



Gemeinde Wiesendangen

Teilrevision BZO

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

23. August 2024

Stand für die Festsetzung

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Wiesendangen

Schulstrasse 20

Postfach 83

8542 Wiesendangen

Markus Zollinger, Bausektretär

AUFTRAGNEHMER

Raum8vier GmbH

Lagerplatz 21

8400 Winterthur

+41 52 511 05 50

mail@raum8vier.ch

www.raum8vier.ch

Thomas Spörri

Lara Sieger

TITELBILD

Quelle: Raum8vier GmbH

Dokument: Wiesendangen_BZO_Teilrevision_Bericht.indd

Inhalt

1 – Ausgangslage	4
1.1 Anlass und Aufgabe	4
1.2 Bestandteile der Teilrevision	4
1.3 Ziele der BZO-Teilrevision	4
2 – Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
2.1 Kantonale Richtplanung	5
2.2 Regionale Richtplanung	6
2.3 Ortsbildschutz	7
3 – Änderungen der Bau- und Zonenordnung	8
4 – Auswirkungen	13
5 – Verfahren	14
5.1 Öffentliche Auflage	14
5.2 Kantonale Vorprüfung	14
5.3 Festsetzung	14

1 – Ausgangslage

1.1 Anlass und Aufgabe

Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwar nicht beigetreten, hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG), die allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) dennoch an die IVHB angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Dazu haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

Die Gemeinde Wiesendangen will aufgrund dieser Gesetzesrevision ihre BZO an das revidierte PBG anpassen und die neuen Messweisen und Begriffe auf kommunaler Ebene einführen.

Grünflächenziffer

Der Gemeinderat hat an der Gemeinderatssitzung vom 8. April 2024 entschieden, dass bei dieser Teilrevision der BZO auf die Einführung der Grünflächenziffer vorerst verzichtet wird. Die Grünflächenziffer wird nach Inkrafttreten der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» thematisiert und allenfalls in die BZO implementiert.

1.2 Bestandteile der Teilrevision

Die Teilrevision umfasst die folgenden Planungsinstrumente mit den dazugehörigen Berichten:

- Bau- und Zonenordnung
- Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zur Mitwirkung (nach der öffentlichen Auflage und kantonalen Mitwirkung)

1.3 Ziele der BZO-Teilrevision

Die Gemeinde Wiesendangen sieht vor, die BZO an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen. Da die rechtskräftige BZO im Jahr 2018 gesamtrevidiert wurde, sind mit der Teilrevision keine weiteren Änderungen vorgesehen.

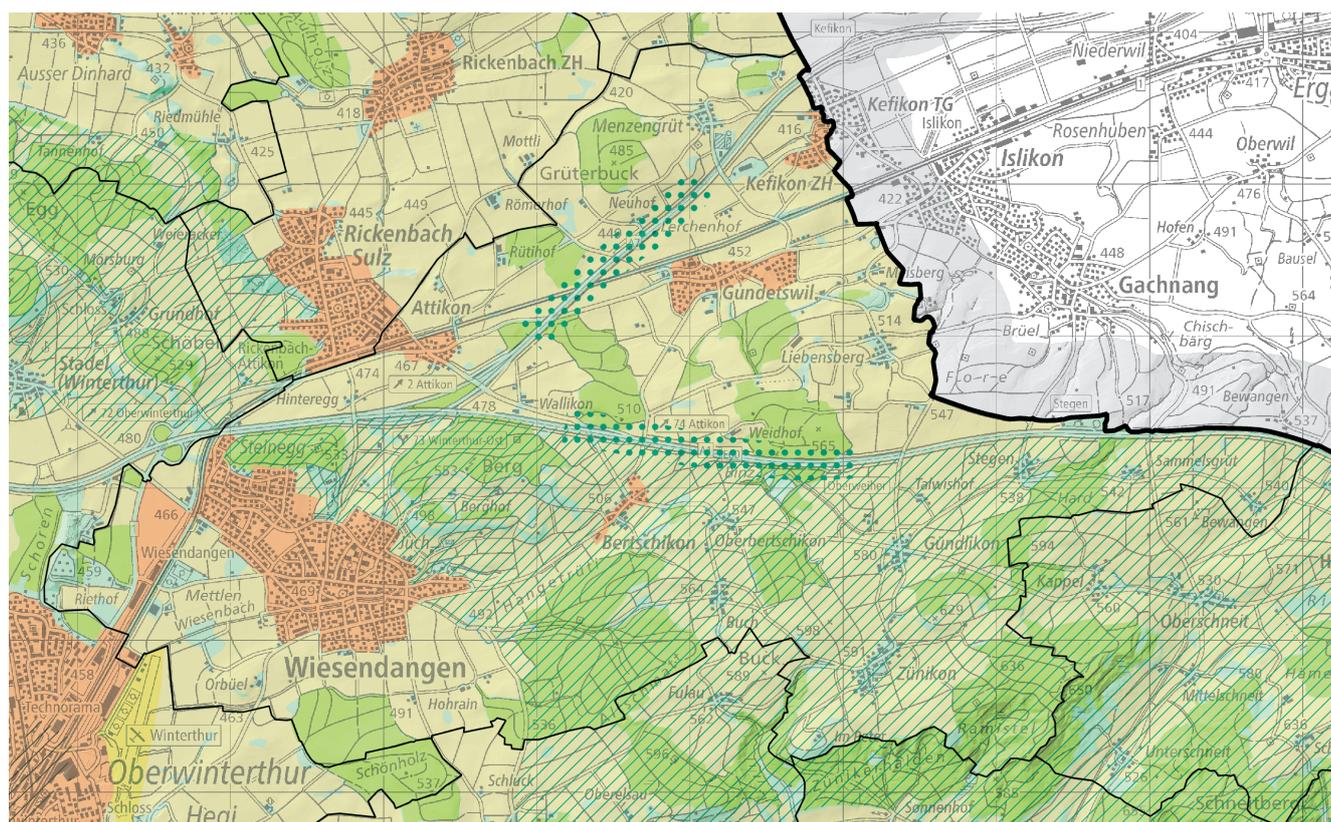
2 – Übergeordnete Rahmenbedingungen

Der kantonale und regionale Richtplan bilden die behördenverbindliche Planungsgrundlage für die kommunale Nutzungsplanung.

2.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt und somit der nötige Flächenbedarf für die vielfältigen Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft an geeigneten Lagen sichergestellt. Das Dorf Wiesendangen befindet sich im Handlungs-

raum «Urbane Wohnlandschaft», wo auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Im kantonalen Richtplan wird für Wiesendangen die Raumsicherung als Arbeitsplatzgebiet im Gebiet Feldsiech-Unterstrass als Koordinationshinweis festgehalten. Wiesendangen besitzt eine grosse Fläche an Landschaftsschutzgebiet und -förderungsgebiet, weshalb Zerschneidung vermieden und unverbaute Räume erhalten werden sollen. Ausserdem sind Landschaftsverbindungen zur Sicherstellung der ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung geplant.



Siedlung

bestehend | geplant


Siedlungsgebiet
 Zentrumsgebiet
 Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft

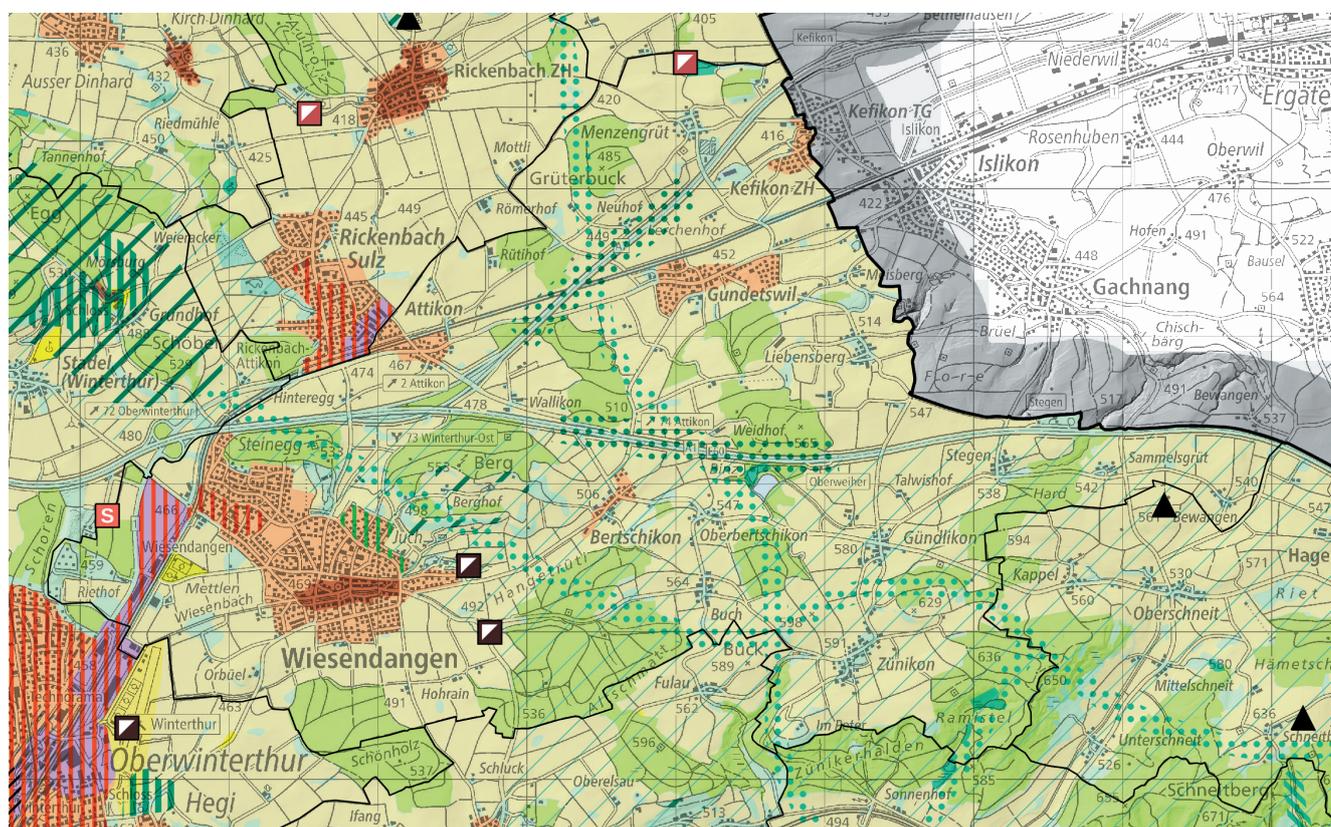
bestehend | geplant


Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
 Übriges Landwirtschaftsgebiet
 Landschaftsförderungsgebiet
 Landschaftsverbindung

Abb. 1 Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Stand: 06. Februar 2023)

2.2 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan koordiniert die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten der Region und präzisiert und ergänzt somit den kantonalen Richtplan. Mit einem Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren handelt es sich beim regionalen Richtplan um ein raumplanerisches Instrument zur Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Seit der letzten Gesamtüberprüfung 2016 gab es 2019 eine Teilrevision des regionalen Richtplans.



Siedlung

Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Arbeitsplatzgebiet
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende

Landschaft

Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
				Übriges Landwirtschaftsgebiet
				Erholungsgebiet
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
				Landschaftsförderungsgebiet
				Landschaftsverbinding
				Hochwasserrückhaltebecken

Abb. 2 Ausschnitt Regionaler Richtplan (Stand: 17. November 2021)

2.3 Ortsbildschutz

Der Ortskern von Wiesendangen ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung (KOBI) und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Der KOBI-Perimeter entspricht der Kernzone A. Für die Kernzone A besteht ein Kernzonenplan, der Festlegungen zu bspw. Neubaubereichen, Firstrichtungen und Bauten mit einem hohen Situationswert enthält.

Im KOBI ist unter den Schutzziele aufgeführt, dass Ersatz- oder Neubauten in den Übergangsbereichen, an der Grenze zu den Wohnzonen, wie z.B. am nördlichen Ortsbildrand, entlang der Schulstrasse, bezüglich Volumina, Detail- und Aussenraumgestaltung sehr sorgfältig zu behandeln sind. Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

Im ISOS ist der enger gefasste Ortskern (Gebiet 1; vgl. Abb. 4) mit Erhaltungsziel A eingestuft. Des Weiteren hat die Ortserweiterung (Gebiet 2) das Erhaltungsziel C und die Baugruppe 0.1 das Erhaltungsziel B. Beim Erhaltungsziel A gilt der Erhalt der Substanz (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten), beim Ziel B der Erhalt der Struktur (Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren) und beim Ziel C der Erhalt des Charakters (Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren).

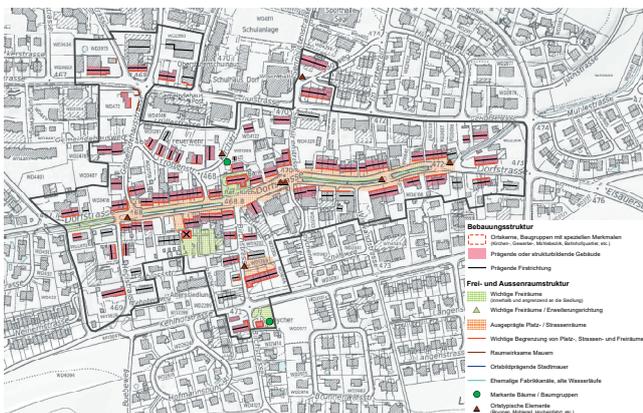


Abb. 3 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung: Ortsbild von Wiesendangen

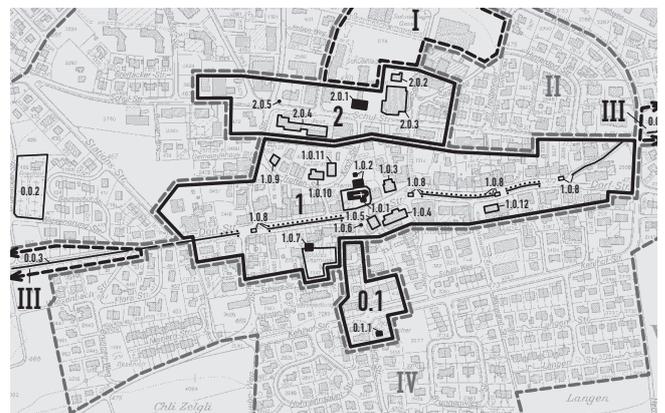


Abb. 4 Plan des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

3 – Änderungen der Bau- und Zonenordnung

Die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) mit den Änderungen gegenüber der BZO-Fassung 2022 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument ersichtlich. Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnungen beschränkt sich auf die An-

passung von Messweisen und Baubegriffen infolge der Harmonisierung (IVHB). In der nachfolgenden Tabelle sind die Baubegriffe aufgeführt, die Auswirkungen auf die BZO der Gemeinde Wiesendangen haben.

Bisheriger Begriff	IVHB-Begriff	Auswirkungen auf BZO	Neue gesetzliche Regelung
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten	Ersatz der Begriffe	§ 49 Abs. 3 PBG § 273 PBG § 2a ABV
Summe aus Gebäude- und Firsthöhe	Gesamthöhe oder Fassadenhöhe giebelseitig	Ersatz der Begriffe. Überprüfung der Höhen, da Gebäude mit der Gesamt- oder Fassadenhöhe giebelseitig etwas höher werden können.	§ 281 PBG § 278 PBG
Gebäudehöhe	Fassadenhöhe traufseitig	Ersatz der Begriffe. Überprüfung der Höhen, da Gebäude mit der Fassadenhöhe etwas höher werden können. Die Fassadenhöhe ist in der BZO zwingend festzulegen.	§ 278 PBG
Dachgeschosse	Dachgeschosse und Attikageschosse	Überprüfen der Vorschriften zur Dachgestaltung. Attikageschosse und Dachaufbauten können neu dominanter in Erscheinung treten.	§ 275 Abs. 2 und 4 PBG
Vorsprünge	Vorspringende Gebäudeteile	Ersatz der Begriffe. Vorspringende Gebäudeteile dürfen erheblich breiter werden als bisher (die Hälfte anstatt ein Drittel des massgeblichen Fassadenabschnitts).	§ 6c ABV
Massgebliche Grundfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche	Ersatz der Begriffe. Bei Grundstücken mit Gewässern oder am Waldrand kann sich die zulässige Ausnützung erhöhen.	§ 259 PBG
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Ersatz der Begriffe bzw. neuer Begriff. Neu wird zwischen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten unterschieden. Abgrabungen können dazu führen, dass eine unterirdische Baute zu einer Unterniveaubaute oder einem oberirdischen Gebäude wird.	§ 269 PBG § 2b ABV § 2c ABV
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain	Ersatz der Begriffe	§ 5 ABV

Fassadenhöhe (trauf- und giebelseitig)

Der bisher verwendete Begriff «Gebäudehöhe» wird durch «Fassadenhöhe» ersetzt, wobei die Messung entlang der Traufseite erfolgt. Da die Fassadenhöhe auch entlang der Giebelseite gemessen werden kann, wird eine Definition für die giebelseitige Fassadenhöhe benötigt.

Taufseitige Fassadenhöhe: Die Definition der Fassadenhöhe entspricht grösstenteils der bisherigen Definition der «Gebäudehöhe» nach geltendem Recht. Allerdings wird der obere Messpunkt nun durch den Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion bestimmt, anstelle des Schnittpunkts der Fassade mit der Dachfläche (siehe Abb. 5). In der BZO Wiesendangen wird keine Reduktion des Höhenmasses vorgenommen, sondern lediglich der Begriff angepasst. Daher können Neubauten oder Ersatzbauten zukünftig um die Höhe der Dachkonstruktion (etwa 30 bis 50 cm) höher gebaut werden.

Giebelseitige Fassadenhöhe: Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes durch die Summe von Gebäude- und Firsthöhe definiert. Mit der BZO-Teilrevision wird diese Summe nun durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe setzt sich aus der Summe der heutigen Gebäude- und Firsthöhe zusammen. Die bisherige Firsthöhe beträgt 6.0 m in den Kernzonen A, B und C sowie in den Wohnzonen W2/1.9, W2/2.4 und W3/2.7 und 5.0 m in den Wohnzonen W1/1.3, W1/1.5 und W2/1.6 sowie in der Gewerbezone. Die maximale Höhe von 7 m gemäss § 280 PBG wird nicht angewendet, um überdimensionierte Dächer zu vermeiden. Da die Dachgeschosse nicht zur Ausnutzungsziffer zählen, wird tendenziell die maximal zulässige Fläche realisiert.

Fassadenhöhe bei Attika: Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.0 m. Diese Regelung entspricht im Wesentlichen § 280 Abs. 2 PBG, wobei die Höhe von 3.3 m gemäss PBG in der BZO Wiesendangen auf 3.0 m reduziert wird. Die Fassadenhöhe bei Flachdächern wird nun bis zur Oberkante von offenen Geländern oder

verglasten Brüstungen gemessen. Erst bei einem Rücksprung von mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht werden Brüstungen nicht mehr berücksichtigt. Dies stellt eine Verschärfung gegenüber der aktuellen Messmethode dar. Abb. 7 zeigt jedoch, dass auch mit einer Brüstungshöhe von 1 m die Fassadenhöhe ausreicht, um wohnhygienisch einwandfreie Bauten zu erstellen.

Artikel 25 Abs. 6 BZO wird aufgehoben. In § 278 Abs. 2 PBG ist bereits geregelt, dass Brüstungen an die Fassadenhöhe anzurechnen sind.

Kniestockhöhe

Bisher wurde die Kniestockhöhe bei Dachgeschossen als lichte Höhe 40 cm hinter der Fassade gemessen. Neu wird die Kniestockhöhe direkt an der Fassade bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Mit dem revidierten PBG ändern sich sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt des Kniestocks. Ein Kniestock von 0.9 m gemäss der alten Messweise entspricht ungefähr einem Kniestock von 1.0 bis 1.1 m nach der neuen Messweise, abhängig von der Höhe der tragenden Dachkonstruktion und der Höhe des Bodenaufbaus (siehe Abb. 8). Die neue Kniestockhöhe beträgt 1.5 m. Mit diesen Anpassungen kann der Kniestock effektiv um etwa 40 bis 50 cm höher sein. Dies führt zu deutlichen Veränderungen in den Proportionen

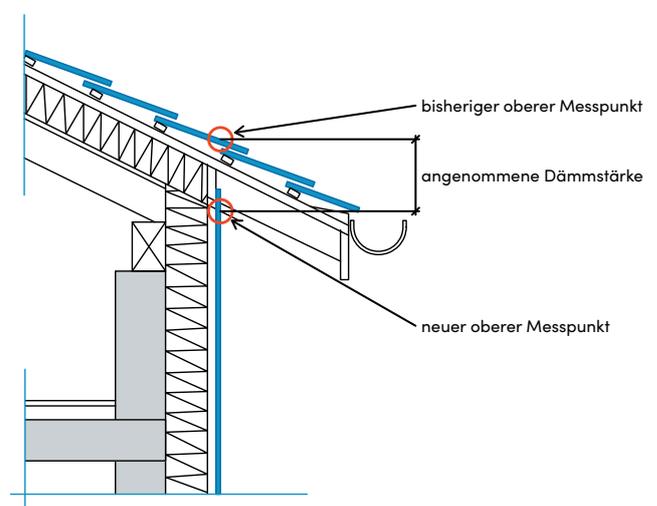


Abb. 5 Neuer Messpunkt für die Fassadenhöhe traufseitig

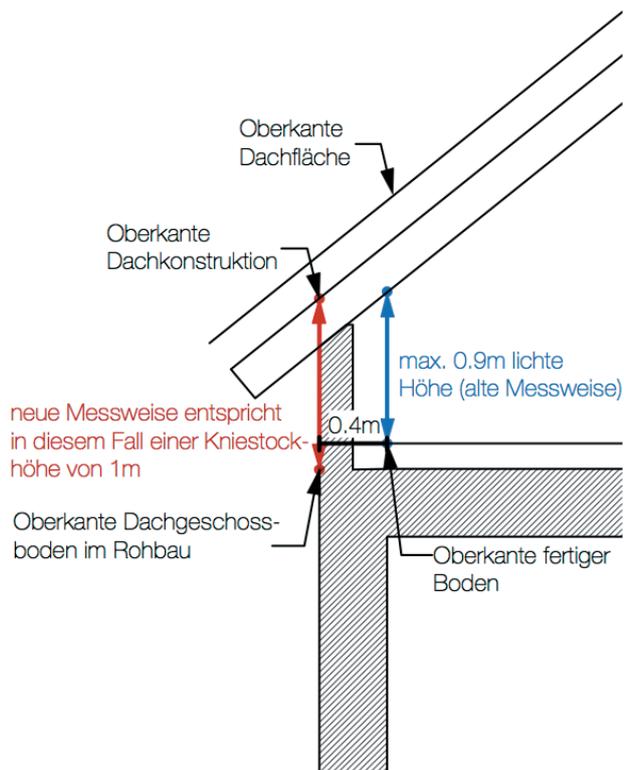


Abb. 8 Skizze mit neuer und alter Messweise des Kniestocks (Quelle: Suter von Känel Wild, Werkbuch 2)

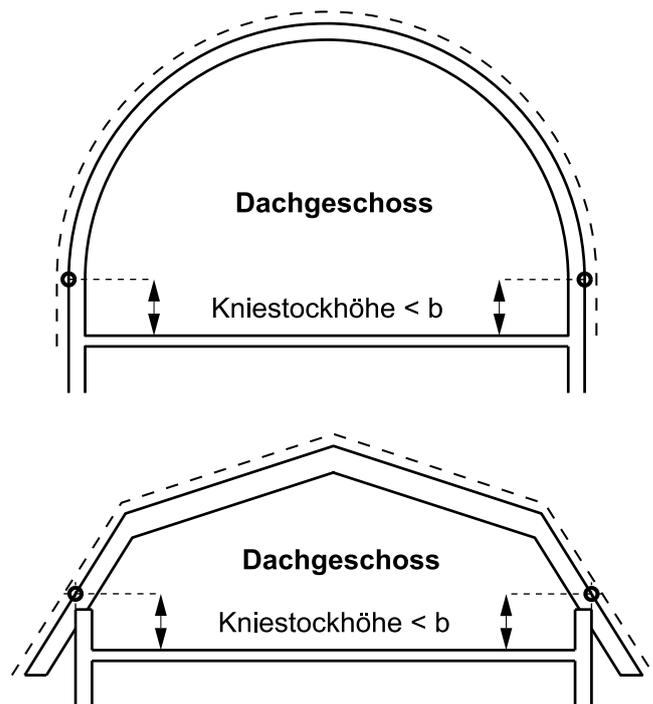


Abb. 9 Tonnens- und Mansarddach (Quelle: Allgemeine Bauverordnung, Anhang)

des Dachgeschosses. Gleichzeitig ermöglicht es eine grössere Flexibilität bei der Aufteilung der Geschosse und der Nutzung der Dachgeschosse.

Dachgeschosse und Dachaufbauten

Mit dem revidierten PBG werden besondere Dachformen (Tonnendächer, Mansarddächer) gegenüber der bisherigen Regelung bessergestellt. Tonnens- und Mansarddächer müssen nicht mehr unterhalb des 45°-Profils angeordnet werden. Unter Einhaltung der Kniestockhöhe sind Tonnens- und Mansarddächer damit zulässig (vgl. Abb. 9).

Dachaufbauten dürfen nach revidiertem PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der der betreffenden Fassadenlänge sein. Bisher war die Breite auf einen Drittel beschränkt. Die Breite der Dachaufbauten ist in der BZO Wiesendangen für die Kernzonen (Artikel 18 und 23) und Wohnzonen (Artikel 26) beschränkt und beträgt maximal ein Drittel oder weniger. Diese Beschränkungen sollen beibehalten werden, da mit der grösseren Kniestockhöhe, den neuen Messweisen und den neuen Regelungen der Attikageschosse bereits grössere Dachgeschosse erstellt werden können als bisher.

Massgebendes Terrain

Der Begriff «gewachsener Boden» wird durch das massgebende Terrain ersetzt, das nun immer den natürlichen Geländeverlauf berücksichtigt, im Gegensatz zur früheren Regelung. Aufschüttungen werden nicht mehr berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie bereits mehr als 10 Jahre alt sind. Zusätzlich gibt es jetzt die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festzulegen. Bei der Bestimmung wird nun immer das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») berücksichtigt. Dies gilt auch für Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, die sich auf gestaltetem Terrain befinden. In Einzelfällen kann die neue Regelung eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains erforderlich machen.

Im weitgehend überbauten Gebiet kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen oder anderer baulicher Eingriffe aber oft nicht mehr klar festgestellt werden. Die Revisionsvorlage «Justierungen PBG» sieht deshalb vor, dass das massgebende Terrain zukünftig wieder nach der früheren Regelung zum gewachsenen Boden definiert wird. Die PBG-Revision wurde mit Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023 an den Kantonsrat überwiesen.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisher wurden unterirdische Bauten im PBG sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» oder «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» behandelt. Die unterirdischen Bauten waren mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen nicht sichtbar, da sie unterhalb des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains liegen mussten.

Unterniveaubauten wurden bisher im PBG sinngemäss als «oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» beschrieben. Es waren dabei Abgrabungen zulässig, die den Unterniveaubau um mehr als einen halben Meter freilegten. Neu dürfen Unterniveaubauten gemäss § 2 ABV das massgebende oder abgegrabene Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen. Unterniveaubauten, die um mehr als einen halben Meter freigelegt werden, gelten als oberirdische Gebäude. Die Messung im Bereich der Erschliessung erfolgt ab dem massgebenden Terrain.

Untergeschoss

Bisher spielte es keine Rolle für die Einstufung als Untergeschoss, wie weit das Geschoss unterhalb des gewachsenen Terrains lag. Es reichte aus, wenn das Untergeschoss an einer Stelle leicht in den gewachsenen Boden hineinragte. Dennoch galt ein Untergeschoss als anrechenbar, wenn es grösstenteils über dem gewachsenen Boden lag.

Neu ist gesetzlich festgelegt, bis zu welchem Grad die Fassadenfläche eines Untergeschosses maximal über dem massgebenden Terrain liegen darf (im Durchschnitt 2.5 m, jedoch an keiner Stelle mehr als 3 m). Dabei werden Abgrabungen nicht berücksichtigt. Die neue Regelung ist im Allgemeinen etwas restriktiver. Trotzdem wird die Nutzbarkeit des Untergeschosses durch die neue Regelung kaum beeinträchtigt.

Attikageschoss

Nach IVHB wird der Begriff «Attikageschoss» nun für Dachgeschosse bei Flachdachbauten verwendet. Obwohl der Begriff bisher im Allgemeinen bereits verwendet wurde, war er baurechtlich nicht definiert. Auch hier gibt es neben der Einführung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweise. Attikageschosse müssen nun nur noch um die halbe Geschosshöhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden. Dies führt zu einer grösseren Geschossfläche des Attikageschosses.

Artikel 42 der BZO zur Dachgestaltung bei Attikageschossen wird aufgehoben, da die Messweise nun in § 275 und 280 Abs. 2 PBG festgelegt ist.

Vorspringende Gebäudeteile

Nach den neuen kantonalen Vorschriften (§ 6c ABV) dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand nun auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts um maximal 2 m überragen. Bisher waren «einzelne Vorsprünge» erlaubt, die höchstens ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge betrug, sofern es sich um Erker, Balkone oder ähnliches handelte.

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die neuen Regelungen sehen vor, dass Waldabstandsflächen, auch wenn sie sich mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie befinden, angerechnet werden. Ebenso werden nun offene Gewässer, die sich in der Bauzone befinden, angerechnet. Diese Änderungen können dazu führen, dass sich die zulässige Ausnutzung von Grundstücken am Waldrand und solchen mit Gewässern erhöht.

Nach der bisherigen Praxis zu § 259 PBG wurden Verkehrsflächen, die nicht durch übergeordnete Festlegungen definiert waren, immer zur massgeblichen Grundfläche gezählt, unabhängig davon, ob sie nur der inneren Erschliessung des Grundstücks dienen oder nicht. Neu ist es nicht mehr entscheidend, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob sie zur Feinerschliessung gehört oder als Hauszufahrt gilt.

4 – Auswirkungen

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung hat keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung.

Durch die neue Messweise der Höhe der Gebäude wird es in Zukunft möglich sein, etwas höher zu bauen. Ausserdem ermöglichen die grössere Kniestockhöhe und die neuen Regeln für Attikageschosse eine effizientere Nutzung der Dachgeschosse. Allerdings wird das oberste Geschoss aufgrund der neuen Bestimmungen auch dominanter in Erscheinung treten.

Die neuen Fassadenhöhen gelten auch für den Ortskern von Wiesendangen (Kernzone A). Folglich kann auch in der Kernzone A zukünftig etwas höher gebaut werden. Da im Kernzonenplan jedoch ein Grossteil der Bauten bezeichnet sind (Grau bezeichnete Bauten, Art. 17 Abs. 3 BZO), hat die Änderung zur Fassadenhöhe auf diese Bauten keinen Einfluss. Die grau bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der kubischen Gestaltung umgebaut werden. Und bei einem Ersatz sind Lage und Grundfläche zu übernehmen. Die neue Fassadenhöhe wird hauptsächlich bei den wenigen Baubereichen für Neubauten zur Anwendung kommen.

Nach neuem PBG wurde die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge erhöht. Die Breite von Dachaufbauten für die einzelnen Bauzonen in der BZO Wiesendangen ist aber bereits festgelegt (bspw. ein Drittel in den Wohnzonen), wodurch die Dachaufbauten nach der Revision nicht grösser werden können.

5 – Verfahren

5.1 Öffentliche Auflage

In der Gemeinderatssitzung vom 13. Mai 2024 wurde die Vorlage zuhanden öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung verabschiedet.

Die Teilrevision wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen, vom 24. Mai 2024 bis 23. Juli 2024, öffentlich aufgelegt. Zudem wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Regionalplanung zur Anhörung zugestellt.

Während dieser Auflagefrist sind keine Einwendungen eingereicht worden. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat mit Schreiben vom 17. Juni 2024 Stellung genommen, mit Hinweis, dass die Anpassungen keine Anliegen der Region tangieren.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung und Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) wurde mit Schreiben vom 16. Mai 2024 dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Der Bericht der Vorprüfung datiert vom 2. August 2024 und fordert wenige Anpassungen der Vorlage. In der Bauordnung ist die Einleitungsvorschrift und Art. 38 (Gesamthöhe anstelle der höchsten Höhe) anzupassen. Zudem sind im Erläuterungsbericht wenige Ergänzungen und Anpassungen vorzunehmen.

5.3 Festsetzung

Die überarbeitete Vorlage und der Mitwirkungsbericht wird an der Gemeinderatssitzung vom 2. September 2024 für die Festsetzung (Gemeindeversammlung) verabschiedet werden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung am 25. November 2024 zur Festsetzung vorgelegt.