

Einwohnergemeinde Hemmiken

**Bau- und Strassenlinienplan
Gesamtes Baugebiet**

Mutation Büelweg

Stand: Beschluss und Auflage

**Projekt: 060.05.0848
27. Juli 2022**

Impressum

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

Autoren Benedikt Sutter
Pfad S:\060\05\0848\BSP_Mut_Büelweg\PB_BSP_Mut_Büelweg.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	4
2. Organisation der Planung	5
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
3. Inhalt der Planungsvorlage	6
4. Vorprüfung	7
5. Information und Mitwirkung	7
5.1 Ablauf	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.3 Publikation	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6. Beschluss- und Auflageverfahren	8
6.1 Beschlussfassung	8
6.2 Planaufgabe	8
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	8

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Am westlichen Bauzonenrand von Hemmiken befinden sich die Parzellen 1090, 1482 und 1525, welche in der Wohnzone W liegen, aber noch unbebaut sind. Die Parzelle 1090, welche mit der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung wieder der Wohnzone zugewiesen wurde, soll nun verkauft werden. Die Bebaubarkeit der benachbarten Parzelle 1482 sowie der Parzelle 1090 selbst ist durch die immer noch gültige Baulinie aus dem Jahr 1991 beeinträchtigt. Sie soll mit dieser Mutation aufgehoben werden.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 407 vom 05.04.2006)
- Strassennetzplan Siedlung & Landschaft (RRB Nr. 407 vom 05.04.2006)
- Bau- und Strassenlinienplan Gesamtes Baugebiet (RRB Nr. 726 vom 05.03.1991)

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entsteht das nachfolgende grundeigentumsverbindliche Dokument:

Bau- und Strassenlinienplan Gesamtes Baugebiet - Mutation Büelweg; Masstab 1:500

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Aufhebung von Bau- und Strassenlinien zur Ermöglichung eines Bauprojekts
- Anpassung der Bau- und Strassenlinienplanung an die rechtsgültige Zonenplanung

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): Andreas Güntert

2.2 Planungsablauf

Jan. - Mär. 2022	Entwurfsarbeiten Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
13.04.2022	Einleitung Vorprüfung beim ARP
23.06.2022	Vorprüfungsbericht ARP
04.07. – 18.07.2022	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren Beschlussfassung Gemeinderat Planauflage

3. Inhalt der Planungsvorlage

Die Parzelle 1090 gehört der Gemeinde Hemmiken. Sie war ursprünglich als Erschliessungstrasse mit Wendepplatz für die Parzelle 1482 gedacht. Die noch gültigen Baulinien orientieren sich an der Form der Parzelle und weisen einen einheitlichen Abstand von 4.0 m auf. Seit der Revision des Zonenplans Siedlung im Jahr 2006 liegt die Parzelle 1090 allerdings in der Wohnzone W und ist nicht mehr als Erschliessung vorgesehen. Die Parzelle 1482 hat seit kurzem einen neuen Eigentümer, der hier den Neubau eines Wohnhauses mit angrenzender hobbymässiger Tierhaltung plant. Eine Unterteilung der Parzelle, mit der ein Beibehalt der Parzelle 1090 als öffentliche Erschliessungstrasse begründet werden könnte, ist nun definitiv ausgeschlossen. Der Neubesitzer der Parzelle 1482 möchte die Parzelle 1090 zusätzlich erwerben, die Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021 hat den Gemeinderat bereits ermächtigt, das Geschäft zu verhandeln. Die bestehenden Bau- und Strassenlinien schränken die Bebaubarkeit der Parzellen ganz erheblich ein. Deshalb sollen sie angepasst bzw. grösstenteils aufgehoben werden.

Die Baulinie um die Parzelle 1090 wird folgerichtig aufgehoben. Die Strassenlinien werden ebenfalls angepasst. Sie begrenzen neu fast vollständig die Strassenparzelle 1056, nur das kurze Teilstück zur Parzelle 1090 wird offengelassen. Mit dieser Mutation erfolgt die nachträgliche Anpassung der Bau- und Strassenlinienplanung an die bereits 2006 genehmigte Nutzungsplanung.

Mit der Revision des Zonenplans Siedlung wurde im Jahr 2006 auch der Strassennetzplan angepasst. Auch in diesem ist die Parzelle 1090 nicht mehr als Erschliessungsstrasse vorgesehen.

Die zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen wurden für die Mitwirkung und Beschlussfassung leicht angepasst. Ursprünglich war vorgesehen, dass rund um die Strassenparzelle 1056 neue Bau- und Strassenlinien ausgeschieden werden, um das Ende der Erschliessungsstrasse festzulegen. Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde aber entschieden, in naher Zukunft auch den Rest der Stichstrasse abzutreten und die Bau- und Strassenlinien aufzuheben. Der Verzicht auf neue Bau- und Strassenlinien erfolgt somit in Voraussicht darauf, dass es heute keinen Sinn ergibt, neue Linien festzulegen obwohl die Gemeinde weiss, dass diese in absehbarer Zeit wieder aufgehoben werden. Darüber hinaus ergäben sich auch Probleme mit der Planbeständigkeit.

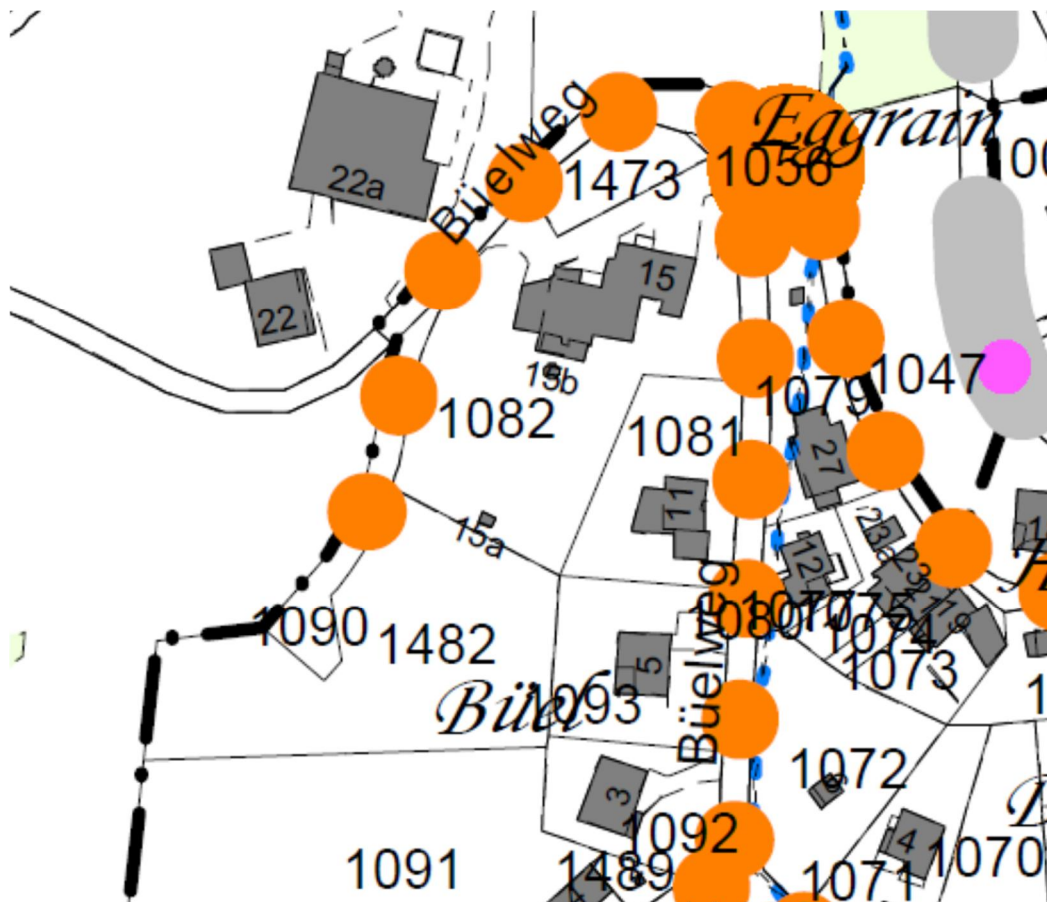


Abbildung 1: Ausschnitt Strassenetzplan Siedlung & Landschaft

4. Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 23. Juni 2022 bescheinigte der Planung die Genehmigungsfähigkeit.

5. Information und Mitwirkung

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde am 4. Juli auf der Website der Gemeinde publiziert. Die Dokumente lagen vom 04.07. bis 18.07.2022 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.hemmiken.ch abzurufen.

Es gingen keine Eingaben aus der Bevölkerung ein.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Weil sich die vorliegende Bau- und Strassenlinienplanung auf den rechtsgültigen Strassennetzplan abstützt, ist gemäss §35 Abs. 3 RBG die Beschlussfassung durch den Gemeinderat möglich.

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

6.2 Planaufgabe

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

Publikation der Planaufgabe:

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

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Büelweg zum Bau- und Strassenlinienplan Gesamtes Baugebiet zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: