

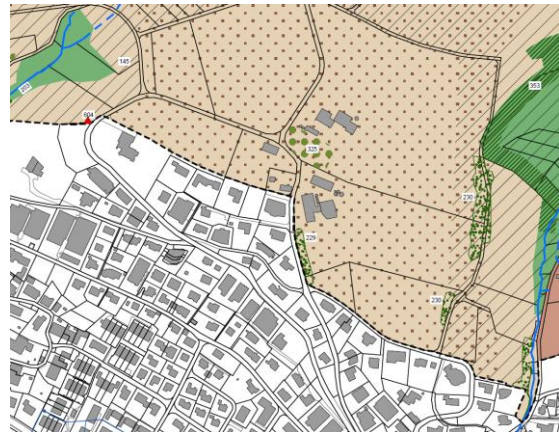
Gemeinde Obersiggenthal

Teiländerung Nutzungsplanung Hombergsteig 10

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



*Ausschnitt Bauzonenplan*



*Ausschnitt Kulturlandplan*



*Blick vom Höhenweg (von Süden)*



*Blick von Strasse Hombergsteig (von Norden)*

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass zur Teilrevision Nutzungsplanung	1
2	Organisation und Ablauf der Planung	2
2.1	Projektorganisation und Zuständigkeiten	2
2.2	Ablauf der Planung	2
3	Grundlagen	3
3.1	Kantonaler Richtplan	3
3.2	Landwirtschafts- und Siedlungsentwicklung	4
3.3	Aktuelle Situation / Nutzungskonzept	5
4	Erläuterungen zu den verbindlichen Inhalten	7
4.1	Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan	7
4.2	Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV	7
4.3	Rechtsbeständigkeit	9
5	Ergebnisse der Planung	9
5.1	Kantonale Vorprüfung	9
5.2	Mitwirkung der Bevölkerung	10
5.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	10
5.4	Beschlussfassung / Genehmigung	10

**Beilagen zum Planungsbericht**

Nutzungskonzepte Parzelle Nr. 2024, Verfasser Architekturstatt Da Rin + Schlatter, 5400 Baden

- „Objekt Hofgebäude mit Gemüselager und Remise“ vom 1. / 6. November 2018: Situation bestehend + Abbruch 1:200, Abbruch 1:200, Fassaden / Schnitte 1:100
- „Umbau / Sanierung Remise“ vom 31. Oktober 2018: Erdgeschoss 1:100, Querfassaden 1:100, Dachgeschoss 1:100 / Dachaufsicht 1:200, Schnitte A-B-C-D 1:100

**Auftraggeber**

Gemeinderat Obersiggenthal  
Landstrasse 134a  
5415 Nussbaumen

**Auftragnehmer**

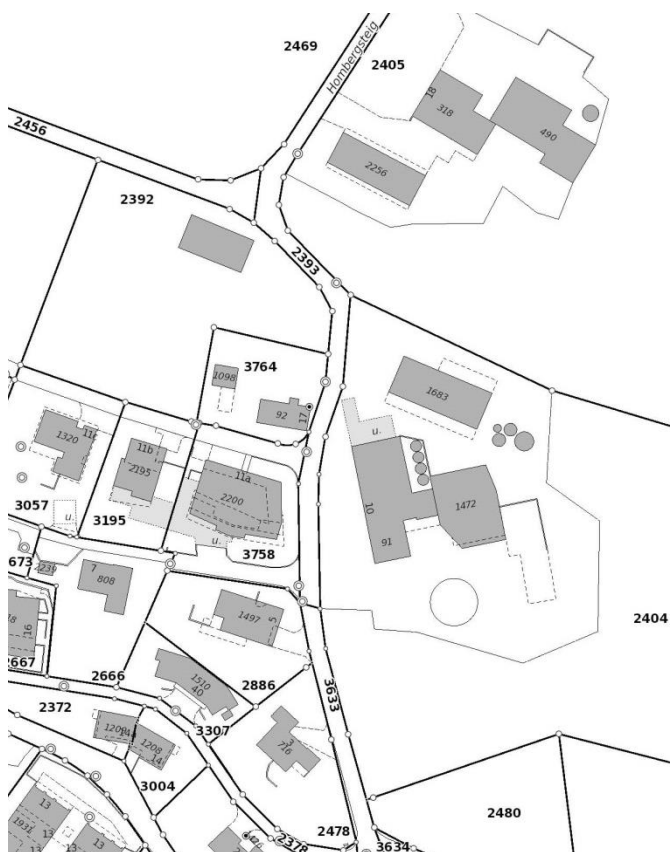
arcoplan klg  
Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

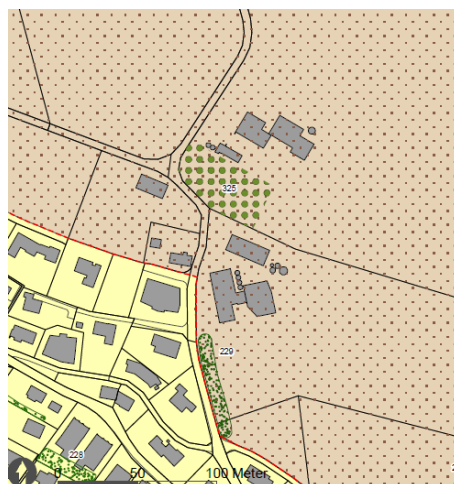
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

## 1 Anlass zur Teilrevision Nutzungsplanung

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb am Hombergsteig 10 befindet sich unmittelbar am Bauzonenrand in der Landwirtschaftszone. Westlich des Hombergsteigs stösst die Wohnzone W2 direkt an diese Liegenschaft. Über Jahre hinweg sorgte der Betrieb aufgrund der erheblichen Geruchsemissionen aus der Tierhaltung für grössere Konflikte, indem immer wieder Beanstandungen von Anwohnern eingingen und behandelt werden mussten. Dies hatte u.a. zur Folge, dass der teilweise zu grosse und auch nicht bewilligte Tierbestand im Jahre 2012 wegen den Immissionsproblemen auf das bewilligte Mass reduziert werden musste (vgl. Verfügung kantonale Abteilung für Umwelt vom 1. Oktober 2009). Schlussendlich beschloss die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2404, den über Jahrzehnte verpachteten landwirtschaftlichen Hof nicht mehr für die Viehhaltung zur Verfügung zu stellen. Nach der Kündigung der Pacht, deren definitive Beendigung einige Zeit beanspruchte und bis ins Jahr 2015 dauerte, wurde diese landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben.



Situationsplan Liegenschaft Hombergsteig 10, Quelle AGIS



Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan / Kulturlandplan

Aktuell wird die Liegenschaft Hombergsteig nur noch in kleinerem Umfang durch einen Gemüseanbaubetrieb genutzt. Die Remise / Lagerhalle (Gebäude Nr. 1683) soll bestehen bleiben. Im Gegensatz dazu ist vorgesehen, die nicht mehr benötigten Stallungen, Unterstände, Silos und Jauchegruben im strassenabgewandten Bereich abzurechen. Zudem besteht die Absicht, das ursprüngliche landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude Nr. 91 als Ganzes zu Wohnzwecken zu nutzen. Baurechtliche Abklärungen im Jahr 2017 haben gezeigt, dass die Ausbaumöglichkeiten innerhalb der Landwirtschaftszone für nicht landwirtschaftliche Zwecke begrenzt sind. Damit das gesamte Volumen für eine geplante Wohnnutzung verwendet werden kann, ist eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich.

Um die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen, hat die Grundeigentümerschaft beim Gemeinderat den Antrag zur Einleitung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Teiländerung der Nutzungsplanung gestellt. Gemäss Auszug aus dem Protokoll vom 11. September 2017 erachtet der Gemeinderat Obersiggenthal eine Erweiterung der Bauzone um das Wohngebäude als sinnvoll und unterstützt die Absicht einer eng um den bestehenden Altbau verlaufenden Zonengrenze bei einem Rückbau der nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen.

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektorganisation und Zuständigkeiten

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2404 ersuchte bereits mit Brief vom 20. September 2016 an den Gemeinderat Obersiggenthal, die Abgrenzung der Bauzone um das Gebäude Nr. 91 zu überprüfen und anzupassen. Nach verschiedenen Abklärungen beim Kanton und der Gemeinde wurde das Einzonungsgesuch mit Schreiben vom 21. Juli 2017 bestätigt. Daraufhin hat der Gemeinderat gemäss Protokollauszug vom 11. September 2017 entschieden, den Entwurf für eine Teiländerung der Nutzungsplanung Hombergsteig 10 ausarbeiten zu lassen.

Zuständig für das öffentlich-rechtliche Planungsverfahren der Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung ist die Gemeinde Obersiggenthal. Folgende Schritte werden durch den Gemeinderat, entsprechend dem im kantonalen Baugesetz vorgegebenem Verfahren, verabschiedet: Vorprüfung, Mitwirkungs- / Einwendungsverfahren, Vorlage für Einwohnerrat.

Die Kosten für diese Teiländerung der Nutzungsplanung Hombergsteig 10 sind von der Grundeigentümerschaft zu tragen. Die Übernahme wurde schriftlich zugesichert.

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen für die Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt durch das Büro arcoplan in 5408 Ennetbaden. Das Nutzungskonzept wurde von der Architekturstatt GmbH in 5400 Baden erarbeitet.

### 2.2 Ablauf der Planung

Umnutzungsgesuch Grundeigentümerschaft	20. September 2016
Besprechung Gemeinde / Grundeigentümerschaft	Dezember 2016
Nutzungskonzept	Januar 2017 / April 2017
Besprechung Kanton / Gemeinde; Umnutzungsgesuch	Juli 2017
Besprechung Gemeinde / Grundeigentümerschaft	August 2017
Kostengutsprache Grundeigentümerschaft	28. August 2017
Offerte Teiländerung Nutzungsplanung (NP)	6. September 2017
Entscheid Gemeinderat; Einleitung Teiländerung NP	11. September 2017
Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung Hombergsteig 10	Nov. / Dez. 2017
Verabschiedung von Gemeinderat z.Hd. kantonale Vorprüfung	Dezember 2017
Kantonale Vorprüfung	März / April 2018
Fachliche Stellungnahme (BVURO.18.51) kant. Abt. Raumentwicklung	23. April 2018
Antrag zur Wiedererwägung durch den Gemeinderat	5. Juli 2018

Beantwortung Wiedererwägung, kantonale Abt. Raumentwicklung	25. Juli 2018
Abschliessende Vorprüfung	Dez. 2018 / Jan. 2019
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.18.51) ARE	21. Januar 2019
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	11. Jan. - 11 Feb. 2019
Auswertung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	Februar 2019
Einwendungsverfahren; Öffentliche Auflage (§ 24 BauG, 30 Tage)	März / April 2019
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Mai 2019
Beschluss Einwohnerrat	Juni 2019
Genehmigung Kanton	nach Programm RR

### 3 Grundlagen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Obersiggenthal ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Für Neueinzonungen gilt der weitgehend neue Richtplanbeschluss S1.2, der seit 22. August 2017 vom Bundesrat genehmigt und somit rechtskräftig ist.



Kantonaler Richtplan, Quelle AGIS

Gemäss Richtplanbeschluss, Kapitel S1.2 / Abschnitt 3.5 enthält das mit Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1 festgesetzte Siedlungsgebiet einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, wie die Einzonung für:

a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal

Das landwirtschaftliche Vielzweckgebäude Nr. 91 grenzt unmittelbar an die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone, setzt gegenüber dieser das überbaute Gebiet nahtlos fort und ist deshalb Bestandteil des weitgehend überbauten Gebietes. Die erforderlichen raumplanerischen Voraussetzungen sind somit erfüllt.

Das Gebäude liegt an einem historischen Verkehrsweg Nr. 262.1 (Einstufung lokal; mit Substanz), der von Oberlengnau nach Obersiggenthal führt. Gemäss Beschrieb bildet hier der

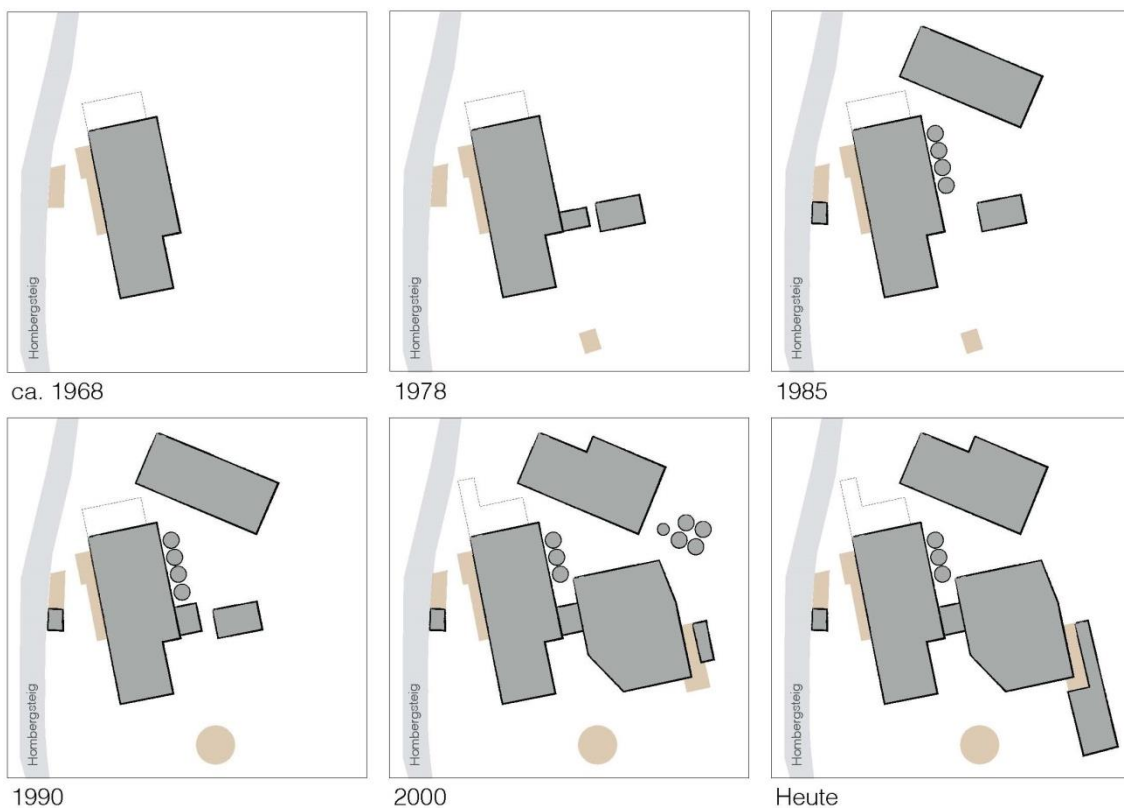
Hombergsteig unmittelbar unterhalb des Nordrandes der Siedlungszone einen kurzen Hohlweg. Eine Zufahrt ist somit vorhanden und führt vollständig über Bauzonen. Die erforderliche Verfügbarkeit ist insofern vorhanden, als die Grundeigentümerschaft das Land für den Eigenbedarf nutzen möchte.

Mit dem geplanten Rückbau der Stallungen kann eine grössere überbaute Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Schliesslich wurde die landwirtschaftliche Viehhaltung aufgegeben. Das ehemalige Vielzweckgebäude Nr. 91 soll vollständig von der landschaftlichen Nutzung befreit werden. Das zum Hof gehörende Land ist an einen Gemüsebaubetrieb, welcher auch das Gebäude Nr. 1683 (Remise) nutzt, verpachtet.

Insgesamt können somit die Anforderungen gemäss Richtplanbeschluss S1.2 / 3.2 Bst. d) bis h) erfüllt werden (vgl. dazu im Detail die vertiefende Interessenabwägung im Abschnitt 4.2).

### 3.2 Landwirtschafts- und Siedlungsentwicklung

Der landwirtschaftliche Betrieb am Hombergsteig 10 entwickelte sich durch die stetig zunehmende Viehhaltung vom ursprünglichen Zustand des alten Hauptgebäudes im Jahre 1968 mit rund 0.20 ha auf einen Gebäudekomplex mit zugehörigen Hofflächen von rund 0.50 ha. Gleichzeitig dehnten sich in dieser Zeit die überbauten Bauzonen immer mehr in Richtung des Hofgeländes aus. Somit verschärfte sich der Konflikt, verursacht durch die Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung, deutlich.



Entwicklung Gebäude seit 1968, Quelle Architekturstatt Baden

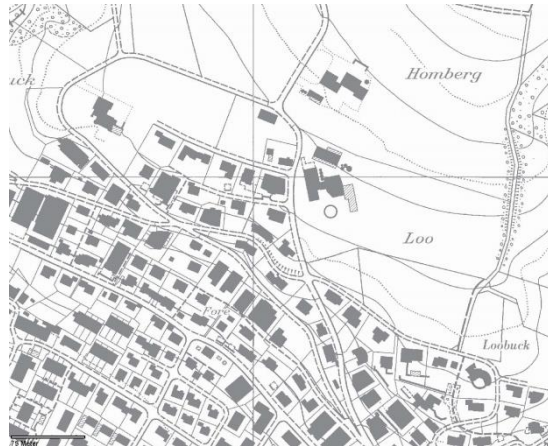
Während der erwähnten Entwicklung wurden alternative Standorte für einen Rindviehstall geprüft. Allerdings stand dieser Absicht die weiter bergwärts liegende Landschaftsschutzzone entgegen. Schliesslich erwies sich im Jahre 2009 eine Verlegung des Stalles mit einerseits

vertretbarer Distanz zum Hofgebäude und andererseits genügendem Immissionsabstand zur Wohnzone als nicht realisierbar.

Einer weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Nutztieren sind auf Grund der Lage unmittelbar am Bauzonenrand, dem schwierigen Gelände und der landschaftlich teilweise exponierten Situation relativ enge Grenzen gesetzt. Aufgrund dieser schwierigen Situation beschloss die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2404, keine neue Pacht für die Viehhaltung zu vergeben.



Ausschnitt Landeskarte 1970, Quelle AGIS



Ausschnitt Übersichtsplan 1:5'000, Quelle AGIS

### 3.3 Aktuelle Situation / Nutzungskonzept



Durch die Aufgabe der Tierhaltung vor einigen Jahren infolge der Geruchsprobleme wird heute nur ein Teil der Liegenschaft durch einen Gemüsebaubetrieb genutzt. Alle übrigen Bauten und Anlagen stehen leer.

Für den Gemüsebaubetrieb reicht die bestehende Remise (Gebäude Nr. 1683) aus.

Luftbild 2017

Das dieser Teiländerung der Nutzungsplanung zu Grunde liegende Nutzungskonzept sieht den Rückbau eines Grossteils der bestehenden Ställe, Remisen und Nebenanlagen wie Silos, Jauhegruben sowie die Renaturierung grosser, versiegelter Flächen vor. Dies führt zur Wieder-

herstellung einer grösseren, landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ausserdem soll die noch vorhandene, landwirtschaftliche Nutzung des Gemüsebaubetriebes gestärkt werden, so dass der Pächter sein wirtschaftliches Auskommen dadurch längerfristig sicherstellen kann. Dafür sollen in der Remise auf der Nordseite des Hauptgebäudes die Abstell- und Lagerflächen zusammengeführt werden.

Im Gegenzug ist eine Vergrösserung des Anteils an (nichtlandwirtschaftlicher) Wohnnutzung angedacht. Das landwirtschaftliche Vielzweckgebäude soll für Wohnzwecke ausgebaut und saniert werden. Vorgesehen ist Wohnraum für die Eigentümerfamilie und eine Einliegerwohnung.

Das Ziel besteht darin, den Hof für die Privatnutzung der Eigentümerfamilie, aber auch für die zukünftige Nutzung des Gemüse- und Blumenanbaus zu optimieren. Mit dem Wiederaufbau des Hofes im selben Stil kann eine angepasste optische Gestaltung der Bauten und der Umgebung erzielt werden. Die Entfernung der alten Jauchegrube und Mistkanäle unter dem Hofgebäude ermöglicht, Platz für eine Tiefgarage und Kellerräume zu schaffen. Die beschriebenen baulichen Massnahmen sind bereits sehr konkret in einem Nutzungskonzept dargestellt.



Situationsplan: Abbruch (gelbe Flächen) / geplante Einzonung (rote Fläche)



## 4 Erläuterungen zu den verbindlichen Inhalten

### 4.1 Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan

Abgestützt auf das vorhandene Zonenregime, die dargelegten Nutzungsabsichten und den typologischen Merkmalen des ehemaligen landwirtschaftlichen Vielzweckgebäudes ist die Einzonung von rund 1'400 m<sup>2</sup> in die Dorfzone DZ vorgesehen. § 17 Abs. 3 BNO lautet wie folgt: „Bestehende, Ortsbild typische Bauten können um-, ausgebaut oder neu erstellt werden, sofern ihre wesentlichen Merkmale erhalten bleiben. Wesentliche Merkmale sind namentlich kubische Form, Dachform, Fassadengliederung, Materialien und Farbgebung. Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entsteht“. Damit ist sichergestellt, dass bei künftigen baulichen Massnahmen die erhöhten Einpassungsbestimmungen der BNO zur Anwendung kommen.

Die Zonenbestimmungen der Dorfzone DZ ermöglichen die nicht-landwirtschaftliche Wohnnutzung, aber auch Dienstleistungen und mässig störendes Gewerbe. Sie gewährleisten mit den erhöhten Einpassungsbestimmungen aber auch eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung mit sorgfältig gestalteten Aussenräumen. Die zurückgebauten Gebäudeteile und die nordseitige Remise verbleiben in der Landwirtschaftszone. Zur konkreten Sicherstellung der Rückbaumassnahmen besteht bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat und der Grundeigentümerschaft, worin sich diese verpflichtet, die Abbrucharbeiten innert 6 Monaten nach rechtskräftiger Baubewilligung auf eigene Kosten vorzunehmen.

Zur Sicherung der konkreten Anforderungen im örtlichen Kontext wird eine zusätzliche Bestimmung in § 17 Abs. 10 BNO aufgenommen mit folgendem Wortlaut: *Innerhalb der Dorfzone DZ der Liegenschaft Hombergsteig 10 ist das Hauptgebäude des ehemaligen Vielzweckgebäudes zu erhalten oder ein Ersatzneubau in annähernd gleichem Volumen zu sichern. Die typologischen Merkmale wie Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil, charakteristische Dachform und -vorsprünge, Fassaden mit verputztem Mauerwerk und Holz sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzusehen. First- und Traufabschlüsse müssen feingliedrig ausgebildet, Dächer mit ortsbildtypischen Ziegeln eingedeckt werden. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Am Übergang ins Kulturland ist der Terrainverlauf auf den natürlichen Verlauf des Bodens wieder herzurichten.*

Gestützt auf den seit dem 1. Mai 2017 in Kraft getretenen § 28a BauG löst die Einzonung eine Mehrwertabgabe aus. Vor der öffentlichen Auflage muss eine Schätzung des Mehrwertes beim kantonalen Steueramt veranlasst werden (§ 28b BauG). Die Mehrwertabgabe ist bei Veräusserung des Grundstückes oder bei Erteilung einer Baubewilligung fällig (§ 28d BauG). Die neuen, abschliessend geltenden kantonalen Vorgaben treten anstelle von § 6 BNO. Daraus ergibt einzig noch die Höhe der Mehrwertabgabe im Umfang von 25%.

### 4.2 Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV

Auf der Parzelle Nr. 2404 am Hombergsteig 10 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Nutzung geschaffen. Das Ziel besteht darin, die heutige unbefriedigende Situation deutlich zu verbessern, indem für alle Betroffenen (Raumentwicklung, Landwirtschaft, Eigentümer, Pächter, Nachbarn, Gemeinde etc.) ein Mehrwert geschaffen wird. In der Interessenabwägung treten folgende Aspekte zu Tage:

- Das Areal ist für eine landwirtschaftliche Tierhaltung nicht mehr geeignet.
- Die überbauten Flächen werden deutlich reduziert, wodurch eine landwirtschaftliche Bodennutzung möglich ist.

- Für den bestehenden Gemüsebaubetrieb bleibt eine längerfristige landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.
- Das bestehende ehemalige Vielzweckgebäude kann einer Neunutzung im bisherigen Volumen zugeführt werden, in der die Identität des Ortes gewahrt bleibt.
- Die Interessenkonflikte mit den Anwohnern in der Wohnzone werden durch die nicht mehr vorhandenen Geruchsmissionen eliminiert.

Die Darlegung der betroffenen Themen / Grundlage zeigt in einer umfassenden Interessenabwägung folgendes:

Nr.	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
1	Siedlungsgeschichte	+	Wohn- und Ökonomiegebäude stand zuerst (bereits 1840) vor allen anderen Bauten im unmittelbaren Umfeld.
2	Historische Wegführung	+	Lage am historischen Verkehrsweg AG 262.1 mit Substanz: Oberlengnau - Chrüz – Obersiggenthal.
3	Erschliessung / Zufahrt	+	Ist mit unmittelbar angrenzender Strasse Hombergsteig vorhanden.
4	Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Güteklasse D mit rund 750 m Distanz zur Bushaltestelle Markthof.
5	Naherholung	+	Liegt in unmittelbarer Nähe einer ausgedehnten Erholungslandschaft.
6	Flächenverbrauch	+	Wird von aktuell rund 50 Aren Hofraum auf ca. 14 Aren Bauzonen (Geb. Nr. 91) und rund 10 Aren Hofraum (Geb. Nr. 1683) reduziert.
7	Landschaft I (Aussehen)	+	Mit Rückbau landwirtschaftlicher Bauten wird Eingriff ins Landschaftsbild deutlich weniger auffällig.
8	Landschaft II (Topographie)	+	Infolge der steilen Hanglage ist eine Siedlungserweiterung bis zum Höhenweg nicht zweckmässig.
9	Landwirtschaft	+	Standort ist für die Viehhaltung infolge der Geruchsmissionen ungeeignet. Für Gemüsebau bleibt Nutzung gewährleistet.
10	Umwelt	+	Immissionskonflikte werden beseitigt, Bodenversiegelung wird reduziert.
11	Raumplanung I	+	Ein Siedlungszusammenhang mit der Wohnzone W2 ist vorhanden.
12	Raumplanung II	- / *	Ausbuchtung führt zu einer weniger kompakten Abgrenzung der Bauzonen *

#### Erläuterungen

+ Verbesserung der örtlichen Situation bzw. erfüllte Rahmenbedingungen / +/- nicht optimal, aber auch nicht hindernd / - / \* Auslegung Begriff „Anordnungsspielraum für parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung“: Darf sich nicht nur am „Idealbild“ einer möglichst kompakten Bauzone orientieren, sondern muss auch Raum bieten, ursprünglichere Siedlungen / Bauten mit unregelmässigem Siedlungsrandverlauf in die Bauzonen einbeziehen zu können.

**Fazit / Gesamtbeurteilung:** Ein Zuweisung in die Bauzone im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 ist raumplanerisch sachgerecht. Insgesamt erfährt die Liegen-

schaft Hombergsteig 10 eine gestalterische und räumliche Aufwertung, so dass sich die Zuweisung in eine Bauzone raumplanerisch rechtfertigen lässt.

### 4.3 Rechtsbeständigkeit

Die letzte gesamthaft revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Obersiggenthal, bestehend aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung BNO, wurde am 17. Oktober 2013 vom Einwohnerrat beschlossen und mit der Genehmigung am 19. März 2014 durch den Regierungsrat rechtskräftig.

Im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der aufgeführten Nutzungsplanung war eine Zuweisung in die nun vorgesehenen Dorfzone DZ noch nicht möglich, weil der neue Richtplanbeschluss S1.2, auf dem diese Teilrevision beruht, erst seit dem 22. August 2017 vom Bundesrat genehmigt und somit rechtskräftig ist. Ein Zuwarten bis zu einer nächsten Gesamtrevision hätte zur Folge, dass die heute unbefriedigende Situation noch über längere Zeit bestehen bliebe. Die Thematik dieser Teilrevision ergibt sich zudem aus einem konkreten Nutzungsbedürfnis und wurde bisher in der Nutzungsplanung Obersiggenthal noch nicht behandelt. Insofern ist die Teiländerung der Nutzungsplanung im jetzigen Zeitpunkt nötig und sinnvoll, da anhand einer konkreten Nutzungsabsicht eine gesamtheitliche Verbesserung der örtlichen Situation möglich ist.

Die nun vorgesehene Teiländerung der Nutzungsplanung am Hombergsteig 10 liegt im Kontext der Gesamtplanung. Das Zonenregime und das Gerüst der Bau- und Nutzungsordnung BNO bleiben bestehen. Deshalb handelt es sich um eine Teiländerung und nicht um eine Gesamtrevision. Aus all den erwähnten Gründen ist diese Teiländerung der Nutzungsplanung mit dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit gut vereinbar.

## 5 Ergebnisse der Planung

### 5.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Gestützt auf die Beantwortung des Wiedererwägungsgesuches vom 25. Juli 2018 kann die kantonale Abt. Raumentwicklung der Einzonungsvorlage im Grundsatz zustimmen. In der Überarbeitung dieser Einzonungsvorlage wurde wie folgt auf die vom Kanton formulierten Rahmenbedingungen eingegangen:

- Die eingezonte Fläche beschränkt sich weiterhin und wie verlangt auf das Notwendige, in dem die neue Bauzonengrenze gegenüber dem bestehenden Hauptgebäude Nr. 91 südseitig auf 4 m Abstand und westseitig auf 6.6 m Abstand gelegt wurde.
- Das ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude Nr. 91 wird nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt. Die für den Gemüsebaubetrieb erforderliche Gebäudenutzung kann vollständig innerhalb der Remise (Gebäude Nr. 1683) untergebracht werden. Dafür wird parallel zu diesem Einzonungsverfahren ein separates Baugesuch eingereicht.
- Für den Rückbau der Stallungen, Unterstände und Silos besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und dem Gemeinderat.
- Um die wesentlichen typologischen Merkmale bei einer Neunutzung für den konkreten Fall zu sichern, wird eine separate Bestimmung in § 17 Abs. 10 BNO aufgenommen. Darin werden auch die ortstypische Freiraumgestaltung und der Terrainverlauf am Übergang ins Kul-

turlang geregelt. Zu beachten ist, dass die generell geltenden Bestimmungen für den Siedlungsrand (§ 66 BNO, besonders gute Einpassung) und für die Aussenraumgestaltung (§ 69 BNO; u.a. mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen) ohnehin gelten werden.

- Die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung wird im Rahmen der üblichen gesetzlichen Bestimmungen weiterhin gewährleistet.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung (BVUARE.18.51) liegt mit Datum vom 21. Januar 2019 vor. Demzufolge erfüllt die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch einzelne Hinweise für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Gegenüber der abschliessend vorgeprüften Planung wurden vor der öffentlichen Auflage keine Anpassungen mehr vorgenommen.

## **5.2 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG fand vom 10. Januar 2019 bis 11. Februar 2019 statt. Die 3 eingegangenen Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Der Bericht ist öffentlich.

Aus dem Mitwirkungsverfahren haben sich keine Änderungen ergeben.

## **5.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage**

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessen der Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

## **5.4 Beschlussfassung / Genehmigung**

Die Planungsentwürfe werden nach der öffentlichen Auflage dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt (§ 25 BauG). Danach erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).