

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

14. März 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.5 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Sisseln

Bezeichnung: Teiländerung Gestaltungsplan Rhyblick II

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften (SNV) Gestaltungsplan (GP) "Rhyblick II" vom 7. Januar 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 7. Januar 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die SNV zum GP "Rhyblick II" sind zu grossen Teilen veraltet und stimmen nicht mehr mit dem übergeordneten Recht überein. Weil anstehende Renovationsarbeiten an den Liegenschaften mit den bestehenden Bestimmungen nicht zeitgemäss möglich erscheinen, sollen die SNV aktualisiert werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

- Ziffer 1.1 Wer einem Baugesuch zustimmen und die Kosten tragen muss, ergibt sich durch die Parzellenstruktur und das Baubewilligungsverfahren. Da nun geregelt wird, dass alle Dachaufbauten in einer Reihe gleichzeitig erstellt werden müssen, dürfte sich die Regelung in Bezug auf die Zustimmung und die Kostenpflicht erübrigen. Bitte streichen.
Die Klammerbemerkung "(Höhenkote)" ist unklar. Zudem passen die kantonalrechtlich definierten Begriffe "Traufhöhe" und "Firsthöhe" (altrechtlich!) nicht zu Dachaufbauten und sind in diesem Zusammenhang zu vermeiden. Allenfalls könnte geregelt werden, dass die Dachaufbauten die gleiche Dachneigung und die gleichen Breite und Höhe aufweisen müssen. Bitte anpassen. (**Vorbehalt**)
- Ziffer 1.5 Dass etwas *nicht* gemacht werden muss, muss nicht geregelt werden. Sollen Dachflächenfenster künftig nicht mehr durch alle Reihenhäuser auf derselben Höhe angeordnet werden müssen, reicht es aus, wenn der erste Satz der jetzigen Ziffer 1.5 ersatzlos gestrichen wird. Bitte anpassen.
Es ist unklar, was mit dem Begriff "Gebäudeeinheit" gemeint ist. Falls wie bis anhin pro Reiheneinfamilienhaus gemeint ist, sollte diese Formulierung beibehalten werden. Falls wie in den übrigen SNV pro Reihe beziehungsweise pro Hausreihe gemeint ist, sollte dieser sonst verwendete Begriff verwendet werden. Bitte prüfen und gegebenenfalls anpassen oder im Planungsbericht klären, was hier unter "Gebäudeeinheit" verstanden wird.
- Ziffer 1.10 Bereits § 29 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sieht vor, dass Dachgeschosse bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) nicht miteinbezogen werden. Ziffer 1.10 ist folglich obsolet und kann gestrichen werden. Falls mit der Formulierung "durch den Satteldachaufbau gewonnene Wohnfläche" etwas anderes gemeint sein sollte als das Dachgeschoss, ist die Regelung nicht genehmigungsfähig: Gemäss § 32 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) können die Gemeinden lediglich die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln, wobei diese Regelung ohnehin in der BNO zu treffen ist und nicht in einzelnen GP eingeführt werden kann. Bitte streichen. (**Vorbehalt**)
- Ziffer 2.3 Alle neuen Inhalte müssen farblich hervorgehoben sein, andernfalls gelten sie als nicht beschlossen und nicht genehmigt. Im Übrigen bietet sich eine Änderung der Reihenfolge der beiden neuen Sätze an. Bitte korrigieren.
- Ziffer 2.4 Der Abstand der Kleinstbauten zur Hausfassade ist nicht in § 49 Abs. 2 lit. d BauV geregelt. Sollen die Kleinstbauten zum Gebäude, zu dem sie gehören, einen Abstand einhalten müssen, wäre dieser weiterhin in den SNV zu regeln. Bitte prüfen.
- Ziffer 3.1 Der Gemeinderat ist nicht befugt, in einem GP zu regeln, dass Wintergärten nicht an die AZ angerechnet werden. Gemeinden können für Wintergärten einen Nutzungsbonus vorsehen, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen. Ein entsprechender Nutzungsbonus ist allerdings in der BNO zu regeln und kann nicht in einzelnen GP eingeführt werden. Der zweite Satz ist zu streichen. (**Vorbehalt**)
Als Konsequenz wird die Ausnutzung gemäss GP zusätzlich von der Ausnutzung gemäss BNO abweichen. Insoweit dabei keine Sinnentleerung der Nutzungsordnung resultiert, wäre diese zusätzliche Abweichung durch Wintergärten jedoch unproblematisch. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen. (**Vorbehalt**)
- Ziffer 4.1 Bitte im Planungsbericht erläutern, was hier mit "und ähnliches" gemeint ist. Dies ist nicht ohne Weiteres klar und könnte im Vollzug zu Problemen führen.
- Ziffer 5.1 Der GP-Perimeter grenzt im Süden an eine Kantonsstrasse. Ziffer 5.1 ist so formuliert, dass die Regelung unzulässigerweise auch gegenüber der Kantonsstrasse gelten würde (vgl. § 111 Abs. 1 BauG¹). Die Regelung ist auf die Gemeindestrassen zu beschränken. (**Vorbehalt**)

¹ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

- Ziffer 6.1 Die Ausführungen im Planungsbericht, dass im Gestaltungsplanperimeter neu Solar- und Photovoltaikanlagen mit gewissen Anordnungsvorgaben erlaubt werden sollen, sind nicht nachvollziehbar. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern aktuell Solar- und Photovoltaikanlagen im GP-Perimeter unzulässig sein könnten. Vielmehr bedürfen in Bauzonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen von Bundesrechts wegen keiner Baubewilligung. Welche Solaranlagen als genügend angepasst gelten, regelt hierbei ebenfalls direkt das Bundesrecht. Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen beziehungsweise kommunalen Rechts sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als die Vorgaben des Bundesrechts (Art. 32 Abs. 2 RPV). Von berechtigten Schutzanliegen im Sinne des Bundesrechts ist in erster Linie in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Der GP liegt indes nicht in einer solchen Zone, sondern in der Wohnzone 3. Es wird nicht als bundesrechtskonform erachtet, in einer W3 Gestaltungsvorschriften für Solar- und Photovoltaikanlagen zu erlassen. Überdies dürfte das verfolgte Anliegen, dass die Anlagen innerhalb der Dachbegrenzungslinie angeordnet werden, ohnehin bereits durch das Bundesrecht sichergestellt sein. Ziffer 6.1 ist zu streichen. **(Vorbehalt)**
- Ziffer 8.1 Da es sich um eine Teiländerung handelt, ist es in Ordnung, diese Bestimmung so beizubehalten, obschon der GP vom zuständigen Departement und nicht mehr vom Regierungsrat genehmigt wird.

3.2 Verschiedenes und Formelles

Damit der Genehmigungsinhalt eindeutig definiert ist, sollte der Genehmigungsvermerk in der Tabellenüberschrift ergänzt werden: "Geänderte Sondernutzungsvorschriften (Genehmigungsinhalt *in Rot*)". **(Wichtiger Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger
Sektionsleiterin



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter