

VORPRÜFUNG

Gemeinde Thierachern

Überbauungsordnung «Blumensteinstrasse» – Auswertung Vorprüfungsbericht vom 17. September 2025

Stand: 28. November 2025

Legende:

GV:	Genehmigungsvorbehalt	Zu berücksichtigen (andernfalls kann dies zu einer Nicht-Genehmigung führen)
E:	Empfehlung	Berücksichtigung im Ermessen der Gemeinde
H:	Hinweis	Berücksichtigung im Ermessen der Gemeinde

1. Zusammenstellung Vorprüfungsbericht Planungsunterlagen

Ziff.	Thema	VP	Rückmeldung	Stellungnahme
3			Kantonsstrasse (Ziff. 3 VPB)	
3.1		GV	An der Grenze zur Kantonsstrasse wird gemäss Art. 16 Abs. 2 UeV ein Trottoir erstellt. Der Oberingenieurkreis I befürwortet die Ergänzung der Fusswegverbindung auf der Nordseite der Kantonsstrasse bis zum Landi-Areal. Mit dem Projekt «Sanierung Strasse im Cheer» wird ab der Einmündung Mösliweg bis zur Einmündung Parzelle Nr. 614 auf dieser Strassenseite ein Trottoir mit einer Breite von 1.50 m erstellt. Aufgrund der Linienführung und des Verkehrsaufkommens genügt die in den Überbauungsvorschriften festgelegte Mindestbreite des Trottoirs von 1.20 m in der vorliegenden Situation nicht. Um zudem auf der Nordseite der Kantonsstrasse eine kontinuierliche Trottoirbreite zu gewährleisten, ist die Breite in den Vorschriften auf 1.50 m festzulegen.	Die Mindestbreite des Trottoirs entlang der Blumensteinstrasse wurde in den Überbauungsvorschriften von 1.20 m auf 1.50 m angepasst. Der Bereich Trottoir wurde im Überbauungsplan angepasst.
3.2		GV	Gemäss Art. 6 Abs. 2 UeV sind im Aussenbereich bauliche Massnahmen für den Lärmschutz resp. Einfriedungen an der Grenze zur Kantonsstrasse mit einem Grenzabstand von 0.5 m zugelassen. Da in diesem Bereich das bereits erwähnte Trottoir erstellt wird, ist diese Bestimmung nicht umsetzbar. Die Vorschriften sind entsprechend anzupassen.	Die Überbauungsvorschriften wurden angepasst (Grenzabstand 1.5 m zur Kantonsstrasse).

Ziff.	Thema	VP	Rückmeldung	Stellungnahme
3.3		GV	Der Strassenabstand nach Art. 80 SG gilt sowohl für alle unter- und oberirdischen Bauten und Anlagen wie auch für vorspringenden Gebäudeteile. Die Bestimmungen in Art. 12 UeV sind bezüglich dem Strassenabstand entsprechend zu präzisieren.	Die Bestimmung in den Überbauungsvorschriften wurde ergänzt.
3.4		E	Die im Überbauungsplan dargestellten Sichtlinien entsprechen nicht mehr der aktuell gültigen Norm VSS 40 273. Da im Baubewilligungsverfahren die normgeforderten Sichtverhältnisse nachzuweisen sind, wird empfohlen, die Sichtlinien bereits im Überbauungsplan zu aktualisieren.	Kenntnisnahme

4 Überbauungsplan (Ziff. 4 VPB)

4.1		GV	Der «alte Zustand» stellt nicht den aktuell rechtsgültigen Überbauungsplan dar. Die letzte Änderung wurde am 27. Dezember 2016 genehmigt. Im abgebildeten Überbauungsplan «alter Zustand» fehlen gegenüber dem Überbauungsplan vom 27. Dezember 2016 z.B. das Baufeld für unterirdische Einstellhallen, Zufahrten etc. Dies ist zu bereinigen.	Der Überbauungsplan wurde überprüft und ergänzt. Es wird nun der aktuell rechtsgültige Plan vollständig dargestellt. Es waren irrtümlich einzelne Ebenen ausgeblendet. In diesem Zusammenhang wurde der Wirkungsbereich der Änderung West (Landi) geringfügig vergrössert, um in diesem Bereich im neuen Zustand den alten, bisherigen Dachfirst nicht mehr darzustellen. Die «Firstrichtung Satteldächer» wird gemäss Machbarkeitsstudie Landi festgelegt (also angepasst an die künftige Situation), durchgehend bis zum Anschluss an das bestehende, südwestliche Hauptgebäude.
4.2		GV	Es sind nicht alle neuen Festlegungen vermass/georeferenziert (z.B. Veloabstellplätze, Kehrrichtsammelplatz, Zu- und Wegfahrt, Trottoir, etc.). Dies ist nachzuholen.	Die neuen Festlegungen wurden vermasst / georeferenziert.
4.3		GV	Es werden auch ausserhalb der Wirkungsbereiche am Plan Änderungen vorgenommen. Dabei handelt es sich beispielsweise um die bestehenden Bauten. Werden Wirkungsbereiche der Änderungen abgebildet, müssen diese konsequenterweise auch alle Anpassungen umfassen.	Der Überbauungsplan wurde überprüft und ergänzt. Vgl. 4.1.

5 Weitere Empfehlungen und Hinweise (Ziff. 5 VPB)

5.1		H	Im Baubewilligungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass die Vorgaben nach Art. 31 LSV eingehalten werden können. Eine Ausnahmebewilligung fällt nur dann in Betracht, wenn sichergestellt ist, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen umgesetzt wurden.	Kenntnisnahme
5.2		H	Die lokalen Immissionsgrenzwerte werden nicht in Frage gestellt und den Belangen der Luftreinhaltung im Bereich Strassenverkehr genügend Rechnung getragen.	Kenntnisnahme

Ziff.	Thema	VP	Rückmeldung	Stellungnahme
5.3		H	<p>Die vorgesehene Änderung der Überbauungsordnung tangiert den im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Standort mit der Nr. 09410013 (Parzelle Nr. 770). Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbereich Altlasten, beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig (vgl. Art. 24 - 27 der kant. Abfallverordnung). Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.</p>	Kenntnisnahme
5.4		H	<p>Bei allen Projekten ist darauf zu achten, dass die Kapazität der Schmutz- oder/und Mischwasserkanalisation gemäss Merkblatt «Entwässerung von Industrie- und Gewerbebeliegenschaften» ausreicht.</p>	Kenntnisnahme
6 Weiteres Vorgehen (Ziff. 6 VPB)				
		-	<p>Das AGR empfiehlt, die Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf eine weitere Vorprüfung wird angesichts der Umsetzung aller im Vorprüfungsbericht genannten Genehmigungsvorbehalte verzichtet.</p>