

Einwohnergemeinde Grindel

Bauzonenplan

Parzelle GB Nr. 717
Änderung

Stand:
Öffentliche Auflage

Projekt: 111.05.0717
8. Dezember 2017

Erstellt: VME
S:\111\05\0737\PB'Grindel'BZP717.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Zielsetzungen	3
3. Organisation der Planung	3
3.1 Beteiligte	3
3.2 Planungsablauf	3
4. Inhalt der Planungsvorlage	4
4.1 Bauzonenplan	4
4.2 Erläuterungen	4
5. Planungsinstrumente	5
6. Randbedingungen von Kanton und Bund	5
6.1 Kantonale Vorabklärung	5
6.2 Vorprüfung	5
7. Beschluss- und Auflageverfahren	5
7.1 Planaufgabe	5
7.2 Beschlussfassung	6
7.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	6

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Parzelle GB. Nr. 717 hat das Architekturbüro Karrer in Röschenz mit dem Umbau des bestehenden Gebäudes beauftragt. Da das Gebäude die maximal zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) der Zone KA (Anschluss an Kernzone) deutlich überschreitet, wäre ein Baugesuch nicht bewilligungsfähig. Aus diesem Grund haben die Grundeigentümer den Gemeinderat um eine Änderung des Bauzonenplans ersucht.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Bauzonenplan (RRB Nr. 1237 vom 19.6.2000)
- Gültiges Zonenreglement (RRB Nr. 38 vom 10.1.2017)

2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation soll das Ziel erreicht werden, die Parzelle GB Nr. 717 der Kernzone zuzuweisen. Hiermit wird der geplante Umbau ermöglicht.

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

- Gemeinde: Gemeinderat
- Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier
- Zuständiger Kreisplaner (ARP): Lionel Leuenberger

3.2 Planungsablauf

26.07.2017	Auftragserteilung
10.08.2017	Versand Entwürfe an Gemeinderat
28.08.2017	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
08.09.2017	Einleitung Vorprüfung beim ARP

27.10.2017	Vorprüfungsbericht ARP
27.11.2017	Auflagebeschluss
09.01.2018 – 07.02.2018	Planaufgabe Einsprachenbehandlung Beschlussfassung Gemeinderat Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan soll wie folgt ergänzt werden:

- Zuordnung der Parzelle GB Nr. 717 zur Kernzone K

4.2 Erläuterungen

- Gemäss Angaben der Architekten sind heute zwei Geschosse mit jeweils 192 m² Fläche bestehend. In der KA dürfte bei einer maximalen AZ von 40% nur 161 m² zuzüglich 36 m² für Nebenbauten genutzt werden.
- Ein Umbau hätte zur Folge, dass Teile des Gebäudes abgerissen werden müssten, um die gültige AZ einzuhalten. Der Rückbau wäre aus Sicht des Ortsbildes und in Bezug auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden nicht sinnvoll.
- Die Parzelle wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2000 vermutlich versehentlich der KA zugewiesen.
- Schon damals bestand das Gebäude Hauptstrasse 46 inkl. aller zugehörigen Nebenbauten. Die Bebauung war somit bereits zu diesem Zeitpunkt nicht zonenkonform, so dass Umbauten mit der letzten Ortsplanungsrevision verunmöglicht wurden.
- Die benachbarten Grundstücke sind entweder unbebaut oder, gemäss einer groben Einschätzung, zonenkonform. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision ist dies im Detail zu prüfen und ggf. anzupassen.

5. Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entsteht nachfolgendes, neues grundeigentumsverbindliches Dokument:

- Bauzonenplan, Änderung Parzelle GB Nr. 717; Massstab 1:1'000

Gleichzeitig wird der gültige Bauzonenplan im Bereich der Änderung aufgehoben.

6. Randbedingungen von Kanton und Bund

6.1 Kantonale Vorabklärung

Die Gemeinde hat die beabsichtigte Änderung des Bauzonenplans beim kantonalen Amt für Raumplanung vorabklären lassen. Mit Schreiben vom 3.7.2017 erhielt die Gemeinde den Bescheid, dass das ARP die Umzonung gutheisst.

6.2 Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 27.10.2017 wurde der vorliegenden Planung die Genehmigung in Aussicht gestellt.

7. Beschluss- und Auflageverfahren

7.1 Planaufgabe

Auflagebeschluss Gemeinderat am 27.11.2017

Durchführung öffentliche Planaufgabe gemäss § 15 PBG vom 09.01.2018 bis 07.02.2018

Publikation der Planaufgabe:

- Wochenblatt Nr. ... vom ...

7.2 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

7.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Änderung Parzelle GB Nr. 717 zum Bauzonensplan zu genehmigen.