befindet.



### Weitere Ausführungen des RIMU:

**Art. 19 und 20 GB:** Das KGA begründet die Notwendigkeit unbebaubarer Freiräume auf diesen Parzellen mit ihrer Bedeutung für die Lesbarkeit und Wirkung der historischen Bausubstanz sowie als Ortsbildvordergrund. Es gab keine Einwände der Grundeigentümer.

**Art. 23 und 24 GB:** Ähnlich wie bei Art. 19 und 20 GB begründet das KGA die unbebaubaren Freiräume mit dem Schutz der historischen Bausubstanz und der Lesbarkeit des Ortsbildes. Auch hier gab es keine Einwände der Grundeigentümer.

**Art. 33 GB:** Die Eigentümer äussern Bedenken hinsichtlich zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten und befürchten einen Wertverlust.

**Art. 32, 33, 34, 35 und 701 GB:** Das KGA begründet die unbebaubaren Freiräume auf diesen Parzellen mit der hohen Qualität des Hauptstrassenraums und der Bedeutung für die Wirkung der angrenzenden geschützten Bauten.

**Art. 44 GB:** Der unbebaubare Freiraum auf dieser Parzelle dient dem Erhalt des charakteristischen Zwischenraums und der Lesbarkeit der historischen Bausubstanz. Es gab keine Einwände der Grundeigentümer.

**Art. 703 GB:** Ähnlich wie bei Art. 14 GB begründet das KGA den unbebaubaren Freiraum mit dem Schutz des Ortsbildvordergrunds und der Verbindung zum Umland. Es gab keine Einwände der Grundeigentümer.

**Art. 744 GB:** Die Eigentümer kritisieren die Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten. Das KGA begründet die Notwendigkeit des unbebaubaren Freiraums mit der exponierten Lage am Siedlungsrand und der Bedeutung für das Ortsbild.

**Art. 913 GB:** Ein Teil dieser Parzelle wurde bereits im Schlussgutachten als unbebaubarer Freiraum festgelegt, das RIMU ändert seinen Entscheid in der Schlussprüfung nicht.

### **Bedingungen der RIMU:**

- Die aufgeführten Parzellen sind als unbebaubare Freiräume im Zonenplan (ZNP) einzutragen.
- Der Grenzstein Gruebeweg OGs auf Art. 692 GB muss im ZNP und im GBR beibehalten werden. Falls er nicht mehr vorhanden ist, muss seine aktuelle Lokalisierung ermittelt werden.
- Der archäologische Perimeter im Bereich "Obermoos" wird nicht genehmigt, stattdessen muss der Perimeter im Bereich "Hausteilen" dargestellt werden.
- Der neue archäologische Perimeter im Bereich "Chroneholz" wird erst bei der nächsten OP-Revision umgesetzt.

Die RIMU folgt somit der fachlichen Begutachtung des KGA und dem Gesamtgutachten des BRPA.

## Gemeindebaureglement

Das Kantonalamt für Gemeinden und Raumordnung (KGA) schlägt einige Änderungen am Gemeindebaureglement (GBR) vor.

**Artikel 7 (Ortsbildschutzperimeter):** Es soll ein Satz hinzugefügt werden, der klarstellt, dass die Schutzvorschriften des Ortsbildschutzperimeters Vorrang vor den allgemeinen Zonenvorschriften haben. Die RIMU folgt dem Vorschlag des BRPA, den Satz wie folgt zu formulieren: "Die speziellen Zonenvorschriften gelten vorbehaltlich der Vorschriften zum Ortsbildschutz".

**Artikel 7 Ziff. 3 Bst. i GBR:** Das KGA schlägt eine Ergänzung bezüglich der Verwendung von Materialien wie Kiese, Natur- oder Zementsteinpflaster, Gittersteine oder Rasengitter vor. Die RIMU entscheidet, dass diese Änderung erst bei der nächsten Revision des Nutzungsplans umgesetzt werden soll.

**Anhang "Gebrauchsanleitung zum Beurteilungssystem Gestaltung von Bauten":** Im Anhang wird erwähnt, dass die Massnahmen des Beurteilungssystems die Vorschriften zur Material- und Detailgestaltung weitgehend ersetzen. Das KGA weist darauf hin, dass die Bestimmungen in Art. 6 und 7 GBR dennoch Vorrang haben und nicht umgangen werden dürfen. Die RIMU stimmt dem zu und fordert eine entsprechende Korrektur.

## Mobilität

Das Amt für Mobilität (MobA) empfiehlt, den VALTRALOC-Perimeter im Gemeinderichtplan (GemRP) zu kennzeichnen und im erläuternden Bericht zu erwähnen. Nach Rücksprache mit dem MobA ist dies jedoch nicht erforderlich, da der VALTRALOC bereits im Jahr 2000 durchgeführt wurde.

Eine Bedingung der RIMU ist die Präzisierung der Formulierung "[...] räumlich einen Ersatz für den vorgängigen Bau [...]" in Artikel 8 Ziffer 2 des Gemeindebaureglements (GBR), da diese Bestimmung unverständlich ist und die zukünftige Anwendbarkeit schwierig erscheint.

## Erschliessung

### **Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)**

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE) fehlt im Dossier zur Gesamtrevision der OP, obwohl sie laut Art. 31 RPV enthalten sein sollte. Da die Gemeinde keine Einzonungen von unbebauten Parzellen vorsieht und alle Bauzonen erschlossen sind, wurde die ÜÜSE nicht vor der Zirkulation des Dossiers verlangt. Die Gemeinde muss die ÜÜSE jedoch bei der nächsten OP-Revision hinzufügen und aktualisieren. Das Erschliessungsprogramm wurde nicht erstellt, da alle Bauzonen erschlossen sind. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass das Erschliessungsprogramm angepasst werden muss, falls sich neue Umstände ergeben oder neue Aufgaben mit Auswirkungen auf den Gewässerschutz entstehen. Die Gemeinde hat beschlossen, den Detailbebauungsplan (DBP)

"Bärgli – Rainacher" im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben. Die RIMU genehmigt die Aufhebung des DBP.

### **Baulinienplan**

Das Dossier zur vorliegenden Gesamtrevision der OP enthält einen Baulinienplan. Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA sieht die RIMU die Genehmigung des Baulinienplans vor. Im Rahmen der nächsten OP-Revision hat die Gemeinde jedoch zu prüfen, ob der Inhalt des Baulinienplans in den ZNP integriert werden könnte.

### **Baupolizeiliche Vorschriften**

Bedingung: Aufgrund der negativen Beurteilung von gewissen Umzonungen von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ oder KZ (vgl. Kap. 1.3.) ist die Wohn- und Gewerbezone weiterhin bestehend. Darauf gestützt erwägt die RIMU, dass der alte Artikel zu dieser Zone wieder ins GBR einzufügen und an die geltende Gesetzgebung anzupassen ist. Zudem ist analog der Begriffsverwendung zur Arbeitshilfe zur OP die Bezeichnung Wohn- und Gewerbezone mit Mischzone zu ersetzen.