

Gemeinde-
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung

Änderung des Kernzonenplans Oberdorf

Bericht nach Art. 47 RPV



1. Erläuterungen

Anlass

Die Grundeigentümerschaft des Grundstückes Kat. Nr. 7567 in der Kernzone Oberdorf beantragt die Aufteilung der heutigen, durch die im Kernzonenplan mit einer Mantellinie festgelegten Fläche in zwei Flächen.

Die rechtskräftige Mantellinie umfasst das bestehende Wohnhaus Vers. Nr. 946 sowie einen direkt angrenzenden Bereich von weiteren 300 m². Die Grundeigentümerschaft möchte das Wohnhaus nun innerhalb der bestehenden Abmessungen renovieren. Die restliche zulässige Fläche wird auch langfristig nicht direkt angrenzend an das bestehende Wohnhaus in Anspruch genommen werden. Die Baufläche soll daher aufgeteilt werden.

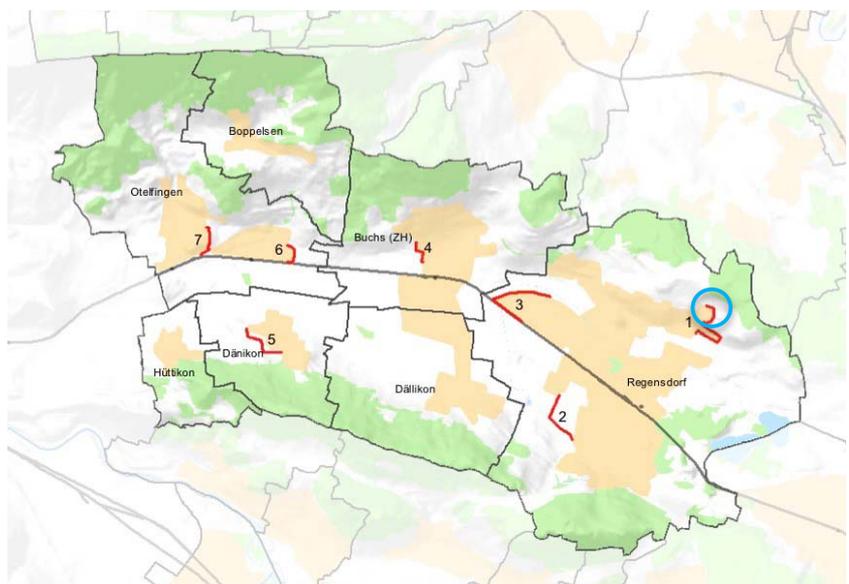
Regionaler Richtplan

Im regionalem Richtplan Furttal wurden räumlich bedeutsame oder in landschaftlich empfindlichen Räumen liegende Siedlungsentwicklungspotenziale identifiziert. Für diese Bereiche bestehen aus regionaler Sicht besondere Anliegen zur Gestaltung der Siedlungsreserven und insbesondere des Siedlungsrandes. Entsprechend sind diese Bereiche in der Themenkarte bezeichnet und in der dazugehörigen Tabelle umschrieben.

Der Planungssperimeter gehört zu einem solchen, im regionalen Richtplan bezeichneten Bereich. Entsprechend sind erhöhte Anforderung an die Umgebungsgestaltung formuliert: Ersatz für bestehende Gehölze, durchgrünte Bebauung schaffen; strukturreiche, bäuerlich geprägte Umgebung mit Hochstamm-Feldobst- und Einzelbäumen erhalten. Zudem ist die wertvolle Bausubstanz im Weiler zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Themenkarte Siedlungsrande des regionalen Richtplans Furttal

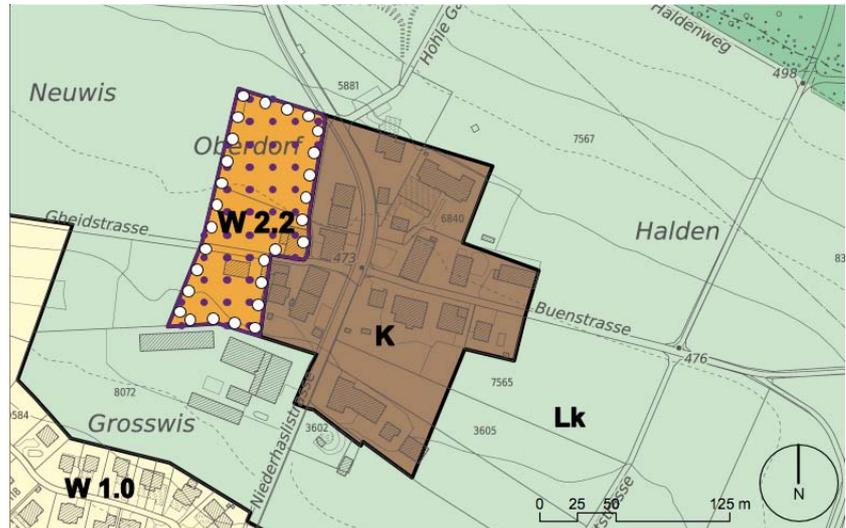
Planungsgebiet blau eingekreist



Heutige Zonierung

Heutiger Zonenplan im Bereich
 der beantragten Änderung
 1:5000

Kommunale Festlegungen		Empfindlichkeitsstufe (ES)
K	Kernzone	
W2.2	Wohnzone	II
W1.0	Wohnzone	II
Überlagernde Festlegungen		
	Betriebsart erleichternd	
	Gestaltungsplanpflicht	
Überkommunale Festlegungen		
Lk	kantonale Landwirtschaftszone	
Informationsinhalte		
	Wald	



Anpassung Kernzonenplan Aufteilung in zwei Flächen

Die Fläche innerhalb der vorhandenen Mantellinie wird auf 274 m² reduziert. Mit der gemäss BZO maximal zulässigen Beanspruchung von 80% der durch die Mantellinien umfassten Fläche ist damit weiterhin ein Gebäude in den Abmessungen des bestehenden Wohnhauses zulässig.

Östlich daneben wird eine zusätzliche Fläche geschaffen. Um den Ansprüchen der Wohnhygiene gerecht zu werden, beträgt der Abstand zwischen den beiden Flächen 7 m. Ebenfalls 7 m Abstand werden zur Kernzonengrenze eingehalten. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gartennutzungen des späteren Neubaus ebenfalls innerhalb der Kernzone befinden. Zur Buenstrasse wird ein Abstand von 6 m eingehalten. Die zusätzlichen Mantellinien beschliessen so eine neue, zweite Fläche von 446 m².

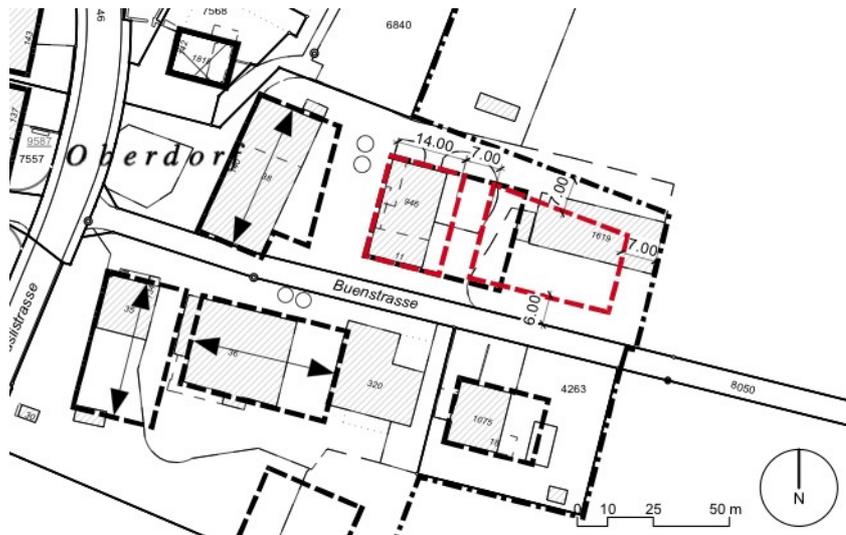
Die Fläche, welche von den ursprünglichen Mantellinien beschrieben wurde, betrug 515 m². Die beiden neuen Flächen umfassen total eine Fläche von 720 m². Mit der Revision des Kernzonenplans wird daher geringfügig mehr mögliche Baufläche und damit auch mehr potenzielles Bauvolumen geschaffen. Es handelt sich aber lediglich um eine geringfügige Vergrösserung, welche vor dem Hintergrund der inneren Verdichtung innerhalb der Bauzone als vertretbar eingeschätzt wird.

Ortsbauliche Herleitung

Die Kontinuität der Weilerstruktur bleibt mit der der Schaffung zweier Flächen erhalten. Sowohl die Massstäblichkeit als auch die offene Bauweise bleiben bestehen und es kommt daher zu keiner grossen Änderung der Gesamtsituation der Baugruppe. Vielmehr wird durch die Platzierung der zusätzlichen Fläche der Strassenraum besser gefasst und die Torwirkung zum Siedlungsraum verstärkt.

Die gute Gestaltung sowie der angemessene Umgang mit dem Siedlungsrand ist im Rahmen der Baubewilligung zu sichern.

Neuer Kernzonenplan im Bereich der beantragten Änderung



Beurteilung durch die Gemeinde

Die beantragte Änderung der Mantellinie verletzt keine öffentlichen Interessen, sodass der Revision aus Sicht der Gemeinde nichts entgegensteht.

2. Auswirkungen

Gemeindeentwicklung	Die Auswirkungen der untergeordneten Teilrevision des Kernzonenplanes sind sehr gering. Die neuen Mantellinien haben keinen Einfluss auf die Gemeindeentwicklung.
Ortsbauliche Gliederung	Die Kontinuität in der Weilerstruktur bleibt erhalten.
Siedlungsrand	Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage am Siedlungsrand gelten im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren gemäss den Vorgaben des regionalen Richtplans erhöhte gestalterische Anforderungen für die Umgebungsgestaltung.
Umwelt - Infrastruktur	Die Auswirkungen auf die Umwelt und die Infrastruktur sind vernachlässigbar. Sowohl im Bereich der heutigen Baufläche, als auch im Bereich der neu geschaffenen Fläche befindet sich bereits ein Gebäude. Als Erschliessung dient die Buenstrasse, welche nicht weiter ausgebaut werden muss.
Finanzen	Für die politische Gemeinde ergeben sich durch die Revision keine finanziellen Folgen. Die Kosten für den Revisionsprozess werden von der Grundeigentümerschaft getragen.

3. Verfahren

Verabschiedung zuhanden
Auflage/Vorprüfung

Der Antrag wurde vom Gemeinderat am 4. Juni 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 8. Juni bis 7. August 2018 statt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern.

Vorprüfung

Parallel dazu wurde der Antrag der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht.

Anhörung

Die Nachbargemeinden und die Region wurden zur Anhörung eingeladen.

Verabschiedung zuhanden
Gemeindeversammlung

Die Vorlage wird vom Gemeinderat im Januar 2019 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Festsetzung an der
Gemeindeversammlung

Die Teilrevision wird am 25. März 2019 der Gemeindeversammlung zur Festsetzung vorgelegt.

4. Mitwirkung

4.1 kantonale Vorprüfung

Einleitung

Die Teilrevision des Kernzonenplans Oberdorf wurde am 6. Juli 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nachfolgende Anträge wurden zur Bereinigung geäussert:

Antrag 1

Die Darstellung der Zonenplanrevision habe die Vorgaben der Totalrevision der Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuhalten und sei entsprechend zu überarbeiten.

Insbesondere folgende Aspekte seien hierzu entsprechend anzupassen:

- Das Titelblatt hat die Elemente gemäss §5 Abs. 2 VDNP zu enthalten (insb. auch Erstellungs- und Druckdatum)
- Das Legendenblatt weise die Plandarstellungen als Festlegungen und/oder Informationsinhalte aus. Zudem müsse klar und unmissverständlich sein, welche Elemente neu festgesetzt und welche aufgehoben werden.

- Die Legende müsse alle Elemente des Kernzonenplans vollständig auflisten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 2

Die ortsbauliche Herleitung des vorliegenden Planungsvorhabens sei zu ergänzen.

Gemäss Art. 50 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Dies bedinge eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den ortsbaulichen Gegebenheiten. Veränderungen im Ortsbild seien darauf abgestützt zu entwickeln und argumentativ daraus herzuleiten. In den eingereichten Unterlagen fehle eine entsprechende ortsbauliche Auseinandersetzung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3

Im Planungsbericht seien die relevanten übergeordneten Richtplanfestlegungen aufzuführen und insbesondere die Auseinandersetzung mit der Siedlungsrand-Thematik des regionalen Richtplans näher darzulegen.

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage am Siedlungsrand würden im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren gemäss den Vorgaben des regionalen Richtplans erhöhte gestalterische Anforderungen gelten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4.2 Anhörung und öffentliche Auflage

Keine Einwendungen

Die Änderungsvorlage des Kernzonenplans Oberdorf wurde gemäss § 7 PBG vom 8. Juni bis 7. August 2018 öffentlich aufgelegt. Parallel dazu wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Region Furttal zugestellt.

Es sind keine Einwendungen oder Anträge eingegangen.