

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

24. August 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT – ERGÄNZUNG (ersetzt Version vom 7. Dezember 2021)

Geschäfts-Nr.: BVUARE.13.15 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Jonen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die abschliessende Vorprüfung der Planungsvorlage erfolgte mit Schreiben vom 1. Oktober 2020. Die Gemeinde hat infolge der Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage verschiedene, wesentliche Änderungen an der abschliessend vorgeprüften Planungsvorlage vorgenommen und beantragte mit Protokollauszug vom 16. August 2021 die formell-rechtliche Prüfung dieser Änderungen. Mit der Ergänzung vom 7. Dezember 2021 zum abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2020 wurden zwei Genehmigungsvorbehalte angemeldet, welche die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) betreffen. Die Planungsvorlage wurde erneut überarbeitet und am 6. Juni 2022 zur Vorprüfung eingereicht.

Die Gemeinde beabsichtigt die gegenüber der öffentlichen Auflage vom 15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021 vorgenommenen Änderungen an der Planungsvorlage einer zweiten öffentlichen Auflage zuzuführen. Gegenstand der vorliegenden Vorprüfung sind nur die Änderungen gegenüber der Planungsversion der ersten öffentlichen Auflage.

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die Eingabe der Gemeinde vom 6. Juni 2022 (Änderungen gegenüber dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2020) unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht – Ergänzung umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage (Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage) auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan, Situation 1:2'500 vom 9. Mai 2022
- Kulturlandplan, Situation 1:5'000 vom 9. Mai 2022
- BNO, Stand: Vorprüfung vor 2. öffentlicher Auflage, undatiert

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 9. Mai 2022
- Protokollauszug des Gemeinderats vom 16. August 2021

2. Gesamtbeurteilung

Die nachstehende Beurteilung bezieht sich auf die Änderungsinhalte, wie sie im Protokollauszug (PA) des Gemeinderats vom 16. August 2021 sowie im PA vom 16. Mai 2022 dokumentiert sind. Einzelne Änderungen gemäss PA vom 16. August 2021 werden durch die erneute Überarbeitung gegenstandslos und werden nachstehend nicht mehr aufgeführt. Die nachstehenden Ausführungen umfassen weitere Hinweise und Anträge, die sich aufgrund der wiederholten Vorprüfung ergeben haben (mitunter Revision Bauverordnung [BauV]).

Zusammenfassend ergeben sich gegenüber der ersten öffentlichen Auflage folgende wesentlichen Änderungen (Gegenstand der vorliegenden Prüfung):

Bauzonenplan (gemäss PA vom 16. August 2021)

- Parzellen 354 und 355 aus GP¹-Perimeter Sonnenrain herausgenommen

Kulturlandplan (gemäss PA vom 16. August 2021)

- Vergrösserung des Gewässerraums entlang der Reuss (mindestens 15 m und gesamte Abdeckung der Gewässerparzelle)
- Verschieben der Hecken in Gewässerparzelle im Abschnitt des Jonenbachs westlich des Siedlungsgebiets
- Quelle Neumatt und Bietenried als geschützt aufgenommen

Bau- und Nutzungsordnung (gemäss PA vom 16. Mai 2022)

- Änderungen Verweis GP Im Feld NO (§ 5 Abs. 3 BNO)
- Streichung Erstellung einer Kernzonen-Richtlinie (§ 7 Abs. 4 BNO)
- Anpassung § 9 BNO Kernzonen allgemein (Abbruch bestehende Gebäude, Ersatzbauten und Neubauten, Vorgaben Freiraum)
- Umformulierungen und Präzisierungen in § 10 BNO zur Kernzone K1 (insbesondere betreffend Voraussetzungen für Abbruch Gebäude)
- Umformulierung und Ergänzung Anforderungen für Bauten in Kernzone K2 in § 11 BNO
- Präzisierung § 50 BNO betreffend Dachgestaltung
- Diverse kleinere Anpassungen unter anderem formale Anpassungen an die revidierte BauV

Wichtiger Hinweis

Die abschliessende Vorprüfung vom 1. Oktober 2020 hat nach wie vor Gültigkeit, insofern die seinerzeitige Beurteilung nicht durch die vorliegende ergänzende Vorprüfung widerlegt beziehungsweise ersetzt wird.

2.1 Planungsrechtliches Verfahren

Da es sich vorliegend um wesentliche Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage handelt, wird der Gemeinde empfohlen, noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Der Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

¹ Gestaltungsplan

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Bauzonenplan

3.1.1 Anpassung Gestaltung Sonnenrain

Die Parzellen 354 und 355 werden aus dem Gestaltungsplanperimeter "Sonnenrain" ausgenommen.

Wenn die zweckmässige Erschliessung dieser Parzellen im Sinne von § 16 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) sichergestellt ist, sich keine qualitativen, architektonischen und freiräumlichen Erfordernisse aufdrängen und die Andersbehandlung gegenüber Grundstücken in vergleichbarer Situation begründbar ist, stehen der Ausnahme aus dem Gestaltungsplanperimeter keine übergeordneten Interessen entgegen. Die zweckmässige Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters obliegt der Planungsbehörde.

- ▶ Die Darstellung der Fläche mit Gestaltungsplanpflicht stimmt im Bauzonenplan nicht mit der Legende Überein (gestrichelte vs. durchgezogene Linie). Bitte bereinigen

3.2 Nutzungsplanung Kulturland

3.2.1 Vergrößerung des Gewässerraums entlang der Reuss

Nördlich des Zuflusses der Jonen wurde die Gewässerraumzone auf die gesamte, kantonale Gewässerparzelle 141 ausgedehnt. Daraus resultiert ein Uferstreifen zwischen 15 m bis 50 m Breite. Mit dieser Verbreiterung der Gewässerraumzone wird der Hochwasserschutzdamm in den Gewässerraum integriert. Mit dieser Gewässerraumzone, zusammen mit der viel weiterreichenden Wahrung der schon vorhandenen Naturschutzzonen gemäss kantonalen Landschaftsschutzdekreten, kann entlang der Reuss derjenige Raum vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden, der auch in einem Gutachten zum Gewässerraum der Reuss im Oberen Reusstal vorgeschlagen worden ist. Die vollständige Überlagerung der Gewässerparzelle ausserhalb des Waldareals mit der Gewässerraumzone ist zweckmässig.

Die Erläuterungen zur Umsetzung der Gewässerraumzone der Reuss, deren Zusammenspiel mit weiteren Schutzzonen wie Wald oder Naturschutzzonen, sowie die in jedem Fall erforderliche Interessenabwägung hinsichtlich weiterer Nutzungsansprüche an diesem begrenzten Raum sind sehr umfangreich, vollständig und korrekt im Planungsbericht (Kapitel 3.10.3 und 3.10.4) ergänzt worden.

Im Planungsbericht wurden die Erläuterungen zur Umsetzung des Gewässerraums bei der Jonen (Kapitel 3.10.6) ergänzt. Diese Ausführungen sind ebenfalls korrekt und zeigen die differenzierte und fundierte Auseinandersetzung der Gemeinde mit der Aufgabe der Umsetzung der Gewässerräume.

3.2.2 Verschieben der Hecken in der Gewässerparzelle (Jonenbach)

§ 117 Abs. 2 BauG besagt, dass Ufergehölze zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren sind. Auch darf die Ufervegetation nach Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Gemäss § 23 Abs. 2 BNO ist die Ufervegetation geschützt.

Grundsätzlich sind die Ufergehölze innerhalb der Gewässerraumzone nicht mehr im Kulturlandplan festzulegen. Hält die Gemeinde an der Festlegung der Ufergehölze innerhalb der Gewässerparzelle und innerhalb der Gewässerraumzone fest, so ist eine Anpassung an die effektiven Verhältnisse zweckmässig.

3.2.3 Quelle Neumatt und Bietenried als geschützt aufgenommen

Die zwei nicht gefassten Quellen im Wald werden wieder als Schutzobjekte aufgenommen. Gegen die Wiederaufnahme dieser Quellen als Schutzobjekte sprechen keine übergeordneten Interessen.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.3.1 Änderungen an einzelnen Bestimmungen

§ 5 Abs. 2 (Änderungen Verweis GP Im Feld NO; bisher § 5 Abs. 3)

Die Anpassung der Vorgaben zum Gestaltungsplangebiet Im Feld NO bedingt die Überprüfung im Richtprojekt sowie die Anpassung des bereits abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplans.

Dritter Spiegelstrich:

Hier wird vorgegeben, es seien ortsbauliche und architektonische Anforderungen zu berücksichtigen, welche der Gestaltung des nordseitigen Ortseingangs Rechnung tragen. Es wird lediglich auf die gegenüber der Kantonsstrasse bestehende dichte Bebauung verwiesen. Die Vorgabe ist in der vorliegenden Form wenig relevant.

Wird das seinerzeitige Überbauungskonzept in den Grundzügen weiterverfolgt, sind an die Fassadengestaltung (insbesondere gegenüber der Kantonsstrasse) besonders hohe Anforderungen zu stellen. Gegebenenfalls sind stufengerechte Vorgaben zur Adressierung von der Kantonsstrasse her sowie zu Gemeinschaftsräumen festzulegen (siehe abschliessender Vorprüfungsbericht zum GP Im Feld NO).

- ▶ Es wird dringend empfohlen, qualitative Anforderungen an die Fassadengestaltung (insbesondere gegenüber der Kantonsstrasse) festzulegen.
- ▶ Falls es weitere Aspekte hinsichtlich Ortsbild, Architektur, Adressierung und Nutzung zu berücksichtigen gilt, sind die Anforderungen zu konkretisieren.

§ 7 Abs. 1

Der Verweis auf § 63 Abs. 2 BNO ist nicht (mehr) nachvollziehbar.

- ▶ Anpassung erforderlich

§ 7 Abs. 4

Eine Richtlinie zur Präzisierung der BNO-Bestimmungen kann die Beurteilung von einzelnen Massnahmen im nachgelagerten Verfahren wesentlich vereinfachen und schafft Transparenz für die Bauherrschaft. Die Erarbeitung einer solchen Richtlinie wird aus fachlicher Sicht dringend empfohlen. Es obliegt der Planungsbehörde zu entscheiden, ob sie eine solche Richtlinie erarbeiten möchte oder nicht. Gegen die Streichung von § 7 Abs. 4 BNO sprechen keine übergeordneten Interessen.

§ 8 Abs. 4

Die Messweise bleibt gleich; die Gemeinde hat auch gar keine Kompetenz, eine andere Messweise zu regeln. Sie kann aber das massgebende Terrain abweichend festlegen, was in § 36 BNO gemacht wird. Der Absatz 4 ist unpassend formuliert und auch überflüssig.

- ▶ Der § 8 Abs. 4 BNO ist wegzulassen

§ 9 Abs. 1

Neu wird in § 15d BauV der Begriff "Verkaufsfläche" benutzt und definiert.

- ▶ Es ist der Begriff "Verkaufsfläche" anstelle von "Nettoladenfläche" zu verwenden.

§ 9 Abs. 2

Mit § 15e BauV enthält die revidierte BauV neu eine Liste mit Kriterien, die dem Gemeinderat zur Beurteilung der Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen dienen. Es handelt sich um Kriterien der

allgemeinen Einordnung von Bauten und Anlagen gemäss § 42 BauG. Die aufgeführten Kriterien gehen nicht über diejenigen von § 42 BauG beziehungsweise § 15e BauV bereits allgemein gültigen Kriterien hinaus.

- ▶ Es wird empfohlen, in den Bestimmungen spezifische Kriterien, die den erhöhten Anforderungen in den Kernzonen 1 und 2 Rechnung tragen, festzulegen. Die Kriterien wären auf die ortstypischen Elemente abzustimmen.

§ 9 Abs. 3

Es ist unklar, weshalb in § 9 Abs. 3 BNO nur der Abbruch von Gebäudeteilen, nicht aber jener von Gebäuden geregelt ist.

Es ist unklar, was unter "Gebäudeteilen" zu verstehen ist. Im kantonalen Recht wird dieser Begriff in Ziffer 3 Anhang 1 BauV als Überbegriff für Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie sowie vorspringende und rückspringende Gebäudeteile verwendet. Dieser Begriff mit der besagten Bedeutung scheint vorliegend unpassend. Zur Verbesserung einer rechtssicheren Anwendung kann dieser mit einer beispielhaften Aufzählung, was darunter zu verstehen ist, ergänzt werden.

Ebenfalls unklar ist, was mit dem Abbruch der Umgebungsgestaltungen gemeint ist. Diesbezüglich stellt sich die Frage, ob nur bauliche Elemente der Umgebungsgestaltung gemeint sind, die auch tatsächlich abgebrochen werden können, oder ob die Regelung darüber hinaus gehen soll. Aus fachlicher Sicht wären auch untergeordnete, bauliche Elemente des Aussenraums, die für das Ortsbild nicht prägend sind, unter § 9 Abs. 3 BNO zu subsumieren.

- ▶ In § 9 Abs. 3 ist auch der Abbruch von Gebäuden zu nennen. **(Vorbehalt)**
- ▶ Für die Begriffe "Gebäudeteile" sowie "Abbruch der Umgebungsgestaltungen" sind andere, passendere Begriffe und allenfalls illustrative Aufzählungen zu wählen **(Vorbehalt)**; beispielsweise könnte vom vollständigen oder teilweisen Abbruch von Gebäuden gesprochen werden.
- ▶ Der Begriff "gleichwertig" ist zu streichen. **(Vorbehalt)**

§ 9 Abs. 4

- ▶ Um den erhöhten Anforderungen für die Kernbereiche zu entsprechen, ist eine "sehr gute" statt gute architektonische Qualität sowie eine "verbesserte" statt "positive" Eingliederung einzufordern.

§ 9 Abs. 5

Sollen über unterirdischen Bauten hochstämmige Bepflanzungen möglich sein, bietet es sich an, ein Mindestmass für die Überdeckung vorzuschreiben.

- ▶ Die Mächtigkeit der erforderlichen Bodenüberdeckung ist festzulegen. (Empfehlung)

§ 10 Abs. 1

In der Tabelle des § 8 werden für die Kernzonen 1 und 2 keine Grenzabstände vorgegeben. Es handelt sich um Masse, die der Gemeinderat unter Vornahme einer Interessenabwägung im Einzelfall festlegt. Dessen ungeachtet ist es kaum adäquat, hier (anders als in anderen Zonen ohne in der BNO festgelegte Masse) die "Beweglichkeit in Gebäude- und Grenzabständen" als Zonenzweck zu nennen. Dies umso weniger, als die Kernzone K1 den Erhalt der wertvollen Gebäude und Freiräume bezweckt.

- ▶ Die Passage "sowie die Beweglichkeit in Gebäude- und Grenzabstände" ist zu streichen. **(Vorbehalt)**

§ 10 Abs. 2

Der Aufwand für eine Sanierung ist unbedingt von einer ausgewiesenen Fachperson zu plausibilisieren. Aus fachlicher Sicht ist dafür eine qualifizierte Person zu beauftragen, die möglichst auch Einsitz in der Fachkommission nimmt.

Der Passus "weitere Nutzungsmöglichkeiten" in § 10 Abs. 2 lit. b) lässt aus fachlicher Sicht einen zu grossen Spielraum für Abbrüche in der historisch wertvollen Kernzone 1 zu.

- ▶ Der Verweis auf § 9 Abs. 3 ist nicht nachvollziehbar und ist zu streichen. (**Vorbehalt**)
- ▶ Es wird dringend empfohlen, in § 59 Abs. 2 BNO die entsprechende Fachperson in Klammern aufzuführen (zum Beispiel Fachperson Bauen im Bestand, Ortsbildpfleger, Denkmalpfleger [nicht kantonale Denkmalpflege]).
- ▶ Es wird dringend empfohlen, den Begriff "weitere Nutzungsmöglichkeiten" wegzulassen.

§ 11 Abs. 1

Laut Zonenzweck bezweckt auch diese Zone unter anderem die Erhaltung des Ortskerns mit seinen wertvollen Gebäudegruppen. Es bleibt unklar, was mit "wertvollen Gebäudegruppen" gemeint ist beziehungsweise wo sich diese befinden. Gemäss Bauzonen stehen in der Kernzone 2 Einzelbauten unter kantonalem oder kommunalem Schutz. Dabei handelt es sich aber noch nicht um Gebäudegruppen.

- ▶ Um für die Beurteilung von Bauvorhaben bezüglich § 11 BNO eine klare Ausgangslage zu haben, wird dringend empfohlen, die "wertvollen Gebäudegruppen" zu bezeichnen.

§ 11 Abs. 2

Fachlich nicht nachvollziehbar ist, inwiefern sich einerseits Bauten am wertvollen historischen Bestand orientieren sollen und andererseits ein Ersatzneubau sich an der vorhandenen Gebäudeform, Stellung und Aussenraum der Bestandsbaute orientieren soll (§ 9 Abs.4 BNO). Dies zum Beispiel, wenn die Bestandsbaute keinen ortsbaulichen oder historischen Wert hat beziehungsweise wenn der vorhandene Bau gar aktuell als störend beurteilt wird. Das ist ein Widerspruch.

- ▶ Der Sachverhalt und die Formulierung von § 9 Abs.4 BNO ist zu überprüfen, zu klären und im Sinne der Erwägungen anzupassen.

§ 13 Abs. 1

- ▶ Es ist der Begriff "Verkaufsfläche" anstelle von "Nettoladenfläche" zu verwenden.

§ 14 Abs. 1

Gemäss § 14 Abs. 1 BNO sind in der Arbeitszone Nutzungen mit ideellen Immissionen nicht zulässig. Wie die Gemeinde im Planungsbericht korrekt wiedergibt, sind unter ideellen Immissionen gemäss Bundesgericht Zustände oder Handlungen auf dem Ausgangsgrundstück zu verstehen, die das seelische Empfinden der Nachbarn verletzen, das heisst, unangenehme psychische Eindrücke (wie zum Beispiel Ekel, Abscheu oder Angst) erwecken. Privatrechtlich sind immaterielle Immissionen als Gegenstand nachbarrechtlicher Abwehransprüche zu verstehen. Im öffentlichen Recht bedarf es zusätzlich eines öffentlichen Interesses, um Nutzungen mit ideellen Immissionen zu beschränken oder zu verbieten.

Ein Ausschluss von Nutzungen mit ideellen Immissionen in einer Arbeitszone ist aus fachlicher Sicht höchst fragwürdig, stören diese Nutzungen in Arbeitszonen aufgrund der fehlenden Nachbarschaft nicht oder jedenfalls wesentlich weniger als in Wohn- oder Mischzonen mit einem hohen Wohnanteil. Dem Planungsbericht ist keine Begründung für dieses Verbot zu entnehmen. Zudem ist unklar, was die Auswirkungen davon sind: Entweder führt es dazu, dass Nutzungen mit ideellen Immissionen in

den Wohn- und Mischzonen angesiedelt werden, wo sie nicht explizit verboten werden. Oder allenfalls stellt sich die Gemeinde vor, dass mit dem besagten Verbot Nutzungen mit ideellen Immissionen auf dem ganzen Gemeindegebiet unzulässig sind. Ein gemeindeweites Verbot wäre aber voraussichtlich als unverhältnismässiger Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit zu werten.

- ▶ Das Verbot ist zu streichen oder es ist zumindest das damit verfolgte öffentliche Interesse sowie die Einhaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips darzulegen. (Empfehlung)

§ 26 Abs. 3

Die Bestimmungen werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

§ 36

Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend festgelegt werden. Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, gilt das abweichend festgelegte massgebende Terrain nicht nur für die Bestimmung der Fassadenhöhe und Gesamthöhe, sondern in allgemeiner Weise, also zum Beispiel auch für Unterniveaubauten. Die Passage "für die Bestimmung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe" ist zu streichen. **(Vorbehalt)**

§ 38 Abs. 2 bis 4

Dass Bauten im öffentlichen Interesse unter angemessener Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen an die Parzellengrenze gestellt werden dürfen, steht neu in § 19 Abs. 3 BauV. Die Inanspruchnahme von Privatgrund durch die Gemeinde (Abs. 3) kann ohnehin nicht in der BNO abschliessend geregelt werden; vielmehr werden die Grundeigentümerschaften einem entsprechenden Baugesuch zustimmen und die Nutzung des Privatgrunds unter Umständen in einem Dienstbarkeitsvertrag regeln müssen.

- ▶ § 38 Abs. 2 bis 4 ist zu streichen. **(Vorbehalt)**

§ 42 Abs. 3

Gegen die Präzisierung sprechen keine übergeordneten Interessen.

§ 49 Abs. 2

Im Hinblick auf die durch die Revision der BauV angestrebte Entschlackung der kommunalen BNO und Harmonisierung des Rechts wird davon abgeraten, § 15e Abs. 1 BauV in generell-abstrakter Weise mit kommunalen Kriterien zu ergänzen.

- ▶ Falls daran festgehalten wird: Die Wirkung im Strassenraum wird bereits im kantonalen Recht als Kriterium genannt und kann hier gestrichen werden.

§ 50 Abs. 4

Der Begriff "Dachdurchbruch" ist ein Überbegriff, der Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen umfasst (§ 24 Abs. 2 BauV). Die Vorgabe, in den Kernzonen seien "Dachein- und aufbauten" auf ein Minimum zu beschränken, ist vor diesem Hintergrund unklar. Namentlich ist fraglich, was Dacheinbauten sind. Abhängig vom Ziel der Regelung könnte in allgemeiner Weise von Dachdurchbrüchen oder lediglich von Dachaufbauten gesprochen werden, die auf ein Minimum zu beschränken sind.

- ▶ Bitte prüfen und anpassen.

§ 54

Vogelfreundliches Bauen wird neu in § 36b BauV geregelt. Eine strengere Regelung hielt der kantonale Gesetzgeber nicht für erforderlich. Ob Massnahmen erforderlich sind, kann und soll im Einzelfall geprüft und entschieden werden.

- ▶ Auf Bestimmungen, die den Vogelschutz beim Bau in generell-abstrakter Weise strenger regeln als das kantonale Recht, ist zu verzichten. (**dringende Empfehlung**)

§ 55

Der allgemeine Hochwasserschutz ist in § 36c BauV geregelt. Darin ist bereits vorgesehen, dass die Schutzmassnahmen mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten sind. Ob unter Umständen eine Ausrichtung auf ein 300-jähriges Ereignis erforderlich ist, ist im Einzelfall zu entscheiden.

- ▶ Der ganze Paragraph oder zumindest der zweite Satz von Abs. 1 ist zu streichen. (**Vorbehalt**)

§ 59 Abs. 2

Siehe Antrag zu § 10 Abs. 2 (Zusammensetzung Fachkommission)

Weiler

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.12 und 4.2.1) geht hervor, dass betreffend die Weilerzone/Weilerzonenvorschriften weiterhin die Festlegungen gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung gelten. Ein solcher Verweis in der BNO findet sich lediglich im Inhaltsverzeichnis beziehungsweise in den Übergangsbestimmungen.

- ▶ Als informative Lösung bietet sich an, den Verweis auf den Anhang 2 unter einem eigenständigen Paragraphen (im Sinne eines Platzhalters) in der BNO aufzuführen. Dies setzt voraus, dass klar deklariert wird, dass dieser Paragraph kein Genehmigungsinhalt ist. Womöglich wäre dieser Hinweis auch noch anders darzustellen (zum Beispiel in grauer Farbe).

3.3.2 Übrige Änderungen an den Bestimmungen

Die übrigen Änderungen an den Bestimmungen sind sachgerecht oder liegen in der Entscheidungskompetenz der Planungsbehörde.

3.3.3 Umsetzung ISOS (Fazit)

Das Ortsbild von Jonen ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung. Die Einstufung der Gebiete 1 und 2 (oberer Dorfteil und unterer Dorfteil) erfolgt im ISOS in die höchste Aufnahmekategorie "A".

Gemäss ISOS sollten alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten werden. Dies würde im Grundsatz ein Abbruchverbot bedingen. Davon könnte ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies qualifiziert begründet und unter strengen Qualitätsvorgaben sowie deren Sicherung erfolgen würde.

Gemäss Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 sind die Ortsbilder von nationaler Bedeutung in ihrer Einstufung festgesetzt. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS.

Aus fachlicher Sicht sind die Anforderungen des ISOS, unter Berücksichtigung der vorstehenden Vorbehalte insbesondere zu den Kernzonen, angemessen umgesetzt.

3.4 Verschiedenes und Formelles

3.4.1 Planungsbericht (Kapitel 3.7.2); erster Aufzählungspunkt

"Dies, zumal die konsequente Umsetzung des ISOS-Ziels des Strukturerhalts nicht für die gesamte Fläche der beiden Gebiete zielführend und verhältnismässig wäre (vgl. bauliche Entwicklung in K2)."

Das ISOS-Ziel ist nicht der Strukturerhalt, sondern das Erhalten der Substanz. Womöglich hat sich hier ein Fehler eingeschlichen, da weiter unten auf S. 21 für die K2 der Substanzerhalt thematisiert wird.

- Die Darlegungen im Planungsbericht sind anzupassen.

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.

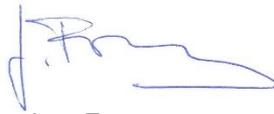
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner