



Überprüfung und Aufhebung diverser Sondernutzungspläne

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	tts		ani	15.04.2025
tts			ani	30.07.2025

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2. Vorgaben Anpassung	4
2.1 Vorgaben Gewässerraumausscheidung	4
3. Ausserkraftsetzungen von Sondernutzungsplänen	5
3.1 Aufhebung Gestaltungsplan Oberdörfli, Schönenberg	5
3.2 Aufhebung Gestaltungsplan Palme, Schönenberg	7
3.3 Aufhebung Gestaltungsplan Säntisblick, Schönenberg	9
3.4 Aufhebung Gestaltungsplan Weitenau, Schönenberg	11
3.5 Aufhebung Gestaltungsplan Oberau 2, Kradolf	13
4. Verfahren	15
4.1 Vorprüfung	15
4.2 Information und Mitwirkung	15
4.3 Beschluss, öffentliche Auflage, Genehmigung und Inkraftsetzung	15
5. Anhang	16
5.1 Auszug Amtsblatt (folgt später)	16

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ausgangslage

Gemäss § 122 PBG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen des PBG (in Kraft seit 1. Januar 2013) anzupassen oder die Diskrepanz zwischen altem und neuem Recht durch die Aufhebung alter Gestaltungspläne zu bereinigen:

- Eine Anpassung bedingt eine Überführung der bestehenden Bestimmungen eines Sondernutzungsplans in das neue Recht. Möglich sind im Rahmen des Sondernutzungsplans auch Abweichungen zum Baureglement, diese sind aber sehr gut zu begründen und bedingen gemäss § 24 Abs. 2 PBG den Nachweis einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung.
- Eine Aufhebung ist dort möglich, wo die relevanten Bestimmungen eines Sondernutzungsplans (Erschliessung / Bebauung / Umgebungsgestaltung) weitestgehend umgesetzt sind und durch die Aufhebung sowohl für die Öffentlichkeit wie auch für die Grundeigentümer keine massgebende Beeinträchtigung entsteht.

Aufgabenstellung

Überprüfung der noch vorhandenen Sondernutzungspläne in der Gemeinde Kradolf-Schönenberg; Abgabe einer Empfehlung an den Gemeinderat, ob eine Aufhebung der Planungen möglich ist oder ob teilweise eine Adaptierung nötig ist.

Zu klärende Szenarien:

- Würden die Eigentümer von Grundstücken innerhalb der Planperimeter mit einer Aufhebung substanziell schlechter gestellt oder sprechen andere wesentliche Gründe dafür, ist eine Adaptierung der jeweiligen Planung im Sinne von § 122 PBG vorzunehmen.
- Sind keine (oder nur geringfügige) Verschlechterungen für die Eigentümer zu erwarten und können allfällige öffentliche oder private Interessen auf anderem Wege gesichert werden, sind die Aufhebungen der Planungen möglich. Dies erfordert den Beschluss des Gemeinderates, die öffentliche Auflage und die Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Es besteht zudem eine Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.
- 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. Ziel der Überprüfung der Sondernutzungspläne ist es auch, Widersprüche zwischen den Sondernutzungsplänen und der Ortsplanung zu bereinigen. Auch die bisherige Umsetzung und die zukünftige Machbarkeit der Sondernutzungspläne werden evaluiert. Der Wert des Erhalts oder der Auflösung der Sondernutzungspläne wird demnach gewertet.

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 dementsprechend die kommunalen Sondernutzungspläne einer Überprüfung zu unterziehen."

2.1 Vorgaben Gewässerraumausscheidung

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg hat bereits 2024 die von den Gewässerraumausscheidung betroffenen Sondernutzungsplänen überprüft und entsprechend aufgehoben oder wo nötig angepasst. Bei der vorliegenden Aufhebungen sind keine Gewässer betroffen.

3. Ausserkraftsetzungen von Sondernutzungsplänen

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

Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Oberdörfli, Schönenberg
- Gestaltungsplan Palme, Schönenberg
- Gestaltungsplan Säntisblick, Schönenberg
- Gestaltungsplan Weitenau, Schönenberg
- Gestaltungsplan Oberau 2, Kradolf

3.1 Aufhebung Gestaltungsplan Oberdörfli, Schönenberg

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Oberdörfli» wurde mit dem RRB Nr. 861 vom 02.06.1987 genehmigt.

In Art. 2 der Sonderbauvorschriften ist der Zweck des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:

«Der Gestaltungsplan bezweckt eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung, eine räumlich interessante Situation, das Einordnen ins bestehende Ortsbild aber auch ein hoher Wohnwert soll erreicht werden, was auch im öffentlichen Interesse liegt.»

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans erschlossen und vollständig überbaut.

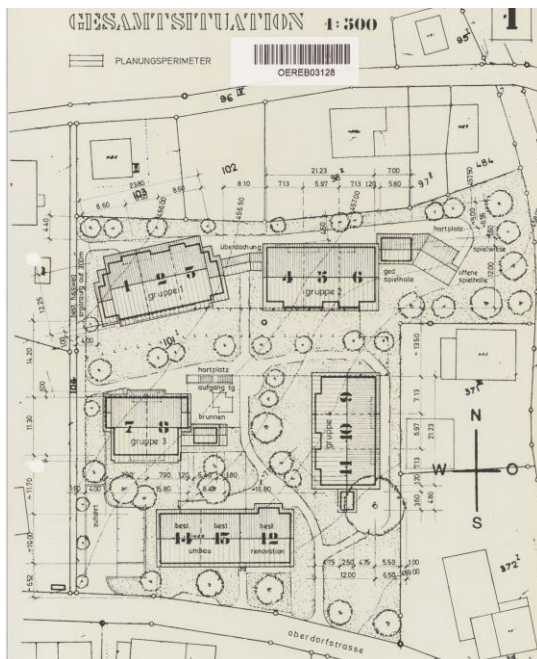


Abbildung 1 Ausschnitt GP Oberdörfli



Abbildung 2 Orthofoto Bereich GP Oberdörfli

Anmerkungen und Auswirkung bei einer Aufhebung:

- Ursprüngliche Parzellierung wurde weiter aufgeteilt zu kleineren Parzellen für die Reihenfamilienhäuser, entsprechend notwendige Dienstbarkeiten betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes wurden im Grundbuch eingetragen.

- Zudem gilt die Besitzstandgarantie gemäss § 94 PBG, womit die rechtmässig erstellten Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen. Bei einem Abbruch und Neubau sind einzuhaltende Grenzabstände und vorhandene Dienstbarkeiten zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen oder neue einzutragen.
- Das Gebiet befand sich zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans in der Kernzone K und der Wohnzone WE 2. Darauf basierend wurde auch eine Ausnützung von maximal 2'931.30 m² Bruttogeschossflächen (BGF) über das gesamte Gebiet in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Gemäss heutiger rechtskräftiger Rahmennutzungsplanung liegt das gesamte Gebiet in der Dorfzone, welche keine Geschossflächenziffer mehr vorgibt.
- Die Vorgaben der architektonischen Gestaltung gemäss Gestaltungsplan können durch die heute vorhandene Zuweisung des Planungsgebietes in die Dorfzone, welche die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume bezweckt, ausreichend gesichert werden. Zudem müssen sich Neu-, An- und Umbauten sorgfältig in das Ortsbild einordnen.
- Über das gesamte Gestaltungsplangebiet existieren nebst den jeweiligen Näherbaurechten zudem Dienstbarkeiten, welche gleichzeitig jede Parzelle sowohl berechtigen als auch belasten:
 - a) Fusswegrecht
 - b) Baurecht für eine gemeinsame Tiefgarage und Durchleitungsrechte für Infrastrukturleitungen
 - c) Immissionsduldung betr. das Betreiben einer Hühnerfarm
 - d) Miteigentum Spielplatz

Die Dienstbarkeiten werden auch nach einer Aufhebung des Gestaltungsplans bestehen bleiben.

Anpassungsbedarf an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung eine Anpassung bezüglich der definierten Ausnützungsziffer an das neue Baurecht erforderlich. Eine Anpassung dieses veralteten Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwand und Nutzen jedoch unverhältnismässig, da die neuen Regelbauvorschriften die privaten wie auch öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan aus dem Jahr 1987 kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen und die vorgesehenen Bauten und Umgebungsgestaltungen sind vollständig erstellt und die vorhandenen Qualitäten ist durch die Rahmennutzungsplanung mit der Zuweisung in die Dorfzone gesichert.

Es bestehen weder private noch öffentliche Interesse an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Die Erschliessung sowie die bestehende Bebauung ist mittels Dienstbarkeiten (Wegrechten, Benützungsrechten und Grenzbaurechten) gesichert.

Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

3.2 Aufhebung Gestaltungsplan Palme, Schönenberg

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Palme» wurde mit dem RRB Nr. 79 am 14.01.1986 genehmigt. Im Konzeptbeschrieb wird die Absicht des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:

«Auf dem ganzen Planungsgebiet, welches im Besitze einer einzigen Trägerschaft ist, soll eine Zentrumsüberbauung entstehen, die einerseits durch die darin tätigen Betriebe des öffentlichen und privaten Dienstleistungssektors und andererseits durch die Gestaltung zu einem Dorfzentrum werden soll.»

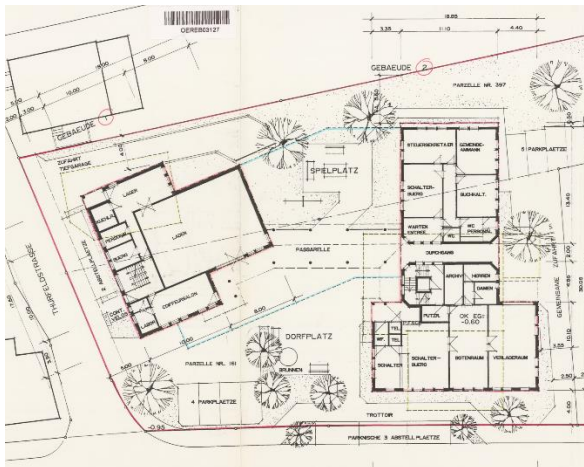


Abbildung 3 Ausschnitt GP Palme



Abbildung 4 Orthofoto Bereich GP Palme

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Nach neuer Regelbauweise liegt das Gestaltungsplan-Gebiet in der Wohn und Arbeitszone WA 3.
- Die Gebäudemasse (Länge / Breiten / Höhen) sind gemäss Gestaltungsplan auf die «Baubereiche / Mantelbaulinien» beschränkt, durch die Aufhebung gilt die Regelbauweise gemäss WA 3 Zone.
- Die vorhandenen Verbindungsbauten würden gemäss heutiger Messweise zur Gebäudelänge dazugezählt, womit die Gebäudelänge nach Regelbauweise überschritten würde. Es gilt jedoch die Besitzstandgarantie gemäss § 94 PBG, womit die rechtmässig erstellten Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen. Nur bei einem Abbruch und Neubau müsste dies beachtet werden.
- Die Vorgaben der Umgebungsgestaltung wie Bepflanzung, Grünflächen und Spielplatz sind nicht mehr gemäss Gestaltungsplan vorhanden. Ein Grossteil der Umgebungsflächen wurde aufgrund der publikumsintensiven Dienstleistungen für Parkplätze und Wege umgenutzt.
- Durch eine Aufhebung gelten die Strassenabstände 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."
- Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt inklusive Bonus für die gesamte Überbauung 0.90. Dies entspricht gemäss PBV Umrechnungstabelle einer Geschossflächenziffer von 1.35. Gemäss der Regelbauweise WA 3 Zone gemäss Baureglement gilt eine GFZ von 1.05 exklusive Bonus. Inklusive Bonus für privilegierte Parkieranlagen und Zuschlag energieeffizientes Bauen ergibt sich eine GFZ von 1.36 womit auch bezüglich Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufhebung keine Einschränkung erfolgt.

- Für das Gestaltungsplangebiet bestehen Dienstbarkeiten bezüglich Fuss- und Fahrwegrecht, Tiefgarage, Durchleitungsrecht Kanalisation, Näherbaurechte, Benützungsrecht Parkplätze etc., womit die privaten und öffentlichen Interessen auch nach einer Aufhebung des Gestaltungsplans gesichert sind.

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung eine Anpassung bezüglich der definierten Ausnützungsziffer an das neue Baurecht (Geschossflächenziffer) erforderlich. Eine Anpassung dieses Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwand und Nutzen jedoch unverhältnismässig, da die neuen Regelbauvorschriften die öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen und die vorgesehenen Bauten und Umgebungsgestaltungen sind vollständig erstellt. Es bestehen weder private noch öffentliche Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Die Erschliessung sowie die bestehende Bebauung ist mittels Dienstbarkeiten gesichert. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

3.3 Aufhebung Gestaltungsplan Sántisblick, Schönenberg

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Sántisblick» wurde mit DBU Entscheid Nr. 78 vom 08.11.2011 genehmigt. In Art. 3 der Sonderbauvorschriften ist der Zweck des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:

«Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung einer zweckmässigen Erschliessung und legt die Rahmenbedingungen für eine gute auf die ortsbaulichen und die besonderen geographischen Gegebenheiten angepassten Überbauung sowie für die Umgebungsgestaltung fest. Dabei soll ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis als bei der Regelbauweise und eine gute Durchgrünung der Siedlung erzielt werden.»



Abbildung 5 Ausschnitt GP Sántisblick



Abbildung 6 Orthofoto Bereich GP Sántisblick

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Im Gestaltungsplan sind Baubereiche für verschiedene Bauten und ein Bereich für einen Innenhof festgelegt. In den Sonderbauvorschriften ist pro Bereich auch die Geschossigkeit der Bauten und ein Gebäudeabstand definiert. Durch eine Aufhebung wäre die Anordnung und Geschossigkeit der Bauten im Rahmen der Regelbauweise frei wählbar.
- Für den Baubereich B1 hat der Gestaltungsplan definiert, dass vier Vollgeschosse plus Attikageschoss zu erstellen sind. Gemäss Regelbauweise der Wohnzone W3 in welchem der Baubereich B1 liegt, wäre nach Regelbauweise 11.0 m Fassadenhöhe und 14.5 m Gesamthöhe zulässig. Für die erstellten Bauten gilt jedoch die Besitzstandgarantie gemäss § 94 PBG, womit die Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen. Nur bei einem Abbruch und Neubau müssten die Höhenmasse gemäss Regelbauweise eingehalten werden, was bei den Bauten im Baubereich B1 eine Einschränkung bedeuten würde.
- Gegenüber der Erschliessungsstrasse «Obstgartenstrasse» ist durch den Baubereich B2 ein Strassenabstand von 10.0 m einzuhalten. Durch eine Aufhebung würden die Strassenabstände neu gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) gelten: *"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."*
- Gemäss Gestaltungsplan gilt für die Baubereiche B1 und B2 eine Ausnützungsziffer von 0.7. Dies entspricht gemäss PBV Umrechnungstabelle einer Geschossflächenziffer von 1.05, was wiederum der Regelbauweise Wohnzone W3 gemäss Baureglement entspricht. Für den

Baubereich E wurde keine Nutzungsziffer definiert, womit die Nutzungsziffer gemäss Baureglement gilt.

- Bezüglich Herabsetzung von Grenzabständen, Näherbaurechten, Ausnützungstransfers, Mitbenützungsrechten Spiel- und Begegnungsplatz, Parkplätze, Tiefgarage, Fuss- und Fahrwegrechten wie auch Durchleitungsrechte für Werkanlagen, bestehen Dienstbarkeiten, welche auch nach einer Aufhebung des Gestaltungsplans ihre Gültigkeit behalten.
- Der Baubereich E ist noch nicht vollständig bebaut. Die im Gestaltungsplan festgelegte Kanalisationsleitung ist jedoch bereits erstellt und mit Dienstbarkeiten auch nach der Aufhebung gesichert. Der Gestaltungsplan hat für den Baubereich E lediglich in den SBV Art. 8 festgelegt, dass der Bereich für zweigeschossige Ein- und Doppel Einfamilienhäuser bezeichnet ist. Die noch freien Parzellen können nach der Aufhebung gemäss Regelbauweise bebaut werden. Gemäss Baureglement ist in der betroffenen Wohnzone W 2a eine Bebauung mit Ein- bis Dreifamilienhäusern definiert. Eine Aufhebung des Gestaltungsplans kann somit auch für die noch unbebauten Parzellen ohne Einschränkungen erfolgen.

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung eine Anpassung bezüglich der definierten Ausnützungsziffer an das neue Baurecht (Geschossflächenziffer) erforderlich. Eine Anpassung dieses Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwand und Nutzen jedoch unverhältnismässig, da die neuen Regelbauvorschriften die privaten und öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen sind erstellt. Die vorgesehenen Bauten und Umgebungsgestaltungen sind mit Ausnahme im Baubereich E ebenfalls vollständig erstellt. Im Baubereich E kann die Bebauung gemäss Regelbauweise erstellt werden, da die Vorgaben des Gestaltungsplans nur marginal von der Regelbauweise abweichen.

Es bestehen weder private noch öffentliche überwiegende Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Die Erschliessung, Bebauung und Nutzungen sind mittels Dienstbarkeiten gesichert. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

3.4 Aufhebung Gestaltungsplan Weitenau, Schönenberg

Zweck des Gestaltungsplanes:

1. Der Gestaltungsplan «Weitenau» wurde mit RRB Nr. 1344 vom 19.12.1995 genehmigt. In Art. 1 der Sonderbauvorschriften ist der Zweck des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:
«Der Gestaltungsplan bezweckt eine gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und bauliche Gestaltung des noch unbebauten Geländes im landschaftlich und ortbaulich empfindlichen, ebenen Gelände nördlich der Buhwilerstrasse. Eine besondere Bedeutung haben dabei insbesondere:
 - a: eine sparsame, verkehrsberuhigte Erschliessung*
 - b: eine räumliche Fixierung der Bausubstanz in die angrenzenden Strukturen*
 - c: eine gute Einfügung der Bausubstanz in die angrenzenden Strukturen*
 - d: eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität unter Wahrung einer haushälterischen Nutzung des Bodens, und eines grösstmöglichen Ausführungsspielraumes mit variabler Etappierung*
 - e: der Erhalt des natürlichen Terrainverlaufs unter spezieller Berücksichtigung der Ausichts- und Besonnungstage.*
2. Der Gestaltungsplan regelt die Erschliessung sowie die Grundsätze für eine einheitliche Bebauung und Gestaltung.»

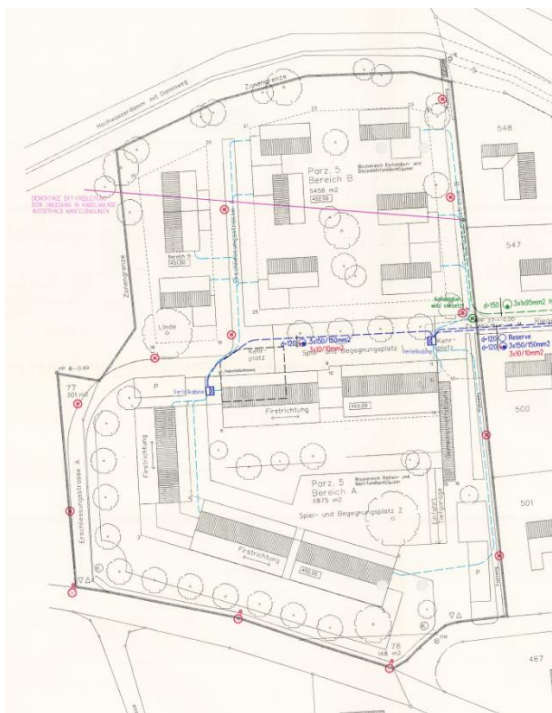


Abbildung 7 Ausschnitt GP Weitenau

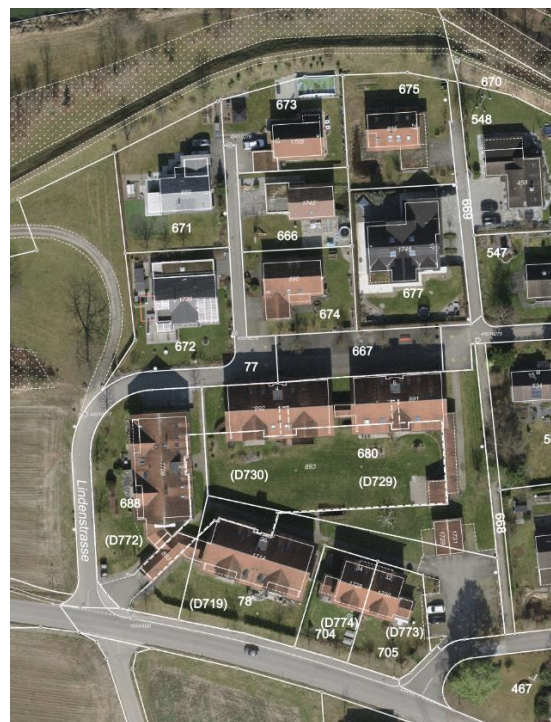


Abbildung 8 Orthofoto Bereich GP Weitenau

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Im Gestaltungsplan sind Bereiche A und B für verschiedene Bauten und ein Bereich für einen Begegnungsplatz festgelegt. In den Sonderbauvorschriften ist auch pro Bereich die Geschossigkeit der Bauten, die Lage mittels Mantelbaulinien, die Gebäudelänge und teils Firstrichtung definiert. Durch eine Aufhebung wäre die Anordnung und Geschossigkeit der Bauten im Rahmen der Regelbauweise frei wählbar.

- Für die Baubereiche B hat der Gestaltungsplan definiert, dass maximal 1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss zulässig sind. Gemäss Regelbauweise der Wohnzone W2 a in welchem die Baubereiche B liegen, wäre nach Regelbauweise 7.5 m Fassadenhöhe und 11.0 m Gesamthöhe zulässig, womit nach Regelbauweise ein grösserer Spielraum bei einem Abbruch und Neubau besteht als gemäss Festlegungen im Gestaltungsplan.
- Durch eine Aufhebung würden die Strassenabstände neu gemäss § 44 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG) gelten:
"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."
- Gemäss Gestaltungsplan gilt für die Bereiche A und B eine Ausnützungsziffer von 0.54. Dies entspricht gemäss PBV Umrechnungstabelle einer Geschossflächenziffer von ca. 0.83. Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss heutigem Zonenplan in den beiden Zonen W2a und W2b. Die Baubereiche B liegen in der W2a, wo gemäss Baureglement eine GFZ von 0.70 gilt und der Baubereich A in der W2b mit einer GFZ von 0.85. Inklusive den zusätzlichen Boni zur GFZ wird die mögliche Ausnützung gemäss Regelbauweise in etwa gleich sein wie gemäss Gestaltungsplan.
- Durch die Aufhebung allenfalls notwendige Dienstbarkeiten sind bereits vorhanden. So ist einerseits die komplette Bebauung im Bereich A im Eigentum einer Grundeigentümerschaft, der Bürgergemeinde mit einem *«Selbständigen und dauernden Baurecht für Mehrfamilienhäuser etc. Frist bis: 21.12.2095»*. Für die weiteren Eigentümer in den Bereichen B bestehen Durchleitungsrechte für die Fernheizleitungen und Benützungsrecht des Kinderspiel- und Begegnungsplatzes, welche auch nach der Aufhebung weiter bestehen.
- Zudem gilt die Besitzstandgarantie gemäss § 94 PBG, womit die rechtmässig erstellten Bauten unter anderem zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert werden dürfen. Bei einem Abbruch und Neubau sind die einzuhaltenden Grenzabstände und vorhandene Dienstbarkeiten zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen oder neue einzutragen.

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung eine Anpassungen bezüglich der definierten Ausnützungsziffer an das neue Baurecht (Geschossflächenziffer) erforderlich. Auch haben sich teils Bebauungsstrukturen oder auch die Lage der Tiefgaragenzufahrt abweichend zum Gestaltungsplan entwickelt. Eine Anpassung dieses Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwand und Nutzen jedoch unverhältnismässig, da die neuen Regelbauvorschriften die privaten und öffentlichen Interessen genügend abdecken.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen und die vorgesehenen Bauten und Umgebungsgestaltungen sind vollständig erstellt. Es bestehen weder private noch öffentliche überwiegende Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Die Erschliessung, Bebauung und Nutzungen sind wo nötig mittels Dienstbarkeiten gesichert. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

3.5 Aufhebung Gestaltungsplan Oberau 2, Kradolf

Zweck des Gestaltungsplanes:

Der Gestaltungsplan «Oberau 2» wurde mit DBU Entscheid Nr. 23 vom 19.03.2008 genehmigt. In Art. 2 der Sonderbauvorschriften ist der Zweck des Gestaltungsplanes folgendermassen beschrieben:

«Der Gestaltungsplan bezweckt die Festlegung einer zweckmässigen Erschliessung und schafft Rahmenbedingungen, die Flachdachbauten zulassen.

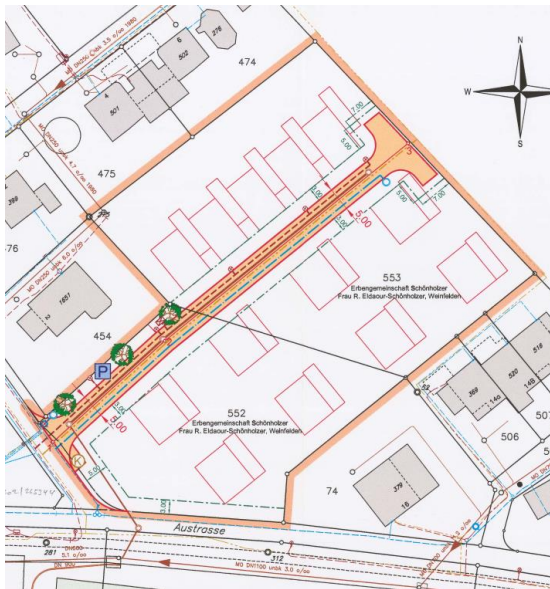


Abbildung 9 Ausschnitt GP Oberau 2



Abbildung 10 Ausschnitt GP Oberau 2

Auswirkungen bei Aufhebung:

- Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans wird die darin festgelegte Erschliessungsstrasse inklusive Werkleitungen und Strassenbaulinien aufgehoben. Da aber zwischenzeitlich die Landumlegung erfolgt ist, die Strassenparzelle entsprechend Vorgabe Gestaltungsplan ausparzelliert wurde und im Eigentum der Politischen Gemeinde Kradolf-Schönenberg ist und auch im Zonenplan als Verkehrsfläche ausgeschieden wurde, ist der Gestaltungsplan zur Sicherung der Erschliessung und Werkleitungen nicht mehr notwendig. Auch die im Gestaltungsplan definierten Parkplätze, drei Hochstammbäume und die Kehrrichtsammelstelle sind innerhalb der Strassenparzelle ausgeschieden worden und können entsprechend von der Gemeinde umgesetzt werden.
- Durch eine Aufhebung des Gestaltungsplans entfallen auch die Strassenbaulinien, welche einen Abstand zur Strasse von 3.0 definieren. Ohne Gestaltungsplan gelten die Strassenabstände 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."* Somit gelten auch ohne die im Gestaltungsplan definierten Strassenbaulinien 3.0 m Strassenabstand zur Gemeindestrasse.
- Der Zweck des Gestaltungsplans in diesem Gebiet Flachdachbauten zu ermöglichen, wird mit einer Aufhebung ebenfalls umsetzbar bleiben, da gemäss neuem Baureglement 2020 in der Wohnzone W2 a, zu welcher dieses Planungsgebiet gehört, Flachdachbauten gemäss Regelbauweise zulässig sind.

- Zudem ist anzumerken, dass nebst der ausparzellierten Erschliessungsstrasse auch die angrenzende östliche Parzelle Nr. 2552 im Eigentum der Politischen Gemeinde ist und westlich der Erschliessungsstrasse die Parzelle Nr. 2553 der Bürgergemeinde Kradolf-Schönenberg gehört.

Anpassungen an das neue Recht:

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wären bei einer Beibehaltung eine Anpassungen bezüglich Art 1 SBV notwendig, da die darin erwähnte Wohnzone W2 nach neuer Regelbauweise aufgeteilt wurde in W2a und W2b. Zudem müsste Art 7 Abs. 2 gestrichen werden, da dieser in Abweichung zur Regelbauweise Flachdachbauten zulässt. Diese wäre aber nach neuer Regelbauweise keine Abweichung mehr, da diese ohnehin zulässig sind.

Eine Anpassung dieses Gestaltungsplanes an das neue Recht wäre bezüglich Aufwand und Nutzen jedoch unverhältnismässig, da die neuen Regelbauvorschriften die privaten und öffentlichen Interessen genügend abdecken und der Zweck des Gestaltungsplans durch die Landumlegung bereits umgesetzt wurde.

Abwägung:

Der Gestaltungsplan kann ausser Kraft gesetzt werden. Der Zweck ist erfüllt, die Erschliessungsanlagen sind ausreichend gesichert.

Es bestehen weder private noch öffentliche überwiegende Interessen an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan ist somit nicht mehr notwendig und wird aufgehoben.

4. Verfahren

4.1 Vorprüfung

Aufgrund einer klaren Ausgangslage wird auf eine formelle Vorprüfung durch die Ämter des kantonalen Departements für Bau und Umwelt (DBU) verzichtet, da keine Anpassungen an das neue Recht notwendig sind. 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.

4.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an Planungen mitwirken können.

Nach der Freigabe der Aufhebungen der Sondernutzungspläne durch den Gemeinderat erhielten sämtliche betroffene Grundeigentümer und Einwohner die Möglichkeit, die Unterlagen mitsamt sämtlichen betroffenen Sondernutzungsplänen auf der Homepage der Gemeinde Kradolf-Schönenberg oder bei der Bauverwaltung einzusehen.

Während der öffentlichen Mitwirkung vom 02.06.2025 bis zum 01.07.2025 sind verschiedene Anfragen bei der Gemeinde eingegangen. Diese wurden entsprechend Art der Eingabe via Mail, am Schalter oder Telefon beantwortet. Konkrete Mitwirkungseingaben bezüglich Verzichts einer Aufhebung sind keine eingegangen.

4.3 Beschluss, öffentliche Auflage, Genehmigung und Inkraftsetzung

Die öffentliche Auflage erfolgt nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 13. Mai 2025 zwischen dem 29. August 2025 und dem 17. September 2025. Während der Auflagefrist gingen beim Gemeinderat Einsprachen gegen die Aufhebungen der Sondernutzungspläne ein.

Die Aufhebungen bedürfen für die Ausserkraftsetzung nun einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU).

NRP Ingenieure AG



Thomas Tschopp
Projektleiter Raumplanung



Andreas Niklaus
Mitglied der Geschäftsführung

5. Anhang

5.1 Auszug Amtsblatt (folgt später)