Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg

Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Anpassung Baulinienpläne an Gewässerraumlinien

Planungsbericht

Projekt Nr. 1483.32

Datei: Planungsbericht_SNP_12.09.23.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	lst, ske			01.09.2023
ani, tts			ani	12.09.2023

Exemplar für: Mitwirkung

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung 3

2. Vorgaben Anpassung 3

3. Vorgaben Gewässerraumausscheidung 4

4. Analyse der Sondernutzungspläne 4

5. Ausserkraftsetzungen von Sondernutzungsplänen 5

5.1 Aufhebung Baulinienplan Buchzelgbach, Neukirch 5
5.2 Aufhebung Baulinienplan Unterdorf, Buhwil 6
5.3 Aufhebung Baulinienplan Ober-Buhwil Teil Süd 7
5.4 Aufhebung Baulinienplan Fabrikareal Interpars AG, Schönenberg 8
5.5 Aufhebung Baulinienplan Rootbach, Schönenberg 9
5.6 Aufhebung Baulinienplan Kanalbach, Schönenberg 10
5.7 Aufhebung Baulinienplan 1 Hauptstrasse Nord und Baulinienplan 2 Hauptstrasse, Kradolf11
5.8 Aufhebung Baulinienplan Schiffacker, Kradolf 12
5.9 Aufhebung Gestaltungsplan Oberdorf, Neukirch a. d. Thur 13
5.10 Aufhebung Gestaltungsplan Bahnweg, Kradolf 14
5.11 Aufhebung Gestaltungsplan Bleikenrüti, Kradolf 15

6. Sondernutzungspläne mit direkter Anwendung neues Recht 16

7. Anpassungen Baulinienpläne an Gewässerraumlinien 17

7.1 Baulinienplan Bötschismühle, Buhwil 17
7.2 Baulinienplan Schwimmbadstrasse , Schönenberg 18
7.3 Baulinienplan Bitzibach, «Zentrum», Kradolf 19
7.4 Baulinienplan Heldswilerstrasse, Kradolf 20

8. Neue Sondernutzungspläne 21

8.1 Neuer Baulinienplan Fabrikareal, Schönenberg 21

9. Verfahren 22

9.1 Vorprüfung 22
9.2 Mitwirkung 22
9.3 Beschluss, öffentliche Auflage, Genehmigung und Inkraftsetzung 22

10. Anhang 23

10.1 Anhang 1 Tabelle Analyse Sondernutzungspläne 23

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Kradolf-Schönenberg sind aktuell 33 rechtskräftig bestehende Sondernutzungspläne vorhanden. Es handelt sich hierbei um 1 Quartierplan, 19 Baulinienpläne und 13 Gestaltungspläne.

Auf den 01.10.2020 hat der Gemeinderat Kradolf-Schönenberg die neue Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzplan), nachdem diese durch das Departement für Bau- und Umwelt (DBU) mit Entscheid Nr. 37 vom 05.08.2020 genehmigt wurde, in Kraft gesetzt.

Die Ziele dieser Überprüfung der Sondernutzungspläne sind:

- Widersprüche zwischen den Sondernutzungsplänen und der Rahmennutzungsplanung zu eruieren,
- Sondernutzungspläne, für die kein Bedarf mehr besteht, aufzuheben,
- festzulegen, bei welchen Sondernutzungsplänen direkt neues Recht anwendbar ist,
- zu entscheiden, welche Sondernutzungspläne Anpassungsbedarf aufweisen.
- Abstimmung mit der Gewässerraumausscheidung

2. Vorgaben Anpassung

Die neue Ortsplanung wurde an das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und damit auch an die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Nun gilt es, auch die bestehenden Sondernutzungspläne an die neuen Messweisen anzupassen. Gemäss §122 PBG besteht hierzu eine Frist bis spätestens Ende 2027. In der Zwischenzeit gilt folgende Regelung:
Falls ein Sondernutzungsplan auf altes Recht (somit alte Messweisen) verweist, muss in dessen Einzugsgebiet komplett das alte Recht (alter Zonenplan, altes Baureglement, altes Planungs- und Baugesetz etc.) angewendet werden.

Die Erläuterungen des Planungs- und Baugesetzes erklären die Vorgaben bezüglich Anpassungen wie folgt:
"Bei allen Sondernutzungsplänen darf nur einheitliches kantonales Planungs- und Baurecht (altes Recht oder neues Recht) angewendet werden. Es ist nicht zulässig im selben Sondernutzungsplan altes und neues Recht anzuwenden.
Ist das Baureglement einer Gemeinde dem neuen Recht angepasst worden (Einschub: was in der Gemeinde Kradolf-Schönenberg der Fall ist)*, muss auf bestehende Gestaltungspläne, die noch nicht dem neuen Recht angepasst wurden, subsidiär weiterhin das alte kommunale Recht anwendbar bleiben. Dies gilt sowohl für die Masse aus dem Baureglement als auch für den Zonenplan. Eine Anwendung von neuem kommunalem Recht auf altrechtliche Gestaltungspläne hätte zur Folge, dass im selben Gestaltungsplangebiet altes und neues Recht nebeneinander angewendet würde, was nicht zulässig ist.*
Es gibt folgende Ausnahme: Gestaltungspläne, die ausschliesslich die Erschliessung nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PGB zum Inhalt haben. Hier rechtfertigt es sich, konkrete Bauvorhaben im Perimeter integral nach dem neuen Recht zu beurteilen, da ein Nebeneinander von alt- und neurechtlichen Begriffen und Messweisen ausgeschlossen werden kann.
In erster Linie ist die kommunale Planung einer Überprüfung zu unterziehen und (…) wo nötig die entsprechende Anpassung vorzunehmen. Im Umkehrschluss ist damit gesagt, dass dort, wo kein Anpassungsbedarf vorhanden ist, auch keine formale Anpassung vorzunehmen ist. In Sondernutzungsplänen, bei denen lediglich die Erschliessung geregelt wird, kann in einem konkreten Einzelfall direkt das neue Recht zur Anwendung gebracht werden. Es sind dies namentlich solche, die lediglich die Erschliessung zum Inhalt haben und ausschliesslich mit entsprechenden

Begrenzungslinien Flächen für Erschliessungsanlagen definieren. Wenn dabei keine Begriffe und Messweisen, welche an das neue Recht angepasst werden müssten, betroffen sind, gibt es auch keinen Anpassungsbedarf an das neue Recht. Entsprechend müssen diese Sondernutzungspläne auch nicht in einem formalen Schritt (§§ 29 ff. PBG) dem neuen Recht angepasst werden. Was indes zwingend erforderlich ist, ist eine Überprüfung der einzelnen Planungsinstrumente, wie es sich im konkreten Fall verhält (Anpassungsbedarf ja oder nein). Die Gemeinden haben demenentsprechend die kommunalen Sondernutzungspläne einer Überprüfung zu unterziehen."

3. Vorgaben Gewässerraumausscheidung

Zusätzlich muss aufgrund der Revision des Gewässerschutzgesetzes des Bundes anfangs 2011 der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer neu mit sogenannten Gewässerraumlinien festgelegt werden. Für diese grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume haben die Thurgauer Gemeinden eine Frist bis Ende 2026 einzuhalten.
Gewässerabstände, wie auch Strassen- und Waldabstände sind bisher oft in Baulinienplänen oder Gestaltungsplänen festgelegt worden. Um widersprüchliche Festlegungen zu vermeiden, müssen die bestehenden Baulinienpläne an die Gewässerraumfestlegung angepasst oder komplett aufgehoben werden.

4. Analyse der Sondernutzungspläne

In einem ersten Schritt wurden sämtliche bestehende Sondernutzungspläne analysiert (vgl. Anhang 1: Tabelle Analyse Sondernutzungspläne) und wie folgt, einem schrittweisen weiteren Vorgehen zugeteilt:

1. Sondernutzungspläne, welche beibehalten werden und keine Abweichungen zum neuen Recht beinhalten. Hierzu erfolgt ein Feststellungsentscheid des Gemeinderates, dass zu diesen Sondernutzungsplänen das neue Recht mit den neuen Messweisen direkt anzuwenden ist.
2. Sondernutzungspläne, die nicht mehr erforderlich resp. aktuell sind und ausser Kraft gesetzt werden können.
3. Sondernutzungspläne, welche aufgrund der Gewässerraumausscheidung angepasst werden müssen.
4. Sondernutzungspläne, bei denen vorerst noch weitere Abklärungen erforderlich sind und deshalb zu einem späteren Zeitpunkt zu überarbeiten oder zu ersetzen sind (Liste Anhang 1, Priorität 2 und 3).

5. Ausserkraftsetzungen von Sondernutzungsplänen

Folgende Sondernutzungspläne sollen gemäss obiger Analyse entsprechend den nachfolgenden Unterkapiteln ausser Kraft gesetzt werden:

Baulinienpläne:

- Baulinienplan Buchzelgbach, Neukirch
- Baulinienplan Unterdorf, Buhwil
- Baulinienplan Ober-Buhwil Teil Süd
- Baulinienplan Fabrikareal Interpars AG, Schönenberg
- Baulinienplan Rootbach, Schönenberg
- Baulinienplan Kanalbach, Schönenberg
- Baulinienplan 1 Hauptstrasse Nord und Baulinienplan 2 Hauptstrasse, Kradolf
- Baulinienplan Schiffacker, Kradolf

Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Oberdorf, Neukirch
- Gestaltungsplan Bahnweg, Kradolf
- Gestaltungsplan Bleikenrüti Kradolf

5.1 Aufhebung Baulinienplan Buchzelgbach, Neukirch

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Buchzelgbach» wurde mit dem DBU Entscheid Nr. 79 am 14.11.2001 genehmigt. Er liegt in Neukirch an der Thur und umfasst die Parzellen Nrn. 4817, 4818 und 4914. Im Baulinienplan sind Baulinien für Bauten und Anlagen festgelegt worden.

Mit dem Baulinienplan soll gemäss dem DBU-Entscheid die Überbaubarkeit der Parzellen entlang dem ausgedolten Buchzelgbach gewährleistet werden. Dabei beinhaltet der Baulinienplan Buchzelgbach die Abstandsregelung gegenüber Strassen und dem Buchzelgbach. Zudem soll für das Bauland aufgrund der Bachausdolung kein Nachteil durch strengere Abstandsvorschriften entstehen.

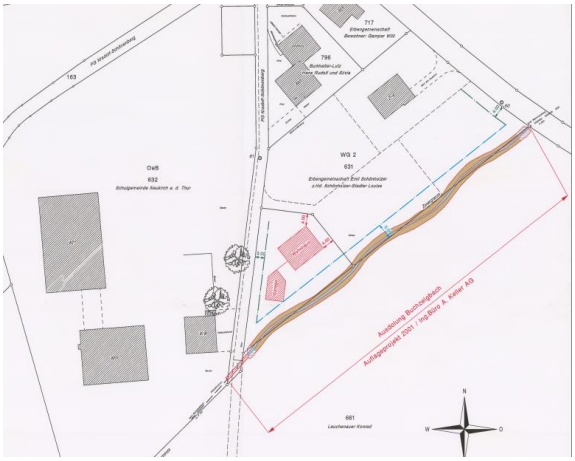

Abbildung 1 Ausschnitt BLP Buchzelg

Abbildung 2 Orthofoto Bereich BLP Buchzelgbach

Abwägung:

Die Parzellen sind mittlerweile überbaut und die Gewässerraumlinien reduzieren den Gewässerabstand. Die im Baulinienplan definierten Strassenabstände entsprechen den gesetzlichen Strassenabständen gegenüber Gemeindestrassen von 3.0 m. Dazu stimmen die Gewässerraumlinien mit den bisherigen Baulinien überein und werden durch diese ersetzt. Da kein Nachteil für die betroffenen Parzellen entsteht wird der Baulinienplan Buchzelgbach aufgehoben.

5.2 Aufhebung Baulinienplan Unterdorf, Buhwil

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Unterdorf» wurde mit dem RRB Nr. 826 vom 25.06.1991 genehmigt. Die Änderungen wurden mit dem DBU-Entscheid Nr. 40 vom 01.07.2013 genehmigt. Der Baulinienplan liegt am Dorfeingang von Buhwil (von Schönenberg aus) und umfasst vor allem die Kreuzung von der Dorfstrasse mit der Istighoferstrasse.

Der ursprüngliche Zweck des Baulinienplanes wird laut RRB so festgelegt, dass der Baulinienplan eine den gewachsenen Strukturen angepasste, sinnvolle Nutzung und den vorgesehenen Ausbau der Hauptstrasse gewährleisten soll. Mit der Änderung 2013 wurden die Strassenbaulinien aufgehoben. Nur die Spezialbaulinien A und B entlang des Dorfbaches blieben bestehen. Die Spezialbaulinien reduzieren derweil den gesetzlichen Gewässerabstand.

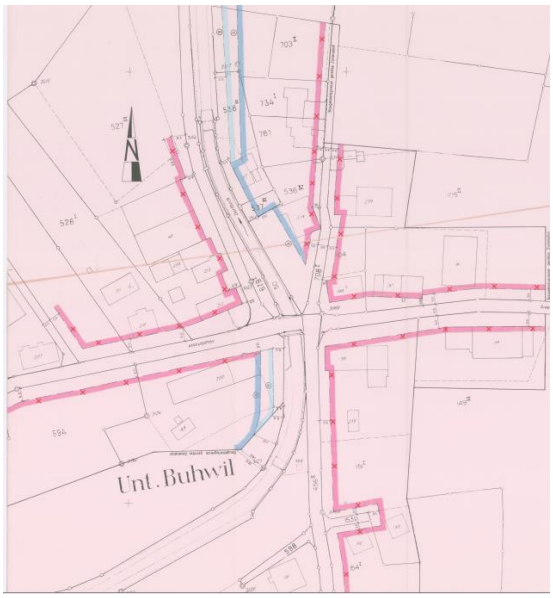

Abbildung 3 Ausschnitt Änderung BLP Unterdorf

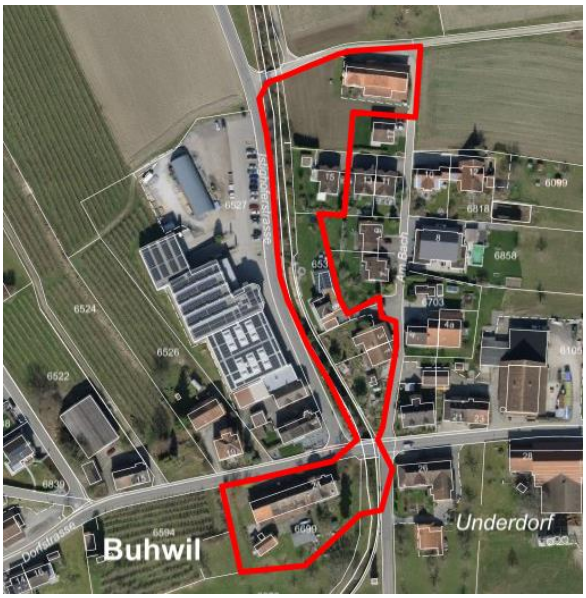

Abbildung 4 Orthofoto Bereich BLP Unterdorf

Abwägung:

Die Spezialbaulinien widersprechen dem Gewässerraumlinienplan. Um die Widersprüche des Baulinienplanes gegenüber der Gewässerraumausscheidung zu bereinigen, wird er aufgehoben.

5.3 Aufhebung Baulinienplan Ober-Buhwil Teil Süd

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Ober-Buhwil Teil Süd » wurde mit dem RRB Nr. 994 am 15.08.1989 genehmigt. Der Zweck des Baulinienplanes ist gemäss Beschluss des Regierungsrates das Festlegen der Strassenabstände und die Überbaubarkeit der Parzellen und damit eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen.

Abbildung 5 Ausschnitt BLP Ober-Buhwil

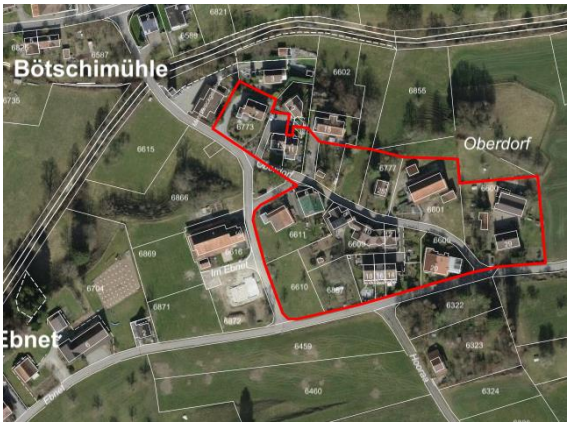

Abbildung 6 Orthofoto Bereich BLP Unterdorf

Abwägung:

Das Gebiet ist zu einem grossen Teil überbaut und die Strassenabstände sind mit den heutigen gesetzlichen Regelungen ausreichend definiert und gesichert. Zudem legt der vorliegende Baulinienplan grössere Strassenabstände fest als jene nach heute geltendem Recht.

Gegenüber von Gemeinde- und Kantonsstrassen gelten nach einer Aufhebung der Baulinien die folgenden Abstandsvorgaben gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG):

"Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."

Der Baulinienplan ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich und kann damit aufgehoben werden.

5.4 Aufhebung Baulinienplan Fabrikareal Interpars AG, Schönenberg

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Fabrikareal Interpars AG» wurde mit dem RRB Nr. 202 am 14.02.1989 genehmigt. Die Änderung wurde mit dem DBU Entscheid Nr. 51 am 08.05.2002 genehmigt. Gemäss dem RRB und dem DBU-Entscheid besteht der Zweck des Baulinienplanes darin, die Lage und mögliche Bauvorhaben im Fabrikareal zu sichern. Im Baulinienplan sind Baulinien für Bauten und Anlagen und Baulinien für ebenerdige Anlagen enthalten. Der Baulinienplan umfasst die Parzellen Nrn. 549, 368, 447.

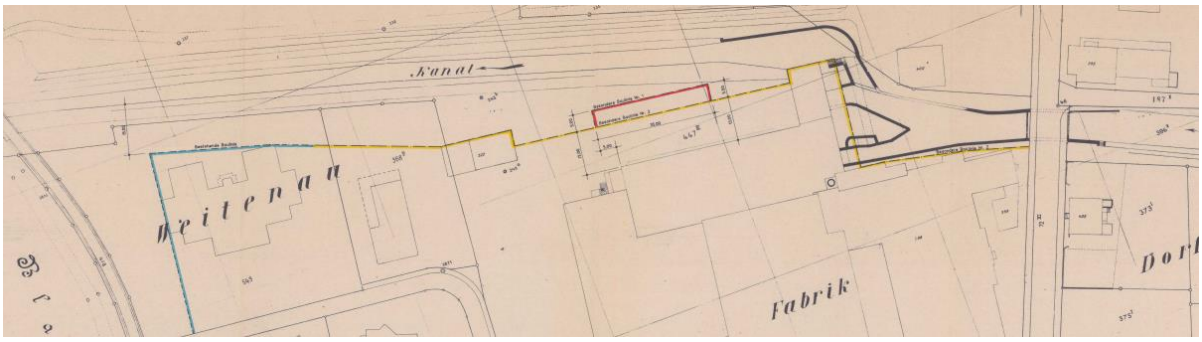

Abbildung 7 Ausschnitt BLP Fabrikareal, RRB Nr. 202 am 14.02.1989

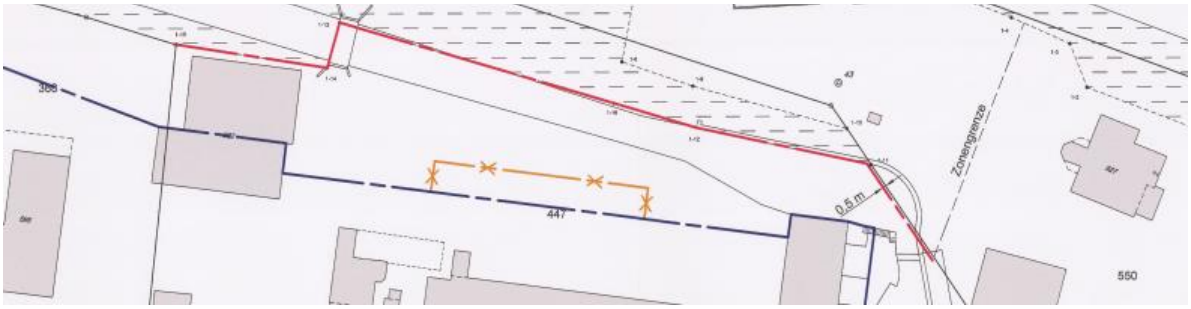

Abbildung 8 Ausschnitt Änderung BLP Fabrikareal, DBU Entscheid Nr. 51 am 08.05.2002

Abbildung 9 Orthofoto Bereich BLP Fabrikareal

Abwägung:

Im Bereich des bestehenden Baulinienplanes «Fabrikareal Interpars AG» wird ein neuer Baulinienplan Fabrikkanal erstellt, um die Überbaubarkeit der Parzellen sicher zu stellen. Dabei werden die Baulinien vom Baulinienplan «Fabrikareal Interpars AG» (DBU-Entscheid Nr. 51 vom 08.05.2002) übernommen, soweit dies aufgrund der Gewässerraumausscheidung und dem Waldabstand rechtlich möglich ist. Somit wird der heutige rechtskräftige Baulinienplan «Fabrikareal Interpars AG» aufgehoben und durch einen neuen auf den Gewässerraum und das Waldareal abgestimmten Baulinienplan ersetzt.

5.5 Aufhebung Baulinienplan Rootbach, Schönenberg

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Rootbach» in Schönenberg wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 61 vom 04.08.2008 genehmigt. Die Ergänzungen wurden mit dem DBU-Entscheid Nr. 40 vom 01.07.2013 genehmigt. Der Baulinienplan umfasst den Rootbach in Schönenberg und legt Baulinien für Bauten, für Anlagen und für ebenerdige Anlagen fest.

Der Zweck des Baulinienplanes beinhaltet gemäss dem DBU-Entscheid die Optimierung der Überbaubarkeit der Grundstücke und die Sicherung der reduzierten Gewässerabstände bestehender Bauten.

Abbildung 10 Ausschnitt BLP Rootbach

Abbildung 7 Ausschnitt Ergänzung BLP Rootbach

Abbildung 8 Orthofoto Bereich BLP Rootbach

Abwägung:

Im nördlichen Teil des Baulinienplans «Rootbach» (Bereich Altersheim Weitenau und Fabrikareal Interpars AG) wird ein neuer Baulinienplan «Fabrikkanal» erstellt, um die Überbaubarkeit der Parzellen weiterhin zu gewährleisten. Dabei werden die Baulinien vom Baulinienplan «Rootbach» übernommen. Im restlichen Bereich müssen die bestehenden Baulinien aufgrund der Gewässerraumausscheidung vielfach aufgehoben werden da innerhalb des Gewässerraumes keine Baulinien zulässig sind. Die übrigen Baulinien können durch die Gewässerraumlinien ersetzt werden. Entsprechend kann der Baulinienplan «Rootbach» aufgehoben werden.

5.6 Aufhebung Baulinienplan Kanalbach, Schönenberg

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Kanalbach» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 16 vom 15.03.2011 genehmigt. Der vorliegende Baulinienplan legt südlich des Kanalbaches in Schönenberg, Baulinien für Bauten und Baulinien für Anlagen fest.

Der gesetzliche Gewässerabstand wird durch die Baulinien reduziert. Der Perimeter beginnt bei der Thurbruggstrasse auf der Parzelle Nr. 373 und führt über diverse Parzellen bis zur Verbindung mit der Thurfeldstrasse auf Parzelle Nr. 299. Der Zweck des Baulinienplanes wird laut DBU-Entscheid folgendermassen beschrieben:
«Der Baulinienplan bezweckt einerseits die Sicherung von Bauten und Anlagen innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes sowie des Raums für den Unterhalt des neuen Bachlaufes. Andererseits soll die Überbaubarkeit der Parzellen entlang des Baches gewährleitstet sowie die Schaffung klarere Rechtsverhältnisse erreicht werden.»

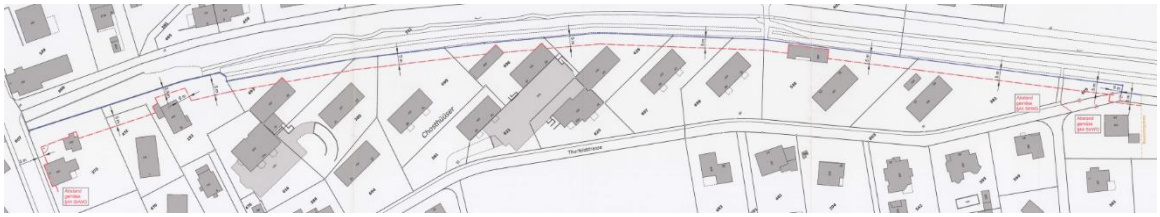

Abbildung 11 Ausschnitt BLP Kanalbach

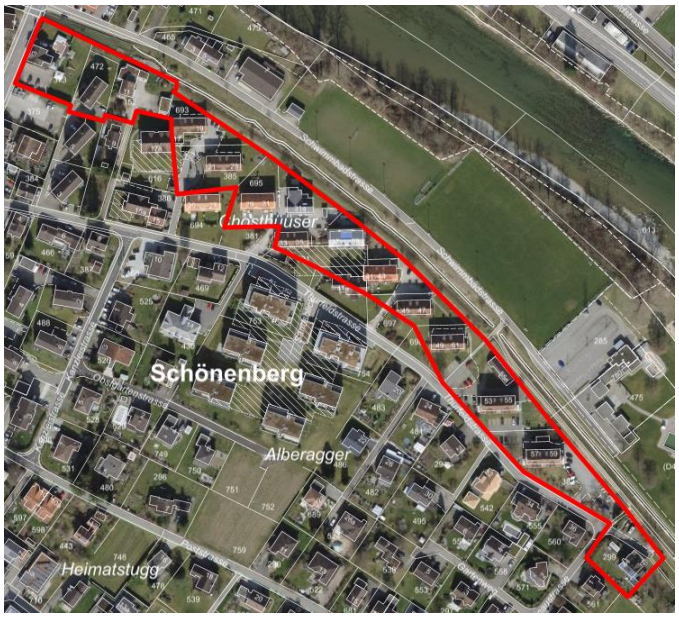

Abbildung 12 Orthofoto Bereich BLP Kanalbach

Abwägung:

Die Baulinien gemäss dem Baulinienplan widersprechen der Gewässerraumausscheidung und werden daher aufgehoben. Anstelle der bisherigen Baulinien definiert neu der Gewässerraumlinienplan den gesetzlichen vorgeschriebenen Abstand zum Gewässer.

5.7 Aufhebung Baulinienplan 1 Hauptstrasse Nord und Baulinienplan 2 Hauptstrasse, Kradolf

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan 1 Hauptstrasse Nord und der Baulinienplan 2 Hauptstrasse wurden mit dem RRB Nr. 861 am 02.07.1991 genehmigt. Die beiden Baulinienpläne legen entlang der Hauptstrasse (Gemeindegrenze Sulgen bis Niederfelderstrasse und Niederfelderstrasse bis Neueckstrasse) Baulinien für Bauten und Anlagen, Pflichtbaulinien und Baulinien für Anlagen und Einrichtungen fest. Der Zweck der Baulinienpläne ist gemäss dem RRB Entscheid, Baulinien entlang der Hauptrasse und entlang des Tülebachs festzulegen.

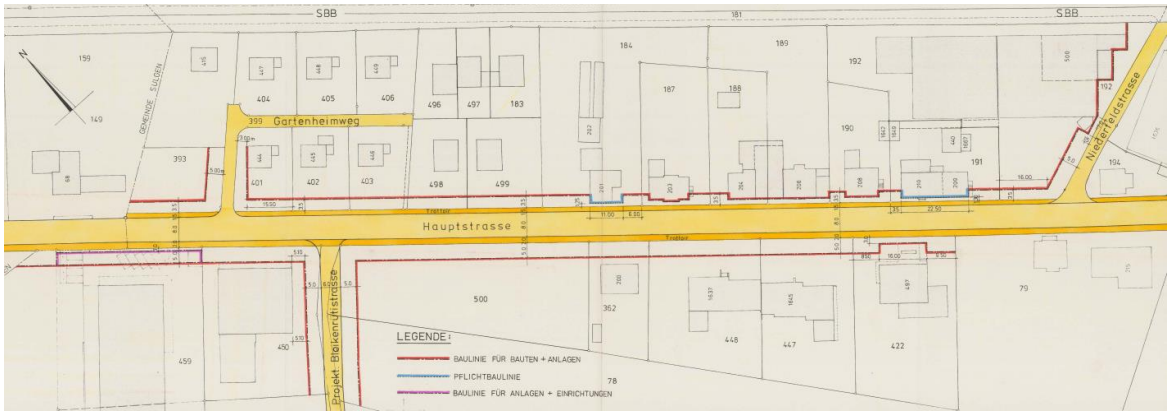

Abbildung 13 Ausschnitt BLP Hauptstrasse 1

Abbildung 14 Ausschnitt Baulinienplan Hauptstrasse 2

Abwägung:

Die Baulinien gemäss den Baulinienplänen widersprechen teilweise der Gewässerraumausscheidung und müssen aufgehoben werden. Die Parzellen sind auch grösstenteils bebaut. Die Baulinien entlang den Strassen sind unter der aktuellen Gesetzgebung nicht mehr erforderlich und auch nicht mehr zeitgemäss. Daher werden die Baulinienpläne Hauptstrasse (1 und 2) aufgehoben. Gegenüber von Gemeinde- und Kantonsstrassen gelten bei einer Aufhebung der Baulinien die Abstandsvorgaben gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG):
"Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."
Für bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, welche die gesetzlichen Abstände unterschreiten, gilt gemäss § 94 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Besitzstandsgarantie. Diese Bauten dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen wieder aufgebaut werden.

5.8 Aufhebung Baulinienplan Schiffacker, Kradolf

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Schiffacker «wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 3 am 19.01.2005 genehmigt. Der Baulinienplan legt Baulinien für Bauten, Baulinien für Anlagen und Spezialbaulinien für Kleinbauten von der Thurbrücke in Richtung Osten, gegenüber der Thur, in Kradolf fest. Der gesetzliche Gewässerabstand zur Thur wird durch die Baulinien reduziert.

Abbildung 15 Ausschnitt BLP Schiffacker

Abbildung 16 Orthofoto Bereich BLP Schiffacker

Abwägung:

Die Baulinien gemäss dem Baulinienplan widersprechen der Gewässerraumausscheidung. Für den Gewässerabstand sind keine Baulinien mehr erforderlich, da dieser von den neuen Gewässerraumlinien entlang der Thur definiert wird. Der Baulinienplan Schiffacker ist demnach nicht mehr von Bedeutung und wird aufgehoben.

5.9 Aufhebung Gestaltungsplan Oberdorf, Neukirch a. d. Thur

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Oberdorf» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 76 vom 12.07.2002 genehmigt. Der Zweck des Gestaltungsplanes ist gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften folgendermassen definiert:

«Der Gestaltungsplan bezweckt eine systematische und rationelle Erschliessung und dadurch eine haushälterische Nutzung des Areales. Zudem soll eine gute Einpassung der Bauten ins Ortsbild sichergestellt werden.»

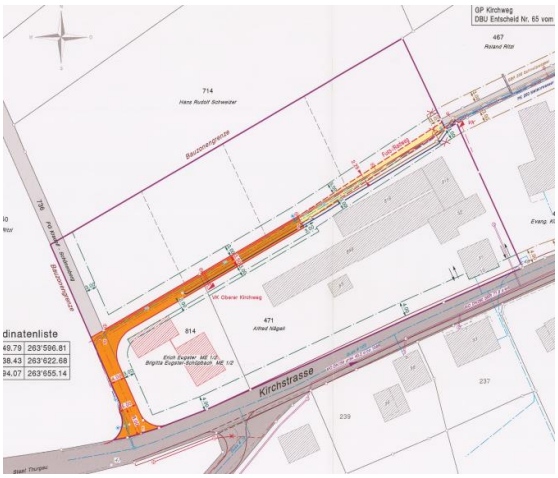

Abbildung 17 Ausschnitt GP Oberdorf

Abbildung 18 Orthofoto Bereich GP Oberdorf

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Nach neuer Regelbauweise liegt das Gestaltungsplan-Gebiet in der Wohnzone 2a.
- Die Strassenabstände gelten neu gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG):
  "Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung keine Anpassungen an das neue Baurecht erforderlich. Trotzdem soll dieser aufgehoben werden, da die neuen Regelbauvorschriften die öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Das Gebiet ist überbaut und die Erschliessung ist erstellt. Die Baulinien sind nicht mehr notwendig, weil Strassenabstände in § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) definiert sind. Die Dachvorschriften sind im Baureglement festgelegt.

Somit bestehen weder öffentliche- noch private Interessen an einer Beibehaltung des vorliegenden Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

5.10 Aufhebung Gestaltungsplan Bahnweg, Kradolf

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Bahnweg» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 45 vom 15.06.2007 genehmigt. In Art. 2 der Sonderbauvorschriften ist der Zweck des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:

«Der Gestaltungsplan bezweckt eine der Regelbauweise angepasste, minimale, etappierbare Erschliessung und dadurch eine haushälterische Nutzung des Baulandes. Die bestehenden Fusswegverbindungen sollen gesichert und erweitert werden. Zudem sollen gut überbaubare Parzellen geschaffen und einschränkende Servitute eliminiert werden.»

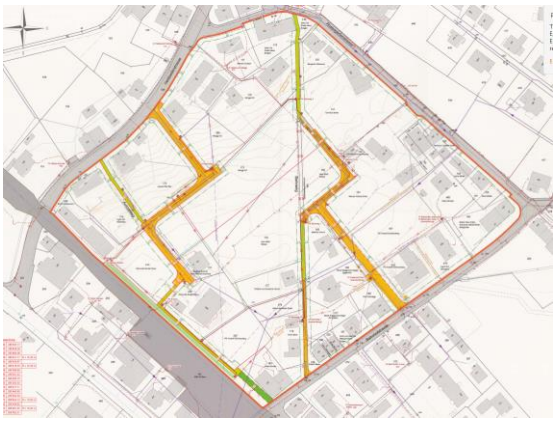

Abbildung 19 Ausschnitt GP Bahnweg

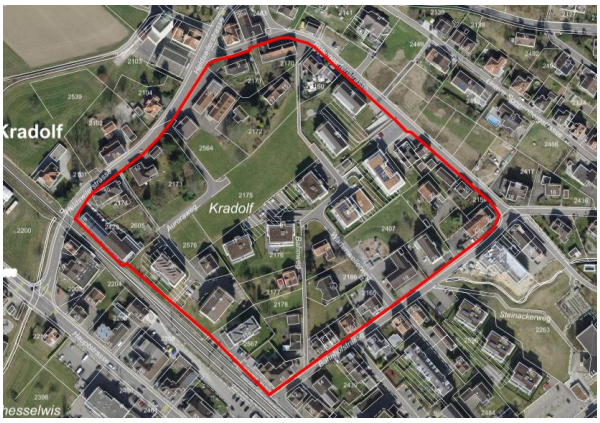

Abbildung 20 Orthofoto Bereich GP Bahnweg

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Nach neuer Regelbauweise liegt das Gestaltungsplan-Gebiet in der Zentrumszone, Dorfzone, Wohnzone 3 und Wohn- und Arbeitszone 3.
- Die Strassenabstände gelten neu gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG):
  "Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung keine Anpassungen an das neue Baurecht erforderlich. Trotzdem soll dieser aufgehoben werden, da die neuen Regelbauvorschriften die öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Das Gebiet ist grösstenteils überbaut und die Erschliessung ist erstellt. Zudem wurde die Landumlegung längst vollzogen. Somit ist der Zweck bereits erfüllt. Dadurch bestehen mittlerweile weder öffentliche- noch private Interessen an einer Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

5.11 Aufhebung Gestaltungsplan Bleikenrüti, Kradolf

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Bleikenrüti» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 11 am 26.02.2001 genehmigt. Die Änderung wurde vom stellvertretenden Departement für Inneres und Volkswirtschaft DIV am 12.12.2012 genehmigt. In Art. 2 der Sonderbauvorschriften wird der Zweck des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:

«Der Gestaltungsplan bezweckt eine der Überbauung angepasste, systematische und rationelle Erschliessung und dadurch eine haushälterische Nutzung des Baulandes. Es ist eine Entflechtung der Verkehrserschliessung für die unterschiedlichen Nutzungen anzustreben. Es sollen optimal überbaubare Parzellen geschaffen werden, unter Berücksichtigung des Platzbedarfs für das zu vergrössernde Regenabklärbecken Bleikenrüti.»

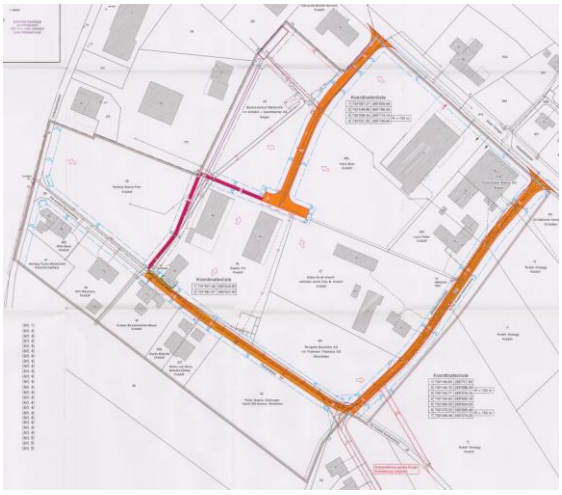

Abbildung 21 Ausschnitt GP Bleikenrüti

Abbildung 22 Ausschnitt GP Bleikenrüti

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Nach neuer Regelbauweise liegt das Gestaltungsplan-Gebiet in der Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen, Wohn und Arbeitszone 3 und in der Wohnzone 2a.
- Die Strassenabstände gelten neu gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG):
  "Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m."

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung keine Anpassungen an das neue Baurecht erforderlich. Trotzdem soll dieser aufgehoben werden, da die neuen Regelbauvorschriften die öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Das Gebiet ist grösstenteils überbaut und die Erschliessung ist erstellt. Auch das Regenklärbecken ist neu erstellt. Die Baulinien sind nicht mehr notwendig, weil Strassenabstände in § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) definiert sind. Zudem wurde die Parzellierung nach dem Gestaltungsplan umgesetzt. Somit bestehen weder öffentliche- noch private Interessen an einer Beibehaltung des vorliegenden Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

6. Sondernutzungspläne mit direkter Anwendung neues Recht

Entsprechend dem Kreisschreiben DBU vom 16.08.2021 betreffend Anpassung der Sondernutzungspläne an das neue Recht, kann gemäss Analyse (vgl. Kap. 4 und Anhang 1) für folgende Sondernutzungspläne direkt neues Recht angewendet werden, oder diese wurden bereits nach neuem Recht erlassen:

- folgende Baulinienpläne:
  - Baulinienplan Buchzelg Neukirch, DBU Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005
  - Baulinienplan Ebnet Buhwil, DBU Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005
  - Baulinienplan Weitenau Nord Schönenberg, RRB Nr. 1859 vom 09.11.1982
  - Baulinienplan Hauptstrasse 63-71 Kradolf, RRB Nr. 1055 vom 14.08.1990
  - Baulinienplan Quellenstrasse Kradolf, DBU Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005
  - Baulinienplan Sonnenberg Ost Kradolf, RRB Nr. 125 vom 06.03.1998
  - Baulinienplan Teigi Kradolf, DBU Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005

- folgende Gestaltungspläne:
  - Gestaltungsplan Stoggete Buhwil, DBU Entscheid Nr. 18 vom 02.02.2004 und DBU Entscheid Nr. 8 vom 23.02.2017
  - Gestaltungsplan Steiagger Schönenberg, DBU Entscheid Nr. 12 vom 20.02.2019

Ein entsprechender Feststellungsentscheid des Gemeinderates erfolgt am 05.12.2023 zusammen mit dem Beschluss zu den Ausserkraftsetzungen.

7. Anpassungen Baulinienpläne an Gewässerraumlinien

7.1 Baulinienplan Bötschismühle, Buhwil

Zweck des Baulinienplanes:
Der Baulinienplan «Bötschismühle» wurde mit dem RRB Nr. 898 am 10.08.1993 genehmigt. Die Baulinien gemäss dem Baulinienplan widersprechen teilweise der neuen grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumfestlegung. Die Baulinien sind daher anzupassen.

<u>Änderungen des Baulinienplanes:</u>
Bestehende Baulinien werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben, falls sie unzulässig in den Gewässerraum hineinragen oder nicht mehr erforderlich sind. Für den Gewässerabstand sind keine Baulinien mehr erforderlich, da diesen die Gewässerraumausscheidung definiert. Die bisherigen Baulinien sind grundsätzlich nur noch dort erforderlich, wo diese den Strassenabstand regeln oder wo diese eine Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Art. 75 PBG erlauben, sowie entlang der Bacheindolung, wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Infolgedessen werden Baulinien, die keinen Zusammenhang mit dem Strassenabstand oder Waldabstand haben, aufgehoben.
Die neue Festlegung der Baulinien zur Reduktion des Waldabstandes wurde mit dem kantonalen Forstamt vorbesprochen und die geplante Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes als grundsätzlich möglich beurteilt. Die Baulinie hat einen Abstand von rund 10 m zum Wald und das Gewässer liegt zwischen Wald und Baulinie. Zudem liegt die Baulinie vorwiegend südlich zum Wald und daher nicht in Hauptwindrichtung.

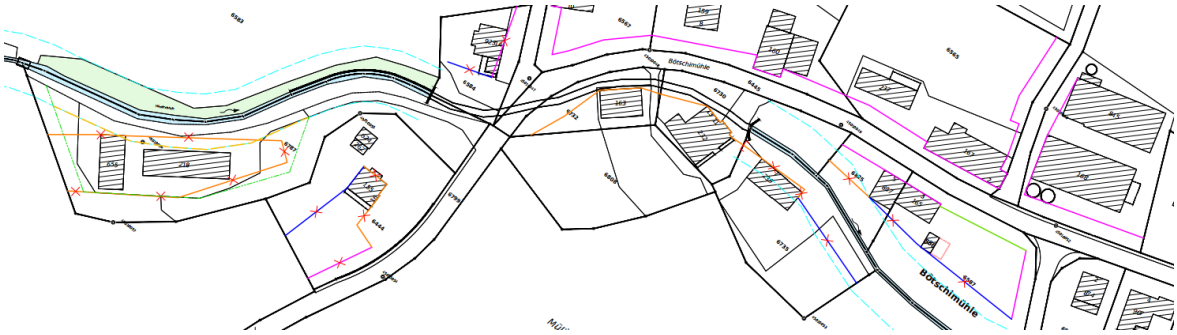

Abbildung 23 Ausschnitt Änderung BLP Bötschismühle

7.2 Baulinienplan Schwimmbadstrasse , Schönenberg

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Schwimmbadstrasse» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005 genehmigt. Die Baulinien gemäss dem Baulinienplan widersprechen teilweise der neuen grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumfestlegung. Die Baulinien sind daher anzupassen.

Änderungen des Baulinienplanes:

Die bisherigen Baulinien sind grundsätzlich nur noch dort erforderlich, wo diese eine Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Art. 75 PBG erlauben. Für den Gewässerabstand sind keine Baulinien mehr erforderlich, da diesen die Gewässerraumausscheidung definiert. Infolgedessen werden Baulinien, die keinen Zusammenhang mit der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes haben, aufgehoben oder für eine bessere Bebaubarkeit der Parzellen angepasst. Die Baulinien für Bauten des Schwimmbades bleiben bestehen.

Die neue Festlegung der Baulinien zur Reduktion des Waldabstandes wurde mit dem kantonalen Forstamt vorbesprochen und die geplante Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes als grundsätzlich möglich beurteilt. Im Osten auf der Parzelle Nr. 285 wo die bestehende Baulinie direkt an den Waldrand grenzt wurde eine Änderung der bestehenden Baulinie für Anlagen in eine «Baulinie für ebenerdige Anlagen und Zäune» vorgenommen. Dies da dort bereits ein Zaun vom Schwimmbad besteht. Für die Waldbewirtschaftung ist dies jedoch unproblematisch da angrenzend der Bewirtschaftungsweg vorhanden ist.

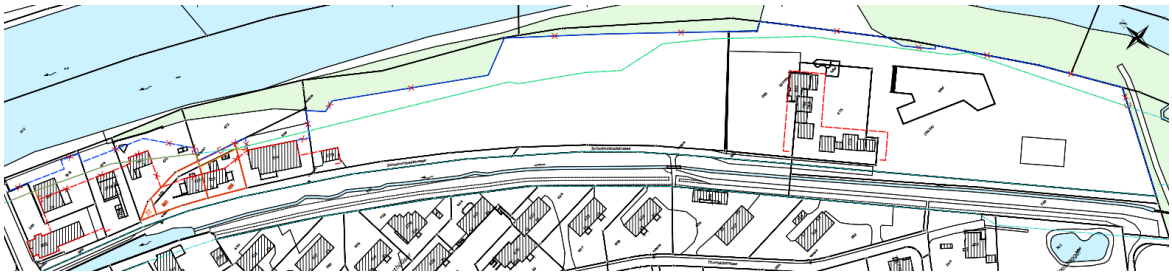

Abbildung 24 Ausschnitt Änderung BLP Schwimmbadstrasse

7.3 Baulinienplan Bitzibach, «Zentrum», Kradolf

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan Bitzibach, «Zentrum» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 3 vom 19.01.2005 und die Änderung mit dem DBU-Entscheid Nr. 37 vom 27.07.2015 genehmigt.

Die Baulinien gemäss dem Baulinienplan Bitzibach, «Zentrum» widersprechen teilweise der neuen grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumfestlegung. Der Baulinienplan ist daher anzupassen. Die bisherigen Baulinien sind grundsätzlich nur noch dort erforderlich, wo diese eine Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Art. 75 PBG erlauben. Für den Gewässerabstand sind keine Baulinien mehr erforderlich, da dieser durch die Gewässerraumausscheidung definiert wird.

Änderungen des Baulinienplanes:

Die Baulinien entlang dem Wald bleiben grundsätzlich bestehen. Ebenso die Baulinie für Bauten beim Steinackerweg. Dies zur Sicherung des Grünraumes zur Kirche und des Bachunterhalts.

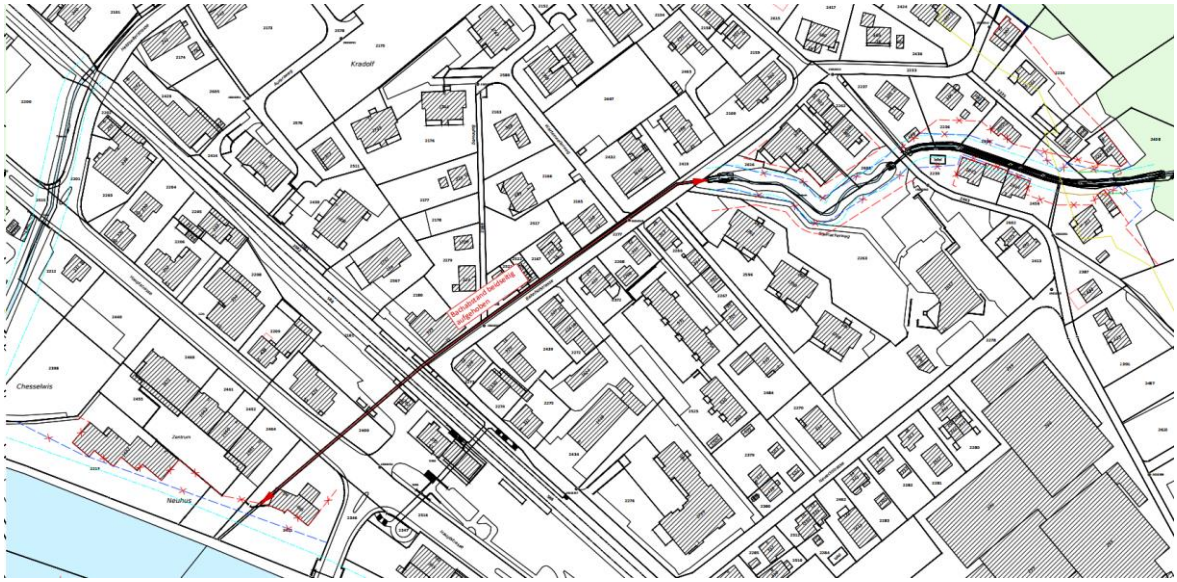

Abbildung 25 Ausschnitt Änderung BLP Bitzibach

Bei den Parzellen Nrn. 2408 und 2240 werden die Baulinien entsprechend der Gewässerraumfestlegung ausserhalb des Gewässerraumes neu festgelegt, um weiterhin eine Reduktion des Waldabstandes zu gewährleisten und so eine zweckmässige Bebaubarkeit zu ermöglichen.
Die bestehende sehr nahe am Waldrand verlaufende Baulinie für Anlagen wird neu als Baulinie für ebenerdige Anlagen festgelegt, um den Schutz des Waldes nachzukommen und gleichzeitig die Zufahrt, Parkierung und interne Wege zu ermöglichen. Die bestehende rechtskräftige Baulinie für Bauten auf der Parzelle Nr. 2408 wird belassen. Diese geht der Bauzonengrenzen und dem bestehenden Wohngebäude entlang. Die Bebaubarkeit der Parzelle würde durch einen neu zu definierenden grösseren Waldabstand zukünftig zu stark eingeschränkt werden.
Bei der Parzelle Nr. 2240 wird die Baulinie für Hauptbauten aufgrund Rückmeldung kantonalem Forstamt Richtung Süden angepasst, um den Schutz des Waldes nachzukommen. Die Bebaubarkeit der Parzelle ist weiterhin gut möglich. Einzig der bestehende Schopf könnte bei einem Abbruch / Neubau nicht mehr an gleicher Stelle errichtet werden.
Auch die Aufhebung des Bachabstandes im Bereich der Eindolung bleibt bestehen.

7.4 Baulinienplan Heldswilerstrasse, Kradolf

Zweck des Baulinienplanes:

Der Baulinienplan «Heldswilerstrasse» wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 3 am 19.01.2005 genehmigt. Die Baulinien gemäss dem Baulinienplan widersprechen teilweise der neuen grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumfestlegung. Die Baulinien sind daher anzupassen.

Änderungen des Baulinienplanes:

Baulinien werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben, da sie unzulässigerweise in den Gewässerraum hineinragen oder nicht mehr erforderlich sind. Für den Gewässerabstand sind keine Baulinien mehr erforderlich, da diesen die Gewässerraumausscheidung definiert. Infolgedessen werden alle Baulinien, die im Bereich des neu ausgeschiedenen Gewässerraumes vorkommen, aufgehoben. Weiterhin rechtskräftig bestehen bleibt die Festlegung «Gewässerabstand gemäss § 76 PBG beidseitig aufgehoben», entlang der Heldswilerstrasse im Bereich der Eindolung.

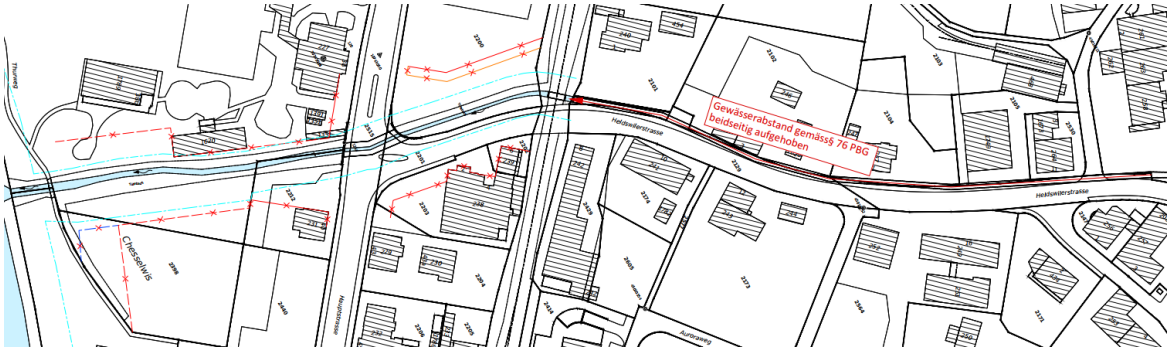

Abbildung 26 Ausschnitt Änderung BLP Heldswilerstrasse

8. Neue Sondernutzungspläne

8.1 Neuer Baulinienplan Fabrikareal, Schönenberg

Der neue Baulinienplan «Fabrikareal» umfasst die Parzellen Nrn. 549, 368, 447 und 550. Die neuen Baulinien haben dieselben Geometrien wie die Baulinien von den bestehenden Baulinienplänen Rootbach und Fabrikareal Interpars AG soweit aufgrund der Gewässerraumausscheidung und Waldabstandsvorschriften möglich. Durch den neuen Baulinienplan wird die Reduktion des Waldabstandes und die Bebaubarkeit der Parzellen weiterhin sichergestellt.

Die bestehende Baulinie für Anlagen wurde zum besseren Schutz des Waldes neu als «Baulinie für ebenerdige Anlagen» ausgeschieden. Zudem wurde auf der Parzelle Nr. 550 ebenfalls eine Baulinie für ebenerdige Anlagen entlang der Gewässerraumlinie festgelegt.
Die Baulinie für Bauten entspricht ausgenommen von der Parzelle Nr. 550 der bisherigen Linienführung. Bei der Parzelle Nr. 550 wird neu eine Baulinie für Bauten mit 10 m Waldabstand festgelegt.
Für das bestehende, rechtmässig erstellte Gebäude auf der Parzelle Nr. 550, welches die gesetzlichen Abstände unterschreitet, gilt gemäss § 94 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Besitzstandsgarantie. Die Baute darf zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Unfreiwillig zerstörte Bauten dürfen wieder aufgebaut werden.
Mit der Baulinie für Bauten kann die Bebaubarkeit des Grundstückes und insbesondere der geplante Ausbau eines Gemeindeärztezentrums auf der Parzelle Nr. 550 ermöglicht und gesichert werden.

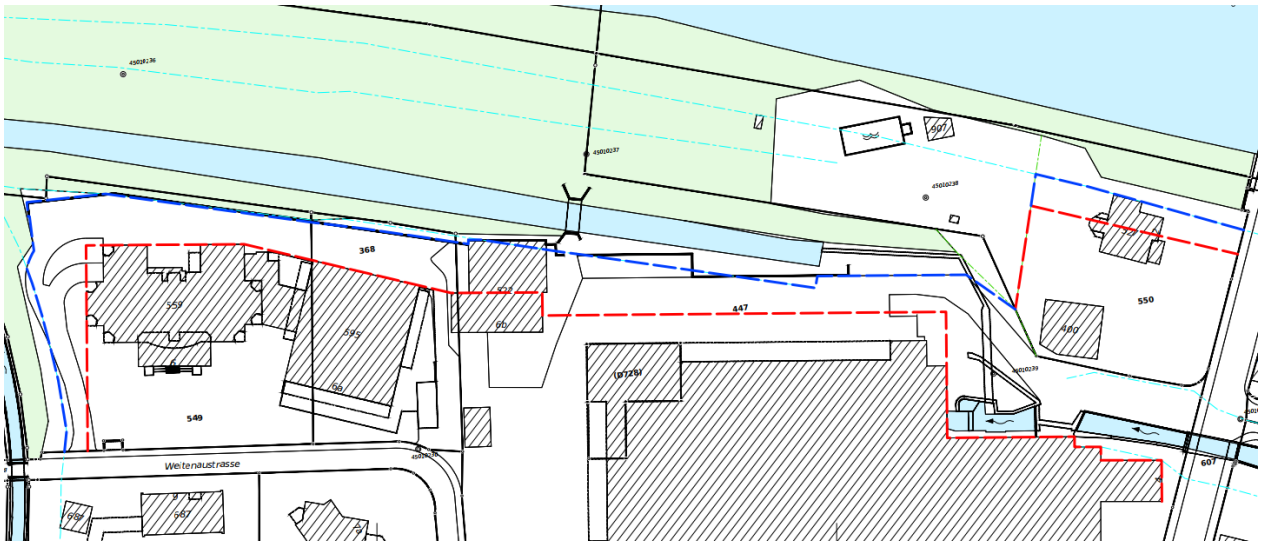

Abbildung 27 Ausschnitt neuer BLP Fabrikkanal

9. Verfahren

9.1 Vorprüfung

Auf eine formelle Vorprüfung wird verzichtet, da lediglich Anpassungen infolge Gewässerraumausscheidungen, Aufhebungen von Sondernutzungsplänen und direkte Überführungen in das neue Recht erfolgen. Anpassungen und Überarbeitungen an das neue Recht von bestehenden Gestaltungsplänen erfolgen erst in einer zweiten und dritten Priorität. Welche Sondernutzungspläne noch erforderlich sind und welche aufgehoben werden können und auch nicht mehr im öffentlichen Interesse liegen, kann auf kommunaler Stufe am besten beurteilt werden und kantonale Interessen sind davon kaum betroffen.

Die erforderlichen Anpassungen der Baulinienpläne an die Gewässerraumausscheidungen sind klar vorgegeben und lassen keinen Spielraum zu. Bezüglich der Reduktionen vom gesetzlichen Waldabstand wurden Vorabklärungen mit dem kantonalen Forstamt getätigt.

9.2 Mitwirkung

Nach der Freigabe durch den Gemeinderat erhalten sämtliche betroffenen Grundeigentümer und Einwohner die Möglichkeit, die Planungsunterlagen mitsamt sämtlichen betroffenen Sondernutzungsplänen bei der Bauverwaltung einzusehen.

Zu Beginn der Mitwirkungsfrist erfolgt am 26.09.2023 eine Orientierungsversammlung, an der das Vorgehen und die Resultate der Überprüfung erläutert wurden. An der gleichen Versammlung werden auch die neuen Gewässerraumlinienpläne und die zugehörigen Anpassungen an den Baulinienplänen vorgestellt.

Während der anschliessenden Mitwirkung gingen insgesamt ___ schriftliche Eingaben bei der Gemeindeverwaltung ein. ___ Eingaben betreffen die Gewässerraumausscheidung entlang der Fliessgewässer und ___ Eingaben betreffen die Aufhebung oder Änderung der von Sondernutzungsplänen.

___ dieser Eingaben führte zu Anpassungen von Plänen. Sämtliche Eingaben wurden von der Gemeinde schriftlich beantwortet.

9.3 Beschluss, öffentliche Auflage, Genehmigung und Inkraftsetzung

Die öffentliche Auflage erfolgte nach dem Beschluss des Gemeinderates vom _____ zwischen dem ___ und dem ___. Während der Auflagefrist gingen ____ Einsprachen beim Gemeinderat ein.

Die Aufhebungen und Änderungen bedürfen noch einer Genehmigung durch das DBU. Die neuen und geänderten Pläne können anschliessend vom Gemeinderat auf einen vom ihm festzulegenden Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden. Zudem erfolgte für die Sondernutzungspläne, welche direkt in das neue Recht überführt werden können, ein Feststellungsentscheid des Gemeinderates im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses zur Auflage.

NRP Ingenieure AG

Andreas Niklaus
Mitglied der Geschäftsführung

Thomas Tschopp
Projektleiter Raumplanung

10. Anhang

10.1 Anhang 1 Tabelle Analyse Sondernutzungspläne

Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg

Analyse Sondernutzungspläne 2023

nrpingenieure
INGENIEURE · GEOMATIKER · RAUMPLANER

Ausgangslage des Anpassungsbedarfs:

- Anpassung an die neue Ortsplanung der Gemeinde Kradolf-Schönenberg
- Bis Ende 2026: Frist grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume gemäss § 34 WBSNG
- Bis Ende 2027: Frist aller Überarbeitungen der SNP zur Anpassung an die neue kant. Gesetzgebung gem. §122 PBG

Kosten gemäss § 27a PBG: Die Gemeindebehörde kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Priorität:

- keine Anpassung notwendig - neues Recht anwendbar
- 1: Aufhebung
- 1: Änderungen aufgrund GWR-Ausscheidung
- 2: Anpassungen / Abklärungen notwendig

Analyse:

Sondernutzungspläne	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Mögliches Vorgehen:	Priorität
Baulinienpläne						
Buchzelg Neukirch (Entscheid DBU vom 19.01.2005)	Nicht vollständig	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung weil noch nicht überbaut und definiertem Waldabstand.	-
Buchzelgbach Neukirch (Entscheid DBU Nr. 14.11.2001)	Ja	Nein	Ja: Reduzierte Gewässerabstände	Nein	Aufhebung	1
Ebnet Buhwil (Entscheid DBU vom 19.01.2005)	Ja	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund reduziertem Waldabstand.	-
Unterdorf Buhwil (RRB vom 25.06.1991 und DBU-Entscheid vom 01.07.2013)	Ja	Nein	Ja: Reduzierte Gewässerabstände	Nein	Aufhebung	1
Ober-Buhwil Teil Süd (RRB vom 15.08.1989)	Teilweise	Nein. Hinweis auf Bauzonengrenze ist jedoch veraltet.	Nein	Nein	Gesamtaufhebung	1
Bötschismühle Buhwil (RRB vom 10.08.1993)	Nicht vollständig	Nein	Ja: Reduzierte Gewässerabstände	Nein	Änderungen aufgrund GWR-Ausscheidung Komplette Aufhebung bei Parz. Nr. 6444 gemäss Gesprächen in der Ortsplanungsrevision. Bei Parz 6787 und 6584 Aufhebung Baulinien mit Gewässerraumlinie. Rest belassen aufgrund Bedeutung Ortsbild. Gesamte Aufhebung nicht möglich aufgrund eingedolter Gewässer.	1
Fabrikareal Interpars AG, Schönenberg (RRB vom 14.02.1989 und Entscheid DBU vom 08.05.2002)	Ja	Nein	Ja	Nein	Aufhebung und neuer Baulinienplan Fabrikkanal	1
Rootbach Schönenberg (Entscheide DBU vom 04.08.2008 und 01.07.2013)	Ja	Nein	Ja	Nein	Aufhebung Baulinien im Bereich Fabrikkanal neu im Baulinienplan Fabrikkanal.	1

Sondernutzungspläne	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Mögliches Vorgehen:	Priorität
Kanalbach Schönenberg (Entscheid DBU vom 15.03.2011)	Ja	Nein	Ja: Reduzierte Gewässerabstände	Nein	Aufhebung	1
Schwimmbadstrasse Schönenberg (Entscheid DBU vom 19.01.2005)	Ja	Nein	Ja	Nein	Änderungen aufgrund GWR-Ausscheidung: Anlagenbaulinien aufheben, Baulinien für Bauten bleiben bestehen.	1
Weitenau Nord, Schönenberg (RRB vom 09.11.1982)	Ja	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund reduziertem Waldabstand.	-
Bitzibach, "Zentrum" Kradolf (Entscheide DBU vom 19.01.2005 und 27.07.2015)	Nicht vollständig	Nein	Ja: Reduzierte Gewässerabstände	Nein	Änderungen aufgrund GWR-Ausscheidung	1
Hauptstrasse 63 - 71, Kradolf (RRB vom 14.08.1990)	Ja	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund reduzierten Grenzabständen.	-
Heldswilerstrasse Kradolf (Entscheid DBU Nr. 19.01.2005)	Ja	Nein	Ja: Reduzierte Gewässerabstände	Nein	Änderungen aufgrund GWR-Ausscheidung. Klärung Umgang mit Aufhebung Gewässerabstand bei Eindolung!	1
BLP 1 Hauptstrasse Nord und BLP 2 Hautpstrasse, Kradolf (RRB vom 02.07.1991)	Teilweise	Baulinie geht über Bauzonengrenze hinaus	Ja entlang Dorfbach an Heldswilerstrasse	Nein	Aufhebung. Sicherung Strasseneinmündung Thurbruggstrasse mit neuem Baulinienplan Schiffacker	1
Quellenstrasse Kradolf (Entscheid DBU vom 19.01.2005)	Ja	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund reduziertem Waldabstand.	-
Sonnenberg Ost, Kradolf (RRB vom 06.03.1998)	Ja	Nein	Nein	Nein	Keine Aufhebung aufgrund reduziertem Waldabstand.	-
Teigi Kradolf (Entschied DBU vom 19.01.2005)	Ja	Nein	Ja	Nein	Keine Aufhebung aufgrund reduzierter Wald- und Gewässerabstände.	-
Schiffacker, Kradolf (Entscheid DBU Nr. 3 vom 19.01.2005	Ja	Nein	Ja	Nein	Aufhebung.	1
Gestaltungspläne						
Oberdorf, Neukirch (Entscheid DBU vom 12.07.2002)	Teilweise	Teilw. Reduzierter Strassenabstand. Verweis auf WG2 statt W2a.	Nein	Nein.	Aufhebung, weil Dachvorschriften gemäss neuem Baureglement ohnehin gelten und Erschliessung erstellt wurde.Servitute durch Gde kontrollieren!	1
Stoggete Buhwil (Entscheid DBU vom 02.02.2004 und 23.02.2017)	Ja	In OP erfolgte Einzonung.	Ja	Nein	Keine Anpassung erforderlich wegen Gewässerraumfestlegung.	-
Klein Rigi, Schönenberg (Entscheid DBU vom 02.10.1998)	Ja	Nein	Nein	Nein	Ersatz durch neuen GP aufgrund Änderungen in der Ortsplanungsrevision.	2

Sondernutzungspläne	Gebiet überbaut?	Abweichungen zur neuen Ortsplanung (Regelbauweise)	Betroffen von der Festlegung der Gewässerräume?	Anpassung an neue Messweisen erforderlich?	Mögliches Vorgehen:	Priorität
Oberdörfli, Schönenberg (RRB vom 02.06.1987)	Ja	In GP max. BGF definiert. Zudem nicht mehr aktuelle Verweise.	Nein	Nein	Aufhebung und Servitute regeln, falls nicht schon geregelt.	2
Palme, Schönenberg (RRB vom 14.01.1986)	Ja	Ja	Nein	Ja. AZ -> GFZ.	Aufhebung. In der Ortsplanung erfolgte eine Aufzonung, um die Verdichtung zu fördern. Privatrechtliche Vereinbarungen wären zu prüfen.	2
Säntisblick, Schönenberg (Entscheid DBU vom 08.11.2011)	Teilweise	Teilw. Vier Vollgeschosse gemäss GP erlaubt	Nein	Ja. AZ -> GFZ	Aufhebung, weil auch in Regelbauweise überbaubar. Durchleitungsrechte wären zu prüfen. AZ in GP entspricht nach Umrechnung neuer GFZ in W3. Abweichung in Geschossigkeit vorhanden.	2
Steiagger, Schönenberg (Entscheid DBU vom 20.02.2019)	Nein	Ja, über beide Zonen W2a und WA2 die selben Vorschriften.	Nein	Nein	Keine Anpassung.	-
Weitenau, Schönenberg (RRB vom 19.12.1995)	Ja	Max. BGF auf der Basis der AZ. Veraltete Verweise auf das BauR.	Nein	Nein	Aufhebung. Geregelt durch Baurechte, gehört alles Bürgergemeinschaft.	2
Bahnweg, Kradolf (Entscheid DBU vom 15.06.2007)	Teilweise	Ja, Verweise auf nicht mehr aktuelle Zonen.	Nein	Nein	Aufhebung. Servitute durch Gde kontrollieren!	1
Bleikenrüti Kradolf (Entscheid DBU vom 26.02.2001 und DIV vom 12.12.2012)	Teilweise	Ja (Zonen in Art. 1 SBV)	Nein	Nein	Aufhebung, da teilweise überholt (Verkehrsfluss), Erschliessung vorhanden. Servitute durch Gde kontrollieren!	1
Oberau 2, Kradolf (Entscheid DBU vom 19.03.2008)	Nein	Ja, Verweis wäre richtigerweise auf W2a statt W2. Mit GP sind Reihenhäuser zugelassen. Flachdächer wären auch ohne GP zugelassen.	Nein	Nein	Anpassung an neues Recht (SBV Art. 1 korrigieren und Art. 7 Abs. 2 streichen)	2
Oberau Teil A, Kradolf (RRB vom 30.04.1991)	Nicht vollständig.	Ja, mit GP tiefere Fassadenhöhe und gestalterische Vorgaben.	Nein	Ja. AZ -> GFZ. Gebäudehöhe -> Fassadenhöhe	Aufhebung oder evtl. Anpassung an neues Recht. Anpassung an neue Messweise mit viel Aufwand verbunden. Gemeinde sucht Gespräch mit Grundeigentümer.	2
Sonnenberg West, Kradolf (Entscheid DBU vom 30.07.1997)	Nein	Ja. Maximale BGF pro Baufeld. Gestalterische Vorgaben.	Nein	Ja. Gebäudehöhe -> Fassadenhöhe	Aufhebung nach Abschluss Überbauung	2
Quartierplan						
Oberfeld, Kradolf (RRB vom 02.07.1991 und Entscheid DBU vom 19.12.2006)	Teilweise	Zonengrenzen in QP veraltet.	Nein	Nein	**Separates Verfahren**! Aufhebung, weil Erschliessung gesichert. Entlang Wald neuer Baulinienplan erforderlich.	1