

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

14. Oktober 2015

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.28-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Wettingen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung Landstrasse Zentrum

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan, Teiländerung "Landstrasse" vom 14. September 2015
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung Landstrasse (synoptische Darstellung) vom 14. September 2015

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 14. September 2015

1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Landstrasse in Wettingen ist eine städtebaulich wichtige, jedoch stark belastete Kantonsstrasse der Gemeinde Wettingen. Sie steht unter zunehmendem Entwicklungsdruck und in Konkurrenz mit peripheren Einkaufsmöglichkeiten (zum Beispiel Tägerhard). Eine Gesamtbetrachtung zu den zahlreichen Sachbereichen wie Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Nutzungen, Funktionen und Gestaltung des öffentlichen Raums fehlten bisher. Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.1) fordert in der Planungsanweisung 1.4 die Gemeinden auf, entlang den stark belasteten Verkehrsachsen (durchschnittlicher täglicher Verkehr, DTV > 15'000) eine Gesamtbetrachtung zur konzisen Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorzunehmen (vgl. auch § 13 Abs. 2^{bis} BauG). Dieser zentrale Raum in Wettingen ist gemäss den Zielsetzungen des Richtplankapitels Siedlungsgebiet (S 1.2) auch der wichtigste Raum für die anzustrebende Innenentwicklung.

Die Gemeinde hat sich während vier Jahren, ausgehend von einer Testplanung im Jahr 2011, in einem breit abgestützten Prozess intensiv mit der künftigen Entwicklung der Landstrasse auseinander gesetzt. Die Erkenntnisse aus der Testplanung wurden vertieft und mit einem Masterplan Landstrasse behördlich festgelegt.

Um die Inhalte und Ziele der Masterplanung grundeigentümerverbindlich umsetzen zu können, ist eine gezielte Anpassung der Nutzungsplanung für das Teilgebiet Landstrasse notwendig.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 21. Mai 2015 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen

mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Gesamtbeurteilung

Als Kernstadt übernimmt Wettingen zusammen mit der Stadt Baden eine wichtige Stellung sowohl im regionalen als auch im kantonalen Kontext. Für das Gebiet entlang der Landstrasse hat die Gemeinde die anzustrebende städtebauliche Entwicklung und Aufwertung im Masterplan "Landstrasse" dargelegt, welcher gestützt auf den neuen § 1^{bis} BNO – nebst den ebenfalls neuen Planungsgrundsätzen (§ 3^{bis} BNO) und den einschlägigen Zonenbestimmungen (§§ 8^{bis} – 8^{novies} BNO) – als wegleitende Grundlage für Planungsvorhaben in diesem Gebiet dient. Diese Vorgehensweise zur Umsetzung des dringlichen Richtplanauftrags gemäss Kapitel S 1.1 begrüssen wir ausdrücklich. Wir erachten die vorliegende Planung als innovativ und zukunftsweisend.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Teiländerung der Nutzungsplanung "Landstrasse" als sachgerecht; die Anforderungen von § 27 Abs. 2 BauG werden erfüllt.

Damit im Rahmen der angestossenen Planung entlang der Landstrasse längerfristig volle Wirkung entfaltet werden kann, bedarf es nebst den im Planungsbericht (Kapitel 6) in Aussicht genommenen, weiteren Planungsmittel auch weiterhin ein aktives Handeln der kommunalen Behörde und Verwaltung (Information und Sensibilisierung wie Aktivierung der Grundeigentümer). Wir regen an, dass sich die Gemeinde Wettingen für die Förderung der Umsetzung und deren Begleitung ein Handlungsprogramm Innenentwicklung gibt. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal noch nicht abschliessend definiert. Darunter ist in etwa Folgendes zu verstehen:

Die gemäss jüngst revidiertem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung gestützt auf den kantonalen Richtplan ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Nur so lässt sich letztlich die richtplanerisch geforderte Wirkung in Sachen hochwertiger Siedlungsentwicklung nach innen auch tatsächlich erzielen und gewährleisten. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem im Vorfeld einer Planung zu erarbeitenden Konzept/Masterplan, der ersten Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sowie den nötigen (planerischen) Folgeschritten und Umsetzungen dienen. Selbstverständlich kann bzw. soll das Handlungsprogramm Innenentwicklung auch organisatorische und programmatische Massnahmen zugunsten der Innenentwicklung enthalten. Es ist bei Bedarf als solches auch in der BNO zu verankern (zum Beispiel als wichtige Grundlage der strategischen Gemeindeentwicklung im Zusammenhang mit einem Masterplan).

2.1 Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Verfahren

Die Gemeinde hat gemäss § 3 BauG noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zweckmässigerweise zur Information, Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Bericht zusammenzufassen (Art. 4 RPG, Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Kapitel S 1.1) fordert in der Planungsanweisung 1.4 die Gemeinden auf, entlang den stark belasteten Verkehrsachsen (DTV > 15'000) eine Gesamtbetrachtung zur konzisen Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorzunehmen (vgl. auch § 13 Abs. 2^{bis} BauG). Mit dieser Teiländerung setzt die Gemeinde Wettingen wichtige Teilbereiche aus diesem dringlichen Richtplanauftrag grundeigentümerverbindlich um und antizipiert örtlich auch die jüngst beschlossenen Richtplanaufträge zur hochwertigen Innenentwicklung gemäss Richtplankapitel S 1.2.

Zudem wird auch eine örtlich zweckmässige Lenkung des Ausmasses an zulässigen Verkaufsnutzungen sinngemäss Richtplankapitel S 3.1 vorgenommen (vgl. Ziffer 3.3.1).

3.2 Regionale Abstimmung

Nutzungspläne sind regional abzustimmen (vgl. Anforderung § 13 Abs. 1 BauG). Diese Teilzonierungsänderung ist von regionaler Bedeutung.

Baden Regio hat mit Brief vom 16. September 2015 zur Vorlage Stellung genommen. Sie weist darauf hin, dass Baden Regio mit einem Vertreter sowohl in der Testplanung als auch in den anschliessenden Masterplanprozess involviert war und so ihre Anliegen einbringen konnte. Baden Regio begrüsst ausdrücklich die Bestrebungen, durch eine qualitative Verdichtung die Innenentwicklung zu fördern. Für die Gebiete entlang der Landstrasse sowie der Aberich Zywyssigstrasse sei nicht zuletzt aufgrund der hervorragenden Zentralität und Erschliessung eine starke Umstrukturierung, Verdichtung und Erneuerung anzustreben. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung leiste dazu einen wichtigen Beitrag. Die getroffenen planungsrechtlichen Massnahmen seien zielführend.

Sehr begrüsst werden insbesondere, dass die Massnahmen nicht allein aus quantitativen Überlegungen erfolgen, sondern vielmehr die Qualität und deren Sicherung im Vordergrund stehen würden. Auch die planerischen Überlegungen, bei wichtigen Strassenkreuzungen städtebauliche Akzente in Form einzelner höhere Gebäude im Rahmen von Gesamtbetrachtungen zuzulassen, sind ganz im Sinne von Baden Regio. Baden Regio weist darauf hin, dass aufgrund der Bedeutung von Hochhäusern und höheren Häusern sowie deren regionalen Ausstrahlungskraft die Region zur Zeit die "Arbeitshilfe Hochhäuser und höhere Häuser – eine Grundlage für die Qualitätssicherung und die regionale Abstimmung: Pilotregion Baden Regio" erarbeite. Bei der Konkretisierung der Hochhäuser und höheren Häuser in Wettingen sei diese Arbeitshilfe zu berücksichtigen.

Ausdrücklich begrüsst Baden Regio auch die Massnahmen im Bereich Verkehr, insbesondere die Einführung von Mobilitätskonzepten sowie die Prüfung eines Parkleitsystems.

3.3 Bauzonenplan

3.3.1 Zone Landstrasse

Die Gemeinde weist das gesamte Gebiet entlang der Landstrasse, in unterschiedlicher Bautiefe, einer speziellen Zone "Landstrasse" zu. § 3^{bis} BNO legt Planungsgrundsätze für diese Zone fest. Die Grundsätze, in Kombination mit den allgemeinen Zielen für diese Zone gemäss § 8^{bis} Abs. 1 BNO, enthalten die wichtigsten Zielsetzungen hinsichtlich Städtebau, Architektur und Freiraum und sind zielführend formuliert. Sie sichern in den weiteren Verfahren eine Betrachtung der wichtigen städtebaulichen Aspekte über die einzelne Parzelle hinaus im Sinne der gesamtstädtischen Masterplanung. Erfreulich ist auch Absatz 5, wonach der Gemeinderat zur Gewährleistung der Anforderungen Konkurrenzverfahren, Testplanungen, Arealüberbauungen und Sondernutzungsplanungen fördert und unterstützt.

Das zukünftige Bild der Landstrasse wird unter anderem stark geprägt von der konkreten Nutzung in den einzelnen Teilgebieten. Die Nutzungszuweisungen in § 8^{bis} Abs. 2 BNO entsprechen derjenigen einer Zentrumszone und sind sachgerecht. Inwieweit das Ziel einer belebten, durchmischten Zone über die ganze Landstrasse wirklich umgesetzt werden kann, muss aus ökonomischen Gründen offen bleiben (Bedarf, Nachfrage usw.). Die Festlegung von unterschiedlichen Erdgeschoss Höhen (§ 6 Abs. 4 BNO) sichert jedoch eine wichtige Grundvoraussetzung zur Erreichung dieses Ziels. Zweckmässigerweise werden auch die für die Belebung wichtigen publikumsorientierten Nutzungen differenziert festgelegt; kleine Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche sind überall in der Zentrumszone zugelassen, mittelgrosse Verkaufsnutzungen zwischen 500 m² und 3'000 m² nur im Teilgebiet "Zentrum" und in den Gebieten "H1" mit höheren Gebäuden (§ 8^{bis} Abs. 4 BNO); Nutzungen mit hohem Personenverkehr ebenso (§ 7 BNO). Der Gemeinderat kann Ausstellungsflächen über dieses Mass hinaus bewilligen, wenn die Erschliessungsvoraussetzungen erfüllt sind. Dies ist lagegerecht und zweckmässig.

Wir begrüssen die Haltung der Gemeinde, in Zukunft Nutzungen mit hohem Personenverkehr im bahnhofsnahen Gebiet nördlich der Bahngleise nicht mehr zuzulassen. Dies stärkt die Landstrasse wesentlich und verhindert vorsorglich eine mögliche Konkurrenzierung.

Gemäss § 8^{ter} Abs. 1 BNO sind im zentralen Gebiet der Landstrasse publikumsorientierte Nutzungen zwingend vorzusehen (im Plan bezeichnet), punktuell ist an wichtigen Lagen die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die Festlegungen sind zweckmässig und sachgerecht.

Gestützt auf die Erkenntnisse der Testplanung und den Vertiefungen beziehungsweise der Masterplanung, differenziert die Gemeinde die Zone je Teilgebiet und Zielsetzungen weiter (überlagerte Festlegungen). So werden zum Beispiel im Teilbereich "Zentrum" für das Erdgeschoss ein Rückprung um 1,5 m sowie stützenlose Arkaden vorgeschrieben (§ 8^{quater} BNO).

Bei städtebaulich wichtigen Eckpunkten (Kreuzungen) der Landstrasse ermöglicht der Zonenplan beziehungsweise § 8^{quinquies} BNO hohe Gebäude, die der städtebaulichen Akzentuierung dienen und Identität stiften sollen. Die maximale Bauhöhe beträgt im Gebiet "H1" 33,1 m und im Gebiet "H2" 25,6 m. Die Bezeichnung der Lage ist im Bauzonenplan bewusst mit einer kreisförmigen, nicht parzellenschaften Überlagerung festgelegt. Der genaue Standort bezeichnet der Gemeinderat gestützt auf eine Gesamtbetrachtung im Sinne von § 3 Abs. 4 BNO beziehungsweise durch die Definition der situationsbedingten Anforderungen gestützt auf § 8^{bis} Abs. 5 BNO. Die rechtliche Umsetzung erfolgt mit einem Gestaltungsplan. § 8^{quinquies} Abs. 2 und 3 BNO konkretisieren die Anforderungen im Detail. Dies sichert die angestrebten Zielsetzungen und belässt die in diesem Verfahrensstand notwendigen Handlungsspielräume.

Innerhalb des Perimeters befinden sich zwei Inventarobjekte, die im Rahmen der laufenden Aktualisierung ins Bauinventar aufgenommen wurden. Betroffen sind:

- Verwaltungsgebäude EWW, Landstrasse 89, Vers.-Nr. 1160, Parzelle 1357
- Geschäftshaus, Landstrasse 90, Vers.-Nr. 3497, Parzelle 242

Im Planungsbericht nimmt die Gemeinde ausführlich zu diesem potentiellen Zielkonflikt Stellung. Sie weist insbesondere darauf hin, dass die Machbarkeitsstudie die Möglichkeit von höheren Gebäuden unter Berücksichtigung der Schutzobjekte aufgezeigt habe. Zudem müsse im Rahmen der Gestaltungsplanung nachgewiesen werden, dass ein höheres Gebäude städtebaulich und erschliessungs technisch geeignet ist und erhöhten Anforderungen genügt (Anforderung § 21 Bas. 2 BauG). Diese Ausführungen sind sachgerecht.

3.3.2 Zusätzliche Festlegungen für Teilgebiete

Die §§ 8^{sexties} bis 8^{novies} BNO enthalten ortsspezifische Vorschriften für die einzelnen Teilgebiete, insbesondere bezüglich Abweichungen zur Regelbauweise unter klar formulierten Rahmenbedingun-

gen. Diese Abweichungen stützen sich ebenfalls auf die Resultate der Masterplanung und sind zweckmässig.

3.3.3 Aufhebung § 14^{bis} BNO (Obere Geisswies)

Das Gebiet "Obere Geisswies" ist neu Teil der Zone "Landstrasse". Der bisherige § 14^{bis} BNO für die Konkretisierung der Gestaltungsplanvorgaben für das Gebiet "Obere Geisswies" wird aufgehoben beziehungsweise neu in § 8^{novies} Abs. 7 BNO integriert. Dies ist sachgerecht.

3.3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhanden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Auch die bereits in Ziffer 2.3 erwähnte Richtplananweisung bezüglich Kantonsstrassen mit einem DTV > 15'000 Fahrzeuge zielt in die gleiche Richtung. Die vorliegende Planung nimmt dieses wichtige Anliegen grundsätzlich auf.

Übergeordnete Grundlagen sind unter anderem das regionale Entwicklungskonzept, das Verkehrsmanagement für den Raum Baden-Wettingen, der Masterplan Landstrasse und der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV). Zu beachten ist, dass die Landstrasse gemäss Richtplankapitel Siedlungsgebiet auch Schwerpunkt der Innenentwicklung ist und dass aus kantonaler Sicht ein Grossteil der geplanten Zunahme an Einwohnern/Arbeitsplätzen in diesem Raum ihre Mobilität mit dem öV oder als Fussgänger/Radfahrende abwickeln sollten.

Wir begrüssen es ausdrücklich, dass für die Gemeinde ein standortgemässer Umgang mit dem Verkehr ein wichtiges Anliegen ist (zum Beispiel Parkplatzreduktion/Mobilitätskonzept). Bereits in den Planungsgrundsätzen in § 3^{bis} BNO wurde die grundsätzliche Zielsetzung aufgenommen, eine verkehrlich standortgerechte Gesamtlösung durch die höchstmögliche Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzergruppen anzustreben.

Mit § 7 Abs. 3 BNO (bestehend) hat die Gemeinde eine wichtige Rechtsgrundlage für die Bewirtschaftung der Parkplätze auf privatem Grund. Dies entspricht sowohl der kantonalen wie auch der regionalen Strategie (siehe Parkraumkonzept von Baden Regio).

Die merkliche Nutzungsintensivierung an ausgewählten, zentralen Standorten entlang der Landstrasse ist unter der Voraussetzung sachgerecht, dass die Parkfelderzahl, unter Würdigung des Mobilitätskonzepts und der örtlichen Lage, spezifisch limitiert wird. Die Teilrevision der Parkierungsvorschriften berücksichtigt das in Mobilitätskonzepten enthaltene Potenzial zur Minderung des Parkfelderbedarfs. Die Regelung ist sachgerecht.

Die Parkfelderbedarf-Spannenwerte sind zum Teil sehr gross gewählt. Die Kompetenz zur Festsetzung des innerhalb dieser Spanne zu realisierenden Parkfelderangebots liegt gestützt auf § 56 Abs. 5 BauG beim Gemeinderat. Wir empfehlen, dass die Gemeinde zur Festigung einer Praxis ein Reglement erstellt. Gemäss Planungsbericht (Seite 62) prüft dies der Gemeinderat.

Ein grosser Spielraum besteht beim Parkfelderbedarf für autoarmes Wohnen. Wir begrüssen es sehr, wenn dieser im Rahmen der nachfolgenden Verfahren auch genutzt werden soll.

Der KGV wurde letztes Jahr durch die Abteilung Verkehr vorbeurteilt. Anschliessend wurde der KGV einer Behördenvernehmlassung unterzogen und anschliessend öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Die eingereichten Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet. Wir weisen darauf hin, dass die in der BNO-Revision enthaltene Parkfelderlimitierung in Verbindung mit § 54a Abs. 2 BauG erst genehmigt werden kann, wenn ein genehmigter KGV vorliegt, welcher diese Zielsetzung auch postuliert (zumindest soweit die Reduktion tiefere Werte ergibt als das Minimum nach VSS-Norm). Hier orten wir noch einen gewissen Abstimmungsbedarf. Diesen Sachverhalt hat die Gemeinde auch im Planungsbericht korrekt aufgenommen.

3.3.5 Lärm

Im neuen § 8^{bis} BNO werden in Abs. 1 die primären Ziele der zukünftigen Entwicklung der Landstrasse skizziert. Darin wird festgehalten, dass die Mischzone "Landstrasse" eher für Begegnung, Belebung und Gewerbe (lärmige Aktivitäten) und weniger für Wohnen (benötigt Ruhe) genutzt werden soll. Wir begrüssen diese klare Positionierung.

Im Teilgebiet "Zentrum" und den beiden angrenzenden Knoten sind Nutzungen mit hohem Personenverkehr vorgesehen. Wir begrüssen, dass für solche Nutzungen nach § 8^{quinquies} Abs. 2 ein Mobilitätskonzept eingereicht werden muss. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für eine neue Nutzung mit erheblichem Verkehrsaufkommen insbesondere auch Art. 9 Lärmschutzverordnung (LSV) auf dem bestehenden Strassennetz (und nicht nur auf der Landstrasse) untersucht und vor allem eingehalten werden muss (Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen).

Die Umzonung der vormaligen Zone W2 in das Teilgebiet B mit einer Erhöhung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe in die ES III gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Bezeichnung einer neuen Bauzone. Somit muss hier die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Für das Teilgebiet D wird nach § 8^{novies} BNO eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Der Planungsbericht verweist hier auf eine grosse Lärmproblematik, ohne dabei konkreter zu werden. Die Lärmsituation wird in § 8^{novies} Abs. 7 BNO behandelt. Es wird festgelegt, dass mit dem Gestaltungsplan die notwendigen planerischen, gestalterischen und nötigenfalls baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (PW) sichergestellt werden sollen. Die LSV kennt in Bezug auf die Raumplanung zwei Artikel, in welchen die hier geforderten PW angewandt werden. Für Neueinzonungen ist es Art. 29 LSV, für Erschliessungen der nachfolgende Art. 30 LSV. Dabei gilt zu beachten, dass Art. 29 LSV keine Ausnahmen zur Abweichung von den PW zulässt. Bei der Anwendung von Art. 30 LSV hingegen sind für kleine Teile der Bauzone Ausnahmen möglich.

Es ist nicht bekannt, inwieweit eine bauliche Umgestaltung der Landstrasse angedacht ist. Sollte die Landstrasse in Zukunft baulich verändert werden, so ist davon auszugehen, dass ein lärmärmer Straßenbelag des Typs SDA 4 eingebaut wird.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung

Mit § 1^{bis} BNO wird die Rechtsgrundlage geschaffen für weitere Planungsinstrumente wie Leitbilder, Masterpläne, Richtpläne und Konzepte. Diese Planungsinstrumente sind behördensverbündlich und damit Grundlagen für die Beurteilung im Einzelfall (zum Beispiel Baugesuch, Gestaltungspläne). Damit werden insbesondere auch der Masterplan Landstrasse und das Freiraumkonzept verankert.

Die Vorschriften sind grossmehrheitlich sachgerecht und unterstützen die Planungsziele. Wir haben lediglich zwei Hinweise:

§ 8^{novies} Abs. 3/4 Statt "Bruttogeschoßfläche" ist der gesetzestechnische Begriff "**anrechenbare Geschossfläche**" (vgl. §32 Abs. 2 BauV) zu verwenden.

§ 45^{ter} Wir empfehlen, den Hinweis in die Bestimmung zu integrieren (vgl. auch Planungsbericht S. 52).

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (Kriterien nach § 27 Abs. 2 BauG: Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt).

Der Bericht enthält noch zwei Hinweise im Sinne von Empfehlungen. Wir bitten Sie, diese noch zu prüfen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Planvorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Michael Rothen
Sektionsleiter

Reto Candinas
Kreisplaner