GEMEINDE
NEUHAUSEN
AM RHEINFALL
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Beilage 15

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Berücksichtigung 2. Vorprüfung

Stand Vorlage Einwohnerrat
31. März 2026

Gesamtrevision Nutzungsplanung Neuhausen am Rheinfall: Berücksichtigung 2. Vorprüfung

Stand: 5. November 2024

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
1 Allgemeines	
1.1 Eingereichte Unterlagen	
[…]	
1.2 Ablauf der Vorprüfung	
[…]	
2 Vorprüfung	
2.1 Formelles	
[…]	
2.2 Materielles	
[…]	
2.3 Ausgangslage	
[…]	
2.4 Gesamtbeurteilung	
[…]	
2.5 Mehrwertausgabe	
Für den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 2. Juli 2018 wird eine kantonale Mehrwertabgabe erhoben. Die Höhe der Abgabe beträgt bei Einzonungen 30 Prozent des Bodenmehrwerts, bei Umzonungen 20 Prozent (vgl. Art. 3 und 4 MAG).	Wurde zur Kenntnis genommen
Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens sind sämtliche Grundstücke, bei denen eine Mehrwertabgaberelevanz besteht (Feststellung aller möglichen Mehrwertausgleichsfälle; inkl. vermuteter Bagatellfälle) gegenüber dem PNA zu deklarieren (siehe Liste Mehrwertabgabe).	Die Gemeinde wird eine entsprechende Liste vorbereiten, auch wenn es dafür keine gesetzliche Grundlage gibt. Bei Ein- und Umzonungen wäre eigentlich der Kanton für die Mehrwertabgabe zuständig.
Die Gemeinde regelt die kommunale Mehrwertabgabe von 20% bei Aufzonungen in der Kommunalen Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (vgl. Art. 82 BauO). Dies ist sachgerecht und wird ausdrücklich begrüsst.	Wurde zur Kenntnis genommen
Zwingende Vorgaben	
Gestützt auf § 3 MAV hat die Gemeinde im Planungsbericht auf das Mehrwertausgleichsverfahren hinzuweisen. Sämtliche Flächen, die einen Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten zur Folge haben könnten, sind im Planungsbericht und in der Mehrwertabgabeliste auszuweisen. Das PNA ist anhand der Mehrwert-abgabenliste darüber zu informieren.	Die Mehrwertabgabe betrifft mehrheitlich die kantonale Ebene und wird erst mit Genehmigung der Nutzungsplanung ausgelöst. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wird erst ausgelöst, wenn der Mehrwert auch generiert wird (Bsp. durch eine bauliche Massnahme) Es wurde eine Liste erstellt mit denjenigen Flächen, welche potenziell von einer Mehrwertabgabe betroffen sein können. Im Planungsbericht wird in allgemeiner Form auf den Mehrwertausgleich hingewiesen.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
3 Bau- und Nutzungsordnung	
3.1 Allgemein	
Zwingende Vorgabe	
Es ist grundsätzlich wünschenswert und wichtig, dass Änderungen der Bauordnung (BauO), die nach der 1. Vorprüfung vorgenommen wurden, auch in der Synopse deutlich (farblich) gekennzeichnet werden. Dies gilt vor allem für diejenigen Änderungen, die nicht Thema der 1. Vorprüfung waren. Ein Beispiel hierfür ist Art. 18 Abs. 3 BauO: in der BauO der 1. Vorprüfung durften Schrägdächer eine Neigung von 35° aufweisen, nun sind es 40°. Auch Art. 40 (Besondere Vorschriften) und Art. 69 Abs. 2 (Gesamthöhe 27 m, vorher 30 m) wurden gegenüber der 1. Vorprüfung geändert.	Der Hinweis zur verbesserten Nachvollziehbarkeit gegenüber der 1. Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen. Neu vorgenommene Änderungen werden gegenüber der 1. Vorprüfung werden gekennzeichnet. Die Einstufung dieser Anforderung als «zwingende Vorgabe» erscheint jedoch nicht sachgerecht, da für eine grafische Kennzeichnung von Änderungen weder eine rechtliche Verpflichtung besteht noch sie Voraussetzung für die inhaltliche Beurteilung der Vorlage ist.
3.2 Art. 12 Kleine Zonenplanänderungen	
Hinweis	
Die Ausschreibung im Amtsblatt ist auch im vereinfachten Verfahren erforderlich. Es wird empfohlen dies in Art. 12 zu erwähnen.	Vorschlag wurde übernommen
3.3 Art. 22 Umgebungsgestaltung	
Hinweis	
Mit der Anpassung in Art. 22 Abs. 1 der Bauordnung (BauO) wurde zwar die Versickerungspflicht etwas verstärkt, die gültigen Richtlinien (Stand der Technik) definieren aber nicht nur eine Versickerungspflicht, sondern auch eine Bewirtschaftung des Niederschlagsabwassers auf der Parzelle. Es wäre wünschenswert, wenn das in der BauO klarer definiert wäre. Zum Beispiel dadurch, dass der Stand der Technik in der BauO verpflichtend geregelt wird und dieser nicht nur, wenn es der Gemeinderat als verbindlich erklärt (vgl. Art. 17, BauO).	Eine verpflichtende Festlegung des jeweils geltenden Standes der Technik in der Bauordnung wird nicht als sachgerecht erachtet. «Stand der Technik» ist ein unbestimmter Begriff, der jeweils zum Zeitpunkt der Anwendung mit klaren Vorgaben zu konkretisieren ist, Die Bauordnung soll sicherstellen, dass der Stand der Technik im Einzelfall verbindlich angewendet werden kann und wahrt zugleich den notwendigen Vollzugsspielraum. Auf eine verpflichtende Regelung wurde daher verzichtet.
Hinweis	
Villengärten, aber auch Parkanlagen, gestaltete Plätze, einfache Vorgärten oder Alleen tragen wesentlich zur Siedlungsqualität bei. Sie können Zeugen von sozialen Schichten, Personen oder Ereignissen sein. Prägende Gärten tragen durch ihre Gestaltung oder Lage zur Unverwechselbarkeit eines Ortes bei. Heute gelten öffentliche Parks und Plätze oft auch als Standortfaktor und tragen zur Wertsteigerung der angrenzenden Liegenschaften bei. Laut dem kommunalen Grün- und Freiraumkonzept vom 9. Januar 2024 (Teil 1, Seite 20) sollen hochwertige Frei- und Grünräume mit dem Einbezug von Fachexpertinnen und Fachexperten sichergestellt werden. Für die Sicherstellung braucht es jedoch auch eine grundeigentümerverbindliche Aussage in der Bauordnung. Deshalb wird empfohlen für den Erhalt von prägenden Grünräumen und Gärten entweder einen separaten Artikel einzufügen oder den Artikel 22 mit einem separaten Absatz zu ergänzen.	Wurde zur Kenntnis genommen

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Empfohlen wird folgende Ergänzung: «Prägende Gärten wie beispielsweise Villengärten, Vorgärten und Parkanlagen sind zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen sind so zu gestalten, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird.» Der alte Baumbestand ist zu schonen.»	Der Vorschlag hat keine klaren Kriterien für eine Abgrenzung oder die Interessenabwägung. Was bedeutet «schonen»? Was heisst «alt»? Der Vorschlag ist nicht vollzugstauglich.
3.4 Art. 73 Besondere Schutzmassnahmen für schützenswerte Bauten	
Hinweis	
Sanktionen und Wiederherstellung richten sich nach den Vorschriften des BauG (Art. 85 und Art. 87 BauG) Es wird empfohlen, Abs. 6 zu streichen.	Vorschlag wurde übernommen
Zwingende Vorgabe	
Der Artikel ist wie folgt zu ergänzen: Art. 73, Abs. 4: Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjekts oder eines VKD-Objekts dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.	Vorschlag wurde übernommen
3.5 Anhang 1 zu BauO, Anlagen (kommunal), 2.1a Hauptbauten [kommunal]	
Zwingende Vorgabe	
Gestützt auf Art. 2 Abs. 2 IVHB, dürfen in den Bauordnungen der Gemeinden keine ergänzenden Baubegriffe und Messweisen vorgesehen oder weitergeführt werden, die nicht den vereinheitlichten Regelungen der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 (Stand am 1. Mai 2015) entsprechen. Entgegen den früheren Rückmeldungen des Planungs- und Naturschutzamtes sind im Anhang der Bauordnung, 0. Anlagen [kommunal] und 2.1a Hauptbauten [kommunal] zu streichen.	Art. 2 Abs. 2 IVHB untersagt Ergänzungen nur insoweit, als diese den vereinheitlichten Baubegriffen und Messweisen widersprechen. Die IVHB regelt die wichtigsten Begriffe und Messweisen, jedoch nicht alle. Ein generelles Verbot ergänzender kommunaler Regelungen lässt sich aus Art. 2 Abs. 2 IVHB nicht ableiten.
Ausnahme davon ist der Erhalt der Ausnützungsziffer (AZ), die das Interkantonale Organ der Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) im Widerspruch zu Art. 2 Abs. 2 IVHB mit Beschluss des Interkantonalen Organs Harmonisierung Baubegriffe zur Ausnahmeregelung «Ausnützungsziffer – Geschossflächenziffer» vom 15. Januar 2009 zugelassen hat.	Wurde zur Kenntnis genommen
4 Zonenplan	
4.1 Übereinstimmung Zonenplan und Layer	
Zwingende Vorgabe	
Grundsätzlich stimmt der Wald gemäss Nutzungsplanung mit dem Layer Wald gemäss Forstamt überein. Einige wenige, kleinere Abweichungen sind noch anzupassen. Das ist beispielsweise entlang der Waldstrassen im Buck (2'686'030 / 1'282'446) oder Chüelbrunn (2'685'744 / 1'279'753), vgl. Beilage. Es wird empfohlen, das Waldareal nochmals auf Differenzen zum Layer Wald gemäss Forstamt zu prüfen.	Es wurde ein Abgleich vorgenommen und die Differenzen zum Layer «Wald gemäss Forstamt» bereinigt.
4.2 Erläuterungen und Fussnaoten	
Zonenplan Gemeindegebiet, Mst. 1:5000, Plan-Nr. 221293/01; Zonenplan Baugebiet West, Mst. 1:2000, Plan-Nr. 221293/02; Zonenplan-Baugebiet Ost, Mst. 1:2000, Plan-Nr. 221293/03	
Zwingende Vorgabe	
2) Es hätte Art. 78 «Wald und statische Waldgrenze» heissen müssen. Dies ist anzupassen.	Wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.
5) Es hätte Art. 79 Abs. 2 «Empfindlichkeitsstufe Zuweisung zu den Zonen» heissen müssen. Dies ist anzupassen.	Wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
6) Art. 59 Abs. 2 bezieht sich auf die besonderen Vorschriften der Arbeitszone 2. Es ist zu prüfen, ob allenfalls Art. 58 gemeint ist.	Es betrifft sowohl Art. 58 als auch 59. Wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.
5 Planungsbericht nach Art. 47 RPV	
5.1 Kapitel 4.4.2 Kantonales Naturschutzinventar	
Zwingende Vorgabe	
1-2-4-132 Hohflue und Franzoosehöhli: Die Aussage im Planungsbericht, die besagt, dass sich im Bereich, der in der Bauzone liegt, keine hohen Naturwerte aufweisen würden, ist nicht korrekt. Die hohen Naturwerte befinden sich im Bauzonen-Bereich (vgl. Kapitel 4.4.2, Kommunales Naturschutzobjekt 4.08; 1-2-4-132 Hohflue und Franzoosehöhli). So wächst dort zum Beispiel eine vom Aussterben bedrohte Pflanze. Der Absatz im Planungsbericht ist zu korrigieren.	Wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.
Hinweis	
Das Ressort Naturschutz des PNA ist im Vorfeld mit der Gemeinde übereingekommen, dass dieser Bereich nicht über den Zonenplan, sondern mit einer Vereinbarung zwischen dem PNA und den Grundeigentümern gesichert werden kann.	Wurde zur Kenntnis genommen
5.2 Kapitel 4.5 Naturgefahren	
Zwingende Vorgabe	
Unseres Wissens, wurde die letzte Gesamtnachführung der Gefahrenkarten 2017 abgeschlossen und mit Regierungsratsbeschluss vom 22. August verabschiedet. Die Gefahrenkarte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurde am 6. Oktober 2020 aufgrund von Massnahmen gegen Steinschlag oberhalb der Nohlstrasse nachgeführt. Das geht aus dem Planungsbericht nicht hervor. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.	Wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.
5.3 überlagernde Zone Lärmempfindlichkeitsstufe	
Zwingende Vorgabe	
Im Planungsbericht, Kapitel 4.10 wird auf den Artikel 75 BNO verwiesen. Im Entwurf zur Bauordnung ist die archäologische Schutzzone als Art. 74 ausgewiesen. Der Planungsbericht ist zu anzupassen.	Wurde entsprechend dem Vorschlag angepasst.
6 Weitere Sachthemen	
6.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	
Die Gemeinde verfügt insgesamt über 47.92 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), davon sind 44.7 ha bebaut und 2.8 ha unbebaut. Gestützt auf Art. 15 des Raumplanungsgesetztes (RPG) hat die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) überprüft und mit dem künftig prognostizierten Bedarf abgeglichen.	Wurde zur Kenntnis genommen
In den Zonenvorschriften wird mit der Gesamtrevision zwischen den funktionalen Kriterien (der Nutzung) einer ZöBA für Bauten und Anlagen (ZöBA 1 mit 300'451 m2) und einer ZöBA für Grünräume und Erholung (ZöBA 2 mit 170'748 m2) unterschieden (vgl. nachgereichter Situationsplan ZöBA, Gesamtrevision Nutzungsplanung, Mst. 1:10'000, Plan Nr. A). In der ZöBA 1 sind öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. In der ZöBA 2 sind kleinere Bauten bis zu einer Grundfläche von 20 m2, die im Zusammenhang mit der bestehenden oder vorgesehenen Nutzung stehen, zulässig. Die differenzierten Vorgaben für die neu geschaffenen ZöBA-Typen bilden die Realität präziser ab. Die Flächen für typisch öffentliche Bauten werden damit um rund 36% reduziert. Mit den Erläuterungen im Planungsbericht (vgl. Planungsbericht, Kap. 3.3) im Zusammenhang mit dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre, wird die Dimensionierung als vertretbar beurteilt. Der Bedarfsnachweis ist damit erbracht.	Wurde zur Kenntnis genommen

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
Unüberbaute ZöBA-Flächen im «Langriet»: Die ZöBA-Flächen im «Langriet» sind historisch begründet und gewachsen. Das Gebiet bietet unter anderem Platz für einen Sportplatz, einen Verkehrsgarten, eine Minigolfanlage, eine Schiessanlage und Fussballfelder und deckt damit den Bedarf für sportliche Aktivitäten der Bevölkerung ab. Die Gemeinde geht für die kommenden 10 bis 15 Jahre von einer gesteigerten Nachfrage für diese Flächen aus. Für die Vereine wird eine gewisse Flexibilität gefordert, damit Erweiterungen bestehender Vereinsheime in absehbarer Zeit möglich sind. Nebst Erweiterungen bestehender Vereinsheime soll auch genügend Platz für Neuansiedlungen von neuen und Umsiedlungen von bestehenden Vereinslokalen – aufgrund eines höheren Bedarfs an Flächen – möglich bleiben. Als flankierende Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung des Gebietes sieht die Gemeinde vor, die Erschliessung der Vereinslokale im Langriet mit Agglomerationsprogrammmassnahmen zu verbessern. So ist ein neuer Fussweg zur besseren und sichereren Erschliessung der Vereinslokale im «Langriet» vorgesehen. Weiter wird die Veloverbindung zum «Langriet» ausgebaut. Diese Verbesserungen werden mit den Massnahmen Aufwertung Langrietstrasse (AP 4G) und Fussweg Langrietstrasse (AP 1G) umgesetzt. Die Erläuterungen der Gemeinde zum «Langriet» sind nachvollziehbar im Planungsbericht dokumentiert und werden als vertretbar beurteilt.	Wurde zur Kenntnis genommen
Der Gemeinde wird empfohlen, mindestens die Anordnung der Fussballfelder und die noch ungenutzten ZöBA-Flächen zweckmässiger zu gestalten. Aus raumplanerischer Sicht sind die Bauzonen in einem möglichst kompakten Siedlungskörper zusammenzufassen.	Die Empfehlung zur «zweckmässigeren Gestaltung» bestehender Sportanlagen verkennt den Unterschied zwischen strategischer Nutzungsplanung und projektbezogener Detailplanung. Eine nachträgliche räumliche Neuordnung gewachsener Anlagen würde keinen Mehrwert ergeben und ist völlig unrealistisch. Die ZöBA-Flächen im Gebiet Langriet werden daher belassen.
Weiter wird die Gemeinde ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass mit dieser Vorlage die ZöBA-Flächen in ihrer Richtigkeit und Zweckmässigkeit – insbesondere bezüglich der Grösse, Lage und Abgrenzung– fast unverändert bleiben und mit der Genehmigung bestätigt werden. Eine künftige, zeitnahe Umlagerung dieser ZöBA-Flächen ist aufgrund der Planbeständigkeit für den kommenden Planungshorizont nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig. Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan in Hektaren abschliessend festgesetzt. Die geographische Verortung ist noch ausstehend. Entsprechend ist eine Vergrösserung der Bauzonen (Einzonungen) an hohe Anforderungen geknüpft und in der Regel nur in Einzelfällen möglich.	Die Vorprüfung dient der Beurteilung der Recht- und Richtplankonformität der vorliegenden Nutzungsplanung, nicht der Vorwegnahme künftiger Genehmigungsentscheide oder der Formulierung politischer Warnhinweise. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung der Planbeständigkeit sowie der restriktiven Rahmenbedingungen des kantonalen Richtplans bewusst. Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass auch innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets planerische Anpassungen, Umlagerungen und Weiterentwicklungen im Einzelfall möglich bleiben, sofern sie sachlich begründet und gesamthaft vertretbar sind. Die vorliegende Nutzungsplanung wird auf Basis der heutigen Erkenntnisse und des ausgewiesenen Bedarfs beurteilt. Eine pauschale Einschränkung künftiger planerischer Handlungsspielräume kann aus dem Vorprüfungsverfahren nicht abgeleitet werden.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
6.2 Siedlungsqualität/Quartierplanpflicht	
Hinweis	
Obwohl für die Liegenschaften am Flurlingerweg 50-72 ein Quartierplan erarbeitet und beim Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht wurde, wird empfohlen, eine Quartierplanpflicht festzusetzen, da noch kein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt.	Die Festsetzung einer Quartierplanpflicht könnte die Umsetzung des Quartierplans gefährden. Auf die Festlegung einer Quartierplanpflicht soll deshalb verzichtet werden.
6.3 Kompensation Fruchtfolgefläche	
Zwingende Vorgabe	
Für das Gemeindegebiet Neuhausen am Rheinfall liegen keine Bodenkarten vor. Für eine Kompensation der Fruchtfolgeflächen müssen die Kompensationsflächen durch eine Fachperson (z.B. bodenkundliche Baubegleitung) bodenkundlich beschrieben werden. Die Flächen müssen den Kriterien des Sachplans FFF (vgl. Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. Mai 2020) genügen. Der Nachweis dafür ist bis zur Genehmigung der Gesamtrevision zu erbringen. Handelt es sich um Flächen mit der Qualität gemäss Sachplan FFF, werden diese mit der Genehmigung der Nutzungsplanung durch das PNA ins FFF-Inventar aufgenommen.	Die Arbeiten wurden einem Fachbüro übertragen. Die Untersuchung der Böden erfolgt bis zur Eingabe der Unterlagen zur Genehmigung.
6.4 Waldfeststellungsverfahren	
Zwingende Vorgabe	
Die Festsetzung von statischen Waldgrenzen zur Bauzone bedingt ein Waldfeststellungsverfahren (z.B. Kindergarten/Kita und Schloss Charlottenfels/Kantonswald). Waldfeststellungen (statische Waldgrenzen) im und um den Charlottenfelsen sind im Nutzungsplan auszuweisen. Das Waldareal ist auf diese Linie abzustimmen. Gestützt auf Art. 11 ff. des kantonalen Waldgesetzes vom 17.02.1997 (KWaG) ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Gemäss § 4 der kantonalen Waldverordnung (KwAV) vom 25. November 1997 ist das Waldfeststellungsverfahren zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen ist mit dem Verfahren der zugehörigen Nutzungspläne zu koordinieren. Die Waldfeststellung ist spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Gesamtrevision einzureichen.	Die Waldfeststellung wurde in Auftrag gegeben und wird bis zur Eingabe der Unterlagen zur Genehmigung durchgeführt.
6.5 Siedlungstrenngürtel Grünraum Schaffhausen/Neuhausen am Rheinfall	
Zwingende Vorgabe	
Die geplanten Umzonungen betreffen zum Teil Gebiete, welche im Konsultationsbereich einer Eisenbahnlinie und/oder eines Störfallbetriebs liegen. Es ist gemäss Planungshilfe (Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2022, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bern) zu prüfen, ob die vorgesehenen Planänderungen risikorelevant sind. Als primäre Massnahme sind empfindliche Einrichtungen grundsätzlich möglichst ausserhalb von Konsultationsbereichen anzuordnen. Die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge sowie die Erwägungen dazu, sind im Planungsbericht nachvollziehbar aufzuzeigen und allenfalls flankierende Massnahmen in den Bauvorschriften festzulegen.	Die Abklärungen dazu sind noch offen. Es wird davon ausgegangen, dass keine flankierenden Massnahmen notwendig sein werden. Der Planungsbericht wird diesbezüglich noch ergänzt.

Ergebnis Vorprüfungsbericht	Berücksichtigung, Bemerkungen
7 Weiteres Vorgehen	
Das Planungs- und Naturschutzamt hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Ein vorbehaltsloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird. Zudem enthält der Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.	Die Nutzungsplanung erfüllt die Genehmigungsanforderungen grundsätzlich. Der Vorprüfungsbericht enthält einzelne zwingend zu korrigierende Punkte sowie weitergehende Empfehlungen und Hinweise. Für einen Genehmigungsantrag sind jene Anpassungen vorzunehmen, die für die Rechts- und Richtplankonformität erforderlich sind. Weitere Hinweise werden im Rahmen des kommunalen Ermessens geprüft und bei den nächsten Verfahrensschritten berücksichtigt, soweit sie als sachgerecht erachtet werden.
Bei allfälligen Rückfragen helfen wir gerne weiter.	