

# Ortsplanungsrevision Teil Nutzungsplanung

Planungsbericht

---

26. Februar 2024

---

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Camilla Philipp-Rohrer**  
BSc ETH in Umweltingenieurwissenschaften  
MSc ETH in Raumentwicklung und Infra-  
struktursysteme

**Ramon Meier**  
BSc FH in Raumplanung

**Silvan Oberholzer**  
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch  
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet  
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbei-  
tung: Alessandra Visconti).

Qualitätsmanagement  
14.2.24 | Kap. 1 und 2 (sbo)

4.3025.002.341.02.02\_Ber\_Teil\_Nutzungs-  
planung\_240220.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Ausgangslage und Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Einleitung	4
1.2 Gesetzliche Grundlagen	4
<b>2 Nutzungsplanung</b>	<b>7</b>
2.1 Einleitung	7
2.2 Baureglement	8
2.3 Zonenplan Nutzung	10
2.4 Zonenplan Gefahren	48
2.5 Zonenplan Schutz	49
2.6 Waldfeststellung	51
2.7 Erschliessungsprogramm	52
<b>3 Verfahren</b>	<b>54</b>
3.1 Allgemeines	54
3.2 Vorprüfung Nutzungsplanung	54
3.3 Information und Mitwirkung	58
<b>Beilage</b>	<b>61</b>

# 1 Ausgangslage und Grundlagen

## 1.1 Einleitung

Dieser Planungsbericht erläutert die Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Baureglement. Sie basiert auf der Richtplanung. Die für die Nutzungsplanung wichtigsten rechtlichen Grundlagen sind in Kap 1.2 aufgeführt. Bezüglich der weiteren einleitenden Kapitel – insbesondere der strategischen Grundlagen – wird auf den Planungsbericht der Ortsplanungsrevision Teil Richtplanung verwiesen.

## 1.2 Gesetzliche Grundlagen

Für die Nutzungsplanung sind insbesondere nachfolgende gesetzliche Grundlagen von Bedeutung, da die Behörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über deren Einhaltung erstatten muss.

### 1.2.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

#### Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes sorgen Bund, Kanton und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Der Art. 3 definiert, dass die Landschaft zu schonen ist, die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind sowie dass für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind.

#### Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Gemeinde muss gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung informieren und dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

#### Sachpläne und Konzepte des Bundes

Der Bund hat gemäss Art. 13 Konzepte und Sachpläne zu erarbeiten, um seine raumwirksamen Aufgaben zu erfüllen und aufeinander abzustimmen. Die Gemeinde muss diese Grundlagen in ihren Planungen berücksichtigen.

### **Kantonaler Richtplan**

Im Art. 8 wird definiert, dass alle Kantone einen Richtplan erstellen müssen, welcher mindestens festlegt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden sowie in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

### **Bauzonen**

Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a - e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,
- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

## 1.2.2 Kantonaler Richtplan

### S 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen

Das Raumplanungsgesetz (vgl. Kap. 1.2.1) verpflichtet die Kantone, die entsprechenden Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf zu dimensionieren und die Bauzonen auf das angestrebte Raumkonzept auszurichten. Daher werden im kantonalen Richtplan – aufgrund von bestehend zu gross dimensionierten Wohn-, Misch- und Kernzonenreserven – Gemeinden definiert, die eine Reduktion des Siedlungsgebiets vornehmen müssen. Für die Gemeinde Trogen wird eine Siedlungsgebietsreduktion von 2.0 ha definiert. Sie kann Neueinzonungen nur unter folgenden Bedingungen vornehmen:

- Solange die Reduktion der Bauzonen nicht erfolgt ist, können nur untergeordnete Einzonungen in Verbindung mit einer doppelten Kompensationsfläche vorgenommen werden. Ist die Siedlungsgebietsreduktion umgesetzt, sind Einzonungen mit flächengleicher Kompensation möglich.
- Die Kompensation (Einzonung und gleichzeitige Zuweisung einer gleich grossen Fläche zum Nichtbaugelände) muss rechtskräftig gesichert sein.
- Es ist ein Nachweis für eine verdichtete und qualitätsorientierte Bauweise für das Gebiet zu erbringen.
- Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche ÖV-Güteklasse aufweisen wie bei dem Gebiet, das ausgezont wird.

### 1.2.3 Arbeitszonenmanagement (AZM)

Das Raumplanungsgesetz fordert von den Kantonen, ein Arbeitszonenmanagement einzuführen, das die häusliche Nutzung von Industrie- und Gewerbeflächen gewährleistet. Das AZM enthält Vorgehen und Richtlinien für den Kanton und hat zum Ziel, Arbeitszonen zu erhalten und am bestmöglichen Ort weiterzuentwickeln.

Aus dem AZM ergeben sich für die Umsetzung fünf verschiedene Fallgruppen, welche unterschiedliche Voraussetzungen und Vorgaben aufweisen.

## 2 Nutzungsplanung

### 2.1 Einleitung

#### 2.1.1 Allgemeine Hinweise

##### Einleitung

Schwerpunkt der Planungsarbeiten sind die Mobilisierung unbebauter Baugrundstücke und die Umsetzung der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzone. Die Nutzungsplanung präzisiert die Entwicklungsabsichten aus dem Richtplan und setzt diese grundeigentümergebunden um. Die zentralen Vorgaben und Stossrichtungen sind:

- Grundeigentümergebunden Redimensionierung der Bauzone
- Umsetzung Innenentwicklungsstrategie (z. B. Auf- und Umzonungen, Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht)
- Stärkung des historischen Ortsbildes eingebettet in die Landschaft durch Grünzonen
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung und Verhältnisse

##### Baureglement und Zonenplan

Die Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan und das Baureglement. Sie bestimmen die Art und das zulässige Mass der Nutzung im gesamten Gemeindegebiet.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Bauzone und Landwirtschaftsgebiet gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Schutzzonen gehen den Nutzungsplänen vor. Überlagernd können insbesondere folgende Regelungen aufgenommen werden.

- Kommunale Schutzzonen
- Zone mit Sondernutzungsplanpflicht
- Zone mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe
- Weitere überlagernde Nutzungen wie Zone für Wintersport, Grünzone im Nichtbaugebiet

##### Verbindlichkeit

Die Nutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

## 2.2 Baureglement

Die Gemeinde Trogen verfügt über hohe, innere Reserven. Dies drückt sich in einem tiefen Ausbaugrad aus. Der Ausbaugrad zeigt, in welchem Umfang die heute mögliche Ausnützung tatsächlich konsumiert wurde. Aufgrund dieser grossen, inneren Reserven ist keine generelle Lockerung der heutigen Regelbauvorschriften nötig.

Die bisherige Wohnzone W1 wird zur Wohnzone W2a und die bisherige Wohnzone W2 zur Wohnzone W2b. Damit wird nachvollzogen, was im bisherigen Baureglement in Art. 32 schon definiert war und bezüglich der zulässigen Vollgeschosse bereits gilt: So lassen sich bereits heute in der Wohnzone W1 zwei Vollgeschosse realisieren. Die Regelbauvorschriften bleiben grundsätzlich unverändert, wobei die Gebäudelänge der W2a mehr mit Fokus auf Ein- und Doppel Einfamilienhäuser festgelegt wird, während in der W2b auch kleine Mehrfamilienhäuser möglich bleiben sollen. Mit Blick auf die bestehende Baustruktur und die nötige Einpassung künftiger Ersatzbauten wurden die zulässige Länge in der Wohnzone W2a reduziert. Ausserdem sind folgende Anpassungen am Baureglement vorgesehen:

### Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Im Art. 1. Abs. 1 BauR wird explizit auf die gewünschte Entwicklung nach Innen hingewiesen.

### Art. 4 Regelbauweise

#### Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone W2a (bisher W1) wird auf 20 m reduziert, damit sich Neu- und Ersatzbauten besser in den Bestand einordnen. Längere Gebäude sind in der Wohnzone W2a nicht erwünscht.

#### Weilerzone

Da es sich bei den Weilerzonen gemäss Beschluss des Bundesgerichtes nicht mehr um Bauzonen handelt, gilt die erweiterte Bestandesgarantie gemäss Art. 24 RPG. Damit erübrigen sich Regelbauvorschriften im kommunalen Recht. Somit werden diese inklusive der Zonenvorschrift ersatzlos aus dem Baureglement entfernt. Der Vollzug erfolgt ausschliesslich durch den Kanton.

#### Wohn-Gewerbezone

Der Malus für Bauten in der Wohn- und Gewerbezone ohne Gewerbeanteil wird aufgehoben. Die zulässige Ausnützungsziffer wird den reinen Wohnzonen angepasst.



#### Gewerbezone

In der Gewerbezone sollen künftig auch Gebäude mit einer Länge von 60 m zulässig sein. Das längste Gewerbegebäude in Trogen ist ein Stall mit einer Länge von rund 58 m. Die Erhöhung der Gebäudelänge sorgt dafür, dass den heutigen Anforderungen an eine effiziente Produktion gerecht werden kann.

#### Kernzone

Durch die Ergänzung der Ziffer 10 ändert sich nichts an der bestehenden Praxis. Da in der Regelbautabelle keine Masse für die Kernzone definiert sind, dient der ergänzte Satz als Erklärung für die Bevölkerung, anhand welcher Kriterien sich das zulässige Gebäudevolumen ergibt. Die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung in Kernzonen (Art. 18 Abs. 2 lit. c) sind in Art. 18 Abs. 3 beschrieben.

#### **Art. 18 Gestaltungsanforderungen**

Der Abs. 2b wird hinsichtlich des Anwendungsbereichs umformuliert und präzisiert. Die Gestaltungsanforderungen in den Ortsbildschutzzonen werden mit Art. 9 und 10 abgedeckt.

#### **Art. 20 Strassenabstand**

Der Abs. 1 wird so angepasst, dass er nur noch für nicht öffentliche Strassen (Privatstrassen) und wo keine Baulinien bestehen, gilt. Als Privatstrassen werden gemäss Art. 1 Abs. 1 und Abs. 3 StrG sämtliche Strassen bezeichnet, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind. Gegenüber den restlichen – dem Gemeingebrauch gewidmeten – Strassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG).

#### **Art. 27 Dachaufbauten und -einschnitte**

Anstelle einer individuell-konkreten (und damit konfliktbehafteten) Beurteilung des Einzelfalles werden Dachaufbauten auf die Hälfte der Fassadenlänge beschränkt.

#### **Art. 28 Umgebungs- und Terraingestaltung**

Der Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, dass die Umgebung standortgerecht zu bepflanzen ist.

#### **Art. 29 Gemeinschaftsflächen**

Der Vollzug der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Umfang an Abstellflächen für Zweiräder etc. zu restriktiv ist. Er wird daher um einen Drittel reduziert auf 10 % der Wohn-Bruttogeschossfläche.

### **Art. 32 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

Der Artikel wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

## **2.3 Zonenplan Nutzung**

### **2.3.1 Zonenplanänderungen**

#### **Allgemeines**

Die Gemeinde ist verpflichtet, 2.0 ha der heutigen Bauzone einer Nichtbauzone zuzuweisen und die Innenentwicklungsstrategie umzusetzen. Das öffentliche Interesse und die gesetzliche Grundlage sind ausgewiesen. Bei der Beurteilung der Grundstücke kommt der Gemeinde ein gewisser Ermessensspielraum zu. Die Zuweisung darf nicht willkürlich und muss verhältnismässig (geeignet und zweckmässig) sein. Die Alternativen wurden im Rahmen des Richtplans geprüft. Der rechtsgleichen Behandlung kommt eine untergeordnete Bedeutung zu, da eine räumliche Abgrenzung und Auswahl getroffen werden muss. Ein dauernder Anspruch auf Verbleib in der Bauzone (bzw. in derselben Nutzungszone) besteht nicht.

#### **Zuweisung zum Nichtbaugebiet**

Die Zuweisungen zum Nichtbaugebiet basieren auf den vorgängig erarbeiteten Instrumenten (Richtplan) sowie dem Resultat der vielen Grundeigentümergegespräche. Die Tabellen in Kap. 2.3.9 zeigen zusammengefasst die Zonenänderungen. Eine detaillierte Erläuterung der Nutzungsänderung pro Gebiet (Zonenwahl, Zonenabgrenzung, Erwägungen) ist den jeweiligen Erläuterungen zu entnehmen.

#### **Trennung Baugebiet vom Nicht-Baugebiet**

Die Trennung des Baugebietes vom Nicht-Baugebiet ist eines der Ziele des Raumplanungsgesetzes. Der Siedlungsrand wurde infolgedessen überprüft und notwendige Anpassungen im Rahmen der nachstehend erläuterten Änderungen vorgesehen. Die Gemeinde sieht zudem vor, den unbewilligten Bauten und Anlagen (Bsp.: Geräteschuppen, Gartenanlagen, etc.) in der Landwirtschaftszone nachzugehen und eine Entfernung anzuordnen. Dies betrifft bspw. die Parzellen Nrn. 850 und 728.

#### **Umzonungen übriges Gemeindegebiet, 1. Etappe**

Auf die Ausscheidung von «Übrigem Gemeindegebiet» soll künftig weitgehend verzichtet werden, da die langfristige, bauliche Entwicklung im Richtplan aufgezeigt wird. Zwei Flächen im Gebiet Sägli verbleiben im übrigen Gemeindegebiet, da eine Zuweisung zu einer Nichtbauzone innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes im Lichte einer künftig angestrebten Bebauung nicht sinnvoll ist. Eine weitere Fläche im Gebiet Bleichi

verbleibt als Gewerbereserve für die Gemeinde im übrigen Gemeindegebiet. Wenn ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, kann die Fläche unter Berücksichtigung der Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Arbeitszonen-Managements der Gewerbezone zugewiesen werden.

### Mehrwertabgabe

Bei einer Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 BauG geschuldet. Kanton und Gemeinden sind gemäss Art. 56e Abs. 2 von der Abgabepflicht befreit. Eine Mehrwertabgabe wird nach BauG Art. 56b Abs. 2 erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens 20'000 CHF beträgt.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGE 147 | 225) sind nicht nur bei Einzonungen Mehrwertabgaben zu entrichten. Alle planerischen Massnahmen, die erhebliche Vorteile mit sich bringen, sind abgabepflichtig (z.B. Aufzonung, Sondernutzungsplanung etc.). Die notwendigen Anpassungen im kantonalen Baugesetz werden im Rahmen der Baugesetzrevision in Abstimmung mit RPG 2 geprüft. Nach der Gesetzesanpassung wird das Thema Mehrwertabgabe erneut durch die Gemeinde Trogen geprüft.

Für nachfolgende Grundstücke (siehe Tab. 1) wird mutmasslich eine Mehrwertabgabe fällig, da ein Mehrwert (Differenz des Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme) von mehr als CHF 20'000.- entsteht. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ist zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme abgabepflichtig. Fällig wird die Mehrwertabgabe erst mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks.

Tab. 1 Mutmasslich mehrwertabgabepflichtige Grundstücke

Parzelle Nr.	Gebiet	Planungsmassnahme
253	Heliport	Einzonung als Verkehrsfläche iB
255	Bleichi	Einzonung als Gewerbezone GE

### 2.3.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden im Zusammenhang mit dem revidierten Baugesetz überprüft und neu ausgeschieden. Bis zur Baugesetzesrevision, welche am 1. Januar 2019 in Kraft trat, durften nur separate Grundstücke als Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Gemäss Empfehlung des kantonalen Amtes für Raum und Wald sind folgende Strassen und die dazugehörigen Trottoirs, Plätze etc. als Verkehrsflächen nach (Art. 30 Abs. 1 BauG) auszuscheiden:

- Ausserhalb der Bauzone werden Strassen als Verkehrsflächen ausgeschieden, die eine übergeordnete Verbindungsfunktion haben.

- Innerhalb der Bauzone werden alle gewidmeten Strassen, sowie Strassenflächen, die bis anhin dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen waren, als Verkehrsflächen ausgeschrieben.

Verkehrsflächen, welche innerhalb der Bauzone liegen oder längs an Bauzonen angrenzen, zählen zum Baugebiet und werden als Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone ausgeschrieben. Alle weiteren Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone ausgeschrieben. (Art. 30 Abs. 2 BauG)

### **2.3.3 Grünzonen**

Zur Umsetzung der geforderten Reduktion des Siedlungsgebiets wurde im Rahmen der Richtplanung eine Strategie zur Zuweisung der Grünflächen erarbeitet. Die Übersicht Grünflächen, die als Grundlage für die Zuweisung zu den Grünzonen dient, ist in der Beilage B2 vorzufinden. Im Zonenplan sind kleinere Abweichungen von diesem Strategiepapier möglich.

Die meisten heutigen Grünzonen (GR) werden neu in die Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) überführt. Diese werden im Zonenplan dementsprechend als Zweckänderung aufgeführt und mit einer grünen Umrandung dargestellt.

Weiter werden Gebiete, welche der Siedlungsgliederung dienen und zu diesem Zweck freigehalten werden sollen, der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen. Eine Fläche im Gebiet Unterbach wird als Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Erholung (GRiE) ausgeschrieben.

Die Gewässerräume werden nach der definitiven Festlegung der Gewässerräume durch den Kanton der Grünzone mit dem Zweck des Schutzes (GRiS) zugewiesen.

Bestehende Grünzonen im Nichtbaugebiet werden als Überlagerung zur Landwirtschaftszone als solche gekennzeichnet (GRaF / GRaE).

### **2.3.4 Überlagernde Zonen**

#### **Zone mit Überbauungsplanpflicht**

Bereits bestehende Gebiete mit einer altrechtlichen Quartierplanpflicht werden neu als Gebiete mit Überbauungsplanpflicht (SNP U) bezeichnet. Bestehende Überbauungsplanpflichten (ehem. Quartierplanpflicht) bleiben erhalten. Wo Baugebiet dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird, wird die Überbauungsplanpflicht entsprechend aufgehoben.

Im Richtplan wird das Gebiet Boden als Gebiet mit öffentlichem Interesse ausgewiesen. Für das Gebiet der Aufzoning zu Wohnzone W2b,

bzw. W3 wird daher neu eine Überbauungsplanpflicht nach Art. 39 vorge-  
sehen.

#### **Ortsbildschutzzone**

Die Ortsbildschutzzone wird im Gebiet Halden und Schopfacker ergänzt.  
Es handelt sich um eine teilweise historische Bausubstanz, die den Stras-  
senraum massgebend prägt. Das Ortsbild soll hier erhalten bleiben.

#### **Wintersportzone**

Auf die Integration der Anpassung der Wintersportzone im Raum Schur-  
tanne / Nistelbüel in die Teilrevision der Ortsplanung wurde aufgrund ei-  
nes Rechtsverfahrens verzichtet. Die Änderung der Wintersportzone wird  
nach Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung voraussichtlich wieder-  
um in einem separaten Verfahren (Teilzonenplan) durchgeführt.

#### **2.3.5 Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufen**

Grundsätzlich ist die Zuweisung der Grundnutzungszonen zu Lärmemp-  
findlichkeitsstufen in Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) geregelt.  
Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV können jedoch Teile von Nutzungszonen der  
Empfindlichkeitsstufe (ES) I oder II der nächsthöheren Lärmempfindlich-  
keitsstufe zugewiesen werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Ein Teil des Gebiets Gfeld soll von der Wohn- und Gewerbezone in  
die reine Wohnzone umgezont werden (N 1.2.1 und N 1.2.2). Durch die  
Umzonung wären die Grenzwerte der ES II für reine Wohnzonen massge-  
bend. Entlang der Speicherstrasse besteht heute eine Lärmvorbelastung,  
welche mit Sanierungsmassnahmen aus Gründen der vorhandenen Platz-  
verhältnisse und dem Erhalt des Ortsbildes (z.B. Lärmschutzwand) nicht  
eliminiert werden kann. Dadurch können die Immissionsgrenzwerte der  
ES II nicht eingehalten werden, weswegen die mit Lärm vorbelasteten Be-  
reiche in der höheren Empfindlichkeitsstufe verbleiben sollen. Demnach  
sollen in der ersten Bautiefe entlang der Speicherstrasse auch nach der  
Umzonung weiterhin die Grenzwerte der ES III gelten. Alle Gebiete aus-  
serhalb der ersten Bautiefe wurden aus der ES III entfernt. Hier gilt wieder  
die ES II der Wohnzone.

Für die Wohnzonen auf der gegenüberliegenden Strassenseite sowie  
für die benachbarte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde die  
Empfindlichkeitsstufe aufgrund der Vorbelastung ebenfalls aufgestuft.

Aus den gleichen Gründen sollen für die Umzonungen von der Kern-  
zone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Halden  
sowie beim Stuchenplatz die Empfindlichkeitsstufe III in der ersten Bau-  
tiefe massgebend bleiben.

Im Bereich der Umzonungen von der öffentlichen Zone in eine Grünzone (Parz. Nrn. 103, 164) wird die bestehende abweichenden Empfindlichkeitsstufe entfernt. Hier ist keine Bebauung mit lärmempfindlichen Räumen mehr möglich.

Die Interessenabwägung für die neuen abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufen ist dem Kapitel 2.3.9 zu entnehmen. Bei den wegfallenden abweichenden Empfindlichkeitsstufen wird auf eine zusätzliche Auflistung verzichtet.

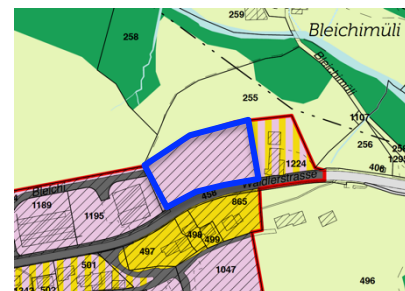
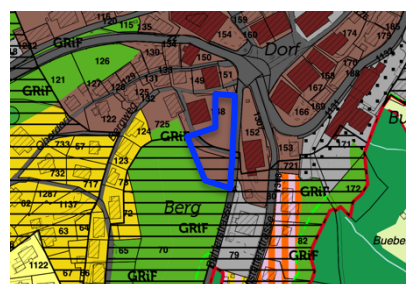
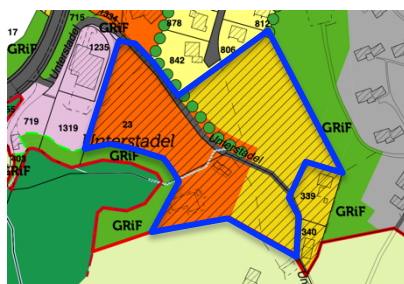
### 2.3.6 Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 56 BauG hat die Gemeinde die Möglichkeit Verträge mit Grundeigentümer abzuschliessen, um die Baulandmobilisierung sicherzustellen. Generell kann bei allen geeigneten Parzellen ein Vertrag angestrebt werden. Verstreicht die Frist für die Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Parzellen, die sich nicht für eine Bebauung eignen, können danach einer Nichtbauzone zugewiesen werden.

Für die Parzellen Nr. 23, 341 und 715 im Gebiet Büel/Unterstadel, die Parzelle Nr. 70 im Gebiet Schülerwiese (Bereich in Kernzone) sowie für die Parzelle Nr. 255 im Gebiet Bleichi werden mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge zwecks Baulandmobilisierung abgeschlossen, damit die Gebiete der Bauzone zugewiesen bleiben resp. zugewiesen werden können. Die Verträge haben mindestens für die Parzelle Nr. 255 sowie für das Gebiet Büel/Unterstadel bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung vorzuliegen. Der Vertrag für die Parzelle Nr. 255 hat, im Falle der Nicht-Bebauung innert festgelegter Frist von 15 Jahren, eine entschädigungslose Rückzonung zu beinhalten.

Abb. 1 Ausschnitte Zonenplan

links: Gebiet Büel/Unterstadel  
 Mitte: Gebiet Schülerwiese  
 rechts: Gebiet Bleichi



### 2.3.7 Sondernutzungspläne

Die bestehenden Sondernutzungspläne entsprechen den in der Quartieranalyse beschriebenen Strategien und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Trogen. Davon ausgenommen ist der Gestaltungsplan Schülerwiese (Nr. 6). Die Schülerwiese ist aufgrund privatrechtlicher Bauverbote nicht bebaubar und wird grösstenteils der Grünzone zugewiesen. Der Gestaltungsplan kann nach Rechtskraft des Zonenplans ersatzlos aufgehoben werden.

Eine detaillierte Prüfung und Abstimmung aller Gestaltungspläne auf das aktuelle Baugesetz erfolgt nach Rechtskraft vorliegender Planung.

Tab. 2 Sondernutzungspläne

Nr.	Name	Handlungsbedarf
1	Quartierplan Gfeld	Evtl. aufzuheben, da vollständig erschlossen und weitgehend bebaut
2	Quartierplan Befang	Evtl. Baubereiche auf tatsächliche Bebauung anpassen. / Evtl. aufzuheben, da vollständig erschlossen und weitgehend bebaut.
3	Quartierplan Kinderdorf	Evtl. Baubereiche auf neue Zonenabgrenzung anpassen.
4	Gestaltungsplan Halden	Abgleich des SNP mit tatsächlich gebautem Bestand
5	Gestaltungsplan Halden / Berg	Abgleich des SNP mit tatsächlich gebautem Bestand
6	Gestaltungsplan Schülerwiese	Aufhebung aufgrund Zuweisung zu Grünzone
7	Quartierplan Nideren	Abgleich des SNP mit tatsächlich gebautem Bestand
8	Quartierplan Schopfacker	Evtl. Geltungsbereich und Festlegungen auf neue Zonenabgrenzung anpassen.
9	Quartierplan Bleiche II	Evtl. Geltungsbereich und Festlegungen auf neue Zonenabgrenzung anpassen.
10	Quartierplan Bach	Geltungsbereich und Festlegungen aufgrund grossflächiger Zuweisung zur Grünzone anpassen.

### **2.3.8 Nachweise Verdichtung Zonenplan (Bauzonendimensionierung)**

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung» durchgeführt.

Das Resultatblatt zeigt, dass die kantonalen Dichtevorgaben von 53.6 E+B/ha gemäss dem kantonalen Richtplan mit prognostizierten 57.3 E+B/ha eingehalten werden können (vgl. Beilage B1).

Die angestrebten Dichten (Dichteziel) orientieren sich am Bestand, sowie an Erfahrungswerten von vergleichbaren Gemeinden. Für die Gebiete, welche im Strategieplan Innenentwicklung mit der Strategie «Erhalten» bezeichnet werden, wird mit keiner wesentlichen Verdichtung gerechnet, da diese Gebiete oft bereits heute dicht bebaut sind und die bestehende Struktur erhalten werden soll.

Für die Gebiete, welche der Strategieplan mit der Strategie «Aufwerten» bezeichnet, wird mit einer Verdichtung im Rahmen der bestehenden Nutzungsordnung gerechnet. Auch wenn hier keine expliziten Massnahmen vorgesehen sind, wird ein theoretisches Dichteziel angestrebt, dass ein grösseres Wachstum erlaubt, als die 0.36 % die vom Kanton als durchschnittliches jährliches Wachstum angenommen werden. Grund dafür ist, dass teilweise sehr grosse Potenziale im Bestand vorhanden sind. Gebietsanalysen zu Ausbaugrad, Gebäudealter und Bevölkerungsstruktur (vgl. Beilage B3) zeigen, dass in vielen Gebieten mit der Strategie «Aufwerten» innerhalb des Richtplanhorizonts nachverdichtet werden kann. So weist etwa das Quartier Gfeld / Befang einen hohen Anteil älterer Bewohner auf. Viele Gebäude stammen aus den 60er- und 70er-Jahren. Es kann angenommen werden, dass mit einem Bewohnerwechsel auch eine bauliche Erneuerung und dabei eine Nachverdichtung erfolgt. Die Gemeinde ist bestrebt, im Rahmen von Gesprächen mit den Grundbesitzenden diese Entwicklung explizit zu fördern.

Für Gebiete mit den Strategien «Erneuern» oder «Überbauen» wird von einem um jeweils 10 % höherem Dichteziel ausgegangen als für Gebiete derselben Zonenart mit Strategie «Aufwerten».

Die angestrebten Dichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.



Tab. 3 Dichteziele nach Zone und Strategie

Zonenart	Strategie	Dichte durchschnittlich Ist-Zustand [EW/ha]	Erwartete Dichte [EW/ha]	Dichteziel [EW/ha]
<b>Wohnzone W2a</b>	Aufwerten	32.3	35	40
<b>Wohnzone W2b</b>	Aufwerten	57.1	50	55
	Erneuern / Überbauen		55	61
<b>Wohnzone W3</b>	Aufwerten	78.4	80	85
	Erneuern / Überbauen		85	93
<b>Wohn- und Gewerbezone WG2</b>	Aufwerten	45.1	47	50
	Erneuern / Überbauen		50	55
<b>Wohn- und Gewerbezone WG3</b>	Aufwerten	51.1	55	60
	Erneuern / Überbauen		60	66
<b>Kernzone</b>	Erhalten	100	100	100

Dabei handelt es sich um theoretische Dichteziele. Diese wären in der Theorie umsetzbar, wenn in den jeweiligen Gebieten die Möglichkeiten der Regelbauweise vollständig ausgeschöpft werden. Tatsächlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Ziele nicht realistisch sind. Die erwarteten Dichten sind daher deutlich tiefer als die Dichteziele, können aber eher realisiert werden. Die Sondernutzungsplanpflicht ermöglicht, die anvisierten Zieldichten planerisch zu sichern. In den Aufzugsgebieten Befang Ost/Süd und Befang West können die Dichteziele gemäss der Strategie Erneuern/Überbauen in einem Sondernutzungsplan gesichert werden.

In der Kernzone wurden hohe Dichten festgestellt. Diese gilt es zu erhalten.

### 2.3.9 Interessenabwägung / Gesamtwürdigung

Für alle Änderungen der Grundnutzung wird eine Interessenabwägung durchgeführt. Dabei wird folgendes grundlegendes Vorgehen nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) berücksichtigt:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

Die Änderungen der Grundnutzung werden bezüglich der ermittelten Interessen qualitativ aus Sicht der Gemeinde in einer Matrix beurteilt.

#### Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen

Für die Änderungen der Grundnutzung werden die nachfolgenden Interessen (A bis H) als relevant betrachtet. Die vorgesehenen Änderungen der Grundnutzung können bezüglich der Interessen positiv, eher positiv, eher negativ oder negativ (Wertung 1 bis 4) oder nicht relevant (graue Felder) beurteilt werden.


Tab. 4 Ermittlung der betroffenen Interessen

Interesse Beurteilungsfrage	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
<b>A Bauzonengrösse</b> Wird durch die Änderung das Baugebiet bedarfsgerecht für die nächsten 15 Jahre dimensioniert?	Auszonungen aus WMK: Reduktion Bauzone (übergeordnetes planerisches Ziel), Bedarfsgerechte Ausscheidung von Bauzone. Sondernutzungsplanpflicht	Aufzonung (z.B. Umzonung einer WMK mit niedriger Ausnützungsziffer in eine WMK mit höherer Ausnützungsziffer). Umzonungen ausserhalb WMK.	Abzonung (z. B. Umzonung einer WMK mit hoher Ausnützungsziffer in eine WMK mit niedrigerer Ausnützungsziffer).	Vergrösserung WMK (Einzonung): Widerspricht übergeordneten Zielen, dem Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung, kein Bedarf für grössere Bauzone.
<b>B Bauzonendichte</b> Wird durch die Änderung die Siedlungsdichte von Einwohnern und/oder Beschäftigten erhöht?				
<b>C Beitrag zur Innenentwicklung</b> Wird durch die Änderung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet?	Aufzonungen: Ermöglichung von mehr Raumnutzenden pro Fläche. Sondernutzungsplanpflicht	Auszonungen: keinen direkten Beitrag zur Innenentwicklung, doch Förderung von Massnahmen. Umzonungen ausserhalb WMK.	Abzonung (z. B. Umzonung einer WMK mit hoher Ausnützungsziffer in eine WMK mit niedrigerer Ausnützungsziffer).	Vergrösserung WMK (Einzonung): Widerspricht dem Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung.

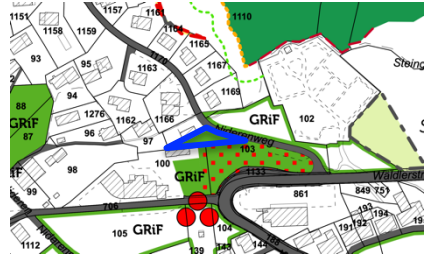
Interesse Beurteilungsfrage	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
<b>D Grundnutzung   Nutzbarkeit</b> Entspricht die gewählte Zonenart der gewünschten Nutzung?	Zonenänderung aufgrund gewünschter Nutzung oder aktueller tatsächlicher Nutzung, die von der jetzigen Zonierung abweicht. Zonenart eignet sich für gewünschte Nutzung.	Zuordnung zu einer Nichtbauzone / Grünzone aufgrund Einschränkungen als Bauzone (z. B. bei Hanglage, Strassen- und Waldabstände).	-	-
<b>E Lage und Topografie</b> Eignet sich die Lage / Topografie für die gewünschte Nutzung?	Aufzonungen an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Lagen. Auszonungen am Siedlungsrand / Übergangsbereich zu Kulturlandschaft.	Auszonungen aufgrund Hanglage, schwieriger Erschliessungssituation, Bestockung, Wald- oder Gewässerabstände.	Auszonungen an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen.	Einzonungen am Siedlungsrand: Widerspricht dem Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung.
<b>F Gestaltung Siedlungsraum</b> Wird die Gestaltung des Siedlungsraums erhalten / aufgewertet?	Änderung der Grundnutzung führt zu Aufwertung / Wahrung des Siedlungs- / Landschaftsbilds (z. B. Sicherung wichtiger Freiräume, Zuweisung zur Kernzone).	Änderung der Grundnutzung führt zu keinen Veränderungen der heutigen Siedlungs- / Landschaftsbilder	Aufgrund der Änderung der Grundnutzung ist mit einer Beeinträchtigung des Siedlungs- / Landschaftsbilds zu rechnen (z. B. Zulassen von grösseren Volumen in ansonsten kleinteiligen Strukturen).	Aufgrund der Änderung der Grundnutzung ist mit erheblicher Beeinträchtigung des Siedlungs- / Landschaftsbilds zu rechnen.
<b>G Schutz (Kultur, Natur, Landschaft)</b>	Änderung der Grundnutzung zum Schutz von Schutzobjekt / -fläche	Änderung der Grundnutzung führt zu Aufwertung von Schutzobjekt / -fläche	Änderung der Grundnutzung führt zu Beeinträchtigung von Schutzobjekt / -fläche	Änderung der Grundnutzung führt zu Abbruch / Aufhebung / Ersatz von Schutzobjekt / -fläche
<b>H Verkehr   Infrastruktur</b>	Änderung der Grundnutzung führt zu Optimierung von Erschliessungssituation	-	Änderung der Grundnutzung erfordert Eingriffe in die Infrastruktur (z. B. zur Erschliessung), es ist mit mehr Verkehr zu rechnen.	Änderung Grundnutzung erfordert erhebliche Eingriffe in Infrastruktur (z. B. Erschliessung), es ist mit erheblich mehr Verkehr zu rechnen.
<b>I Umwelt</b>	Änderung der Grundnutzung führt zu Entschärfung der Situation aufgrund naturbedingter Risiken	-	-	Änderung Grundnutzung führt zu neuen Gebieten mit Naturrisiken, weitere Massnahmen notwendig.
<b>J Lärmschutz</b>	Bewohnende sind durch Änderung einer	-	-	Bewohnende sind durch Änderung einer grösseren

Interesse Beurteilungsfrage	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
	geringeren Lärmbelastung ausgesetzt.			Lärmbelastung ausgesetzt.
<b>K Privat Grundeigentümer</b>	Änderung der Grundnutzung führt zu einer Wertsteigerung des Grundstücks	Änderung der Grundnutzung führt zu keiner Änderung, da das Gebiet nicht bebaubar ist (aufgrund Topografie, Bauverbot etc.)	Änderung der Grundnutzung führt zu einer Reduktion der möglichen Bauvolumen	Änderung der Grundnutzung führt zu einer Verunmöglichung von Bauaktivität
<b>L Privat Anstösser</b>	Änderung der angrenzenden Grundnutzung führt zu einer Wertsteigerung des Grundstücks	-	-	Änderung der angrenzenden Grundnutzung führt zu einer Wertreduktion aufgrund Immissionen oder Schattenwurf

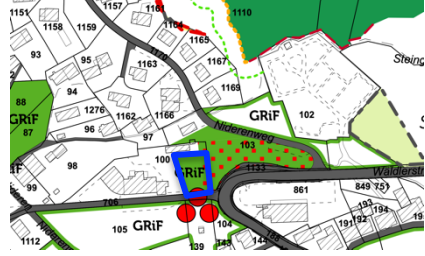
Zuweisungen zu nicht kapazitätsrelevanten Bauzonen (kapazitätsrelevant) Mit den folgenden kapazitätsrelevanten Umzonungen (Zuweisung zu nicht kapazitätsrelevanten Bauzonen) wird das Auszonungsziel von 2 ha gemäss kantonalem Richtplan erreicht. Die Zonenänderungen entsprechen dem Richtplan und mit kleinen Abgrenzungsoptimierungen der Übersicht über die Grünflächen (vgl. Beilage B2). Das (öffentliche) Interesse überwiegt in allen Gebieten das (private) wirtschaftliche Interesse am Erhalt der Bauzone, zumal diese Flächen in der Regel bereits heute nicht bebaubar sind.

Zonenplan bisher	neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
<b>W2 (W2b)</b>	GRiF	2'109	87, 88	1		A B C D E F G H I J K L

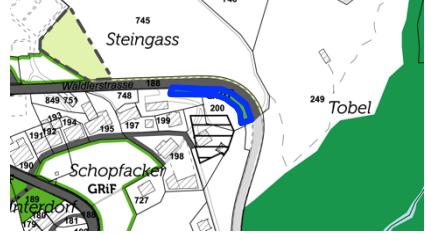
Für das Gebiet gilt ein Bauverbot und es wird bereits heute als Freiraum (Schrebergärten) genutzt. Der Freiraum soll als solcher erhalten werden und ist Bestandteil des Grünraumkonzepts und trägt ausserdem zur Aufwertung der geschützten Bauten im Süden des Gebiets bei.  
 Die Zonenabgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
W2 (W2b)	GRiF	351	103	2		A B C D E F G H I J K L


Das Gebiet befindet sich in Hanglage und ist schwer erschliessbar / überbaubar.  
 Die Abgrenzung erfolgt entlang der bestehenden Baute in der W2a.

WG3 + teils abweichende ES	GRiF	498	100	3		A B C D E F G H I J K L
-------------------------------------	------	-----	-----	---	--	--

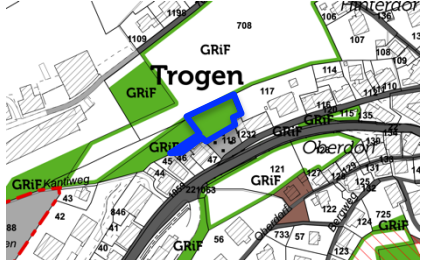
Die Fläche ist bestockt und Teil der Grünstruktur und es befinden sich geschützte Bäume auf der Fläche.  
 Die Abgrenzung erfolgt parallel zur bestehenden Baute (4 m).

WG3	GRiF	501	188, 1329, 1330	4		A B C D E F G H I J K L
-----	------	-----	-----------------------	---	--	--


Die Fläche liegt im Strassenabstand, am Hang und ist bestockt und hat somit keine Bauzonenqualität. Bestehende Bauten richten sich nicht an der Kantonsstrasse aus, sondern an der historischen Schopfackerstrasse. Dies soll so erhalten werden und auch aus diesem Grund ist eine Zuweisung zur Grünzone entlang der Kantonsstrasse sinnvoll.  
 Die Abgrenzung erfolgt entlang des Strassenabstandes bis zum Einlenker.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
K	GRiF	578	189	5		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

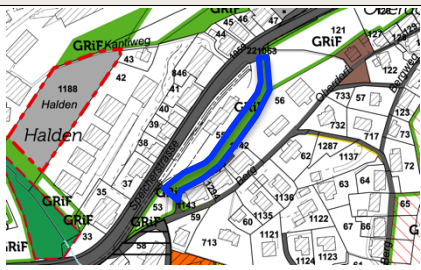
Erweiterung Grünfläche im Zentrum, Teil des Grünkonzepts. Da die Parzelle im Besitz der Gemeinde Trogen ist, stellt die Verunmöglichung von Bauaktivität keinen negativen Punkt dar. Im Zusammenhang mit der angestrebten Innenentwicklung haben qualitativ hochwertige Freiflächen für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen (ausgenommen Strasse).

K	GRiF	835	1188	6		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

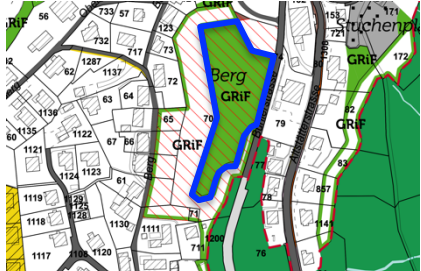
Aus Gründen des Aussichtsschutz freihalten, Teil des Grünkonzepts. Grundeigentümer der Parzelle ist der Kanton Appenzell Ausserrhoden. Da der Kanton eine Innenentwicklung fördert und fordert, kann die Beurteilung des privaten Interesses des Grundeigentümers als weniger negativ bewertet werden. Die Auszonung von unbebauten Bauzonen entspricht den übergeordneten Vorgaben. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen.

K	OE + abwei- chende ES	346	118	7		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

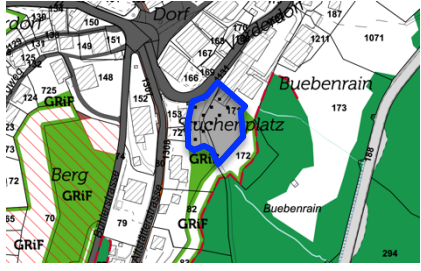
Aussichtsplattform, als Treffpunkt, als öffentliche Fläche freihalten. Zusätzlich wird eine abweichende Empfindlichkeitsstufe ES III überlagert, da die vorhandene Lärmvorbelastung aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht mit Sanierungsmassnahmen (z.B. mit einer Lärmschutzwand) eliminiert werden soll. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
K	GRiF	1'062	55	8		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Borde, Hang, oberhalb vom Bahnhof, Teil des Grünkonzepts.  
 Die Abgrenzung erfolgt entlang der Bodenbedeckung der Strasse sowie der Parzellengrenze.

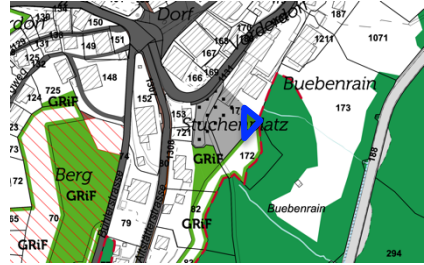
K	GRiF	4'130	70	9		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Das Gebiet befindet sich in Hanglage und soll als Teil des Grünkonzepts freigehalten werden.  
 Die Zuweisung zur Grünzone betrifft den Grossteil der Fläche, die heute in der Kernzone liegt. Ein Teil für die Überbauung mit einem Gebäude verbleibt in der Kernzone. Die öffentlichen Interessen an der Zuweisung zur Grünzone überwiegen das private Interesse an der Überbauung des Gebiets, da die Gemeinde verpflichtet ist, gemäss kantonalem Richtplan, die Bauzonenfläche um 2.0 ha zu reduzieren. Durch die Freihaltung der Grünfläche, kann das Siedlungs- und Landschaftsbild im Bereich des historischen Ortsbilds der Gemeinde Trogen gewahrt werden.

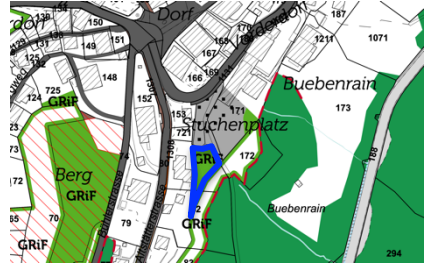
K	OE + abwei- chende ES	1'608	171, 172	10		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Das Gebiet wird bereits heute für öffentliche Einrichtungen (Alters- und Pflegeheim) genutzt und soll dahingehend bereinigt werden.  
 Zusätzlich wird im nördlichen Bereich eine abweichende Empfindlichkeitsstufe ES III überlagert, da die vorhandene Lärmvorbelastung aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht mit Sanierungsmassnahmen (z. B. mit einer Lärmschutzwand) eliminiert werden soll.  
 Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen, abgesehen vom Waldabstand im Osten der Fläche.

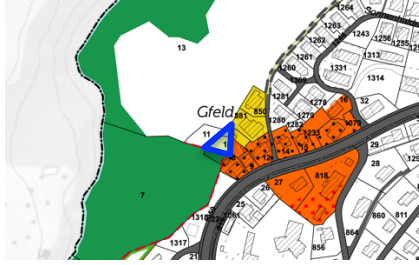


Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
K	GRiF	132	171	11		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Waldabstand einhalten, Teil des Grünkonzepts

<b>WG3</b>	GRiF	533	82, 1316	12		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

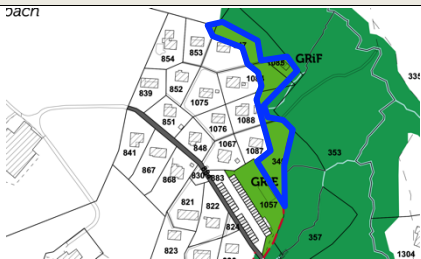
Das Gebiet befindet sich in Hanglage und ist schwer erschliessbar / überbaubar.  
 Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Baute (Grenzabstände), so dass eine Bautiefe erhalten bleibt.

<b>WG2</b>	L	245	10, 11	13		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Nicht bebaubar, Waldabstand

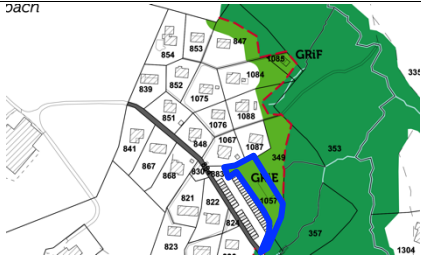




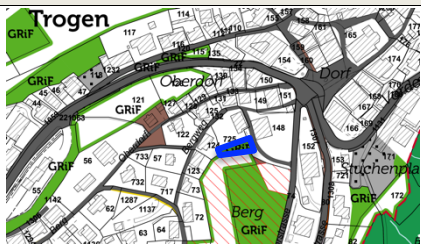
Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
<b>W1</b> <b>(W2a)</b>	GRiF	2'784	349, 847, 853, 1084, 1085, 1088	17		A B C D E F G H I J K L

Nicht bebaubar, Waldabstand, Teil des Grünkonzepts.

Bei der Abgrenzung wurde darauf geachtet, dass die verbleibenden Bauzonenfläche in allen Parzellen ungefähr gleich gross bleibt, so dass die Erweiterungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundbesitzenden in ähnlichem Rahmen möglich bleiben.

<b>W1</b> <b>(W2a)</b>	GRiE	1'391	1057	17		A B C D E F G H I J K L
---------------------------	------	-------	------	----	--	--

Gebiet wird bereits heute als Erholungsfläche genutzt, Teil des Grünkonzepts. Die öffentlichen Interessen an der Zuweisung zur Grünzone überwiegen das private Interesse an der Beibehaltung des Gebiets in der Wohnzone, da die Gemeinde verpflichtet ist, gemäss kantonalem Richtplan, die Bauzonenfläche um 2.0 ha zu reduzieren. Durch die Umzonung zur Grünzone, kann die Freihaltung der Erholungsfläche gesichert werden.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
K	GRiF	170	725	18		A B C D E F G H I J K L

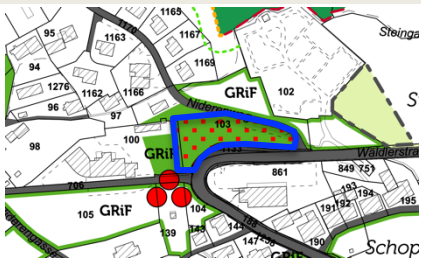
Begrünter Streifen entlang der Strasse, Teil des Grünkonzepts. Die öffentlichen Interessen an der Zuweisung zur Grünzone überwiegen das private Interesse an der Beibehaltung des Gebiets in der Kernzone, da die Gemeinde verpflichtet ist, gemäss kantonalem Richtplan, die Bauzonenfläche um 2.0 ha zu reduzieren. Durch die Umzonung zur Grünzone, kann die Beibehaltung der qualitativ hochwertigen Gartenfläche gesichert werden.

Flächenmässige Zusammenfassung der obenstehenden Änderungen		
WMK	GRiF	15'666
WMK	GRiE	1'391
WMK	L	245
WMK	OE	3'165
<b>Total</b>		20'467

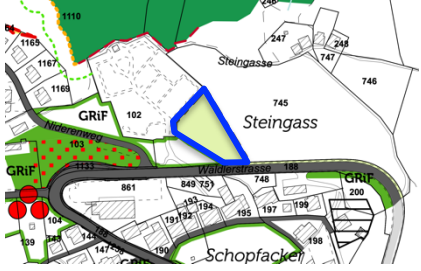
Umzonungen von nicht kapazitätsrelevanten Bauzonen zu nicht kapazitätsrelevanten Bau- und Nichtbauzonen (nicht kapazitätsrelevant)

Bei den nachfolgenden nicht kapazitätsrelevanten Umzonungen handelt es sich um Flächen, die aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) oder der Gewerbezone (GE) einer Grünzone oder Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Zonenänderungen entsprechen dem Richtplan und der Übersicht über die Grünflächen (vgl. Beilage B2).

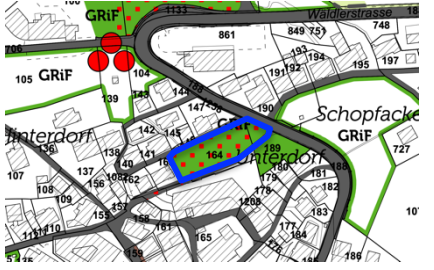
Für die Flächen in der OE hat die Gemeinde keinen Bedarf mehr oder sie befinden sich an ungeeigneter Lage. Diese Flächen wurden bis anhin freigehalten und sind daher wichtige Freiräume im Bestand die möglichst erhalten bleiben sollen. Die Zuweisung zu Grünzone innerhalb des Baugebiets, bzw. zur Landwirtschaftszone ausserhalb ist daher angebracht. Dasselbe gilt für Gewerbefläche, für die kein Bedarf mehr besteht und die daher auch längerfristig nicht gewerblich genutzt werden.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
OE + abweichende ES	GRiF	1'965	100, 103	A		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

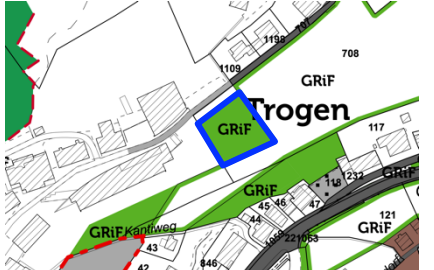
Grünanlage, die so erhalten bleiben soll

OE	L	1'659	745	B		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		


Nicht mehr benötigte Reserve für die Erweiterung des Friedhofes infolge Abnahme von Erdbestattungen.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung											
bisher	neu					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
OE + abwei- chende ES	GRiF	1'298	146, 164, 189	C		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L

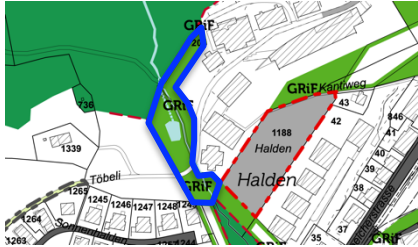
Teil des ortsbildprägenden Freiraumes, der unbebaut bleiben soll

OE	GRiF	1'311	708	D		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
----	------	-------	-----	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---


Teil des ortsbildprägenden Freiraumes, der von der Kantonsschule nicht benötigt wird und unbebaut bleiben soll

OE	GRiF	1'157	204, 1188	E		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
----	------	-------	--------------	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

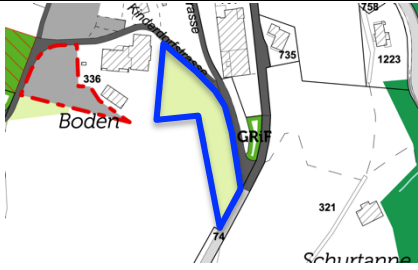
Teil des ortsbildprägenden Freiraumes, der von der Kantonsschule nicht benötigt wird und unbebaut bleiben soll

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung											
bisher	neu					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
OE	GRiF	2'621	204	F		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L

Gewässerraum und Waldabstand, der nicht bebaubar ist. Die Zuweisung des Gewässerraums zur Grünzone Schutz wird nach der definitiven Festlegung des Gewässerraums vorgenommen.

OE	GRiF	3'019	715	G		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
----	------	-------	-----	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Teil des ortsbildprägenden Freiraumes um das Kinderdorf, das freigehalten werden soll. Die Fläche ist im rechtskräftigen Quartierplan als Freihaltbereich ausgeschieden.

OE	L	2'645	336	H		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
----	---	-------	-----	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Fläche, die für eine Erweiterung des Altersheimes nicht geeignet ist.

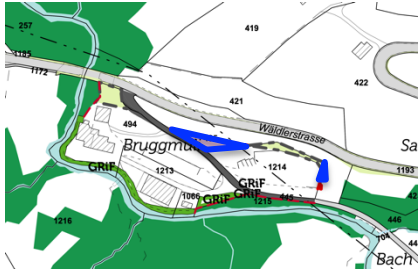




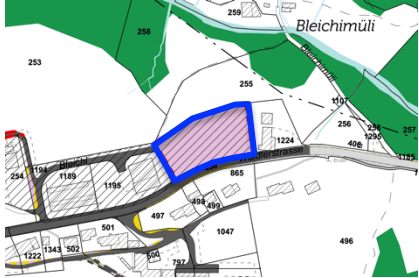


Zuweisungen zum Baugebiet, nicht kapazitätsrelevant

Bei nachfolgender nicht kapazitätsrelevanter Einzonung handelt es sich um Flächen die aus der Landwirtschaftszone (L) oder vom übrigen Gemeindegebiet einer Gewerbezone (GE) oder der öffentlichen Zone (OE) zugewiesen werden.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
L	GE	392	495	N 3.1		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

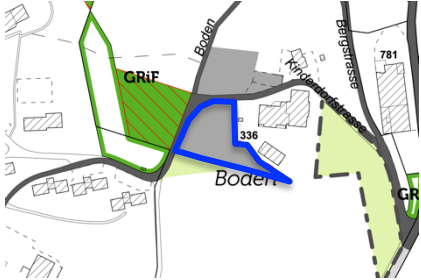
Kompensationseinzonung, um bessere gewerbliche Nutzbarkeit zu gewährleisten und eine bessere Einbettung in Landschaft sicherzustellen.

ÜG	GE + SNP-Pflicht	3'325	255	N 3.2		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Verlagerung von Gewerbezone (vgl. Richtplanbeschlüsse I, J, K, L und M), um an geeigneter und besser erschlossener Lage (ÖV und MIV) Gewerbeflächen für Erweiterungen und Umsiedlungen anzubieten. Das Gebiet ist zu den Hauptverkehrszeiten mit dem ÖV in einem Halbstundentakt (in Richtung Heiden sowie in Richtung Trogen) erschlossen. Das Grundstück liegt zwischen zwei bebauten Parzellen entlang der Wäldlerstrasse. Das Kulturland wird daher nicht zerstückelt. Die Einzonung entspricht der kommunalen Richtplanung und der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Trogen. Die flächensparende Anordnung der Bebauung und die häusliche Nutzung des Bodens wird mit dem Sondernutzungsplanverfahren sichergestellt. Die Verfügbarkeit und die Bebauung innert 15 Jahren wird mit einem Vertrag nach Art. 56 BauG sichergestellt (vgl. Kap. 2.3.6).

Die öffentlichen Interessen an der Einzonung überwiegen die leichte Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und das private Interesse der Anstösser einer zusätzlichen Lärmbelastung, da die Gemeinde ihre Gewerbeflächen im Sinne des Arbeitszonenmanagements an eine besser geeignete und besser erschlossene Lage verlagern will. Mit der Einzonung kann die Voraussetzung geschaffen werden, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen vorfinden.

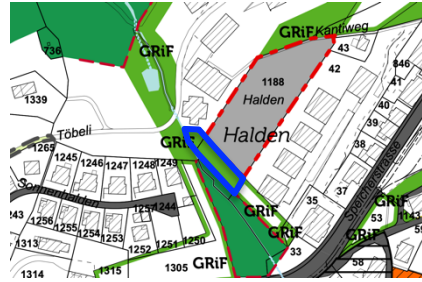
Für die Einzonung ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten (siehe Kap. 2.3.1).

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
ÜG	OE	1'152	336	N 5.1		A
L	OE	350				B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

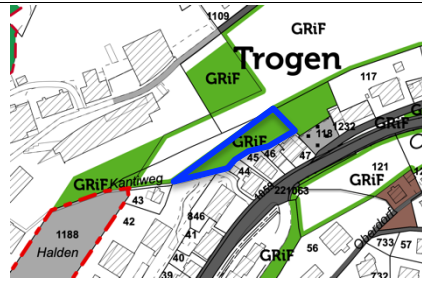
Reserve für Erweiterung des Altersheims auf rückwärtiger Seite, um heutiges Gebäude als Hauptfassade zu erhalten. Die Einwohnergemeinde Trogen ist Grundeigentümerin beider Parzellen (nördlich und südlich der Strasse). Für sie überwiegt das Interesse einer geeigneten Erweiterung für das Altersheim gegenüber der Entwicklung von neuem Wohnraum.

ÜG	OE	3'421	1188	N 5.2	
----	----	-------	------	-------	--

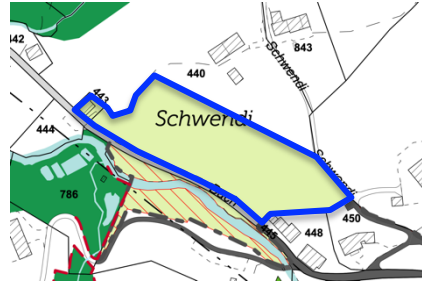


Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
ÜG	GRiF	580	204, 1188	c		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Aufgrund des Waldabstandes nicht bebaubar

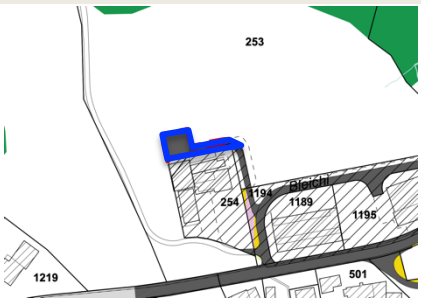
ÜG	GRiF	941	1188	d		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Teil des ortsbildprägenden Freiraumes

ÜG	L	6'923	440, 443	e		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		



Zuweisungen Verkehrsflächen, nicht kapazitätsrelevant

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
L	VFi	359	253	–		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

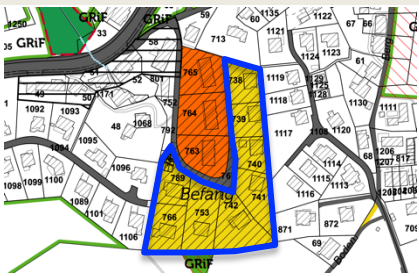
Bestehender Start- und Landeplatz für Helimission sowie Zufahrt zum Start- und Landeplatz wird der Verkehrsfläche im Baugebiet zugewiesen. Damit wird der rechtmässige Zustand hergestellt. Ein Landeplatz samt Zufahrt kann gemäss Art. 30 BauG sinngemäss als Verkehrsfläche bezeichnet werden, da es sich bei Luftverkehr um eine Verkehrsart handelt.

Tab. 5 Umzonungen Baugebiet zu Verkehrsflächen

Strasse	Zonenplan	Zonenplan neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Sonnenhalde	W2 (W2b) / WG2	VFi	1'501
Unterstadel	W2 (W2b) / W3	VFi	1'047
Unterbach	W1 (W2a)	VFi	348
Kinderdorfstrasse	OE	VFi	929
<b>Summe</b>			<b>3'825</b>

Umzonungen, kapazitätsrelevant

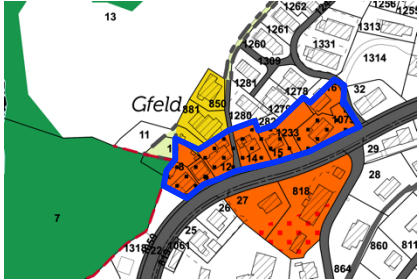
Mit den folgenden kapazitätsrelevanten Umzonungen (Auf- und Einzonungen) wird das Innenverdichtungsziel gemäss kantonalem Richtplan erreicht. Die Zonenänderungen entsprechen der Innenentwicklungsstrategie, welche im Rahmen der Richtplanung erarbeitet wurde. Die öffentlichen Interessen sowie die privaten Interessen ergänzen sich positiv.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
W1 (W2a)	W2b	8'649	738, 739, 740, 741, 742, 753, 766, 789, 790, 791, 792	N 1.1.1		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist gut erschlossen. Mit der Aufzoning in die Zone W2b inkl. SNP-Pflicht können höhere Dichten ermöglicht werden und im Rahmen von Erneuerungen die Grundstücke besser ausgenutzt werden. Die Umzonung entspricht der Strategie Erneuern gemäss Innenentwicklungsstrategie. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen. Die öffentlichen Interessen an der Aufzoning überwiegen das private Interesse der Anstösser einer möglichen Beeinträchtigung der Aussicht, da die Gemeinde verpflichtet ist, die Innenentwicklung zu fördern.

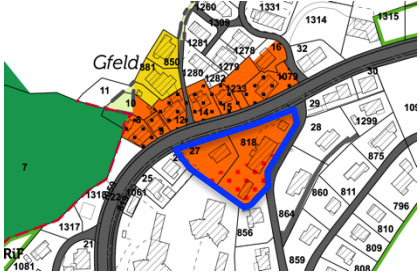
WG2	W2b	1'217	11, 850, 881	N 1.1.2		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Umzonung, da kein Gewerbe vorhanden ist und in Zukunft auch nicht gefördert werden soll, da die Erschliessung für Gewerbe schwierig zu realisieren wäre. Die Umzonung entspricht der Strategie Aufwerten gemäss Innenentwicklungsstrategie. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung											
bisher	neu					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
<b>WG2</b>	W3 + abwei- chende ES	3'434	8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 1233, 1079	N 1.2.1		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L

Umzonung, da kein Gewerbe vorhanden ist und in Zukunft auch nicht gefördert werden soll, da die Erschliessung für Gewerbe schwierig zu realisieren wäre. Der Bestand ist teilweise bereits dreigeschossig, daher die Zuweisung zu W3. Zusätzlich wird für die erste Bautiefe eine abweichende Empfindlichkeitsstufe ES III überlagert, da die vorhandene Lärmvorbelastung aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht mit Sanierungsmassnahmen (z. B. mit einer Lärmschutzwand) eliminiert werden soll. Die Umzonung entspricht der Strategie Erneuern gemäss Innenentwicklungsstrategie. Andere nutzungsplanerische Massnahmen würden nicht der angestrebten Entwicklung der Gemeinde entsprechen und wären aufgrund der Erschliessungssituation nicht sinnvoll. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen.

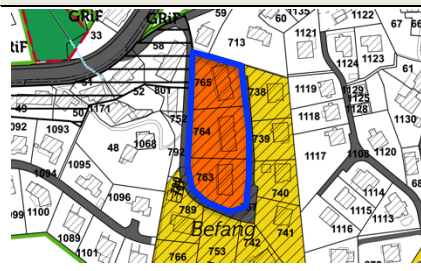
Die öffentlichen Interessen an der Aufzonung überwiegen das private Interesse der Anstösser einer möglichen Beeinträchtigung der Aussicht und zusätzlichem Schattenwurf, da die Gemeinde verpflichtet ist, an gut erschlossenen, zentralen Lagen die Innenentwicklung zu fördern.

<b>W2 (W2b) + abwei- chende ES</b>	W3 + abwei- chende ES (re- duziert)	2'927	27, 818	N 1.2.2		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
--	---	-------	---------	---------	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

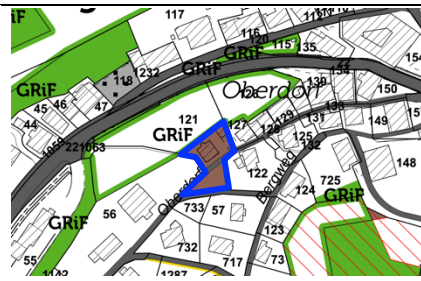
Umzonung. Der Bestand ist teilweise bereits dreigeschossig, daher die Zuweisung zu W3. Die bestehende abweichende Empfindlichkeitsstufe ES III wird in der ersten Bautiefe beibehalten und in der zweiten Bautiefe entfernt. Die Umzonung entspricht der Strategie Erneuern gemäss Innenentwicklungsstrategie. Andere nutzungsplanerische Massnahmen würden nicht der angestrebten Entwicklung der Gemeinde entsprechen und wären aufgrund der Erschliessungssituation nicht sinnvoll. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen.

Die öffentlichen Interessen an der Aufzonung überwiegen das private Interesse der Anstösser einer möglichen Beeinträchtigung der Aussicht und zusätzlichem Schattenwurf, da die Gemeinde verpflichtet ist, an gut erschlossenen, zentralen Lagen die Innenentwicklung zu fördern.



Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung												
bisher	neu																	
W2 (W2b)	W3	3'734	763, 764, 765	N 1.2.3		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist gut erschlossen. Mit der Aufzoning in die Zone W3 inkl. SNP-Pflicht können höhere Dichten ermöglicht werden und im Rahmen von Erneuerungen die Grundstücke besser ausgenutzt werden. Die Umzoning entspricht der Strategie Erneuern gemäss Innenentwicklungsstrategie. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen. Die öffentlichen Interessen an der Aufzoning überwiegen das private Interesse der Anstösser einer möglichen Beeinträchtigung der Aussicht und zusätzlichem Schattenwurf, da die Gemeinde verpflichtet ist, an gut erschlossenen, zentralen Lagen die Innenentwicklung zu fördern.

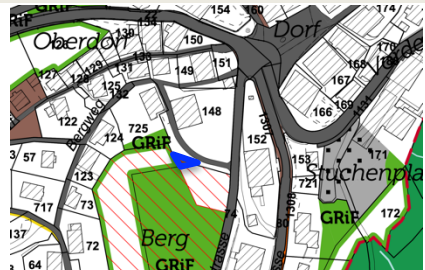
W2 (W2b)	K	663	121	N 4.1		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Anpassung an Bestand, Baustruktur und Schutz. Die Umzoning entspricht der Strategie Erhalten gemäss Innenentwicklungsstrategie. Das öffentliche Interesse am Erhalt des historischen Ortskerns überwiegt die als negativ beurteilten Interessen der Anstösser (höhere Empfindlichkeitsstufe/mehr Immissionen).

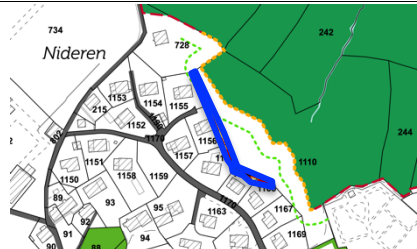
<b>Summe</b>		20'624				
--------------	--	--------	--	--	--	--

Einzonungen, kapazitätsrelevant

Nachfolgende Einzonungen sind als Arrondierungen anzusehen.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richt- planbe- schluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
GR	K	35	70	–		Interessenbeurteilung ist zusammen mit Zuweisung zum Nichtbaugebiet (Nr. 9 aus komm. RP) zu betrachten.

In Zusammenhang mit der Zuweisung zum Nichtbaugebiet Nr. 9 soll im Sinne einer Arrondierung und einer einfachen Zonenabgrenzung die kleine Fläche, die heute in der Grünzone liegt, der Kernzone zugewiesen werden. Die Umzonung entspricht der Strategie Erhalten gemäss Innenentwicklungsstrategie. Die öffentlichen Interessen sowie die privaten Interessen ergänzen sich positiv.

L	W2b	186	(1110), 1155, 1156, 1161, 1164, 11655, 1164	–		<table border="1"> <tbody> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Zur Sicherung des raumplanerischen Trennungsgrundsatz wurde eine Überprüfung des Siedlungsrandes vorgenommen. Die Zonierung in diesem Gebiet entspricht nicht der Parzellierung. Aufgrund der flächenmässig kleinen Anpassungen, kann die Einzonung als Arrondierung angesehen werden. Die sich ergebende kleine Rückzonung auf der Parz. 1110 wurde gleich in die vorliegende Änderung integriert.

### Zonenbilanz

In nachstehender Übersicht werden die obenstehenden Zonenplanänderungen zusammengefasst. Gesamthaft können die WMK-Zonen um rund 2.3 ha reduziert werden.

Tab. 6 Zonenbilanz

<b>Zone</b>	<b>Der Zone zugewiesen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Aus Zone entfernt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bilanz [m<sup>2</sup>]</b>
<b>W1 (W2a)</b>	0	12'824	<b>- 12'824</b>
<b>W2 (W2b)</b>	10'052	12'978	<b>- 2'926</b>
<b>W3</b>	10'095	0	<b>+ 10'095</b>
<b>WG2</b>	0	4'896	<b>- 4'896</b>
<b>WG3</b>	0	1'532	<b>- 1'532</b>
<b>K</b>	698	8'861	<b>- 8'163</b>
<b>Zwischentotal WMK (kapazitätsrelevant)</b>	<b>20'845</b>	<b>41'091</b>	<b>- 20'246</b>
<b>WMK (nicht kapazitätsrelevant)</b>	0	2'896	<b>- 2'896</b>
<b>Zwischentotal WMK</b>	<b>20'845</b>	<b>43'987</b>	<b>- 23'142</b>
<b>WZ</b>	0	0	<b>+/- 0</b>
<b>GE</b>	3'717	5'021	<b>- 1'304</b>
<b>OE</b>	8'088	16'604	<b>- 8'044</b>
<b>GRiE</b>	1'391	0	<b>+ 1'391</b>
<b>GRiF</b>	29'912	0	<b>+ 29'912</b>
<b>L</b>	34'404	1'759	<b>+ 32'645</b>
<b>ÜG</b>	0	35'607	<b>- 35'607</b>
<b>GR</b>	0	35	<b>- 35</b>
<b>VFi</b>	4184	0	<b>+ 4'184</b>
<b>Total</b>	<b>103'013</b>	<b>103'013</b>	<b>+/- 0</b>

## Beurteilung

### Allgemein

Besonders geeignetes Bauland, bei welchem der Bedarf mittels Überbauungsvereinbarung nachgewiesen werden kann, wird in der Bauzone belassen. Damit wird sichergestellt, dass heute unbebautes Bauland in den kommenden Jahren einer Überbauung zugeführt wird. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen und Überlegungen sind die aufgeführten Zonenplanänderungen notwendig, um die übergeordneten Vorgaben (Reduktion der Bauzonen und Förderung der Innenentwicklung) umzusetzen. Die Änderungen liegen im öffentlichen Interesse.

Es werden ausschliesslich Gebiete einer Nichtbauzone zugewiesen, welche sich unter Berücksichtigung der Grundsätze des Raumplanungsgesetzes nicht für eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren eignen, oder bei welchen kein Bedarf nachgewiesen werden kann, respektive in denen eine andere Nutzung überwiegt. Damit kann ein erhebliches öffentliches Interesse an den vorgesehenen Planänderungen und insbesondere an der Reduktion der Bauzone nachgewiesen werden.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG kann nachgewiesen werden, dass sich die aufgeführten Grundstücke im relativen Vergleich besonders für eine Nutzungsänderung und der Zuweisung zum Nichtbaugebiet eignen.

#### Bedarfsnachweis Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Zonenplan sieht zwei Einzonungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor. Es handelt sich um die Gebiete «Halden» und «Boden».

##### *Halden*

Das Amt für Immobilien hat für das Kantonsschulareal einen landschaftlichen Masterplan erarbeiten lassen. Der Regierungsrat hat diesen im Mai 2022 zur Kenntnis genommen. Aus Basis des Masterplanes und aufgrund der neuen Lehr- und Lernformen ist auf der Parzelle Nr. 1188 nun eine Aufwertung vorgesehen. Dazu zählen:

- Zukunftsorientiertes Schulprojekt «Schule im Freien» und «Natur-Klima-Forschungslabor-Schulgärten» (Praktisches Lernen);
- Ökologisches, verglastes, pavillonartiges Gebäude für Biunterricht;
- Schulgärten, Anschauungsgärten, Kompostanlage;
- Obstgarten mit verschiedenen Arten;
- Grosse Wildhecke am Hang zu Wohnüberbauung im Süden;
- Öffnung der Räumlichkeiten für natürliche Vereine oder private Gruppen

Der Bedarf an der Nutzung resp. der Einzonung dieser Fläche kann infolgedessen für die nächsten 15 Jahre klar ausgewiesen werden.

##### *Boden*

Im Bereich des Wohn- und Pflegeheims Boden stehen in den nächsten Jahren diverse Veränderungen an. Diese stützen sich auf die gesellschaftlichen Entwicklungen und fördern die Rentabilität. So benötigt das Heim aufgrund der demographischen Entwicklungen mehr Betreuungsplätze, mehr Einzelzimmer, grössere Gemeinschaftsflächen und auch gestaltete Aussenräume (Bsp.: Demenzgarten). Der Bedarf für die Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die nächsten 15 Jahre ist somit ausgewiesen. Bei der Einzonung handelt es sich indirekt um eine Verlagerung der Fläche auf der Ostseite des Heims auf die Westseite. Die Gesamtfläche wird reduziert.

### 2.3.10 Fazit

#### Art. 15 RPG

Unter Berücksichtigung des Art. 15 RPG (vgl. Kap. 1.2.1) werden nachfolgend die Auswirkungen des revidierten Zonenplans beurteilt.

#### Wohn-, Misch- und Kernzonen

Durch die Zonenänderungen – insbesondere Umzonungen von kapazitätsrelevanten in nicht kapazitätsrelevante Zonen – werden die Potenziale in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) reduziert. Dies hat eine Erhöhung der Auslastung in den Wohn-, Misch- und Kernzonen von heute 92% zu künftig 98% zur Folge. Bei einer Auslastung von 100% wird genau so viel Bauzone in den WMK zur Verfügung gestellt, wie gemäss Prognose für den 15-Jahresbedarf notwendig ist. Im kantonalen Richtplan wurde für das Wachstumsszenario ein Spielraum festgelegt. Die leichte Differenz zu einer 100%-igen Auslastung kann akzeptiert werden, da Raumplanung und Bevölkerungsentwicklung keine reine Mathematik sind.

Der kantonale Richtplan gibt für die Gemeinde Trogen eine Mindestdichte von 53.6 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar (E+B/ha) an. Der revidierte Zonenplan erreicht in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine Dichte von 57.3 E+B/ha. Die Mindestdichte wird um 3.7 E+B/ha übertroffen.

#### Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen wurden im revidierten Zonenplan um rund 1'100 m<sup>2</sup> reduziert. In den Gebieten Schwendi und Bach werden verschiedene Gewerbebezonen, welche sich an einer ungeeigneten Lage befinden, einer Nichtbauzone zugewiesen. Im Gegenzug wird an geeigneter Lage im Gebiet Bleichi eine kleinere, zusammenhängende Fläche mit einem Vertrag über die Sicherstellung der Verfügbarkeit eingezont (vgl. Kap. 2.3.9).

Die Verlagerung der Flächen entspricht der Fallgruppe 1 gemäss Arbeitszonenmanagement. Dessen Vorgaben (Gesamtplanung, Innenentwicklungsstrategie, Eignung Überbauung, Sicherstellung Verfügbarkeit) werden bei vorliegender Umzonung eingehalten. Die resultierenden unbebauten Gewerbebezonen entsprechen dem mit den Gewerbetreibenden koordinierten Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen wurden im revidierten Zonenplan um rund 0.75 ha reduziert. Viele Flächen wurden aufgrund geänderter Voraussetzungen nicht mehr benötigt oder sind nicht bebaubar und wurden daher der Grünzone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

#### Fazit

Obenstehende Zusammenfassung der Bauzonenauslastung und der Einwohner- und Beschäftigtendichte sowie die Reduktion von Gewerbeflächen und öffentlichen Flächen zeigt auf, dass eine korrekte Dimensionierung der Bauzonengrösse vorgenommen wurde. Bei sämtlichen Zonenänderungen wurden die Anforderungen der Bundesgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans erfüllt. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes werden mit dem revidierten Zonenplan erreicht.

#### Art. 47 RPV

Unter Berücksichtigung des Art. 47 RPV wird nachfolgend die Revision der Nutzungsplanung beurteilt.

#### Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG)

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Trogen stellt die haushalterische Nutzung des Bodens sicher. Sie lenkt die Siedlungsentwicklung durch verschiedene Auszonungen am Siedlungsrand nach innen und schafft kompakte Siedlungen. Dadurch werden auch die naturnahen Landschaften und Erholungsräume sowie der Wald erhalten. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig angeordnet und liegen schwergewichtig an Orten, die angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

Die übergeordneten nationalen sowie kantonalen Grundlagen wurden berücksichtigt, sodass die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind.

#### Anregungen Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Trogen wurde gemäss Art. 6 des kantonalen Baugesetzes in geeigneter Weise in die Planung miteinbezogen und hatte verschiedene Möglichkeiten, mitzuwirken. Sie wurde zudem auf der Webseite der Gemeinde sowie in der «Trogner Info Poscht (TIP)» über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung informiert.

#### Sachpläne des Bundes und kantonaler Richtplan

Die Sachpläne des Bundes sowie der kantonale Richtplan wurden als übergeordnete Grundlagen in die Planung miteinbezogen und in der kommunalen Planung umgesetzt.

Nutzungsreserven der bestehenden Bauzonen inkl. Massnahmen  
Zu Beginn der Ortsplanungsrevision wurde im Rahmen des Siedlungsinventars (siehe Beilage B3) der Ausbaugrad der verschiedenen Quartiere analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass mehrere Gebiete in der Gemeinde Trogen nicht vollständig ausgenutzt sind und Nutzungsreserven aufweisen. Im kommunalen Richtplan hat die Gemeinde verschiedene unbebaute Gebiete bezeichnet, für welche sie eine angemessene Überbauungsfrist ansetzen und nach abgelaufener Frist das Kaufrecht ausüben kann. Damit sollen ungenutzte Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden.

## 2.4 Zonenplan Gefahren

### 2.4.1 Erarbeitung Zonenplan

Die Gefahrenzonen im Zonenplan Gefahren wurden aus den kantonalen Gefahrenkarten Wasser, Sturz und Rutschung in ihrer Ausdehnung sowie ihrer Gefährdungsstufe übernommen.

Die einzige Abweichung gegenüber der aktuellen Gefahrenkarte Wasser ist die geringe Gefährdung im Gebiet Unterbach (Parz. Nrn. 822, 826, 883, 884 und 1057). Diese geringe Wassergefahr besteht seit der Sanierung des Bachdurchlasses im Jahr 2014 nicht mehr. Die Änderung wird in der Gefahrenkarte Wasser gemäss Auskunft des Amtes für Raum und Wald bei der nächsten periodischen Aktualisierung (voraussichtlich Ende 2024) nachgeführt.

Zwei Situationen wurden von der Abteilung Wald und Naturgefahren im Rahmen der Revision der Ortsplanung neu beurteilt. Auf der Parzelle Nr. 734 wurde die Finnenbahn neu dem Baugebiet hinzugefügt. Gemäss Auskunft vom 24. Januar 2024 ist hier mit keiner Gefährdung zu rechnen. Zudem wurde im Bereich der Parzellen Nrn. 1164 und 1165 (Nideren) eine Arrondierung an die Parzellengrenzen vorgenommen und die geringe Gefährdung leicht vergrössert.



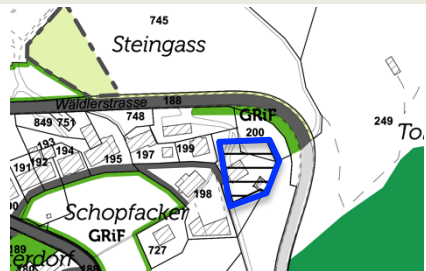
## 2.5 Zonenplan Schutz

Die Überarbeitung des Zonenplans Schutz bezieht sich im Teil Kultur gestützt auf die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) lediglich auf die Ausdehnung der Ortsbildschutzzone und im Teil Natur auf eine redaktionelle Anpassung. Eine umfassende Überarbeitung inkl. den Einzelobjekten wird zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen eines aktuellen Ortsbild- und Natur(schutz)inventars erfolgen.

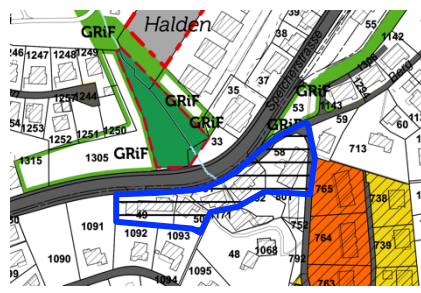
### 2.5.1 Änderungen Teil Kultur

#### Ortsbildschutzzone

Folgende Anpassungen werden an der kommunalen Ortsbildschutzzone vorgenommen.

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplanbeschluss	Standort	Beurteilung Interessen												
bisher	neu																	
WG3	WG3 + OS	974	200, 1328, 1329	S 1.1		<table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> <tr><td>G</td></tr> <tr><td>H</td></tr> <tr><td>I</td></tr> <tr><td>J</td></tr> <tr><td>K</td></tr> <tr><td>L</td></tr> </table>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
A																		
B																		
C																		
D																		
E																		
F																		
G																		
H																		
I																		
J																		
K																		
L																		

Das Gebiet hat eine wichtige Bedeutung als Ortseingang von Osten herkommend. Die kommunale Ortsbildschutzzone wird deshalb auf das gesamte Siedlungsgebiet im Bereich Schopfacker, welches sich nicht innerhalb der kantonalen Schutzzone befindet, ausgedehnt. Das Gebäude ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zudem als Objekt mit Schutzziel A (Substanz) eingetragen.

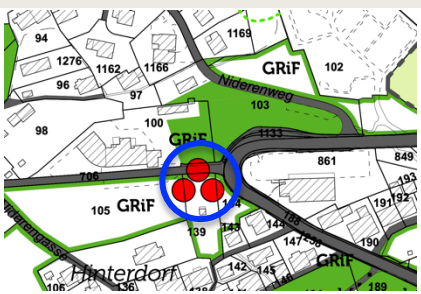
Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Beurteilung Interessen
bisher	neu					
WG2, WG3	WG2 + OS, WG3 + OS	3'294	49, 50, 51, 52, 58	S 1.1		A B C D E F G H I J K L

Das Gebiet mit den Wohn- und Gewerbebauten entlang der Speicherstrasse hat eine wichtige Bedeutung als Dorfeingang aus Richtung Speicher herkommend. Obwohl es im ISOS «nur» als Hinweis vermerkt wird, ist es der Baugruppe 0.2 (Halden) mit dem Erhaltungsziel A zugewiesen. Das Erhaltungsziel bedeutet gemäss ISOS der Erhalt der Substanz. Da das ISOS von den Behörden (Kanton und Gemeinde) zu berücksichtigen ist, wird die kommunale Ortsbildschutzzone im Gebiet Halden (Speicherstrasse 25 – 33) ausgedehnt.

## 2.5.2 Änderungen Teil Natur

### Baumgruppe

Folgende Anpassungen werden am Teil Natur des Zonenplans Schutz vorgenommen:

Zonenplan		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Beurteilung Interessen
bisher	neu					
BG	–	–	139	S 2		Die geschützten Objekte sind natürlich abgegangen und deshalb nicht mehr vorhanden. Die Aufhebung des Schutzes ist zweckmässig.

Die geschützte Baumgruppe südlich der Kantonsschulstrasse auf der Parzelle Nr. 139 existiert aufgrund eines Sturms nicht mehr. Sie wird aufgrund dessen aus dem Schutz entlassen.

## 2.6 Waldfeststellung

Die Waldgrenzen werden im Zonenplan nur hinweisend dargestellt. Die verbindliche Festlegung wird koordiniert mit dem Zonenplan – jedoch in einem separaten Waldfeststellungsverfahren nach Art. 6 und 7 der kantonalen Waldverordnung vorgenommen. Dazu wurde ein separater Plan mit den drei betroffenen Gebieten erstellt.

### Nideren

Diverse Grundstücke befinden sich in der Nähe des Waldes auf der Parzelle Nr. 1110. Um eine Beeinträchtigung der Grundstücke langfristig zu vermeiden, wird die Waldgrenze durch den Oberförster neu festgelegt. Die Waldgrenze wurde vom Amt für Wald und Naturgefahren am 28. November 2023 geprüft. (Die Definition der Waldabstandslinie geschieht im Rahmen der Zonenplanung.)

### Bach

Das Gebiet Bach wird mit der vorliegenden Zonenplanung rückgezont und infolgedessen die bestehende Waldgrenze angrenzend an die bisherige Bauzone aufgehoben.

### Töbeli

Im Bereich der Kanti und östlich der Parzelle Nr. 736 liegt eine Unstimmigkeit der festgelegten Waldgrenze auf der Parz. Nr. 204 vor. Die Abteilung Wald und Naturgefahren des Kantons hat deshalb eine neue Waldfeststellung vorgenommen und die neu eingetragene Waldgrenze am 28. November 2023 geprüft.

### Kleinstanpassungen

In Gebieten mit kleineren abweichenden Waldgrenzen wurde aufgrund der Rückmeldung in der Vorprüfung auf eine Waldfeststellung verzichtet (Parz. 204 (bei Mensa), 244, 786). Die von der Abteilung Wald und Naturgefahren vorgegebenen Anpassungen wurden direkt im Zonenplan hinweisend vorgenommen. Die Korrektur des Datensatzes ist durch den Kanton vorzunehmen.

## 2.7 Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 59 BauG nach einem vom Gemeinderat erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinde zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen.

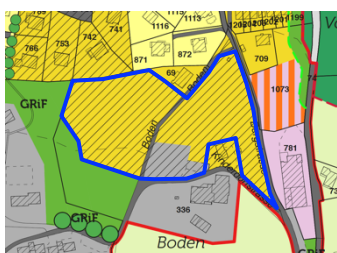
Nebst der tatsächlichen Erschliessung ist im Rahmen des Erschliessungsprogramm auch eine allfällig rechtlich fehlende Erschliessung zu planen. Eine rechtlich gesicherte Erschliessung liegt vor, wenn die Fahrrechte mittels Grundbucheintrag geregelt sind (private Regelung oder öffentliche Widmung möglich) oder die Strassen im Eigentum der Gemeinde liegen. Die Bezeichnung der öffentlichen Strassen im Rahmen des Strassenverzeichnisses wurde in Trogen umgesetzt. Gestützt auf die Angaben in Raum+ sowie des Strassenverzeichnisses zeigt sich, dass mit Ausnahme der noch unbebauten Gebiete im Gebiet Boden und Büel-Unterstadel sämtliche unbebauten Reserven grundsätzlich sowohl tatsächlich als auch rechtlich erschlossen sind.

Im Gemeindegebiet von Trogen sind zwei Gebiete eingezont, welche noch nicht erschlossen sind. Für die Gebiete Boden und Büel-Unterstadel fehlt die erforderliche Baureife nach Art. 95 BauG. Für diese beiden Gebiete lagen bereits Strassenprojekte auf. Das Gebiet Bleiche ist mit einer bestehenden Privatstrasse erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschliessung privatrechtlich geregelt wird. Ansonsten sind die Rechte durch die Gemeinde zu sichern. Die vertragliche Vereinbarung bezüglich Erschliessung wird bis zur Genehmigung getroffen.

Aufgrund der heutigen Kenntnisse und ohne spezielles Engagement der Grundeigentümer soll die Erschliessung der Baugebiete nach den nachfolgenden Ausführungen in den Tabellen erfolgen. Dadurch soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Koordination mit den Bauabsichten gewährleistet werden. Die Bauzonen sollen ohne besondere Gründe nach dem Raster über die nächsten 10-15 Jahre erschlossen werden und anschliessend der Bebauung zugeführt werden.

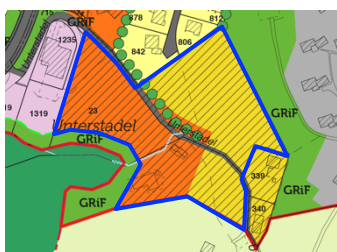
Der Nachweis der hinreichenden tatsächlichen und rechtlichen Erschliessung für die Gebiete Boden und Büel / Unterstadel ist spätestens im Rahmen der jeweiligen Sondernutzungsplanung zu erbringen. Allfällig notwendige Strassenprojekte sind mit der Sondernutzungsplanung zu koordinieren. Bevor ein allfälliges Strassenprojekt nicht rechtlich gesichert ist, ist eine Genehmigung eines Sondernutzungsplans nicht möglich.

Tab. 7 Erschliessungsprogramm  
 Gebiet Boden



Gebiet Boden	
<b>Art der notwendigen Anlage</b>	Zufahrtsstrasse nach VSS-Norm 40 045
<b>Ausbaubedarf</b>	Grundbegegnungsfall LW-PW bei 20 km/h
<b>Rechtliche Sicherung</b>	Strasse im Eigentum der Gemeinde
<b>Art der Massnahme</b>	Aus- und Neubau
<b>Trägerschaft der Anlage</b>	Gemeinde
<b>Zeitraumen</b>	Abschluss Rechtsmittelverfahren bis 2025 Realisierung ab 2026
<b>Kosten</b>	ca. 0.075 Mio. CHF
<b>Bemerkungen</b>	Planung vorhanden

Tab. 8 Erschliessungsprogramm  
 Gebiet Büel-Unterstadel



Gebiet Büel-Unterstadel	
<b>Art der notwendigen Anlage</b>	Zufahrtsstrasse nach VSS-Norm 40 045
<b>Ausbaubedarf</b>	Grundbegegnungsfall LW-PW bei 20 km/h
<b>Rechtliche Sicherung</b>	Strasse im Eigentum der Gemeinde
<b>Art der Massnahme</b>	Aus- und Neubau
<b>Trägerschaft der Anlage</b>	Gemeinde
<b>Zeitraumen</b>	Abschluss Rechtsmittelverfahren bis 2025 Realisierung ab 2026
<b>Kosten</b>	ca. 0.11 Mio. CHF
<b>Bemerkungen</b>	Planung vorhanden

## 3 Verfahren

### 3.1 Allgemeines

Das Verfahren richtet sich nach Art. 45 ff. BauG. Die Revision der Nutzungsplanung ist durch das Departement Bau und Umwelt vorzuprüfen. Das Baureglement der Gemeinde regelt in Art. 2 zusätzlich, dass wesentliche Anpassungen an Richt- und Zonenplänen sowie dem Baureglement der Volksdiskussion zu unterstellen sind. Nach der Verabschiedung der Revision der Nutzungsplanung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auflage während mindestens 30 Tagen. Während der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen beim Gemeinderat eingereicht werden. Der Erlass der Revision der Nutzungsplanung erfolgt durch den Gemeinderat und untersteht dem fakultativen Referendum. Die Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung erfolgt durch den Regierungsrat.

### 3.2 Vorprüfung Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung wurde am 25. Oktober 2022 durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet und am 28. November 2022 dem Departement Bau und Umwelt zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 20. April 2023 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Thema	Bemerkung Vorprüfung	Berücksichtigung	Umsetzung
<b>Allgemeines</b>			
Planungsbericht	Im Fazit (Kapitel 2.3.10 des Planungsberichts) sind auch die Vorgaben von Art. 47 RPV sowie die weiteren Vorgaben der übergeordneten Planung zu berücksichtigen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.10
Redaktionelles	Die Erläuterung (Kapitel 2.3.5 des Planungsberichts) ist in Bezug auf den Umfang der geplanten Höherstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe (1. Bautiefe) zu konkretisieren	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.5
<b>Nutzungsplanung</b>			
Bauzonendimensionierung	Die ausgewiesene Auslastung des Zonenplans von 99 % ist im Kontext der Anforderungen des Raumplanungsgesetzes sowie der Festlegungen im kantonalen Richtplan zu würdigen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.10
Baulandmobilisierung	Für die unbebauten Bauzonen in den Gebieten Büel/Unterstadel und Bleichi sind als zwingende Grundlage für die Genehmigung der Nutzungsplanung Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern zwecks Baulandmobilisierung gemäss Art. 56 BauG beizulegen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.6
<b>Planungsbericht Zonenänderungen</b>			
Einzonungen von Gewerbebezonen GE	Bleichi (N 3.2): Der Bedarf (Art. 15 Abs. 1 RPG) und die Folgen der Einzonung sind im Planungsbericht noch nicht ausreichend begründet. Dies ist als Grundlage für die Beurteilung der Zweck- und Rechtmässigkeit notwendig.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.9
	Bleichi (N 3.2): Die Mehrwertabgabe kommt in Bezug auf die geplante Einzonung Bleichi zum Tragen. Der Sachverhalt der	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.1

	Mehrwertabgabe für den konkreten Fall ist im Planungsbericht zu ergänzen.		
Einzonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	In Bezug auf die geplanten Einzonungen in den Gebieten Boden und Halden ist der konkrete Bedarf nachzuweisen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.9
	Gemäss Art. 56e Abs. 2 sind Kanton und Gemeinden von der Abgabepflicht befreit. Der Sachverhalt hinsichtlich der Mehrwertabgabe ist im Planungsbericht zu ergänzen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.1
Einzonung der Landwirtschaftsfläche in die Verkehrsfläche	Nachdem es sich auch bei Luftverkehr um eine Verkehrsart handelt, kann die Zonierung als zweckmässig beurteilt werden. Die entsprechende Abbildung inkl. Interessensabwägung und Begründung fehlt im Planungsbericht und ist nachzuholen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.9
	Die Mehrwertabgabe kommt in Bezug auf die geplante Einzonung beim Heliport zum Tragen. Der Sachverhalt der Mehrwertabgabe ist im Planungsbericht zu ergänzen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.1
Überprüfung des Trennungsgrundsatzes Bauzone und Nichtbauzone	Eine Prüfung des Siedlungsstands auf Einhaltung des raumplanerischen Trennungsgrundsatzes ist vorzunehmen. Der verbindliche Umgang mit allfälligen Verletzungen ist aufzuzeigen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.1, 2.3.9 und Zonenplan
Bereich Kantonschule	Die geplanten Zonenplananpassungen im Bereich der Kantonschule Trogen sind mit dem Amt für Immobilien abzustimmen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.9
Sondernutzungspläne	Der Handlungsbedarf je Sondernutzungsplan ist im Planungsbericht festzuhalten. Die vorliegende Beurteilung gemäss Kapitel 2.3.7 ist zu konkretisieren.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.3.7
Gewässerschutz	Die Grünzonen entlang von Gewässern werden zum Schutz des Gewässerraums nach NHG ausgeschieden und sind entsprechend mit dem Zweck Schutz zu bezeichnen.	nein	Anpassung erst nach def. Festlegung Gewässerräume (ansonsten Unstimmigkeiten).
<b>Planänderungen</b>			
Legende	Statische Waldgrenzen sind unter Hinweise aufzuführen	ja	Siehe Zonenplan
Aufzonung Gfeld und Überlagerung Empfindlichkeitsstufe	Die Ausdehnung der ES III im Gebiet Gfeld ist bezüglich der massgebenden Bautiefe im Sinne des Lärmschutzes umgesetzt. Die Überlagerung sollte jedoch allenfalls bei gewissen Liegenschaften (z.B. Nrn. 12, 14, 25, 26 und 1079) mit dem Verlauf der Grundstücksgrenzen harmonisiert werden.	Bereits umgesetzt	Die Abgrenzung entspricht bei diesen Parzellen bereits den Grundstücksgrenzen.
Verkehrsflächen	Die vorgenommene Zuteilung gemäss revidiertem Zonenplan, dat. 28.02.2023, entspricht demnach nicht der Gesetzgebung. Strassen sind unabhängig der Strassenklassierung, dem Eigentum, ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Bauzone und ihrer jeweiligen Funktion der Verkehrsfläche zuzuordnen. Zudem sind die öffentlichen Parkplätze (z. B. Wissegg) der Verkehrsfläche zuzuordnen.	ja	Siehe Zonenplan
Parz. Nr. 449	Aufgrund Auszonung der Liegenschaft Nr. 449 ist die festgelegte Waldgrenze aufzuheben.	ja	Siehe Zonenplan und Planwaldfeststellung
Parz. Nr. 1110 und 728	Es ist zwingend ein Waldfeststellungsverfahren durch die Abteilung Wald und Naturgefahren durchzuführen.	ja	Wurde im November 2023 durch den Kanton vorgenommen. Die Waldgrenzen werden gleichzeitig mit der OP öffentlich aufgelegt.
Parz. Nr. 204	Östlich der Parz. Nr. 736 liegt eine Unstimmigkeit der festgelegten Waldgrenze vor. Die Waldgrenze liegt gemäss Zonenplan 1995 weiter westlich (siehe Abbildung). Zur Bereinigung ist ein neues Waldfeststellungsverfahren durch die Abteilung Wald und Naturgefahren notwendig.	ja	

	Östlich der Mensa wird die festgelegte Waldgrenze im Geoportal falsch dargestellt. Diese ist an die amtliche Vermessung anzupassen (Weg) und entsprechend im Zonenplan darzustellen.	ja	Siehe Zonenplan (Datensatz durch Kanton redaktionell zu bereinigen)
Parz. Nr. 244	Die im Geoportal festgelegte Waldgrenze stimmt nicht mit der Waldfeststellung von 1995 überein (falsche Darstellung im Geoportal). Diese ist an die amtliche Vermessung anzupassen (Weg) und entsprechend im Zonenplan darzustellen.	ja	Siehe Zonenplan (Datensatz durch Kanton redaktionell zu bereinigen)
Parz. Nr. 786	Im Geoportal wird die festgelegte Waldgrenze entlang des nördlichen Strassenrands falsch dargestellt. Diese ist an die amtliche Vermessung (Weg) anzupassen und entsprechend im Zonenplan darzustellen.	ja	Siehe Zonenplan (Datensatz durch Kanton redaktionell zu bereinigen)
<b>Erschliessungsprogramm</b>			
Grundsätzliches	Das Erschliessungsprogramm hat auf dem Plan «Stand der Erschliessung» zu basieren. Zu berücksichtigen sind alle nicht überbauten Grundstücke innerhalb der Bauzone. Für die jeweiligen Liegenschaften oder Entwicklungsgebiete ist der planerische Handlungsbedarf in Bezug auf den bau- und verkehrstechnisch notwendigen Ausbau sowie die rechtlichen Voraussetzungen aufzuführen. Darauf basierend ist der Massnahmen- und Kostenbedarf sowie die angestrebte zeitliche Umsetzung abzuleiten.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.7; Erschliessungsprogramm wurde gemäss Wegleitung des Kantons angepasst.
Bleichi	Im Gebiet Bleichi wird eine neue Gewerbezone ausgeschieden. Die vertragliche Vereinbarung bezüglich Erschliessung ist für die Genehmigung beizulegen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.7
<b>Baureglement</b>			
Art. 4 Regelbauweise	Damit die Innenentwicklungsziele erreicht werden können, ist die Einführung einer minimalen Ausnutzungsziffer differenziert nach Zonierung und in Abstimmung mit der Innenentwicklungsstrategie zu prüfen.	nein	Es soll keine Mindestausnutzung vorgesehen werden, da die Umsetzung sehr schwierig ist.
	Die maximale Länge einer gewerblichen Baute sollte gesetzlich nicht eingeschränkt werden. Die Länge soll sich aufgrund von Nutzung und anderweitiger Rahmenbedingungen ergeben. Ebenfalls unter dem Aspekt der heutigen Anforderungen an eine effiziente Produktion sollte die zulässige Gebäudehöhe überprüft werden. Ebenfalls ist zu prüfen, ob in Bezug auf die Geschossigkeit noch eine Aussage im Sinne der haushälterischen Bodennutzung gemacht wird (z. B., dass in der Regel in der Gewerbezone mehrgeschossige Bauten zu erstellen sind).	nein	Die Gewerbezone sind kleiner als in grösseren Ortschaften und sie liegen teils nahe an Wohngebieten. Im Rahmen der SNP-Pflichten könnten Längen situativ erhöht werden.
Art. 9 Abs. 2 Kommunale Ortsbildschutzzone, Grundsatz	Notwendigkeit von Art. 9 Abs. 2 BauR ist zu prüfen. Der Ermessensspielraum, was moderne Architekturelemente und Anlagen sind, ist sehr gross und nicht eindeutig. Art. 10 Abs. 2 BauR gibt einen Handlungsspielraum für eine entsprechende Beurteilung im Einzelfall bereits vor. Auch mit dem vorgesehenen Art. 9 Abs. 2 BauR bleibt die Überprüfung im Einzelfall von Art. 10 Abs. 2 vorbehalten.	nein	Artikel 9 und Artikel 10 werden aufgrund Beurteilung Rechtsdienst gemäss rechtskräftigem Stand belassen.
Art. 10 Kommunale Ortsbildschutzzone	Die Abwägung von baukünstlerischen und historischen Werten in Abs. 1 schränkt die Handlungsfähigkeit in der kommunalen Ortsbildschutzzone eher ein. Die Formulierung ist bei Bedarf (je nach Interesse der Gemeinde) zu prüfen.	nein	Artikel 9 und Artikel 10 werden aufgrund Beurteilung Rechtsdienst gemäss rechtskräftigem Stand belassen.



Art. 11 Kommunale Ortsbilschutzzone	Kommunale Kulturobjekte sind im Gegensatz zu Bauten innerhalb der kommunalen Ortsbilschutzzone eher stärker vor einem Abbruch zu schützen. Art. 10 Abs. 1 BauR wäre in seiner vollen Länge hier zu nennen. Die übrigen Konkretisierungen werden begrüsst.	nein	Artikel 9 und Artikel 10 werden aufgrund Beurteilung Rechtsdienst gemäss rechtskräftigem Stand belassen.
Art. 20 Bauten und Anlagen	Abs. 2 letzte Zeile, Schreibfehler: Sin-ne → Sinne	ja	Wurde angepasst
Art. 26 Abstellplätze	Es ist zu prüfen, ob innerhalb der ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung) eine Parkplatzreduktion für die Wohnnutzung ermöglicht wird. Ebenfalls ist es allenfalls sinnvoll, wenn die Gemeinde Realersatz in geeigneter Nähe einfordern kann, bevor eine Ersatzabgabe fällig wird.	nein	Bestehende Regelung (Art. 26 Abs. 5) ist ausreichend. Eine Reduktion ist im Einzelfall möglich, wenn eine Entschädigung entrichtet wird.
<b>Zonenplan Gefahren</b>			
Darstellung	Als Vereinfachung der Darstellung und zur Absicherung, dass keine überlagernden Gefährdungsprozesse untergehen, sind im Zonenplan Gefahren nur die jeweiligen höchsten Gefahrenstufen synoptisch ohne Prozesse darzustellen. Die Prozesse, auch überlagernde, sind in der Gefahrenkarte digital abrufbar. Dazu ist auf dem Titelblatt des Zonenplans Gefahren ein entsprechender Hinweis anzubringen.	ja	Siehe Zonenplan Gefahren
Perimeter Gefahrenkarte	Für die im revidierten Zonenplan geplanten Einzonungen bei der Liegenschaft Nr. 363 (Altersheim) und Nr. 253 (Heliport) ist der Perimeter der Gefahrenkarte zu erweitern. Die Anpassung ist durch die Gemeinde Trogen bei der Abteilung Wald und Naturgefahren zu beantragen.	ja	Siehe Zonenplan Gefahren
<b>Zonenplan Schutz</b>			
Generell	Die Überarbeitung des Zonenplans Schutz bezieht sich gestützt auf die Vorgaben des ISOS zum heutigen Zeitpunkt lediglich auf die Ausdehnung der Ortsbilschutzzone. Eine Anpassung von Einzelobjekten (Kultur- und Naturobjekte) wird erst zu einem späteren Zeitpunkt gestützt auf ein jeweiliges Inventar erfolgen. Die Überlegungen zur Überarbeitung des Zonenplans Schutz sind im Planungsbericht auszuführen.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.5
Änderung Teil Kultur	Gemäss Richtplanbeschluss S 1.1 wird nicht nur das unter Kapitel 2.5.1 aufgeführte Gebiet Schopfacker mit einer kommunalen Ortsbilschutzzone überlagert, sondern auch die Gebäude Speicherstrasse 25 - 33 im Gebiet Halden. Diese werden im Planungsbericht nicht erwähnt.	ja	Siehe Ergänzung Planungsbericht Kap. 2.5.1
Schutzwürdige Hecken	Es wird bei einer nächsten Anpassung empfohlen, nachfolgende Hecken im kommunalen Schutzzonenplan aufzunehmen: – Bestehende Hecken der Liegenschaften Nr. 114, 117 und 708; – Bestehende Hecke auf der Liegenschaft Nr. 186, 187 und 1077.	Kenntnisnahme	Prüfen bei umfassender Anpassung des Zonenplans Schutz

### 3.3 Information und Mitwirkung

Nachfolgend sind die bedeutendsten Meilensteine der Information und Mitwirkung chronologisch aufgeführt:

- Verabschiedung Nutzungsplanung durch Gemeinderat zuhänden Mitwirkung: 16. Mai 2023
- Mitwirkung Nutzungsplanung vom 22. Mai 2023 bis 21. Juni 2023
- Kontaktstunden am 24. Mai 2023 und teilweise weitere persönliche Beratungen nach Bedarf

Bezeichnung	Stellungnahme Vernehmlassung	Berücksichtigung	Begründung
Parz. Nr. 70 und 148	Zonierung der Schülerwiese akzeptiert, sofern Lösung Erstellung Zufahrt und Kosten mit TBA. Grundeigentümerschaft offen bezüglich Realisierung Tiefgarage im unteren Teil. Keine genügende Rechtsgrundlage nach Art. 56 Abs. 2 BauG für Vertrag für eine Überbauung der verbleibenden Restfläche der Bauzone.	nein	Es soll eine Lösung zwischen den Grundeigentümern gefunden werden.
Parz. Nr. 494	Verzicht auf Auszonung der Landwirtschaftszone und auf Ausscheidung der Verkehrsfläche	teilweise	Einlenker kann auch vergrössert werden, wenn Fläche in Landwirtschaftszone Flächen sollen der Zone GE zugewiesen werden.
Parz. Nr. 1213	Verzicht auf Ausscheidung der Verkehrsfläche	ja	Flächen sollen der Zone GE zugewiesen werden.
Parz. Nr. 1290	Verzicht auf Auszonung in Landwirtschaftszone	nein	Gewerbestandort Bach soll nicht gestärkt werden.
Parz. Nr. 494, 1213 und 1066	Verzicht auf Ausscheidung der Grünzonen Freihaltung	nein	Die bisherige Grünzone wird von der Abgrenzung nicht verändert. Der Zweck wird gemäss Art. 28 BauG neu definiert.
Parz. Nr. 440	ÜG-Fläche soll zu Gewerbezone anstelle einer Landwirtschaftszone umgezont werden.	nein	Gewerbestandort Bach soll nicht gestärkt werden.
Parz. Nr. 784	Verzicht auf Auszonung der ÜG-Fläche in die Landwirtschaftszone. Einzonung in Gewerbezone oder Wohn-/Gewerbezone	nein	ÜG wird gemäss Baugesetz bereits als L-Zone behandelt. Bei anderem Umgang würde eine bundesrechtswidrige Kleingebäudezone entstehen.
	Umzonungen von ÜG in Landwirtschaftszone sind im Planungsbericht individuell zu beurteilen.	teilweise	Alle Änderungen von ÜG zu L wurden im PB separat aufgelistet. Die erwähnte Parzelle wird bei den Änderungen neu separat aufgeführt und die Zuteilung begründet.
BauR	Art. 7: sehr wenig ökologisch-zeitgemässe Festlegungen Art. 9 Abs. 4: Aufzählung impliziert, dass «Umgebungsgestaltung» nur aus Belägen, Mauern und Einfriedungen bestehen Art. 18 Abs. 2: Streichen von «und deren Umgebung» ist nicht zeitgemäss Art. 28 Abs. 2: Einschränkung auf standortheimische Bepflanzung ist nicht sinnvoll	teilweise	Baureglement wird aktuell nur so weit angepasst, dass es dem neuen übergeordneten Recht entspricht, weitere Anpassungen werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen. Anpassung in Art. 18 wird vorgenommen. Anstelle des Begriffs «standortheimisch» wird neu «standortgerecht» verwendet.

Schülerwiese	Zonierungsvorschlag ermöglicht eine massiv grössere Bebauung der ausgeschiedenen Bauzone (Kernzone) gegenüber Machbarkeitsstudie, wenn ein zukünftiger Baukörper auf Zonengrenze gestellt wird und Erschliessung über die zukünftige Grünzone erfolgen könnte.	Kenntnisnahme	Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Grünzone ist im kant. BauG Art. 28 geregelt. Lage der Erschliessung ist noch offen.
	Bestehende Baum- und Gehölzgruppe in der Verlängerung des Grundstückes 725 ist zu erhalten.	nein	Baum- und Gehölzgruppe soll in aktueller Revision nicht geschützt werden (zu späterem Zeitpunkt). Schutzplanung Teil Natur wird nur dort angepasst, wo geschützte Objekte abgegangen und nicht mehr vorhanden sind.
	Solange keine verbindliche Vereinbarung besteht, kann dem Zonenplan in vorliegender Form nicht zugestimmt werden.	ja	Vereinbarung ist vorgesehen (vgl. Kap. 2.3.6).
	Unklar, wieso die Grünzone im Osten nicht entlang der Parzellengrenze verläuft.	ja	Grünzone wird auf die Parzellengrenze angepasst.
	Übersicht Grünflächen stimmt nicht mit dem Zonenplan überein.	nein	Die Übersicht Grünflächen ist ein Strategiepapier aus dem genehmigten komm. Richtplan und wurde deshalb (nur) als Grundlage beigezogen. Kleinere Abweichungen davon im Zonenplan sind möglich.
Parz. Nr. 447 und 1290	Verzicht auf Auszonung in Landwirtschaftszone	nein	Gewerbestandort Bach soll nicht gestärkt werden.
Parz. Nr. 440	Umzonung ÜG-Fläche in Gewerbezone statt in Landwirtschaftszone. Eignung Bleichi für Hoch- und Tiefbaufirmen nicht besser.	nein	Gewerbestandort Bach soll nicht gestärkt werden.
Parz. Nr. 82	Auszonung von Flächen, die ohnehin nicht bebaut werden können, macht keinen Sinn.	Kenntnisnahme	Eine Bauzone ist bei nicht bebaubaren Flächen nicht zweckmässig.
Unterstadel	Bei einer späteren Überbauung Unterstadel sollte die Flurstrasse nach Fertigstellung vom Sägli bis zu den Garageneinfahrten beim heutigen Schwimmbad in eine Gemeindefstrasse überführt werden.	Kenntnisnahme	–
Sonnenhalden, Gfeld	Aufzonung an der Speicherstrasse führt zu deutlicher Beeinträchtigung für die obliegenden Liegenschaften (Sonnenhalden 1 bis 12). Erhebung Mehrwertabgabe auch bei Um- und Aufzonungen.	nein	Der Kanton definiert für die Gemeinden zu erreichende Dichtevorgaben. Basierend auf der Quartieranalyse hat die Gemeinde im genehmigten komm. Richtplan deshalb Gebiete zur Aufzonung vorgesehen. Mit dieser Zonenplanrevision sollen die Gebiete der Etappe 1 umgesetzt werden (Gfeld, Befang). An der Aufzonung wird festgehalten.

Schutzwürdige Einzelbäume / Baumgruppen	Es wird bei einer nächsten Anpassung empfohlen, nachfolgende Einzelobjekte im kommunalen Schutzzonenplan aufzunehmen: – Einzelbaum (Rotbuche) auf der Liegenschaft Nr. 205; – Baumgruppe auf Liegenschaft Nr. 1091; – Einzelbaum (Rotbuche) auf der Liegenschaft Nr. 715, nördlich angrenzend an das – Gebäude Assekuranz Nr. 167; – Baumreihe auf der Liegenschaft Nr. 336, entlang Bauzone; – Einzelbäume auf den Liegenschaften Nm. 148 und 152 – Baumreihe / Allee auf der Liegenschaft Nr. 1077, entlang der Kantonsstrasse; – Einzelbaum auf der Liegenschaft Nr. 165; – Einzelbaum auf der Liegenschaft Nr. 171; – Einzelbaum auf der Liegenschaft Nr. 105, nördlich angrenzend an das Gebäude Assekuranz Nr. 20.	Kenntnisnahme	Prüfen bei umfassender Anpassung des Zonenplans Schutz
Einzelbaum / Baumgruppe	Im Gebiet der Liegenschaft Kinderdorf Pestalozzi, Liegenschaft Nr. 715, sollte der Baumbestand mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden. Die Unterschutzstellung ist zweckdienlich im kommunalen Schutzzonenplan vorzunehmen. Alternativ stehen weitere Möglichkeiten gemäss Art. 80 BauG zur Verfügung.	Kenntnisnahme	Prüfen bei umfassender Anpassung des Zonenplans Schutz

## Beilage

- B1 Nachweis Bauzonendimensionierung**
- B2 Übersicht Grünflächen gem. komm. Richtplan**
- B3 Siedlungsinventar**

