



Herisau, 8. Juli 2019 / He/ Gr

## Hinweise zu den kantonalen Anforderungen an die Instrumente der Gemeindeplanungen

### Alle Nutzungsplanungen

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Unterlagen Einreichung Vorprüfung | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mind. 5-fach auf Papier</li><li>- Pläne in Originalgrösse</li><li>- Protokoll Beschluss Planungsbehörde beilegen</li><li>- Alle Unterlagen zusätzlich als PDF-Dokumente einsenden</li></ul>   |
| Einreichung Genehmigung           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mind. 3-fach auf Papier (2 Ex. bleiben beim Kanton)</li><li>- Protokoll Beschluss Gemeinderat beilegen</li><li>- Alle Unterlagen zusätzlich als PDF-Dokumente einsenden</li><li>- Planungsbericht mit Angaben zur öffentlichen Auflage und Ausgang Einspracheverfahren ergänzen</li></ul> |
| Planungsberichte                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Auswirkungen auf alle relevanten Themenebereiche sind detailliert aufzeigen wenn diese vom Vorhaben betroffen sind.</li><li>- In der Interessenabwägung sind die Überlegungen der Gemeinde transparent und ausführlich aufzuzeigen.</li><li>- ISOS ist zu berücksichtigen</li></ul>       |
| Verfahren                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Beim ordentlichen Verfahren gibt es kein obligatorisches Referendum mehr sondern nur noch ein fakultatives.</li><li>- Bei geringfügigen Änderungen müssen alle Anforderungen nach Art. 52 Abs. 3 BauG abgehandelt werden.</li></ul>   |



## Zonenplanungen

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Bauzonendimensionierungstool | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Anpassung der Zonenplanung ist das Dimensionierungstool als Bestandteil der Planung anzuwenden und als Beilage der Vorprüfung und Genehmigung mit einzureichen.</li><li>- Erläuterung zu einzelnen Arealen im Planungsbericht</li></ul>   |
| Naturgefahren                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Regierungsrat wird demnächst die überarbeitete Naturgefahrenkarte beschliessen. Die Gemeinden sind gefordert, den Nutzungsplan Gefahren im Rahmen der anstehenden Überarbeitung der Ortsplanung zu überarbeiten und anzupassen.</li><li>- Bei Einzonungen ist immer auch die Naturgefahrenkarte zu erweitern.</li></ul> |
| Verfahren                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Beim ordentlichen Verfahren gibt es kein obligatorisches Referendum mehr, nur noch ein fakultatives.</li><li>- Bei geringfügigen Änderungen müssen alle Anforderungen nach Art. 52 Abs. 3 BauG abgehandelt werden.</li></ul>  |
| Baulandmobilisierung         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nachweis notwendig, wie die Verfügbarkeit von Bauland erreicht werden soll</li><li>- Bei Neueinzonungen sind in der Regel Verträge mit den Eigentümern abzuschliessen, die die Bebauung und Abtretung regeln.</li></ul>   |

## Sondernutzungspläne

|         |  |
|---------|--|
| Typen   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Baulinienpläne: Anwendung wie bisher</li><li>- Überbauungspläne: Ersetzt die bisherigen Quartier- und Gestaltungspläne, die bestehenden müssen nicht umbenannt werden, wenn sie nicht angepasst werden.</li><li>- Erneuerungspläne: müssen vorgängig im Nutzungsplan bezeichnet sein.</li><li>- bei Erlass nach 1.1.2019 sind die Anforderungen nach Art. 37ff BauG einzuhalten</li><li>- Deponien gelten als Überbauungspläne</li></ul> |
| Auflage | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bei der Auflage sind die GrundeigentümerInnen der Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt, schriftlich zu benachrichtigen.</li></ul>  |



|  |  |
|--|--|
| Planungsberichte                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bei gleichzeitigen SNP + TZPL können die Planungsberichte nur zu einem Dokument zusammengefasst werden, wenn der TZPL geringfügig ist (= Genehmigungsinstanz DBV wie beim SNP)</li></ul>   |
| Abweichung von der Regelbauweise nach Art. 41 BauG | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bei Definitionen von Meereshöhen sind im Rahmen der Auflage Geometerhöhen des Terrains notwendig, um die Abweichungen überprüfbar zu machen.</li><li>- Die erhöhten Gestaltungsbestimmungen müssen nachgewiesen werden und sind im Sondernutzungsplan zu sichern. Eine Delegation an das Baubewilligungsverfahren ist nicht mehr möglich.</li><li>- Auf die Abweichungen muss in der öffentliche Auflage ausdrücklich hingewiesen werden und in geeigneter Weise mit Plänen und Modellen darzustellen.</li></ul> |
| Pflicht ökologischen Ausgleich                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- In Sondernutzungsplänen die ökologischen Aufwertungen nach Art. 18b NHG und Art. 39 Abs. 3g BauG aufzuzeigen</li></ul>   |