

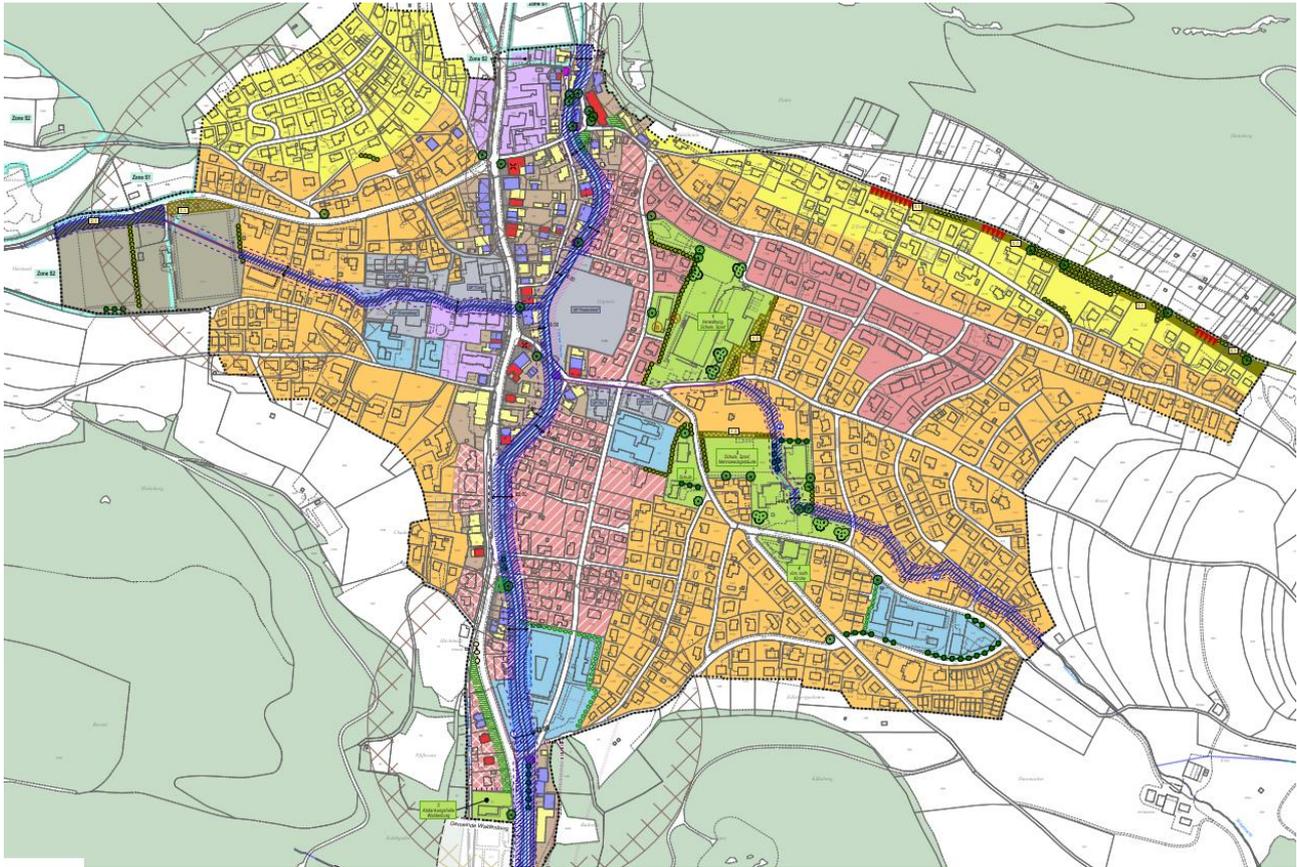
Schwerpunkte der Revision Siedlungsplanung Oberdorf (Zusammenfassung)

Stand – öffentliches Mitwirkungsverfahren

Beschluss Gemeinderat: 20. Juni 2022, Freigabe Planungsinstrument für öffentliches Mitwirkungsverfahren

Neue bzw. revidierte Planungsinstrumente

- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung (Zonenvorschriften Siedlung mit Integration Ortskernplanung)
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft
- Waldbaulinienplan "Bereich ISOS"



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage / Ziele / Grundlagen	2
2. Allgemeine Schwerpunkte	3
3. Schwerpunkte Zonenplan Siedlung	4
4. Schwerpunkte Zonenreglement Siedlung.....	6
5. Schwerpunkte Waldbaulinienplan	8
6. Schwerpunkte Strassennetzplan	8
7. Planungsablauf / Ausblick.....	9

1. Ausgangslage / Ziele / Grundlagen

Ausgangslage / Planungsbedarf

Seit der letzten Gesamtrevision im 2003 (Stand Zonenreglement Siedlung) haben sich die übergeordneten planerischen und rechtlichen Grundlagen weiterentwickelt. Insbesondere durch die Anpassung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 haben sich massgebende gesetzliche Vorgaben geändert. Bauzonen können heute nur noch so festgelegt werden, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Für die Gemeinde bedeutet dies insbesondere, dass die weitere bauliche Entwicklung vorwiegend im Bestand zu erfolgen hat. Entsprechend gilt es für die Gemeinde Oberdorf einerseits eine Strategie zu entwickeln, wie diese Innenentwicklung erfolgen soll und andererseits diese Strategie in die kommunalen Nutzungs- und Erschliessungsplanungsinstrumente umzusetzen.

Mit der Revision können auch die Defizite des bestehenden Zonenreglements Siedlung, welche sich im Rahmen der Baugesuchpraxis gezeigt haben, behoben werden. Seit dem 1. Januar 2015 sind zudem die Anpassungen des kantonalen Rauplanungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Gemäss § 139a RBG müssen die Gemeinden ihre Vorschriften innerhalb von 15 Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen. Entsprechend besteht hier für die Gemeinde Oberdorf eine Planungsaufgabe, welche es umzusetzen gilt.

Ziele

Mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung von Bund und Kanton, Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Herstellung der Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung aufgrund veränderter lokaler Verhältnisse
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung zur Verbesserung der Praxisanwendung
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung an IVHB
- Umsetzung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie des kantonalen Bauinventar (BIB)
- Integration der vorhandenen Naturwerte in die Nutzungsplanung (gem. § 11 Abs. 3, NLG)
- Zusammenführen der einzelnen raumrelevanten Themen (Ortskernplanung, Archäologie, Gewässerschutz etc.) in einer kommunalen Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement)
- Reglementarische Bestimmungen mit dem Ziel eines harmonischen Strassen- und Ortsbildes und ergänzenden Bestimmungen zur Bepflanzung, ökologischen Ausgleich und Vernetzungsmöglichkeiten (Grünräume, Fusswege, etc.) sowie Hinweisen zu Aufwertungspotentialen im Siedlungsgebiet.
- Koordination der Erschliessungsplanung mit den Zonenvorschriften Siedlung.

Grundlagen / Planungsinstrumente

Die Revision der Siedlungsplanung ist ein Planungsvorhaben, das umfassende Abklärungen, Grundlagenarbeit und eine vertiefte Auseinandersetzung mit verschiedenen Themen erfordert. Ein erster Planungsschwerpunkt war die Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie, die die angestrebte Zielrichtung der Gemeinde aufzeigt, unter Berücksichtigung der Herausforderungen hinsichtlich der künftigen Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen, der Natur und Ökologie sowie den Verkehrs- und Infrastrukturbedürfnissen.

Ein weiterer Planungsakt war die Erhebung der Naturwerte innerhalb des Siedlungsgebietes. Das Naturinventar zeigt auf, wo die Erhaltung und Förderung der Siedlungsdurchgrünung und Siedlungsökologie für die Gemeinde wichtig ist und welche Objekte langfristig zu erhalten sind.

Es sind weitere Grundlagen wie kantonaler Richtplan, kantonale Inventare, Vorgaben für Gewässerräume, Lärmschutz etc. konsultiert worden.

Gemäss kantonalem Richtplan sollen die Naturgefahrenkarten des Kantons in die Nutzungsplanung einfließen. Aufgrund des Landratsentscheides (Vorlage 2015-436) ist die Bau- und Planungskommission jedoch der Meinung, dass übergeordnete Gesetzgebungen (z.B. § 101 RBG und weitere gesetzliche Bestimmungen) ausreichen und eine Festlegung in den Zonenvorschriften Siedlung nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der Revisionsarbeit sind folgende Planungsinstrumente erarbeitet worden.

- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung (Zonenvorschriften Siedlung mit Integration Ortskernplanung)
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft
- Waldbaulinienplan "Bereich ISOS"
- Planungsbericht mit detaillierten Erläuterungen zu den Planungsmassnahmen (orientierender Bestandteil der Planung)

Nachfolgend werden die Schwerpunkte der Revision zusammengefasst. Detaillierte Erläuterungen sind dem ausführlichen Planungsbericht zu entnehmen.

2. Allgemeine Schwerpunkte

Entwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie hat sich zu verschiedenen Themen und Bereichen geäussert und Zielsetzungen formuliert, die als Grundlage für die Revision der Siedlungsplanung diene. Die räumliche Entwicklungsstrategie ist ein behördliches Strategiepapier ohne Rechtswirkung. Die Entwicklungsstrategie wurde anlässlich einer Einwohnergemeindeversammlung der Bevölkerung vorgestellt.

Der Fokus wurde auf raumplanerische Aspekte gelegt. Wo sollen künftig Gebiete, die der inneren Verdichtung, der vorwiegenden Wohnnutzung, der Arbeitsplatznutzung, der öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Weiter werden wichtige Grün- und Erholungsräume bezeichnet sowie die gewünschte Verkehrslenkung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer aufgezeigt.

IVHB

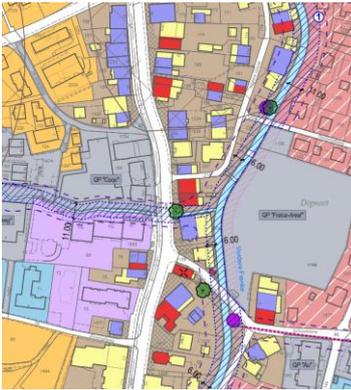
Die Einführung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) hat die Bau- und Planungskommission vor grosse Herausforderungen gestellt. Die neuen Messweisen unterscheiden sich in einigen Belangen von der heute mit den Zonenvorschriften angewendeten Praxis. Es galt die Massvorschriften so zu definieren, dass auf bestehende Bebauungsstrukturen und nachbarschaftliche Gebäudeprofile Rücksicht genommen wird.

Ortskernplanung / Siedlungsplanung

Mit den neuen Zonenvorschriften Siedlung erhält die Gemeinde ein einheitliches Planungsinstrument, welches den Ortskern und den Siedlungsraum in einem Planungsinstrument zusammenfasst.

3. Schwerpunkte Zonenplan Siedlung

Kernzone

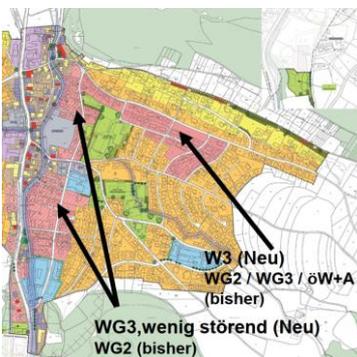


Es wird neu nur noch eine Kernzone K2 definiert. Die altrechtliche Kernzone K3 (Gebiet Bad) wird aufgehoben. Für diese dort bestehenden Bauten gilt die Bestandesgarantie, die mit einem Schutzstatus noch verstärkt wird. Die Abgrenzung der Kernzone wird belassen und soll nachwievordas ehemalige Bach- und Strassenzeilendorf durch eine Kernzonenbebauung begrenzen.

Der Hofstattbereich wird zugunsten einer Grünflächenziffer von 4 % aufgehoben. Die Anordnung von Grünräumen kann auf die örtlichen Verhältnisse besser eingehen. Die Vorplatzbereiche werden übernommen.

Einzelne Bauten werden bezüglich Schutzstatus neu bewertet (abgestuft), da sie ihren ursprünglichen Charakter verloren haben.

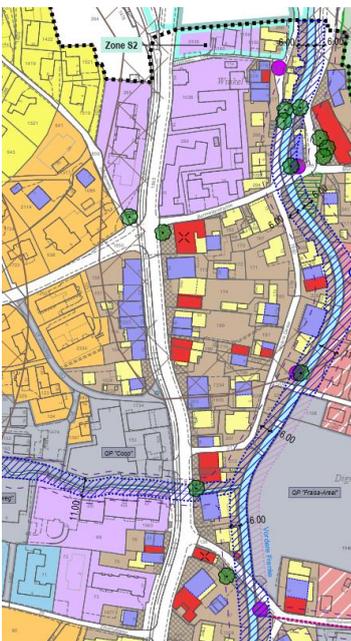
Wohnbauzonen



Die Wohnbauzonen haben gegenüber der alten Planung die grössten Veränderungen erfahren. Die Planungsmassnahmen beinhalten folgende Schwerpunkte:

- In Gebieten mit Potential für eine Innenverdichtung sollen neu 3-geschossige Bauten zugelassen werden (W3 bzw. WG3).
- Die unterschiedlichen W2-Zonen sollen zusammengefasst werden.
- Eine Zäsur der Wohn-/Geschäftsnutzung zur reinen Wohnnutzung bildet die Eimattstrasse / Dorfmatstrasse. Die überwiegende Wohnnutzung soll sich konfliktfrei weiterentwickeln können.
- Künftig nicht mehr durch öffentliche Nutzung belegte Parzellen (Kindergarten, ehem. Werkhof) sollen durch Wohnnutzung überbaut werden können.
- Im südwestlichen Siedlungsgebiet soll künftig eine einheitliche W2-Zone definiert werden (Aufhebung W1-Zone in Randgebieten oberhalb Zinsmattweg/Chuder).

Zentrumszone / Arbeitsplatzzonen



Die Arbeitsplatzgebiete unterstehen einem steten Wandel, der auch in der Zonenplanung berücksichtigt werden soll.

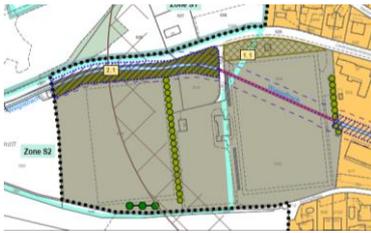
Im nördlichen Gebiet besteht ein solches Transformationsgebiet (Gebiet Winkel, ehem. Gewerbezone, WG2), das unter dem Aspekt der Inneren Verdichtung entwickelt werden soll (Umwandlung Gewerbezone in Zentrumszone 3-geschossig). Es soll ermöglicht werden, dass eine heute gewerbliche Nutzung neben einer Wohn- und Geschäftsnutzung einhergehen kann.

Dies ist jedoch nur aufgrund einer Interessenabwägung möglich, welche die Gesamtkapazitäten und Siedlungsstrukturen in der Gemeinde Oberdorf berücksichtigt.

Eine Zentrumsnutzung soll sich auch im Anschluss an die Kernzone entlang der Hauptstrasse entwickeln können (violette Zonen).

Die Gewerbezone werden neu vereinheitlicht. Die altrechtlichen Gewerbezone haben sich lediglich bezüglich Gebäudehöhe (8m bzw. 11m) unterschieden. Neu soll für alle Gewerbezone eine Gebäudehöhe von 11m gelten, die entsprechende Betriebsentwicklungen zulassen.

öW+A-Zonen / Zone für Sport- und Freizeitanlagen



Die Zonen für öffentlichen Werke und Anlagen wurden überprüft und auf die tatsächlichen Bedürfnisse angepasst (siehe auch Erläuterungen zur Wohnnutzung).

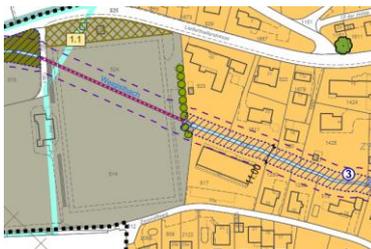
Neu wird das Areal an der Liedertswilerstrasse (FC Oberdorf) einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Mit der Umwandlung von der öW+A-Zone in die Sportzone kann das Areal bedürfnisgerecht genutzt werden, ohne Zwänge einer starr definierten Zweckbestimmung, die für öW+A-Zonen vorgegeben werden muss.

Naturwerte / Gewässerraum



Der Zonenplan Siedlung definiert verschiedenen Naturwerte, die langfristig Bestand für die Naturvernetzung, die Siedlungsökologie und Siedlungsgestaltung haben sollen. Der Fokus wird dabei im Speziellen auf Grundstücke der Gemeinde gelegt, wo bereits heute zahlreiche Wertobjekte vorhanden sind. Weitere nennenswerte Vernetzungsobjekte sind die Naturschutzzonen am Dienberg und um die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Wichtig sind auch die Erhaltung von Einzelbäumen als raumbildende Elemente.

Neu sind die Gewässerräume zu nennen, die die altrechtlichen Uferschutzzonen ablösen, jedoch die Ziele der Uferschutzzonen weiterführen und im Grundsatz der altrechtlichen Ausdehnung der Uferschutzzone entsprechen. Für die drei vorkommenden Fließgewässer sind spezifische Schutzziele im Zonenreglement definiert worden.



Es ist anzumerken, dass seit 2014 bereits prov. Gewässerräume durch den Bund festgelegt wurden (gilt sowohl für eingedolte, wie auch für offene Fließgewässer). Mit einer Interessenabwägung konnten die Gewässerräume durch die Gemeinde auf die tatsächlichen Verhältnisse und gesetzlichen Vorgaben abgestimmt werden (d.h. die Gewässerraumbreiten gem. Übergangsbestimmung GschG konnten verringert und sogar örtlich auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden).

Erhaltung historische Bauten (ausserhalb Ortskern)



Aufgrund von Inventaren von Bund (ISOS) und Kanton (BIB) sind wertvolle Bauten auch ausserhalb des Ortskernes von architektonischer und historischer Bedeutung, die es zu erhalten gilt und neu einen Schutzstatus erhalten sollen.

Dabei ist auch die definierte Schutzzone Freihaltung im Gebiet Bad in Zusammenhang mit dem ISOS-Gebiet zu nennen.

Weitere Themenfelder



Der altrechtliche Zonenplan hat Grünzonen definiert, die neu durch Schutzzonen Freihaltung abgelöst werden. Gem. Auslegung IVHB können Grünzonen nicht mehr der Bebauungsziffer zugewiesen werden, hingegen überlagernde Schutzzonen schon.

Der Zonenplan bildet auch verschiedene orientierende Grundlagen ab, die für das Verständnis des Gesamtzusammenhangs von Bedeutung sind. Diese sind entweder durch ein separates Verfahren zu Rechtskraft erwachsen (z.B. Quartierplanungen, Grundwasserschutzzonen) oder stützen sich auf übergeordnete Grundlagen (Archäologische Schutzzonen, ISOS, kantonale Schutzobjekte etc.).

4. Schwerpunkte Zonenreglement Siedlung

Zonentabelle

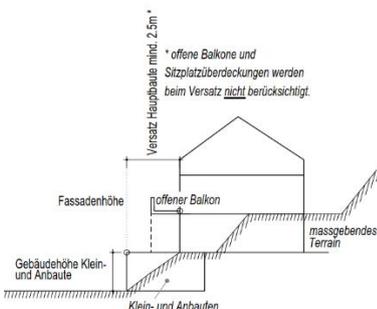
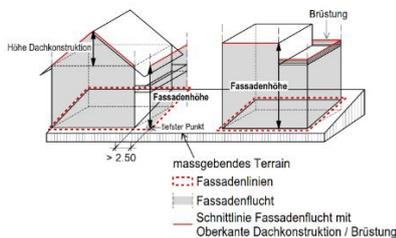
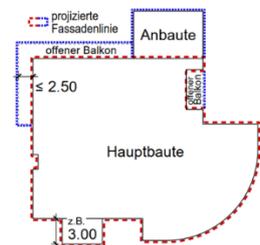
Mit der Zonentabelle werden die Massvorschriften für sämtliche Bauzonen inkl. Kernzone tabellarisch zusammengestellt. Weitere Erläuterungen zu einzelnen Massvorschriften und deren Anwendung sind nachfolgend aufgeführt.

Die max. zulässige Bebauung der Grundstücke (Überbauungsziffer) wird leicht angehoben. Dies ist mit der Einführung von IVHB und einem Verdichtungsgedanken zu begründen.

In den Wohnbauzonen wird ausser der Kernzone neu das Pult- und Flachdach zugelassen (altrechtlich nur Sattel- und Walmdach).

Neu werden die Lärmempfindlichkeitsstufen, anstelle eines separaten Planes, direkt den Zonen zugewiesen.

Allgemeine Bauvorschriften



- **Massgebendes Terrain:** Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf, der neu Bezug zum Terrain in der Umgebung nimmt. Somit wird die Praxis des 30-jährigen Terrainbestandes aufgehoben.

- **Überbauungsziffer:** Die Überbauungsziffer wird für Hauptbauten und Klein- und Anbauten für die jeweiligen Zonen separat festgelegt und wird über die projizierte Fassadenlinie definiert.

- **Gebäudeprofil (Fassadenhöhe, Gesamthöhe):** Neu gilt, dass die Fassadenhöhe immer ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains bis OK Dachkonstruktion gemessen wird (Messpunkt verlagert sich auch bei Abgrabungen am Gebäude nicht). Das neue Zonenreglement berücksichtigt diesen Umstand mit entsprechender Reglementsformulierung, die eine Gleichbehandlung vorbestehender nachbarlicher Bauten vorsieht.

Brüstungen müssen neu zur Fassadenhöhe mitgerechnet werden.

Eine Gebäudehöhe, wie sie gem. IVHB vorzusehen ist, ist mit der Gebäudehöhe nach altem Recht, nicht mehr kompatibel und aufgrund von unterschiedlichen Hangneigungen nicht anwendbar. Um den bestehenden Strukturen Rechnung zu tragen, ist eine Maximale Höhe der Dachkonstruktion definiert worden (die Höhe entspricht der altrechtlichen Differenz zwischen Fassaden- und Gebäudehöhe). Hier ist anzumerken, dass der Kanton die Auslegung der Gemeinde, die die Ermittlung des Gebäudeprofils durch Fassadenhöhe und Höhe Dachkonstruktion als IVHB-konform betrachtet, kritisch gegenübersteht.

Massgebend für das Gebäudeprofil ist zudem die zulässige Geschosszahl.

- **Versetzte Bauweise, Klein- und Anbauten:** Neu besteht die Möglichkeit in Hanglagen Terrassenbauten zu realisieren.

Für Klein- und Anbauten gelten Bestimmungen bezüglich Gebäudeprofil, Überbauungsziffer, Art der Nutzung etc.

Ausnahmen / Vollzug

Der Vollzug der Zonenvorschriften ist Sache des Gemeinderates. Er kann dafür eine beratende Kommission einsetzen und Fachgremien beziehen. Er kann als Vollzugshilfen ergänzende Richtlinien zu den Zonenvorschriften erlassen. Diese Grundlagen haben begleitenden Charakter und sind behördenanweisend für den Vollzug.

5. Schwerpunkte Waldbaulinienplan

Ziele / Schwerpunkte



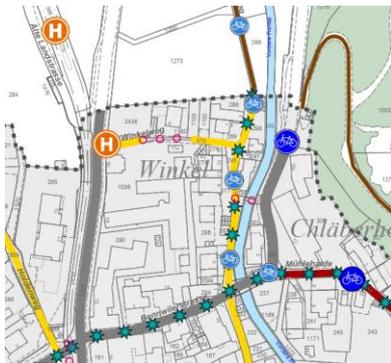
Die bestehende Bebauungsstruktur (gegenüber dem Bad) im südlichen Siedlungsgebiet, teilweise historisch gewachsen, wird heute durch den gesetzlichen Waldabstand von 20m beeinflusst. Weitere Zwänge ergeben sich aus historischen Belangen, die mit dem ISOS (Inventar der geschützten Ortsbilder von nationaler Bedeutung) einhergehen (Schutzzone Freihaltung entlang Kantonsstrasse).

Mit einer Festlegung von Waldbaulinien sollen seitliche bauliche Entwicklungen bei den zu schützenden Bauten möglich sein.

Die Waldbaulinie wird mit einem Abstandsmass von 15m definiert. Diese berücksichtigt auch einen einzuhaltenden Gleisabstand (mit Ausnahme der Bauten Nr. 7 und 9).

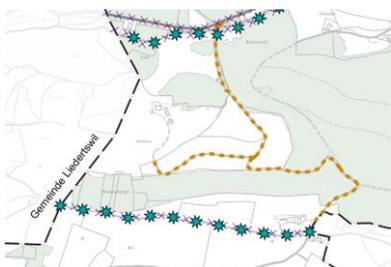
6. Schwerpunkte Strassennetzplan

Ziele / Schwerpunkte



Mit der Anpassung des Strassennetzplanes wird das Ziel verfolgt, die Kategorisierung bzw. die Zuweisung auf das angestrebte Verkehrsnetz auszurichten. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass künftig für reine Wohnbauzonen ein Ausbaustandard angestrebt wird, welcher der Verkehrssituation und einer guten Wohnqualität Rechnung trägt.

In Zusammenhang mit dem WB-Neubau und der Erneuerung der Langsamsverkehrsverbindung entlang der Vorderen Frenke möchte die Gemeinde auch eine kommunale Radwegverbindung in diesem Abschnitt festsetzen. Nach Vorabklärungen bei den kantonalen Fachstellen ist dies aufgrund der vorhandenen Festsetzungen wie Grundwasserschutz, Naturschutzzone, Gewässerraum heute nicht möglich. Insbesondere die Grundwasserschutzzone verhindert einen minimalen Ausbau (Verbreiterung Mergelweg). Somit wird eine vorgesehene kommunale Radwegverbindung entlang der Vorderen Frenke als Absichtserklärung in den orientierenden Planinhalt aufgenommen.



Ausserhalb des Siedlungsgebietes werden neu nur noch Erschliessungswege aufgenommen, bei welchen die Strasse im Eigentum der Gemeinde ist und wichtige Erschliessungsfunktionen innehaben. Die bezeichneten Erschliessungswege werden durch die Gemeinde betrieblich unterhalten. Auf privaten Hofzufahrten (Grundstücke der Hofparzelle) ist der Grundeigentümer für Unterhalt und Betrieb zuständig.

7. Planungsablauf / Ausblick

Planungsphasen

Die vorliegenden Planungsinstrumente wurden durch die Bau- und Planungskommission erarbeitet. Die kantonalen Fachstellen haben sich zu den Entwürfen der Zonenvorschriften Siedlung geäussert. Eine Bereinigungsphase hat sich mit Fragen zu den kantonalen Vorgaben auseinandergesetzt, die auch verschiedene Abklärungen bei kantonalen Fachstellen und dem Regierungsrat zur Folge hatte.

Inhalte des Strassennetzplanes und des Waldbaulinienplanes sind mit den kant. Fachstellen vorbesprochen worden.

Der Gemeinderat Oberdorf hat am 20. Juni 2022 die Planungsinstrumente für das öffentliche Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

Weiteres Vorgehen / Ausblick

Der Gemeinderat behandelt die Eingaben aus dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren. In einem Mitwirkungsbericht wird dargelegt, in wie weit die Vorschläge bei der weiteren Planung berücksichtigt werden können. Der Mitwirkungsbericht wird öffentlich aufgelegt. Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens mit Bereinigung der Planungsinstrumente, können die Planungen dem Souverän zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Für den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung sowie den Waldbaulinienplan ist ein Auflageverfahren durchzuführen (Einsprachemöglichkeit), da diese Instrumente direkt auf das Eigentum wirken.

Der Strassennetzplan hingegen ist ein Richtplaninstrument. Erst auf Stufe Bau- und Strassenlinienplan ist das Grundeigentum direkt betroffen. Eine Planaufgabe ist daher hier nicht erforderlich.

Gemeinderat Oberdorf

Oberdorf, im August 2022