

Gemeinde Teufenthal

Überprüfung Auszonungen anhand Kriterien

Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2022

Kriterien und Bewertung

Nachfolgend werden sämtliche unüberbauten Parzellen am Bauzonenrand vertieft analysiert. Überbaute Parzellen oder Parzellen inmitten der Bauzone werden nicht geprüft, da dort eine Auszonung nicht zweckmässig ist. Für die Bewertung bzw. den Vergleich der potenziellen Auszonungen untereinander, werden die nachfolgenden Kriterien herangezogen. Diese Beurteilung soll der Planungskommission, wie auch dem Gemeinderat als Leitlinie bei der Entscheidungsfindung dienen. Sie ist klar **keine** juristische Vorbeurteilung in Bezug auf eine allfällige Entschädigungspflicht.

Zweckmässigkeit:

Z1: Lage innerhalb der Bauzone

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Auszonung zweckmässig: | Lage am Bauzonenrand |
| - Auszonung teilweise zweckmässig: | Auszonung würde Bauzone teilen / stückeln |
| - Auszonung nicht zweckmässig: | Baulücke in Bauzone (dreiseitig bebaut) |

Z2: Zentralität / öV-Erschliessung

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Auszonung zweckmässig: | grosse Entfernung, schlechte öV-Erschliessung |
| - Auszonung teilweise zweckmässig: | mittlere Entfernung & öV-Erschliessung |
| - Auszonung nicht zweckmässig: | geringe Entfernung, gute öV-Erschliessung |

Z3: Stand der Erschliessung

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Auszonung zweckmässig: | langfristige Reserven, baureif innert 5 Jahren |
| - Auszonung teilweise zweckmässig: | baureif |
| - Auszonung nicht zweckmässig: | (überbaute Parzellen nicht berücksichtigt) |

Z4: Bebaubarkeit

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| - Auszonung zweckmässig: | nicht zweckmässig bebaubar |
| - Auszonung teilweise zweckmässig: | eingeschränkt bebaubar |
| - Auszonung nicht zweckmässig: | normal bebaubar |

Z5: Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| - Auszonung zweckmässig: | für Landwirtschaft geeignet |
| - Auszonung teilweise zweckmässig: | teilweise für Landwirtschaft geeignet |
| - Auszonung nicht zweckmässig: | nicht für Landwirtschaft geeignet |

Verhältnismässigkeit:

V1: Zeitpunkt der Einzonung

- Auszonung verhältnismässig: seit weniger als 15 Jahren eingezont
- Auszonung teilweise verhältnismässig: seit über 15 Jahren, aber nach 1980 eingezont
- Auszonung nicht verhältnismässig: seit mindestens 1980 eingezont

V2: Bauabsicht / Vorleistungen

- Auszonung verhältnismässig: keine Bauabsicht / Vorleistungen
- Auszonung teilweise verhältnismässig: Bauabsicht vorhanden, kleinere Vorleistungen
- Auszonung nicht verhältnismässig: Bauabsicht vorhanden, grosse Vorleistungen

Beurteilung Entschädigungspflicht

Wird in einer Gemeinde, die über zu grosse Bauzonen verfügt, Land in die Landwirtschaftszone zurückgezont, hat dies für die betroffenen Grundeigentümer in der Regel einen erheblichen Wertverlust des Grundstücks zur Folge. Handelt es sich dabei um einen schweren Eigentumseingriff, d.h. verliert das Eigentum erheblich an Wert, spricht man von einer «materiellen Enteignung». Im Unterschied zur formellen Enteignung bleibt das Grundstück bei einer materiellen Enteignung weiterhin im Besitz des Grundeigentümers; es verliert jedoch an Wert.

Die Bundesverfassung verlangt, dass Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt werden (Art. 26 Abs. 2 BV). Das Raumplanungsgesetz hat diese Bestimmung in Art. 5 Abs. 2 übernommen. Rückzonungen und Abzonungen sind somit zu entschädigen, jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung vor, «wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird». Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung sind somit:

- ein schwerer Eingriff in das Grundeigentum und
- eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Planänderung hätte überbaut werden können.

Letztere Frage ist nur schwierig zu beantworten. Von einer Überbauung des Grundstücks in naher Zukunft geht das Bundesgericht aus, wenn dem Vorhaben im Zeitpunkt der Planänderung keine grösseren tatsächlichen oder rechtlichen Hindernisse im Weg gestanden wären.

Um die Entschädigungspflicht zu beurteilen, ist schliesslich noch eine weitere Abklärung vorzunehmen. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die in der Regel zu einer Entschädigung führt, und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird.

- Unter Auszonung versteht man die Umzonung eines bisher in einer RPG-konformen Bauzone gelegenen Grundstücks in eine Nichtbauzone. Es handelt sich somit in der Regel um Nutzungspläne, die nach dem Inkrafttreten des RPG (also nach dem 1. Januar 1980) erlassen wurden.
- Eine Nichteinzonung liegt hingegen vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um den Anforderungen des RPG zu entsprechen. Das heisst auch: Das Grundstück war zuvor nicht rechtskonform eingezont. Dies gilt auch für Nutzungspläne, die die Vorschriften des RPG materiell nicht einhalten (z.B. wenn ein Nutzungsplan das Baugebiet vom Nichtbaugebiet nur ungenügend trennt oder klar überdimensionierte Bauzonen aufweist).

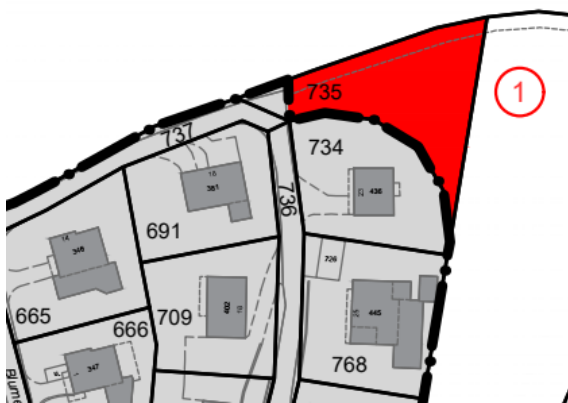
Aufgrund der überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Teufenthal ist es möglich bis wahrscheinlich, dass die Rechtsprechung von einer „Nichteinzonung“ ausgeht. Entsprechend wäre keine Entschädigungspflicht gegeben. Eine Ausnahme von dieser Regel ist insbesondere dann möglich, wenn die Grundeigentümer bereits erhebliche Kosten für die Erschliessung und Bebauung aufgewendet haben. Auch mit dieser Ausnahme wird jedoch nur selten eine Entschädigungspflicht bejaht. Notwendig ist stets eine Gesamtwürdigung aller Elemente. Dabei spielt auch eine Rolle, ob die betroffenen Eigentümer nachweisbar die Absicht hatten, das Grundstück zu bebauen.

Übersicht und Bewertung potenzieller Auszonungsflächen

Gebiet 1

Parzelle Nr. 735

Zone rechtskräftig: W2 Fläche: 664 m²
 Zone Entwurf: LW



Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzonung

V2: Bauabsicht

Beurteilung

am Siedlungsrand

Peripher, öV-Güteklasse C, Entfernung Bahnhof ca. 600 m

baureif

Eingeschränkt bebaubar, Parzellenform nicht ideal

Hangneigung ca. 16%, grenzt an Landwirtschaftsland

seit mindestens 1980 eingezont

Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Aufgrund peripherer Lage zweckmässig. Die Fläche liegt zudem exponiert in einem landschaftlich sensiblen Gebiet am Siedlungsrand.

Verhältnismässigkeit:

Aufgrund fehlender Bauabsicht verhältnismässig

Empfehlung Planungskommission/Planungsbüro:

Auszonung

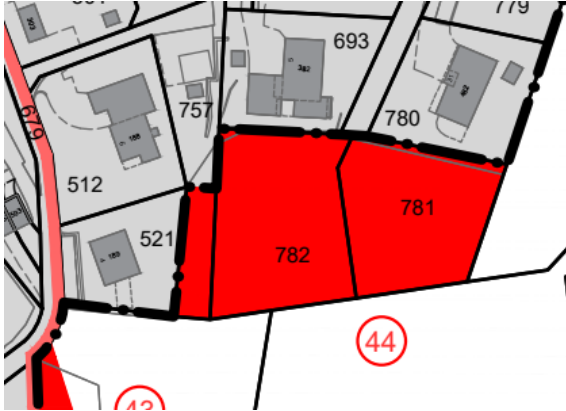
Entscheid Gemeinderat

Auszonung

Gebiet 2

Parzellen Nrn. 757, 781, 782

Zone rechtskräftig: W2 Fläche: 1'831 m²
Zone Entwurf: LW



Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzonung

V2: Bauabsicht

Beurteilung

am Siedlungsrand

Peripher, öV-Gütekategorie C, Entfernung Bahnhof ca. 700 m

baureif

Normal bebaubar

Starke Geländeneigung, grenzt an Landwirtschaftsland

seit mindestens 1980 eingezont

Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Aufgrund peripherer Lage zweckmässig

Verhältnismässigkeit:

Vorprojekt vorhanden, die Parzellen sind nicht erschlossen. Die Baubewilligung für die Strasse ist abgelaufen. Aufgrund nicht vorhandener Bauabsicht verhältnismässig.

Empfehlung Planungskommission/Planungsbüro:

Auszonung

Entscheid Gemeinderat

Auszonung

Gebiet 3.1

Parzellen Nrn. 490, 904

Zone rechtskräftig: W2
Zone Entwurf: W2, LW

Fläche 1: 40 m²
Fläche 2: 40 m²
Fläche 3: 114 m²

Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzoning

V2: Bauabsicht

Beurteilung

am Siedlungsrand, ISOS-Interesse
Freihaltung

Peripher, öV-Güteklasse D, Entfernung
Bahnhof 800 m

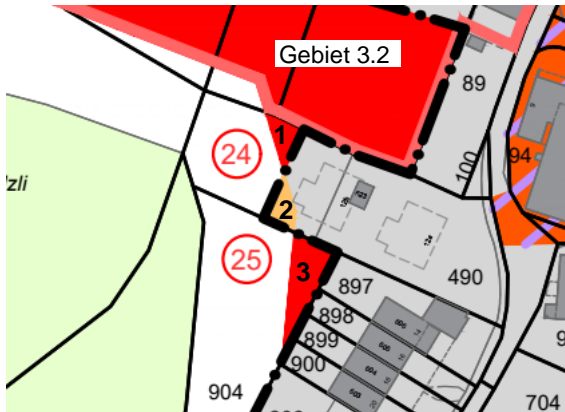
Parzelle 490: Baureif

Normal bebaubar

bestehende landwirtschaftliche Nutzung

seit mindestens 1980 eingezont

Baubewilligung auf der Parzelle 490
liegt vor.



Zweckmässigkeit:

Aufgrund peripherer Lage und mangelnder Bebaubarkeit (Waldabstand) ist eine Auszonung auf der Parzelle 904 zweckmässig.
Eine Teilauszonung der Parzelle 490 wäre aufgrund peripherer Lage zweckmässig.

Verhältnismässigkeit:

Aufgrund fehlender Bauabsicht ist eine Auszonung auf der Parzelle 904 verhältnismässig. Die Bauzonengrenze wird dadurch auf die Parzellengrenze verlegt und bereinigt. Eine Auszonung auf der Parzelle 490 ist nicht verhältnismässig, da eine Baubewilligung vorliegt.

Empfehlung Planungskommission/Planungsbüro:

Die Fläche auf der Parzelle 904 soll ausgezont werden. Auf der Parzelle 490 soll zur Schaffung einer geeigneteren Parzellierung ein flächengleicher Abtausch vollzogen werden.

Entscheid Gemeinderat

Auszonung (Fläche 3)

Gebiet 3.2

Oberdorf: Parzellen 88, 672, 749, 750, 820, 827, 914

Zonen rechtskräftig: SD, DZ
Zonen Entwurf: OeBA, D, LW

Flächen:

1. Priorität (rot): ca. 5'716 m²
2. Priorität (orange): ca. 6'793 m²
3. Priorität (gelb): ca. 3'342 m²

Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzonung

V2: Bauabsicht

Beurteilung

am Siedlungsrand, ISOS-Interesse
Freihaltung

Peripher, öV-Güteklasse C, Entfernung
Bahnhof 400-800 m

Langfristige Reserve (tw. baureif)

Normal bebaubar

bestehende landwirtschaftliche Nutzung

seit mindestens 1980 eingezont

keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Auszonung der Flächen 1., 2. und 3. Priorität aufgrund ihrer peripheren Lage zweckmässig. Die Auszonung der Flächen 3. Priorität ist aufgrund deren Lage (teilweise umgeben von Bauzonen, nahe zur Strasse) und teilweise vorhandener Erschliessung allerdings nur teilweise zweckmässig. Eine Auszonung der Flächen südlich der bestehenden Sportanlage (Parzellen 672, 749) ist nicht zweckmässig, da die Gemeinde Bedarf für einen Ausbau von schulischen Anlagen nachgewiesen hat (Bedarf OeBA-Zone).

Verhältnismässigkeit:

Die Auszonung der Flächen 1. Priorität ist aufgrund fehlender Bauabsicht verhältnismässig. Die Auszonung einer Teilfläche der Parzellen 672, 749 und 827 (1. Priorität) ist verhältnismässig. Für die restlichen Teilflächen der Parzellen 672 und 749 ist der Bedarf für OeBA-Zone nachgewiesen, weshalb eine Auszonung nicht verhältnismässig wäre.

Die Auszonung der Flächen 2. Priorität östlich der bestehenden Sportanlage ist je nach konkreten Nutzungsabsichten und heutigen Nutzungen ebenfalls verhältnismässig.

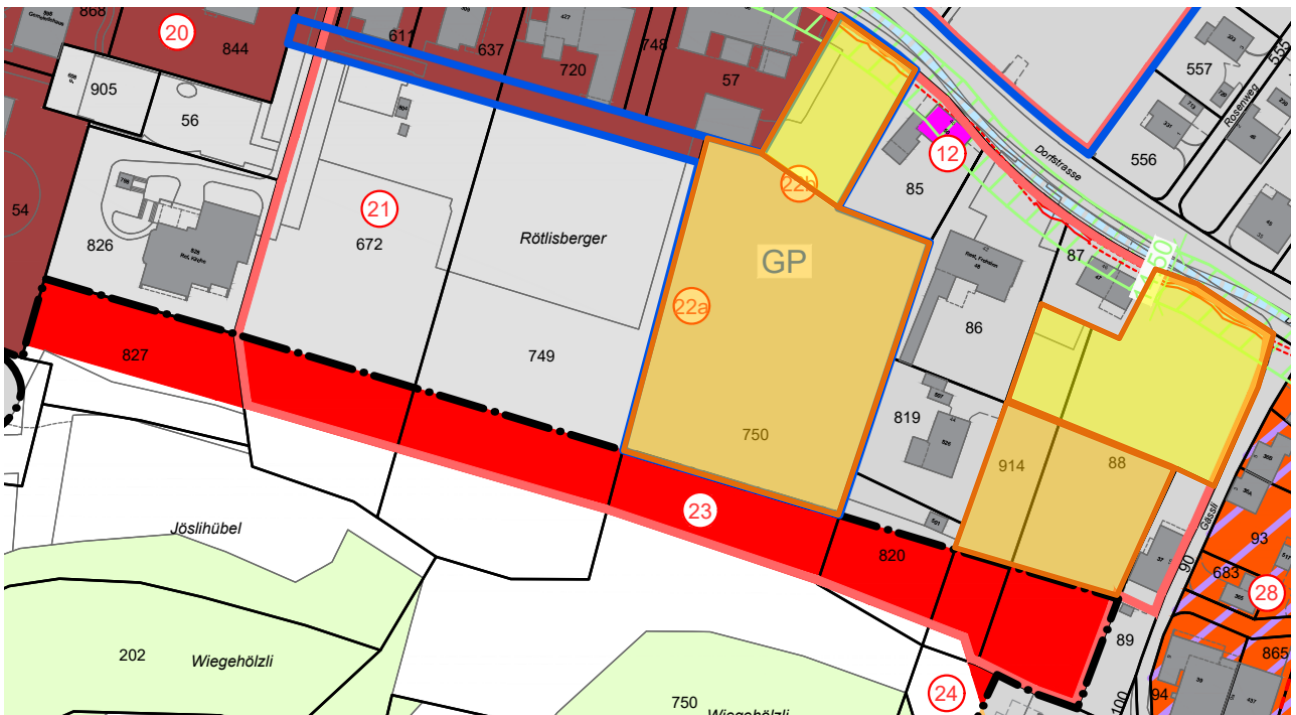
Die Auszonung der Flächen 3. Priorität (Parzellen Nrn. 88, 750, 914) ist aufgrund deren Lage und Einbindung zum Teil nicht zweckmässig.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

- Auszonung der Flächen 1. Priorität
- Auszonung der Flächen 2. Priorität anzustreben (je nach Nutzungsabsicht)
- keine Auszonung der Flächen 3. Priorität

Entscheid Gemeinderat

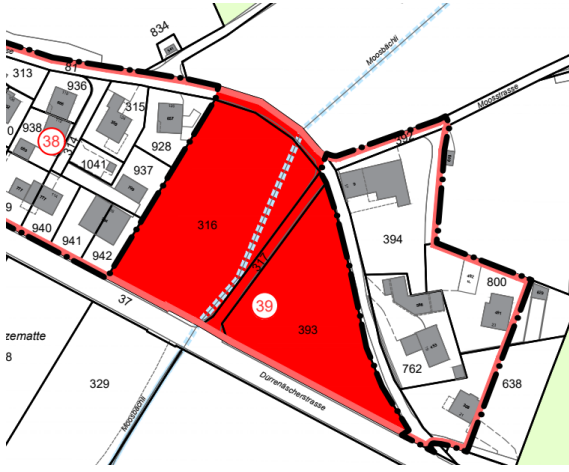
Auszonung der Flächen 1. Priorität (rote Fläche)



Gebiet 4

Parzellen Nrn. 81, 316, 317, 393

Zone rechtskräftig: W2 Fläche: 6'032 m²
Zone Entwurf: LW



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage

Teilweise am Siedlungsrand

Z2: Zentralität

Sehr peripher, öV-Güteklasse E

Z3: Erschliessung

Langfristige Reserve

Z4: Bebaubarkeit

Normal bebaubar

Z5: Eignung LW

grenzt an Landwirtschaftsland

V1: Einzonung

seit mindestens 1980 eingezont

V2: Bauabsicht

Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Aufgrund sehr peripherer Lage zweckmässig, auch wenn die Bauzone dadurch in zwei Bauzonenflächen geteilt wird.

Verhältnismässigkeit:

Aufgrund fehlender Bauabsicht ist eine Auszonung verhältnismässig.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung

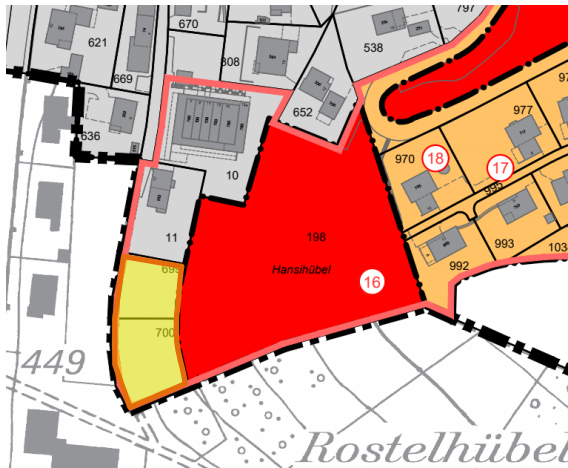
Entscheid Gemeinderat

Auszonung

Gebiet 5

Parzellen Nrn. 198, 699, 700

Zone rechtskräftig: W1, W2 1. Priorität (rot): 5'308 m²
 Zone Entwurf: W2, LW 3. Priorität (gelb): 1'176 m²



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage	am Siedlungsrand, Parzelle Nr. 198 Freihaltungsziel ISOS, Parzellen Nrn. 699 und 700 Erhaltungsziel Eigen- schaften
Z2: Zentralität	peripher, öV-Güteklasse C, Entfernung Bahnhof 400-700 m
Z3: Erschliessung	Teilweise baureif, teilweise baureif in 5 Jahren, Erschliessung der Parzelle 198 wäre sehr aufwendig
Z4: Bebaubarkeit	Eingeschränkt bebaubar, insbeson- dere die Parzelle 198 nur sehr aufwen- dig bebaubar
Z5: Eignung LW	Steil, schlecht bewirtschaftbar
V1: Einzonung	seit mindestens 1980 eingezont
V2: Bauabsicht	Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Auszonung der Parzelle 198 aufgrund peripherer Lage, Freihalteziel gemäss ISOS und grosser Distanz zum Bahnhof zweckmässig (rot). Die noch unbebauten Hanglagen tragen in der jetzigen Situation zur ortsbildverträglichen Eingliederung der bestehenden Bebauung bei. Aus diesem Grund und zur Berücksichtigung der ISOS-Ziele sollen die exponierten und unbebauten Bauzonen am Hansihübel ausgezont werden, um die Freihaltung der Umgebung zu sichern.

Die benachbarte Parzelle 369 auf dem benachbarten Gemeindegebiet von Unterkulm muss über die Parzellen 699 und 700 erschlossen werden (Alternativen wurden in der Vergangenheit umfassend geprüft und verworfen). Zur Gewährleistung des Strassenstrasses hätte ein Teil der Parzellen ohnehin nicht ausgezont werden können.

Auszonung der Parzellen 699 und 700 nicht zweckmässig, da sie von Bauzonen umgeben sind und ansonsten die Erschliessungsstrasse nicht realisiert werden könnte.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung der Parzellen 699 und 700 aufgrund fehlender Bauabsicht verhältnismässig. Auszonung der Parzelle 198 trotz rechtskräftigem Gestaltungsplan im östlichen Bereich verhältnismässig, da seit über 20 Jahren keine Bauabsicht besteht.

Auszonung Teilfläche der Parzelle 11 ist nicht verhältnismässig (Gartennutzung).

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung der roten Fläche (Parzelle 198)
 Keine Auszonung 3. Priorität der gelben Fläche (Parzellen 699 und 700)

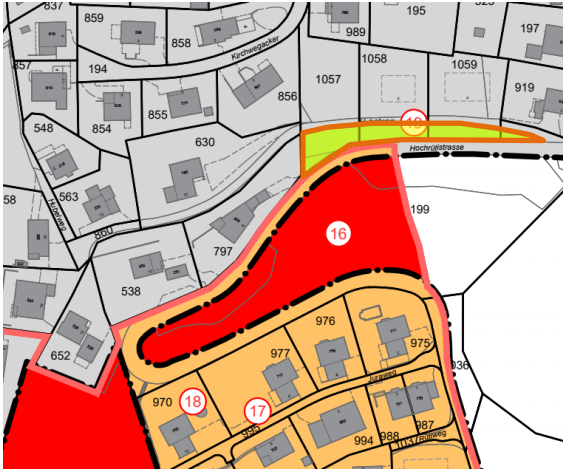
Entscheid Gemeinderat

Auszonung der Parzelle 198 (rote Fläche)

Gebiet 6

Parzelle Nr. 199

Zone rechtskräftig: W1, W2 1. Priorität (rot): 2'723 m²
 Zone Entwurf: W2, Gr, LW 3. Priorität (gelb): 540 m²



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage	Teilweise am Siedlungsrand, Freihaltungsziel ISOS
Z2: Zentralität	peripher, rote Fläche öV-Güteklasse C, orange Fläche D, Entfernung Bahnhof 700 m
Z3: Erschliessung	Teilweise baureif, teilweise baureif in 5 Jahren
Z4: Bebaubarkeit	Eingeschränkt bebaubar (steil, längliche Parzellenform)
Z5: Eignung LW	Steil, schlecht bewirtschaftbar
V1: Einzoning	seit mindestens 1980 eingezont
V2: Bauabsicht	In Teilgebiet nördlich Hubelweg (Parzellen 1057, 1058, 1059) Überbauung in Planung (teilweise bewilligt). Ansonsten keine konkrete Projektidee vorhanden, ausserhalb des erstellten Gestaltungsplans Hansihuebel

Zweckmässigkeit:

Auszonung der roten Fläche aufgrund peripherer Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit (Hanglage) zweckmässig, auch wenn die Bauzone dadurch weniger kompakt wird. Eine Auszonung des Teilgebiets nördlich des Hubelwegs ist nicht zweckmässig, da die Strasse der Erschliessung angrenzender Bauzonen dient, der Parzellenteil bereits baureif ist, eine hohe öV-Güteklasse aufweist und die Bauzonen dadurch weiter zerstückelt werden.

Eine Auszonung der Teilfläche (gelbe Fläche) zwischen Hochrütistrasse und Hubelweg ist nicht zweckmässig, da sie inmitten von Erschliessungsstrassen liegt und damit eine Bauzonenaussparung geschaffen würde.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung der roten Fläche aufgrund fehlender Bauabsicht und der sehr anspruchsvollen, sensiblen Hanglage verhältnismässig.

Auszonung des Teilgebiets nördlich des Hubelwegs nicht verhältnismässig, da eine Überbauung teilweise in Planung und zum Teil bereits bewilligt ist.

Eine Auszonung der gelben Teilfläche würde zur Zerstückelung der Bauzone führen, weshalb die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung der roten Fläche

Keine Auszonung des Teilgebiets nördlich des Hubelwegs.

Keine Auszonung der gelben Fläche zwischen dem Hubelweg und der Hochrütistrasse anzustreben. Stattdessen soll die Fläche einer Grünzone zugewiesen werden.

Entscheid Gemeinderat

Auszonung der Parzelle 199 (rote Fläche)

Gebiet 7

Parzellen Nrn. 101, 110

Zone rechtskräftig: MF
Zone Entwurf: W3, LW

1. Priorität (rot): 1'912 m²

Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzoning

V2: Bauabsicht

Beurteilung

am Siedlungsrand, Freihaltungsziel ISOS

peripher, öV-Güteklasse C, Entfernung Bahnhof 500 m

baureif in 5 Jahren

Eingeschränkt bebaubar (Gewässer-
raum, Parzellenform)

schlecht bewirtschaftbar

seit mindestens 1980 eingezont

Keine konkrete Projektidee vorhanden



Zweckmässigkeit:

Auszonung der roten Fläche im Bereich der Familiengärten auf der Parzelle 101 aufgrund peripherer Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit zweckmässig.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung der roten Fläche auf der Parzelle 101 verhältnismässig. Die nördliche Auszonungsfläche wird für Familiengärten genutzt.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung der roten Teilfläche auf der Parzelle 101

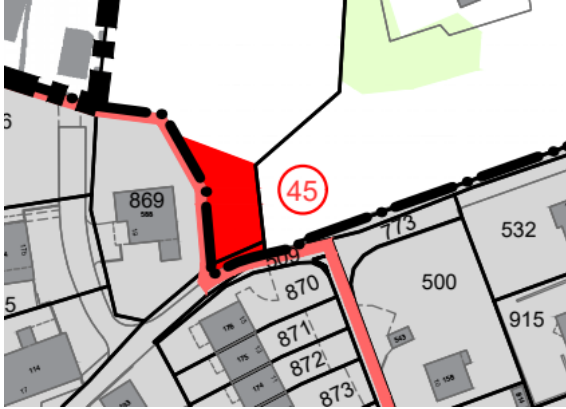
Entscheid Gemeinderat

Auszonung der roten Teilfläche auf der Parzelle 101

Gebiet 8

Parzelle Nr. 869

Zone rechtskräftig: W2 Fläche: 246 m²
 Zone Entwurf: LW



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage	am Siedlungsrand
Z2: Zentralität	peripher, öV-Güteklasse C, Entfernung Bahnhof 500 m
Z3: Erschliessung	baureif
Z4: Bebaubarkeit	Eingeschränkt bebaubar (Gebäudeabstand)
Z5: Eignung LW	schlecht bewirtschaftbar
V1: Einzonung	seit mindestens 1980 eingezont
V2: Bauabsicht	Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit: Auszonung aufgrund peripherer Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit zweckmässig

Verhältnismässigkeit: Auszonung verhältnismässig, da keine Gartennutzung / Bauabsicht vorhanden

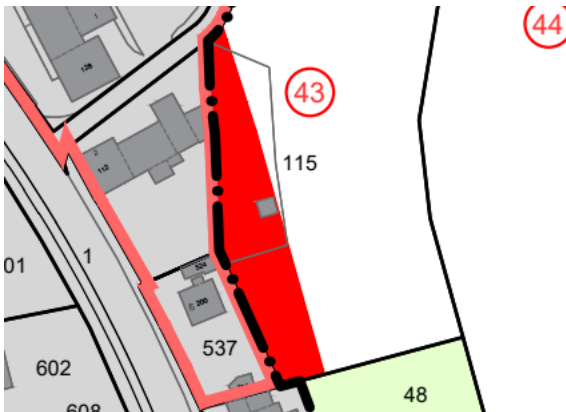
Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro: Auszonung

Entscheid Gemeinderat Auszonung

Gebiet 9

Parzelle Nr. 115

Zone rechtskräftig: DZ Fläche: 680 m²
 Zone Entwurf: LW



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage	am Siedlungsrand
Z2: Zentralität	zentral, öV-Güteklasse B
Z3: Erschliessung	Parzelle Nr. 537 weist keine Zufahrt auf. Diese hätte über die markierte Fläche erfolgen sollen. Die Machbarkeit und Umsetzbarkeit sind zu hinterfragen
Z4: Bebaubarkeit	nicht bebaubar (Gebäudeabstand, Parzellenform)
Z5: Eignung LW	kaum bewirtschaftbar
V1: Einzonung	seit mindestens 1980 eingezont
V2: Bauabsicht	Nutzung als Zufahrt vorgesehen

Zweckmässigkeit: Da die Fläche für eine künftige Zufahrt der Parzelle Nr. 115 benötigt wird, ist eine Auszonung trotz peripherer Lage nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit: Auszonung verhältnismässig, da die Zufahrtsstrasse für die Parzelle 537 unter den gegebenen Platz- und Nutzungsbedingungen sehr wahrscheinlich nicht realisierbar und bei einer allfälligen Umsetzung nur sehr aufwändig gelöst werden könnte.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro: Auszonung

Entscheid Gemeinderat Auszonung

Gebiet 10

Parzellen Nrn. 47 und 647

Zone rechtskräftig: DZ
Zone Entwurf: NS

1. Priorität (rot): 258 m²
3. Priorität (gelb): 880 m²

Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzonung

V2: Bauabsicht

Beurteilung

am Siedlungsrand

zentral, öV-Güteklasse B

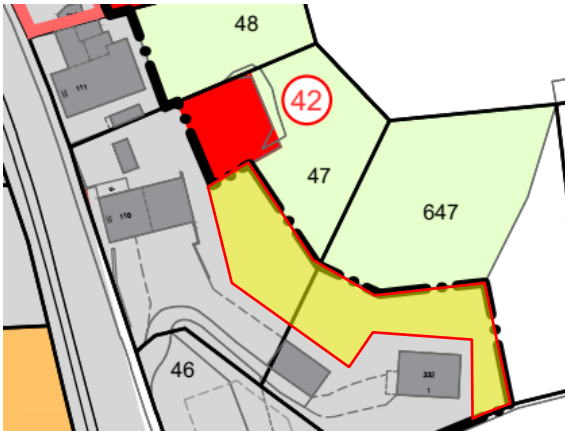
baureif

nicht bebaubar (Waldabstand)

nicht bewirtschaftbar

seit mindestens 1980 eingezont

Keine konkrete Projektidee vorhanden



Zweckmässigkeit:

Auszonung der Flächen aufgrund peripherer Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit zweckmässig.

Verhältnismässigkeit:

Die Auszonung der gelben Teilfläche der Parzellen 47 und 647 ist nicht verhältnismässig (Gartennutzung).

Der ehemalige Steinbruch im Bereich der roten Fläche ist von ökologischem Wert und damit ein potenzielles Naturschutzobjekt. Eine Überbauung ist daher wenn überhaupt nur bedingt verhältnismässig.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Der Steinbruch im Bereich der roten Teilfläche (1. Priorität) ist ein Naturschutzobjekt. Es soll deshalb eine Naturschutzzone ausserhalb Siedlungsgebiet und somit eine Auszonung angestrebt werden.

Die gelbe Fläche wird nicht ausgezont (3. Priorität).

Entscheid Gemeinderat

Auszonung (rote Fläche)

Gebiet 11

Parzellen Nrn. 37, 39, 95 und 495

Zone rechtskräftig: OeBA Fläche: 4'413 m²
Zone Entwurf: LW



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage	am Siedlungsrand
Z2: Zentralität	peripher, öV-Güteklasse E
Z3: Erschliessung	baureif
Z4: Bebaubarkeit	Normal bebaubar
Z5: Eignung LW	Grösstenteils gut geeignet
V1: Einzonung	seit mindestens 1980 eingezont, Teilauszonung mit Revision 1999.
V2: Bauabsicht	Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Auszonung aufgrund peripherer Lage zweckmässig.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung verhältnismässig, da keine Bauabsicht vorhanden und der Bedarf an OeBA-Zonen abgedeckt ist

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung

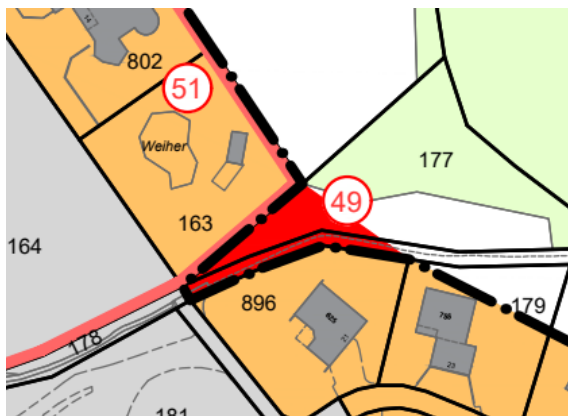
Entscheid Gemeinderat

Auszonung

Gebiet 12

Parzelle Nrn. 177 und 178

Zone rechtskräftig: W1 Fläche: 319 m²
Zone Entwurf: LW



Kriterium

Beurteilung

Z1: Lage	teilweise Siedlungsrand
Z2: Zentralität	peripher, öV-Güteklasse E
Z3: Erschliessung	baureif
Z4: Bebaubarkeit	Nicht bebaubar (Parzellenform, Waldabstand)
Z5: Eignung LW	Nicht geeignet
V1: Einzonung	seit mindestens 1980 eingezont
V2: Bauabsicht	Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Auszonung aufgrund peripherer Lage und mangelnder Bebaubarkeit trotz Unterteilung der Bauzone zweckmässig.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung verhältnismässig, da keine Bauabsicht vorhanden ist.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung

Entscheid Gemeinderat

Auszonung

Gebiet 13

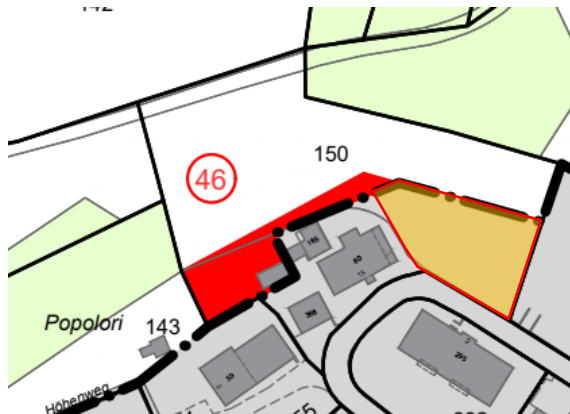
Parzelle Nr. 150

Zone rechtskräftig: W2
Zone Entwurf: LW

1. Priorität (rot): 308 m²
2. Priorität (orange):
ca. 465 m²

Kriterium

Beurteilung



Z2: Zentralität

peripher, öV-Güteklasse D

Z3: Erschliessung

baureif

Z4: Bebaubarkeit

Eingeschränkt bebaubar (Parzellenform, Gebäudeabstand)

Z5: Eignung LW

Teilweise geeignet

V1: Einzoning

seit mindestens 1980 eingezont

V2: Bauabsicht

Im roten Bereich keine Bauabsicht, im orangen Bereich Projektidee vorhanden.

Zweckmässigkeit:

Auszonung der roten Fläche und östlicher Bereich der Parzelle 150 (orange Fläche) aufgrund peripherer Lage zweckmässig. Eine umfangreiche Erweiterung an dieser Lage ist einerseits nicht zweckmässig und andererseits kann die verbleibende Restfläche nicht akkurat entwickelt werden.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung der roten Fläche verhältnismässig, da eine umfangreiche Erweiterung an dieser Lage nicht zweckmässig ist und die verbleibende Restfläche akkurat entwickelt werden kann.

Im östlichen Bereich der Parzelle 150 (orange Fläche) wurde eine Anfrage zu einer Waldabstandunterschreitung eingereicht und positiv beantwortet. Entsprechend wird angenommen, dass eine Bauabsicht besteht (Projekt liegt vor). Eine Auszonung ist daher nicht verhältnismässig.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Auszonung rote Teilfläche

keine Auszonung (2. Priorität) ist im östlichen Bereich der Parzelle 150 (orange Fläche) anzustreben, da ein Bauprojekt vorliegt. Genauer Perimeter ist anhand von Abständen gegenüber dem Kulturland zu definieren.

Entscheid Gemeinderat

Auszonung (rote Fläche)

Gebiet 14

Parzellen Nrn. 52 und 53 sowie 643 und 983

Zone rechtskräftig: W1 Zone Entwurf: W2, LW

Parzellen- Nummer (Massnahme)	Fläche Auszonung in m ² (Nummer im Plan)	Fläche Einzonung in m ² (Nummer im Plan)	Flächenbilanz in m ²
52 (Auszonung)	43 (Nr. 10)	0	-43
53 (Teileinzonung)	63 (Nr. 3) 3 (Nr. 5) 0 (Nr. 7) 93 (Nr. 9)	35 (Nr. 4) 21 (Nr. 6) 133 (Nr. 8)	+30
983 (Teilauszonung)	54 (Nr. 2)	0	-54
643 (Teileinzonung)	0	37 (Nr. 1)	+37
Total Fläche in m²	256	226	-30

Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

Beurteilung

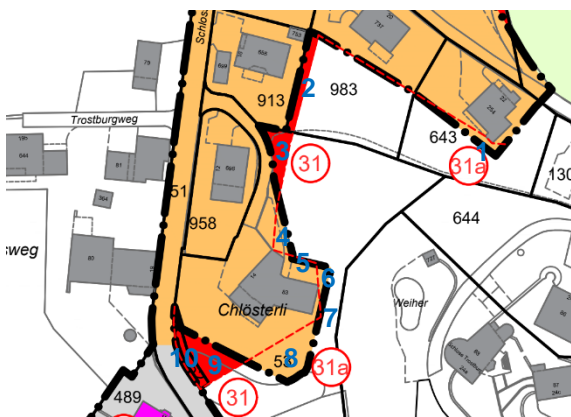
Teilweise Siedlungsrand

peripher, öV-Güteklasse B, 500 m Entfernung zum Bahnhof

baureif

Eingeschränkt bebaubar (Steile Böschung, Strassen- und Gebäudeabstand)

Nicht geeignet



V1: Einzonung

V2: Bauabsicht

seit mindestens 1980 eingezont

Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit:

Auszonung der Parzelle 52 und Teilauszonung der Parzelle 983 aufgrund peripherer Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit zweckmässig. Geringfügige Erweiterung des Bauzonengebiets innerhalb der Parzelle 53 sinnvoll. Geringfügige Einzonung auf der Parzelle 643 zweckmässig.

Verhältnismässigkeit:

Auszonung der nicht beanspruchten Flächen der Parzellen 52 und 983 verhältnismässig, da keine Bauabsicht vorhanden ist. Geringfügige Erweiterung des Bauzonengebiets auf der Parzelle 53; Festlegung Bauzonengrenze anhand der Böschungskante und Gartenutzung. Die Bauzonengrenze wird bis auf 2 m Abstand an die bestehende Liegenschaft auf der Parzelle 643 angepasst, welche dadurch nicht mehr direkt an der Bauzonengrenze steht. Nördlich der Liegenschaft Schlossgasse 14 wird die Bauzonengrenze mit 5 m Abstand zur Fassadenflucht definiert, so dass der nördlich liegende Keller innerhalb des Bauzonengebiets liegt.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro:

Geringfügige Einzonung auf der Parzelle 643
Auszonung der nicht erforderlichen Bauzonflächen auf den Parzellen 52 und 983
Geringfügige Erweiterung der Bauzonfläche innerhalb der Parzelle 53.

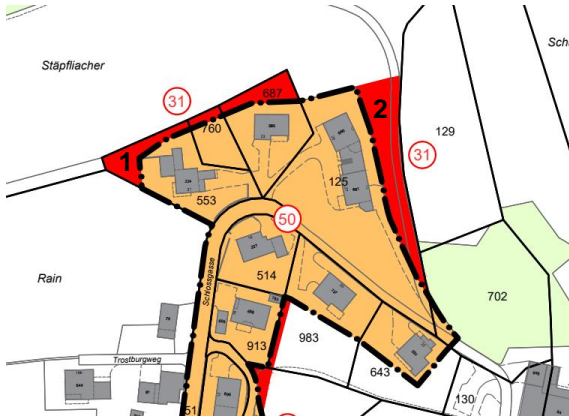
Entscheid Gemeinderat

Teileinzonung Parzelle 643
Auszonung Parzelle 52 und Teilauszonung 983
Teileinzonung Parzelle 53

Gebiet 15

Parzellen Nrn. 125, 553, 760, 687

Zone rechtskräftig: W1 Fläche 1: 430 m²
 Zone Entwurf: LW Fläche 2: 634 m²



Kriterium

Z1: Lage

Z2: Zentralität

Z3: Erschliessung

Z4: Bebaubarkeit

Z5: Eignung LW

V1: Einzonung

V2: Bauabsicht

Beurteilung

Siedlungsrand

peripher, öV-Güteklasse C, 600 m Entfernung zum Bahnhof

baureif

Eingeschränkt bebaubar (Topografie, Abstände ggb. Kulturland und Gebäude)

Nicht geeignet

seit mindestens 1980 eingezont

Keine konkrete Projektidee vorhanden

Zweckmässigkeit: Auszonung aufgrund peripherer Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit zweckmässig.

Verhältnismässigkeit: Auszonung verhältnismässig, da keine Bauabsicht vorhanden ist.

Empfehlung Planungskommission/ Planungsbüro: Auszonung

Entscheid Gemeinderat Auszonung

Zusammenfassung potenzieller Auszonungsflächen

Gebiet Nr.	Priorität	pot. Auszonungsfläche (m ²)	Entwurf Bauzone
1	1	664	LW
2	1	1'831	LW
3.1	1	114	LW
3.2	1	5'716	LW
	2	6'793	D
	3	3'342	D
4	1	6'032	LW
5	1	5'308	LW
	3	1'176	W2
6	1	2'723	LW
	3	540	Gr
7	1	1'912	LW
8	1	246	LW
9	1	680	LW
10	1	258	NS
	3	880	D
11	1	4'413	LW
12	1	319	LW
13	1	308	LW
	2	465	W2
14	1	30	W2/LW
15	1	1'064	LW

Total	1	3.162	3.162
	2	0.726	1.320
	3	0.594	
	1, 2, 3		4.481

Zu den Auszonungsflächen der 1. Priorität eignen sich aufgrund der peripheren Lage und mangelnden Bebaubarkeit rund 3.16 Hektaren. Ebenfalls sind Auszonungsflächen der 2. Priorität mit einer Fläche von 0.73 ha anzustreben. Die Eignung zur Auszonung ist jedoch abhängig von der Bedarfsentwicklung und den künftig beabsichtigten Nutzungen. Nicht zur Auszonung empfohlen werden Flächen im Umfang von 0.60 Hektaren (Flächen 3. Priorität).