

Gemeinde Niedergösgen

Gesamtrevision der Ortsplanung

2. öffentliche Auflage



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)

Erläuterungen der Änderungen, die aufgrund der Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen wurden.

HINWEIS:

Es gelangen nur diese Änderungen der 2. öffentlichen Auflage.

6. November 2020

Vom Gemeinderat am 3. November 2020 zuhanden der 2. öffentlichen Auflage verabschiedet.

2. öffentliche Auflage vom 20. November bis 20. Dezember 2020.

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Niedergösgen
Auftraggeberin	Gemeinderat Niedergösgen Gemeindehaus Schlosshof, Hauptstrasse 50, 5013 Niedergösgen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH / FSU barbara.wittmer@planteam.ch Martin Eggenberger, Dipl. Architekt / Raumplaner ETH SIA REG A, Erwachsenenbildner SVEB, martin.eggenberger@planteam.ch Isabella Vögtli, Raumplanungszeichnerin EFZ, isabella.voegtli@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ngö_RPB 2 öA_201112
Auftragsnummer	400.214
Version	3

Inhaltsverzeichnis

1.	Genehmigungsinhalt	5
2.	1. öffentliche Auflage	6
2.1	Verfahren	6
2.2	Übersicht über die Einsprachen	6
2.3	Zurückgezogene Einsprachen	7
3.	Information zu den Baulinien entlang der Kantonsstrassen	8
4.	Einspracheverhandlungen als Grundlage für die 2. öffentliche Auflage	9
5.	Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan	10
5.1	Umzonung Pfadiheim (Parzelle GB Nr. 1448 / 1721)	10
5.2	Entlassung der Parzelle GB Nr. 2134 aus dem GP-Perimeter	10
5.3	Linde auf der Parzelle GB Nr. 1875	10
6.	Die Änderungen im Plan Erschliessung und Strassenklassierung	11
6.1	Erschliessung / Notzufahrt Schachenquartier	11
6.2	Reduktion der Baulinien auf den Parzellen GB Nr. 397 und 396	12
7.	Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan resp. Plan Erschliessung und Strassenklassierung	13
7.1	Strickweg bleibt privat	13
7.2	Fusswegverbindung zwischen der Hinteren Schachenstrasse und der Erlinsbacherstrasse	13
7.3	Zonierung der Parzelle GB Nr. 979	14
7.4	Gartenstrasse als Privatstrasse	14
8.	Die Änderungen im Zonenreglement	15
8.1	Parzelle GB Nr. 1111	15
9.	Anträge, die nicht umgesetzt werden	16
9.1	Erhaltenswerte Bauten nicht mehr klassieren	16
9.2	Reduktion der Waldbaulinien	17
9.3	Anpassungen im Gebiet der Gestaltungspläne Kalberweidli West und Ost	19
9.4	Parzelle GB Nr. 1111	21
9.5	Parzelle GB Nr. 888	22
9.6	Anpassung der Ortsbildschutzzone 2 im Gebiet Mühledorf	22
9.7	Aufhebung Fussweg im Gebiet Mühlefeld	23
9.8	Reduktion Grünflächenziffer in der W2 Hang	23

10. Anträge, auf die nicht eingetreten wird	25
10.1 Einsprachen gegen die Mehrwertabgabe	25
10.2 Gebiete aus dem ISOS entlassen	25
10.3 Aussagen im Raumplanungsbericht	26
10.4 Kosten übernehmen, die aufgrund der Einsprache oder der Gesamtrevision der Ortsplanung entstanden sind	26
11. Weiteres Vorgehen	27

1. Genehmigungsinhalt

Zur 2. öffentlichen Auflage liegen vor:

1. Änderungen im Zonenreglement
2. Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage: Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2000)
3. Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage: Erschliessung und Strassenklassierung (Massstab 1:1000)

Einsprachen können nur gegen die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage eingereicht werden.

Zur Orientierung liegen vor:

4. Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2000 / 4000)
5. Erschliessung und Strassenklassierung (Massstab 1:1000)
6. Zonenreglement
7. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV 2. öffentliche Auflage
8. Ergänzungen im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage
9. Synopse Zonenreglement

Nicht angepasste Unterlagen seit der 1. öffentlichen Auflage:

10. Beilage zum Raumplanungsbericht mit Grundlagenanalyse und diversen Auswertungen
11. Fassungsvermögen / Stand der Bebauung
12. Naturinventar 2019 inkl. tabellarische Übersicht Inventarobjekte
13. Naturkonzept
14. Räumliches Leitbild Niedergösgen
15. Vorprüfungsbericht vom 23. März 2020 inkl. Tabelle mit dem Umgang der Anträge

2. 1. öffentliche Auflage

2.1 Verfahren

Der Gemeinderat von Niedergösgen verabschiedete die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung am 15. Dezember 2015.

Die Mitwirkung erfolgte vom 17. März bis 20. April 2016, der Informationsanlass fand am 22. März 2016 statt.

Am 27. August und 24. September 2019 verabschiedete der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung.

Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage am 30. Juni 2020.

Vom 3. August bis 3. September 2020 fand die 1. öffentliche Auflage statt.

Während der Auflagefrist gingen insgesamt 20 Einsprachen ein

Die Einspracheverhandlungen fanden im Oktober 2020 statt.

2.2 Übersicht über die Einsprachen

Die Einsprachen beinhalten unter anderem folgende Themen:

- Keine Zuteilung des Pfadiheims in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, sondern es soll weiterhin in der 2-geschossigen Wohnzone verbleiben.
- Div. Anträge zum Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 11 (Parzelle GB Nr. 1448)
- Erschliessung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 1 und 2 Kalberweidli West und Ost Kreuzacker-/ Bözachstrasse
- Perimeter von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (Parzellen GB Nr. 1710 und 2134)
- Strickweg soll privat bleiben
- Notzufahrt ins Quartier hintere Schachenstrasse aus dem Erschliessungsplan streichen
- Ausscheidung von neu als erhaltenswert klassierte Bauten
- Ausscheidung von Gebieten mit Ortsbildschutzzone
- Ausscheidung von Naturobjekten

- Anpassung von Waldbaulinien und Baulinien entlang von Kantonsstrasse
- Festlegung von Grünflächenziffer
- Keine Mehrwertabgabe
- Umzonung der Parzelle GB Nr. 1111 («Belser-Areal»)
- Wohnanteil in der Gewerbezone
- Erweiterung der 2-geschossigen Wohnzone auf der Parzelle GB Nr. 979

2.3 Zurückgezogene Einsprachen

Folgende Einsprachen wurden aufgrund der Einspracheverhandlungen zurückgezogen, da ihr Antrag in der 2. öffentlichen Auflage umgesetzt wird:

- Einsprache zum Pfadiheim
- Reduktion der Baulinie entlang der Kantonsstrasse
- Erweiterung der 2-geschossigen Wohnzone auf der Parzelle GB Nr. 979
- Reduktion des Gestaltungsplanperimeters auf der Parzelle GB Nr. 2134.
- Anpassung Strickweg als Privatstrasse.

Folgende Einsprachen wurden aufgrund der Einspracheverhandlungen zurückgezogen ohne Auswirkung auf die 2. öffentliche Auflage:

- Wohnanteil von max. 30 % in der Gewerbezone ist zu hoch.
- Erschliessung GP Kalberweidli über die Kreuzackerstrasse (ein Teil der Unterzeichnenden).

3. Information zu den Baulinien entlang der Kantonsstrassen

Die rechtsgültigen Baulinien entlang den Kantonsstrassen wurden in den 1970-er Jahren festgelegt.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Baulinien entlang der Kantonsstrassen überprüft und nach ortsbaulichen Kriterien festgelegt: Der Strassenraum, gedacht von Fassade - Vorgarten/Vorplatz - Strasse - Vorgarten/Vorplatz – Fassade soll mit seinen heutigen Qualitäten gesichert werden resp. die vorhandenen Qualitäten sollen sogar noch gestärkt werden. Die Strasse wird in ihrer erweiterten Umgebung gedacht: Sie hat nicht nur eine Durchleitungsfunktion für vornehmlich Autos, sondern der Strassenraum ist auch Begegnungsort für Menschen, die sich in ihrem Wohnort zuhause fühlen sollen. Aus diesem Grund wurden die Baulinien sorgfältig gesetzt.

Das Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsbildschutz, brachte sich diesbezüglich im Rahmen einer Begehung und anschliessenden Besprechungen ein, zusätzlich in zwei Vorprüfungsberichten. Das Amt für Verkehr und Tiefbau äussert sich ebenfalls in zwei Berichten dazu.

Es war vorgesehen, diese Baulinien entlang der Kantonsstrassen im Rahmen der Gesamtrevision zusammen mit der Ortsplanung genehmigen zu lassen. Da nun das Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang der Kantonsstrassen erarbeitet wird, hat der Kanton entschieden, die Genehmigung der Baulinien zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die kantonalen Ämter werden die Baulinien als Grundlage betrachten und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde weiter bearbeiten. Es wird ein separates Nutzungsplanungsverfahren zum gegebenen Zeitpunkt durchgeführt werden. Dies hat das Amt für Raumplanung am 3. November 2020 der Gemeinde mitgeteilt.

Das Amt für Verkehr und Tiefbau und das Amt für Raumplanung haben mitgeteilt, dass die Reduktion der Baulinie auf 4 m auf der Parzelle GB Nr. 397 für sie in Ordnung ist. Dies wird aus Gründen der Gleichbehandlung auch für die Parzelle GB Nr. 396 vorgenommen.

4. Einspracheverhandlungen als Grundlage für die 2. öffentliche Auflage

Der Gemeinderat führte mit sämtlichen Einsprechenden Einigungsverhandlungen durch mit dem Ziel, deren Anträge zu hören, zu gewichten und Lösungen zu finden, die sowohl das private als auch das öffentliche Interesse berücksichtigt.

Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass bei den meisten Einsprachen entsprechende Lösungen gefunden wurden:

Die Änderungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert:

- Bauzonen- und Gesamtplan → siehe Kapitel 5
- Erschliessung und Strassenklassierung → siehe Kapitel 6
- Bauzonen- und Gesamtplan resp. Plan Erschliessung und Strassenklassierung → siehe Kapitel 7
- Zonenreglement → siehe Kapitel 8

5. Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan

5.1 Umzonung Pfadiheim (Parzelle GB Nr. 1448 / 1721)

Das Pfadiheim ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Da ein Pfadiheim wie z.B. ein Fussballverein ist, wurde es der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt.

Die Einsprecherin stellte den Antrag, dass das Pfadiheim weiterhin in der 2-geschossigen Wohnzone verbleibt, da die Bürgergemeinde mit der Pfadi vor einigen Jahren einen neuen Baurechtsvertrag abschloss. Der Gemeinderat geht daher davon aus, dass das Pfadiheim auch weiterhin in der 2-geschossigen Wohnzone gesichert ist. Aus diesem Grund wird das Gebiet (Parzelle GB Nr. 1721 SBR¹) mit einer Fläche von ca. 1'300 m²) wiederum der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Hinzu wird es – wie der Rest der Parzelle GB Nr. 1448 – mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, so dass auch dieser Teil des Grundstücks erschlossen ist.

5.2 Entlassung der Parzelle GB Nr. 2134 aus dem GP-Perimeter

In der 1. öffentlichen Auflage wurde die Parzelle GB Nr. 2134 dem Gestaltungsplan Kalberweidli Ost Kreuzacker- / Bözachstrasse zugeteilt, da sie ansonsten nicht erschlossen und wichtiger Bestandteil des Grüngürtels vom Wald in Richtung Schlosskirche gemäss ISOS ist.

Die Eigentümer werden gemäss Einsprache diese Parzelle langfristig nicht überbauen. Aus diesem Grund wird sie auch dem Gestaltungsplanperimeter entlassen.

5.3 Linde auf der Parzelle GB Nr. 1875

Die Linde auf der Parzelle GB Nr. 1875 soll nicht als Naturobjekt ausgeschrieben werden, weil diese allenfalls die betriebliche Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs einschränkt.

Die Linde hat zwar einen naturschützerischen Wert, befindet sich aber effektiv in unmittelbarer Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs. Zudem ist sie von der Mühledorfstrasse her nicht einsehbar. Sie wird daher nicht mehr weiter als Naturobjekt klassiert.

¹ *Selbst. Recht Baurecht*

6. Die Änderungen im Plan Erschliessung und Strassenklassierung

6.1 Erschliessung / Notzufahrt Schachenquartier

Bei den Einspracheverhandlungen zum Gestaltungsplan «Auenpark» in der hinteren Schachenstrasse wurde den Einwohner*innen vom Schachenquartier versprochen, dass im Erschliessungsplan eine «Notzufahrt» aufgenommen wird, die zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden soll. Dies wurde nun entsprechend in der Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

Die Erschliessung ins Schachenquartier ist schwierig, dies hat sich beim Gestaltungsplan «Auenpark» gezeigt. Eine Erschliessung auf die Kantonsstrasse ist nicht zugelassen. Die Gemeinde möchte diesbezüglich abermals auf den Kanton zugehen.

Diese Verbindung wird zu einem späteren Zeitpunkt geplant und grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Sie soll aus heutiger Sicht getrennt von der Firmenerschliessung erfolgen. Wie bereits zu früheren Zeitpunkten erwähnt, werden die Eigentümer miteinbezogen. Die Verbindung ist wichtig für das Quartier.

In der Legende des Erschliessungsplans heisst es gemäss 1. öffentlicher Auflage unter orientierendem Planinhalt: «Geplante Sammelstrasse mit Einbahnregime (Velos im Gegenverkehr). Die genaue Lage wird in einem nachgelagerten Nutzungsplanungsverfahren festgelegt.»

Dieser Text wird entsprechend ergänzt: «Geplante Sammelstrasse mit Einbahnregime (Velos im Gegenverkehr). Die genaue Lage wird in einem nachgelagerten Nutzungsplanungsverfahren mit den betroffenen Grundeigentümer*innen festgelegt.»

6.2 Reduktion der Baulinien auf den Parzellen GB Nr. 397 und 396

Gegen die 6 m tiefe Baulinie entlang der Kantonsstrasse wurde Einsprache erhoben, da sie die Bebaubarkeit der Parzelle verunmögliche.

Mit den zusätzlich einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabständen ist dies effektiv der Fall. Aus diesem Grund wird die Baulinie auf der Parzelle GB Nr. 397 und aus Gründen der grösstmöglichen Gleichbehandlung auch die Baulinie von 6 m auf 4 m reduziert (Weiterführung Abstand analog Parzelle GB Nr. 1219).

Aus Gründen der Gleichbehandlung wird auch die Baulinie auf Parzelle GB Nr. 396 auf 4 m reduziert.

Verweis auf das Kapitel 3: Die Baulinien entlang den Kantonsstrassen werden gemäss Information vom Amt für Raumplanung am 3. November 2020 nicht genehmigt, weil das Amt für Verkehr und Tiefbau demnächst ein Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang der Kantonsstrasse beginnt. Es wird jedoch gemäss den Aussagen dieser Entscheidung, die Baulinie auf 4 m zu reduzieren, zum späteren Zeitpunkt berücksichtigen (siehe auch Kapitel 3).

7. Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan resp. Plan Erschliessung und Strassenklassierung

7.1 Strickweg bleibt privat

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind Strassen, die mehr als vier Wohneinheiten erschliessen, als öffentlich festzulegen. Dies ist auch beim Strickweg der Fall. Die Strasse wurde im Erschliessungsplan als öffentliche Strasse dargestellt und mit Baulinien ergänzt.

Da alle Anrainer*innen Einsprachen dagegen eingereicht haben, entscheidet der Gemeinderat, dass der Strickweg weiterhin privat bleibt. Er wird deshalb wieder als Teil der 2-geschossigen Wohnzone Hang klassiert. Die Baulinien werden dementsprechend entfernt.

Hinweis an die Einsprecher*innen: Der Antrag betreffend Wendehammer erübrigt sich mit dieser Änderung.

7.2 Fusswegverbindung zwischen der Hinteren Schachenstrasse und der Erlinsbacherstrasse

Der Fussweg wurde gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan übernommen. Im Erschliessungsplan ist er ersichtlich, ebenso im Gestaltungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Erlinsbacherstrasse / Jurastrasse (RRB Nr. 3248 vom 29.10.1991).

Da aus Sicherheitsgründen vor einiger Zeit ein Podest im Perimeter des Gestaltungsplans Auenpark (RRB Nr. 59 vom 15.1.2019) erstellt wurde, soll diese nun auch im Erschliessungs- und Zonenplan dargestellt werden (inkl. Baulinien von 2 m wie bei allen Fusswegen in der Gemeinde). Der GP Auenpark sieht eine ähnliche Wegverbindung ebenfalls vor. So kann die aktuelle Situation, die eine Verbesserung der Sicherheit für den Fussverkehr bringt, grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

7.3 Zonierung der Parzelle GB Nr. 979

Teile der Parzelle GB Nr. 979 sind gemäss rechtsgültiger Ortsplanung keiner Bauzone zugeteilt, sondern als öffentliches Strassenareal klassiert. Da die Innere Kanalstrasse zwischenzeitlich ausgebaut wurde, besteht an dieser Fläche kein Bedarf mehr. Sie wurde daher der Grünzone zugeteilt.

Der Eigentümer ist mit der Änderung einverstanden. Jedoch ist sie zu gross bemessen, Teile der heutigen Nutzung wären in der Grünzone nicht mehr zulässig. Aus diesem Grund wird die 2-geschossige Wohnzone geringfügig erweitert (ca. 178 m²), und zwar bis an den Rand der Wiese.

Gemäss kantonalem Richtplan S-1 Siedlungsgebiet und Bauzonen, Planungsbeschluss S-1.1.2: *«Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht): In nachfolgenden Fällen können Flächen ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben: [...]*

- *für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;»*

Hinweis: Falls künftig bauliche Massnahmen vorgenommen werden, die nur wegen der zusätzlichen Fläche möglich werden, würde bei einem Baugesuch für ebendiese Fläche eine Mehrwertabgabe anfallen. Wenn die grössere Nutzfläche jedoch ohne Einzonung möglich gewesen wäre, fällt diese nicht an².

7.4 Gartenstrasse als Privatstrasse

An der Einspracheverhandlung wurde mitgeteilt, dass die Gartenstrasse sich in Privatbesitz befindet, auch wenn sie im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungsstrasse dargestellt ist. Die Eigentümer stellten deshalb den Antrag, dass sie privat bleiben soll.

Die Gartenstrasse hat keine öffentliche Parzellennummer (GB Nr. 90'000), sondern eine private Parzellennummer (GB Nr. 887). Sie ist jedoch bereits in den rechtsgültigen Zonen- und Erschliessungsplänen als öffentliche Strasse mit Baulinien klassiert. Warum dies der Fall ist, ist nicht mehr nachvollziehbar.

Die Strasse hat keine Verbindungsfunktion, sie erschliesst nur die angrenzenden Wohnbauten. Aus diesem Grund wird sie als Privatstrasse deklariert, also der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Die Erschliessungsstrasse mit Baulinien wird folglich aufgehoben.

8. Die Änderungen im Zonenreglement

8.1 Parzelle GB Nr. 1111

Erschliessung auf die Kantonsstrasse

Erschliessungen auf die Kantonsstrasse haben üblicherweise Bestand³. Es kann aber im Abs. 4 auch dieser Gestaltungsplan erwähnt und entsprechend ergänzt wird: «Die Erschliessung auf die Kantonsstrasse ist in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu klären.»

Es kann derzeit nicht abschliessend geklärt werden, ob ein Mehrverkehr entstehen wird (Wohnnutzung bis max. 80 %, es könnte auch keine Wohnnutzung sein), darum ist dies in einem späteren Verfahren (Gestaltungsplan festzulegen)⁴.

3. KBV § 53bis* Erschliessung auf Kantonsstrassen gleich lautend wie Strassengesetz § 27 Zutrittsbeschränkung
1. Neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung oder bedeutsame Mehrnutzung bedürfen einer besonderen Bewilligung.
2. Diese wird nur erteilt, wenn:
a) eine zweckmässige Erschliessung des Grundstücks anders nicht möglich ist, insbesondere wenn die kommunale Nutzungsplanung nicht eine andere Erschliessung vorsieht;
b) die Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist und zu keiner Verkehrsgefährdung führt.
4. Mündliche Auskunft Rechtsdienst BJD ans Planteam, 5.10.2020

9. Anträge, die nicht umgesetzt werden

Folgende Einsprachen resp. Anträge aus der 1. öffentlichen Auflage werden in der 2. öffentlichen Auflage nicht umgesetzt:

9.1 Erhaltenswerte Bauten nicht mehr klassieren

Als erhaltenswert klassierte Bauten leisten einen besonderen Beitrag zum Ortsbild und weisen auf die historische Entwicklung des entsprechenden Strassenzugs resp. der Gemeinde hin. Der sensible Umgang mit diesen Bauten, auch wenn andere Teile des Strassenabschnitts nicht mehr gut lesbar sind, ist sehr wichtig.

Erhaltenswerte Bauten sind Bestandteil des öffentlichen Interesses, in diesem Fall des intakten Ortsbilds, der Identifikation etc. Sie wurden nicht zufällig ausgeschieden. Die als erhaltenswert klassieren Bauten (als auch die schützenswerten Bauten sowie die Perimeter der Erhaltungszone und den Ortsbildschutzzonen 1 und 2 wurden an einer Begehung mit nachgelagerter Besprechung mit der Abteilung für Ortsbildschutz des Amtes für Raumplanung festgelegt. Weitere Vorgaben erfolgten im Rahmen der beiden kantonalen Vorprüfungen.

Niedergösgen ist als Spezialfall «verstädtertes Dorf» im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz klassiert. Dies belegt die Bedeutung der historisch gewachsenen Strukturen. Sie sind deshalb zu erhalten resp. in ihrer Wirkung zu stärken. Die Bauten, gegen die Einsprache erhoben wurde, wurden allesamt mit der Abteilung für Ortsbildschutz vom Amt für Raumplanung besprochen. Die Anträge, die Bauten nicht als erhaltenswert zu klassieren, auch wenn beispielsweise ihre Raumaufteilung nicht mehr original ist, werden daher abgewiesen.

Es ist anzumerken, dass die Gebäude den Charakter und das Volumen erhalten müssen. Es dürfen aber zeitgemässe Elemente und Ansprüche eingebracht werden. Es heisst denn auch im § 37 Abs. 2 «Die Bauten sollen, *wenn immer möglich* in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten werden. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. [...] Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs [...] In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosshöhe, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes *grundsätzlich* zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen». Es besteht somit ein gewisser Spielraum bei Sanierungen und Ersatzbauten. Auf Fragen zu Bauten ohne entsprechendes Bauprojekt kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision keine Aussage gemacht werden. Bei Baugesuchen ist der jeweilige Fall zu betrachten.

Es ist üblich, dass bei erhaltenswerten Bauten etc. die kantonalen Fachstellen (Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsbildschutz) miteinbezogen werden. Die Bewilligungsbehörde ist jedoch die kommunale Baubehörde und nicht der Kanton.

9.2 Reduktion der Waldbaulinien

Die Waldbaulinien und die Waldrandschutzzonen sind in der rechtsgültigen Nutzungsplanung teils uneinheitlich. Sie wurden deshalb so weit als möglich vereinheitlicht. Da in den Waldrandschutzzonen sowieso keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, also auch keine Erschliessungsanlagen wie Strassen oder Zufahrtswege, entstehen dadurch keine Nachteile.

Parzellen GB Nr. 1714 und 1715 (Bözachstrasse) und Parzelle GB Nr. 32 (Rebenstrasse)

Der Waldabstand beträgt gemäss rechtsgültigem «Erschliessungsplan Ergänzung Waldbaulinien» (RRB Nr. 514 vom 14.3.2006) bereits 20 m. Die Waldrandschutzzone beträgt 15 m. Es ist somit keine Änderung gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung erfolgt.

Eine Waldbaulinie sichert den Raumbedarf des Waldes, sie hat eine Schutzfunktion bei einem allfälligen Baumfall. Es ist im öffentlichen Interesse, diese zu sichern.

Wichtig ist auch die Einheitlichkeit der Waldbaulinien. Es wurde auf eine grösstmögliche Einheitlichkeit hingearbeitet.

Die Waldbaulinien wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung geklärt. Aus diesem Grund kann dieser Einsprache nicht stattgegeben werden.

Die Überbauung dieser drei Parzellen ist durch die Waldbaulinie von 20 m nicht gefährdet.

Parzelle GB Nr. 19 (Rebenstrasse)

Der Antrag verlangt eine Reduktion der Waldbaulinie auf ca. 7 m.

Eine 7 m breite Waldbaulinie ist sehr selten und würde somit dem Prinzip der Gleichbehandlung widersprechen.

Diese Waldbaulinie gemäss 1. öffentlicher Auflage entspricht der Waldbaulinie gemäss rechtsgültigem «Erschliessungsplan Ergänzung Waldbaulinien» (RRB Nr. 514 vom 14. März 2006). Die Gemeinde hat dies so übernommen, obwohl das ARP im Vorprüfungsbericht den Antrag stellte, die Waldbaulinie auf 20 m zu erhöhen.

Die Garagen etc. werden mit einer Vorbaulinie gesichert, so dass sie weiterhin an Ort und Stelle verbleiben können. Weitere Bauten innerhalb der Waldbaulinie sind aus Gründen der Sicherheit (Baumfall) und ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die untenstehende Skizze zeigt auf, dass der Unterschied zwischen der Waldbaulinie und der Strassenbaulinie nicht sehr gross wäre: Wäre keine Waldbaulinie südlich der Rebenstrasse, bräuchte es eine Strassenbaulinie von 3 m. Dies bedeutete, dass der Unterschied zwischen der Waldbaulinie = 15 m zur Baulinie = 3 m nur 4.5 m betragen würde.



Abbildung 1: Verschiedene Baulinien entlang der Rebenstrasse

Hinweis: Weiter ist ein Vergleich mit anderen Gemeinden an dieser Stelle nicht möglich, da die jeweiligen Situationen nicht 1:1 verglichen werden können. So ändert sich die Ausgangslage, wenn Gestaltungspläne, Qualitätsverfahren etc. für eine Überbauung entlang eines Waldrands durchgeführt werden.

9.3 Anpassungen im Gebiet der Gestaltungspläne Kalberweidli West und Ost

Vorzeitige Aufhebung des Gestaltungsplans Kalberweidli

Die Eigentümer stellen den Antrag, die rechtsgültigen Gestaltungspläne im Gebiet Kalberweidli (RRB Nr. 1424 vom 6.7.2001 und RRB Nr. 1126 vom 11.4.1995) per sofort aufzuheben, da sie veraltet sind.

Gestaltungspläne resp. alle anderen grundeigentümerverbindlichen (Sonder-)Nutzungsplanungen werden zusammen mit der neuen Planung, die sie ersetzt, aufgehoben. So können die neue nutzungsplanerischen Vorgaben direkt grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Würden die rechtsgültigen Gestaltungspläne umgehend aufgehoben und die neuen Gestaltungsplanpflichten erst mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung in Kraft treten, gäbe es in dieser Zwischenzeit keine Gestaltungsplanpflicht. Das heisst,

- dass entweder das Areal gemäss Regelbauweise überbaut werden könnte (nicht im Sinne des öffentlichen Interesses der Gemeinde) oder
- das ARP kann die Aufhebung nicht genehmigen, weil die Grundstücke ohne GPP nicht ausreichend erschlossen sind (üblicherweise gilt nur die erste Bautiefe als erschlossen. So beträgt die Tiefe beispielsweise der Parzelle GB Nr. 459 zwischen ca. 75 und 90 m).

Mit der öffentlichen Auflage geht eine positive Vorauswirkung vorstaten. Das heisst, dass davon ausgegangen werden kann, dass sie so genehmigt werden. Die Eigentümer*innen können – selbstverständlich mit dem Restrisiko der die regierungsrätliche Genehmigung – das Areal weiter beplanen.

Hinweis: Eine Aufhebung eines Gestaltungsplans braucht auch seine Zeit. Auch wenn dies sofort eingeleitet würde, wäre es nicht klar, ob die Genehmigung der Aufhebung eher erfolgen würde als die Genehmigung der Ortsplanung.

Beibehalt eines Gestaltungsplans bis zur Genehmigung eines neuen Gestaltungsplans

Wie bereits oben erwähnt, gilt auch hier, dass Gestaltungspläne resp. alle anderen grundeigentümerverbindlichen (Sonder-)Nutzungsplanungen zusammen mit der neuen Planung, die sie ersetzt, aufgehoben werden. So können die neuen nutzungsplanerischen Vorgaben direkt grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden.

Es besteht kein Interesse daran, den rechtsgültigen Gestaltungsplan «Teil A Kalberweidli» mit RRB Nr. 1421 vom 6. Juli 2004 beizubehalten. Eine Nutzungsplanung legt den «Zielzustand» einer Gemeinde fest, nicht den heutigen Zustand. Aus diesem Grund wird der rechtsgültige Gestaltungsplan mit der Genehmigung der neuen Ortsplanung aufgehoben.

Parzelle GB Nr. 1710 aus dem Gestaltungsplanperimeter entlassen

Eine Einsprache richtet sich gegen Gestaltungsplanpflicht der Parzelle GB Nr. 1710. Sie soll aus dem Gestaltungsplanperimeter entlassen werden. Die Einsprache wird abgelehnt, weil die beiden Grundstücke im Gebiet Kalberweidli West, also die Parzellen GB Nr. 1710 und 459 räumlich zusammengehören. Der Perimeter wurde gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung bereits reduziert, so dass weniger Grundeigentümer*innen gemeinsam einen Gestaltungsplan erarbeiten müssen.

Der Perimeter kann wegen der Erschliessung, dem Grünstreifen gemäss ISOS und der Einsehbarkeit des Areals von weitem her nicht reduziert werden.

Erschliessung über die Kreuzackerstrasse

Die Erschliessung der beiden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Kalberweidli Ost und West über die Kreuzackerstrasse ist nicht zweckmässig, insbesondere wegen engen Platzverhältnissen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde die Erschliessung dieses Gebiets überprüft, da die Erschliessung ab der Rainstrasse gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan nicht umsetzbar gewesen wäre (Kosten, Eingriff in den Hang etc.).

Es wird nun eine neue Grundlage geschaffen, das Gebiet zu überbauen. Es ist die einzige zweckdienliche Lösung. Bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne resp. der Bauprojekte wird auf die diesbezüglichen Herausforderungen acht genommen.

9.4 Parzelle GB Nr. 1111

Grundstück erst umzonen, wenn der Gestaltungsplan genehmigt ist:

Die Eigentümer der Parzelle GB Nr. 1111 stellen den Antrag, das Areal erst von der Gewerbezone in die Mischzone umzuzonen, wenn der zu erarbeitende Gestaltungsplan genehmigt ist.

Dies ist nicht möglich. Eine Nutzungsplanung legt den «Zielzustand» einer Gemeinde fest, nicht den heutigen Zustand. Es besteht die Absicht, das Gebiet in der nächsten Planungsperiode (= ca. 15 Jahre) zu überbauen. Aus diesem Grund sollte die Umzonung zweckmässig sein.

Es besteht zudem Besitzstandsgarantie gemäss § 34ter PBG: *«Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb einer Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise ergänzt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.»*

Gleiche Vorgaben wie der Gestaltungsplan «Alte Leistenfabrik»:

Gestaltungspläne beziehen sich auf ein konkretes Gebiet mit seinen spezifischen Eigenschaften und Anforderungen. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, dass dieselben Anforderungen verlangt werden. Die Bedingungen an den geforderten Gestaltungsplan sind in der Ortsplanung klar aufgezeigt. Zudem haben sich seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans «Alte Leistenfabrik» im Jahr 2017 die Verhältnisse verändert.

Analog dem GP «Alte Leistenfabrik» ist es jedoch wichtig, dass die Gestaltung zur Jurastrasse, der Umgang mit dem historischen Erbe etc. wichtig ist. Ein grosser Unterschied ist jedoch die Ausrichtung (Parzelle GB Nr. 1111: Lärm im Süden, Alte Leistenfabrik: Lärm im Norden).

Für die Parzelle GB Nr. 1111 gelten die generellen Anforderungen gemäss § 26.

9.5 Parzelle GB Nr. 888

Da sich auf der Parzelle GB Nr. 888 eine Baute mit fünf Geschossen befindet, ist sie einer entsprechenden Zone und nicht der 3-geschossigen Wohnzone zuzuteilen.

Eine Ortsplanung stellt den zukünftigen Zustand einer baulichen Entwicklung dar. Diese Baute befindet sich inmitten einer recht homogenen Gebietsstruktur. Sie hat Besitzstand gemäss § 34ter PBG⁵, ein Neubau müsste aber der rechtskräftigen Zonierung entsprechen.

Hinweis: Gemäss rechtsgültiger OP ist dies bereits eine W3. Diese Situation ist bereits so seit 1995.

9.6 Anpassung der Ortsbildschutzzone 2 im Gebiet Mühledorf

Die Einsprache verlangt, dass die Ortsbildschutzzone 2 im Gebiet Mühledorf aufzuheben sei. Es besteht keine Garantie, dass nicht noch strengere Vorschriften gemacht werden.

Die Bauten und der Perimeter der Ortsbildschutzzone 2 wurden in Abstimmung mit der Abteilung Ortsbildschutz vom ARP evaluiert und entsprechend klassiert. Das Mühledorf ist ein Zeitzeuge von verschiedenen Generationen von Energieproduktion und des weiteren ein ortsbaulich intakter Strassenraum mit stattlichen Landwirtschaftsbauten. Ein Schutz ist somit angebracht. Bei der Ortsbildschutzzone geht es um das Ortsbild, das von der Strasse her wahrgenommen wird. Da das Erscheinungsbild wichtig ist, wird nur die erste Bautiefe mit der Ortsbildschutzzone 2 überlagert, da so in den hinteren Flächen nur nach den Vorgaben der Grundnutzung, also der Kernzone, gebaut werden kann. In der Kernzone gibt es «weniger» gestalterische Vorschriften für das Bauen. Dort, wo sich die Landwirtschaftszone befindet, gelten die Bestimmungen ebendieser.

Die Baute auf der Parzelle GB Nr. 1805 ist aus ortsbaulicher Sicht wertvoll, Gründe dafür sind die «freie» Lage, das Volumen, die klare Einsehbarkeit der Dreiteiligkeit und die lokale Architektur.

Auf der Parzelle GB Nr. 1805 ist zudem nicht nur die erste Bautiefe, sondern die gesamte Parzelle der Ortsbildschutzzone 2 zugeteilt, weil die Wiese vor dem Bauernhaus eine grosse Öffnung nach der Verengung nördlich des Mühlewegs bildet. Diesem Gebiet kommt somit eine grosse räumliche Wirkung zu.

5. § 34ter PBG: «Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb einer Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise ergänzt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zu nehmen.»

Ansonsten wurde versucht, die 1. Bautiefe der Ortsbildschutzzone zuzuteilen. Daher sind einige Bauten ganz, andere nur teils darin. So soll eine Weiterentwicklung in der 2. Bautiefe möglich sein, obwohl die vordere Hälfte (das «Gesicht») in der Ortsbildschutzzone 2 verbleibt.

Die neuen Zonenbestimmungen wurden soeben öffentlich aufgelegt. Eine Ortsplanung hat eine Planungsbeständigkeit von ca. 10 Jahren. Weitere Änderungen sind daher grundsätzlich nicht vorgesehen.

9.7 Aufhebung Fussweg im Gebiet Mühlefeld

Der Fussweg auf den Parzellen GB Nr. 201, 206 und 177 ist aufzuheben, weil er Fruchtfolgeflächen betrifft und der Bedarf eines Schulwegs in Frage gestellt wird.

Der Fussweg ist wegen der Schulwegsicherheit von Bedeutung. Ein Umweg über das Mühledorf mit zwei Querungen über die Oltnerstrasse ist für kleinere Kinder zu gefährlich und soll geändert werden.

Die Linienführung des Trampelpfads ist noch nicht ausgeschieden, so heisst es in der Legende des Erschliessungsplans denn auch «*Trampelpfad geplant (Lage schematisch)*».

Da nur ein Trampelpfad angedacht ist, braucht es also keinen Winterdienst mit einem Schneeräumungsfahrzeug o.ä.

In der Legende des Erschliessungsplans heisst es gemäss 1. öffentlicher Auflage unter Genehmigungsinhalt: «Trampelpfad (Lage schematisch).»

Dieser Text wird entsprechend ergänzt: «Trampelpfad (Lage schematisch). Die genaue Lage des Trampelpfads wird mit den betroffenen Grundeigentümer*innen festgelegt.»

9.8 Reduktion Grünflächenziffer in der W2 Hang

Die Einsprechenden argumentieren, dass diese Grünflächenziffer von 0.5 in der 2-geschossigen Wohnzone Hang nicht der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht und die Bebauung der 2-geschossigen Wohnzone Hang wegen der Topografie bereits ausreichend schwierig ist (Stützmauern etc.). Die Bedürfnisse der Eigentümer*innen sind heute anders als früher, so sind beispielsweise Schwimmbäder sehr gefragt. Diese können nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Die Grünflächenziffer wurde neu eingeführt, um die gewachsenen Strukturen zu erhalten: Hauptsächlich Einfamilienhäuser inmitten von grossen Gärten mit schöner Aussichtslage. Damit dies sichergestellt werden kann, wurde neu eine Grünflächenziffer von 0.5 eingeführt. Diese ist 0.1 höher

als die Vorgabe gemäss kantonaler Bauverordnung § 36 Grünflächenziffer: «Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 0,4».

Die Grünflächenziffer in der 2-geschossigen Wohnzone Hang ist etwas höher als in der 2-geschossigen Wohnzone (W2H: 0.5, W2: 0.4). Dieser Unterschied bei der Grünflächenziffer (als auch bei der Geschossflächenziffer) ist gerechtfertigt und korrekt, weil die Körnung (also das Verhältnis zwischen den gebauten Strukturen, der Grösse der Bauten und den Freiräumen) in diesen beiden Zonen unterschiedlich ist. Bereits im räumlichen Leitbild wird aufgezeigt, dass der Unterschied zwischen den beiden Zonen erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund sind auch diese Ziffern unterschiedlich.

10. Anträge, auf die nicht eingetreten wird

10.1 Einsprachen gegen die Mehrwertabgabe

Im erläuternden und somit orientierenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV wird an verschiedenen Stellen auf eine Mehrwertabgabe hingewiesen. Einsprachen, die sich gegen die Mehrwertabgabe richten, richten sich gegen den Raumplanungsbericht: Es wird darauf hingewiesen, dass eine Mehrwertabgabe anfällt, sie wird nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung festgelegt.

Gemäss Abklärung beim Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements ist auf eine Einsprache gegen den Raumplanungsbericht nicht darauf einzutreten.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird in einer separaten Verfügung im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanung durch den Gemeinderat festgesetzt.

10.2 Gebiete aus dem ISOS entlassen

In einer Einsprache wird der Antrag gestellt, ein Gebiet aus dem ISOS zu entlassen.

Das «Inventar der schützenswerter Ortsbilder der Schweiz» gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) ist ein Bundesinventar. Ein Inventar ist eine fachliche Grundlage, das von der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung umzusetzen ist. Sie ist diesem Auftrag nachgekommen. Die Gemeinde kann das Inventar nicht anpassen, da es vom Bund erlassen wurde. Die Eigentümer müssten sich mit diesem Antrag an das Bundesamt für Kultur als Ersteller des Inventars wenden.

10.3 Aussagen im Raumplanungsbericht

Da der Raumplanungsbericht orientierend ist und gegen den daher im Gegensatz zu den grundeigentümergebundenen Planungsinstrumenten keine Einsprachen gemacht werden können, wird auf diese Einsprachen nicht eingetreten. Beispiele sind Aussagen zur Mehrwertabgabe, Verträgen, Aussagen, dass gewissen Festlegungen in der Ortsplanung «willkürlich», «jeglicher Grundlage entbehren» etc.

Aus Kulanz werden einige Aussagen, die von einigen Eigentümer*innen als nicht optimal empfunden werden, trotzdem angepasst.

10.4 Kosten übernehmen, die aufgrund der Einsprache oder der Gesamtrevision der Ortsplanung entstanden sind

Gemäss einer Einsprache sind die Kosten, die den Einsprecher*innen entstanden sind, von der Gemeinde zu übernehmen. Weiter sind auch alle «Nachteile», die aufgrund der Gesamtrevision der Ortsplanung entstehen, von der Gemeinde zu entschädigen. Für die Erstellung einer Einsprache entsteht zudem kein Aufwand.

Dies ist nicht üblich. Es besteht kein Anrecht auf eine Kostenübernahmen durch die Gemeinde bei einer Einsprache und / oder bei Änderungen aufgrund einer Gesamtrevision der Ortsplanung.

11. Weiteres Vorgehen

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung gilt weiterhin dieser Verfahrensablauf.

Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung	15. Dezember 2015
Mitwirkung	17. März bis 20. April 2016
Informationsanlass während der Mitwirkung	22. März 2016
Kantonale Vorprüfung (inkl. Besprechungen beim Amt für Raumplanung)	Januar 2016 bis April 2016
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die Nutzungsplanung im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und der Mitwirkung	Mai 2016 bis September 2019
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der abschliessenden kantonalen Vorprüfung	27. August und 24. September 2019
Abschliessende kantonale Vorprüfung	März 2020
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	30. Juni 2020
1. öffentliche Auflage (30 Tage)	3. August bis 3. September 2020
Sichtung der Einsprachen durch den Gemeinderat	8. und 23. September 2020
Einspracheverhandlungen	Ende Oktober 2020
Beschluss Gemeinderat	3. November 2020 / 10. November 2020
2. öffentliche Auflage (30 Tage)	20. November bis 20. Dezember 2020
Einspracheverhandlungen	Januar 2021
Gemeindeversammlung: Verabschiedung Baureglement (einstimmig)	27. Oktober 2020
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 1: Verfahrensablauf