Kanton Aargau Gemeinde Oberlunkhofen



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



BVURO.11.165.1

Stand: Mitwirkung I 21.09.2016

Auftraggeber:

Gemeinderat Oberlunkhofen Zugerstrasse 20 8917 Oberlunkhofen

Auftragnehmer:

arcoplan Lüscher Pfister Keller Zantop Costamagna Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit: Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA Valentin Müller, BsC FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Planu	ungsgegenstand und Ziele	
	1.1	Planungsgegenstand und Bestandteile	3
	1.2	Übergeordnete Vorgaben / Kommunale Ziele	4
2.	Ausg	angslage und Rahmenbedingungen	
	2.1	Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	8
	2.2	Rechtskräftige Planungsinstrumente	9
	2.3	Anlass der Revision	9
	2.4	Planungskoordination / Abstimmung auf übergeordnete	10
		Erlasse und Konzepte	
3.	Zentr	rale Sachthemen	
	3.1	Gemeindeentwicklung / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
	3.2	Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung	21
	3.3	Änderungen am Bauzonenplan	26
	3.4	Ortsbildschutz	26
	3.5	Mehrwertausgleich	27
	3.6	Harmonisierung des Baubegriffe	27
	3.7	Hochwasserschutz	29
	3.8	Waldfeststellung	30
	3.9	Abstimmung Siedlung/Verkehr	30
	3.10	Historische Verkehrswege	31
4.	Erläu	terungen zu den einzelnen Planungsinhalten	
	4.1	Erläuterungen zum Bauzonenplan	32
	4.2	Erläuterungen zum Kulturlandplan	34
	4.3	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	36
5.	Intere	essensabwägung und Planbeständigkeit	
	5.1	Interessenabwägung	40
	5.2	Planbeständigkeit	41
6.	Orga	nisation und Beteiligte	
	6.1	Planungskommission	42
		-	

7. Planungsablauf,	Information	und Mitwirkung
--------------------	-------------	----------------

7.1 Planungsablauf

43

Anhang Landschaftsinventarliste 2015 (Kurzfassung der Inventarblätter)

Beilagen Grundlagenplan Natur und Kultur, 1:5000

Innenentwicklungspfad

١.

1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Der Bauzonenplan und die Bauordnung (BO) der Gemeinde Oberlunkhofen wurden 1997/98, der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung (NO) 2002/03 letztmals einer gesamtheitlichen Revision unterzogen. Zwischenzeitlich wurden raumrelevante Projekte im Rahmen von Teilzonenplanänderungen entwickelt.

Seit der letzten Ortsplanungsrevision haben sich sowohl die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen als auch die gesellschaftlichen Werte und Vorstellungen zur Nutzung von Raum und Umwelt merklich verändert. Gerade in den letzten Jahren hat die stetig steigende Bevölkerungszahl und der damit im Zusammenhang stehende, entsprechend wachsende Raumbedarf für das Wohnen, das Arbeiten und die Mobilität zu entsprechenden Fragestellungen geführt, auf die unter anderem im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung adäquate Lösungen gefunden werden müssen. Diese sind auf die örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse abzustimmen und in einen regionalen Kontext zu stellen.

Der Gemeinderat hat eine Planungskommission bestellt und damit beauftragt, die kommunalen Nutzungsplanungsinstrumente umfassend zu prüfen und zu aktualisieren. Dabei stehen die Bedürfnisse und Ziele der Bevölkerung, wie sie unter anderem im Zuge der *Masterplanung Oberlunkhofen* diskutiert und definiert wurden, im Zentrum. Die Instrumente der Ortsplanung sind darauf auszurichten.

Die Planungsvorlage dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Oberlunkhofen. Die kommunalen Planungsinstrumente werden inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

Die Vorlage besteht aus folgenden Teilen:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- · Bau- und Nutzungsordnung

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) und der Innenentwicklungspfad.

1.2 Übergeordnete Vorgaben / Kommunale Ziele

Folgende Bestimmungen aus dem übergeordneten Recht sind für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung Oberlunkhofen von Bedeutung und müssen stufengerecht beachtet respektive umgesetzt werden.

1.2.1 Bundesrecht

Art. 1 RPG:

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt ... wird. ...

Art. 3 RPG:

²Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;
- b) Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;
- e) die Wälder ihre Funktion erfüllen können.

³Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis}) Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Art. 15 RPG:

- ¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
- ² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

1.2.2 Übergeordnete Diskussion

Am 03. März 2013 hat das Schweizer Volk über eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) abgestimmt und diese angenommen.

Mit den Regelungen im revidierten Raumplanungsgesetz soll der Zersiedelung Einhalt geboten werden. Die Revision stoppt den Landverschleiss und gewährleistet eine kompaktere Siedlungsentwicklung. Baulandreserven sollen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet und über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden. Das Gesetz und die zugehörige Verordnung wurden am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt.

1.2.3 Kantonales Recht

§ 46 BauG:

Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

1.2.4 Kommunales Planungsleitbild (Masterplan Oberlunkhofen)

Seit der Eröffnung der Westumfahrung hat sich der Entwicklungsdruck auf die Gemeinde weiter verstärkt. Bereits im Rahmen der Erarbeitung der im Kapitel 1.1 erwähnten kommunalen Masterplanung Oberlunkhofen, wurde erkannt, dass eine gesamtheitliche Entwicklungsstrategie notwendig ist, um langfristig eine qualitative Entwicklung sicherstellen zu können, die den Belangen des Dorfes gerecht wird. Ein eigentliches kommunales Leitbild fehlte bislang. Diese Lücke wurde mit der Masterplanung geschlossen. Eine breit abgestützte, 25 Mitglieder zählende Arbeitsgruppe hat im Rahmen eines partizipativen Prozesses, zu dem auch die Bevölkerung eingeladen wurde, anlässlich von 3 Workshops die Stärken und Schwächen der Gemeinde eruiert, Chancen und Gefahren abgeleitet sowie darauf aufbauend Entwicklungsvorstellungen für die Zukunft von Oberlunkhofen erarbeitet. Der vom Gemeinderat am 8. März 2010 genehmigte Schlussbericht besteht aus Visionen, Leitsätzen und Kernideen für drei räumliche Schwerpunktgebiete. Er stellt die strategische Orientierung über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren für diese wichtigsten Gemeindegebiete sicher und gibt anhand von mehr oder weniger konkreten Umsetzungsvorschlägen die Stossrichtung für die weitere Umsetzung an.

Nachstehender Planausschnitt zeigt die 3 Schwerpunktgebiete Dorfkern (1), Wohnen im Dorf (2) und Wohnen im Naherholungsgebiet (3).

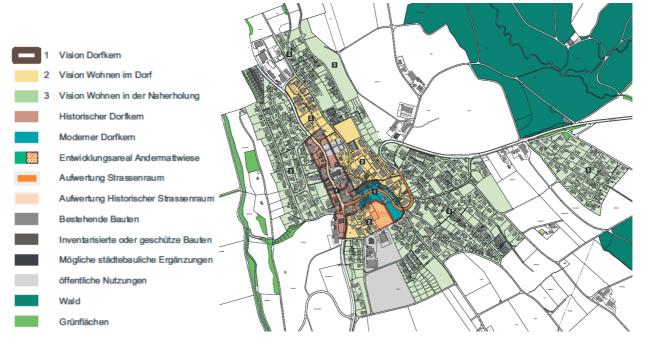


Abb. 1: Planausschnitt Masterplan, sapartners, zürich

Der Masterplan von Oberlunkhofen besteht aus Visionen, Leitsätzen und Kernideen für drei räumliche Schwerpunktgebiete. Er stellt die strategische Orientierung über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren für diese wichtigsten Gemeindegebiete sicher und gibt anhand von mehr oder weniger konkreten Umsetzungsvorschlägen die Stossrichtung für die weitere Umsetzung an.

Bereits damals wurde auch erkannt, dass die Entwicklung des Dorfkerns für die Zukunft von Oberlunkhofen von besonderer Bedeutung ist. Für diesen räumlichen Schwerpunkt wurden in der Folge potentielle Entwicklungsvorstellungen im Rahmen einer Testplanung vertieft (siehe Kapitel 3).

Das Planungsleitbild hält fest, dass insbesondere die Zuger- und Zürcherstrasse und damit der Dorfkern von Oberlunkhofen vom Durchgangsverkehr betroffen sind. Damit verbunden sei auch eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität sowie der Ausstrahlungskraft.

Künftig soll die Gemeinde einen attraktiven und belebten Dorfkern erhalten. Oberlunkhofen zeichnet sich nicht zuletzt durch ein diversifiziertes Wohnangebot aus. Dieses soll auch langfristig angeboten werden können. Der Wunsch nach unterschiedlichen Wohngebieten ist allgemein bekannt. Neben einem Mix an Miete und Eigentum ist insbesondere auch das Wohnen im Alter ein wichtiges Thema. Mit dem Andermatt-Areal besitzt die Gemeinde zudem Bauland an zentraler Lage. Diesen Trumpf gilt es für das Wohl der Gemeinde Erfolg bringend auszuspielen (siehe Kapitel 3).

1.2.5. Zusammenfassung der Planungsziele

Die kommunalen Ziele für die anstehende Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Auseinandersetzung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und deren räumliche Auswirkungen.
- Schaffen von planungsrechtlichen Grundlagen für die im Masterplan skizzierte Gemeindeentwicklung.
- Aktualisierung der kommunalen Planungsinstrumente.
- Bedarfsgerechte Verflüssigung der gemeindeeigenen Baulandreserven (Andermatt-Areal)

2.1 Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

2.1.1 Richtplan Kapitel R1

Im Raumkonzept werden funktionale Räume benannt mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.

Oberlunkhofen wird im Richtplan Kapitel R1, Raumkonzept Aargau, als Gemeinde im "ländlichen Entwicklungsraum" bezeichnet.

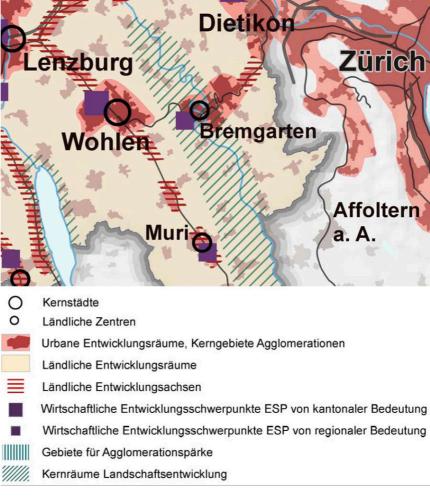


Abb. 2: Richtplan, Kap. R 1, Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau

Der Richtplantext umschreibt diesen funktionalen Raum wie folgt:

LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

2.2 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Zum Zeitpunkt der Inangriffnahme der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Oberlunkhofen über folgende rechtskräftig beschlossene und genehmigte Planungsinstrumente:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan	21.11.1997	27.10.1998
Kulturlandplan	22.11.2002	26.08.2003
Bauordnung	21.11.1997	27.10.1998
Nutzungsordnung	22.11.2002	26.08.2003
Bauzonen-/Kulturlandplan, TAe "Breite"	22.11.2013	26.02.2014
Bauzonenplan, TAe "Andermatt-Areal"	29.05.2015	28.10.2015

2.3 Anlass der Revision

Die kommunalen Planungsinstrumente haben sich seit ihrem Inkrafttreten insgesamt gut bewährt. Der Gemeinderat erachtet es trotzdem als richtig, die Nutzungsplanung als Ganzes sowie ihre einzelnen Elemente zu überprüfen und wo nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Die wichtigsten Gründe dafür sind:

 Die beiden Nutzungspläne und die Nutzungsordnung wurden 1998 respektive 2003 durch die zuständige kantonale Behörde genehmigt.
 Der Planungsstart der letzten kommunalen Gesamtrevision im Bereich Siedlung erfolgte somit vor nahezu 20 Jahren. Die kommunalen Planungsinstrumente wurden seither nicht mehr an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Die Bestimmungen in den Nutzungsordnungen (BO/NO) entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

- Gemäss den Vorgaben des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, wonach in kommunalen Nutzungsplanungen der Baulandbedarf von 15 Jahren zu berücksichtigen sei, sind diese periodisch zu überprüfen.
- Die veränderten raumplanungsrechtlichen Bestimmungen und Zielsetzungen verlangen nach einer Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumenten.
- Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist auf die Belange der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Bei der Revision ebenfalls zu berücksichtigen sind die Änderungen an diversen übergeordneten Grundlagen und Randbedingungen, u. a. am kantonalen Richtplan, am Baugesetz (BauG) und an der Bauverordnung (BauV).

2.4 Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte

Ortsplanung

Die kommunalen Nutzungsplaninstrumente werden gesamtheitlich und übergreifend revidiert. Damit ist sichergestellt, dass die Instrumente in allen Aspekten unter sich koordiniert sind und keine Widersprüche resultieren.

Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung der Ortsplanungsrevision wird sichergestellt, indem der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt

eingeladen wird, die Entwürfe aus seiner Sicht zu beurteilen und zu prüfen, ob diese die regionalen Interessen in genügender Weise berücksichtigen.

Kantonale Gesetze, Pläne und Konzepte

Auf kantonaler Ebene zu beachten sind primär die Vorgaben des kantonalen Richtplanes sowie der kantonalen Baugesetzgebung (BauG und BauV).

Gesetze und Pläne auf Bundesstufe

Die Einhaltung der relevanten Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungs- und des Umweltschutzgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze und Handlungsanweisungen aus der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

3. TEIL ZENTRALE SACHTHEMEN

3.1 Gemeindeentwicklung / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

3.1.1 Überblick

Mit der "Masterplanung" Oberlunkhofen (2010) sowie der Planungsstudie "Aufwertung Ortsdurchfahrt Zürcherstrasse" (2012) wurde wertvolle Grundlagenarbeit für die Entwicklung des Siedlungsgebietes von Oberlunkhofen geleistet. Das öffentliche Interesse an den zukünftigen Bedürfnissen entsprechenden Reserven von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen wurde mit der Teiländerung "Breite" (2013) gewahrt. Die Resultate der Testplanung Andermatt-Areal (2013) wurden mit einer Teilzonenpanänderung (2015) umgesetzt. Zurzeit werden die in der Bau- und Nutzungsordnung postulierten Zielsetzungen bei der Arealentwicklung im Rahmen einer Gestaltungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Den landschaftlichen Belangen wurde mit der Aktualisierung des Landschaftsinventars (2015) Rechnung getragen. Die darin katalogisierten und beurteilten Objekte und Gebiete haben Eingang in den Kulturlandpan gefunden. Mit der Wahrung dieser für Oberlunkhofen wichtigen Naturwerte wird ein grundlegender Beitrag zur Stärkung der räumlichen Lagequalitäten und damit zu einer attraktiven Wohngemeinde in der Nähe zu den Wirtschaftszentren, Zürich, Zug und Baden geleistet.

Die beiden Teilzonenplanänderungen "Breite" und "Andermatt-Areal" sind beides direkte Resultate von entsprechenden Erkenntnissen, die bei der Entwicklung der Gemeindeziele gewonnen wurden. Sie sind Teil einer Gesamtstrategie und entsprechend als der Gesamtrevision vorgezogene Sofortmassnahmen zu verstehen.

Insbesondere die Entwicklung des für Oberlunkhofen in mehrfacher Hinsicht wichtigen Andermatt-Areals bestimmt zurzeit die Planungsagenda der Gemeinde.

3.1.2 Kommunale Entwicklungsziele gemäss Masterplan

Die Fragestellung, wie Oberlunkhofen sich entwickeln soll, wird im Masterplan wie folgt umschrieben:

Oberlunkhofen möchte sich dem Wettbewerb der Gemeinden stellen und sein Profil stärken. Dabei möchte die Gemeinde vor allem auf die Stärken setzen. Dazu sind aber insbesondere Anstrengungen in eine Verbesserung der Ausstrahlungskraft und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und des Dorfkerns sowie die Sicherstellung einer ansprechenden, gut in das Landschafts- und Dorfbild integrierten Baukultur und eines ausgewogenen und zeitgemässen Wohnangebots mit Folgeinfrastruktur nötig.

Die Gemeinde will eigenständig bleiben und sich entwickeln, das Zentrum, den Dorfkern, aufwerten, weiterentwickeln und besser mit den angrenzenden Gebieten vernetzen. Dem Dorfkern ist aufgrund seiner Bedeutung als Ankunfts- und Abfahrtstor in die nahe gelegenen Wirtschafts-, Versorgungs- und Bildungszentren für die künftige Entwicklung von Oberlunkhofen ein eigener Schwerpunkt gewidmet. Im Vordergrund stehen dabei das Aufzeigen von Lösungsansätzen für die Nutzungsverteilung und die Festlegung von Rahmenbedingungen für eine vertiefte Zentrumsplanung, welche einen neuen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und Ausstrahlungskraft schafft.

Der Dorfkern übernimmt überwiegend für die eigene Gemeinde Grundversorgungsfunktionen. Die Chancen, sich langfristig als regionales (Versorgungs-)Zentrum Kelleramt zu etablieren, werden aufgrund des kleinen Einzugsgebietes und der Nähe und hervorragenden Erreichbarkeit der Versorgungsstandorte Affoltern a.A., Birmensdorf, Bremgarten, Zug und Zürich als gering eingeschätzt. Umso wichtiger scheint die Vernetzung mit diesen umliegenden Zentren. Im Bereich der regionalen Verwaltung wird sich Oberlunkhofen

überdurchschnittlich stark um die Ansiedlung von regionalen Institutionen anstrengen müssen, laufen die Tendenzen langfristig doch eher in eine weitere Zentralisierung der Angebote. Die Hauptaufgabe für Oberlunkhofen wird denn auch in der Sicherstellung des heutigen Angebots durch eine attraktive Dorfkernentwicklung und die räumliche Konzentration der Kunden und der Versorgung bestehen. Langfristig ist die Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden zu intensivieren. Oberlunkhofen zeichnet sich insbesondere als Wohnstandort aus, die Arbeitsplatzgebiete beschränken sich auf das bereits heute ausgewiesene Gewerbegebiet sowie einzelne Dienstleistungsanbieter im Dorf-

kern. Spezielles Augenmerk gilt daher der nachhaltigen Entwicklung der Wohngebiete. So sollen die "Quartiere" im Einklang mit dem Dorfkern und der umgebenden Naherholung weiterentwickelt werden. Auch hier soll auf die Attraktivierung der öffentlichen Räume hingearbeitet werden. In Oberlunkhofen wird dabei zwischen zwei Wohngebieten unterschieden: "Wohnen im Dorf" und "Wohnen im Naherholungsgebiet". Gemeinsam ist beiden Wohngebiets-Typen die Sicherstellung eines über die gesamte Gemeinde gesehen diversifizierten Wohnangebots für Jung und Alt, für gehobene und einfachere Wohnansprüche, die Förderung von energieeffizientem und gualitativ hoch stehendem Bauen sowie die Integration der Bauten ins Dorf- und Landschaftsbild. In diesem Zusammenhang drängen sich mittelfristig z.B. die Überprüfung der Bau- und Zonenordnung sowie Gestaltungsrichtlinien für qualitatives Bauen auf. Zentral ist bei beiden Wohngebieten zudem die Vernetzung in die umliegenden Gebiete. Stehen beim "Wohnen im Dorf" vor allem sichere und direkte Langsamverkehrs-Verbindungen ins Zentrum im Vordergrund, liegt der Fokus beim "Wohnen im Naherholungsgebiet" in der Verbindung in die angrenzende Landschaft.

Die Lage von Oberlunkhofen inmitten eines intakten und attraktiven Naherholungsgebietes ist einer der Trümpfe, der gerade vor dem Hintergrund des verstärkten Entwicklungsdrucks mit einer behutsam Entwicklung gesichert werden soll.

Für die Entwicklung der Gemeinde ist insbesondere die Sicherstellung eines vielseitigen Freizeitangebots sowie die Vernetzung in die Landschaft ebenso wie mit den Regional- und den Agglomerationszentren Baden, Zürich und Zug von zentraler Bedeutung.

Um langfristig eine ausgewogene Entwicklung sicherstellen zu können, ist den Bedürfnissen der unterschiedlichen Alters- und Bevölkerungsgruppen Rechnung zu tragen. Neben dem Freizeitangebot sollen z.B. das Schul- und Betreuungsangebot zeitgemässen Standards entsprechen. Das Generationen-Wohnen im Bereich "Wohnen im Dorf" soll wiederum der alternden Gesellschaft und den Ansprüchen ans Wohnen im Alter gerecht werden.

Die Zukunft von Oberlunkhofen hängt wesentlich von den in der Gemeinde lebenden und arbeitenden Menschen und dem Zusammengehörigkeitsgefühl und der gemeinsamen Identität ab. Die Inhalte der Masterplanung wurden daher in einem offenen Prozess erarbeitet und spiegeln die Erwartungen einer interessierten Dorfbevölkerung an die künftige Gemeindeentwicklung wieder.

Die kommunalen Entwicklungsziele werden im Masterplan pro Schwerpunktgebiet (siehe Seite 6) wie folgt gesetzt:

Leitsätze zum Dorfkern (1)

- Oberlunkhofen blickt mit seinen denkmalgeschützten Häusern an der Zugerstrasse auf eine lange Tradition und ist stolz auf seine Geschichte.
- Oberlunkhofen bietet mit einem modernen Dorfkern entlang der Zürcherstrasse die Infrastrukturen, die für ein attraktives Wohnen nötig sind.
- Oberlunkhofen präsentiert sich mit seinem Zentrum Besuchern und Einheimischen von der besten Seite.

Daraus ergeben sich für die <u>Ortsplanungsrevision</u> (respektive die Folgeplanungen) folgende <u>Schwerpunktmassnahmen</u>:

- → Umsetzung des Bauinventars (Substanzschutzbauten).
- → Entwicklung von auf die Bewahrung sowie die Entwicklung der bauhistorischen Werte ausgerichtete Vorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung (Dorfzonenvorschriften).
- → Umsetzung der Aufwertungsmassnahmen aus der Planungsstudie "Aufwertung Ortsdurchfahrt Zürcherstrasse" (s. dort).
- → Umsetzung der Entwicklungssziele aus der Testplanung "Andermatt-Areal" (s. dort).
- → Berücksichtigung der Belange des öffentlichen Verkehrs bei den an die Kantonsstrassen angrenzenden Arealentwicklungen
- → Schaffung von attraktiven und sicheren Strassenquerungen
- → Förderung der Erstellung von öffentlichen Nutzungen beidseits der Zürcherstrasse

Leitsätze zum Wohnen im Dorf (2)

- Oberlunkhofen bietet Wohnen an zentraler Lage.
- Oberlunkhofen setzt auf Innenentwicklung und qualitatives Wachstum.
- Auch im Dorf Oberlunkhofen fühlen sich Familien, Junge und Alte zu Hause und wohnen in gutem nachbarschaftlichem Verhältnis.

Daraus ergeben sich für die <u>Ortsplanungsrevision</u> (respektive die Folgeplanungen) folgende <u>Schwerpunktmassnahmen</u>:

- → Auf die verschiedenartigen Belange des Wohnens ausgerichtete BNO-Vorschriften für das Dorfzentrum (z.B. Förderung im Gestaltungsplan von Generationen-Wohnen in der 3-geschossigen Wohn-Gewerbezone "Andermatt-Areal").
- → Bewahrung und Fortschreibung der Attraktivität und Qualität der öffentlichen Räume sowie generell der Aussenraumgestaltung (Gestaltungspläne, Arealüberbauungen, Baugesuche mit Umgebungsplänen).
- → Ermöglichung der Erstellung von zeitgemässen Bautypologien (z.B. Reihen- und Gruppenhäuser mit Flachdachbauten) und demographisch begründeten Bauten (Alterswohnen, Pflegezentrum, etc.).
- → Forderung nach Energieeffizienz bei verdichteten Wohnformen (Setzen von fortschrittlichen Energiestandards).

Leitsätze zum Wohnen im Naherholungsgebiet (3)

- Oberlunkhofen bietet Wohnen mit Naherholung direkt vor der Haustür und zeichnet sich durch ein zeitgemässes Freizeitangebot aus.
- Oberlunkhofen ist mit seinen überschaubaren Quartieren sicher und persönlich und eignet sich vor allem für Familien.
- Oberlunkhofen ist optimal vernetzt mit dem Landschaftsraum und den Zentren.

Daraus ergeben sich für die <u>Ortsplanungsrevision</u> (respektive die Folgeplanungen) folgende <u>Schwerpunktmassnahmen</u>:

- → Gute und lückenlose Durchwegung der Quartiere für den Langsamverkehr
- → Attraktive Anbindung der Quartiere an das Dorfzentrum und die öffentlichen Dienstleistungs- und Angebotsschwerpunkte (Schulen, Gemeindeverwaltung, Läden, etc.)
- → Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung in den Wohnquartieren (Aufwertungsmassnahmen insbesondere bei baulichen Verdichtungen und Erneuerungen).

3.1.3 Ortsbaulich relevante Arealentwicklungen "Andermatt-Areal" und "Breite"

Wie vorstehend beschrieben, wurden seit dem Start der Ortplanungsrevision zwei Teilzonenplanänderungen in Gang gesetzt und so dem Gesamtplanungsprozess vorgezogen. Dieses Herauslösen lässt sich einerseits dadurch rechtfertigen, als dass deren jeweilige Zielsetzungen in den Vorplanungen in genügendem Mass getestet, entwickelt und beschrieben wurden (→ Testplanung und TZP "Andermatt-Areal"), oder dass deren Notwendigkeit einem Bedürfnis nach zusätzlichen öffentlichen Räumen und Flächen einerseits sowie einer sich abzeichnenden Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben andererseits entsprach (→ TZP "Breite"). Beide Verfahren mit planungsrechlticher Relevanz für die Grundeigentümer (Teilzonenplanänderungen) sind mittlerweilen abgeschlossen.

Die beiden für die Ortsentwicklung relevanten Teiländerungen des Bauzonenplanes haben im wesentlichen folgenden Zweck und Inhalt:

3.1.3.1 "Andermatt-Areal"

Das "Andermatt-Areal" soll vielfältige Nutzungen, eine hohe Lebensund Arbeitsqualität sowie eine gute städtebauliche Konzeption erhalten. Bereits seit längerer Zeit ist vorgesehen, das zentral gelegene Areal, das derzeit unter vier Grundeigentümern aufgeteilt ist, gesamtheitlich und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte abgestimmt zu entwickeln. Auf der gemeindeeigenen Parzelle soll zudem das Projekt «Wohnen im Alter» realisiert werden.

Zur Klärung der vielschichtigen Rahmenbedingungen an die Gebietsentwicklung wurde 2013 eine Testplanung mit drei interdisziplinär zusammengesetzten Architektenteams durchgeführt. Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde mit diesem Verfahren bewusst eine Konkurrenzsituation unter den Arbeitsgruppen geschaffen und damit erreicht, dass ein breites Lösungsspektrum abgedeckt wurde.

Die mit dem Verfahren erzielte Projektvielfalt und die Breite der aufgezeigten städtebaulichen Lösungsansätze widerspiegelte die Qualität der Beiträge. Die Teams wurden durch das Beurteilungsgremium in ihrer Arbeit intensiv begleitet und entweder dazu motiviert, den gewählten Ansatz zu hinterfragen und allenfalls eine

Alternative zu verfolgen. Anderenfalls wurden sie ermuntert, ihren Vorschlag weiter zu verfolgen und zu akzentuieren. Die ausgesprochenen Empfehlungen für das weitere Vorgehen basierten somit grundsätzlich auf allen drei Beiträgen und auch die verworfenen Varianten haben wesentlich zu den Erkenntnissen beigetragen.

Die erarbeiteten Masterplanentwürfe beruhten auf verschiedenen städtebaulichen Ansätzen und waren in ihrem Detaillierungsgrad sowie ihrer Ausgestaltung nicht kompatibel. In einem nächsten Bearbeitungsschritt wurden daher die unterschiedlichen Erkenntnisstränge analysiert und zusammengeführt (Konklusion). Die so koordiniert dargestellten Handlungsanweisungen bilden die Grundlage für die nachfolgenden Verfahren.

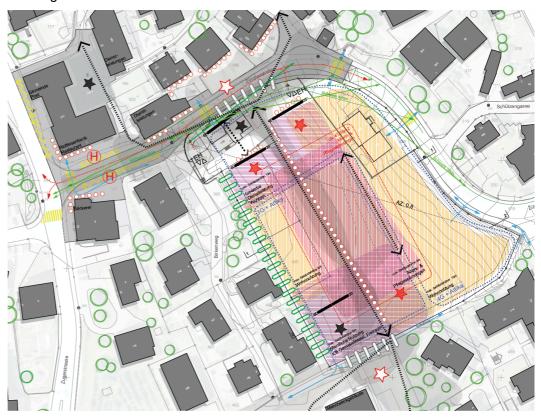


Abb. 3: Konklusion der Testplanung, Husistein & Partner AG, Aarau

Die oben abgebildete Synthese aus den im Rahmen der Testplanung (2013) entwickelten drei Masterplanungen hat unter anderem ergeben, dass die aktuellen planungs- und baurechtlichen Bestimmungen der allgemeinen Nutzungsplanung nicht mit den angestrebten Entwicklungszielen korrespondieren. Die Bauvorschriften der Dorfzone zielen in erster Linie auf den Erhalt des Bestandes und fordern bei der Ausgestaltung von Neubauten, insbesondere bei deren Dachformen und neigungen, eine typologische Äquivalenz zu der im nördlich angrenzenden Ortskern vorhandenen Bausubstanz und der dort vorherrschenden

Dachlandschaft. Diese Zielsetzungen lassen sich nicht mit der angestrebten Nutzung und der damit in Verbindung stehenden Bautypologie vereinbaren.

Die Entwicklung des Andermatt-Areals ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Eine zeitliche Abhängigkeit von der übrigen Dorfentwicklung ist unter diesem Gesichtspunkt nicht eben optimal. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Testplanung u. a. die ortsbaulichen Schnittstellen zur übrigen Dorfentwicklung untersucht und definiert, sodass eine separate Arealentwicklung verantwortet werden kann.

In der Folge wurde das "Andermatt-Areal" von der Dorfzone in eine den Nutzungsabsichten besser gerecht werdende Mischzone umgezont. Die Qualitätssicherung wird mit einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt.

Teiländerung "Andermatt-Areal"

GENEHMIGUNGSINHALT

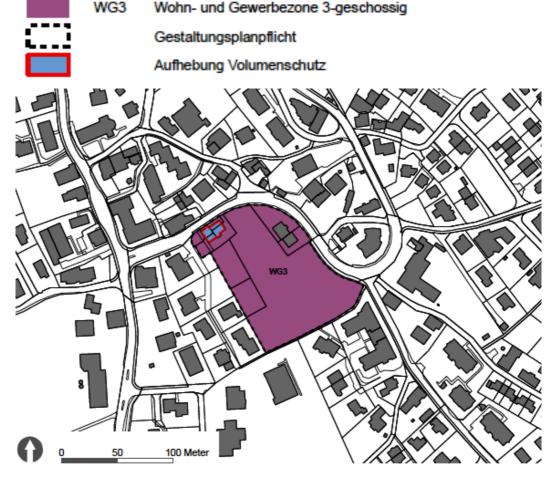


Abb. 4 Teilzonenplanänderung "Andermatt-Areal"

3.1.3.2 "Breite"

Der Gemeinderat plant an diesem Ort mittel- bis langfristig eine Turnhallenerweiterung (Doppelturnhalle) sowie die Erstellung von weiteren Infrastrukturanlagen (z.B. Parkplätze, Nebenräume für das Bauamt, etc.).

Bei der Turnhallenerweiterung handelt es sich aufgrund der bestehenden Strukturen um ein standortgebundenes Erweiterungsvorhaben . Die dafür benötigten Landflächen sind im Rahmen der Teilzonenplanänderung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen worden. Ebenfalls Gegenstand der Planung war die Einzonung von weitgehend überbauten Flächen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden sowie von Strassenarealen, die der Erschliessung von Bauten und Anlagen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dienen.

Diese Planungsmassnahme ist ebenfalls Bestandteil der im Rahmen der Masterplanung Oberlunkhofen genehmigten Entwicklungsstrategien (s. Abb. 1, Ausschnitt Masterplan auf Seite 6).



Erweiterung Schulanlage und Neubau Aula

Spiel- und Verbindungszone

Erweiterung Turnhalle

Ersatz Spiel- und Sportwiese Konzentration Sportanlagen bei übriger Sport-Infrastruktur

Parkierungsflächen

neue Bauzonengrenze

Abb. 5: Konzeptionelle Anordnung der Erweiterungen mit neuer Bauzonenabgrenzung

3.2 Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

3.2.1 Bevölkerungswachstum

Am 31. Dezember 2014 lebten 1932 EinwohnerInnen in Oberlunkhofen. Die Bevölkerung wuchs demnach seit der Jahrtausendwende um 476 Personen, also um rund einen Drittel.

Die nachstehende Grafik zeigt, dass sich das Bevölkerungswachstum im Raum Kelleramt praktisch überall ähnlich stark entwickelt hat. Der vielenorts zu beobachtenden, sprunghaften Wachstumsschub ab den 60er Jahren des letzten Jahrtausends fand auch in Oberlunkhofen statt. Absolut wuchs die Bevölkerung von 1972 bis heute um 1400 Personen.

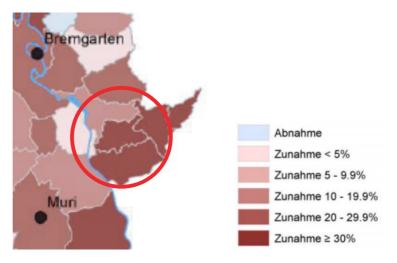


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung 1999 - 2014

Gemäss kantonaler Abschätzung (Richtplananpassung Siedlungsgebiet, Mai 2014) wird die Bevölkerung bis ins Jahr 2040 auf 2240 Einwohner wachsen. Dies entspricht einer Zunahme von 14%.

3.2.2 Einwohnerdichten

Die aktuelle Dichte in den bebauten Wohn- und Mischzonen beträgt 48 Einwohner pro Hektare (Datenstand: 2010). Dies entspricht in etwa dem kantonalen Mittel, das bei 47 E/ha liegt. Der Regionsschnitt liegt derzeit bei 49.3 E/ha.

In den Wohn- und Mischzonen, die zwischen 2000 und 2010 überbaut wurden, zogen im Durchschnitt 61 Einwohner pro Hektare zu.

Gemäss Richtplan-Vorgabe (Kapitel S1.2) betragen die Mindestdichten für Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum für überbaute Wohnund Mischzonen 40 Einwohner pro Hektare (Bestand) und für die unüberbauten Äquivalente 60 E/ha (Entwicklung).

Ein Blick auf die bestehenden Einwohnerdichten zeigt für Oberlunkhofen ein auf die einzelnen Nutzungszonen abgestimmtes, inhomogenes Bild. Die Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen differiert beträchtlich.

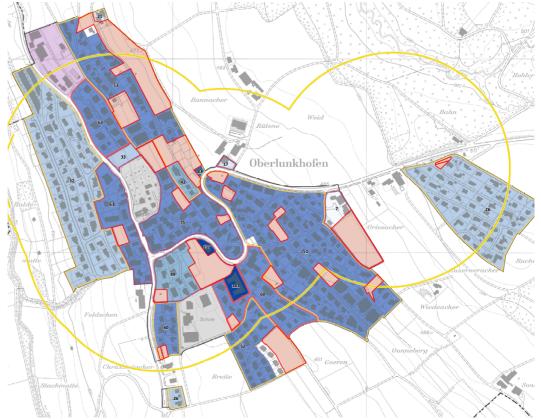
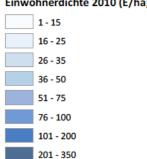


Abb. 7: Ausschnitt Themenkarte "Einwohnerdichte in der überbauten Wohn- / Mischzone im Jahr 2010"

Insbesondere die zweigeschossigen Wohnzonen im Gebiet Waldegg mit 26 E/ha sowie zwischen dem reussseitigen Siedlungsrand und der Zugerstrasse (32 E/ha) liegen deutlich unter dem Durchschnitt. Dies lässt sich mit der hier vorherrschenden Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser und Villen) und den relativ grossen Grundstücksflächen erklären. In den übrigen W2-Zonen liegt die Dichte deutlich höher.

Einwohnerdichte 2010 (E/ha)



3.2.3 Baugebietsreserven

Das Total aller nicht überbauten Grundstücke, die den Wohn- und Mischzonen zugeteilt sind, beträgt 6 Hektaren (Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2014). Rechnerisch ergibt sich bei einer gleichbleibenden Nutzung (Annahme 50 E/ha) eine Kapazität von 300 zusätzlichen Personen. Gemäss Richtplan-Ziel liegt das Potential gar bei 360 Einwohner. Das Fassungsvermögen der Bauzonen wird im diesem Bericht beiliegenden Innenentwicklungspfad beurteilt.

3.2.4 Bevölkerungsentwicklung

Per Ende 2013 wurden im Rahmen des kommunalen Projektes Futura die Baugebietsreserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen zusammengetragen. Diese per 1. August 2016 aktualisierte Aufstellung diente u. a. als Grundlage für die Erstellung des Innenentwicklungspfades (s. Beilage).

3.2.5 Innere Siedlungsentwicklung

Gestützt auf die Revision des Raumplanungsgesetzes, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, wird zurzeit der Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel Siedlungsgebiet S1.2) überarbeitet. In diesem Zusammenhang rückt das Thema innere Siedlungsentwicklung weiter in den Vordergrund. Es ist eine differenzierte und qualitätsvolle Entwicklung nach Innen anzustreben. Diese ist in dazu geeigneten Gebieten vorzunehmen und mit verschiedenen planerischen Instrumenten zu fördern.

Das Siedlungsgebiet von Oberlunkhofen wurde anhand verschiedener Aspekte und Indikatoren auf ein mögliches Verdichtungspotential hin untersucht. Parameter wie Einwohnerdichte, Gebäudetypologie und Bauperiode geben Hinweise zum Erneuerungspotenzial und damit einer möglichen inneren Verdichtung. In zweigeschossigen Wohnzonen mit rund 40 oder weniger Einwohnern pro Hektare besteht theoretisch ein grosses Verdichtungspotenzial. Dieses hängt aber stark von der Gebäudetypologie und dem Erstellungsjahr der Baute ab. Weiter stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, inwieweit örtliche Verdichtungen zu einem vollständig anderem Siedlungsbild des Quartiers führen können und was dies für Folgen auf die Bewohnerschaft haben kann. Bei Hanglagen ist z.B. die auch Thematik der Fernsicht der Quartiere nicht ausser Acht zu lassen.

Die Themenkarte *Bauperiode* gibt wertvolle Hinweise bezüglich dem Alter des Gebäudebestandes. Vor 1960 realisierte Bauten sind in hier

besonders interessant, da sie meistens in mehrer Hinsicht nicht mehr den Standards entsprechen (Energetik, Hausinstallationen, Wohnbedürfnisse).

Der Fokus hinsichtlich Verdichtung liegt in Oberlunkhofen vor allem bei den zentrumsnahen Arealen. Dies entspricht auch den Zielen, wie sie im Rahmen der *Masterplanung Oberlunkhofen* und der Folgeplanungen entwickelt und getestet wurden.

In diesem Zusammenhang sind vor allem die Zentrumsentwicklung im Andermatt-Areal sowie die den Ortsbürgern gehörenden Mischzone im Gebiet *Griesacher* zu nennen. Bei beiden Arealen steht jeweils eine gesamtheitliche, auf die ortbaulichen Ziele abgestimmte Entwicklung im Vordergrund.

Bei den beiden älteren, eher unternutzten Quartieren in der Waldegg und im Gebiet westlich der Zugerstrasse handelt es sich um Gebiete, die zwar ein theoretisches Verdichtungspotenzial aufweisen, für die jedoch wegen der kleinteiligen Parzellenstruktur, der Parzellenformen oder der kaum aktiv zu beeinflussenden Veränderungsdynamik planungsrechtliche Massnahmen nicht gebietsspezifisch festgelegt werden können. Mit einer moderaten Anhebung der Ausnützungsziffer in den Wohnzonen können allenfalls zusätzliche Wohneinheiten (Einliegerwohnungen) generiert werden.

Die bestehenden, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Bauvorschriften der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) entsprechen grundsätzlich den Vorstellungen der Einwohnerschaft und lassen örtlich durchaus auch bereits Verdichtungs- und Erneuerungsmassnahmen zu. Der Gemeinderat erachtet es primär als wichtig, dass sich bauliche Veränderungen in angemessener Weise in die bestehende Quartierstruktur einfügen. In der BNO sind deshalb Kontroll- und Steuerungsinstrumente zu verankern, die es den Baubewilligungsbehörden ermöglichen, die notwendigen Qualitäten zu sichern.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung wird im wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht:

Benennung von zwei Gestaltungsplangebieten (Griesacher, Andermatt-Areal); Umschreibung der zu erfüllenden Zielsetzungen

- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u. a. zur räumlichen Entwicklung für den Gemeinderat (§ 5 nBNO)
- Erhaltung des Ortsbildes; namentlich der Dorfzone und der kommunale schützenswerten Gebäude (§§ 8 und 19ff nBNO).
- Aktive Rolle bei der Dorfkernplanung (Kommunale städtebauliche Konzeptstudie und Gestaltungsplanung Andermatt-Areal)
- Zulassung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen wie z.B. Arealüberbauungen ohne Mindestflächen und in allen Bauzonen.
- Benennung von Qualitätsvorgaben bezüglich dem Umgang und der Möblierung der Umgebungsflächen (Umgebungsplan ist zwingender Bestanteil jedes Baugesuches).

Der diesem Bericht beiliegende Innenentwicklungspfad listet die Potentiale, deren jeweilige Mobilisierung und die Massnahmen zur Qualitätssicherung pro Quartier aus. Weiter enthält er Angaben zur zeitlichen Realisierung der ausgemachten Reserven sowie dessen Ausschöpfungsgrad innerhalb des Planungshorizontes der Nutzungsplanung (2030).

3.2.6 Arbeitsplatzzonen

Die Beschäftigtenentwicklung verlief im Vergleich zum Kanton im Kelleramt unterdurchschnittlich. Die Anzahl Beschäftigter nahm zwischen 1991 und 2012 um lediglich 5% zu. Die Spannweite der einzelnen Gemeinden in der Region reicht dabei von -30% (Islisberg) bis 75% (Zufikon). In Oberlunkhofen hat die Zahl der Beschäftigten in allen Sektoren von 278 Beschäftigten im Jahr 1991 auf 447 Beschäftigte zugenommen. Dieser Zuwachs von absolut 169 Beschäftigten oder prozentual 61% zwischen 1991 und 2012 entspricht einem jährlichen Wachstum von 2.3%.

Mit den vorgesehenen Auf- und Umzonungen von Wohn- in Mischzonen sowie der Schaffung von neuen Arbeitsstätten (Bsp. Pflegeheim Casa Andermatt) soll die bisherige Entwicklung weiterhin ermöglicht werden.

3.3 Änderungen am Bauzonenplan

Die Erstellung der Nutzungspläne erfolgt GIS-gestützt und auf Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung. Im Rahmen der Revision werden beide Nutzungspläne an die aktuellsten Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst. Die Differenzen zwischen dem bereinigten, rechtskräftigen Bauzonen- respektive dem Kulturlandplan sowie den kantonalen Angaben sind vernachlässigbar.

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung 2014 weist per 31.12.2014 folgende Stand aus (Flächenangaben in Hektaren):

Zone	überbaut	baureif	Baureif in 5 Jahren	Langfristige Reserve	Total
Dorfzone D	6.9	0.6	0.8		8.3
Gewerbezone G	1.6				1.6
Zone für öffentliche Bauten	2.7	0.9			3.6
und Anlagen OE					
Wohnzone W2	22.4	2.0			24.5
Wohnzone W3	3.7	0.1			3.8
Wohn-Gewerbezone WG2	0.5			0.9	1.4
Wohnzone Hang WH	5.1	2.5			7.6
					·
Total	42.8	6.2	0.8	0.9	50.7

3.4 Ortsbildschutz

3.4.1 Kulturgesetz, Ortsbild von nationaler Bedeutung

Das Ortsbild von Oberlunkhofen ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung.

Das ursprügliche, 1996 erstellt Kurzinventar wurde anlässlich der letzten Planungsrevision im Jahre 1998 fast vollständig mit kommunalen Substanzschutzobjekten umgesetzt. Im Zuge dieser Revision wurde das ursprüngliche Inventar zum sog. Bauinventar aktualisert. Das darin ausgewiesene, baugeschichtliche Erbe gilt es grundsätzlich zu schützen und für zukünftige Generationen zu bewahren. Grundlage hierfür bildet das kantonale Kulturgesetz vom 31.03.2009.

3.4.2 Bauinventar

Das aktualisierte Bauinventar (2014) ist ein Hinweisinventar und bildete die Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Schutzobjekte im Bauzonenplan sowie der entsprechenden Umschreibung der Schutzziele in der Bau- und Nutzungsordnung. Mit dieser Umsetzung wird eine Grundeigentümerverbindlichkeit erreicht.

Der Gemeinderat hat die im Bauinventar aufgeführten Objekte bezüglich ihrer Schutzfähigkeit resp. Aufnahme in die Liste der kommunalen Kulturobjekte geprüft. Die so beurteilten Objekte werden bis auf zwei Wohnbauten (OLU908 und OLU909) sowie das zerstörte Wegkreuz OLU912C in den Bauzonenplan und in die BNO aufgenommen und kommunal unter Schutz gestellt.

Auf die Ausscheidung von Volumenschutzobjekten soll in Zukunft verzichtet werden. Diese Gebäude profitieren grundsätzlich im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen von einer Besitzstandsgarantie. Aus denkmalpflegerischer Sicht macht zudem eine Unterschutzstellung des Gebäudevolumens per se in Ermangelung von Schutzzielen keinen Sinn.

3.5 Mehrwertausgleich

3.5.1 Erfordernis

Das Bundesgesetz über die Raumplanung schreibt vor, das Planungsmehr- und Minderwerte, die sich aus einer raumplanerischen Massnahme ergeben, ausgeglichen werden müssen. Zurzeit berät der Grosse Rat eine entsprechende kantonale Regelungen; diese wird Eingang im im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) finden.

Auf kommunaler Ebene besteht diesbezüglich vorderhand kein Handlungsbedarf.

3.6 Harmonisierung der Baubegriffe

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der

Baugesetzgebung schlussendlich schweizweit zu vereinheitlichen.

Das Konkordat ist im August 2010 zustande gekommen.

Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts (IVHB) in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnützungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 BauV.

Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

In der neuen BNO (nBNO) werden die §§ 16 bis §§ 31 BauV umgsetzt und ersetzen die bisherigen Regelungen von Anhang 3 der BauV.

Die wichtigste materielle Anpassungen der BNO Oberlunkhofen betreffen:

- Die H\u00f6hen waren bisher \u00fcber die Geb\u00e4udeh\u00f6he und \u00fcber die Firsth\u00f6he definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gilt neu eine Fassadenh\u00f6he und eine Gesamth\u00f6he.
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.
- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen richtigerweise als

Mass der baulichen Dichte bemessen werden. Im Rahmen dieser Revision wurde auch darüber diskutiert, ob die Ausnützungsziffer grundsätzlich in allen Bauzonen aufgehoben oder beibehalten werden soll. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass eine klare Massvorgabe zu einem einfacheren Vollzug (Gleichbehandlung, keine Interpretationen) führt und die Erhaltung der Quartierstrukturen besser gewährleistet ist.

3.7 Hochwasserschutz

3.7.1 Rechtsgrundlage

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert. In Oberlunkhofen ist innerhalb des Baugebietes nur im Bereich der Haldenstrasse eine Restgefährdungsfläche ausgewiesen

3.7.2 Umsetzung im Bauzonenplan und in der BNO

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (§41 nBNO) erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde. Die im Bauzonenplan dargestellte Restgefährdungsfläche entlang der Haldenstrasse basiert auf dieser Karte. Sie wird im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration im Bauzonenplan dargestellt.

Die Gefährdungslage bezüglich Hochwasser ist gegen die Reuss hin ungleich grösser. Im Kulturlandplan ist das betroffene Gebiet bezeichnet; §42 nBNO enthält die relevanten Schutzvorschriften.

3.8 Waldfeststellung

Bei jeder Änderung der Bauzonengrenzen sind die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 AWaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff AWaV). Das durchgeführte Waldgrenzenverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff AWaV).

Im aktuell rechtsgültigen Bauzonenplan sind keine Waldgrenzen definiert. Die Feststellung der Waldgrenzen wird im Zuge des kantonalen Vorprüfungsverfahrens veranlasst.

3.9 Abstimmung Siedlung/Verkehr

Im Zuge der Nutzungsplanungsplanrevision wurden die verkehrlichen Belange in Oberlunkhofen - jeweils abgestimmt auf die Anpassungen am Bauzonenplan und in der BNO - beurteilt und in der Begleitgruppe besprochen. Insbesondere wurde das Augenmerk auf mögliche Sicherheitsmängel oder Erschliessungsdefizite gelegt. Bei den Untersuchungen sind grundsätzlich keine signifikanten Mängel zu Tage getreten, die im Rahmen und mit den Instrumenten der Nutzungsplanrevision geheilt werden müssten. Allfällige Netzergänzungen - ausgelöst durch Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes - werden mit den in den entsprechenden Sondernutzungsplänen oder im Rahmen von Arealbebauungen zu beurteilen sein. Sie haben auf das übergeordnete Verkehrsnetz keine relevante Auswirkung; insbesondere wird die Kapazität der bestehenden Kantonsstrassenanschlüsse nicht beschnitten. Neue Kantonsstrassenanschlüsse sind ausser beim Andermatt-Areal nicht vorgesehen.

Die verschiedenen, in diesem Bericht beschriebenen Aufzonungs- und Verdichtungsmassnahmen können dazu beitragen, dass zukünftig ein Mehrverkehr entsteht. Es handelt sich bei diesen Innenverdichtungsmassnahmen jedoch um massvolle Erweiterungen bestehender Dichten, welche lediglich punktuell zur Anwendung gelangen dürften. Da sie zudem in bereits weitgehend überbauten Siedlungsteilen stattfinden, ist kurz- bis mittelfristig grundsätzlich keine signifikante Veränderung der Verkehrsströme zu erwarten.

Bei der Entwicklung des Andermatt-Areals im Dorfzentrum wird die Thematik des zusätzlichen Ziel- und Quelleverkehrs als integraler Be-

standteil des sich zurzeit in Ausarbeitung befindlichen Gestaltungsplanes abgehandelt. Dieser Neuanschluss an die Zürcherstrasse liegt an verkehrsgünstiger Lage und in unmittelbarer Nähe zu Bushaltestellen. Damit ist die Grundvoraussetzung für eine optimale Abstimmung Siedlung und Verkehr gegeben.

3.10 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze etc.). Die IVS-Objekte werden im Kulturlandplan dargestellt. Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen.

4. TEIL ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PLANUNGS-INHALTEN

4.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan

4.1.1 Bauzonenregime und Zonenänderungen



Die Dorfzone bildet nach wie vor das zentrale Element im ursprünglich gewachsenen Dorfzentrum. Das südöstlich anschliessende, auf der anderen Seite der Zürcherstrasse gelegene Areal wird - bzw. wurde bereits (Anderrmatt-Areal") - neu von der Dorfzone einer dreigeschossigen Mischzone zugewiesen. Das gleich gilt für die Grundstücke im Kurvenbereich zwischen Litzistrasse und Schützengasse sowie nördlich des Friedhofes. Dieser neue Mischzonetyp im Bauzonenregime ersetzt die bisherigen Bauzonen überall dort, wo entweder die Schutzbestimmungen der ursprünglichen Dorfzone den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entgegenstehen oder andererseits die bisherige Wohnzone direkt an die Kantonsstrasse stösst. Damit wird auch die den Dorfkern umgebende Nutzungsdichte bezgl. der Gebäudehöhen und der zulässigen Baumasse vereinheitlicht.

Im am östlichen Dorfeingang gelegenen Areal "Griesacher" wird das noch nicht baulich genutzte Teilareal in der zweigeschossigen Mischzone belassen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der nordwestliche, vorwiegend gewerblich genutzte Bereich wird neu einer Gewerbezone zugeschlagen.

Die restlichen Wohn- und Mischzonen (WH, W2, W3) und die Gewerbezone (G) zwischen der Zuger- und Rebbergstrasse bleiben in ihrer räumlichen Abgrenzung unverändert.

Der Bedarf an öffentlichen Zonen wurde mit der Teilzonenplanänderung "Breite" sichergestellt (siehe Kapitel 3.2.3.2). Ein weitere bekannte Nachfrage besteht nicht.

4.1.2 Aufstellung der Änderungen am Bauzonenplan

In nachstehender folgende Tabelle sind die wichtigsten Um- oder Aufzonungsbegründungen und die jeweiligen Änderungen an der Flächenstatistik pro Teilareal ausgewiesen:

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	WG2-Zone in G-Zone "Gries-acher"	Grossmehrheitlich gewerblich genutzt Bauten	0.46 ha
2	WG2- Zone " <i>Griesacher</i> " mit Gestaltungsplanpflicht	Zwecks Sicherstellung einer gesamtheitlichen, die orts- und landschaftlichen Werte berücksichtigenden Entwicklung wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.	0.83 ha
3	Wohnzone W3 in Wohn-Gewerbezone WG3	Umzonung in Mischzone mit vergleichbarer Dichte	0.37 ha
4	Wohnzone W3 in Wohn-Gewerbezone WG3	Umzonung in Mischzone mit vergleichbarer Dichte	0.17 ha
5	Dorfzone in Wohn-Gewerbe- zone WG3	Bauzonenharmonisierung (mit vergleichbarer Dichte)	0.30 ha
6	Dorfzone in Wohn-Gewerbe- zone WG3	Bauzonenharmonisierung (mit vergleichbare Dichte), analog bereits vollzogener TZP "Andermatt-Areal"	1.09 ha
7	Dorfzone in Wohn-Gewerbe- zone WG3	Bauzonenharmonisierung (mit vergleichbarer Dichte); Wegfall der Schutzvorschriften	0.34 ha

Aus beiliegendem "Plan der Änderungen" sind die vorstehenden Mutationen ersichtlich.

4.1.3 Flächenstatistik neuer Bauzonenplan

Durch die vorstehenden Änderungen am Bauzonenplan ergibt sich folgende aktualisierte Flächenstatistik:

Zone	Total
Dorfzone D	5.3
Gewerbezone G	2.1
Zone für öffentliche	3.6
Bauten und Anlagen OE	
Wohnzone W2	24.5
Wohnzone W3	3.1
Wohn-Gewerbezone	0.8
WG2	
Wohn-Gewerbezone	2.4
WG3	
Wohn-Gewerbezone	1.1
WG3 "Andermatt-Areal"	
Wohnzone Hang WH	7.6
Total	50.5

(Flächenangaben gerundet)

4.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan

4.2.1 Landschaftsinventar, Aktualisierung und Umsetzung

Für die Aktualisierung des Kulturlandplanes wurde das ursprüngliche kommunale Landschaftsinventar durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA, inhaltlich überprüft und auf den neuesten Stand gebracht.

Der Anhang enthält eine Inventarliste mit der Übersicht über die inventarisierten Objekte.

Die im aktuellen Kulturlandplan festgesetzten Abgrenzungen der Landschaftsschutzzone stellt die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der im kantonalen Richtplan postulierten

- Landschaften von kantonaler Bedeutung (Richtplan L 2.3),
- der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (Richtplan L 2.5),
- der Wildtierkorridore von nationaler Bedeutung und
- des Siedlungstrenngürtels (Richtplan S 2.1) dar.

Im Rahmen dieser Revision sind weder die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen noch die Festsetzung von Entwicklungsstandort Landwirtschaft (ESL) erforderlich.

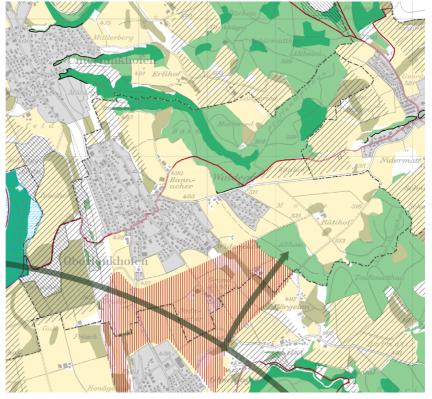


Abb. 9: Kantonale Themenkarte, Landschaft ausserhalb Siedlungsgebiet

Bestehende Liegenschaften sind von der Landschaftsschutzzone ausgenommen (\rightarrow "Siedlungseier").

4.2.2 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das bedeutet mit hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll den Bestrebungen von allfällig mit den Landwirten abgeschlossenen, gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung von Schutzzonen und Schutzobjekten dienen folgende Grundlagen:

- Rechtsgültiger Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung
- Inventar vom Oktober 1997 (Büro für ökol. Felduntersuchungen, Rottenschwil)
- Betriebsplan Wald, Forstberieb Kelleramt, 2007
- Begehung aller bisher geschützten oder inventarisierten Objekte sowie zwischenzeitlich neu entstandener Objekte (Inventar 2015).

Die wichtigste und vor allem formal und hinsichtlich Bearbeitungstiefe einheitliche Grundlage bildet die Begehung und die Dokumentation der Objekte mit Stand April 2015. Gestützt auf die Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und der Schutzumfang für jede Kategorie im Einzelnen festgelegt. Es werden alle im Inventar vorgeschlagenen Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen. Insgesamt sind dies:

- 18 Trockenstandorte und Magerwiesen
- 4 Feuchtstandorte und Gewässer (ohne Bäche)
- 29 Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Waldränder
- 2 Hochstamm-Obstgärten
- 1 Naturobjekt
- 6 Einzelbäume und Baumreihen
- 9 Kulturobjekte

4.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

4.3.1 Ausgangslage / Ziele

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht (→ IVHB) werden vor allem in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen
- aktualisiertes kantonales Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten <u>materiellen Änderungen</u> beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
3	Planungs- grundsätze	 Festsetzung der Hauptziele, die der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt dienen. Sie sind im Sinne eines massgeblichen Beurteilungsmassstabes für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.
4	Gestaltungsplan- pflicht	 Um für die grösseren Areale mit Entwicklungspotenzial eine gesamtheitliche Planung mit den erforderlichen Qualitäten zu gewährleisten, werden die gestaltungsplanpflichtigen Areale bezeichnet. Generell soll zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung ein Gestaltungsplan für die Koordination parzellenübergreifender Planungen, die eine bessere Gesamtlösung bewirken, verlangt werden können (§ 4 Abs. 2). Als gestaltungsplanpflichtiges Areal mit spezifischen Zielvorgaben wird das Andermatt-Areal bezeichnet, wo noch keine rechtskräftige Planung vorhanden ist. Mit konkreten Zielvorgaben wird das Areal Griesacher bezeichnet / war mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Areale mit rechtskräftig umgesetzten Sondernutzungsplanverpflichtungen werden im Bauzonenplan nicht mehr dargestellt.
5	Komm. Richtpläne	- Neuaufnahme; Rechtsgrundlage für die Erstellung von kommunalen Richtplänen und Konzepten. Bezeichnung der Zuständigkeit (Gemeinderat).
6	Inventare / Grundlagenpläne	- Hinweis auf aktuelle Inventare und Grundlagenpläne, welche bei der Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen sind.

§§	Thema	Erläuterungen
7	Bauzonen	- Ausnützungsziffer
	Grundmasse	. Generelle Anhebung der Ausnützungsziffern um 0.05 in allen bisherigen Bauzonen mit AZ-Regelung (Absichten; haushälterische Bodennutzung, teilweise im Vergleich tiefe Dichten anheben / eine weiterer Grund für die Anhebung ist die strengere Definition der Anrechenbarkeit von Nebenräumen im kantonalen Recht). . In der WG3 wird auf nutzungsbezogene Unterscheidung der baulichen Dichte verzichtet, da primär die ortsbaulichen Anforderungen das Mass der Bebauung bestimmen sollen.
	Neue Zone WG3	 Es wird eine neue 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 geschaffen (Analog WG2-Zone; ersetzt W3-Zone im lärmvorbelasteten Bereich der Kantonsstrassen) Anstelle der "Gebäudehöhe" neue " Fassadenhöhe" und anstelle der "Firsthöhe" neue "Gesamthöhe" gemäss harmonisiertem Recht eingeführt, um die baulichen Volumen nach oben begrenzen zu können. Masse so festgelegt und definiert, dass möglichst geringe materielle Änderungen und dass nicht allzu überdimensionierte Dachvolumen entstehen. Anpassungen Grenzabstände; . in Dorfzone Verzicht auf Richtmass beim kleinen Grenzabstand (Beurteilung des Grenzabstandes im Rahmen von konkreten Projekten wird als zielführender beurteilt). .in G-Zone wird kein kleiner Grenzabstand festgesetzt. Der Gemeinderat bestimmt den Abstand im Einzelfall (Die ursprüngliche Regelung ist weitestgehend obsolet, da sie nur im Gebiet <i>Griesacher</i> gegenüber dem gestaltungsplanpflichtigen Areal zum Tragen kam; siehe auch Hinweis bei Gewerbezone G). Grünflächenziffer in der Gewerbezone beträgt weiterhin mindestens 15% (Detailierte Regelung wird in § 11 Abs. 3 nBNO umschrieben) Für die Zone OE gilt die Empfindlichkeitsstufe III (anstatt II). In der WG2-Zone gilt neu auch für Gewerbebauteile ein grosser Grenzabstand (Differenzierung im Rahmen GP <i>Griesacher</i> möglich).
		- Hinweis: Die neue Tone WG3 Andermatt-Areal ist mit gleichnamiger Teiländerung neu entstanden und erfährt keine Änderung.
8	Dorfzone D	 Zweck der Zone neu definiert und typische Elemente beschrieben, die erhalten und sorgfältig entwickelt werden müssen Zulässige Nutzungen entsprechen im Grundsatz der Zone WG; pro Standort sind 500 m² Nettoladenfläche zugelassen Einpassungskriterien formuliert, um der dörflichen Struktur gerecht werdende Volumen zu erhalten Ortsbildkonforme Dachform / -gestaltung definiert; Hauptbauten zwingend mit Satteldächern von in der Regel 35° - 45° versehen; für An- / Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig, um besser eine klare volumetrische Gesamtkonzeption erreichen zu können. Dachaufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen, um die im örtlichen Kontext in der Regel vorhanden ruhige Gesamtwirkung beizubehalten. Gemeinderat kann bei ortsbaulich sehr gut begründbaren Fällen Dachaufbauten von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge bewilligen Qualitative Anforderung für die Integration von Anlagen zur Energiegewinnung (Solarwärme- und Solarstromanlagen) definiert (Nutzung erneuerbarer Energien und Ortsbildschutz sind in gleichem Masse zu beachten)

§§	Thema	Erläuterungen
9	Wohnzonen	 Zweck der Wohnzonen zusammengefasst und zulässige Bautypen z.T. neu definiert Bis 100 m² Nettoladenfläche pro Standort definiert Verdichtung in W3-Zone bestimmt. Nutzungsmöglichkeit von kleineren Baulücken und Restgrundstücken mit kleineren Bautypen ermöglicht. Vereinfachung der Vorgaben in der Wohnzone Hang WH (Rechstkräftiger GP im Gebiet Rebenweg-Berg) vorhanden
10	Wohn- und Ge- werbezonen WG2, WG3 und WG3 Andermatt- Areal	 Zweck der Wohn- und Gewerbezonen zusammengefasst und zulässige Bautypen z.T. neu definiert Bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort mit Auflagen definiert Läden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nur bis zu einer bestimmten Grösse zulässig
11	Gewerbezone G	 Zonenzweck gem. M-BNO neu formuliert (Wohnen ist explizit möglich). Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladefläche pro Standort. Verbot von reinen Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben. Präzisierung von Mindestgrenzabstand (angrenzenden Zone). Vorgaben bezgl. Farbgestaltung
12	Zone für öffent- liche Bauten und Anlagen OE	- Änderung der Empfindlichkeitsstufe von II auf III (da keine lärmempfindlichen Nutzungen in Kantonstrassennähe)
13	Landwirtschafts- zone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
14	Bauten in der Landwirtschafts- zone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
15	Naturschutzzone	 Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen Einzelne Ergänzung gemäss Muster BNO, z.B. bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen
16	Naturschutzzone Wald	 Auf Objekte gem. dem kant. Richtplan und dem Betriebsplan Wald abgestimmte Schutzbestimmungen
17	Landschafts- schutzzone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
18	Gewässerraum- zone	- Umsetzung übergeordneter Bestimmungen (GSchVO)
19	Naturobjekte	 Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen
20	Gebäude mit Substanzschutz	 Aktualisierung der Schutzvorschriften von Substanzschutzbauten Integraler Verzicht auf die Festsetzung von Volumenschutzbauten
21	Kulturobjekte	- Aktualisierung der Schutzvorschriften von Kulturobjekten
22	Ausnützungszif- fer (AZ)	 Leichte Erhöhung der AZ in allen Zonen Auf jeweilige Entwicklungsziele ausgerichtete Boni in Wohn- und Mischzonen
23	Nicht störendes bzw. mässig störendes Gewerbe	- Definition des Störmasses gem. aktueller Muster BNO des Kantons
24	Verkaufsflächen	 Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm

§§	Thema	Erläuterungen
25	Grenz- und Ge- bäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten	 Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshem- mend wirken können

26	Strassenabstand	 Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln
27	Abstand gegen- über dem Kultur- land	 gegenüber dem Kulturland wird neu für Hochbauten ein Abstand von mind. 3 Metern definiert. Spezielle Regelung (2m) für Klein- und Anbauten.
27 alt	Mehrlängenzu- schlag	- Der Mehrlängenzuschlag wird generell aufgehoben
28	Abgrabungen	 Mögliche Abweichung gegenüber kantonalem Recht, um zweckmässige Abgrabungen z.B. für Garage und Erschliessungsanlagen von mehr als einem Drittel zuzulassen
29	Dachgestaltung	 Zulassen von Mansarden- und DaToonendächern (§ 24 Abs. 3 BauV). An Siedlungsrändern, exponierten Lagen sowie im Bereich von geschützten Objekten und in den Kern- / Dorfzonen besondere Sorgfalt verlangt
30 alt	Arealüberbauung	 Aufhebung der Mindestvoraussetzungen für Arealüberbauungen. Es gelten die Bestimmungen gem. § 39 BauV
32	Brandruinen	- Neue Bestimmung bezgl. Umgang mit Brandruinen
34	Raummasse	 Teilweise Aktualisierung der Masse In Abs. 2 Präzisierung: Abweichungen aus Ortsbildschutzgründen ausdrücklich zugelassen
36	Anordnung Parkfelder	 Qualitätssichernde Anordnung von Parkierungsanlagen verlangt (bzgl. Frei- räume)
37	Veloabstellplätze und kinderwagen	- Anordnungsvorgaben bei Mehrfamilienhäusern
38	Spielplätze und gemeinschaftli- che Aufenthalts- flächen	 Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnete werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung) Hinweis auf unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen
41	Aussenraum- gestaltung	 klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen Inhalt Umgebungsplan präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können.
42 43 44	Hochwasserge- fährdetes Gebiet / Freihaltegebiet Hochwasser	 Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmungen (1§ 41 und 42) mit der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses in § 44 nBNO
45	Aussenbeleuch- tung	- Rechtsgrundlage zur Beschränkung von Lichtemissionen / Verbot von Skybeamern
49	Übergangsbe- stimmungen	 Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeit- punkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO

5.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen.

Die Planungskommission hat im Rahmen ihrer Beratungen laufend Interessensabwägungen vorgenehmen müssen. Falls notwendig, wurden weitere Fachmeinungen eingeholt oder zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung beigezogen. Für die Beurteilung massgebend waren im Grundsatz die im Kapitel 1.2 aufgeführten Zielsetzungen.

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen und Neuerungen an den kommunalen Nutzungsplaninstrumenten ist unterschiedlich gross. In vielen Fällen handelt es sich um Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse oder Vollzüge aus dem übergeordneten Recht , die in der Sache unbestritten sein dürften.

Die wesentlichsten Interessen, die in den Detailerläuterungen der Kapitel 3 und 4 erwähnt sind, führten zu folgenden Entscheidungen und Bearbeitungsschwerpunkten:

- Ermöglichung der Nutzung von Potentialen im Sinne der Inneren Verdichtung durch entsprechende Ausgestaltung der Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung sowie von entsprechenden Um- und Aufzonungen;
- Bereinigung von Zonenabgrenzungen innerhalb des Siedlungsgebietes;
- Umsetzung des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege;
- Umsetzen der Gefahrenkarte Hochwasser:
- Umsetzen des Landschaftsinventars;

5.2 Planbeständigkeit

Wie in Kapitel 2 erwähnt, datieren die zur Zeit rechtskräftigen Nutzungspläne und die Bau- und Nutzungsordnung in ihren wesentlichen Teilen aus dem Jahr 1997 respektive 2002.

Anlass für eine Revision der Planung sind gemäss Art. 21 des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen.

Ebenso kann die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach mehr als 15 Jahren Anlass für eine Gesamtüberprüfung sein. Dies trifft bei der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Oberlunkhofen zu.

Unter diesen Umständen rechtfertigt sich die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung und die Anforderungen, wie sie sich aus Gründen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit ergeben, werden genügend berücksichtigt.

6. TEIL ORGANISATION UND BETEILIGTE

6.1 Planungskommission

Für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung von Oberlunkhofen wurde eine Planungskommission eingesetzt. Die Besetzung dieser Kommission gestaltet sich wie folgt:

Karl Grossen, Gemeindeammann (Vorsitz) Erwin Eichenberger, Gemeindeschreiber (Aktuar) Thomas Hagenbuch, Bauberater der Gemeinde

Begleitet wird die Revision durch Renato Costamagna als beauftragter Raumplaner des Planungsbüros **arcoplan** Lüscher Pfister Keller Zantop Costamagna, Ennetbaden.

7.1 Planungsablauf

Die Gemeindeversammlung von Oberlunkhofen hat am 23.11.2012 dem Kredit für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung zugestimmt.

Die eigentlichen Revisionsarbeiten erfuhren in der Anfangsphase einen längeren Aufschub, weil nach Rechtskraft der Planungskredite zuerst die Testplanung "Andermatt-Areal" durchgeführt wurde. Dieses partizipative Planungsverfahren fand im Zeitraum vom Januar bis Dezember 2013.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen am Eidgenössischen Raumplanungsgesetz wurde gleichzeitig die Teilzonenplanänderung "Breite" beförderlich bearbeitet (Frühjahr - Herbst 2013).

Von Mitte 2014 bis Mitte 2015 wurde auf einer zwischenzeitlich vorgenommenen Konklusion der Erkenntnisse aus der Testplanung die Teilzonenplanänderung "Andermatt-Areal" entwickelt.

Von 2014 bis Ende 2015 erfolgte die Erarbeitung des nun vorliegenden 1. Gesamtentwurfes der Nutzungspläne sowie der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

Die fachliche Stellungnahme zur provisorischen Vorprüfung wurde mit Datum vom 26. Mai 2016 eröffnet.

Das Mitwirkungsverfahren erfolgt im Zeitraum vom 17. Oktober bis zum 15. November 2016.

Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

ANHANG LANDSCHAFTSINVENTAR 2015