

Provisorische kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Fazit |
|--------------|--------------------------------------|--|---|---|
| 2 2 / 3.1 | Gesamtbeurteilung | <p>Diverse Massnahmen zur qualitativen Innenentwicklung werden im Grundsatz begrüsst.</p> <p>Zum Bahnhofsgelände wird z.Z. von Abteilung Raumentwicklung zusammen mit Gemeinde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Der Erkenntnisgewinn ist in Gesamtrevision zu integrieren.</p> <p>Bei der Umsetzung des aktualisierten Bauinventars fehlen zwei wichtige Inventarneuauflagen als kommunale Substanzschutzobjekte.</p> <p>Bzgl. Gewässerraum keine kommunale Umsetzung erforderlich.</p> | <p>Städtebauliches Konzept Bahnhofsgelände Turgi liegt mit Datum vom 3. Mai 2017 vor. Wird in Planungsvorlage integriert.</p> <p>Schreiben Kanton vom 30. August 2017: Verwaltungsgericht erachtet § 127 BauG als zu wenig grundeigentümergebunden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Kenntnisnahme, bezüglich Integration vgl. nachfolgende Kapitel ➤ vgl. nachfolgende Kapitel ➤ Gewässerraumzonen zusätzlich in BNO / Bauzonen- und Kulturlandplan definieren |
| 3.1 / 3.5.1 | Kantonaler Richtplan | Das Gebiet „Weichlen“ ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Dieses Gebiet gilt nicht mehr als Fruchtfolgefläche. | | ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan |
| 3.2 | Regionale Abstimmung | Baden Region hat am 30. März 2017 Stellung genommen. | | ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung |
| 3.3.2 | Fassungsvermögen Wohn- und Mischzone | <p>Im Planungsbericht wird das Handlungsprogramm Innenentwicklung ausführlich behandelt.</p> <p>Empfehlung, Abschätzungen des Innenentwicklungsprogrammes nach dem Muster des Werkzeugkastens 4 im Planungswegweiser „hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen“ des Kantons vorzunehmen.</p> <p>- Der grösste Teil des Bevölkerungswachstums dürfte im Bahnhofsgelände stattfinden. Es ist zu prüfen, wie ein nachhaltiger Umgang mit der Mobilität gesichert werden kann (vgl. 3.4.1).</p> | <p>Planungsbericht enthält geforderte Inhalte bzgl. Quantifizierung, Mobilisierung / Qualitätssicherung, Realisierung. Auch die im Werkzeugkasten 4 erwähnten Punkte sind enthalten; Überbaute / unüberbaute Flächen Bauzonenplan, Reserven Schlüsselgebiete / weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen, Innenentwicklungspotenzial überbaute Wohn- und Mischzonen.</p> <p>In letzten Jahren erfolgte eine beachtliche Bevölkerungszunahme auf überbauten Flächen. Entwicklung Bahnhof ist komplex, nimmt erheblichen Zeitraum in Anspruch. Die Innenentwicklung soll / kann nicht nur auf dieses Gebiet abgestützt werden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Handlungsprogramm Innenentwicklung belassen ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Fazit |
|-------|--|---|--|--|
| 3.3.2 | Fassungsvermögen Wohn- und Mischzone | <p>- Ausführen, wie die im Richtplan geforderten 150 E/ha im Bahnhofgebiet / Weichlen (Wohnschwerpunkt) erreicht werden können.</p> <p>- Es ist davon auszugehen, dass die Einzonung des Gebiets „Weichlen“ (Teil des Wohnschwerpunktes) noch vor Ablauf der Planungsperiode von 15 Jahren angestrebt werden muss. Die Gemeinde sollte sich daher bereits jetzt mit der Weiterentwicklung beschäftigen.</p> | <p>Wird mit Konzeptstudie Bahnhofgebiet und Folgeplanungen (Wettbewerb, Gestaltungsplan) aufgezeigt und gesichert.</p> <p>Erkenntnisse aus Konzeptstudie Bahnhofgebiet stufengerecht / etappiert umsetzen;</p> <p>a. Anpassung Zonenregime Bahnhof Süd, Ausarbeitung Entwicklungsrichtplan Bahnhof / Weichlen</p> <p>b. Aufgleisung weiterer Planungsprozess „Einzonung Weichlen“ erfolgt später</p> | <p>➤ Konzeptstudie Bahnhofgebiet in Planungsvorlage integrieren</p> <p>➤ Umsetzung entsprechend den Erläuterungen in den Erwägungen</p> |
| 3.3.3 | Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen | Arbeitsplatzzonen (GE/GW) sind praktisch ausgeschöpft. Arbeitsplatzentwicklung wird voraussichtlich um den Bahnhof (Dorfkernzone) stattfinden. Es ist deshalb wesentlich, dass mit der laufenden Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts „Bahnhof / Weichlen“ diesem Aspekt die nötige Aufmerksamkeit geschenkt wird. | Die Konzeptstudie Bahnhofgebiet zeigt Ansätze, in welchen Bereichen welche Nutzungsarten geeignet sind. Die Zonen nördlich und südlich des Bahnhofes werden auf gemischte Nutzungen ausgelegt. | <p>➤ Zone DK1 im Areal Bahnhof Nord; BNO fordert Arbeitsnutzungen im EG</p> <p>➤ Zone WG Bhf Süd mit dem Ziel einer durchmischten Nutzung; Arbeitsnutzungen v.a. im EG und in den unteren Geschossen</p> |
| 3.4 | Bauzonenabgrenzung im Einzelnen | Auf Parzelle 691 sind baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ersichtlich, welche sich ausserhalb der aktuellen und projektierten Bauzone befinden. Diese entsprechen nicht den bewilligten Plänen (Baugesuch BVUAFB.08.2154, Erweiterung Werkhalle Merz) und müssen teilweise zurückgebaut werden. | Der Bauzonenrand wurde grundsätzlich belassen. Die angesprochene Thematik ist deshalb eine Frage des Vollzuges und muss auf Stufe Baubewilligungsverfahren erledigt werden. Für eine Erweiterung der Bauzone zu Lasten von Landwirtschaftszone wäre eine Kompensation nötig. | <p>➤ Bauzonenrand belassen / auf Stufe Baubewilligungsverfahren bereinigen</p> <p>➤ Zuweisung in Gewerbezone ermöglichen; Anordnungsspielraum gemäss Richtplan S1.2/3.5</p> |
| | | Dasselbe gilt für den Parkplatz auf der Parzelle 786. | Betreffende Parzelle befindet sich entlang der Bahnlinie auf einem aktuell keiner Zone zugewiesenen Bereich. Parkplatz besteht schon seit mindestens 1998 (Luftbild 2017). | |
| | Wichtigste Umzonungen | Grundsätzlich ist es richtig und zweckmässig, an Top-Lagen des öffentlichen Verkehrs punktuell hohe Dichten zu ermöglichen. Gemäss BNO und Gestaltungsplan mögliche 8 Vollgeschosse werden als ortsbaulich nicht vertretbar erachtet. | § 4 Abs. 2 BNO soll im Grundsatz beibehalten, allerdings zusätzliche Vollgeschosse auf Areale mit bereits vorhandenen höheren Bauten beschränken plus ein Standort im Areal Bahnhof Süd (gemäss Erkenntnissen aus Konzeptstudie Bahnhof). | ➤ § 4 Abs. 2 BNO anpassen / präzisieren |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-----|-----------------------|--|--|---|
| 3.4 | Wichtigste Umzonungen | <p>Das städtebauliche Konzept zum Bahnhofsgelände hat aufgezeigt, dass acht Vollgeschosse punktuell zweckmässig sind und urbanere bzw. dichtere Varianten aus städtebaulicher Sicht nicht mehr dem Ortsbild und dem best. Charakter von Turgi entsprechen. Es wird empfohlen, im Bauzonenplan die Vorgaben nördlich und südlich des Bahnhofs gestützt auf die Erkenntnisse zu konkretisieren und insbesondere die Lage von einzelnen achtgeschossigen Bauten mit einer überlagernden Schraffur konkret zu lokalisieren.</p> <p>Es ist zu prüfen, das städtebauliche Konzept Bahnhofsgelände Turgi als behördenverbindlicher Richtplan festzulegen und in der BNO zu verankern.</p> <p>Auch in den neu geschaffenen Wohnzonen W3+ im Wylerfeld und nördlich des Bahnhofs können mit einem Gestaltungsplan unter gewissen Voraussetzungen acht Vollgeschosse realisiert werden. Hier wird ebenfalls, gestützt auf das städtebauliche Konzept, eine Konkretisierung und Einschränkung empfohlen, um eine fehlerhafte Entwicklung zu vermeiden.</p> <p>Ein 0.64 ha grosses Gebiet (Geelig, entlang der Kantonsstrasse) wird von der Wohnzone W2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Dieses ist erst teilweise bebaut und benötigt aufgrund der schwierigen Lage (Lärmquelle im Süden) eine gesamtheitliche Planung. Die Zweckmässigkeit eines Gestaltungsplanes ist hier zu prüfen.</p> <p>Südlich der Kantonsstrasse werden zwei Flächen von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufgezont. Dieser Ansatz ist grundsätzlich richtig. Es stellt sich die Frage, ob nicht eine „Aufzonung“ an Qualitätskriterien geknüpft werden müsste, um eine Erhöhung der Siedlungsqualität zu erreichen.</p> | <p>Die Zonierung Bahnhof Süd wird angepasst, diejenige südlich der Weichlenstrasse vorläufig gemäss noch geltenden Zonenplan vorgenommen (d.h. keine Umzonungen; westlich Blumenweg WG3, östlich Blumenweg W3). Die Parzelle Nr. 165 wird in gleiche Zone wie Bahnhof Süd zugewiesen (Unterschutzstellung Bäume aber beibehalten). Mit Gestaltungsplan wird eine Schutzentlassung bei ökologischem Ersatz ermöglicht. Im Übrigen werden die Erkenntnisse aus dem Städtebaulichen Konzept Bahnhofsgelände in einem Entwicklungsrichtplan behördenverbindlich zusammengefasst.</p> <p>§ 4 Abs. 2 BNO soll im Grundsatz beibehalten, allerdings zusätzliche Vollgeschosse auf Areale mit bereits vorhandenen höheren Bauten beschränken (Liegenschaften Bahnhofstrasse 2 / 4 und Grubstrasse 7 / 9 / 12) plus ein Standort im Areal Bahnhof Süd (gemäss Erkenntnissen aus Konzeptstudie Bahnhof).</p> <p>Eine zwingende Gestaltungsplanpflicht soll nicht festgelegt werden. Allenfalls gestützt auf § 4 Abs. 3 BNO einen Gestaltungsplan verlangen, wenn Bauabsichten nicht die erwünschte Qualität bzw. den nötigen Umgang mit dem Ort aufzeigen.</p> <p>In diesen Bereichen sollen primär die generell neu aufgenommenen Quantitäts- (eher tiefe AZ für W3 wegen Einrechnung UG, DG, Attika) und Qualitätskriterien (z.B. Aussenraumgestaltung) der BNO greifen. Es handelt bereits um Areale mit grossen Anteilen an dichteren Wohnbauformen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung Entwürfe NP im Sinne der Erwägungen ➤ Ausarbeitung Entwicklungsrichtplan Bahnhofsgelände / Weichlen vorgesehen ➤ § 4 Abs. 2 BNO anpassen / präzisieren ➤ Keine Gestaltungsplanpflicht / Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Keine Anpassungen / Erläuterung im Sinne der Erwägungen |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-----|------------------------------------|--|---|---|
| 3.4 | Arrondierungen | Überprüfung / Nachweis der Rechtmässigkeit der Bauten und Anlagen auf der Parzelle 691 und 786 (Ziffer 3.4: Bauzonenabgrenzung im Einzelnen). | | ➤ vgl. Punkt 3.4 / Seite 2 |
| | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht | Es ist notwendig, für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in der BNO die jeweiligen konkreten Zielsetzungen für den GP aufzunehmen (Präzisierung zu § 4 Abs. 2 BNO). | Für gestaltungsplanpflichtige Areale Bahnhof Nord und Süd ist dies zweckmässig. | ➤ Ergänzung § 4 BNO |
| | Ortsbildentwicklung | Folgende Fragen zur Umsetzung des ISOS sind noch offen: - Die unüberbaute OE-Zone neben der Spezialzone Spinnerei soll gemäss ISOS nicht überbaut werden. Es wird empfohlen, eine entsprechende Vorschrift zur Freihaltung in die BNO aufzunehmen. - Präzisierung § 12 Abs. 4 BNO: Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, sodass ein geschlossener einheitlicher Gesamteindruck entsteht. - Präzisierung § 16 Abs. 1 BNO: Anstelle von „schutzwürdige Parkanlage“ wird empfohlen: „ geschützte Parkanlage “ - In § 17 Abs. 5 ist der Begriff „dauernde Beseitigung“ nicht verständlich. Es wird empfohlen, diesen durch den Begriff „ Abbruch “ zu ersetzen. | Antwort Mitwirkung: Die Fläche soll vorläufig in der Zone OE verbleiben. Wenn klar ist, dass die Zone OE nicht mehr benötigt wird, soll ein qualitätsvoller Wohnungsbau ermöglicht werden. In Dorfkernzone ist für Satteldächer der Begriff „geschlossen“ treffender als „einheitlich“. „Schutzwürdig“ bringt treffender zum Ausdruck, dass kein absoluter Schutz besteht. Formulierung „dauernde Beseitigung (Abbruch)“ zielt auf Wiederaufbau hin. Gilt für Objekten, die nicht unter Schutz stehen. | ➤ Keine absolute Freihaltung; aber spätere bauliche Konzeption unter Beachtung der Ziele des ISOS ➤ belassen ➤ belassen ➤ belassen |
| | Baudenkmäler und Kulturobjekte | Das Bauinventar wird grossmehrheitlich in Substanzschutzobjekten umgesetzt. Zwei wichtige Inventaraufnahmen als kommunale Substanzschutzobjekte fehlen: - TUR932, Coiffeurlokal: <i>Der kleine Gewerbebau von 1907 kann bautypologisch heute als Rarität gelten und dokumentiert damit eine Entwicklungsphase, die gerade für das Industriedorf Turgi charakteristisch ist. Zusammen mit dem benachbarten Alten Feuerwehgebäude kommt dem Bauwerk eine erheblich ortsbildprägende Rolle an der Bahnhofstrasse zu.</i> | Begründungen im Dossier NP: Im Innern keine erhaltenswerte Substanz vorhanden. In Anbetracht des geringen Volumens ist ortsbildprägende Bedeutung eher zu relativieren. | ➤ Keine Unterschutzstellung |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-------|---|---|--|---|
| | Baudenkmäler und Kulturobjekte | - TUR930, Wohnhaus: <i>Das Wohnhaus von 1906 liegt am Siedlungsrand und bildet eine eigentümliche Kombination aus Elementen des Chaletbaus mit einem aufwendigem Hausteinmauerwerk. Das Gebäude ist weitgehend intakt erhalten und weist viel ursprüngliche Bausubstanz auf.</i> | Begründungen im Dossier NP: Bisher nicht geschützt. Gemäss Fachbeschrieb schützenswert, weist aber auf Veränderungen hin. Für Turgi untypische Typologie. Lärmbelastete Lage. Parzelle ermöglicht Verdichtung. | ➤ Keine Unterschutzstellung |
| 3.4.1 | Abstimmung von Siedlung und Verkehr | Die Stellungnahme von „aargaomobil“ ist dem Vorprüfungsbericht beigelegt (27. Februar 2017). Die Gemeinde wird gebeten, sich weiterhin aktiv für eine nachhaltige Mobilität einzusetzen. Dies gilt insbesondere für die Gebiete mit den angestrebten hohen Überbauungsdichten: ÖV und Langsamverkehr fördern, Mobilitätsabteil des MIV minimieren. | Hinweis zu § 44 BNO; Einheitliche Verwendung Begriff „Mobilitätskonzept“. Hinweis zu § 45 Abs. 1 BNO; „gefördert“ ersetzen durch „bewältigt“. | ➤ Geringfügige Anpassungen der beiden §§ 48 und 49 BNO |
| | Sondernutzungspläne | Die best. Sondernutzungspläne sind bezüglich Bedarf und Aktualisierung zu überprüfen. Zu prüfen ist insbesondere der Überbauungsplan Wil aus dem Jahre 1951. | Überprüfung ist zweckmässig, um die Abstimmung mit dieser Planung zu gewährleisten. Allfällige rechtliche Anpassung erfolgt in separatem Verfahren. | ➤ Ergebnisse der Überprüfung im Planungsbericht darlegen. |
| 3.5.1 | Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen | Das Gebiet „Weichlen“ ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Dieses Gebiet gilt nicht mehr als Fruchtfolgefläche. Dies ist im Plan anzupassen. | | ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan |
| 3.5.2 | Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland | Ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises oder von Vereinbarungen angelegt wurden, sind nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung als Schutzzone widerspricht diesem Grundsatz. | Unterschutzstellung betrifft keine neuen Zonen und Objekte, welche das angesprochene Thema betreffen. | ➤ Kenntnisnahme |
| 3.6.2 | Hochwasserschutz | Die HWZ umfassen lediglich die Schutzdefizitflächen, nicht aber die Flächen auf der Gefahrenkarte ohne Schutzdefizit (Restgefährdung). In verschiedenen Gebieten wurden Restgefährdungsflächen als HWZ 1 klassiert (Husächer, Langacher, Unterzelg Hütte, Friedhofweg, Spinnerei). Ohne Schutzdefizit: keine Gefährdung bei einem hundertjährigen Hochwasser und weniger als 0.5 m bei einem dreihundertjährigen Hochwasser. | Angesprochene Bereiche werden geprüft und mit kantonaler Fachstelle abgesprochen. | ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-------|--------------------------|--|---|---|
| 3.6.2 | Hochwasserschutz | Die Garageneinfahrten auf den Parzellen 554 und 555 sowie die Bahnunterführung im Norden sind nicht als HWZ2 zu klassieren. Ergänzen: Die Parzelle 35 ist von Restgefährdung und HWZ 2 betroffen. Die Parzelle 39 ist von Restgefährdung betroffen. Aus rechtlichen Gründen wird empfohlen, den Oberflächenabfluss in der BNO in einem separaten Artikel zu behandeln und nicht unter Abs. 7 von § 28 BNO (vgl. M-BNO A 3.7.4). | Angesprochene Bereiche werden geprüft und mit kantonaler Fachstelle abgesprochen. Erwähnte Bestimmung in Muster-BNO enthält denselben Inhalt. Massnahmen sind aber themenspezifischer und etwas weniger eng umschrieben. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan ➤ BNO mit eigener Bestimmung zum Oberflächenabfluss |
| 3.6.3 | Waldgrenzenplan | Von den erwähnten Baugebietserweiterungen ist kein Wald betroffen. Bei jeder Bauzonenplanänderung sind die Waldgrenzen feststellen zu lassen. Dieses Verfahren ist in jedem Fall durchzuführen, auch wenn kein Wald betroffen ist. Ein entsprechender Bericht des Kreisforstamts kann angefordert werden, sobald klar ist, welche Gebiete definitiv eingezont werden können. Der Waldfeststellungsbericht ist koordiniert mit der Nutzungsplanungsrevision aufzulegen. | Voraussichtlich wird keine Baugebietserweiterung vorgenommen. | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Massnahmen nötig |
| | Waldausscheidung | Für den Kulturlandplan ist die aktuelle Waldausscheidung zu verwenden. | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan |
| | Naturschutzzonen im Wald | Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald und Altholzinseln wurden korrekt dargestellt. Für den Eintrag in der BNO ist eine klarere Trennung zwischen der NKBW Fläche und der Beschreibung der Altholzinsel zu verwenden. Der Text der Muster-BNO wird aktuell überarbeitet. Es sollen die vorgeschlagenen Bausteine bzw. Texte verwendet werden. | | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-------|------------------|--|--|---|
| 3.6.4 | Lärm | <p>Die geplante Umzonung der Dorfzone Bahnhof in die Dorfkernzone DK1 wird als problematisch erachtet, da dadurch eine Wohnnutzung zulässig wird.</p> <p>Mit der zurzeit laufenden Testplanung des Bahnhofgebietes ist die Abstimmung der Nutzung mit der Lärmsituation aufzuzeigen und zu analysieren. Der vorgesehenen Dichte kann unter dem Aspekt des Lärms nur zugestimmt werden, wenn glaubhaft nachgewiesen werden kann, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Ansonsten stellt sich die Frage, ob nicht aufgrund der Lärmsituation eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden muss.</p> | <p>Die Konzeptstudie sieht im Schild Bahnhof Nord folgende vor; vorwiegend Mischnutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Büros oder Kleingewerbe), in den Erdgeschossen reine Dienstleistungen, Büros oder Kleingewerbe sowie beim Bahnhofgebäude eine kundenintensive Nutzung zur Belebung des Bahnhofplatzes.</p> <p>Mit Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht kann die Lärmthematik anhand konkreter Richtkonzepte geprüft werden. In vorgeschlagenen gemischten Nutzungsstrukturen ist eine gute Lärmabschirmung möglich.</p> | <p>➤ Wohnnutzung soll auch im Gebiet Bahnhof Nord (DK1) möglich sein.</p> |
| | Störfallvorsorge | <p>Gemäss der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ vom Oktober 2013 verläuft der Konsultationsbereich (= 100 m) der Bahn durch den Planungsperimeter. Im Planungsbericht wird auf diesen Sachverhalt nicht eingegangen.</p> <p>Laut dem aktuellen Screening „Personenrisiken Bahn“ von 2014 verläuft die Risikosummenkurve in Turgi knapp im Übergangsbereich. Das heisst, dass sich durch die geplante Erhöhung der Personenzahl in Bahnnähe (Wohnschwerpunkt Bahnhof - Weichlen) die Risikosummenkurve tiefer in den Übergangsbereich verschieben wird.</p> <p>Die vorhandenen Risiken sind gemäss Grundsatz im Richtplan möglichst nicht zu erhöhen.</p> <p>Im Planungsbericht ist ein Kapitel „Störfallvorsorge“ aufzunehmen, um die Aspekte der Störfallvorsorge zu beschreiben. Diese Formulierungen sind in einen Paragraphen der Sondernutzungsvorschriften aufzunehmen, der mögliche Schutzmassnahmen aus dem Anhang 2 der Planungshilfe beinhaltet.</p> | <p>Raumplanerisch ist in hohem Masse erwünscht, dass die innere Siedlungsentwicklung stattfinden kann (vgl. Wohnschwerpunkte gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S1.9). Damit die Risiken für die Bevölkerung nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf die jeweils neuen verstärkten Nutzungen vorzunehmen. In Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung sind mögliche Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um nach Möglichkeit die Risiken zu minimieren. Entsprechende Massnahmen werden im Planungsbericht formuliert.</p> <p>Ergänzung § 4 BNO; Zweck gestaltungsplanpflichtige Areale; „angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge“.</p> | <p>➤ Ergänzung Planungsbericht und § 4 BNO gemäss Erwägungen</p> |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-------|--|---|---|--|
| | Grundwasser | Die Gemeinde liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet. Den Gemeinden steht es frei, die Lage des mittleren Grundwasserspiegels im Nutzungsplan darzustellen. | Ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. | ➤ Keine Massnahmen vorgesehen |
| | Energie | Es ist zu prüfen, ob die Gemeinde in der BNO weitergehende Massnahmen zum energieeffizienten Bauen fordern oder fördern soll. Z.B. Förderung von nachhaltigen Baumaterialien, Ladestationen für E-Bikes und Elektrofahrzeuge bei grösseren Überbauungen. | Ist nicht Gegenstand der BNO. | ➤ Keine Massnahmen vorgesehen |
| 3.6.5 | Archäologie | Der Eintrag der archäologischen Fundstellen in den Zonenplänen ist unvollständig. Es fehlt die Fundstelle Nr. 34(A)10 „Wilerfeld“. Die Daten sind zu aktualisieren. | | ➤ Ergänzung Bauzonen- und Kulturlandplan |
| 3.6.6 | Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege | Die IVS-Objekte sind in geeigneter Form in die Planung integriert | | ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung |
| | | Im 2015 wurde die Wanderroute Richtung Unterwindisch - Brugg von der stark befahrenen Vogel-sangstrasse auf Bahnhofstrasse - Limmatstrasse - Marie Meierhofweg verlegt. Die Linienführung im Bauzonenplan ist anzupassen und die Daten sind allgemein auf den aktuellen Stand zu bringen. | | ➤ Ergänzung Bauzonen- und Kulturlandplan |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-----|--------------------------------|---|--|--|
| 3.7 | Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Die vorliegende BNO richtet sich nach den neuen Bestimmungen der IVHB. | | ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung |
| | <i>Ausnutzung</i> | Die Gemeinde sieht vor, den § 25 der alten BNO ersatzlos zu streichen und Dach-, Attika- und Untergeschosse wieder an die Ausnützungsziffer (AZ) anzurechnen. Grundsätzlich ist dies möglich und sachgerecht. Fraglich ist, ob die in der Tabelle § 9 BNO festgelegten Werte unter diesem Aspekt zweckmässig sind. | Die „umgerechneten“ Werte beruhen auf nachvollziehbaren Zielen, z.B. in - W2 von 0.45 auf 0.55 (relativ hoch, aber gewünscht, um auf kleineren Flächen Anreize zur Innenentwicklung zu schaffen) - W3 bei 0.65 geblieben (betrifft Aufzonen) | ➤ Keine Anpassungen / Erläuterung im Sinne der Erwägungen |
| | <i>Mehrwertabgabe</i> | Eine Auf- beziehungsweise Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in DK1, W3, und W3+ ist einer Einzonung gleichgestellt. Die neue Bestimmung über die Mehrwertabgabe findet deshalb Anwendung. Es ist beim Steueramt eine Schätzung einzuholen. Allenfalls ist der Mehrwert jedoch zu klein für Abgaben. | Hinweis ist in Ordnung. Zudem besteht gemäss neuem § 28a BauG die Möglichkeit, in der BNO die Mehrwertabgabe auf bis zu 30% (anstelle 20%) festzusetzen. | ➤ Kenntnisnahme / Mehrwertabgabe in BNO auf 30% festlegen |
| | <i>Baupflicht</i> | Das neue BauG gibt der Gemeinde die Möglichkeit zur Einführung einer Baupflicht (abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm) in die Hand. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit zu prüfen. | | ➤ Kenntnisnahme, keine diesbezüglichen Planungsmassnahmen vorsehen |
| | § 4 Abs. 2 BNO | Die Vorgaben für den GP sind ungenügend, um auch mit acht Vollgeschossen (auf dem ganzen Gebiet) eine gute Qualität zu erreichen. Hier besteht Anpassungsbedarf gestützt auf das laufende städtebauliche Konzept. | § 4 Abs. 2 BNO soll im Grundsatz beibehalten, allerdings zusätzliche Vollgeschosse auf Areale mit bereits vorhandenen höheren Bauten beschränken plus ein Standort im Areal Bahnhof Süd (gemäss Erkenntnissen aus Konzeptstudie Bahnhof). Zudem wird für jedes gestaltungsplanpflichtige Areal der Zweck formuliert. | ➤ Anpassung § 4 Abs. 2 BNO |
| | § 4 Abs. 3 BNO | Detailformulierung: Der Gemeinderat kann von den Grundeigentümern nicht einen Gestaltungsplan (GP) verlangen, da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt. Er kann aber das Vorliegen eines Gestaltungsplans verlangen . In diesem Fall kann der Private gestützt auf § 21 Abs. 3 BauG den GP selber erstellen, sofern die Gemeinde es nicht tut. Der Absatz ist entsprechend anzupassen. | Umformulierung; Der Gemeinderat kann <i>das Vorliegen</i> eines Gestaltungsplanes verlangen, | ➤ Anpassung § 4 Abs. 3 BNO |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-----|-----------------|--|--|--|
| | § 6 Abs. 2 BNO | Es empfiehlt sich, hier etwas ausführlicher zu sein hinsichtlich der Gründe, wozu die Inventare und Grundlagenpläne beizuziehen sind. | M-BNO; „in der Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung“. | ➤ Keine Anpassung |
| | § 8 BNO | Die Qualitätssicherung mit solchen Verfahren wird sehr begrüsst. Die Forderung dürfte aber für Zonen, in denen drei Geschosse oder eine AZ von 0.7 die Regel ist (W3/WG3), unverhältnismässig sein. | Es handelt sich um eine Kann-Formulierung und um Tiefstwerte. Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit muss gewahrt bleiben. | ➤ Keine Anpassung |
| | § 9 Abs. 3 BNO | Ist hier ein Vollgeschoss gemeint? Wenn ja, bitte bezeichnen und im Planungsbericht aufzeigen. | Ja | ➤ Anpassung § 10 Abs. 3 BNO |
| | § 9 Abs. 4 BNO | Was genau wird mit dem letzten Satz bezweckt? | Allfällige Abweichung von der durchschnittlichen Geschosshöhe gemäss § 22 BauV. | ➤ Erläuterung |
| | § 11 Abs. 4 BNO | Es wird empfohlen, dies als Vorgaben für den Gestaltungsplan zu formulieren. | Hinweis ist grundsätzlich sachgerecht, konkrete Kriterien sind auf Baugesuchebene sachgerechter. | ➤ Geringfügige Anpassung, neu in § 13 Abs. 3 BNO |
| | § 12 Abs. 1 BNO | In welchem Verhältnis stehen Erhalt und Entwicklung? Ist für den Grundeigentümer nicht ersichtlich. Bitte präzisieren. (Primär Erhalt, soweit dieses er zulässt, Entwicklung). Evtl. reicht Klärung im Planungsbericht. | Erhalt und Entwicklung sind in gleichem Masse wichtige Ziele und müssen in jedem Fall unter der Prämisse einer sorgfältigen Gestaltung (Abs. 3) erfolgen. Dies ist für die Dorfzone Wil situationsgerecht. | ➤ Keine Anpassung |
| | § 13 Abs. 2 BNO | Unklar, ob mit dreigeschossig, 3 Vollgeschosse gemeint sind. Im Sinne der Rechtssicherheit sind sämtliche Voraussetzungen, damit drei Vollgeschosse erstellt werden dürfen, gleichwertig aufzuzählen (Flachdach, kein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss, mind. zwei selbständige Wohneinheiten bei Neubau bzw. eine zusätzliche selbständige Wohneinheit bei best. Gebäuden). | Präzisierung bzgl. „Vollgeschosse“. Im Übrigen erscheint die Formulierung klar. | ➤ Teilweise Anpassung § 15 Abs. 2 BNO |
| | § 13 Abs. 3 BNO | Wann gilt einer Parzelle als überbaut? | Als überbaut gilt der jeweils aktuelle Stand der Erschliessung. | ➤ Erläuterung gemäss Erwägung |
| | § 15 Abs. 2 BNO | Wann ist ein Bepflanzungsplan einzureichen? Mit dem Baugesuch? | Ja. | ➤ Anpassung; „mit dem Baugesuch“ ist ein Bepflanzungsplan |
| | § 15 Abs. 5 BNO | Erweiterte Bewilligungspflicht ist nur für Schutzzonen zulässig. Diese allgemeine Bewilligungspflicht für Farbgebung ist zu streichen, hingegen kann ein Farbmuster verlangt werden. | Bewilligungspflicht muss gestrichen werden. | ➤ Anpassung gemäss Erwägung |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-----|-----------------|--|--|--|
| | § 16 Abs. 2 BNO | Es wird davon ausgegangen, dass Verkaufsnutzungen unzulässig sind. | Kantonaler Hinweis ist richtig. | ➤ Erläuterung gemäss Erwägung |
| | § 16 Abs. 3 BNO | Wann ist die Erhaltung unzumutbar? Bitte präzisieren und im Planungsbericht erläutern. | Soll sich am Grundsatz einer ausnahmsweisen Bewilligung orientieren. | ➤ Erläuterung gemäss Erwägung |
| | § 16 Abs. 6 BNO | Das Baugesuchverfahren ist kantonal abschliessend geregelt. Es sieht keine zwingende Baugesuchsvoranfrage vor. Die Gemeinde kann eine solche nicht verlangen. Die Bestimmung ist so abzuändern, dass eine Voranfrage dringend empfohlen wird. | | ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis |
| | § 17 BNO | Das Vorgehenskonzept ist planerisch nachvollziehbar, aber in dieser Form aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Ein Richtplan ist keinem Verfahren unterstellt und daher für den Grundeigentümer nicht verbindlich. Es wird empfohlen, für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen. Auf die Erarbeitung eines GP kann verzichtet werden, wenn der Richtplan sachgerecht umgesetzt wird. So könnte am Konzept festgehalten werden. | Da alle im Richtplan vorgesehenen Neubauten realisiert sind, ist eine Anpassung gemäss kantonalem Hinweis möglich. | ➤ Ergänzung § 19 Abs. 3 BNO |
| | § 17 Abs. 2 BNO | Es wird davon ausgegangen, dass in dieser Zone Verkaufsnutzungen grundsätzlich nicht zulässig sind. | Kantonaler Hinweis ist richtig. | ➤ Erläuterung gemäss Erwägung |
| | § 18 Abs. 3 BNO | Solche Nutzungen können nicht in der OeBA als zonenkonform in der BNO geregelt werden. Die Zone ist für Nutzungen im öffentlichen Interesse bestimmt und die Gemeinde hat keinen Enteignungstitel. Die Nutzung ist heikel und der Absatz ist ersatzlos zu streichen. | Diese Flexibilität muss insbesondere für die reformierte und katholische Kirche möglich sein. Es geht nicht darum, einen Enteignungstitel zu erhalten, sondern im Sinne einer Nutzungsflexibilität für die Kirchen zusätzliche Optionen zu schaffen. | ➤ Keine Anpassung / Erläuterung gemäss Erwägungen |
| | § 19 Abs. 2 BNO | Gemäss dieser Formulierung kann auch ein Hallenbad oder ein Kasino gebaut werden. Einzige Bedingung: die Baute dient der Erholung oder dem Spiel. Der Absatz ist zu überdenken und anzupassen. | Mögliche Präzisierung: <i>Zulässig sind in der Grünzone Spazierwege, Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke und dgl. sowie Kleinbauten, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet.</i> | ➤ Anpassung § 21 Abs. 2 BNO gemäss Erwägung |

| Nr. | Titel | Auszüge aus Stellungnahme Kanton | Erwägungen | Vorläufiges Fazit |
|-----|-------------------|--|---|--|
| | § 20 BNO | Die Absicht, die Freihaltezone bei Bedarf in eine OeBA umzuzonen ist hier nicht festzulegen. Mit oder ohne diesen Satz wird im konkreten Fall der Bedarf zu prüfen sein und die umfassende Interessenabwägung ist dann vorzunehmen. Der entsprechende Satz ist ersatzlos zu streichen. | Es geht hier nicht um eine Umzonung, Hinweis „und als Reserve für allfällig nötige Erweiterungen der öffentlichen Anlagen“ kann aber gestrichen werden (analog der bereits vorgenommen Streichung in nachfolgenden Satz). | ➤ Anpassung § 22 Abs. 2 BNO gemäss Erwägungen |
| | § 31 BNO | Damit es unmissverständlich ist, dass auch Abs. 2 und 3 nur gegenüber Gemeindestrasse gilt, ist dies in der Marginale aufzunehmen (Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen). | | ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis |
| | § 40 Abs. 1/2 BNO | Wieso gilt Abs. 1 nur für Neubauten? Was gilt im Grundsatz bei Altbauten? Was wird bezweckt? Es wird empfohlen, auf den „Neubau“ in Abs. 1 zu streichen. | Verweis auf „Neubauten“ ist in M-BNO. Bei Altbauten sollen auch kleinere Raummasse möglich, um die Baustruktur zu erhalten | ➤ Keine Anpassung |
| | § 51 BNO | Diese Vorgabe wird grundsätzlich sehr begrüsst, kann aber aus rechtlichen Gründen nur eine Empfehlung sein und ist deshalb als solche zu formulieren. | | ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis |
| 3.8 | Verschiedenes | Die Farbwahl für die Darstellung der Landwirtschaftszone ist nicht sehr glücklich (Verwechslungsgefahr mit übrigem Gebiet (Kantonsstrassen und SBB-Trasse)). | | ➤ Anpassung Farbgebung im Bauzonen- und Kulturlandplan |