

Gemeinde Seon, Gesamtrevision Nutzungsplanung

**Mitwirkungsbericht gemäss § 3 Baugesetz**

Vom Gemeinderat verabschiedet am 25. Januar 2016

## Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Seon hat die revidierte Nutzungsplanung vom 12. Oktober bis zum 10. November 2015 zur Mitwirkung aufgelegt. Die Ortsplanungskommission (OPK) hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 26. Oktober 2015 den Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgestellt und erläutert. Der Planungsablauf und weitere Details sind dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu entnehmen.

## Eingaben

Während der Frist sind 17 Beiträge zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung seitens der Bevölkerung eingegangen. Die Ortsplanungskommission hat an der Sitzung vom 7. Dezember 2015 über die Begehren der Einwendungen beraten und die Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates abgegeben. Dieser hat den Mitwirkungsbericht am 25. Januar 2016 verabschiedet. Ausgenommen sind die Einwendungen, welche den Kommunalen Gesamtplan Verkehr betreffen. Diese werden von der Verkehrskommission zusammen mit der Flury Ingenieure AG, Lenzburg, beurteilt und dem Gemeinderat vorgelegt.

Die Eingaben wurden fortlaufend nummeriert und tabellarisch stichwortartig zusammengefasst. Die vollständigen Mitwirkungsbeiträge können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Anträge werden wie folgt beurteilt:

Nr.	Mitwirkende	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
1	Emil Suter Maschinenfabrik AG	1268	Umzonung der Industriezone in Wohnzone W2; die Produktionserweiterung wird nötig, aber es besteht hohes Konfliktpotenzial durch die benachbarte Wohnzone, daher wird eine Betriebsverlagerung angestrebt; Verkauf der Fläche als Arbeitszone kaum realistisch.	Zustimmung: Dem Antrag der Umzonung von der Industriezone in W2 wird zugestimmt. Die Parzelle wird zudem mit einer GP-Pflicht überlagert. Falls eine Kompensation notwendig ist, kann eine Teilfläche der Parzelle ausgezont werden.

Nr.	Mitwirkende	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
2	Urs Häfeli und Ulrich Lüscher	1458, 1464, 2156, 2158	Anpassung der Landschaftsschutzzone bzw. der Bestimmungen, damit das Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial der beiden landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt resp. verunmöglicht wird.	<p>Zustimmung: Im Richtplan wurde das Gebiet als Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) ausgewiesen. In der Nutzungsplanung sind dafür Landschaftsschutzzone vorgesehen. Um den Fortbestand der Betriebe zu ermöglichen werden sämtliche LW-Betriebe als „Siedlungseier“ ausgeschieden. Das heisst, die überbauten Gebiete werden nicht durch die Landschaftsschutzzone überlagert (siehe Planausschnitt).</p> <p>§ 26 BNO wird zudem wie folgt ergänzt (gemäss kantonalem Richtplan): „Für Neubauten können Ausnahmen bewilligt werden, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden.“</p>
3	Beat Häfeli	div.	<p>a. Ergänzung Leitbild und BNO betreffend Nutzung von Biomasse;</p> <p>b. Nachweis betreffend Selbstversorgung mit erneuerbaren Energien in BNO verlangen;</p> <p>c. Ergänzung BNO betreffend Lichtverschmutzung unter Umwelt/Energie;</p> <p>d. Aufhebung Baulinienplan Reussgasse 20-32 aufgrund fertig ausgebaute Strasse;</p> <p>e. Kulturobjekt Steinbrücke an Reussgasse: Veränderungen beseitigen, Hinweistafel anbringen.</p>	<p>a. Ablehnung: Das Leitbild wird nicht mehr ergänzt.</p> <p>b. Ablehnung: Der Mindestanteil erneuerbarer Energien ist in § 8 EnergieV vorgeschrieben; die Gemeinde wünscht keine Verschärfung der kantonalen Verordnung.</p> <p>c. Ablehnung: Keine Vorschriften zu Lichtemissionen in BNO, da der Vollzug schwierig ist; jedoch können Auflagen in Baubewilligungen festgehalten werden;</p> <p>d. Zustimmung: Der Baulinienplan Reussgasse wird aufgehoben, da er aufgrund des Ausbaus nicht mehr notwendig ist;</p> <p>e. Gegenstandslos: Das Begehren betrifft die Nutzungsplanung nicht.</p>

Nr.	Mitwirkende	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
4	Ulrich Kägi	div.	Aufgrund der Einzonung für einen Fussballplatz wäre es sinnvoll, ein Gesamtkonzept für Sportaktivitäten auszuarbeiten.	Ablehnung: Die Gemeinde lehnt ein Gesamtkonzept für Sportaktivitäten ab, da die OeBA flexibel ist und genügend Platz für Sportanlagen bietet. Zudem liegen keine weiteren Anträge für andere Sportanlagen vor.
5	Ulrich Kägi	2815	Die Auszonung von Gr in Lw beim Musterplatz ist wenig sinnvoll. Falls dies eine Kompensation der Einzonung Spittelmatt ist, wäre alternativ eine Auszonung beim Hertimattschulhaus resp. des unteren Teils Fornholz prüfenswert; es ist eine Begründung zu liefern, was mit möglichem Bauland im Kirchtal (auch Seite KG Schönbühl) vorgesehen ist.	Ablehnung: Die Abgrenzung wird überprüft und vermasset, aber grundsätzlich wird keine Anpassung vorgenommen. Die Grenze der Grünzone wird auf die bestehende Baumreihe angepasst, damit eine sinnvolle Abgrenzung entsteht. Eine Kompensation steht bei dieser Auszonung nicht im Vordergrund. Das Bauland dient als Reserve.
6	Matthias Haldimann, Walter Dössegger, Kurt Walti; Vertreten durch: Franz A. Wolf, Rechtsanwalt	2772, 2797, 2805, 2841, 2842, 2843, 2829, 2831, 2803, 2804	Betroffene Parzellen sollen keine Unterstellung unter die Schutzzone „Auenschutzpark“ erfahren, ansonsten zu grosse Einschränkung für die landwirtschaftliche Nutzung.	Teilweise Zustimmung: Der Auenschutzpark ist erst im Stand Vororientierung im kantonalen Richtplan und muss daher noch nicht umgesetzt werden. Zurzeit handelt es sich lediglich um eine Landschaftsschutzzone, die die im Richtplan festgesetzte Landschaft von kantonalen Bedeutung in die Nutzungsplanung umsetzt (Vgl. Nr. 2). Die Landwirtschaftsbetriebe werden als „Siedlungseier“ ausgeschieden, die Landschaftsschutzzone wird im Bereich der bestehenden Bauten reduziert (siehe Planausschnitt). § 26 BNO wird zudem wie folgt ergänzt (gemäss kantonalem Richtplan): „Für Neubauten können Ausnahmen bewilligt werden, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden.“

Nr.	Mitwirkende	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
7	Peter Huggenberger	div.	<p>a. Gestaltungspläne (GP) sollten im Interesse des Dorfbildes vermehrt zur Anwendung kommen;</p> <p>b. Ausnahmeregelung für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) auf kleinen Parzellen in W3, sonst sind diese unüberbaubar;</p> <p>c. Frage: Entfällt Vorschrift von W3, dass freistehende EFH nicht zulässig sind, bei Umzonung W3 in Kernzone?</p> <p>d. Es wird eine flexiblere Anwendung der minimalen AZ gefordert, insbesondere in W2;</p> <p>e. § 9, Abs. 3 BNO: Aufnahme der Reussgasse von Seetalstr. bis Aabachbrücke in „Ladenstrasse“;</p> <p>f. Frage: Wurde das Naturschutzinventar übernommen und ergänzt?</p>	<p>a. Ablehnung: Keine weitere GP-Pflicht, da bei bebauten Gebieten schon Rahmenbedingungen gegeben sind;</p> <p>b. Ablehnung: An der Regelung, dass in W3 keine neuen freistehenden EFH gebaut werden dürfen, wird festgehalten. Grund: Verdichtete Bauweise wird angestrebt.</p> <p>c. In Z und K wird ergänzt, dass keine neuen freistehenden EFH gebaut werden können (wie in W3 Abs. 2);</p> <p>d. Ablehnung: Auftrag zur Verdichtung gem. § 46 BauG. Minimale AZ in W2 bleibt, es wird keine Ausnahmeregelung definiert; bei Unternutzung ist ein Nachweis zu erbringen, dass die zulässige AZ ausgenützt werden kann;</p> <p>e. Ablehnung: Eine Erweiterung der Ladenstrasse wird abgelehnt, da diese kompakt bleiben soll;</p> <p>f. Das Naturschutzinventar wurde mit der Naturschutzkommission aktualisiert (vgl. Bericht S. 26).</p>
8	Karin Häfeli	Schliertel	<p>Antrag auf Befreiung der Nutzungseinschränkung, dass beim „geschützten Waldrand“ Hinterberg/Schliertel ein 3 m breiter Krautsaum zu bewirtschaften ist.</p>	<p>Teilweise Zustimmung: § 29 Abs. 2 BNO schreibt eine <b>extensive</b> Bewirtschaftung eines 3 m breiten Krautsaums vor (kein Mulchen, keine Lagerung von Siloballen); die BNO wird ergänzt mit: „Wenn Bewirtschaftungsvereinbarungen mit kantonalen Dienststellen vorliegen, gehen diese vor.“</p>

Nr.	Mitwirkende	Kat.- Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
9	Günther und Marietta Eckstein-Müller, Christof und Marietta Trauffer-Eckstein	div.	<p>a. Gebäude mit Substanzschutz § 30 BNO: Unterscheidung der Schutzobjekte wie bisher nach schützens-/erhaltenswert oder Löschung aller bisher erhaltenswerten Bauten aus der Liste der kommunalen Schutzobjekte;</p> <p>b. Anpassung Villa Bianca (Nr. 910): die Gartenanlage ist nicht aufzunehmen oder das gesamte Objekt ist zu löschen;</p> <p>c. Grenzabstände in Kernzone gemäss BO von 2001 belassen;</p> <p>d. Minimale AZ: Auf eine Mindestausnutzung ist zu verzichten.</p> <p>e. Auf GP-Pflicht Oberdorfstrasse ist wegen Schutzobjekten zu verzichten, da sie überholt ist.</p> <p>f. Auf die Schaffung der Zentrumszone § 10 BNO ist zu verzichten, Objekte in K und OeBA belassen.</p>	<p>a. Ablehnung: Das Bauinventar wurde mit der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Es wurde beschlossen, dass es nur noch eine Schutzkategorie gibt.</p> <p>b. Zustimmung: Die Villa Bianca bleibt kommunales Schutzobjekt, die Gartenanlage wird nicht aufgenommen.</p> <p>c. Ablehnung: An den neuen Grenzabständen wird gemäss OPK festgehalten.</p> <p>d. Ablehnung: Auftrag zur Verdichtung gem. § 46 BauG. Die Mindestausnutzung wird als Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung und der inneren Verdichtung beibehalten.</p> <p>e. Ablehnung: An der GP-Pflicht wird festgehalten, da sie einer sinnvollen Erschliessung dient und die Rücksichtnahme auf Schutzobjekte fordert.</p> <p>f. Ablehnung: Zentrumszone bleibt bestehen, da sie zur Entwicklung des Mitteldorfs massgebend beiträgt und dafür neu ausgewiesen wurde. Eine zukunftsgerichtete Planung mit der aktuellen Zonierung wäre nicht möglich.</p>
10	Rita und René Brogli	984	Antrag auf Einzonung der Gebäudegruppe Parz. Nr. 984 in die Dorfzone Vorder- und Hinterberg.	Zustimmung: Die Gebäudegruppe wird gleich behandelt wie die anderen Gebäude in den Weilern Vorder- und Hinterberg. Die Bauzone wird eng um die Gebäude ausgeschieden (siehe Planausschnitt).

Nr.	Mitwirkende	Kat.- Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
11	Beat Gehrig	div.	<p>a. Gebiet Pfiffni in Kernzone belassen;  b. Gebiet Heidegraben in Gewerbezone resp. Arbeitszone belassen;  c. Grundstücke statt in Zentrumszone in rechtsgültigen Zonen belassen;</p> <p>Eventualanträge:  d. Anpassungen der maximalen Firsthöhe, Gebäude- und Grenzabstände;  e. Sondernutzungspläne § 4, Abs. 3 BNO: zusätzliches Vollgeschoss streichen;  f. Grünzone § 21, Abs. 2 BNO: keine Erstellung von Strassen durch Grünzone bewilligen;</p> <p>g. Mindestausnutzung in § 41 BNO streichen;  h. Energieeffizienz § 49, Abs. 1 streichen</p>	<p>a. Ablehnung: Gebiet Pfiffni bleibt in W3.  b. Ablehnung: Aufgrund der Verkehrslage hat das Gebiet eine GP-Pflicht und bleibt in der WG.  c. Ablehnung: Die Zentrumszone ist die Grundordnung für einen Entwicklungsrichtplan, aus dem eine sinnvolle Zentrumsplanung entstehen soll. Die wäre mit bisherigen Zonen nicht möglich.  d. Ablehnung: Maximale Höhen, Gebäude- und Grenzabstände bleiben (der Antrag enthält keine Begründung).  e. Ablehnung: Ziel des Bonus für Gestaltungspläne ist die qualitätsvolle Verdichtung. Es gelten erhöhte Anforderungen, daher bleibt der Bonus.  f. Ablehnung: In der Grünzone gilt Bauverbot innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Nutzungszweck ist genau umschrieben. Nötigenfalls muss aber die Erschliessung über Grünzonen erfolgen können. So belassen.  g. Ablehnung: Auftrag zur Verdichtung gem. § 46 BauG. An Mindestausnutzung wird festgehalten.  h. Ablehnung: An § 49 Abs. 1 BNO wird festgehalten. Ein Anschluss ans Fernwärmenetz ist lediglich zu prüfen.</p> <p><i>Anmerkung: Die Umzonungen und Anpassungen BNO sind das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses. Die Gemeinde hält daran fest. Die ausführlichen Begründungen sind dem Planungsbericht zu entnehmen.</i></p>
12	Egidio und Marco Boschetti	2857, 2678, 3264	Änderung der Grenzabstände in der WG-Zone.	Ablehnung: Die Grenzabstände werden nicht geändert, da eine verdichtete Bauweise anzustreben ist. Bestehende Bauten haben zudem Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG).

Nr.	Mitwirkende	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
13	Rolf Lüscher-Müller	div.	<p>Südlicher Teil der Reussgasse in WG belassen, Umzonung in Kernzone ist nicht sinnvoll;                      Antrag auf Erweiterung Kernzone Unterdorf (Oe fehlt, Kindergarten);                      Kernzone nur bis Höhe Reiterweg erweitern, Bandwurm nördlich in WG belassen;                      Umzonung Schulareal in Zentrumszone: Zone OeBA belassen;                      Pfiffni in Kernzone belassen; Umzonung Büntli in K/WG prüfen;                      Musterplatz in Grünzone belassen;                      Mindestausnutzung § 41 BNO streichen, greift massiv in Grundeigentum ein.</p>	<p>Ablehnung: Die Anträge enthalten keine Begründungen. Die Umzonungen wurden vorgängig ausführlich diskutiert und sind das Ergebnis eines langen Planungsprozesses. Die Begründungen sind dem Planungsbericht zu entnehmen. Alle Anträge werden abgelehnt.</p>
14	Gabriel Siegrist	938, 983	<p>Einzonung der Parz. 983 bis Parzellengrenze oder mind. 6 m, dafür Auszonung der Parz. 938</p>	<p>Ablehnung: Der Antrag wird abgelehnt, die Bauzone wird nur um bestehende Gebäude ausgeschieden. Weitere Einzonungen sind nach Richtplan nicht genehmigungsfähig.</p>
15	Albert Geier	div.	<p>a. Verzicht auf Umzonung des alten Seetal-schulhauses von OeBA in Zentrumszone;                      b. Verzicht auf Erweiterung Kernzone im Unterdorf (bisher WG);                      c. Nachweis über Wiederaufforstung der zu rodenden Waldflächen im Gebiet Emmet;                      d. Es ist frühzeitig eine Orientierungsversammlung über geplante Aushubdeponie zw. Seon und Hallwil abzuhalten.</p>	<p>a./b. Ablehnung: In diesen Gebieten wird eine Verdichtung angestrebt, daher bleiben die Umzonungen.                      c. separates Verfahren: die Deponiezone Emmet wird separat aufgelegt; die Zunahme des Schwerverkehrs wird im beiliegenden Umweltverträglichkeitsbericht behandelt.                      d. separates Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt für die Aushubdeponie Turbenmoos</p>



Nr.	Mitwirkende	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
16	Matthias Schatzmann	516, div.	<p>a. Gebiet Bändli, OG 24: keine Erweiterung des Obstgartens;</p> <p>b. Gebiet Stockweid, OG 28: keine Erweiterung des Obstgartens;</p> <p>c. Gebiet Gräbacher, OG 20: Einzonung als Obstgarten und Landschaftsschutzzone der neuen Situation (Erschliessung) anpassen;</p> <p>d. Es wird beantragt, die Remise auf Parz. 516 auch in DR einzuzonen.</p> <p>e. Es wird beantragt, das Gebäude Seetalstrasse 56 einzuzonen.</p> <p>j. Ängi, Hecke H7 in bestehender Landwirtschaftszone belassen.</p>	<p>a./b.: Zustimmung: Den Anträgen wird stattgegeben: keine Erweiterung der Obstgärten im Kulturlandplan, denn diese wurden freiwillig gepflanzt (siehe Planausschnitt).</p> <p>c. Zustimmung: Landschaftsschutzzone und Obstgarten werden bis zur projektierten Strasse incl. eines Pufferbereichs zurückgenommen (siehe Planausschnitt).</p> <p>d. Ablehnung: Der Antrag wird abgelehnt, da das Gebäude noch landwirtschaftlich genutzt wird und die Weilerzonen nur in Ausnahmefällen erweitert werden können.</p> <p>e. Ablehnung: Der Antrag wird abgelehnt, da die Einzonung eines einzelnen Gebäudes ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kt. Richtplan den Grundsätzen der Raumplanung widerspricht und nicht genehmigungsfähig wäre. Dies würde ausserdem einen unverhältnismässigen Aufwand und hohe Kosten für die Erschliessung seitens der Gemeinde verursachen.</p> <p>j. Zustimmung: Die Hecke ist nur im Inventarplan enthalten und wird nicht im Kulturlandplan ausgeschieden.</p>
17	Fehlmann		Anfrage: Warum ist das Gebiet in Birren EP-pflichtig?	Für eine Erweiterung des Betriebes ist ein Erschliessungsplan nicht notwendig; falls jedoch die Parzellen verkauft und neu überbaut werden, wird ein EP erforderlich.

tsp raumplanung

Gabriele Horvath