



Einwohnergemeinde
4618 Boningen

Ortsplanungsrevision

Mitwirkungsbericht

Auflage

Derendingen, 20.5.2021
rev. (A) 31.5.2021

Luzernstrasse 34 . CH-4552 Derendingen
T + 41 (0)32 681 33 33 . office@spi.ag . www.spi.ag

spi planer und
ingenieure ag

Impressum

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Boningen
Projekt	Ortsplanungsrevision
Projektverfasser	Christian Sigrist, spi planer und ingenieure ag
Mitarbeit	Manfred Zimmerli, Gemeindepräsident EWG Uwe Zazzi, Gemeindevizepräsident EWG Stefan Frei, Gemeinderat EWG Rolf Nussbaumer, Gemeinderat EWG Bruno Stalder, Gemeinderat EWG Otto Jäggi, Präsident BG
Dokumentenbezeichnung	Mitwirkungsbericht
Dateiname	3440_Mitwirkungsbericht_2021-5-20a
Version	01
Datum	20.05.2021
Revidiert (A)	31.05.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Planerauftrag	1
1.2	Generelle Zielesetzung der Gemeinde.....	1
1.3	Planungsverfahren und terminlicher Ablauf	3
1.4	Einbezug der Bevölkerung	3
2	Öffentliche Mitwirkungen Sept. 2020.....	4
2.1	Absichten und Vorgehen	4
2.2	Vorabinformation durch die Gemeinde.....	4
2.3	Auswertung der Rückmeldungen.....	5
2.3.1	Antrag Einzonung GB Nr. 275 / 575 (W. Jäggi-Fürst).....	5
2.3.2	Antrag Anpassung der Einzonung GB Nr. 69 / 424 (K. Brönnimann)	5
2.3.3	Antrag zur Plandarstellung in Bezug auf die Baurechte (M. Wyss).....	6
2.3.4	Antrag Überprüfung der erhaltenswerten Einzelbäume (M. Wyss)	6
2.3.5	Anträge Anpassung der Erschliessungspläne (M. Wyss)	6
2.3.6	Antrag zur Anpassung der Grundnutzung GB Nr. 129 (M. Wyss).....	7
2.3.7	Antrag zur Ergänzung Unterlagen mit besserem Vergleich Z0 / Z1 (U. & D. Kohler)	7
2.3.8	Antrag zur Anpassung der erhaltenswerten Bäumen (U. & D. Kohler)	7
2.3.9	Antrag Aufhebung Klassierung „ erhaltenswertes Kulturobj.“ GB Nr. 188 (U. & D. Kohler).....	8
2.3.10	Antrag Anpassung der kommunalen Landschaftsschutzzone (B. & I. Schenker)	8
2.3.11	Antrag Beibehaltung der Einschränkungen der Dachformen (B. & I. Schenker)	9
2.3.12	Anträge zum Gebiet Lindenpark (D. Rauber)	9
2.3.13	Antrag Einzonung GB Nr. 116 (D. Rauber)	10
2.3.14	Antrag Teileinzonung GB Nr. 357 (S. Jäggi)	11
2.3.15	Antrag Teileinzonung GB Nr. 113 (M. Schenker-Rickli)	11
3	Fazit	12
4	Anhang.....	13

1 Einleitung

Unter der Leitung Gemeinderates wurde die Revision der Orts- und Zonenplanung in Boningen im Jahr 2015 Angriff genommen. Mit der Revision der Orts- und Zonenplanung wird die räumliche Entwicklung der Gemeinde Boningen für die nächsten rund 15 Jahre verbindlich festgelegt.

Mit dem vorliegenden Bericht wird dokumentiert, wie die Zielsetzungen für die künftige, räumliche Entwicklung von Boningen konkretisiert und unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben aus Raumplanungsgesetz, Richtplan oder auch regionalen Konzepten die Nutzungspläne der Gemeinde bis hin zur regierungsrätlichen Genehmigung der neuen Planungsgrundlagen überarbeitet wurden.

1.1 Planerauftrag

Wiederholung aus Raumplanungsbericht

Der Gemeinderat Boningen hat die SPI Planer und Ingenieure AG 2014 mit der Überarbeitung der Ortsplanung beauftragt. Vorgängig wurde das räumliche Leitbild erarbeitet. Dieses wurde als behördenverbindliche Grundlage anlässlich der Gemeindeversammlung vom 10.12.2013 durch den Souverän verabschiedet.

1.2 Generelle Zielesetzung der Gemeinde

Wiederholung aus Raumplanungsbericht

Seit Jahren besteht eine konstante Nachfrage für Bauland in Boningen. Die Bürgergemeinde hat viel Land im Baurecht zur Überbauung freigegeben. Dadurch entstanden innert kurzer Frist jeweils ganze Quartiere. Aber auch in Boningen hat es einige Parzellen, welche seit Jahren in Bauzone liegen aber oft leider nicht verfügbar sind. An verschiedenen Stellen bestehen darum seit langem Baulücken, die eine raschere und konzentriertere Entwicklung der Gemeinde blockieren. Gründe für die Baulandhortung sind teilweise zu hohe Erwartungshaltungen an den Baulandpreis oder das Zurückbehalten des Baulandes für nachkommende Generationen der eigenen Familien der Grundeigentümer. Dieser Hortung will die Gemeinde entsprechend ihren Möglichkeiten im Rahmen der Ortsplanungsrevision entgegen wirken.

Boningen ist für junge Familien, welche sich den Traum vom Eigenheim auf dem Land erfüllen können und möchten, eine attraktive Standortgemeinde. Boningen bietet schöne Wohnlagen meist mit Aareblick, eine gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren Aarburg, Oftringen, Olten oder Zofingen (Region Aareland), intakte öffentliche Infrastrukturen, einen eigenen Schulstandort für die Unterstufe sowie ein seit mehreren Jahren finanziell stabiler Gemeindehaushalt mit einem verträglichen Steuerfuss.

Der Kanton erwartet für Boningen eine Zunahme der Bevölkerung innert der nächsten 20 Jahre von heute rund 760 Einwohner/innen auf rund 1'000 Einwohner/innen¹. Damit deckt sich das Entwicklungsszenario auch mit den Absichten der Gemeinde. Im Rahmen des räumlichen Leitbildes wurde eine Zunahme der Einwohnerzahl auf rund 900 Einwohner/innen als massvoll und verträglich erachtet. Auch der im Sommer 2017 gewählte Einwohnergemeinderat hat sich als Vision eine Bevölkerungsentwicklung auf 900 Einwohner/innen zum Ziel gesetzt. Um diese gewünschte aber auch teilweise erwartete Entwicklung auffangen zu können, muss die heutige Bauzone genutzt oder gegen nutzbares Bauland getauscht werden können. Ebenfalls gilt es neue Einzonungen mit entsprechenden Bauverpflichtungen zu prüfen.

Die ortsansässigen Betriebe beschäftigen rund 170 Mitarbeiter/innen (Stand letzte Erhebung 2008). Der grösste Betrieb bilden die verschiedenen Kies-, Beton- und Belagswerke des Baustoff-zentrums Olten / Zofingen (BOZ). Die ursprünglich separaten Werke Boningen und Gunzgen sind seit 2008 in der Baustoffzentrum Olten / Zofingen zusammengeführt. Bis Ende 2017 wurde auch in Boningen noch Kies abgebaut. Ab 2018 erfolgt dies ausschliesslich auf Gemeindegebiet Gunzgen. Anschliessend ist ein Rückbau gewisser, für den derzeitigen Kiesabbau benötigten Anlagen deshalb nicht auszuschliessen. Nebst der kurzfristig zur Verfügung stehenden, unbebauten Flächen im Industrieareal besteht damit auch mittel- bis längerfristig ein Potential zur gewünschten Ansiedlung neuer Betriebe.

Im Industriegebiet Boningen wird der Rohstoff Kies weiterhin verarbeitet werden. Einzelne Branchen verwandte Firmen (Bsp. Maxit AG; Hersteller von Trockenmörtel) haben sich in den letzten Jahren bereits in der Industriezone Boningen angesiedelt und beziehen Kies des BOZ für die Verarbeitung ihrer Produkte.

Die Industrie mit Kiesverarbeitung und Baustoffherstellung soll auch langfristig in Boningen ansässig bleiben. Zusätzliche Nutzungen in der Industriezone, durch Neuansiedlung Branchen verwandter Betriebe sind erwünscht, sofern bezüglich Emissionen auf den Siedlungsraum keine zusätzlichen und massgebenden Belastungen entstehen. Daneben soll Boningen auch ein potentieller Standort für die Ansiedlung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe sein.

Mit der Revision der Ortsplanung will die Gemeinde Boningen die verbindliche Planungsgrundlage auf die Entwicklungsabsicht gemäss dem räumlichen Leitbild abstimmen. Zusammengefasst werden mit der aktuellen Überarbeitung der Ortsplanung folgende Ziele angestrebt:

- Aktivierung des gehorteten Baulandes
- Sicherung des erforderlichen Raumbedarfes zur gewünschten Siedlungsentwicklung
- Lokale Korrekturen des Bauzonenverlaufes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr, die Umwelt und die Landschaft
- Berücksichtigung der Interessen landwirtschaftlicher Betriebe bei der Planung
- Integration der neuen Baubegriffe in die Bau- und Zonenvorschriften

Die spezifischen Zielsetzungen der verschiedenen Sachthemen sind unter den jeweiligen Kapiteln des vorliegenden Raumplanungsberichts aufgeführt.

¹ Bevölkerungsentwicklung Kanton Solothurn, mittleres Szenario für das Jahr 2042: 1'035 E (Boningen)

1.3 Planungsverfahren und terminlicher Ablauf

Wiederholung aus Raumplanungsbericht

Die Überarbeitung der Ortsplanung durchläuft das Nutzungsplanverfahren. Folgende Stichworte sind wichtige Meilensteine in der Abfolge des Planungsprozesses:

- Erarbeitung des Entwurfes
- 1. Vorprüfung durch kantonale Fachstellen, unter der Leitung des kantonalen Amtes für Raumplanung
(Eingabe Juli 2018 / Vorprüfungsbericht Mai 2019)
- 2. Vorprüfung durch kantonale Fachstellen, unter der Leitung des kantonalen Amtes für Raumplanung
(Eingabe Juli 2020 / Vorprüfungsbericht Dezember 2020)
- Mitwirkung der Bevölkerung
(Informationsveranstaltung September 2020)
- Bereinigung und anschliessende, öffentliche Planauflage (30d)
- Einsprachebehandlungen (bei Bedarf)
- Beschluss durch Regierungsrat

1.4 Einbezug der Bevölkerung

Wiederholung aus Raumplanungsbericht

Der Einbezug der Bevölkerung sowie weiterer Anspruchsgruppen fand zu verschiedenen Zeitpunkten im Planungsprozess statt. Ganz am Anfang der Überarbeitung der Ortsplanung fand ein Diskussionsanlass zum ersten Entwurf des räumlichen Leitbildes statt. Bevölkerung konnte sich zum Entwurf rückäussern. Die Rückmeldungen wurden zusammengetragen, ausgewertet und soweit als möglich in den definitiven Unterlagen des räumlichen Leitbildes berücksichtigt. Die Leitsätze zur Entwicklungsabsicht der Gemeinde galten für die Überarbeitung der Ortsplanung als Planungsgrundgrundlagen. Während der Überarbeitung der Ortsplanung wurden Umfragen mit einzelnen Anspruchsgruppen durchgeführt. Die Ergebnisse und Rückmeldungen wurden anschliessend in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet. Die Gesprächsnotizen oder Rückmeldeformulare werden nicht öffentlich publiziert.

- Umgang mit unbebauten Grundstücken (Befragung / Gespräche mit Grundeigentümern)
- Abklärungen zur künftigen Betriebsabsicht mit einzelnen Landwirten

Der Gemeinderat hat nach den Befragungen mit verschiedenen Grundeigentümern Kontakt aufgenommen, welche im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision freiwillig ihr Land aus der Bauzone in eine Reservezone auszonieren liessen. Diese Grundeigentümer haben damals dazu beigetragen, dass das Baugebiet Breiten eingezont und mittlerweile vollständig überbaut werden konnte. Der Gemeinderat hat die aktuellen Interessen für eine allfällige Überbauung innert der nächsten 10 Jahre, unter Vorbehalt der Genehmigung einer Einzonung der betroffenen Grundstücke, abgeklärt. Parallel zur Vorprüfung durch den Kanton fand im September 2020 ein öffentlicher Orientierungsanlass zur überarbeiteten Ortsplanung und dem Rechtsetzungsverfahren statt. Die Bevölkerung hatte anschliessend während einem Monat die Möglichkeit sich zu den Unterlagen zu äussern. Der Umgang mit den Rückäusserungen wird im hier vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

2 Öffentliche Mitwirkungen Sept. 2020

2.1 Absichten und Vorgehen


Mit der öffentlichen Information und Mitwirkung Gesamtrevision der Ortsplanung soll über den Planungsprozess und über alle zur Planung gehörenden Dokumente umfassend und transparent informiert werden. Zudem soll der Bevölkerung die Gelegenheit geboten werden, sich zur Gesamtrevision zu äussern und generelle und konkrete Anliegen bei den Planungsbehörden zu deponieren. Die Bevölkerung konnte sich über verschiedene Kanäle über die Revision der Ortsplanung informieren und hatte die Möglichkeit bis Ende Oktober 2020 schriftliche Eingaben und Stellungnahmen bei der Einwohnergemeinde Boningen einzureichen.

- Ausstellung der Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung 14.9.2020 bis 16.10.2020
- Aufschaltung der Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde 14.9.2020 bis 16.10.2020
- Öffentliche Informationsveranstaltung 17.9.2020 in der Schnäggehalle

2.2 Vorabinformation durch die Gemeinde

Mit der Einladung zur Informationsveranstaltung der Mitwirkung wurde ein Informationsblatt an alle Haushalte verschickt. Darin wurde einerseits die Planung zusammenfassend vorgestellt und andererseits auf die Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht. Ein Ausdruck der Vorabinformation ist im Anhang des vorliegenden Berichtes enthalten.

**ORTSPLANUNGSREVISION
BONINGEN**



Wieso wurde die Ortsplanung in Boningen überarbeitet?

Unsere bisher rechtsgültige Ortsplanung datiert aus dem Jahr 2000. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von den Gemeinden, dass sie ihre Ortsplanungen alle 10 Jahre überprüfen. In Boningen ist diese Frist seit mehreren Jahren erreicht.

Im Weiteren haben sich die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler und eidgenössischer Ebene wesentlich verändert. Insbesondere fordern das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Auf Grund der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe sind zudem die Baumasse zu überprüfen und wo nötig, neu zu definieren.

Rückblick auf den bisherigen Planungsprozess

Im Rahmen der Ortsplanung wurde als erstes das Leitbild überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 10.12.2013 beschlossen. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsgrundlagen wurde anschliessend ein Entwurf der neuen, kommunalen Planungsgrundlagen ausgearbeitet und im Juli 2018 dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2019 wurden die Unterlagen anschliessend ergänzt und bereinigt.

Was sind die wichtigsten Änderungen in den Unterlagen der Ortsplanung?

Nachfolgend sind zu den wichtigsten Dokumenten der Planung die massgebenden Änderungen zusammengefasst. Die Details und Begründungen der Anpassungen erfahren Sie im Raum-

Abb. 1: Ausschnitt Informationsblatt und Einladung zur öffentlichen Mitwirkung

2.3 Auswertung der Rückmeldungen

Zwischen dem 14. September und dem 31. Oktober 2020 konnte sich die Bevölkerung via Fragebogen schriftlich zum Entwurf der Ortsplanungsrevision rückäussern. 8 Rückmeldungen wurden eingereicht. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Anträge der Mitwirkung behandelt. Alle Rückmeldungen, welche keinen Antrag sondern eine Zustimmung zum Vorschlag der Unterlagen enthielten, werden nicht wiederholend aufgeführt. Diese Rückmeldungen wurden wertschätzend zur Kenntnis genommen.

2.3.1 Antrag Einzonung GB Nr. 275 / 575 (W. Jäggi-Fürst)

Antrag

Ein Teil der Freihaltezone der Parzelle GB Nr. 275 „nördlich“ der Gewerbeliegenschaft GB Nr. 584 soll von der Freihaltezone in die Gewerbezone ein-, respektive umgezont werden. Darauf sollen weitere Parkplätze für den Gewerbebau auf der Parzelle GB Nr. 584 erstellt werden können.

Entscheid Planungsbehörde

Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Planungsbehörde will sich offen halten, dass bei allenfalls anderen Voraussetzungen der übergeordneten Bestimmungen die Freihaltezone der Parzelle GB Nr. 275 einst vollständig der Bauzone zugeführt werden kann. Damit eine ausreichende Bautiefe inkl. möglichen Immissionsstreifens zur Gewerbezone verbleibt, ist die Planungsbehörde gegen eine jetzige Beschneidung der Parzelle GB Nr. 275. Allenfalls ergibt sich eine Lösung der Parkierung für das Gewerbegebiet Weidboden mit der Überbauung des heute noch unbebauten Gebietes. Offenbar bestehen heute auch bereits gegenseitige, privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung der Parkplätze zwischen einzelnen Betrieben (W. Jäggi Fürst GmbH mit Lady Fitness).

2.3.2 Antrag Anpassung der Einzonung GB Nr. 69 / 424 (K. Brönnimann)

Anträge

[1] Bereits vor der offiziellen Mitwirkung wurde ein Antrag zur Einzonung zwecks Sicherung des Betriebsstandortes eingereicht. Die in den Plänen der Mitwirkung enthaltene Fläche ist jedoch zu wenig gross, um die geplante Halle inklusive der Zufahrt realisieren zu können. Zudem wurde die Anpassung des Grenzverlaufes südlich der Wohnzone (GB Nr. 424), zwecks Anpassung der Umgebungsgestaltung des Wohnhauses, nicht berücksichtigt. Es wird gebeten, die Einzonung auf den eingereichten Bedarf anzupassen.

[2] Im Weiteren ist vorgesehen, dass entlang der westlichen und der südlichen Abgrenzung des neu eingezonten Bereiches eine Hecke gepflanzt werden muss. Auf diese ist zu verzichten.

Entscheid Planungsbehörde

Um Einzonungen mit der Ortsplanung schlussendlich durch den Regierungsrat genehmigen zu können, muss eine gleich grosse Fläche mit gleichwertigem Kulturland kompensiert werden können. Dies ist mit der Auszonung im Stockacker erfüllt. Dem Antrag [1] wird vorbehaltlich der Erfüllung der folgenden Anforderungen teilweise entsprochen. Im Zuge der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung verlangt, dass ergänzende Abklärungen für die angestrebte Einzonung gemacht werden. Es soll abgeklärt werden, ob die neue Halle ggf. im Stockacker realisiert werden könnte. Gleichzeitig soll mit einem Betriebskonzept dargestellt werden, warum der Standort und die vorgesehene Fläche beansprucht werden. Der Grundeigentümer wurde aufgefordert, das Betriebskonzept vor der öffentlichen Auflage der Gemeinde zur Prüfung einzureichen. Dieser Aufforderung ist

der Grundeigentümer nachgekommen. Die Planungsbehörde hat das Betriebskonzept gutgeheissen und die Fläche der Gewerbezone entsprechend angepasst. Eine Anpassung der Wohnzone wird seitens der Planungsbehörde jedoch nicht berücksichtigt. Für die Nutzung des Wohnhauses ist diese Einzonung nicht erforderlich.

Dem Antrag [2] wird nicht entsprochen. Mit der Anpflanzung einer Hecke sollen die stark exponierte Fassade der geplanten Halle und der zu erwartende Terrainausgleich (das Gelände ist von der Autobahn her abfallend) etwas kaschiert werden. Der Gemeinde ist es im Sinne des Ortsbildschutzes ein Anliegen, dass die Bepflanzung mit der Realisierung auch tatsächlich nach den Vorgaben des Zonenreglements erfolgt und nicht wieder eine Baumreihe mit Fichten angepflanzt wird.

2.3.3 Antrag zur Plandarstellung in Bezug auf die Baurechte (M. Wyss)

Antrag

Es wird beantragt, auf dem Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen die Grundstücksgrenzen und die Baurechte deutlicher zu unterscheiden und besser darzustellen.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Aus Sicht der Planungsbehörde haben die Baurechte in den Unterlagen der Ortsplanungsrevision eine untergeordnete Bedeutung. Die Pläne haben ohnehin schon sehr viele Inhalte, so dass die Baurechte nicht noch stärker hervorgehoben werden müssen.

2.3.4 Antrag Überprüfung der erhaltenswerten Einzelbäume (M. Wyss)

Antrag

Die Verortung der erhaltenswerten Einzelbäume ist zu überprüfen, insbesondere der Baum auf der Parzelle GB Nr. 134 sollte als erhaltenswerter Einzelbaum geschützt werden.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird entsprochen. Die Einträge wurden zusammen mit ANL Beratungen Solothurn nochmals überprüft. Die Planungsbehörde hat entschieden, dass die erwähnte Linde auf der Parzelle GB Nr. 134 als erhaltenswert klassiert wird.

2.3.5 Anträge Anpassung der Erschliessungspläne (M. Wyss)

Anträge

[1] Die als geplant dargestellten Ausbauten im Erschliessungsplan sind zu überprüfen. Teilweise sind diese bereits umgesetzt (Bsp. Trottoir GB Nr. 540).

[2] Beim Gehweg zwischen den Grundstücken GB Nr. 558, 541, 365 und 364 ist eine Baulinie im Abstand von 5m eingetragen. Diese sollte mit der Argumentation der inneren Verdichtung auf 3m reduziert werden.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag [1] wird entsprochen. Die Einträge wurden zusammen mit der SPI Planer und Ingenieure AG nochmals überprüft. Das erwähnte Trottoir auf der Parzelle GB Nr. 504 ist tatsächlich bereits realisiert und wird deshalb aus dem Erschliessungsprogramm gelöscht.

Dem Antrag [2] wird nicht entsprochen. Die Baulinien wurden von der rechtsgültigen Planung übernommen. Die Planungsbehörde hat entschieden, an den bisherigen Baulinienabständen grundsätzlich festzuhalten. Im Sinne der Gleichbehandlung müssten daher generell die Baulinienabstände entlang von Fusswegen und Trottoirs hinterfragt werden. Gerade im Bättel ordnen sich die Bestandesbauten diesen Baulinien an. Dürften nun Anbauten oder Ersatzneubauten neu näher an die Verkehrsanlagen gebaut werden, würde die Struktur massgeblich verändert. Aufgrund der mehrheitlich grossen Parzellenflächen (zumindest im Verhältnis zur heutigen Bebauung) kann das Argument der inneren Verdichtung gerade im Bättel nicht angewandt werden. Die Parzellen haben noch genügend Reserven, dass der Wohnraum erweitert oder bei Ersatzneubauten grössere Baukörper realisiert werden könnten. Darum hat die Planungsbehörde entschieden am Grundsatz festzuhalten und die Baulinien nicht zu verändern.

2.3.6 Antrag zur Anpassung der Grundnutzung GB Nr. 129 (M. Wyss)

Antrag

Für das Grundstück GB Nr. 129 (östlich St. Urs) sollte anstelle der Wohnzone W3 die Wohnzone W2b (Verdichtung) vorgesehen werden.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Mit der Zuordnung in die Wohnzone W3 hat die Planungsbehörde dem Antrag der Bürgergemeinde entsprochen. Bezugnehmend auf die westlich gelegenen, grossvolumigen Bauten (Restaurant St. Urs / Bauernhaus) wird die Zuordnung in die Wohnzone W3 - wie im Raumplanungsbericht argumentiert - im Sinne der Inneren Verdichtung als zweckmässig erachtet.

2.3.7 Antrag zur Ergänzung Unterlagen mit besserem Vergleich Z0 / Z1 (U. & D. Kohler)

Antrag

Es fehlt eine Gegenüberstellung der Änderungen zur rechtsgültigen Situation. Eine solche ist in den Unterlagen zu ergänzen.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Im Raumplanungsbericht sind alle Änderungen detailliert beschrieben.

2.3.8 Antrag zur Anpassung der erhaltenswerten Bäumen (U. & D. Kohler)

Antrag

Die Linde auf der Parzelle GB Nr. 188 soll nicht als erhaltenswert klassiert werden. Die Gemeinde sollte nicht darüber entscheiden und befinden können, ob ein Baum erhaltenswert ist oder nicht. Die Besitzer sollen selber entscheiden können, ob ein Baum bestehen bleibt oder er gefällt werden kann.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die Aufgabe der Planungsbehörde ist es, sich im Rahmen der Ortsplanung auch im Sinne der langfristigen Erhaltung der Siedlungs- und Aufenthaltsqualität einzusetzen. Dazu gehört auch, dass nebst den Bauten auch Naturobjekte und Naturwerte entsprechend berücksichtigt und wenn nötig geschützt werden. Nebst dem Schutz von Einzelbäumen ist im Zonenreglement deshalb zusätzlich für die Kernzone festgehalten, dass die Vorgärten und Vorplätze inkl. Baumbestand generell zu erhalten bzw. wieder herzustellen sind. Die Planungsbehörde ist bereit mit den betroffenen Grund- und Baumeigentümern eine Vereinbarung einzugehen, nach der sich die Gemeinde bei einem allfällig nötigen Ersatz des betreffenden Baumes finanziell beteiligt.

2.3.9 Antrag Aufhebung Klassierung „erhaltenswertes Kulturobj.“ GB Nr. 188 (U. & D. Kohler)

Antrag

Das Wohnhaus GB Nr. 188 soll nicht mehr als erhaltenswert klassiert werden. Aufgrund des baulichen Zustands der gesamten Aussenhülle und der fehlenden Foundation ist eine energetisch erforderliche Sanierung unverhältnismässig aufwendig. Zudem sind die Raumhöhen sehr niedrig (2m). Ein Umbau in zeitgemässen Wohnraum ist nicht möglich (ähnlich wie bei den Bestandesbauten des ehem. Restaurant Linde).

Entscheid Planungsbehörde

Die Beurteilung der Wichtigkeit des Gebäudes für das Ortsbild erfolgte nach der Volumetrie, der Stellung und der Gestaltung. Bei der Aufnahme hat man gleichzeitig auch eine grobe Beurteilung des baulichen Zustandes festgehalten. Diese Einschätzung erfolgte lediglich von aussen und lautet im vorliegenden Fall „sanierungsbedürftig“.

Alle vorgebrachten Argumente der Eigentümer können nachvollzogen werden. Sie blenden jedoch die Vorteile der Klassierung oder eben die übergeordneten Interessen des Ortsbildschutzes aus. Mit dem Aufrechterhalten der Schutzbezeichnung „erhaltenswert“ darf auch ein Ersatzneubau im vergleichbaren Umfang am gleichen Standort realisiert werden. Das bietet in Bezug auf Ausnutzung der Parzelle sicherlich Vorteile gegenüber einer Aufhebung des Schutzes. Die Auflagen, dass ein allfälliges Bauvorhaben mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen und sich grundsätzlich am Bestand orientieren muss, sind innerhalb der Ortsbildschutzzone ohnehin Pflicht und würden bei der Aufhebung der Klassierung als Kulturobjekt nicht entfallen.

Die Planungsbehörde hat gestützt auf die Rückmeldung mit den Grundeigentümern Kontakt aufgenommen und auch die Vorteile der heutigen Klassierung als Kulturobjekt erläutert. Die Grundeigentümer konnten im Gespräch überzeugt werden, an den Schutzbestimmungen festzuhalten. Der Antrag ist somit obsolet.

2.3.10 Antrag Anpassung der kommunalen Landschaftsschutzzone (B. & I. Schenker)

Antrag

Die kommunale Landschaftsschutzzone soll gegenüber dem heutigen Bestand nicht erweitert werden. Damit würde die Gemeinde jeglichen Spielraum für eine künftige Bauzonenerweiterung verlieren.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Das Gebiet östlich der Fulenbacherstrasse bis zur Aare bildet eine intakte Geländekammer, welche es aus Sicht der Planungsbehörde langfristig zu schützen gilt. Die aktuelle Überarbeitung der Planung hat gezeigt, dass peripher gelegene Einzonungen seit Inkrafttreten des

Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplanes nicht oder kaum mehr möglich sind. Auch langfristig sieht die Planungsbehörde dadurch entlang der Fülenbacherstrasse kein Potential für eine Einzonungen. Aufgrund der Lage, der vorhandenen Infrastrukturen und dem geringeren Eingriff in die Landschaft würden für Einzonungen eher Gebiete in Bereich „Weid“ oder „Breiten“ im Vordergrund stehen.

2.3.11 Antrag Beibehaltung der Einschränkungen der Dachformen (B. & I. Schenker)

Antrag

Auf die Lockerung der Gestaltungsvorschriften für die Dachgestaltung soll verzichtet und das harmonische Dorfbild dadurch auch langfristig erhalten werden.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die Gestaltungsvorgaben der Dachformen wurden intensiv und mehrfach im Gemeinderat und der Arbeitsgruppe diskutiert. Schlussendlich hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass die Lockerung der Dachformen mit Ausnahme des Ortskernes zugelassen werden soll. In einzelnen Rückmeldungen der Mitwirkung wurde dieser Entscheid begrüsst.

2.3.12 Anträge zum Gebiet Lindenpark (D. Rauber)

Anträge

[1] Die Forderung des Gewerbeanteils soll reduziert werden. Gemäss Beilage 2 zum Zonenreglement sollen nur in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig sein.

[2] Die Formulierung der öffentlichen Parkplätze soll bezgl. der Erstellungs- sowie der späteren Betriebs- und Unterhaltskosten präzisiert werden. Die Gemeinde soll sich verpflichten diese Kosten selber zu tragen.

[3] Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze soll dem Umfang der jeweils realisierten Veränderungen angepasst werden.

[4] Die Gemeinde soll sich verpflichten, sich an den Planungskosten für das Qualitätsverfahren und den Gestaltungsplan zu beteiligen.

[5] Der geschützte Spycher soll demontiert und an einer anderen Stelle innerhalb des Perimeters neu aufgebaut werden können.

[6] Das Planungsverfahren mit dem Einsatz eines Fachausschusses wird begrüsst. In diesem Gremium soll der Grundeigentümer oder ein Vertreter des Grundeigentümers Einsitz haben und mitbestimmen können.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag [1] wird entsprochen. In der Beilage 2 des Zonenreglements wird im Abs. 3 (Nutzungen) folgende Formulierung aufgeführt:

„Es sind Wohnbauten, Geschäftsbauten, Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig. Die gewerblich genutzten Flächen müssen im Endausbau min. 25% der Bruttogeschossfläche betragen.“

Dem Antrag [2] wird entsprochen. In der Beilage 2 des Zonenreglements wird im Abs. 11 (weitere Bestimmungen) folgende Formulierung aufgeführt:

„Die Gemeinde verpflichtet sich die Erstellungskosten sowie die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten für allenfalls integrierte, öffentliche Parkplätze zu übernehmen. Dies soll mittels Vereinbarung mit den Grundeigentümern festgehalten werden.“

Dem Antrag [3] wird nicht entsprochen. Diese Einschränkung muss aus Sicht der Planungsbehörde ergänzt werden. Die Gemeinde wird ihre Absichten auf das jeweilige Bauvorhaben, respektive die jeweilige Etappe abstimmen und in jedem Fall gemeinsam mit der Bauherrschaft den möglichen Umfang festlegen. Eine spezielle Regelung hierzu ist nicht erforderlich.

Dem Antrag [4] wird teilweise entsprochen. Die Planungsbehörde will sich nicht generell verpflichten, sich an den Planungskosten zu beteiligen. Eine Beteiligung an den Planungskosten wird nur dann in Aussicht gestellt, wenn die Gemeinde Flächen zur Nutzung der vorgesehenen Bebauung beansprucht. Die Gemeinde stellt jedoch in jedem Fall eine Fachkommission zusammen, welche die Erarbeitung und das Rechtsetzungsverfahren des Gestaltungsplanes beratend begleitet. In der Beilage 2 des Zonenreglements werden im Abs. 10 (Qualitätssicherung) u.a. folgende Formulierung aufgeführt:

„Zur Begleitung des Qualitäts- und Gestaltungsplanverfahrens setzt der Gemeinderat eine Planungskommission ein. Die Gemeinde kann unterstützend Fachleute aus dem Bereich Architektur, Städtebau und/oder Landschaftsplanung beiziehen. Die Grundeigentümer sind deshalb angehalten, bei allfälliger Planungsabsicht sich frühzeitig bei der Gemeinde zu melden.

Die Gemeinde kann sich an den Planungskosten des Qualitätsverfahrens und an den Planungskosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans beteiligen.“

Dem Antrag [5] wird entsprochen. In der Beilage 2 des Zonenreglements wird im Abs. 8 (Umgang mit Bestand) u.a. folgende Formulierung aufgeführt:

„Der geschützte Speicher (E / Dorfstrasse 17) muss erhalten bleiben und in die Umgebungsgestaltung des Gesamtareals integriert werden. Er darf auch abgebaut und an einem neuen Standort innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wieder errichtet werden.“

Dem Antrag [6] wird entsprochen, ohne dass die Unterlagen geändert werden müssen. Der Planungsausschuss ist nur das seitens der Gemeinde eingesetzte Gremium. Die Grundeigentümer beauftragen selber den Planer/die Planerin und nehmen selbstredend am Planungsverfahren teil. Das seitens der Gemeinde eingesetzte Gremium begleitet das Planungsverfahren beratend (vergl. auch Entscheid zum Antrag 4).

2.3.13 Antrag Einzonung GB Nr. 116 (D. Rauber)

Antrag

Die Parzelle GB Nr. 116 (Breiten / heute Reservezone) soll nicht der Landwirtschaftszone sondern der Bauzone zugeordnet werden. Dem Antrag wurden diverse Dokumente beigelegt, welche aufzeigen sollen, dass diese Absicht schon in den 70-iger Jahre bestand.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die aktuelle Überarbeitung der Planung hat gezeigt, dass Einzonungen seit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplanes nicht oder kaum mehr möglich sind. Mit der vorliegenden Planung schöpft die Gemeinde das Maximum ihrer Möglichkeiten aus. Eine weitere Einzonung in dem gewünschten Umfang könnte nur mit einer gleichzeitigen Kompensation erfolgen. Das ist unter den aktuellen Voraussetzungen nicht möglich oder nicht sinnvoll. Aufgrund der Lage der Parzelle oder dem geringen Erschliessungsaufwand ist es aus Sicht der Gemeinde langfristig durchaus denkbar, dass eine

Einzonungen einst erfolgen kann. Dazu müssen jedoch zuerst die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Einzonungen wieder gelockert werden.

2.3.14 Antrag Teileinzonung GB Nr. 357 (S. Jäggi)

Antrag

Die Bauzonengrenze bei den Parzellen GB Nr. 357 und GB Nr. 647 soll verschoben und die Bauzone um ca. 120m² vergrössert werden, damit eine Garage und ein Kleintierstall realisiert werden können. Mit der aktuellen Bauzone könnte mit diesen Bauvorhaben die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird nicht entsprochen. Die Erweiterung der Bauzone ist für die Sicherstellung der Bebaubarkeit der Parzelle im Falle eines Ersatzneubaus oder hinsichtlich einer Erweiterung neben dem Bestand nicht erforderlich - die Parzelle ist genügend gross. Ebenso ist die Erweiterung der Bauzone für die Werterhaltung des Bestandes nicht erforderlich.

Offenbar haben auf der Parzelle bereits bauliche Veränderungen stattgefunden. In den Plangrundlagen dargestellten, amtlichen Vermessungsdaten ist noch ein Nebengebäude abgebildet, welches offenbar nicht mehr besteht. Selbst mit diesem Nebengebäude bestand noch eine Reserve von rund 93m² in Bezug auf die minimal erforderliche Grünfläche.

2.3.15 Antrag Teileinzonung GB Nr. 113 (M. Schenker-Rickli)

Antrag

Die entlang der Gunzgenstrasse eingetragene Freihaltezone soll eine Zufahrt auf die Parzelle GB Nr. 113 nicht vollständig verhindern. Zwischen der östlichen Fassade des bestehenden Gebäudes und dem Beginn der Freihaltezone soll darum eine grössere Lücke vorgesehen werden.

Entscheid Planungsbehörde

Dem Antrag wird entsprochen. Mit der Freihaltezone soll primär im Knotenbereich verhindert werden, dass eine neue Ein- und Ausfahrt vorgesehen wird. Gleichzeitig ist das Ziel, dass mit einer entsprechenden Bepflanzung der Freihaltezone die Eingangssituation zum Dorf in diesem Verkehrsknoten etwas aufgewertet wird. Es wird ein Abstand zwischen der östlichen Fassade des bestehenden Hauses und dem Beginn der Freihaltezone von 25m vorgesehen.

3 Fazit

Die Planungsbehörde von Boningen ist ihrer Aufgabe zum Einbezug der Bevölkerung im Rahmen des Planungsprozesses zur Überarbeitung der Ortsplanung nachgekommen und hat der Bevölkerung die Mitwirkungsmöglichkeit angeboten. Die Informationsveranstaltung zur Mitwirkung wurde frühzeitig im ordentlichen Publikationsorgan (Anzeiger), auf der Homepage der Gemeinde und anlässlich der Gemeindeversammlung angekündigt.

Schlussendlich haben sich am Informationsanlass nur wenige Einwohner/innen eingefunden. Vorbehältlich der Behördenvertreter orientierten sich lediglich rund 25 Personen über den Stand der Planung und die Mitwirkungsmöglichkeiten. An der Mitwirkung selber haben sich dann noch 8 Personen beteiligt. Dennoch darf an dieser Stelle festgehalten werden, dass das Verfahren korrekt und vollständig durchgeführt wurde.

Mit dem vorliegenden Bericht sind die eingegangenen Rückmeldungen und deren Behandlung dokumentiert. Die übergeordneten Bestimmungen erlauben aktuell kaum neue Einzonungen. Deshalb konnten Begehren dahingehend nicht berücksichtigt werden. Verschiedene anders lautende Anträge wurden jedoch bei der Fertigstellung neuen Planungsgrundlagen aufgenommen und die Unterlagen entsprechend angepasst.

Derendingen, den 20.5.2021 / cs
rev. (A) 31.5.2021

SPI Planer und Ingenieure AG

Christian Sigrist

4 Anhang

- Anhang 1: Infoblatt zur öffentlichen Mitwirkung
- Anhang 2: Präsentationsfolien des Informationsanlasses der öffentlichen Mitwirkung
- Anhang 3: Fragebogen öffentliche Mitwirkung