

1 Auswertung Vorprüfungsbericht

Thema	Beschreibung Anforderung	Beschluss
2.1 Allgemeine Bemerkung		
Im Änderungsplan überlagern die neuen Zonen die Darstellungen der Liegenschaften und Bauten. Wir bitten Sie, die Darstellung entsprechend zu überarbeiten	Redaktionelle Anpassung	
2.4 Beurteilung der Zonenplanänderungen		
<p><u>Änderung Nr. 1:</u></p> <p>Um die bestehende Erschliessung der Parzellen Nrn. 885, 886 und 887 rechtlich zu sichern, soll eine Fläche von 3'154 m² von der Landschaftsschutzzone Ls in die Freihaltezone F eingezont werden. Dafür möchte die Gemeinde das kantonale Kontingent für Spezialbauzonen beanspruchen. Auf der Fläche, die neu der Freihaltezone zugewiesen werden soll, befinden sich neben der Erschliessung auch private Gärten mit diversen Kleinbauten.</p> <p>Inwiefern die Sicherung der Erschliessung mit dem Zweck der Freihaltezone vereinbar sein soll, ist uns jedoch nicht klar. Die genannten Bauten und Anlagen sind in der Freihaltezone nicht zonenkonform. Der Zweck einer Freihaltezone wird am vorliegenden Standort nicht erreicht. Die Ausscheidung einer Freihaltezone ist aus unserer Sicht nicht sachgerecht und die Beanspruchung des kantonalen Kontingents für Spezialbauzonen in diesem Fall nicht angezeigt.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre an diesem Standort nur eine Einzonung in die Wohnzone W2a sachgerecht. Für diese Einzonung könnte das kantonale Kontingent jedoch nicht beansprucht werden.</p>	<p>Es wird auf die Einzonung in eine Freihaltezone verzichtet. Die Erschliessung sollte bewilligt sein und wird durch die Bauverwaltung kontrolliert.</p>	

<p><u>Änderung Nr. 4</u></p> <p>Die Zentrumszone lässt höhere Bauten zu als eine Dorfzone und verfügt über weniger strenge Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften. Gebäude, welche den Baubestand im historischen Ortskern überragen und sich unter Umständen aufgrund der tieferen Gestaltungsanforderungen ungenügend in das Ortsbild einpassen, können das Erscheinungsbild des Ortes dominieren und das gemäss KRP erhaltenswerte Ortsbild beeinträchtigen. Wir sehen die Zuweisung der Parzellen Nrn. 149, 151, 152, 153 und 154 zur Zentrumszone daher sehr kritisch.</p> <p>Die Gemeinde muss im Planungsbericht zwingend aufzeigen, wie sich eine künftige Bebauung des Areals ins bestehende Ortsbild und die umliegenden geschützten Bauten einfügen kann. Wir empfehlen dies anhand eines (3D-)Modells zu prüfen.</p> <p>Die Qualitätssicherung der beabsichtigten Entwicklung soll über einen Gestaltungsplan erfolgen, was wir begrüssen. Auf vorgelagerte qualitätssichernde Verfahren wie Richtprojekte oder Konkurrenzverfahren wird hingegen verzichtet. Aufgrund der exponierten und für das Ortsbild äusserst relevanten Lage sowie der angestrebten Entwicklung ist im kommunalen Richtplan ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren für das betroffene Gebiet festzulegen.</p>	<p>An der Änderung wird festgehalten. Die Gestaltungsplanpflicht und die Ortsbildschutzzone garantieren die Qualität. Das Konkurrenzverfahren für dieses Gebiet wird im kommunalen Richtplan festgehalten.</p>
<p><u>Änderung Nr. 6</u></p> <p>Um an zentraler Lage die Wohnbauentwicklung zu fördern, soll eine Fläche von 4'731 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die dreigeschossige Wohnzone umgezont werden. Gegen die Umzoning haben wir nichts einzuwenden. Allerdings erscheint uns die Abgrenzung der neuen W3 etwas fragwürdig. Ein Teil des Friedhofs auf der Parzelle Nr. 648 kommt so neu in der W3 zu liegen. Ist geplant diesen Teil des Friedhofs aufzuheben? Andernfalls macht es mehr Sinn, diesen Teil in der OeBA zu belassen.</p> <p>Zudem stellt sich die Frage, ob die Parkplätze entlang der Wiesenstrasse, die neu in die W3 zu liegen kommen, weiterhin für die Katholische Kirche genutzt werden. Je nachdem wird sich die Gemeinde überlegen müssen, ob sie diese in der OeBA belassen will.</p>	<p>Die Abgrenzung der Umzoning wird an die örtlichen Verhältnisse angepasst. Die Parkplätze entlang der Wiesenstrassen bleiben bestehen.</p>
<p>2.4.1 Einzonung für Betriebserweiterung</p>	
<p>Mit den Zonenplanänderungen Nrn. 10 und 11 sieht die Gemeinde Neueinzonungen einerseits in die Spezielle Arbeitszone AG 2 (4'285 m²) und andererseits in die Arbeitszone Industrie AI (2'931 m²) vor. Für die beiden Einzonungen soll das kantonale Kontingent für Arbeitszonen</p>	<p>Die Flächenverlagerung wird im Planungsbericht ergänzt. Zudem wird die Beanspruchung von Fruchtfolgefächern im Planungsbericht aufgezeigt.</p>

<p>(Betriebserweiterungen) beansprucht werden. Zusätzlich befinden sich die beiden Einzonungen im Bereich von Fruchtfolgeflächen (FFF).</p> <p>Im Gegenzug wird die reine Arbeitszone der Gemeinde Eschlikon durch die Zonenplanänderung Nr. 7 (Umzonung AG in Z) wiederum reduziert. Bevor die Gemeinde Anspruch auf das kantonale Kontingent erheben kann, muss sie nachweisen, dass keine bestehenden unbebauten Arbeitszonen verlagert werden können. Eine Flächenverlagerung ist der Beanspruchung des kantonalen Kontingents für Arbeitszonen in jedem Fall vorzuziehen.</p>	
<p><u>Änderung Nr. 10</u></p> <p>Die einzuzonende Fläche von 4'285 m² liegt unter Berücksichtigung der beiden bestehenden, die Zwischenfläche nutzenden Betriebe, unter 30% der bisherigen Betriebsflächen. Es handelt sich demnach um eine massvolle Erweiterung gemäss Planungsgrundsatz 1.6 L. Für den Lagerplatz auf der einzuzonenden Zwischenfläche hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Entscheid vom 25. Juni 2008 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt. Da die Fläche bereits genutzt wird, verzichten wir im vorliegenden Fall auf die Einforderung eines Vorprojekts</p> <p>Die Gemeinde hat Verlagerungsmöglichkeiten zu prüfen und im Planungsbericht zu dokumentieren.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die erwähnten Ergänzungen (Nachweis fehlender Alternativen) hinreichend und nachvollziehbar dokumentiert werden, erachten wir eine Kontingentsnutzung für die Zonenplanänderung Nr. 10 als vertretbar.</p>	<p>Die Flächenverlagerung wird im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Die Erfüllung der Voraussetzung für eine Kontingentsnutzung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Erweiterte Zonenplananpassung</u></p> <p>Gemäss der Ergänzung des Planungsberichts zu den Betriebserweiterungen (S. 2) wird von den ansässigen Betrieben gewünscht, dass zusätzlich die Flächen nördlich des Gebietes eingezont werden (Abbildung 2, violette Umrandung). Zusammen mit diesen Flächen überschreitet die Betriebserweiterung sowohl die 2'000 m²-Grenze als auch die 30 %-Grenze. Es handelt sich somit nicht mehr um eine massvolle Erweiterung. Aus kantonaler Sicht kann das Kontingent für die Einzonung dieser Flächen nicht beansprucht werden. Die Einzonung wäre nur möglich, wenn unüberbaute Arbeitszonen an diesen Standort verlagert würden.</p>	<p>Es werden potenzielle Flächen für eine mögliche Flächenverlagerung in der Region mit den jeweiligen Gemeinden identifiziert, um den Nachweis einer Flächenverlagerung zu erbringen.</p>
<p><u>Ergänzung zu der Zonenplananpassung</u></p> <p>Derzeit befinden sich verschiedene Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens waren. Die Gemeinde Eschlikon muss sich deshalb mit der Situation im Büfälderzälg auseinandersetzen, da uns nur für den Kieslagerplatz im</p>	<p>Die Gemeinde prüft die Baubewilligungen der jeweiligen Bauten und Anlagen.</p>

<p>Zwischenbereich auf Parzelle Nr. 620 und die Kompostieranlage auf Parzelle Nr. 619 entsprechende Bewilligungen vorliegen.</p> <p>Des Weiteren sind auf der Parzelle Nr. 944 im Zonenplan drei Weiher dargestellt. Gemäss aktuellem Orthofoto ist jedoch nur noch ein Weiher vorhanden, welcher eine etwas andere Form aufweist als im Zonenplan dargestellt. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. Im Zonenplan 2003 (DBU-Entscheid Nr. 116 vom 23. Dezember 2003) ist die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 944 inkl. Gewässer als Spezielle Arbeitszone (damals: Gewerbezone mit Nutzungsbeschränkung) ausgeschieden. Bei der verlangten Anpassung des Zonenplans handelt es sich somit um eine redaktionelle Anpassung und nicht um eine eigentliche Zonenplanänderung.</p>	<p>Die AV-Daten werden aktualisiert, aufgrund der veränderten Situation der Weiher.</p>
<p><u>Änderung Nr. 11</u></p> <p>Da gemäss Planungsbericht mit der Einzonung eine effizientere Lagerbewirtschaftung der InnoPlastic AG und der InnoRecycling AG erreicht werden soll und die Fläche somit beiden Betrieben dient, kann von einer massvollen Erweiterung gemäss Planungsgrundsatz 1.6 L ausgegangen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die erwähnten Ergänzungen (Nachweis fehlender Alternativen Flächen) dokumentiert werden und mit dem vollständigen Vorprojekt der Nachweis eines baulich umsetzbaren Vorhabens erbracht wird, erachten wir eine Kontingentsnutzung als vertretbar.</p> <p>Die geplante Einzonung liegt aus unserer Sicht im Rahmen dieser "unscharfen" Siedlungsbegrenzung und stellt somit keinen Widerspruch zu den Siedlungsbegrenzungslinien im KRP dar. Gemäss Festsetzung 1.1 D ist der Gestaltung des Siedlungsrandes im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien jedoch besondere Beachtung zu schenken.</p>	<p>Der Nachweis von fehlenden Alternativen Flächen wird im Planungsbericht ergänzt. Das Vorprojekt wird zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen.</p> <p>Der Planungsbericht wird im Sinne der «unscharfen» Abgrenzung des KRP ergänzt.</p>
<p>2.4.2 Fruchtfolgeflächen (FFF)</p>	
<p>Gemäss Orthofoto dürfte die Fläche im Bereich der Zonenplanänderung Nr. 10 aufgrund der heutigen Nutzung tatsächlich keine FFF-Qualität mehr aufweisen. Deshalb muss die Gemeinde Eschlikon die im Inventar verzeichneten FFF im Bereich der Zonenplanänderung Nr. 10 nicht kompensieren.</p> <p>Nach Abzug dieser Fläche verbleibt eine Restfläche von 2'744 m² FFF, die durch die Zonenplanänderung Nr. 11 verbraucht werden. Da die Fläche jedoch unter der Bagatellschwelle von 3'000 m² liegt, muss auch dieser FFF-Verbrauch nicht kompensiert werden.</p>	<p>Sofern die Bagatellschwelle von 3'000 m² überschritten wird, werden die Fruchtfolgeflächen kompensiert.</p>

<p>Falls die Gemeinde Eschlikon jedoch auf Wunsch der Betriebe auch die nördlich des Gebiets gelegenen Flächen einzonen möchte (vgl. Abb. 1) und die dafür notwendigen Verlagerungsflächen findet, ist folgendes zu beachten:</p> <p>Für die Nutzungen in diesem Bereich liegen uns teilweise keine rechtskräftigen Bewilligungen vor, bzw. wurde im Entscheid vom 25. Juni 2008 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für den Teil des Kieslagerplatzes nordseitig der Zwischenfläche auf Parzelle Nr. 620 verweigert.</p> <p>Durch eine Einzonung wird die FFF im Bereich der nicht rechtskräftig bewilligten Nutzungen verbraucht.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die beanspruchten FFF zusammen mit der Zonenplanänderung Nr. 11 dann mehr als 3000 m² betragen. Somit müsste die beanspruchte FFF vollumfänglich kompensiert werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit einer Kompensationspflicht muss die Gemeinde zum Zeitpunkt der Genehmigung des FFF-Verbrauchs (d.h. im Genehmigungsverfahren der vorliegenden Ortsplanungsrevision) sämtliche massgebenden Unterlagen einreichen. Die Vollzugshilfe zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen äussert sich detailliert dazu, welche Unterlagen wo eingereicht werden müssen (vgl. Vollzugshilfe, S. 20). Im Anhang 1 finden Sie eine Auflistung der Unterlagen, welche die Gemeinde Eschlikon im Falle einer Kompensationspflicht zusätzlich einreichen muss.</p>	
<p>2.4.3 Verfügbarkeit von Bauland</p>	
<p>Nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Ob und inwiefern diese vertragliche Sicherstellung von bebaubarem Bauland erfolgt ist, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor. Mit dem Genehmigungs-gesuch sind entsprechende Verträge, insbesondere für die nicht überbauten neuen Bauzonenflächen einzureichen (Zonenplanänderung Nr. 11). Davon ausgenommen ist die Zonenplanänderung Nr. 10, da die einzuzonende Fläche bereits durch die anliegenden Betriebe genutzt wird.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde, auch für die Umzonung von noch nicht überbauten Flächen in die WMZ entsprechende Verträge abzuschliessen (Umzonungsverträge). Dies betrifft z.B. die Änderungen Nrn. 6 und 7.</p>	<p>Die Verfügbarkeit ist vertraglich gesichert und wird bei der Genehmigung eingereicht.</p> <p>Es werden Gespräche mit der Kirche geführt, um solche Verträge zu vereinbaren.</p>

2.4.4 Mehrwertabgabe	
Die Zonenplanänderungen Nrn. 6, 10 und 11 unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 63 PBG. Eine Übersicht der mehrwertabgabepflichtigen Änderungen befindet sich im Planungsbericht auf Seite 33. Die Gemeinde Eschlikon wird eingeladen, mit dem Genehmigungsgesuch eine Tabelle mit sämtlichen mehrwertabgabepflichtigen Änderungen einzureichen. Dafür ist das offizielle Formular der Steuerverwaltung zu verwenden.	Wird mit dem offiziellen Formular nach der Gemeindeabstimmung vorbereitet.
2.5 Weiter Bauzonen	
Die Gemeinde Eschlikon besitzt im Gebiet Herdern eine grössere Fläche, die der Zone für spezielle Sportanlagen zugewiesen ist. Diese Fläche wird teilweise als Reitplatz, Tennisplatz sowie als Fussballplatz genutzt. Ein grosser Teil der Zone wird jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Sollte in diesem Bereich kein Bedarf mehr am Fortbestand der Zone für spezielle Sportanlagen bestehen, bitten wir die Gemeinde, die entsprechenden Flächen wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Falls weiterhin Bedarf besteht, ist dies im Planungsbericht zu begründen.	Es wird ein Teil der Fläche ausgezont, jedoch wird genügend Platz für eine Erweiterung der Sportplätze eingeräumt.
Gleiches gilt für die Kleingartenzone auf Parzelle Nr. 303. Auch diese Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Wir bitten die Gemeinde auch hier zu prüfen, ob an diesem Standort noch Bedarf an dieser Zone besteht.	Die Kleingartenzone wird aus dem Zonenplan gestrichen und die Bestimmung im BauR entfernt.
Westlich der Industriezone Riet befindet sich eine Freihaltezone, die sich über die Parzellen Nrn. 3701, 3703 und 3710 erstreckt. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Zweck dieser Freihaltezone erschliesst sich uns allerdings nicht. Wir bitten die Gemeinde, die Zweckmässigkeit dieser Freihaltezone zu prüfen.	Die Freihaltezone Riet wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
2.6 Kleinsiedlungen	
Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird der Planungsauftrag 1.9 A des KRP (Anhang AS) umgesetzt. Die Kleinsiedlung Hurnen (K124) wird der Dorfzone zugewiesen, die Kleinsiedlung Than (K125) der Erhaltungszone.	Wird zur Kenntnis genommen
Die Abgrenzung der Erhaltungszone in der Kleinsiedlung Than orientiert sich am bestehenden Verlauf der Weilerzone. Als Richtlinie für die Abgrenzung der Erhaltungszone gilt ein Abstand zwischen den Bauten/Anlagen und der Zonengrenze von ca. 5 Metern, wenn möglich entlang der	Wird zur Kenntnis genommen

<p>Parzellengrenze. Die Abgrenzung der Zonierung soll eine möglichst einfache Geometrie aufweisen. Vorliegend erscheint die Zonenabgrenzung zweckmässig.</p>	
<p>Die Kleinsiedlung Riethof-Friedtal (K123) liegt aktuell in der Landwirtschaftszone. Die Kleinsiedlung erfüllt die Kriterien für eine Zone nach Art. 33 RPV (Erhaltungszone) nicht und muss weiterhin in der Landwirtschaftszone verbleiben. Das ist vorliegend korrekt umgesetzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2.7 Naturschutzzonen</p>	
<p>Die Parzelle Nr. 248 (Chammerwiis) befindet sich teilweise in der Naturschutzzone. Der östliche Teil der Naturschutzzone scheint heute intensiv bewirtschaftet zu werden. Die Zonierung entspricht somit nicht der aktuellen Nutzung. Entweder ist die gesamte Naturschutzzone künftig zonengemäss zu bewirtschaften, d.h. der östliche heute intensiv bewirtschaftete Teil wird extensiviert, oder die Abgrenzung der Naturschutzzone ist mit entsprechender Begründung anzupassen.</p>	<p>An der Zonierung wird festgehalten. Es werden Vollzugs-massnahmen ergreifen.</p>
<p>Der Ziegeleiweiher nördlich der Bahnlinie sowie der Ziegeleiweiher südlich der Bahnlinie sind im KRP als Naturschutzgebiete aufgeführt. In der vorliegenden Revision wird das Waldstück am westlichen Ufer des Weihers auf der Parzelle Nr. 738 (Kwatt) in die Naturschutzzone im Wald umgezont, was wir sehr begrüssen. Aus rechtlicher Sicht muss es sich dabei jedoch um eine überlagernde Zone handeln. Zudem sind sämtliche Waldflächen auf der besagten Parzelle sowie auf der Parzelle Nr. 463 (Chalberweid) mit der Naturschutzzone im Wald zu überlagern. Die Wasserflächen sind zudem mit einer Naturschutzzone im Gewässer zu überlagern. Als Pufferzonen rund um die Weiher ist weiter die gesamte Parzelle Nr. 463 sowie ein Streifen von ca. 20 m rund um den Weiher auf Parzelle Nr. 738 der Naturschutzzone zuzuweisen.</p>	<p>Der nördliche Weiher (Parz. 463) wird komplett in der Naturschutzzone zugewiesen. Der südliche Weiher wird ebenfalls der Naturschutzzone zugewiesen mit einem entsprechendem Pufferstreifen von 15 m. Dies gilt ebenfalls für den nicht eingedolten Teil des Kwattbachs auf der Parz. Nr. 738.</p>
<p>Im Baureglement ist entsprechend eine Zonenbestimmung für die überlagernde Naturschutzzone im Wald zu erlassen. Auf der Homepage des ARE unter den Publikationen und Downloads finden Sie eine Musterbestimmung für die Naturschutzzone im Wald. Diese wurde von der Abteilung Natur und Landschaft in Zusammenarbeit mit dem Forstamt und dem Rechtsdienst erarbeitet. Auch für die überlagernde Naturschutzzone im Gewässer ist eine Bestimmung ins Baureglement aufzunehmen.</p>	<p>Im BauR werden die überlagerten Naturschutzzonen im Wald und im Gewässer ergänzt.</p>

<p>Wir bitten die Gemeinde zu prüfen, ob die Südhänge des Säntisblickes als Naturschutzzone in den Zonenplan aufgenommen werden können. Dasselbe gilt für die Parzellen Nrn. 241 und 417, welche der Politischen Gemeinde gehören. Hier können wertvolle Lebensräume bestehen/entstehen. Es gilt zu prüfen, ob diese in eine Naturschutzzone umgezont bzw. mit einer Naturschutzzone im Wald überlagert werden sollen.</p>	<p>Auf eine Naturschutzzone wird verzichtet, da diese von Hirschen genutzt wird. Im Rahmen der Schutzverordnung gilt es die Südhänge des Säntisblicks zu sichern.</p> <p>Die Parz. Nr. 241 und 417 werden der überlagerten Naturschutzzone im Wald zugewiesen.</p>
<p>2.8 Verkehrsflächen</p>	
<p>Im Zonenplan wird korrekt zwischen Strassen und Wegen sowie Bahnarealen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden. Teilweise scheinen die Zuweisungen aber nicht vollends korrekt. Um die rechtskräftigen Zonenpläne der Politischen Gemeinden im ÖREB-Kataster korrekt abzubilden, hat der GIV eine Erfassungsrichtlinie erarbeitet. Aus dieser Richtlinie geht unter anderem hervor, dass zwischen Strassen und Wegen mit Erschliessungsfunktion für das Baugebiet (Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen) und Strassen ausserhalb von Bauzonen ohne Erschliessungsfunktion zu differenzieren ist. Zu den Verkehrsflächen haben wir folgende Anmerkungen und Fragen:</p> <p>Die Strasse südlich des Industriegebietes Riet ist den Strassen innerhalb Bauzone zugeordnet. Derzeit handelt es sich jedoch um eine Flurstrasse. Gemäss kommunalem Richtplan (Stand Vorprüfung) soll diese Strasse jedoch für eine Ringerschliessung des Industriegebiets ausgebaut werden. Der westliche Abschnitt der Flurstrasse ist davon ausgenommen und wird voraussichtlich auch in Zukunft keine Erschliessungsfunktion für das Baugebiet haben. Dieser Abschnitt wäre aus unserer Sicht den Strassen ausserhalb der Bauzone zuzuweisen.</p> <p>Bei der Erhaltungszone handelt es sich um eine Nicht-Bauzone. Demnach ist die Strasse, welche durch die Kleinsiedlung Than verläuft, den Strassen ausserhalb Bauzone zuzuweisen.</p> <p>Die Parzelle Nr. 3037 ist gesamthaft den Strassen innerhalb Bauzone zugewiesen. Sie enthält jedoch auch Gartenflächen, welche ebenfalls den Strassen innerhalb Bauzone zugewiesen sind. Ist dort ein Ausbau der Strasse geplant?</p> <p>Die Parzelle Nr. 448 ist den Strassen innerhalb Bauzone zugewiesen. Jedoch hat diese aus unserer Sicht keine Erschliessungsfunktion für die Bauzone und ist den Strassen ausserhalb Bauzone zuzuweisen.</p>	<p>Die Verkehrsflächen werden nochmals überprüft und bereinigt.</p>

<p>Die Strasse entlang der Freihaltezone beim Risperg wurde den Strassen innerhalb Bauzone zugewiesen. Jedoch kommt dieser keine direkte Erschliessungsfunktion zu, weshalb sie den Strassen ausserhalb Bauzone zuzuweisen ist.</p> <p>Diese Aufzählung ist nur exemplarisch. Wir bitten die Gemeinde, die Zuweisung der Strassen innerhalb und ausserhalb der Bauzone noch einmal zu überprüfen.</p>	
<p>Abschliessend ist uns aufgefallen, dass eine Teilfläche der Parzelle Nr. 652, welche im rechtskräftigen Zonenplan bisher der Arbeitszone Industrie zugewiesen war, neu den Strassen innerhalb Bauzone zugewiesen wird (siehe Abbildung 3). Diese Änderung ist in den Planungsunterlagen (Änderungsplan, Zonenplanänderungstabelle, Planungsbericht) jedoch nicht dargestellt oder erläutert. Es scheint, als diene diese Fläche als Parkplatz für den Betrieb südlich der Wallenwilerstrasse. Wenn dem so ist und keine anderen Planungen vorliegen, muss diese Teilfläche in der Arbeitszone Industrie verbleiben.</p>	<p>Die Teilfläche auf der Parz. Nr. 652 wird in der Arbeitszone belassen.</p>
<p>3. Baureglement</p>	
<p><u>Inhaltsverzeichnis</u></p> <p>Die Erhaltungszone (Art. 14bis) ist fälschlicherweise unter den Bauzonen aufgeführt, obwohl es sich um eine Nicht-Bauzone handelt.</p> <p>Auf Seite 3 unter IV Gestaltungsvorschriften Art. 40^{bis} Umgebungsfläche, wurde nach dem Artikel der Punkt vergessen (Art 40^{bis} ... anstatt Art. 40^{bis})</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p>
<p><u>Abkürzungsverzeichnis</u></p> <p>Die Hinweisbemerkung hält fest, dass kursiv geschriebene Textstellen Zitate aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (Stand 1.5.2014) sind. Da die PBV zwischenzeitlich mehrfach angepasst wurde, legen wir Ihnen nahe, die entsprechenden Stellen ebenfalls zu überprüfen und den Hinweis zu aktualisieren.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p>
<p><u>Art. 7^{bis} Zentrumszone Z</u></p> <p>Gemäss Abs. 2 darf der Anteil der Wohnbauten maximal 75 % der Baumasse betragen und nicht im Erdgeschoss (EG) angeordnet sein.</p> <p>Der Planungsbericht hingegen spricht lediglich von einem Wohnanteil von 65 %. Dieser Widerspruch ist zu beheben.</p>	<p>Die Bestimmung wird präzisiert und angepasst.</p>

<p>Im Zusammenhang mit den Erdgeschossen sollte aus unserer Sicht eher vom Anteil der Wohnnutzung als vom Anteil der Wohnbauten gesprochen werden.</p> <p>Grundsätzlich ist es nachvollziehbar, warum die Gemeinde im EG keine Wohnnutzungen zulassen möchte. Vielfältig genutzte EGs sind für lebende Ortskerne zentral. Gleichzeitig besteht aber eine gewisse Gefahr, dass die EGs auch längerfristig leer bleiben, wenn sie für Wohnzwecke nicht verwendet werden dürfen. Aus unserer Sicht macht eine Einschränkung der EG-Nutzung nur Sinn, wenn die Nachfrage nach Gewerbe- resp. Dienstleistungsflächen genügend gross ist. Wir bitten die Gemeinde zu prüfen, ob die Einschränkung der EG-Nutzung für die neu der Zentrumszone zugeteilten Flächen sinnvoll ist.</p>	
<p>In Abs. 3 wird erneut von 75 % (anstatt den 65 % des Planungsberichts) gesprochen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass gemäss Anhang 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe Ziff. 8.3 die Baumassenziffer das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche darstellt und daher die Masseinheiten "m3 / m2" zu streichen sind.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p>
<p>Abs. 5 sieht eine Vorzone zwischen den Gebäuden und dem Strassenraum vor. Aus dem Baureglement sowie dem Planungsbericht geht hingegen nicht hervor, wie gross diese erstellt werden muss. Auch ist unklar, was innerhalb dieser Zone gelten soll. Es stellt sich dabei auch die Frage, ob etwaige Bauten innerhalb dieser Vorzone bspw. an den Grenzabstand gebunden sind. Dementsprechend ist die Bestimmung zwingend zu präzisieren.</p>	<p>Die Bestimmung wird präzisiert und angepasst.</p>
<p><u>Art. 9 Arbeitszonen AG1 / AG» / AI</u></p> <p>Die Bezeichnungen der Arbeitszonen im Baureglement stimmen nicht mit den Zonenbezeichnungen im Zonenplan überein:</p> <p>In Abs. 1 wird die Zone neu als "Arbeitszone Gewerbe AG1" bezeichnet, im Zonenplan als "Arbeitszone Gewerbe 1".</p> <p>In Abs. 2 wird die Zone als "Spezielle Arbeitszone AG2" bezeichnet, im Zonenplan als "Arbeitszone Gewerbe 2".</p> <p>In Abs. 3 wird die Zone als "Arbeitszone AI" bezeichnet, im Zonenplan als "Arbeitszone Industrie".</p>	<p>Redaktionelle Anpassung</p>

<p>Die Zonenbezeichnungen im Baureglement und im Zonenplan sind aufeinander abzustimmen. Dies betrifft z.T. auch andere Zonen wie z.B. die Zone für Sportanlagen. Wir bitten die Gemeinde sämtliche Zonenbezeichnungen zu überprüfen.</p>	
<p><u>Art. 14^{bis} Erhaltungszone Ez</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Erhaltungszone fälschlicherweise unter den Bauzonen aufgeführt ist. Die Erhaltungszone ist unter den weiteren Nichtbauzonen aufzuführen. Dabei ist auf eine korrekte Nummerierung des Reglements zu achten.</p> <p>Gemäss Planungsbericht hat die Gemeinde Eschlikon die Bestimmung der Erhaltungszone von § 5 der Kleinsiedlungsverordnung (KSV; RB 700.3) übernommen. Damit entsprechen die Bestimmungen für die Erhaltungszone jedoch nicht den aktuellen Vorgaben aus der PBV (vgl. Art. 15 - 15d PBV). Die Erhaltungszone hat sich sprachlich an den konkreten Zonenbeschrieb zu halten. Das Baureglement ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung.</p> <p>Es wird der aktuelle Stand der Bestimmungen für Erhaltungszonen von § 15 - § 15d PBV übernommen.</p>
<p><u>Art. 25 Abs. 3 Parkierung von Fahrzeugen</u></p> <p>In § 88 Abs. 3 PBG wird der Verzicht auf Parkfelder im Einzelfall abschliessend geregelt. Die vorliegende Bestimmung widerspricht dieser und ist dementsprechend anzupassen. Wir empfehlen Ihnen, sich an den Bestimmungen des Musterbaureglements zu orientieren.</p>	<p>Es wird die Bestimmung des Musterbaureglements übernommen.</p>
<p><u>Art. 35 lit. b Gesamtwirkung</u></p> <p>Es ist unklar, worin der Mehrwert der Neuerung besteht, da die Elemente des Freiraums und der Erschliessung bereits in den Gestaltungsvorschriften des PBG (Art. 18 und Art. 78 PBG) enthalten sind. Der normative Gehalt dieser Bestimmung ist nicht ersichtlich, sie ist aber genehmigungsfähig.</p>	<p>Es wird an der Formulierung festgehalten.</p>
<p><u>Art. 36 Dachgestaltung</u></p> <p>In Abs. 3 wird der Begriff "extensiv" gestrichen. Dabei handelt es sich um einen festen Begriff der für Nutzung mit geringem Einsatz von Arbeitskraft und Kapital steht. Aus welchen Gründen dieser Begriff gestrichen wurde und damit vom Musterreglement abgewichen wird ist unklar. Die Bestimmung wird in der neuen Art um einiges schwieriger anzuwenden sein. Jedenfalls muss sich der Planungsbericht konkret damit auseinandersetzen.</p>	<p>Die Bestimmung wird mit «Mindestens extensiv» ersetzt.</p>
<p><u>Art. 39 Abs. 1 Fenstergestaltung</u></p> <p>Es ist unklar, in welchen Proportionen die Fenster zur Fassade stehen müssen.</p>	<p>Die Bestimmung wird präzisiert.</p>

<p><u>Art. 40bis Umgebungsfläche</u></p> <p>Die Bestimmung ist stellenweise unpräzise und könnte in der Anwendung zu Problemen führen. Abs. 1 und 3 enthalten jeweils eine Begründung der Bestimmung. Eine solche gehört jedoch in den Planungsbericht. Sofern es sich dabei um eine Bauvorschrift handeln soll, sind diese anders zu formulieren.</p> <p>Aus unserer Sicht könnte in Abs. 1 auf den Einschub " ... neben der zur Erschliessung notwendigen Verkehrsfläche (Zu- Ausfahrten, Zugänge etc.) ... " auch verzichtet werden. Um den Abs. 1 noch etwas griffiger und konkreter zu gestalten, empfehlen wir, darauf zu verweisen, dass ausschliesslich einheimische Gehölze verwendet werden dürfen. Diese bieten unseren heimischen Tieren und Insekten Nahrung und Lebensraum. Bei fremdländischen Pflanzenarten ist dies nur bedingt der Fall. Ausserdem werden damit keine unerwünschten Neophyten verbreitet.</p> <p>Zu Abs. 2 ist festzuhalten, dass unklar ist, wann genau eine "gute" Retention im Sinne dieser Bestimmung vorliegt.</p> <p>Nach Abs. 3 sind Steingärten auf ein Minimum zu reduzieren. Da keine objektiv zwingenden Gründe für Steingärten existieren, würde es sich faktisch um ein Steingartenverbot handeln. Die Bestimmung ist sehr unklar. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Verschärfung der Bestimmung empfohlen: Steingärten sollen komplett verboten werden, da es genügend Alternativen in der Gartengestaltung gibt. Auch in der Praxis wird es einfacher sein, Steingärten zu verbieten als im Einzelfall abzuschätzen, wann ein Minimum erreicht ist.</p> <p>Im Ergebnis ist die Bestimmung integral zu überarbeiten.</p>	<p>Die Bestimmungen werden präzisiert.</p> <p>Es werden einheimische Pflanzen für die Gestaltung vorgeschrieben.</p> <p>Es werden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.</p> <p>Die Bestimmung wird präzisiert und Stein- und Schottergärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, werden verboten.</p>
<p><u>Art. 41 Bepflanzung</u></p> <p>Die Formulierung "in der Regel" in Abs. 2 führt zu Unklarheiten bei den Adressaten.</p>	<p>«In der Regel» wird gestrichen.</p>
<p><u>Art. 42 Vorgärten</u></p> <p>Die Bestimmung erhält mit dem Wortlaut "massgebende Umbauten" ein hohes Mass an Ermessen.</p>	<p>Die Bestimmung wird mit «umfassenden Umbauten» ersetzt.</p>

4. Planungsbericht	
Kapitel 2.2.3: Die Ausführungen zu den Landwirtschaftsgebieten und Fruchtfolgeflächen aus dem KRP-Kapitel 2.2 auf S. 11 des Planungsberichts entsprechen nicht den Bestimmungen des aktuellen KRP (Planungsgrundsatz 2.2. F). Der Bericht ist entsprechend anzupassen.	Der Planungsbericht wird auf die aktuelle Version bereinigt.
<p>Kapitel 2.2.5/2.3.2: Die SBB AG weist darauf hin, dass der bestehende Vertrag Personenunterführung Eschlikon Nr. 90005815 (1988) anzupassen oder neu zu erstellen ist und vor Baubeginn von allen Parteien unterzeichnet vorliegen muss.</p> <p>Zudem ist der bestehende Bahnhofvertrag 90044775 (2019) für die vorgesehenen Massnahmen (Gedechte Veloabstellplätze, Verlegung Bushalt, Neue Bushaltekanten) anzupassen und muss vor Baubeginn von allen Parteien unterzeichnet vorliegen.</p> <p>Falls Durchleitungen und Werkleitungen betroffen sein werden, müssen bestehende Verträge gegebenenfalls angepasst werden. Werden neue Leitungen über SBB-Gebiet verlegt, müssen diese vor Baubeginn vertraglich geregelt werden. Abschliessend weist die SBB AG in Bezug auf "L 3.2 Renaturierung Gewässernetz" darauf hin, dass die Renaturierung der Ziegeleiweiher vorher mit ihnen abgestimmt werden muss, da die Weiher einen Zusammenhang mit der Bahndammstabilität haben. Momentan läuft ein geologisches Gutachten.</p>	Der Hinweis auf die SBB Verträge wird im Kapitel 2.3.2 ergänzt.
Kapitel 3.3.3: Die Abbildungen zur Zonenplanänderung Nr. 8 auf Seite 29 des Planungsberichts sind fehlerhaft.	Redaktionelle Anpassung.
5. Weiter Themen	
5.1 Ortsbildschutz	
Baureglement	
<p><u>Art. 7 Dorfzone</u></p> <p>Wir fordern die Gemeinde auf, Art. 7 Dorfzone D des kommunalen Baureglements mit einer Bestimmung zu ergänzen, welche das Einholen einer Fachbeurteilung beim Erteilen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 7 Abs. 4 vorschreibt. Das MBR kann als Vorlage dienen.</p>	Art. 7 wird mit der Bestimmung ergänzt, dass bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen die Stellungnahme der zuständigen Fachstelle eingeholt wird.

<p><u>Art. 36 Dachgestaltung</u> Die Gemeinde Eschlikon wird aufgefordert, den Art. 36 BauR mit einer Bestimmung zu ergänzen, welche die Einpassung von Dachflächenfenstern in die betroffene Dachfläche beziehungsweise die Dachlandschaft des erhaltenswerten Ortsbildes vorschreibt. Das MBR kann als Vorlage dienen.</p>	<p>Die Bestimmung zu den Dachfenstern ist in den zusätzlichen Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen unter Art. 40 geregelt. Auf weitere Verschärfungen wird verzichtet.</p>
<p><u>Einpassung in den Bestand</u> Strengere allgemeine Einpassungsbestimmungen sind vor allem bei wertvollen und besonders wertvollen Ortsbildern sinnvoll. Deshalb ist eine Ergänzung des kommunalen Baureglements mit entsprechenden Bestimmungen notwendig. Wir bitten die Gemeinde, das Baureglement mit dem Artikel zur Einpassung in den Bestand aus dem MBR zu ergänzen.</p>	<p>Es wird die Bestimmung Art. 39 Einpassung in Bestand in das BauR aufgenommen</p>
<p><u>Art. 37 Dachgestaltung</u> Wir fordern die Gemeinde Eschlikon auf, in Art. 37 Abs. 1 symmetrische Giebeldächer für Hauptbauten vorzuschreiben.</p>	<p>Die Bestimmung wird mit symmetrischen Giebeldächern für Hauptbauten ergänzt.</p>
<p><u>Art. 38 Fassadengestaltung</u> Wir empfehlen dringend, Art. 38 mit Bestimmungen zur guten Einpassung betreffend Farbgebung von Fassaden zu ergänzen.</p>	<p>Die Bestimmung mit der Farbgebung von Fassaden wird ergänzt.</p>
<p>Zonenplan</p>	
<p><u>Parzellen Nrn. 3128, 3129 und 3664</u> Da im Rahmen des Gestaltungsplanes von der Regelbauweise unter anderem auch in Bezug auf die Geschossigkeit abgewichen werden kann, empfehlen wir der Gemeinde, die betroffenen Parzellen der Wohnzone 2b zuzuweisen. Sorgsam geplante lokale Hochpunkte ab der zweiten Bautiefe sind somit noch immer möglich. Daher empfehlen wir für dieses Gebiet, neben der Zone mit Gestaltungsplanpflicht auch vorgelagerte qualitätssichernde Massnahmen (z.B. Konkurrenzverfahren) im kommunalen Richtplan festzulegen.</p>	<p>Die Umzonung in eine W2b Zone wurde bereits in der Studie Oberdorf Wallenwil getroffen. Es wird auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>5.2 Agglomerationsprogramm</p>	
<p>Die Politische Gemeinde Eschlikon ist beitragsberechtigte Gemeinde des Agglomerationsprogramms Wil. Die geplanten Massnahmen stehen in Einklang mit diesem Agglomerationsprogramm.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

5.3 Abwasser	
Für die neu in die Bauzone überführten Gebiete und deren abwassertechnische Erschliessung ist ein hydraulischer Zustandsbericht zu erstellen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzureichen. Alternativ kann anstelle des Nachweises (Hydraulischer Zustandsbericht) eine Teilüberarbeitung des GEP in Betracht gezogen werden.	Es wird ein Nachweis bei der Genehmigung eingereicht.
5.4 Belastete Standorte	
Im Hinblick auf künftige Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 350, welche unter der Register-Nr. 4724 S 01 im KbS eingetragen ist, machen wir darauf aufmerksam, dass der Standort Register-Nr. 4724 S 01 spätestens mit dem Bauvorhaben zu sanieren ist. Dazu ist mit einem Baugesuch ein Sanierungsprojekt einzureichen. Alternativ ist nachzuweisen, dass eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird. Bei zukünftigen Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 1258, welche unter der Register- Nr. 4724 S 04 im KbS eingetragen ist, kann eine Eingriffsbewilligung nach§ 16 AbfallG mit Auflagen in Aussicht gestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen
6. Schlussbemerkung	
Wird die Planung gemäss unseren Ausführungen überarbeitet, können wir dem Departement eine Genehmigung beantragen.	Wird zur Kenntnis genommen