Gemeinde Pfeffingen
Mutation Quartierplanung Mettliweg

Planungsbericht
Beschlussfassung Gemeindeversammlung

RAUMPLANUNG HOLZEMER
Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

INHALTSVERZEICHNIS

1	Zusammenfassung	2
1.1	Anlass	2
1.2	Ziele	2
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Projektorganisation	3
2.2	Planungsablauf	3
2.3	weiteres Vorgehen	4
3	Ausgangslage und Grundlagen	5
3.1	Projekt	5
3.2	Städtebauliches Konzept	5
3.3	Kantonale Arealbaukommission	6
3.4	Zonenrechtliche Bestimmungen	6
3.5	Naturgefahren	8
4	Inhalte der Planung	9
4.1	Raumplanerische Behandlung des städtebaulichen Konzepts	9
4.2	Zonenkonformität	9
4.3	Aussenraumgestaltung	9
4.4	Erschliessung	10
4.5	Parkierung	10
4.6	Realisierung	10
5	Folgekosten	11
6	öffentliche Mitwirkung	12
7	kantonale Vorprüfung	13
8	Auflage- und Einspracheverfahren	14
9	Beschlussfassung Planungsbericht	15

METT 2216 16. Mai 2014 AB

1 ZUSAMMENFASSUNG

1.1 Anlass

Am Rand des Dorfkerns von Pfeffingen soll ein neues Gebäude mit insgesamt fünf Wohnungen erstellt werden, welches das Nutzungsmass nach Regelbauweise übersteigt. Da direkt nördlich bereits der Quartierplan „Mettliweg“ besteht, wird die betreffende Parzelle, mittels Mutation des Quartierplans, in diesen integriert.

Ausschnitt Luftbild

1.2 Ziele

Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- Anwendung zukunftsorientierter Energiekonzepte und schonender Umgang mit Energieressourcen

2 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

2.1 Projektorganisation

Die Mutation der Quartierplanung Mettliweg wurde von der Gemeinde Pfeffingen in Zusammenarbeit mit folgenden Firmen ausgearbeitet:

- Proinnova AG, Aesch
- Jermann Architekten und Raumplaner AG, Zwingen (Prüfung und Beratung im Auftrag der Gemeinde)
- Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

04. September 2012	Startsitzung
September 2012 - November 2012	Entwurf Mutation der Quartierplanung
22. November 2012	Vorstellung kantonale Arealbaukommission
Dezember 2012 – September 2013	Bereinigung des Projekts und nochmalige Vorstellung bei der kantonalen Arealbaukommission
Juli 2013 – Oktober 2013	Bereinigung der Mutation der Quartierplanung
November 2013	öffentliche Mitwirkung
November 2013 - Februar 2014	kantonale Vorprüfung
Februar 2014 - Mai 2014	Bereinigung

2.3 weiteres Vorgehen

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

24. Juni 2014	Beschluss Gemeindeversammlung
Juli 2014	Auflage- und Einspracheverfahren
Oktober 2014	regierungsrätliche Genehmigung

3 AUSGANGSLAGE UND GRUNDLAGEN

3.1 Projekt

Auf der Parzelle Nr. 38 soll ein Gebäude mit insgesamt fünf Wohnungen realisiert werden. Das Projekt übersteigt sowohl die zulässige Geschosszahl, als auch die Nutzungsziffer der massgebenden Ortsbildschonzone. Diesem Umstand soll mit der Erarbeitung eines Quartierplans begegnet werden. Da unlängst bereits für die Nachbarparzelle Nr. 886 der Quartierplan „Mettliweg“ erlassen wurde, wird dieser nun mittels einer Mutation um die Parzelle Nr. 38 erweitert. Eine Integration der Parzelle Nr. 38 wurde bereits während der Erarbeitung der Quartierplanung „Mettliweg“ von der ABK empfohlen und von der Gemeinde unterstützt. Dies konnte jedoch aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse nicht weiterverfolgt werden. Da sich die Eigentumsverhältnisse in der Zwischenzeit geändert haben, kann nun eine Erweiterung um die Parzelle Nr. 38 in Angriff genommen werden, wie dies von der ABK empfohlen worden ist. Eine Erweiterung wird nach wie vor auch von der Gemeinde unterstützt.

3.2 Städtebauliches Konzept

Das Projekt nimmt Bezug zur nahen Umgebung sowie zu den umliegenden, modernen Wohnquartieren. Gleichzeitig wird auf die historischen Bauten der Ortsbildschutzzone Rücksicht genommen, indem sich der neue Bau den bestehenden Bauten unterordnet.

Die insgesamt fünf geplanten Wohnungen erstrecken sich über zwei Vollgeschosse, sowie über ein Attikageschoss, wobei die Wohnräume nach Süden und die Schlafräume nach Norden ausgerichtet sind.

3.3 Kantonale Arealbaukommission

Eine erste Vorstellung des städtebaulichen Konzepts bei der kantonalen Arealbaukommission, wo fünf Einfamilienhäuser in zwei Baukörpern vorgesehen waren, fand am 22. November 2012 statt. Aufgrund der Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission fand eine Überarbeitung des Konzepts statt. Das Konzept beinhaltet nun fünf Wohnungen innerhalb eines Baukörpers.

Situation städtebauliches Konzept

3.4 Zonenrechtliche Bestimmungen

3.4.1 Zonenplan Dorfkern

Die Parzelle Nr. 38 liegt in der Ortsbildschonzone am Rand des Dorfkerns. Heute befindet sich ein Gebäude auf der Parzelle, welches zur Schutzkategorie „übrige Bauten“ zählt. Neubauten in der Ortsbildschonzone müssen einen harmonischen Übergang von der Ortsbildschutzzone zu der umliegenden Wohnzone gewährleisten.

Ausschnitt Zonenplan Dorfkern

3.4.2 Quartierplanung

Mit einer Mutation der Quartierplanung soll der empfindlichen Lage im Dorfkern Rechnung getragen werden. Die zurzeit im Bau befindlichen Bauten des Quartierplans „Mettliweg“ erfahren durch die gegenseitige Abstimmung in Bezug auf die kubische Erscheinung und architektonische Ausgestaltung eine Stärkung. Aus diesem Grund wird der geplante Bau in den bestehenden und rechtsgültigen Quartierplan „Mettliweg“ integriert.

Ausschnitt Quartierplan „Mettliweg“

3.4.3 Lärm

Das Areal wird der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

3.5 Naturgefahren

Gemäss der Naturgefahrenkarte Pfeffingen liegt das Areal in einem Gebiet mit dem Gefahrenhinweis Hangwasser. Das heisst, dass bei Starkregen spontane Wasserläufe an Hanglagen entstehen können. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist von der Bauherrschaft zu prüfen, ob diesbezüglich bauliche Massnahmen an den Gebäuden nötig sind. Eine eigentliche Gefährdung liegt nicht vor, so dass eine Festlegung einer Gefahrenzone nicht erforderlich ist.

Ausschnitt Naturgefahrenkarte

4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Raumplanerische Behandlung des städtebaulichen Konzepts

Die Mutation zur Quartierplanung legt die wichtigsten Rahmenbedingungen der künftigen Überbauung fest. Es bleibt dabei noch ein gewisser Spielraum, damit spätere, kleine Änderungen des Projekts bei der Baueingabe ohne Mutation berücksichtigt werden können.

Die Lage und die Grösse des Hauptbaus geht aus dem Quartierplan hervor, wobei die Anordnung innerhalb des Baubereichs im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen kann. Die maximale Gebäudehöhe wird im Schnittplan festgehalten. Für Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Containerstellplätze, Trafohäuschen, usw. gilt eine Bebauungsziffer von 5 % der Gesamtparzellenfläche.

4.2 Zonenkonformität

Mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss stellt das Projekt zwar ein Abweichung von den Zonenvorschriften dar, weist jedoch mit 29.4 % der Parzelle eine absolut um rund ca. 10 % tiefere Bebauung auf als eine Überbauung nach Regelbauweise. Die den Wohnungen zur Verfügung stehenden Freiflächen werden dadurch grösser, was wiederum positive Auswirkungen auf die Wohn- und Aussenraumqualität hat.

Trotz einem zusätzlichen Geschoss, liegt die Gebäudehöhe des Projekts nicht höher, als dies nach Regelbauweise möglich wäre.

4.3 Aussenraumgestaltung

Ziel der Planung ist eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Den Bewohnern der Überbauung steht ein Spielplatz zur Verfügung. Ein Entsorgungsplatz wird direkt am Gebäude platziert. Grössere Veränderungen des Terrainverlaufs sind, mit Ausnahme der Einstellhallenausfahrt und dem Parkplatzbereich, nicht vorgesehen.

4.4 Erschliessung

Das Erschliessungskonzept ermöglicht direkte Verbindungen und geht effizient mit dem Boden um. Das Gebäude wird mit Treppen aus dem Eingangs- und Garagengeschoss erschlossen. Die Zugänge und Zufahrten sind ohne grosse Niveauunterschiede ausgelegt.

4.5 Parkierung

Die Parkierung wird mittels einer unterirdischen Einstellhalle sowie oberirdischer Parkplätze gelöst. Sowohl die Einstellhalle wie auch die Besucherparkplätze werden auf direktem Weg von der nächstgelegenen Strasse d.h. vom Mettliweg erschlossen.

4.6 Realisierung

Im Falle einer Parzellierung des Areals oder einer Aufteilung in Stockwerkeigentum ist ein Quartierplanvertrag zu erstellen.

5 FOLGEKOSTEN

Die Parzelle Nr. 38 ist vollständig erschlossen. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) ist vorhanden und der geplante Neubau kann daran angeschlossen werden. Durch die Mutation der Quartierplanung Mettliweg entstehen somit betreffend der Strassen- und Infrastrukturerschliessung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

6 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Folgende Unterlagen zur Mutation der Quartierplanung Mettliweg lagen vom 07. November 2013 bis 06. Dezember 2013 auf der Gemeindeverwaltung Pfeffingen zur öffentlichen Mitwirkung auf und konnten auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden:

- Mutationsplan Mettliweg
- Mutation Quartierplanreglement
- Planungsbericht

Während des Mitwirkungsverfahrens gingen keine Eingaben zur Mutation der Quartierplanung ein.

7 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Unterlagen zur Mutation der Quartierplanung Mettliweg wurden am 15. November 2013 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahe des Kantons ging am 17. Februar 2014 ein.

Die Änderungen sind in der Stellungnahe zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

8 AUFLAGE- UND EINSPRACHEVERFAHREN

Das Auflage- und Einspracheverfahren steht noch bevor.

9 BESCHLUSSFASSUNG PLANUNGSBERICHT

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Pfeffingen

am _____

zuhanden des regierungsrätlichen Beschlusses verabschiedet.

Pfeffingen, den _____

Die Gemeindepräsidentin

_____

Der Gemeindeverwalter

_____