

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

8. November 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.432 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Jonen
Bezeichnung: Gestaltungsplan Teiländerung "Im Feld" Teilgebiet Nordwest

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 22. Oktober 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest. Situationsplan 1:500 vom 12. Oktober 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 12. Oktober 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Gemeinde liegt ein Baugesuch innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Im Feld" Teilgebiet Nordwest vor. Zwei Wohnbauten ragen über die Perimetergrenze des Gestaltungsplans hinaus. Der Verlauf des Gestaltungsplanperimeters sowie der Bereich des Baufelds B sollen minimal angepasst werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

- Im Planungsbericht ist kurz darzulegen, warum auf eine regionale Abstimmung verzichtet wird.

3.3 Teiländerung Gestaltungsplan

Die Parzellierung innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans erfolgte teilweise nicht in Abstimmung mit der Perimetergrenze des Gestaltungsplans. Teilflächen der Parzellen 1087, 1088 und 1089 im Umfang von 75 m² ragen in den Planungssperimeter des im Entwurf vorliegenden Gestaltungsplans "Im Feld" Teilgebiet Nordost hinein. Diese Teilfläche soll nun dem Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest zugeschlagen werden. Im Gegenzug soll eine Fläche von 364 m² des rechtskräftigen Gestaltungsplans an den im Entwurf vorliegenden Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordost abgetreten werden.

Die Auswirkungen des geplanten Landabtausches auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest wurden untersucht. Es wird festgestellt, dass die maximal zulässige Ausnützung auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Perimeteranpassung bei weitem nicht ausgeschöpft wird (Planungsbericht, Kapitel 4.1).

Der im Entwurf vorliegende Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordost wurde abschliessend vor geprüft und ist bereits öffentlich aufgelegt. Die vorliegende Änderung bedingt den Nachvollzug in diesem Planungsentwurf. Die materiellen Auswirkungen des geplanten Landabtausches auf den im Entwurf vorliegenden Gestaltungsplan werden als geringfügig erachtet (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ist vorgesehen für das Areal "Im Feld" Teilgebiet Nordost anstelle der Sondernutzungsplanpflicht die Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Die Planung ist bereits öffentlich aufgelegt. Die Änderung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht soll noch vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung angepasst werden. Dies ist sachgerecht.

Die geplante Änderung des Planungssperimeters tangiert keine übergeordneten Interessen.

3.3.1 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung erfolgt keine Anpassung der SNV.

3.3.2 Verschiedenes und Formelles

Beim im Situationsplan aufgeführten Legendeninhalt "Baufeld B Verkleinerung" (schwarz beziehungsweise blau) handelt es sich um die "Aufhebung der Festlegungen gemäss Gestaltungsplan "Im Feld" Teilgebiet Nordwest (beschlossen vom Gemeinderat am 22. August 2005, genehmigt durch den Regierungsrat am 16. November 2005)".

- Der Legendeninhalt ist entsprechend zu bezeichnen

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner