

## **Einwohnergemeinde Hasliberg** **Änderung Überbauungsordnung «Käserstatt» (UeO) mit Anpassung des Schutz- und Teilzonenplans (STZP / Lagerschutzzone)**

nachträgliche UeO-Änderung und Änderung STZP im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

### **1. Ausgangslage**

Im Rahmen der Genehmigung stellte das AGR mit dem Schreiben vom 22. Dezember 2021 fest, dass die Georeferenzierung teilweise ungenügend und zu ergänzen sei (Punkt 1). Weiter sei die Vergrösserung des Baufeldes 4 zu begründen (Punkt 2) und durch die Ausdehnung des UeO-Perimeters im östlichen Bereich entstehe eine Überlagerung mit der Lagerschutzzone gemäss Schutz- und Teilzonenplan. Der Wirkungsbereich der Lagerschutzzone sei deshalb im Schutz- und Teilzonenplan anzupassen (Punkt 3). Anschliessend könne Art. 3 Abs. 2 UeV gelöscht werden. Weiter könne gestützt auf den Zonenplan Gewässerraum auf einen Gewässerraum im Bereich der UeO verzichtet werden (Punkt 4.3).

Die Verzögerung zwischen Versand Anhörung durch das AGR und Bereinigung hat sich aufgrund einer Vakanz auf der Bauverwaltung ergeben.

### **2. Stellungnahme**

#### **2.1 Punkt 1, Georeferenzierung**

Die Georeferenzierung wird entsprechend ergänzt und im Exemplar für die nachträgliche Auflage ausgewiesen. Materiell hat diese Ergänzung mit zusätzlichen Koordinatenpunkten keine Auswirkungen.

#### **2.2 Punkt 2, Vergrösserung Baufeld 4**

Ein Vergleich des alten und des neuen Zustands zeigt, dass das Baufeld 4 für temporäre Anlagen einerseits durch die Aufhebung des Baufelds 2 für touristische Bahnstationen und durch die Verkleinerung des Baufelds 3 für Verpflegungseinrichtungen vergrössert wird. Auf der anderen Seite werden die Baufelder durch den roten Gefahrenbereich erheblich verkleinert. Somit entsteht durch die Vergrösserung des Baufelds 4 keine Intensivierung der Nutzung, im Gegenteil, die bauliche Nutzung wird weitgehend auf die Bestandesbauten eingeschränkt. Lediglich der Bereich für temporäre Nutzungen wird erweitert. Damit dies deutlich erkennbar ist, wird der neue UeO-Perimeter im Alten Zustand als Hinweis eingetragen.

### **2.3 Punkt 3, Anpassung Lagerschutzzone gem. Schutz- und Teilzonenplan**

Die Lagerschutzzone wird im Schutz- und Teilzonenplan, Ausschnitt Käserstatt 1:5000 (vorliegend 1:3000) an den neuen Perimeter der UeO Käserstatt angepasst. Neben der Überlappung mit der UeO Käserstatt wird ein schmaler Streifen unterhalb der markanten Geländekante aus der Lagerschutzzone entlassen. Dieser ist baulich aufgrund der Topografie nicht nutzbar. Die Verkleinerung der heute 62'328 m<sup>2</sup> grossen Lagerschutzzone um 4'801 m<sup>2</sup> (7.7 %) hat materiell keine Auswirkung, weil mit dem bisherigen Art. 3 Abs. 2 UeV bereits heute die Wirkung der Lagerschutzzone im Perimeter der UeO aufgehoben wurde. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass Art. 3 Abs. 2 UeV wie vorgesehen gelöscht, respektive genehmigt werden kann.

### **2.4 Bereinigung Gewässerläufe**

Im Überbauungsplan und im Schutz- und Teilzonen-Planausschnitt «Käserstatt» werden die Gewässerläufe gemäss dem inzwischen für die Auflage mit dem Kanton bereinigten Zonenplan Gewässerraum (ZP GWR) übernommen.

## **3. Mehrwertausgleich**

Bei den nachträglichen Änderungen handelt es sich um Präzisierungen, welche weder eine Ein-, Um- noch Aufzoning darstellen. Damit unterliegen sie nicht dem «Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts» nach Art. 142 ff BauG.

Die Anpassungen der UeO-Käserstatt wie sie durch den Gemeinderat am 24. Juni 2021 im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV beschlossen wurden, hatten ebenfalls keinen erheblichen planungsbedingten Mehrwert zur Folge, weil es sich lediglich um Anpassungen an eine sich geänderte Situation und neue Erkenntnisse handelte, ohne dass damit eine Nutzungsentensivierung ermöglicht wurde.

## **4. Verfahren**

Da die Änderungen dem ursprünglichen Planungszweck entsprechen und keine konzeptionellen Änderungen an den Planung stattfinden, werden die Anpassungen wie im Anhörungsschreiben des AGR erwähnt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV vorgenommen.

Das Verfahren zeigt sich wie folgt:

Anhörung AGR	22. Dezember 2021
Entwurf Anpassungen	1. Hälfte Mai 2023
Beschluss Gemeinderat	25. Mai 2023
Öffentliche Auflage	2. Juni – 3. Juli 2023
ev. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschluss Gemeinderat	... 2023
Bekanntmachung Art. 122 Abs. 8 BauV	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

Die Auflage der nachträglichen Änderungen der ZPP erfolgt mit Publikation im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger. Im Rahmen dieser Auflage können Grundeigentümer/-innen, die von den geänderten Vorschriften betroffen sind und berechnigte Organisationen zu den Änderungen Einsprache erheben.

Im Rahmen der Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV können stimmberechtigte Einwohner\*innen der Gemeinde Hasliberg Stimmrechtsbeschwerde beim AGR erheben. Da gegen den Beschluss des Gemeinderates zur UeO-Änderung vom 24. Juni 2021 im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV keine Stimmrechtsbeschwerde erhoben worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass gegen die vorliegenden nachträglichen Präzisierungen ebenfalls keine Stimmrechtsbeschwerde erhoben wird.

Über allfällige unerledigte Einsprachen und allfällige Stimmrechtsbeschwerden entscheidet das AGR mit dem Genehmigungsentscheid.