

# Planungsbericht

Gemeinde Maisprach

Waldbaulinienplan

Sonnenberghof

**Beschluss EGV**

Projekt: 062.05.762

6. November 2018

Erstellt: DST, Geprüft: VME, Freigabe: VME  
S:\062\05\0762\pb\_062\_wab.docx



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass	3
1.2 Gegenstand	3
1.3 Bestandteile der Planung	3
1.4 Zielsetzung	3
2. Organisation und Ablauf der Planung	4
2.1 Organisation	4
2.2 Planungsablauf	4
3. Erläuterung zur Planungsvorlage	4
3.1 Inhalt	4
3.2 Begründungen	5
4. Kantonale Vorgaben	7
5. Vorprüfung beim Kanton	7
6. Information und Mitwirkung	7
7. Beschluss- und Auflageverfahren	8
7.1 Beschlussfassung	8
7.2 Planaufgabe	8
7.3 Einsprachenbehandlung	8
7.4 Genehmigung durch Regierungsrat	8

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass

Anlass des Waldbaulinienplans (WBP) ist der Abriss der alten Remise und die Erstellung einer neuen Remise für den Landwirtschaftsbetrieb des Sonnenberghofs. Dafür wird eine Waldbaulinie benötigt, die den gesetzlichen Mindestabstand zum Wald reduziert.

Durch den WBP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung der Remise geschaffen.

## 1.2 Gegenstand

Damit die Remise am vorgesehenen Standort errichtet werden kann, braucht es eine Waldbaulinie mit 10 m Abstand.

## 1.3 Bestandteile der Planung

Folgendes Dokument ist Bestandteil der Planung und wird mit dem vorliegenden Planungsbeschluss zu einem neuen grundeigentumsverbindlichen Dokument:

- „ Waldbaulinienplan Sonnenberghof, Massstab 1:500

Zur Planung gehört auch der Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV, der mit dem grundeigentumsverbindlichen Dokument zur Genehmigung eingereicht wird:

- „ Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

## 1.4 Zielsetzung

Die Erstellung des WBP für die Waldbaulinie Sonnenberg verfolgt nachfolgende Ziele:

- „ Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Remise am favorisierten Standort.

## 2. Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Organisation

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

- „ Gemeinde: Gemeinderat, Gemeindeverwaltung Maisprach
- „ Planer: SUTTER, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Volker Meier
- „ Amt für Raumplanung: Zuständiger Kreisplaner A. Güntert

### 2.2 Planungsablauf

16. Juli 2018	Vorprüfungs- und Mitwirkungsbeschluss Gemeinderat
14. August 2018	Einleitung Vorprüfung beim ARP
19.10.2018	Vorprüfungsbericht ARP
18.10.2018 – 02.11.2018	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung
	Planauflage
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

## 3. Erläuterung zur Planungsvorlage

### 3.1 Inhalt

- „ Im Bereich der geplanten Remise wird der Baulinienabstand auf das rechtlich zulässige Mindestmass von 10m reduziert (§97 Abs. 4 RBG).
- „ Zur Orientierung ist der baugesetzliche Waldabstand von 20 m (§95 Abs. 1 lit. e RBG) eingezeichnet.

## 3.2 Begründungen

Durch den Abbruch der Remise (Gebäude Nr. 124a) direkt am Waldrand besteht die Möglichkeit, den unmittelbaren Waldrandbereich von einer Baute zu befreien, um in der Folge eine Aufwertung des Waldrandes vornehmen zu können. Aus ökonomischen Gründen soll die Ersatzbaute in unmittelbarer Nähe zu Hof errichtet werden. Ursprünglich standen zwei Standorte zur Diskussion. Der zweite, nicht mehr verfolgte Standort lag einige Meter weiter nördlich.

In Absprache mit dem Amt für Wald verständigte man sich letzten Endes auf den nun gewählten Standort. Am neuen Standort passt sich die Remise gut in die Waldbucht ein, so dass sie sich nahtlos ins Landschaftsbild einfügt. Gegenüber der weiter südlich am Hof vorbeiführenden Zeiningergasse wird die Remise kaum in Erscheinung treten.

### Standortevaluation

Ursprünglich bestand die Absicht, die Remise nicht am nun favorisierten Standort, sondern am bisherigen Standort, allerdings unter Einhaltung eines Waldabstandes von 10 m zu ersetzen. Im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern des Amtes für Wald, des Bauinspektorats sowie der Fachstelle Natur und Landschaft am 9. Februar 2018 kam man jedoch zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte der nun geplante Standort leicht optimaler eingeschätzt werden könne, obwohl dieser nur bei Beschluss und Genehmigung einer neuen Waldbaulinie bewilligungsfähig sei. Im Übersichtsplan auf der folgenden Seite sind beide Standorte eingezeichnet.



Abbildung 1: Übersichtsplan zu den zwei geprüften Standorten

## 4. Kantonale Vorgaben

In einem Mail vom 16. Februar 2018 hat das Bauinspektorat den Grundeigentümern mitgeteilt, unter welchen Auflagen es eine Bewilligung für die geplante Remise aussprechen kann. So müssen:

- Der alte Schopf vollständig zurückgebaut,
- alle anderen Kleinbauten und Geräte im Waldrandbereich entfernt und
- die Flächen rekultiviert werden.

## 5. Vorprüfung beim Kanton

Der Vorprüfungsbericht vom 19. Oktober 2018 enthielt die zwingende Vorgabe, dass die Waldbaulinie nördlich des Weges enden müsse. Die Flächen südlich seien als Biodiversitätsfläche angemeldet, so dass eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen werden müsse.

Ferner wurde im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass im Planungsbericht explizit auf die Auflagen eingegangen werden muss, welche das Bauinspektorat zur Voraussetzung für die Bewilligung der Remise gemacht hat. Sie sind im Kapitel 4 zusammengefasst.

## 6. Information und Mitwirkung

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde am 17. Oktober 2018 in der Zeitung fricktal-info publiziert.

Die Unterlagen waren in der Zeit vom 18.10.2018 bis zum 02.11.2018 zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Im gleichen Zeitraum standen sie zur Einsichtnahme auf der Website der Gemeinde bereit.

Während der Vernehmlassungsfrist gingen keine Eingaben aus der Bevölkerung ein.



## 7. Beschluss- und Auflageverfahren

### 7.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung am ...

### 7.2 Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe gemäss § 31 RBG fand in der Zeit vom ... bis ... statt. Vorab publiziert wurde die Planaufgabe wie folgt:

- Kantonales Amtsblatt Nr. ... vom ...
- ..., Ausgabe ...

Die betroffenen Grundeigentümer haben ihren Wohnsitz in Maisprach, so dass keine eingeschriebenen Briefe zu versenden waren.

### 7.3 Einsprachenbehandlung

Während der Vernehmlassungsfrist ging ... Einsprache ein.

Wir verweisen auf die dem Genehmigungsantrag beiliegenden Einspracheakten.

### 7.4 Genehmigung durch Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Waldbaulinie Sonnenberg zu genehmigen.

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: