



Herisau, 13. September 2022

## Hinweise zu den kantonalen Anforderungen an Sondernutzungspläne

### Verfahrenstechnische Anforderungen

Unterlagen Einreichung Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mind. 2-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>
Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gemeindebehörden informieren die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Die Möglichkeit zur Stellungnahme ist vor der erstinstanzlichen Beschlussfassung zu gewähren.</li></ul>
Einreichung Genehmigung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mind. 4-fach auf Papier (BKD, ARE, Gemeinde, Nachführungsplaner)</li><li>- Protokoll Beschluss Gemeinderat beilegen</li><li>- Alle Unterlagen zusätzlich als PDF-Dokumente einsenden</li><li>- Planungsbericht mit Angaben zur Mitwirkung, den Angaben zur öffentlichen Auflage, dem Ausgang von allfälligen Einspracheverfahren sowie dem fakultativen Referendum ergänzen</li></ul>
Verfahren	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bei geringfügigen Änderungen müssen alle Anforderungen nach Art. 52 Abs. 3 BauG abgehandelt werden</li><li>- Bei der Auflage sind die GrundeigentümerInnen der Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt, schriftlich zu benachrichtigen.</li><li>- Wird mittels Überbauungs- oder Erneuerungsplan bei der Geschosshöhe oder bei der Intensität der Nutzung von den in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften abgewichen, so</li></ul>



	ist in der öffentlichen Auflage ausdrücklich darauf hinzuweisen. Die Abweichungen sind in geeigneter Weise mit Plänen oder Modellen darzustellen. Der Gemeinderat kann zusätzlich die Visierung anordnen.
--	---

### Inhaltliche Anforderungen

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>
Planungsberichte	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Raumplanungsbericht ist ein wesentlicher Teil der Planung, der merklich an Bedeutung gewonnen hat. Seine wichtigsten Inhalte sind der Planungsgegenstand, Übergeordnete Ziele, Thematische Fragestellungen, Information und Mitwirkung, Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung.</li><li>- Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt die Behörde auf, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG) sowie die Sachpläne des Bundes sowie die Richtplanung berücksichtigt werden.</li><li>- Auswirkungen des Vorhabens sind auf alle relevanten Themenebereiche detailliert aufzuzeigen und zu beurteilen.</li><li>- In der Interessenabwägung sind die Überlegungen der Gemeinde transparent und ausführlich aufzuzeigen. Das ISOS ist ebenfalls zu berücksichtigen.</li><li>- Der Nachweis der Qualitätssteigerung gemäss Art. 41 BauG ist mit den Bestimmungen der Regelbauweise auszuweisen.</li><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 der Regelbauweise nach Art. 41 BauG / Ortsbauliche Qualität	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mittels Überbauungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Mittels Erneuerungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss abgewichen werden.</li><li>- Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität</li></ul>



	<p>der Nutzung dürfen nur gewährt werden, wenn *</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) * - die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind,</li><li>b) * - die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und</li><li>c) * - in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist.</li></ul> <p>- Die erhöhten Gestaltungsbestimmungen (siehe c*) müssen nachgewiesen werden und sind im Sondernutzungsplan stufengerecht zu sichern. Eine Delegation an das Baubewilligungsverfahren ist nicht mehr möglich. Die ortsbauliche Qualität der Planungsvorhaben muss in geeigneter Weise mittels Plandarstellungen nachgewiesen werden. Dazu werden in der Regel nachfolgende Unterlagen verlangt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Modell**</li><li>2. Massgebende Projektgrundlagen mit Beschrieb, Situationsplänen, Fassadenansichten und Schnitten</li><li>3. Umgebungskonzept**</li></ol> <p><i>**Das Modell sowie das Umgebungskonzept sollte in der Regel auch die Umgebung des Bauvorhabens berücksichtigen.</i></p> <p>- Auf die Abweichungen muss in der öffentlichen Auflage ausdrücklich hingewiesen werden. In geeigneter Weise ist in Plänen und Modellen die Nachvollziehbarkeit in Bezug auf die Abweichung sicherzustellen.</p>
Pflicht ökologischen Ausgleich	<p>- In Sondernutzungsplänen die ökologischen Aufwertungen nach Art. 18b NHG und Art. 39 Abs. 3g BauG aufzuzeigen</p>