

Ortsplanungsrevision Lichtensteig

Auswertung der zweiten Mitwirkung zum kommunalen Baureglement und Zonenplan vom 26.02. – 31.03.2026 mit Kontaktstunde am 17.03.2026 von 18.00 – 19.00 Uhr

Zonenplan

Es sind keine Eingaben zum Zonenplan eingegangen.

Baureglement

Die im Rahmen der zweiten Mitwirkung eingegangenen Eingaben betreffen ausschliesslich ökologische Aspekte im Baureglement. Im Rahmen der Auswertung der zweiten Mitwirkung wurde die Regelung des ökologischen Ausgleichs im Baureglement nochmals beraten. Dabei wurde entschieden, an der bisherigen Formulierung weiterhin festzuhalten. Der Gemeinderat zielt weiterhin auf ein schlankes und in der Anwendung unkompliziertes Baureglement ab. Daher sieht der Gemeinderat hinsichtlich Ökologie im Baureglement weiterhin eine Grünflächenziffer von 0.6 sowie ein Drittel davon als ökologische Ausgleichsfläche vor (siehe Art. 27 BauR).

Die Stadt Lichtensteig hat sich aufgrund der Rückmeldungen aus der zweiten Mitwirkung entschieden, eine separate Zusammenstellung zu Art. 26 Abs. 3 BauR zu erstellen. Diese erläutert den Gesetzestext und zeigt auf, wie die Bestimmung zum ökologischen Ausgleich in der Praxis umzusetzen bzw. im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist. Sie dient damit als Hilfsmittel für die Gemeinde und für Bauinteressierte und berücksichtigt die entsprechenden Einwände aus der Mitwirkung.

Nr.	Einwendung	Vorschlag Rückmeldung / Umsetzung
Art. 29 Grünflächenziffer und ökologischer Ausgleich		
1	Abs. 1: – Verbindlichkeit bzgl. Minimierung der Versiegelung in Kern-/Arbeitszonen ist unklar, eine verbindliche Formulierung wäre begrüssenswert. – Schottergärten sollen ausdrücklich verboten werden. – Die Massnahmen des ökol. Ausgleichs sollen eine möglichst hohe, auf die Biodiversitätsförderung ausgerichtete Qualität haben und Pflanzen standortgemäss verwendet werden. Referenzbeispiel • <i>Kt. Solothurn (§ 63 ter KBV): Das Anlegen von reinen Stein- und Schottergärten, die nicht als anrechenbare Grünfläche gelten, ist untersagt. Diese Art von Umgebungen fördert Hitzeinseln und ist negativ für die Natur.</i> (https://bgs.so.ch/app/de/texts_of_law/711.61) • <i>Gemeinde Sargans: Ein Drittel des minimalen Grünflächenanteils ist als ökologischer Ausgleich zu gestalten, Verweis auf Formular bei der Bauverwaltung, Verbot von Schottergärten und durch die Angabe des Vlieses von Ruderalflächen klar abgrenzbar, Flachdachbegrünung</i>	Abs. 1: – Im Art. 79 Abs. 2 lit. d bis) ist eine Grünflächenziffer explizit in den Arbeitszonen untersagt. Eine kommunale Regelung, welche dem kantonalen Recht widerspricht ist nicht zulässig. – In Arbeitszonen handelt es sich um Bauten mit grossem Flächenabdruck. Ein hoher Grad an Versiegelung ist hier aufgrund der Arbeitsweise der Unternehmen meist nötig: Schutz vor Gefahrenstoffen, gezielte Abwasserreinigung, Hygienestandards, sicherer Verkehr mit entsprechend hoher Tragfähigkeit der Beläge sowie eine einfache Reinigung der Flächen. In Lichtensteig ist diese Problematik grosser, stark versiegelter Vorplätze jedoch von untergeordneter Bedeutung, da es in der Gemeinde kaum industriell-gewerbliche Liegenschaften gibt. – Bei Kernzonen ist aufgrund der Platzverhältnisse kein ökologischer Ausgleich möglich. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die sehr kompakte und damit flächeneffiziente Altstadt hinsichtlich des Bodenverbrauchs sehr nachhaltig ist. In der Kernzone handelt es sich um bereits bestehende Bausubstanz, welche unter Denkmalschutz steht. – Ein realistischer und möglicher Ausgleich musste in beiden Zonen folglich so tief angesetzt werden, dass dieser an Wirkung wieder verliert. Daher werden in diesen beiden Zonen keine ökologischen Ausgleichsflächen definiert.

Abs. 2:

Definition von «Substratüberdeckung» ist unklar (erlaubte Materialien?). Genauere Definition von «Substratüberdeckung» wird gewünscht.

- Flächen mit Humusgehalt sind sehr wertvoll. Sind Rohböden weiterhin umsetzbar?
- Rohböden, wie Ruderalflächen, also biodiverse Stein- und Kiesflächen mit einem hohen Wildblumenanteil und auch offene Bodenstellen bei humosen und sandigen Böden, wie sie für die Wildbienen als Brutstandort wertvoll sind, sollten nicht eingeschränkt werden.
- Das Anlegen von reinen Stein- und Schottergärten, die nicht als anrechenbare Grünfläche gelten, soll untersagt werden.

Abs. 3:

- Definition «ökologische Ausgleichsfläche» fehlt. Empfehlungen des BAFU «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet / Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden» (2022, S. 20f.) berücksichtigen.
- Sicherstellung der Umsetzung eines ausreichenden ökologischen Ausgleichs. Es wird empfohlen, die Qualitätsanforderungen in einem separaten Reglement oder Richtlinie zu regeln.

Referenzbeispiele:

- Zofingen regelt die Anforderungen in einem Naturschutzreglement.
- Zumikon definiert sie in einem Merkblatt und in der Bau- und Zonenordnung.
- Liestal verlangt eine Zertifizierung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft.
- Altstätten definiert klar, welche Elemente als ökologischer Ausgleich gelten, thematisiert regionales Pflanzgut und verbietet invasive Neophyten.
- Diepoldsau regelt anrechenbare Biodiversitätsmassnahmen, regionales Pflanzgut, Neophytenverbot, biodivers gestaltete Steingärten, Baumpflanzungen sowie Anforderungen an naturnahe Siedlungsränder.
- Gams definiert anrechenbare Massnahmen für den ökologischen Ausgleich und führt einen verbindlichen Ausgleichsfaktor mit möglichen Ersatzflächen ein.
- Emmen macht detaillierte Vorgaben zur Umgebungsgestaltung, naturnahen Bepflanzung, Versickerung, Durchlässigkeit für Kleintiere, Vermeidung ökologisch wertloser Schotterflächen sowie zur Gestaltung von Siedlungsrändern.
- Eggersriet verlangt einen Mindestanteil naturnaher Flächen, definieren anrechenbare Biodiversitätselemente wie Hecken, Bäume und Blumenwiesen und schreiben regionales Pflanzgut vor.

Abs. 2:

- Die Bodenfläche gemäss Art. 87a Abs. 2 PBG wird als natürliche oder bepflanzte Bodenfläche definiert. Die Substratüberdeckung stellt dabei die Deck- bzw. Erdschicht dar. Diese ist je nach Art der Bepflanzung unterschiedlich aufgebaut und kann daher nicht abschliessend bzw. material-spezifisch definiert werden. Der Begriff «Substratüberdeckung» wird im Baureglement in «Vegetationsschicht» geändert.
- Rohböden bleiben weiterhin umsetzbar. Ruderalflächen gehören ebenfalls zur Gestaltung des ökologischen Ausgleichs und sind entsprechend zulässig. Zudem werden gemäss Art. 29 Abs. 3 BauR weiterhin ökologische Flächen gefordert.
- Schottergärten: Im Art. 26 BauR wurde ein Verbot von unbelebten Oberflächen zur Vermeidung von Bewuchs oder Unterhalt aus der ersten Mitwirkung wieder aufgenommen. Es ist indes ungewiss, ob das explizite Verbot von Schottergärten bewilligungsfähig ist.

Abs. 3:

- Das BAFU definiert den Begriff wie folgt: «Der ökologische Ausgleich ist ein Sammelbegriff für Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Landschaften dienen.»
- Wie anfangs erläutert, wird die Stadt eine Ausführungsrichtlinie zum ökologischen Ausgleich erstellen. Darin soll zukünftig auch der Begriff definiert werden.
- Der Durchlass für Kleintiere ist in Abs. 4 geregelt.

Art. 30 Ökologischer Ausgleich | Baumschutz (gestrichen)

- 2 – Die Streichung des Artikels ist enttäuschend. Eine Einführung einer Baumpflanzpflicht bei Neu- und Umbauten soll im Gegenzug geprüft werden (siehe Beispiel Gemeinde La Tour-de-Peliz).

>Aufgrund der meist kleinen Parzellen, der geforderten Grenzabstände und der Verdichtung ist eine Baumpflanzung oftmals nicht mehr möglich. Wenn, dann sind es kleinkronige Bäume und keine grossen Bäume mehr.

- Ein genügend grosser Wurzelraum hilft, Schäden an angrenzenden Belägen zu vermeiden und ist zentral für die Baumgesundheit. Siehe dazu das Merkblatt vom Kanton Zürich oder vom Kanton Bern.

> Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass ein gepflanzter Baum auch überlebt, indem er einen angemessenen Wurzelraum erhält.

Art. 31 Neophytenprävention (gestrichen)

- 3 Streichung des Artikels ist nicht nachvollziehbar. Es soll eine Umsetzung zumindest bei Neu-/Umbauten geprüft werden.

Vorschlag Formulierung aufbauend auf Musterbaureglement zur Förderung der Biodiversität in der Gemeinde (ANJF):

¹ Bei Neu- und Umbauten dürfen keine invasiven und potenziell invasiven Neophyten gemäss der „Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz“ von Infoflora gepflanzt werden.

Falls die Umsetzung der Liste von Infoflora schwierig ist, wäre evtl. auch die Liste gemäss Anhang 2 FrSV anwendbar.

> www.infoflora.ch: Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz (verweist auch auf die Freisetzungsverordnung FrSV). Darin ist geregelt, welche Pflanzen nicht mehr erlaubt sind. Da die Liste sich immer wieder verändert, ist eine eigene feste Liste nicht sinnvoll.

Der Umgang mit den Pflanzen ist schweizweit geregelt und muss im BauR nicht weiter geregelt werden. Auch bei bestehenden Bauten sollen Neophyten der Listen entfernt werden.

> Es wird derzeit ein Neophytenkonzept durch die Grünstadtbeauftragte erarbeitet.

Art. 32 Lichtemissionen (Abs. 1 und 2 gestrichen)

- 4 Die Streichung des Artikels sollte nochmals überarbeitet werden. Eventuell kann der Artikel auch «nur bei Neu-/Umbauten» gelten (damit wäre Bestand nicht betroffen).

> Der Schutz der Umwelt vor lästigen Einwirkungen ist bereits über das Umweltschutzgesetz definiert. Das BAFU definiert im Detail, welche Lichtemissionen dem Umweltschutzgesetz widersprechen. Aufgrund dieser Vorgaben besteht kein Bedarf für konkrete Ausführungsbestimmungen, zumal diese nur wenige Themen regeln könnten.

> Zudem wird angemerkt, dass die Beleuchtung im Baubewilligungsverfahren oft noch nicht bekannt ist. Die Bauverwaltung informiert bereits heute Bauwillige mit entsprechenden Empfehlungen hinsichtlich Beleuchtung.

> Der erste Absatz der vorgeschlagenen Variante, welcher vorschreibt, dass sich Lichtquellen nach den Empfehlungen des BAFU zu richten haben, wird in das Baureglement übernommen. BAFU: Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (2021)

Weitere Anmerkungen Vogelschutz am Bau

- 5 Es wird ein neuer Artikel zum Vogelschutz am Bau vorgeschlagen. Glasfassaden und spiegelnde Bauteile stellen eine grosse Gefahr für Vögel, Insekten und Fledermäuse dar. BAFU-Musterbestimmung (2022, S. 33f.):

§ ... Vogelschutz am Bau

¹ Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für die Vögel ausgeht.

² Mit dem Baugesuch ist darzulegen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens geprüft und umgesetzt werden solle oder warum im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich sind.

> Die Vorschrift aus den BAFU-Musterbestimmungen zum Vogelschutz am Bau wird in das Baureglement übernommen.

Für die Umsetzung sei auf den Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte und der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauten (KBOB) verwiesen.