

Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon

Bauzonenplan / Gesamtplan

Änderung "Im Säuler"

Stand:
Öffentliche Auflage

Projekt: 084.05.0718
09. Januar 2019

Erstellt: VME, Geprüft: FVO, Freigabe: VME

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Zielsetzungen	4
3. Organisation der Planung	5
3.1 Beteiligte	5
3.2 Planungsablauf	5
4. Inhalt der Planungsvorlage	5
4.1 Bauzonenplan	5
4.2 Zonenreglement	6
4.3 Gesamtplan	6
4.4 Erläuterungen Bauzonenplan	6
4.5 Erläuterungen Gesamtplan	8
5. Planungsinstrumente	10
6. Randbedingungen von Kanton, Bund und Gemeinde	10
6.1 Bundesvorgaben	10
6.2 Kantonale Vorgaben	10
6.2.1 Kantonaler Richtplan	11
6.3 Kommunale Vorgaben	13
6.3.1 Gesamtplan 13	
6.3.2 Bauzonenplan	14
6.3.3 Strassenkategorienplan	15
6.4 Vorprüfung	15
7. Interessenermittlung	16
7.1 Umsetzung übergeordnete Rahmenbedingungen	16

7.1.1	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	16
7.2	Interessen der Gemeinde	19
7.3	Interessen des Kantons	20
7.4	Interessen der Bevölkerung	20
7.5	Interessen der Nachbarschaft	20
7.6	Interessen der Eigentümerschaft	20
7.7	Interessen «Nuglar Gärten»	21
8.	Interessenabwägung	21
8.1	Fruchtfolgefäche	21
8.2	Nachbarschaft	21
8.3	Eigentümerschaft	22
9.	Information und Mitwirkung	22
10.	Beschluss- und Auflageverfahren	22
10.1	Planaufgabe	22
10.2	Einsprachenbehandlung	22
10.3	Beschlussfassung	23
10.4	Genehmigungsantrag an Regierungsrat	23

1. Ausgangslage

Die räumlichen Verhältnisse der heutigen Gemeindeverwaltung, im Werkhofbetrieb und an den Sammelstellen für Separatabfälle sind in der Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon nicht mehr zweckdienlich.

Ein zentraler Werkhof ist in der Gemeinde noch nicht vorhanden. Fahrzeuge, Geräte oder Material sind auf mehrere Standorte in den beiden Dörfern Nuglar und St. Pantaleon verteilt. Ein effizientes Arbeiten ist unter solchen Gegebenheiten nicht möglich.

In beiden Dörfern befinden sich Sammelstellen für Separatabfälle. Diese liegen im Siedlungsgebiet, können aus Platzgründen nicht erweitert werden und stossen generell an ihre Kapazitätsgrenzen. Die Sammelstelle in Nuglar muss infolge Neugestaltung der Ausserdorfstrasse sogar verlegt werden.

Der Gemeinderat hat die Problematik erkannt und die ersten Schritte zu einer Entwicklung und Optimierung im Bereich Infrastrukturen und Liegenschaften in die Wege geleitet.

Mit Unterstützung eines Fachbüros wurde in einem ersten Schritt ein Raumhandbuch für die Bereiche mit Handlungsbedarf erstellt. Die Resultate bestätigen die bereits bekannten Defizite, liefern genaue Details dazu und zeigen auf, dass auch mit Optimierungen in den vorhandenen Liegenschaften die Bedürfnisse nicht abgedeckt werden können. Unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklungen und Bedürfnisse sowie einem effizienten Arbeiten im Bereich Werkhof kam der Gemeinderat zum Schluss, dass ein Neubau bestehend aus einem Werkhof mit Wertstoffsammelstelle der richtige Schritt in die Zukunft ist. Nach intensiver Prüfung möglicher Standorte zeigte sich, dass im Eingangsbereich zum Dorf Nuglar, seitlich der Liestalerstrasse, das Vorhaben am besten realisiert werden kann. In der Folge wurden die ersten Schritte für die zonenrechtlichen Voraussetzungen angegangen.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Bauzonenplan (RRB Nr. 699 vom 4.4.2006)
- Gültiger Gesamtplan (RRB Nr. 699 vom 4.4.2006)
- Vorbesprechung mit dem zuständigen Kreisplaner vom 4.11.2016 (Aktennotiz vom 15.11.2016)

2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung der zonenplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung einer öffentlichen Nutzung am Ortseingang Nuglar
- Aufhebung von abgelegenen Bauzonen zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung des Gemeindegebiets.
- Entflechtung der heutigen Werkhofnutzung auf dem Schulareal
- Konzentration der öffentlichen Nutzungen an einem Standort

3. Organisation der Planung

3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

- Gemeinde: Gemeinderat und Bauverwaltung
- Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter V. Meier
- Zuständiger Kreisplaner (ARP): L. Leuenberger

3.2 Planungsablauf

September / Oktober 2016	Vorarbeiten
4.11.2016	Ortstermin mit Kreisplaner
Dezember 2016	Erwerb der Parzelle Nr. 1807 durch die Gemeinde
Jan / Feb 2017	Entwurfsarbeiten
22.08.2017	Vorprüfungsbericht ARP
13.04.2018 – 14.05.2018	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
Jun/Jul 2018	Aussprachen mit Mitwirkenden
Okt / Dez 2018	Bereinigung für Beschlussfassung
17.12.2018	Auflagebeschluss
11.1. - 11.2.2019	Planauflage Einsprachenbehandlung Beschlussfassung Gemeinderat

4. Inhalt der Planungsvorlage

4.1 Bauzonenplan

Auf den Parzellen GB Nrn. 1812, 1813 sowie auf Teilflächen der Parzellen GB Nrn. 1807 und 2883 wird eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt. Der neu als OeBA-Zone definierte Bereich hat eine Fläche von 3'268m².

4.2 Zonenreglement

Das Zonenreglement, genauer die Bestimmungen zu Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, werden um einen Absatz ergänzt, der für den Neubau des Werkhofs und der Containersammelstelle ein zielführendes Qualitätsverfahren vorschreiben. Für das Verfahren werden Auflagen formuliert, die eine Vereinbarkeit des Projektes mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie eine flächenschonende Realisierung sichern sollen.

4.3 Gesamtplan

Der Gesamtplan wird wie folgt ergänzt:

- Die Parzellen GB Nrn. 1507, 1506, 1504 werden vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Parzelle GB Nr. 1503 wird, von der bestehenden Einfahrt der ehemaligen Käranlage, die heute nur noch als Rückhaltebecken genutzt wird, abgesehen, vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Das für den Betrieb des Rückhaltebeckens notwendige Areal verbleibt in der OeBA-Zone. Die oberhalb der Anlage liegenden, teilweise bestockten, Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen (entsprechend Waldfeststellung).
- Im Ganzen wird somit eine Fläche von 3'303m² neu als Landwirtschaftszone festgelegt.

4.4 Erläuterungen Bauzonenplan

Standortevaluation

Im Rahmen der Erarbeitung der Zonenplan-Änderung hat die Gemeinde eine Standortevaluation für den Neubau eines Werkhofgebäudes mit Wertstoffsammelstelle durchgeführt. Die Ergebnisse sind im beiliegenden Dokument zu entnehmen. Den Unterlagen ist zusätzlich ein Übersichtsplan zu den geprüften Standorten beigelegt.

Eines der Hauptkriterien für die Lage sowohl eines Werkhofgebäudes als auch einer Wertstoffsammelstelle ist die Erreichbarkeit. Ein Werkhof sollte zudem, um Konflikte zu vermeiden, nach Möglichkeit im Umfeld einer bestehenden Gewerbezone realisiert werden. Bei einer Lage in der Wohnzone oder im Ortskern kann, je nach Ausbauzustand der Strasse, die Zufahrt erschwert sein. Hinzu kommt, dass Anwohner der Nachbarschaft sich durch den zusätzlichen Verkehrslärm gestört fühlen könnten. In einer Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe II wäre ein Werkhof nicht bewilligungsfähig.

Im Siedlungsgebiet von Nuglar und St. Pantaleon stehen keine ausreichend grossen Flächen zur Verfügung, die auch nur ansatzweise mit dem von der Gemeinde favorisierten Standort an der Liesta-lerstrasse vergleichbar wären. Zwar gibt es einzelne Freiflächen, die hinsichtlich ihrer Ausdehnung grundsätzlich die Realisierung des geplanten Gebäudevolumens ermöglichen würden. Bei diesen Freiflächen ist aber weder eine genügende Erreichbarkeit gewährleistet noch eine harmonische Integration

der Baute in die gewachsene Siedlungsstruktur denkbar. Auch erscheint der freihändige Erwerb der potentiell vorhandenen Freiflächen durch die Gemeinde aussichtslos, da alle Parzellen durch die Lage in der W 1-2 heute einen sehr hohen Bodenwert haben. Schon die Umzonung würde vermutlich einen entschädigungspflichtigen Eingriff darstellen. Vorallem wären dies immer Insellösungen innerhalb des Siedlungsgebiets, verkehrstechnisch ungünstig gelegen und ringsum von Wohnbauten umgeben. Dies stellt keine Alternative dar.

Einzig die Parzelle GB Nr. 2455 würde sich hinsichtlich Grösse und Verfügbarkeit für eine Realisierung des Neubaus eignen. Die Lage in der Ortsbildschutzzone und die hinsichtlich der täglichen Verkehrsströme periphere Lage sprechen aber gegen diesen Standort. Zudem würde mit dem Vorhaben die Parzelle derart bebaut, dass keine Weiterentwicklung des Werkhofes und der Wertstoffsammelstelle mehr möglich wäre.

Standorten entlang der Hauptverkehrsstrassen werden prioritär Beachtung geschenkt. Das grösste Verkehrsaufkommen und die günstigste Lage, auch hinsichtlich der Erreichbarkeit mit dem öV, weist dabei der Standort an der Liestalerstrasse auf.

Nutzung der OeBA-Zone

Gemäss einer im Auftrag der Gemeinde erarbeiteten Studie (Stand Dezember 2016) soll auf dem neu der OeBA-Zone zugewiesenen Areal ein Gebäude erstellt werden, in dem ein Werkhofbetrieb inkl. Bedürfnisse der Wasserversorgung untergebracht sind. Die Studie diente der Plausibilisierung des Flächenbedarfs der OeBA-Zone. Die Studie ist zwischenzeitlich im Hinblick auf die Nutzung, jedoch nicht auf den Flächenbedarf, überholt. Entgegen früheren Überlegungen soll die Verwaltung grundsätzlich am bisherigen Standort im Ortskern verbleiben. Teilweise unter Dach sowie auf den Vorplätzen soll eine Wertstoffsammelstelle realisiert werden.

Die nachfolgende Auflistung ist nicht Bestandteil der Zonenplanänderung und somit auch nicht Beschlussinhalt.

Im Detail ist Folgendes vorgesehen:

- Werkhof
 - o Abstellplätze für Fahrzeuge, Geräte und Maschinen
 - o Serviceraum für den Parkdienst an Fahrzeugen und Geräten
 - o Werkstatt und Magazin
 - o Lagerraum für diverses Material
 - o Betriebssystem und Lagermaterial der Wasserversorgung
 - o WC, Dusche, Aufenthaltsraum und Garderobe
 - o Kleines Büro
 - o Überdachte Aussenlagerplätze
- Wertstoffsammelstelle und Umgebung Gebäude
 - o Überdachte Plätze für Grosscontainer (Papier- und Kartonentsorgung)
 - o Sammelstelle für: Glas, Textilien, Altmetall, Plastik, etc.
 - o Parkplätze für Gemeindeangestellte und Besucher

Areal, Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt von der Liestalerstrasse her.

Mit dem Werkhofbetrieb und der Wertstoffsammelstelle muss das Areal auch von LKWs befahren werden können. Entsprechend ist die Zu- und Wegfahrt zu dimensionieren sowie die Umgebungsplätze des Gebäudes bezüglich Belastung zu bauen.

Die Zu- und Wegfahrt wurde 2016 mit dem Leiter des Kreisbauamtes III Herr Niggi Stoll besprochen. Eine Zu- und Wegfahrt in diesem Bereich ist gemäss Herr Stoll grundsätzlich möglich, da die Sichtverhältnisse in beide Richtungen ausreichend sind. Bei der Gestaltung der Zu- und Wegfahrt ist der Standort der bestehenden Bushaltestelle der Linie 73 zu prüfen und allenfalls neu zu bestimmen.

Situation Dorfeinfahrt

Wie den bisherigen Erläuterungen zu entnehmen ist, soll auf dem neu einzuzonenden Areal ein Werkhofgebäude mit Wertstoffsammelstelle realisiert werden. Wie das Gebäude letzten Endes im Detail aussehen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beschrieben werden. Grundsätzlich besteht aber Einigkeit, dass die Baute durch ihre Lage am Ortseingang erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen erfüllen muss. Der Dorfeingang wird heute durch das auf der anderen Strassenseite liegende Gewerbegebäude dominiert. Mit dem Bauvorhaben der Gemeinde wird sich die Eingangssituation erheblich verändern. Das neue Werkhofgebäude soll sich klar von einer klassischen Gewerbearchitektur absetzen. Die Dominanz der heute den Ortsrand prägenden Gewerbebaute geht dadurch, im positiven Sinne, verloren.

Kompensation Bauzone / Fruchtfolgefläche

Die Einzonung des Areals ist gemäss Bundesvorgaben durch eine Auszonung einer mindestens gleich grossen Fläche zu kompensieren. Dies erfolgt mit der zeitgleichen Aufhebung der OeBA-Zone im Umfeld der ehemaligen Kläranlage Nuglar.

Das für die Einzonung vorgesehene Areal liegt in der Landwirtschaftszone. Mit der letzten Überarbeitung des kantonalen Richtplans wurden in diesem zuletzt erstmals Fruchtfolgeflächen definiert. Entgegen früherer Erhebungen sind von der Einzonung nun Fruchtfolgeflächen betroffen. Da die Gemeinde zwischenzeitlich nicht mehr für die Festlegung von Fruchtfolgeflächen zuständig ist, kann sie lediglich Vorschläge für eine Kompensation unterbreiten. Ferner wird sie bei einer Realisierung des Projektes den Oberboden abtragen, um ihn an weniger fruchtbaren Orten wieder aufzutragen. Ein definitiver Nachweis der Kompensation von Fruchtfolgefläche erfolgt im Rahmen des Baugesuchs.

4.5 Erläuterungen Gesamtplan

Abgrenzung Kompensationsfläche

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen rund um die ehemalige Kläranlage wurde damals so gross bemessen, dass Erweiterungen/Ausbauten möglich gewesen wären. Die Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets und die unzureichende Erschliessung haben eine zonengemässe Nutzung jedoch verhindert, zudem wurde die frühere Kläranlage zu einem Rückhaltebecken umfunktioniert. Die nun vorgesehene Umwandlung der bislang nur landwirtschaftlich genutzten Flächen in die Landwirtschaftszone drängt sich geradezu auf.

Grundsätzlich hätte die Gemeinde sich auch eine vollständige Umzonung der OeBA-Zone vorstellen können. Dies hätte jedoch einen verbindlichen umgehenden Rückbau aller nicht an den Standort gebundenen Bauten und Anlagen zur Folge gehabt. Mit dem teilweisen Erhalt der OeBA-Zone kann der Rückbau vorerst ausbleiben. Die Umzonung aller unbebauten Flächen der bisherigen OeBA-Zone in die Landwirtschaftszone genügt, um die Vorgaben des Bundes zur Kompensation von Neueinzonungen zu erfüllen.

Waldfeststellung

Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung lagen Teilbereiche der OeBA-Zone im Waldareal. Im Wald liegende Flächen können nicht als Kompensationsfläche für Neueinzonungen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde im Januar 2017 durch den Forstkreis Dorneck / Thierstein eine Waldfeststellung durchgeführt. Sie kam zum Ergebnis, dass weder auf der Parzelle Nr. 1494 noch auf der Parzelle Nr. 1503 Waldareal vorliegt (siehe Beilage). Die Daten der amtlichen Vermessung werden in der Folge angepasst. Somit können sämtliche Flächen bei der Kompensation der Neueinzonung für den Werkhof und die Wertstoffsammelstelle berücksichtigt werden.

5. Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

- Bauzonenplan / Gesamtplan, Änderung "Im Säuler";
Massstab 1 : 1'000
- Zonenreglement, Änderung «Im Säuler»

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Änderungen aufgehoben.

6. Randbedingungen von Kanton, Bund und Gemeinde

6.1 Bundesvorgaben

Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

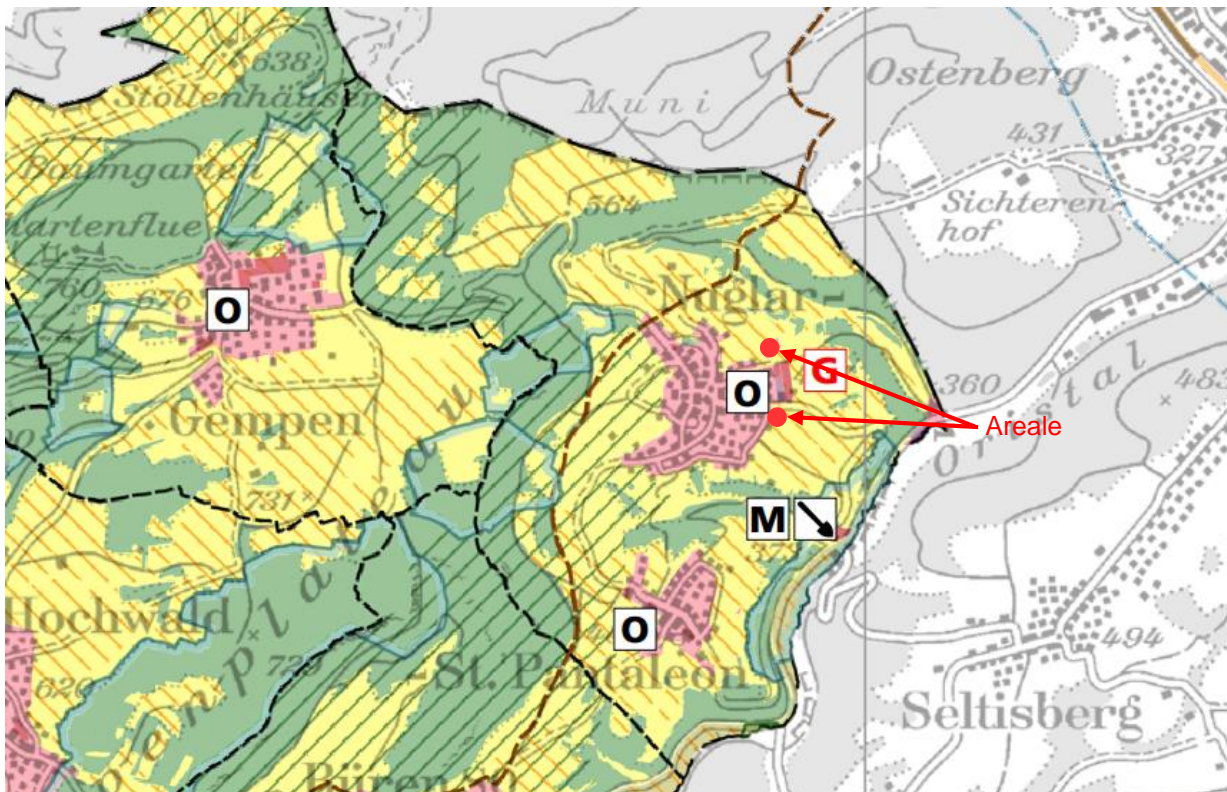
Seit Inkrafttreten des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes sind Einzonungen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zudem sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Mit der vorliegenden Planung erfolgt ein flächengleicher Abtausch von Bauland, wonach sich dieses nicht vergrössert. Effektiv verkleinert sich dieses gar um 35 m².

6.2 Kantonale Vorgaben

Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 03. Dezember 1978
- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978

6.2.1 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt kantonalen Richtplan

Der am 12. September 2017 vom Regierungsrat beschlossene und am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigte kantonale Richtplan enthält in der Richtplankarte für das betreffende Gebiet „Im Säuler“ gewisse Aussagen, welche zu berücksichtigen sind. Zum einen ist das Gebiet einer Juraschutzzone zugewiesen. Zum anderen wird das Areal von einer Fruchtfolgefläche überlagert. Ein Ziel der Juraschutzzone ist unter anderem, dass Bauten und Anlagen besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern sind. Diesem Ziel wird man gerecht, da in erster Linie der vorgesehene Werkhofstandort direkt an das bestehende Siedlungsgebiet angegliedert und des Weiteren ein Neubau nur mittels Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens möglich ist. Die Vereinbarkeit mit der Fruchtfolgefläche wird in der Interessenermittlung im Kapitel 7 dieses Planungsberichts umschrieben.

Im kantonalen Richtplan ist zudem das Raumkonzept des Kantons Solothurn festgehalten. In diesem sind unter anderem folgende Grundsätze und Handlungsstrategien enthalten, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

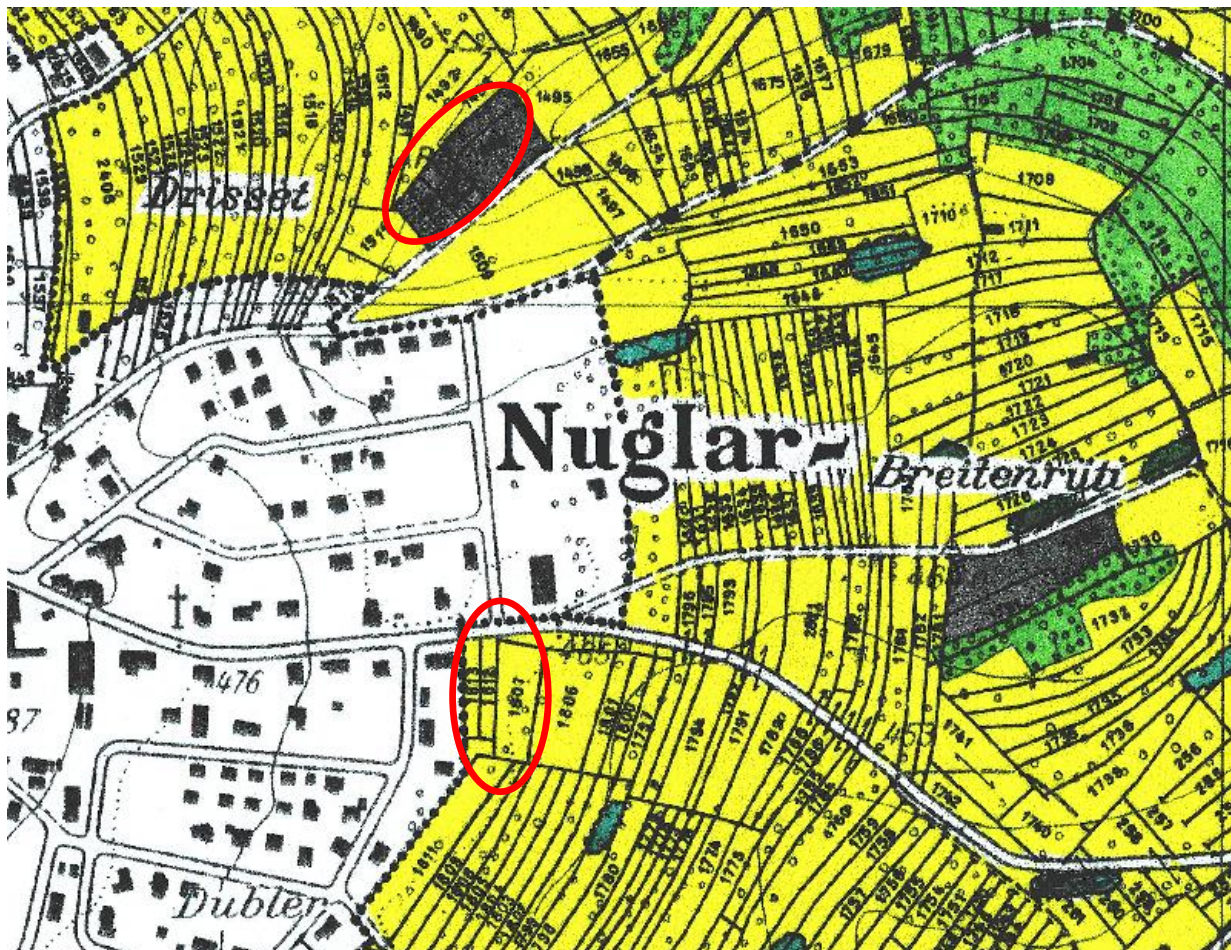
- Ausdehnung des Siedlungsgebiets vermeiden
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken
- Siedlung und Verkehr konsequent aufeinander abstimmen
- Bestehende Verkehrsinfrastruktur optimal nutzen
- Kulturland erhalten
- Unverbaute Landschaften erhalten und naturnahe Lebensräume schützen

Diese Grundsätze und Handlungsstrategien werden allesamt berücksichtigt und eingehalten. Durch den flächengleichen Abtausch von Bauland wird die Ausdehnung von Siedlungsgebiet vermieden. Zudem wird gleichzeitig die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt, da peripher gelegene Bauzonen ans bestehende Siedlungsgebiet angegliedert werden. Eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr, wie auch die optimale Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur wird ebenfalls unterstützt, da der Werkhofstandort direkt an der am stärksten frequentierten Einfallsachse von Nuglar zu liegen kommt. Das Kulturland wie auch die unverbaute Landschaft werden in der Gesamtheit erhalten, da durch den flächengleichen Abtausch von Bauland kein Kulturland resp. keine unverbaute Landschaft verloren geht. Die Kompensation von Fruchtfolgeflechte ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

Im kantonalen Richtplan wird die Grösse des Siedlungsgebiets festgesetzt. Durch den flächengleichen Abtausch wird dieses nicht vergrössert. Gemäss Richtplan sind Einzonungen flächengleich zu kompensieren, was in der vorliegenden Planung vorgenommen wird. Bei Einzonungen ist des Weiteren aufzuzeigen, dass konsumierte Fruchtfolgeflechte kompensiert wird. Dies ist, wie bereits erwähnt, im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

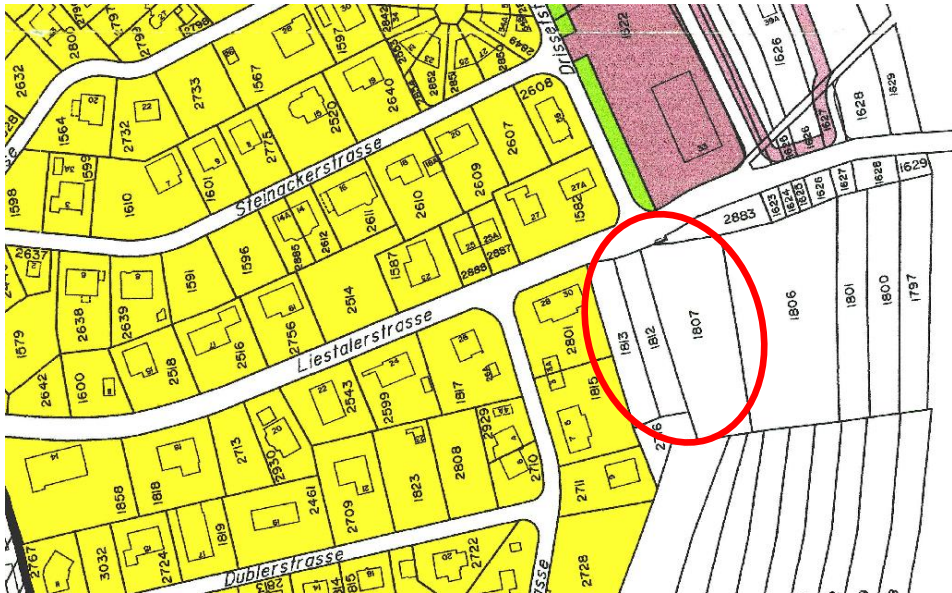
6.3 Kommunale Vorgaben

6.3.1 Gesamtplan



Im Gesamtplan, welcher im Jahr 2006 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist das einzuzonende Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das auszunozonende Gebiet ist als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt. Überlagernde Festlegungen bestehen keine.

6.3.2 Bauzonenplan



von Blü

Der Bauzonenplan aus dem Jahr 2006 weist in unmittelbarer Nähe zum betreffenden Areal eine Wohnzone W1-2 aus. Auf der gegenüberliegenden Seite der Liestalerstrasse schliesst eine Gewerbezone sowie eine Reservezone Gewerbe an.

Nach Ansicht des Amtes für Landwirtschaft handelt es sich bei den für die Einzonung vorgesehenen Flächen um Böden, deren Qualität Fruchtfolgequalität aufweisen. In der Folge muss die Gemeinde festlegen, dass die Realisierung des Projektes "kulturlandschonend" zu optimieren sei. Für das Qualitätsverfahren hat die Gemeinde daher im Zonenreglement drei verbindliche Vorgaben formuliert, die eine nachhaltige, d. h. flächenschonende Realisierung sicherstellen.

Ferner sind die anfallenden Ober- und Unterböden zur Aufwertung von Böden mit einer geringeren Nutzungseignung zu verwenden. Wo diese Böden eingesetzt werden sollen, ist nach Möglichkeit schon im Planungsverfahren, spätestens allerdings im Baubewilligungsverfahren zu ermitteln und festzulegen.

Zuletzt weist das Amt für Raumplanung darauf hin, dass im Vorfeld der Realisierung der Generelle Entwässerungsplan (GEP), der Generelle Wasserplan (GWP) sowie das Erschliessungsprogramm anzupassen sind.

7. Interessenermittlung

7.1 Umsetzung übergeordnete Rahmenbedingungen

7.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

Die Zonenplanmutation unterstützt resp. hält die entsprechenden Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Landschaft a:

Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Gemäss kantonalem Richtplan ist bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu prüfen, ob für den Flächenbedarf ein überwiegendes Interesse besteht, landwirtschaftlich weniger gut geeignete Böden beansprucht und Böden mit einer geringeren Nutzungseignung aufgewertet werden können. Gemäss Richtplankarte ist das betreffende Areal von Fruchtfolgefläche überlagert. Zudem besagt Art. 30 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV), dass Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden dürfen, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden können. Gemäss Vorprüfungsbericht handelt es sich hierbei um ein bedeutendes öffentliches Infrastrukturvorhaben, welches ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht realisiert werden kann. Die Sicherstellung, dass das Land optimal genutzt wird, erfolgt über das Zonenreglement, welches besagt, dass im Rahmen eines zielführenden Qualitätsverfahrens unter anderem die haushälterische Nutzung der Fläche nachzuweisen ist. Wie viel Fruchtfolgefläche effektiv beansprucht und somit kom-

pensiert werden muss, kann erst beziffert werden, wenn ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt. Damit dies öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, wird im Zonenreglement festgehalten, dass mit der Eingabe eines Baugesuchs aufzuzeigen ist, wie die beanspruchte Fruchtfootfläche kompensiert wird.

Grundsatz Landschaft b:

Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen:

Die optimale Einordnung in die Landschaft wird über das zielführende Qualitätsverfahren, welches im Zonenreglement vorgeschrieben wird, gesichert. In diesem ist aufzuzeigen, wie die Fläche haushälterisch genutzt, eine hochwertige Architektursprache sowie eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes erreicht wird.

Grundsatz Landschaft c:

See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden:

Keine Relevanz.

Grundsatz Landschaft d:

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben:

Naturnahe Landschaften oder Erholungsräume sind keine tangiert. Der kantonale Richtplan legt lediglich im westlichen Gemeindegebiet ein Vorranggebiet Natur und Landschaft fest, welches Gebiete mit einem hohen Anteil an naturnahen Lebensräumen, mit einer hohen Artenvielfalt, mit typischen Landschaften und Landschaftsformen und Gebiete mit günstigen Voraussetzungen für die Erhaltung und Aufwertung einer vielfältigen Natur und Landschaft umfasst. Mit der «Breitenrüti» besteht ein Erholungsgebiet in der Nähe, welches durch die Planungsmassnahme jedoch nicht tangiert wird.

Grundsatz Landschaft e:

Die Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können:

Keine Relevanz.

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind:

Die neue Zone wird unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet angegliedert. Gleichzeitig wird eine OeBA-Zone, welche weder am bestehenden Siedlungsgebiet liegt, noch durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist ausgezont. Dadurch wird ein wichtiger Anteil zur Begrenzung der Zersiedelung beigetragen. Die neue Zone ist nicht nur durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, sondern gilt auch für den motorisierten Individualverkehr als optimal gelegen. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind insofern einander zweckmässig zugeordnet, als dass das Einsatzgebiet des Werkhofs grösstenteils im Siedlungsgebiet liegt und dieser unmittelbar am Siedlungsrand zu liegen kommt.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden:

Mit der vorliegenden Planung wird die OeBA-Zone bei der ARA, welche bis heute ungenutzt ist, ausgezont. Aufgrund der Lage und der Topographie würde diese Zone auch in Zukunft nicht genutzt werden resp. die vorliegende Zone eignet sich in keiner Weise für die vorgesehene Nutzung. Mit der vorliegenden Planungsmassnahme wird diesem Planungsgrundsatz somit vollumfänglich Rechnung getragen.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Durch die neue Nutzung sind keine ausserordentlich schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Ein Werkhofbetrieb ist im Hinblick auf die Emissionen nicht mit einem Gewerbegebiet zu vergleichen. Es sind ohnehin die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Umwelt und Lärm zu beachten.

Grundsatz Siedlung c:

Es sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden:

Keine Relevanz.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein:

Die Dienstleistung der Gemeinde bezüglich Entsorgung wird deutlich verbessert. Mit der Planungsmassnahme soll die Entsorgung zentralisiert und verbessert werden.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten:

Durch das im Zonenreglement vorgeschriebene zielführende Qualitätsverfahren wird sichergestellt, dass in der neuen Zone in einem angemessenen Mass Grünflächen und Bäume realisiert werden, welche zur ansprechenden Gestaltung des Siedlungsrandes beitragen.

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen a:

Es sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden:

Die Gemeinde besitzt keine OeBA-Zonen auf Vorrat. Wichtig ist deshalb, die bestehenden OeBA-Zonen innerhalb der Gemeinde richtig zu verteilen. Im Bereich des Werkhofbetriebs und der Entsorgung spielen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten eine untergeordnete Rolle.

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen b:

Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Bezüglich der Erreichbarkeit ist der vorgesehene Standort ideal. Verkehrstechnisch liegt er an der am stärksten frequentierten Einfallsachse von Nuglar. Zudem ist er aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand für die gesamte Bevölkerung gut erreichbar.

Grundsatz öffentliche Bauten und Anlagen c:

Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

Nachteilige Auswirkungen sind keine bekannt. Im Bereich der Wirtschaft resp. der Wirtschaftlichkeit können sogar positive Auswirkungen entstehen, da durch den zentralisierten Werkhof die gemeindeeigenen finanziellen und personellen Ressourcen besser eingesetzt werden können.

7.2 Interessen der Gemeinde

Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, dass nicht nur haushälterisch mit dem Boden, sondern auch mit den ihr zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln umgegangen wird. Mit der vorliegenden Planungsmassnahme werden die Grundlagen geschaffen, damit dieses Ziel im Bereich des technischen Dienstes erreicht werden kann. Der heutige, dezentrale Werkhofbetrieb ist ineffizient und dadurch nicht wirtschaftlich.

Die Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu schützen. Dies ist in den Planungsgrundsätzen in Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes festgehalten. Mit der vorliegenden Planungsmassnahme wird sichergestellt, dass die Wohngebiete möglichst vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont bleiben. Zudem können bestehende Werkhofstandorte aufgehoben werden, welche aufgrund dieser Einwirkungen fragwürdig sind (beispielsweise bei der Schule). Der Gemeinde ist es des Weiteren ein grosses Anliegen, ein zeitgemässes Dienstleistungsangebot im Bereich der Abfallentsorgung anbieten zu können.

Gemäss RPG sind die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Die vorliegende Planungsmassnahme unterstützt diesen Grundsatz, da dadurch abgelegene, vom restlichen Baugebiet abgekoppelte OeBA-Flächen ans bestehende Siedlungsgebiet angegliedert werden. Zudem wird diese an einen Ort gelegt, welcher verkehrstechnisch sinnvoll gelegen ist. Dadurch entsteht eine optimale Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr. Die Gemeinde möchte diese übergeordneten Planungsgrundsätze stützen und so ihren Anteil an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden beitragen. Zudem wird durch das qualitätssichernde Verfahren sichergestellt, dass auch der Siedlungsqualität gebührend Beachtung geschenkt wird.

Schlussendlich ist es der Gemeinde ein grosses Anliegen, mit den Eigentümerinnen der Parzellen Nr. 1812 und 1813 eine einvernehmliche Lösung zu finden, um einen Werkhof auf dem betreffenden Areal realisieren zu können.

7.3 Interessen des Kantons

Dem Kanton ist es ein Anliegen, dass die übergeordneten Rahmenbedingungen, insbesondere der kantonale Richtplan, berücksichtigt und eingehalten werden. Dass die vorliegende Planungsmassnahme die übergeordneten Rahmenbedingungen berücksichtigt und somit, unter Einhaltung einiger umzusetzender Auflagen, genehmigungsfähig ist, wurde der Gemeinde vom Kanton bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zugesichert.

7.4 Interessen der Bevölkerung

Der Gesamtbevölkerung ist es ein Anliegen, gleich wie der Gemeinde, dass die Steuergelder möglichst häuslicher und effizient eingesetzt werden. Wie bereits erwähnt, schafft die Planungsmassnahme eine wichtige Voraussetzung dafür. Zudem teilt die Bevölkerung dasselbe Interesse der Gemeinde, dass die Wohngebiete möglichst vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont bleiben.

7.5 Interessen der Nachbarschaft

Der direkten Nachbarschaft ist es ein grosses Anliegen, dass durch die neue Nutzung keine Immission für das direkte Umfeld entstehen. Dies betrifft einerseits Lärmimmission, wie aber auch Immissionen durch zusätzlichen Verkehr. Zudem ist es ein Anliegen, dass der Ortseingang resp. das Ortsbild durch das Vorhaben nicht leiden. Das wohl wichtigste Anliegen der direkten Nachbarschaft betrifft die Aussicht. Mit dem geplanten Vorhaben wird die Aussicht eingeschränkt, wonach die Nachbarschaft nicht an einer Neunutzung am betreffenden Standort interessiert sind.

7.6 Interessen der Eigentümerschaft

Die Eigentümerinnen der Parzellen Nr. 1812 und 1813, welche von der Planungsmassnahme betroffen sind, sind insbesondere daran interessiert, dass ihr Areal un bebaut und weiterhin als Kulturland zur Verfügung steht, zumal sie diese Flächen momentan an den Verein «Nuglar Gärten» verpachten. Auf diesen Flächen bestehen momentan Gemüsegärten. Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, mit den Eigentümerinnen eine einvernehmliche Lösung zu finden, um diesen Interessenskonflikt möglichst rasch zu eliminieren. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, hat die Gemeinde die Parzelle Nr. 1807 bereits im Dezember 2016 erworben.

7.7 Interessen «Nuglar Gärten»

Der Verein «Nuglar Gärten» als Pächterin der Parzellen Nr. 1812 und 1813 ist besonders daran interessiert, dass spätestens bei Realisierung eines Vorhabens Realersatz für den Gemüsegarten auf dem betreffenden Areal geschaffen wird. Die Gemeinde ist bestrebt, dem Verein entsprechende Alternativen zu bieten. Entsprechende Gespräche sind in Vorbereitung. Falls Alternativen geschaffen werden können, sind seitens Nuglar Gärten keine Interessenskonflikte zu erwarten.

8. Interessenabwägung

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden allesamt berücksichtigt resp. eingehalten. Dies ist in den vorgenannten Kapiteln ersichtlich. Abgesehen davon sind folgende Interessenskonflikte erkennbar:

8.1 Fruchtfolgefläche

Im Kapitel 7.1.1 wird bereits aufgezeigt, dass durch das Vorhaben Fruchtfolgefläche beansprucht wird und somit zu kompensieren ist. Es besteht somit ein Interessenkonflikt zwischen der Erhaltung von Fruchtfolgefläche und der Infrastrukturplanung der Gemeinde. Wie der Kanton im Rahmen der Vorprüfung bereits mitgeteilt hat, handelt es sich hierbei um ein für die Gemeinde bedeutendes Infrastrukturvorhaben, welches ohne Konsumation von Fruchtfolgefläche nicht möglich ist. Dieses Interesse der Gemeinde, welches auch im Interesse des Kantons liegt, ist höher zu gewichten als die Erhaltung von Fruchtfolgefläche an diesem Standort, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Fruchtfolgefläche gebührend kompensiert werden kann. Dies wird im Zonenreglement festgehalten und ist im Baugesuchungsverfahren nachzuweisen.

8.2 Nachbarschaft

Die Interessen der Nachbarschaft stehen den Interessen der Gemeinde gegenüber, da durch die Planungsmassnahme negative Auswirkungen für die direkte Nachbarschaft entstehen. Dies betrifft insbesondere die Tangierung der freien Aussicht sowie allfällige Immissionen durch Lärm oder zusätzlichen Verkehr. In den vorgenannten Kapiteln wird aufgezeigt, dass die Planungsmassnahme sämtliche übergeordneten Rahmenbedingungen einhält und am Bau eines Werkhofes an diesem Standort ein übergeordnetes öffentliches Interesse besteht. Dieses übergeordnete öffentliche Interesse steht dem privaten Interesse gegenüber. Die Rechtssprechung besagt, dass öffentliches Interesse grundsätzlich höher zu gewichten ist, als privates Interesse. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

8.3 Eigentümerschaft

Die Interessen der Eigentümerschaft stehen den Interessen der Gemeinde gegenüber. Durch die Planungsmassnahme soll das Land im Endeffekt überbaut werden, was nicht im Interesse der Eigentümerinnen ist. Die Gemeinde ist bestrebt, mit den Eigentümerinnen eine einvernehmliche Lösung zu finden, um diesen Interessenskonflikt eliminieren zu können. Wie aber bereits erwähnt ist auch in diesem Fall das öffentliche Interesse höher zu gewichten als das private Interesse.

9. Information und Mitwirkung

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde ortsüblich publiziert. Die Dokumente lagen vom 13.04.2018 bis 14.05.2018 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Am 18.04.2018 fand zudem eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung und die Anwohner statt, bei der das Projekt, die Standortevaluation und die erforderlichen Planänderungen vorgestellt wurden. Zusätzlich wurde auch im Mitteilungsblatt April 2018 über die geplante Mutation OeBA-Zone im Säuler informiert. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.nuglar.ch abzurufen.

Wir verweisen auf den beiliegenden Mitwirkungsbericht.

10. Beschluss- und Auflageverfahren

10.1 Planauflage

Auflagebeschluss Gemeinderat am 17. Dezember 2018

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 15 PBG vom 11. Januar bis 11. Februar 2019

Publikation der Planauflage:

- Wochenblatt Nr. 1 vom 10. Januar 2019

10.2 Einsprachenbehandlung

Die Einsprachenbehandlung steht noch bevor.

10.3 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

10.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Änderung "Im Säuler" zum Bauzonenplan / Gesamtplan zu genehmigen.

Beilagen:

- Gesamtplan / Bauzonenplan
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumplanung
- Standortevaluation inkl. Plan
- Aktennotiz der Vorbesprechung mit dem Kanton vom 04.11.2016
- Waldfeststellung