

Einwohnergemeinde Langenbruck

**Zonenplan Siedlung
Quartierplan Grundacker**

Mutation Trafostation

Stand: Beschluss EGV

**Projekt: 019.05.0834
7. April 2021**

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Volker Meier, Benedikt Sutter
Pfad S:\019\05\0834\PB'Mutation'Trafostation.docx
Erstellt BSU Geprüft VME Freigabe VME

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	5
2. Organisation der Planung	5
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
3. Inhalt der Planungsvorlage	6
3.1 Teilweise Aufhebung Quartierplan	6
3.2 Gefahrenzonen	7
3.2.1 Zonenplan Siedlung	7
3.2.2 Zonenreglement Siedlung	7
4. Vorprüfung	7
5. Information und Mitwirkung	8
5.1 Ablauf	8
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	8
5.3 Publikation	8
6. Beschluss- und Auflageverfahren	9
6.1 Beschlussfassung	9
6.2 Planaufgabe	9
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	9
Beilage	10
1. Ausschnitt Quartierplan Wohn- und Werkheim Sonnegg mit Mutationsfläche	10
2. Luftbild mit Mutationsfläche	11

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Das Wohn- und Werkheim Sonnmatt in Langenbruck, welches im Jahr 1997 auf Basis einer Quartierplanung erbaut wurde, bereitet sich auf einen zukünftigen Ausbau vor. Im Jahr 2019 wurde bereits die angrenzende Parzelle 663 aufgekauft und das bestehende Haus abgerissen. Die ebenfalls angrenzende Parzelle 761 gehört der EBL und soll ebenfalls erworben werden. Darauf befindet sich eine Trafostation, für welche nach wie vor ein Bedarf besteht. In einigen Jahren muss die Station ohnehin saniert werden, so dass zu diesem Zeitpunkt auch eine Versetzung mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Beabsichtigt ist, die Station in der nordöstlichen Ecke der Parzelle 240 neu zu errichten. Die neue Parzelle soll aus dem Quartierplan ausgegliedert werden. Andernfalls gäbe es im Perimeter des Quartierplans zukünftig zwei Grundeigentümer. Dies würde eine Revision oder Mutation der Quartierplanvorschriften mit der Absicht, das Wohnheim umzubauen oder zu erweitern, planungsrechtlich erschweren.

Aufgrund der ausgewiesenen Überschwemmungsgefahr durch den Schöntalbach ist mit der Mutation der Zonenvorschriften Siedlung eine Gefahrenzone Überschwemmung zu erlassen.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1006 vom 30. Juni 2009)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1006 vom 30. Juni 2009)
- Gültiger Quartierplan Grundacker (RRB Nr. 1692 vom 08.07.1997)
- Gültiges Quartierreglement (RRB Nr. 1692 vom 08.07.1997)
- Studie zum Ersatz der Trafostation, Hartmann Architekten, Stand: April 2020
- Massgebende Gesetze und Verordnungen (RBG, RBV, u. a.)

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

Zonenplan Siedlung, Quartierplan Grundacker, Mutation Trafostation; Massstab 1:500

Zonenreglement Siedlung, Mutation Trafostation

Die Mutation ergänzt die rechtsgültigen Zonenvorschriften Siedlung um weitere Vorschriften.

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Ausscheidung einer mit der zukünftigen Parzelle für die Trafostation der EBL übereinstimmenden Nutzungszone.
- Schaffung verfügbarer Erweiterungsflächen für einen allfälligen Ausbau des Wohn- und Werkheims Sonnmatt
- Erhöhung der Sicherheit für bestehende und geplante Bauten und Anlagen im Siedlungsgebiet vor Naturgefahren

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat und -verwaltung

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Philippe Pfister

2.2 Planungsablauf

23.06.2020	Grundsatzbeschluss des Gemeinderats, die Planung zu unterstützen
18.08.2020	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
08.09.2020	Einleitung Vorprüfung beim ARP
12.11.2020	Vorprüfungsbericht ARP
27.11. - 18.12.2020	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren Beschlussfassung EGV Planaufgabe Einsprachenbehandlung Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Teilweise Aufhebung Quartierplan

Für die Trafostation ist eine neue Parzelle in der nordöstlichen Ecke der heutigen Parzelle 240 vorgesehen. Als Fläche sind gemäss einer Studie zum Ersatz der Trafostation 114.8 m² vorgesehen, was nahezu der jetzigen Grösse der Parzelle 761 entspricht. Diese Fläche soll aus dem Perimeter des Quartierplans entlassen und der benachbarten Wohnzone zugewiesen werden.

Der Perimeter des Quartierplans wird dementsprechend um 114.8 m² reduziert. Eine Anpassung des Quartierplanreglements ist nicht erforderlich. Das öffentliche Gehrecht bleibt unverändert, de facto werden nur Verkehrs- und Grünflächen zu Gunsten einer Zonenfestlegung aufgehoben (siehe Beilagen 1 und 2). Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in der Quartierplanung als fixer Wert festgelegt. Eine Verkleinerung des Geltungsbereichs hat somit keine direkte Auswirkung auf die zulässige Bebauung.

Im Quartierplanreglement findet sich zwar eine Vergleichszahl zur Bebauungsziffer der angrenzenden Wohnzone, diese ist seit der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung aber nicht mehr aktuell.

Für die Erweiterung des Wohnheims liegen derzeit keine konkreten Pläne vor. Daher wäre es verfrüht, bereits zum jetzigen Zeitpunkt den Quartierplanperimeter um die Parzellen 761 und 663 zu erweitern. Auch liegt noch kein Vorprojekt für eine mögliche zukünftige Erweiterungsbaute vor.

Mit dem Erwerb der Parzelle 663 und dem Abriss des Gebäudes wurde ein neuer Parkplatz für das Wohnheim geschaffen, ohne dass dies baurechtlich erforderlich gewesen wäre. Der Wegfall einzelner weniger Stellplätze hat somit keine baurechtlichen Konsequenzen.

Der Mutationsperimeter liegt teilweise im Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen. Innerhalb der Bauzone ist die Gemeinde für die Festlegung des Gewässerraums zuständig. Bei Anwendung der Korrekturfaktormethode für die Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite des Schöntalbachs ergibt sich eine Gewässerraumbreite von 13.25 m. Es liegen keine überwiegenden Interessen vor, welche eine Erhöhung dieser Breite fordern, denn eine erhebliche Überschwemmungsgefährdung liegt nur im Bachbett vor und für die geplante Revitalisierung der Sohle kann aufgrund der geplanten Massnahmen davon ausgegangen werden, dass das bestehende Gerinne ausreichend ist. Unter Annahme einer symmetrischen Ausscheidung des Gewässerraums wäre der Mutationsperimeter nicht betroffen. Die Ausscheidung des Gewässerraums auf dem gesamten Siedlungsgebiet wird zu einem späteren Zeitpunkt angegangen.

3.2 Gefahrenzonen

3.2.1 Zonenplan Siedlung

Die Ausscheidung von Gefahrenzonen erfolgte auf Basis der Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Langenbruck. Es liegt nur eine Gefahrenzone Überschwemmung mit geringer Gefährdung vor. Diese wurde für die Parzelle direkt aus der Naturgefahrenkarte übernommen. Die neue Trafostation ist im Bereich der neuen Parzelle an einem Standort ausserhalb der Gefahrenzone Überschwemmung geplant.

3.2.2 Zonenreglement Siedlung

Im bisherigen Zonenreglement Siedlung sind noch keine Auflagen für Gefahrenzonen enthalten. Diese werden in Abschnitt 4 (Bestimmungen zu den einzelnen Zonen) unter 4.10 ergänzt.

Da die Angaben der Naturgefahrenkarte resp. der Karten mit den Überschwemmungshöhen in Ihrer Genauigkeit keine exakte, für Baugesuche verbindliche, Festlegung von Schutzhöhen zulassen, hat die Gemeinde entschieden, in diesem Punkt von den Vorgaben der Wegleitung abzurücken und auf die Festlegung verbindlicher Schutzhöhen zu verzichten. Stattdessen schreibt das Zonenreglement vor, dass im Falle konkreter Bauvorhaben die Schutzhöhe ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden muss.

Die Schutzziele des Zonenreglements Siedlung wurden ferner an das kantonale Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz angeglichen. Dies hat zur Folge, dass das 100jährige Hochwasser, und nicht, wie in der Wegleitung vorgesehen, das 300jährige Hochwasser, für die zu ergreifenden Schutzmassnahmen massgebend ist.

4. Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 12. November 2020 wurde wie folgt berücksichtigt:

- 1.1 Bezeichnung der Planungsunterlagen: Anpassung gemäss Vorgabe
- 1.2 Naturgefahren: Für die vorliegende Mutation ist nur die Ausscheidung der Gefahrenzone Überschwemmung mit geringer Gefährdung auf Parzelle 240 notwendig. Die Ausscheidung der Gefahrenzonen auf dem restlichen Siedlungsgebiet wird zu einem späteren Zeitpunkt angegangen.
- 2.1 Plantitel: Anpassung gemäss Vorgabe
- 2.2 Quartierplanperimeter: Die geforderten Perimeter werden separat dargestellt.

- 2.3 Wohnzone: Die bestehende und die neue Wohnzone werden farblich unterschieden.
- 3. Zonenreglement Siedlung: Anpassung gemäss Vorgabe
- 4.1 Titel: Anpassung gemäss Vorgabe
- 4.2 Gewässerraum: Im Planungsbericht werden Erläuterungen zum Gewässerraum ergänzt. Wenn er nach den Vorgaben der GSchV berechnet wird, reicht er nicht bis zum Mutationsperimeter, deshalb sind in dieser Mutation keine Festsetzungen vorgesehen. Die Ausscheidung des Gewässerraums auf dem gesamten Siedlungsgebiet wird zu einem späteren Zeitpunkt angegangen.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde in der OBZ vom 26.11.2020 publiziert. Die Dokumente lagen vom 27.11.2020 bis 18.12.2020 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.langenbruck.ch abzurufen.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

5.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planaufgabe

Durchführung öffentliche Planaufgabe gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planaufgabe:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Dorfzeitung Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation QP Sonnmatt zu den Zonenvorschriften Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Beilage

1. Ausschnitt Quartierplan Wohn- und Werkheim Sonnmatt mit Mutationsfläche



2. Luftbild mit Mutationsfläche

