

Entwurf Mitwirkung

Einwohnergemeinde Fraubrunnen

Überbauungsordnung «Aefligenstrasse»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Sichtbennenplan 1:200

Januar 2025

Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Ausgangslage | 3 |
| 1.1 | Standort | 3 |
| 1.2 | Gebietsentwicklung | 4 |
| 1.3 | Arealentwicklung | 4 |
| 1.4 | Öffentlicher Verkehr | 5 |
| 1.5 | Gewässerschutz..... | 6 |
| 1.6 | Naturgefahren | 6 |
| 2 | Nutzungskonzept..... | 6 |
| 2.1 | Visualisierung..... | 7 |
| 2.2 | Wohnnutzung..... | 7 |
| 2.3 | Gebäudehöhen | 8 |
| 2.4 | Entwässerung | 9 |
| 2.5 | Lärm und Luft..... | 9 |
| 2.6 | Verkehr | 9 |
| 2.7 | Auto und Veloabstellplätze | 10 |
| 2.8 | Baubereich 1a..... | 11 |
| 2.9 | Baubereich 1b..... | 11 |
| 2.10 | Baubereich 2a..... | 11 |
| 2.11 | Baubereich 2b..... | 11 |
| 2.12 | Baubereich 2c..... | 12 |
| 2.13 | Baubereich 2d..... | 12 |
| 2.14 | Baubereich 2e..... | 12 |
| 2.15 | Baubereich 3..... | 12 |
| 2.16 | Baubereich 4..... | 12 |
| 2.17 | Veranstaltungen | 13 |
| 2.18 | Wiederherstellungsmassnahmen | 13 |
| 3 | Verfahren | 13 |
| 3.1 | Allgemeines..... | 13 |
| 3.2 | Übersicht und Termine | 14 |
| 3.3 | Mitwirkung..... | 14 |
| 3.4 | Vorprüfung und Bereinigung..... | 14 |
| 3.5 | Öffentliche Auflage | 14 |
| 3.6 | Beschluss-fassung und Genehmigung | 14 |
| 4 | Anhang..... | 14 |
| 4.1 | Änderungstabelle Überbauungsordnung Aefligenstrasse | 14 |

1 Ausgangslage

Hans Ulrich Gerber ist Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebs an der Aefligenstrasse in Zauggenried. Sein Betrieb liegt im Perimeter der gleichnamigen Überbauungsordnung «Aefligenstrasse», welche im Jahr 2009 genehmigt wurde.

Der Landwirtschaftsbetrieb wird von Hans Ulrich Gerber (Jahrgang 1967) und seiner Ehefrau Katharina Gerber (Jahrgang 1968) geführt. Das Ehepaar setzt sich bereits seit einigen Jahren mit der Nachfolgeplanung auseinander. Ein passender Betriebsleiter wurde gefunden, welcher bereits auf dem Hof arbeitet, jedoch mit seiner Familie noch nicht auf dem Hof wohnen kann. Die endgültige Betriebsübergabe ist per 01.01.2029 geplant.

Im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision Fraubrunnen ersuchte Hans Ulrich Gerber die Gemeinde Fraubrunnen um eine Änderung dieser Überbauungsordnung. Dies, da landwirtschaftliche Betriebe wie jener von Hans Ulrich Gerber vor allem in den letzten Jahren einer stetigen Nachfrageveränderung unterworfen sind. Vor allem die baulichen Anforderungen betreffend Pferdehaltung, -training und -sport wurden aufgrund neuer Erkenntnisse und technischer Erneuerungen geändert und erhöht. Ebenso gab es Neuerungen und Verschärfungen im Bereich der Tierschutzgesetzgebung. Eine Anpassung der Überbauungsordnung «Aefligenstrasse» an diese Rahmenbedingungen erscheint unumgänglich, um eine vorschriftsgemässe pferdesportliche und landwirtschaftliche Nutzung gewährleisten zu können. Daneben soll auch dem Spannungsfeld zwischen der Raumplanungsgesetzgebung und den betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ausreichend Rechnung getragen sowie die Überbauungsordnung an die (neue) Terminologie der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) vom 25.05.2011 angeglichen werden.

Eine Koppelung mit der laufenden Ortsplanungsrevision ist nicht zwingend, da der Perimeter der Überbauungsordnung «Aefligenstrasse» nicht vergrössert wird. Es wird gemäss Vereinbarung vom 21. Februar 2023 sowie gemäss Planungsvertrag vom 17. April 2023 ein separates Planverfahren angestrebt.

1.1 Standort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Dorfrand von Zauggenried. Der Planungspereimeter liegt an der Gemeindestrasse «Aefligenstrasse» welche auch durch den Planungspereimeter führt.



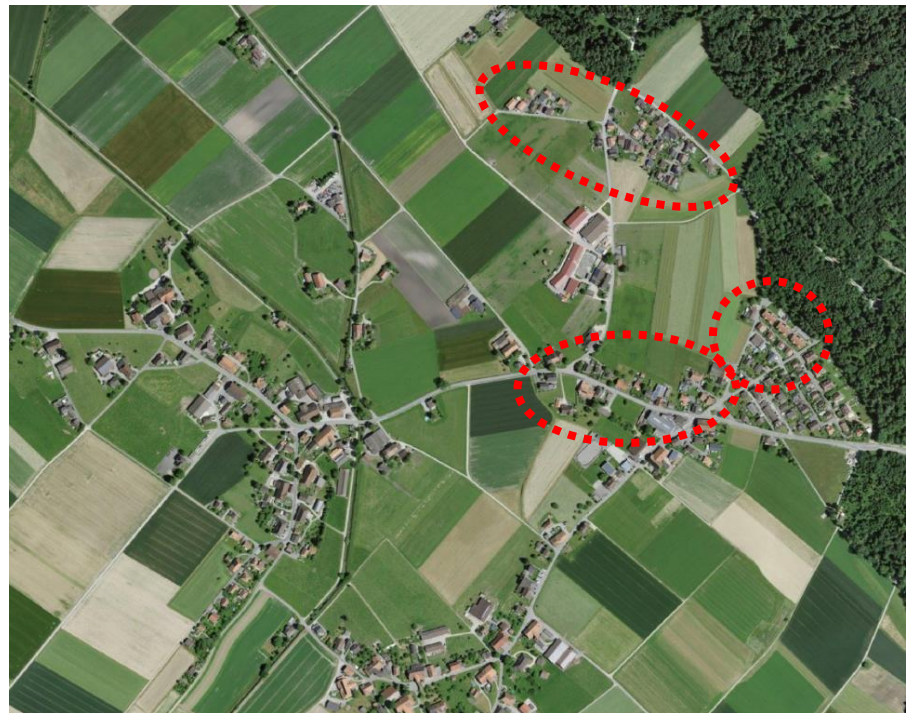
Planungspereimeter (rot) (Quelle: RegioGis)

1.2 Gebietsentwicklung

Das Gebiet rund um den Perimeter wurde in den letzten Jahren entwickelt. Speziell östlich des Perimeters der Überbauungsordnung Aeffligenstrasse wurden mehrere Mehrfamilienhäuser erbaut. Nördlich des Perimeters wurden weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser und südlich mehrere Einfamilienhäuser erstellt.



2006 (Quelle: Geoportal)



2021 (Quelle: Geoportal)

1.3 Arealentwicklung

Nach der Genehmigung der Überbauungsordnung Aeffligenstrasse 2009 wurde das Areal weiterentwickelt. Der Betrieb ist nicht nur in der Pferdehaltung sowie auch in der Kälbermast gewachsen.

Die 2006 bestehende Maschinenhalle (Baubereich 2e) im Norden des Perimeters wurde zu einer Reithalle umgenutzt. Der Pferdestall

(Baubereich 2e) sowie der Kälbermaststall (Baubereich 2a) konnten ebenfalls realisiert werden.

Durch die Umnutzung der Maschinenhalle in eine Reithalle ging wertvoller Lagerplatz verloren. Durch den Neubau einer Maschinenhalle ausserhalb des Perimeters in der Landwirtschaftszone konnte Lagerfläche ersetzt werden, jedoch nicht in der Grösse der jetzigen Reithalle.

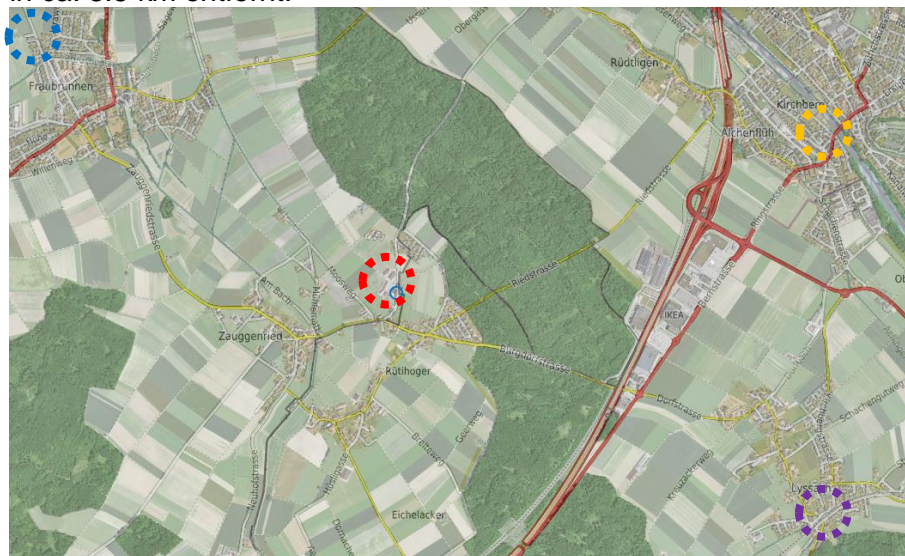


2006 (Quelle: Geoportal)

2021 (Quelle: Geoportal)

1.4 Öffentlicher Verkehr

Das Areal befindet sich rund 550 m entfernt von der nächsten Bushaltestelle. Die Busse der Linie 465 verkehren Montag bis Samstag stündlich ab 06.41 Uhr bis 17.41 Uhr nach Kirchberg-Alchenflüh und stündlich ab 06.14 Uhr bis 17.14 Uhr nach Fraubrunnen. Die Bahnhöfe Kirchberg-Alchenflüh, Fraubrunnen und Lyssach befinden sich in ca. 3.5 km entfernt.



Rot: Planungssperimeter Überbauungsordnung Aefligenstrasse, Blau Bhf Fraubrunnen, Gelb Bhf Kirchberg-Alchenflüh, Violett Bhf Lyssach (Quelle: Bluemap.ch)

1.5 Gewässerschutz

Der Überbauungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich A_u und der Grundwasserschutzzone S3. Unmittelbar angrenzend an den Perimeter die Überbauung der Überbauungsordnung befindet sich der Sodbrunnen Chappeli Zauggenried



Gewässerschutzkarte (Quelle: Geoportal)

1.6 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte zeigt, dass das Areal in einem nicht gefährdeten Gebiet liegt.



Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoportal)

2 Nutzungskonzept

Gestützt auf diese Ausgangslage wurden die möglichen Nutzungsbereiche konkret und detailliert zwischen der Einwohnergemeinde Fraubrunnen und Hans Ulrich Gerber besprochen. Dabei wurden die Nutzungsbereiche aufgrund der Betriebssituation und den anzustrebenden Zukunftsabsichten wie folgt definiert (für Einzelheiten vgl. den Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften sowie die Änderungstabelle im Anhang zu diesen Erläuterungen).

2.1 Visualisierung

Mit einem Model wurde die maximal zulässige Ausnützung dargestellt. Neue Gebäude sind rot markiert. Die restlichen Gebäude wurden nur der Vergrösserung der Baubereiche angepasst.



Situation Überbauungsordnung Aeßligenstrasse gemäss neuer Planung



1 Ansicht v.. Norden / 2 Ansicht v. Osten / 3 Ansicht v. Süden / 4 Ansicht v. Westen

2.2 Wohnnutzung

Im bestehenden Bauernhaus (Baubereich 1a) befinden sich derzeit zwei kleine 3.5 Zimmer Wohnungen von je 70 m²: Die Wohnung im Erdgeschoss wird von Hans Ulrich Gerber und seiner Ehefrau bewohnt. In jener im Obergeschoss wohnen drei Angestellte von Hans Ulrich Gerber in je einem Zimmer. Ein weiterer Angestellter, Lernende sowie der zukünftige Betriebsleiter wohnen derzeit extern, sollen aber bei der Betriebsübergabe ebenfalls auf dem Betrieb untergebracht werden.

Schliesslich möchten Hans Ulrich Gerber und seine Ehefrau nach der geplanten Betriebsübergabe – als abtretende Generation – weiterhin auf dem Betrieb wohnen bleiben, neben dem neuen Betriebsleiter und dessen Familie.

Die Angestellten sind mit Ausnahmen in der Regel Personen mit ausländischer Nationalität mit einem geringen Einkommen. Diese können sich keine eigenen Wohnungen und oft auch kein Auto leisten. In unmittelbarer Nähe sind keine Zimmer / kleine Wohnungen, welche sich die Angestellten leisten können, verfügbar. Durch den Arbeitsbeginn der Mitarbeiter morgens um 06.00 Uhr bis abends mindestens um 18.00 Uhr sowie am Wochenende ist die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr für die Mitarbeiter unzumutbar. Ebenfalls werden die Angestellten auch bei der Verladung der Mastkälbern für die Schlachtereie benötigt, welche jeweils ausschliesslich nachts erfolgt.

Seit 2023 werden auch Lernende ausgebildet. Die Lernenden treten die Lehre in der Regel bereits mit 15 Jahren ohne Führerschein an. Ohne Wohnmöglichkeit können keine Lernenden ausgebildet werden. In der Landwirtschaft ist es üblich, dass die Angestellten und Lernenden auf dem Betrieb wohnen.

Richtwerte Wohnraumbedarf landwirtschaftliches Wohnen:

- Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) 180 m² BGF
- Angestelltenwohnung 140 m² BGF
- Angestelltenstudio 40 m² BGF
- Altenteilwohnung 100 m² BGF
- Wohnraum für die 3. Generation 40 m² BGF
- Wohnraum Lernende ohne Küche 20 m² BGF

Für betriebseigene Wohnnutzung werden somit folgende Wohneinheiten benötigt:

| | |
|---|-------------------------------|
| - 1 Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) | max. 180 m ² |
| - 1 Altenteilwohnung | max. 100 m ² |
| - 1 Angestelltenwohnung | max. 140 m ² |
| - 3 Angestelltenstudios von je max. 40m ² | max. 120 m ² |
| - 2 Wohnräume für Lernende von je max. 20m ² | <u>max. 40 m²</u> |
| Total | max. 580 m² |

Der Bedarf nach weiterem Wohnraum ist damit ausgewiesen.

Die Fläche des bestehenden Bauernhauses inkl. Stallungen im Baubereich 1a beträgt 838 m². Der gesamte Baubereich 1b beträgt 370.17 m². Gesamthaft ergibt dies eine Fläche von 1'208.17 m². Mit der in Artikel 9 ausgewiesenen maximal benötigten Wohnfläche von 580 m² GFZo ist eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch von maximal 0.48 zulässig.

2.3 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen wurden in allen Baubereichen (ausser Baubereich 1a und 3) den baupolizeilichen Massen der Dorfzone (Baureglement Gemeinde Fraubrunnen) angepasst. Die Gebäudehöhe Giebel von 12 m ist nötig, um den bisherigen Platzproblem insbesondere bei der Stroh- und Heulagerung Rechnung zu tragen. Pro Jahr werden auf dem Betrieb gesamthaft rund 2'500 Stroh- und Heuballen verwertet. Die Lagerung der Ballen erfolgt aktuell betriebsfremd. Um dies künftig betriebseigenen Lagern zu können, ist die Erhöhung der Gebäudehöhen notwendig. Durch das in Ziffer 1.3 erläuterte Wachstum des Betriebs wird ebenfalls mehr Lagerraum für Land- und Arbeitsmaschinen benötigt.

Bezüglich der zulässigen Gesamthöhe von 12 m ist weiter festzuhalten, dass – in Anbetracht der heutigen Vorgaben der Tierschutzgesetzgebung – eine Gebäudehöhe von (wie bisher) 3.0 m nicht mehr zeitgemäss ist. Die Pferde werden immer grösser und benötigen deshalb immer höhere Föhranlagen etc. Daraus wiederum resultiert ein erhöhter Platzbedarf für Beschäftigungsmaterial etc., welcher bspw. mit einem weiteren (Voll-) Geschoss gedeckt werden kann.

2.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Wasser kann zur Versickerung gebracht oder über die bestehende Flurleitung abgeleitet werden. Die Richtlinie des VSA zur Regenwasserentsorgung ist einzuhalten. Die Entsorgung des verschmutzten Abwassers erfolgt über die bestehende Schmutzwasserleitung mittels Pumpe in die ARA-Leitung.

2.5 Lärm und Luft

Die Auswirkungen bezüglich Luft und Lärm sind in diesem ländlichen, kaum belasteten Gebiet unbedeutend. In der näheren Umgebung befinden sich keine lärmigen Nutzungen. Die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III können eingehalten werden.

Der Sandplatz ist mit einem Gemisch aus Sand belegt, das auch bei anhaltender Trockenheit eine Staubbildung vermindert. Zusätzlich ist eine Bewässerung installiert, welche bei der Nutzung eine Staubbildung minimiert.

Bezüglich Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien Nr. 476 anzuwenden. Dabei ist ein Mindestabstand von 13 m gemessen ab der Emissionspunkte der Stallgebäude einzuhalten. Der Abstand zwischen den bestehenden Stallungen und des Wohnhauses Aeßligenstrasse 8, Kernenried und Aeßligenstrasse 3, Zauggenried beträgt mind. 20 m und ist somit regelkonform. Werden andere Tiere als zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gehalten (Pferde und Mastkälber) gehalten, sind die Abstände gemäss FAT-Richtlinie Nr. 478 zu prüfen und müssen ebenfalls eingehalten werden.

2.6 Verkehr

Durch den schlechten Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist die Anreise am einfachsten mit dem Auto. Im Perimeter werden 68 Pferde untergebracht. Am Feierabend sowie am Wochenende sind sehr viele Pferdebesitzer bei ihren Pferden. Deshalb wird die berechnete Anzahl von 34 Abstellplätze für Motorfahrzeuge benötigt. Einen Mehrverkehr durch die Öffnung der Tiergattungen wird nicht erwartet. Keine andere Tierart als Pferde föhren zu Mehrverkehr. Sollte eine andere Nutztiergattung wie beispielsweise Mastkälber, Masttiere oder Mastschweine eingestallt werden, wird nur noch ein Bruchteil des bisherig geringen Verkehrs erwartet.

Die Vergrösserung der Baubereiche bezweckt in erster Linie die Anpassung an die baulichen Anforderungen betreffend Pferdehaltung, -training und -sport sowie an die Neuerungen und Verschärfungen im Bereich der Tierschutzgesetzgebung. Durch die Vergrösserung der Baubereiche ist nur eine minimale Anzahl an zusätzlichen Tieren möglich, welche kaum auf den Verkehr Auswirkungen haben.

Die Erhöhung der Fassadenhöhe hat nur einen sehr geringen Einfluss auf den Verkehr, da die Erhöhung hauptsächlich für Lager- und

Arbeitsräume sowie dem zusätzlichen Wohnraum im Baubereich 1b dient. Die Erhöhung der Fassadenhöhe hat keinen Einfluss auf den Tierbestand, da die Tiere nicht doppelstöckig gehalten werden. Durch die Erhöhung der Fassadenhöhe wird der Verkehr nicht zunehmen.

2.7 Auto und Veloabstellplätze

Bestehender Parkplatz

Innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung sind die bestehenden Parkplätze entlang der Aeffligenstrasse aufzuheben und die neuen Abstellplätze im Baubereich 2c zu realisieren. Die beiden bestehenden Parkplätze südlich des Bauernhauses bleiben bestehen.

Ermittlung der Parkplätze für Fahrzeuge der Pferdehaltung

Die Anzahl der Abstellplätze der Pferdehaltung für Motorfahrzeuge kann nach Art. 52 Abs. 4 BauV keiner Nutzung in Abs. 1 zugeordnet werden. Deshalb wird die Berechnung anhand der Anzahl Pferdeboxen vorgenommen:

- Faktor 1 AP pro 2 Pferdeboxen / Gruppenboxenplätze

Boxen bestehend: (BB = Baubereich)

| Nutzungsbereich | Anzahl Boxen | Anzahl AP |
|--------------------|--------------------------|--------------|
| Boxen im BB 1a | 20 Boxen | 10 AP |
| Gruppenboxen BB 1a | 12 Plätze | 6 AP |
| Boxen im BB 2b | 34 Boxen | 17 AP |
| Boxen im BB 2d | 2 Boxen | 1 AP |
| Total | 68 Boxen / Plätze | 34 AP |

Die Parkplätze für Motorfahrzeuge der Pferdehaltung werden im Baubereich 2c realisiert. Kunden der Pferdehaltung nutzen ausschliesslich die Parkplätze im Baubereich 2c (keine privaten Verkehrsflächen).

Ermittlung der Abstellplätze für Fahrzeuge der Wohnnutzung

Die Anzahl der Abstellplätze der Wohnnutzung für Motorfahrzeuge wird nach Art. 51 Abs. 2 BauV berechnet.

- 1 Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro)
- 1 Altenteilwohnung
- 1 Angestelltenwohnung
- 3 Angestelltenstudios von je max. 40m²
- 2 Wohnräume für Lernende von je max. 20m²

Total 8 Wohneinheiten = 1.6 Abstellplätze bis 16 Abstellplätze

Für den Wohnraum im bestehenden Bauernhaus (Baubereich 1a) sind zwei Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorhanden.

Gemäss Überbauungsordnung sind für den neuen Wohnraum im Baubereich 1b Abstellplätze innerhalb des Baubereiches möglich zu realisieren. Weitere Abstellplätze sind im Baubereich 4 vorhanden.

Private Verkehrsflächen ausserhalb Strassenabstand sowie Baubereich 4

Das Abstellen von Fahrzeugen und Anhängern sowie von Maschinen etc. auf den privaten Verkehrsflächen ausserhalb

Strassenabstand, im gesamten Baubereich 4 sowie auf den dafür im Überbauungsplan speziell gekennzeichneten Flächen ist gestattet. Die entsprechenden Flächen dürfen wahlweise befestigt oder mit begrünten Bodengittern versehen werden. Private Verkehrsflächen werden nicht als Parkplatz von Kunden der Pferdehaltung genutzt.

Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze kann nach Art. 54 Abs.3 BauV keiner Nutzung in Abs. 1 zugeordnet werden. Deshalb wird die Berechnung anhand der Anzahl Pferdeboxen vorgenommen.

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Nutzungsbereich | Anzahl Fahrräder |
| Pferdestall (68 x 0.2) | 14 AP |

2.8 Baubereich 1a

Das bestehende Bauernhaus darf weiterhin landwirtschaftlich betriebsintern (d.h. durch Leiter und Angestellte des Betriebs sowie durch die abtretende Generation) bewohnt werden. Dazu können innerhalb des bestehenden Volumens / der bestehenden Bauten auch zusätzliche betriebseigene Wohnräume geschaffen werden. Im Dachraum des bestehenden Bauernhauses dürfen neben betriebseigenen Wohnräumen auch Arbeitsräume eingebaut werden.

In den Stallungen dürfen (sowohl gewerblich als auch hobby-mässig) Nutztiere aller Gattungen und Arten gehalten werden. Ebenfalls zulässig in den Stallungen bleibt die Haltung von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung zu allen erdenklichen Zwecken sowie – falls die Stallungen nicht mehr benötigt werden – der Einbau zusätzlicher Arbeitsräume.

In den (bestehenden) An- und Kleinbauten (Gebäude Aefligenstrasse 5g und 5b) sind Ein- und Abstell- resp. Lagerräume für betriebseigene Zwecke sowie die Haltung von Tieren zugelassen, nicht jedoch Wohnräume. Die bestehenden An- und Kleinbauten müssen sich dem Bauernhaus (Aefligenstrasse 5) unterordnen.

2.9 Baubereich 1b

Im Baubereich 1b wird zusätzlicher Wohnraum für die Betriebsleitung sowie für Angestellte und Lernende des Betriebs geschaffen. Neu sind im Baubereich 1b zudem mehrere Autoabstellplätze gemäss Parkplatzberechnung zulässig.

2.10 Baubereich 2a

Im Perimeter der Überbauungsordnung «Aefligenstrasse», insbesondere im Baubereich 2a, dürfen (neu) Nutztiere aller Gattungen und Arten gehalten werden. Namentlich ist die Haltung aller Tiere der Pferdegattung zu allen erdenklichen Zwecken zulässig. Dies sowohl gewerblich als auch hobby-mässig.

Zulässig ist zudem eine Kombination aus der Lagerung von leicht verunreinigter Pferdeeinstreue mit der Haltung von Nutztieren. Ebenfalls gestattet im Baubereich 2a ist das Betreiben eines Spritzenwaschplatzes.

2.11 Baubereich 2b

Im Baubereich 2b dürfen ebenfalls Nutztiere aller Gattungen und Arten sowie alle Tiere der Pferdegattung zu allen erdenklichen Zwecken gehalten werden.

Daneben dürfen bei Bedarf (mehrere) Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie Garderoben im Zusammenhang mit den zugelassenen Nutzungen sowie Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke erstellt werden.

Um die vorhandene Fläche besser resp. verdichteter nutzen zu können, sollen die Dachräume im Baubereich 2b zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ausgebaut werden dürfen.

2.12 Baubereich 2c

Um den erhöhten Anforderungen an die Pferdehaltung gerecht zu werden, sind im Baubereich 2c neu eine unbeschränkte Anzahl an Beschäftigungsanlagen sowie Anlagen für Pferdesportveranstaltungen zugelassen. Um bspw. das Material der Führenanlagen etc. sachgerecht verstauen zu können, dürfen im Baubereich 2c weiter Lager- und Abstellräume für betriebseigene Zwecke errichtet werden. Weiter sind Abstellplätze gegenüber dem Baubereich 2b zugelassen. Insgesamt – damit genügend Platz für die Bewegung von Tieren der Pferdegattung verbleibt – darf jedoch nicht mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Baubereichs permanent überbaut werden.

Ebenfalls um den erhöhten Anforderungen an die Pferdehaltung gerecht zu werden sowie aus Praktikabilitätsgründen, wird auf eine Vorgabe bezüglich des Durchmessers der Führenanlagen etc. verzichtet.

2.13 Baubereich 2d

In diesem Baubereich sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Haltung von Nutztieren und von nicht für die Nutzung bestimmten Tieren der Pferdegattung.
- Zulässig sind zudem Lager- und Abstellräume sowie ein Waschplatz für betriebseigene Zwecke.

Um die vorhandene Fläche besser resp. verdichteter nutzen zu können, dürfen ferner die Dachräume im Baubereich 2d zum Zwecke der zugelassenen Nutzungen ausgebaut werden (kein Fremdgewerbe).

2.14 Baubereich 2e

Neben einer Ausbildungs- und Reithalle dürfen in diesem Baubereich auch weitere Räume (wie bspw. ein Voltigerraum) für die Ausbildung von Menschen sowie von Tieren der Pferdegattung erstellt werden. Daneben sind in diesem Baubereich auch Räume für die ganzheitliche Pferdetherapie gestattet, wozu bspw. ein Schwimmbad und eine Sauna für Tiere der Pferdegattung zählen.

2.15 Baubereich 3

In diesem Baubereich darf einerseits ein Ausbildungs- und Reitplatz für Tiere der Pferdegattung betrieben werden. Andererseits sind Fahnisbauten (für die Lagerung von Material) und Befestigungen während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr zulässig. Eine permanente Überdachung des Baubereichs ist gestattet, soweit sie 1/3 (349 m²) der Gesamtfläche des Baubereichs nicht übersteigt.

2.16 Baubereich 4

Neu sollen auf allen privaten Verkehrsflächen ausserhalb des Strassenabstandes und (wie bisher) im gesamten Baubereich 4 Fahrzeuge und Anhänger sowie Maschinen etc. abgestellt und die entsprechenden Flächen wahlweise befestigt oder mit begrünten Bodengittern versehen werden dürfen. Gleiches soll für die auf dem

Überbauungsplan dafür speziell gekennzeichnet Flächen (vgl. bspw. im Baubereich 2c) gelten.

2.17 Veranstaltungen

Pro Jahr dürfen maximal 15 Veranstaltungen durchgeführt werden, welche eine gastgewerbliche Einzelbewilligung erfordern. Details wie Parkierung, Musik, etc. werden bei der Prüfung des Gesuchs um eine gastgewerbliche Einzelbewilligung geprüft.

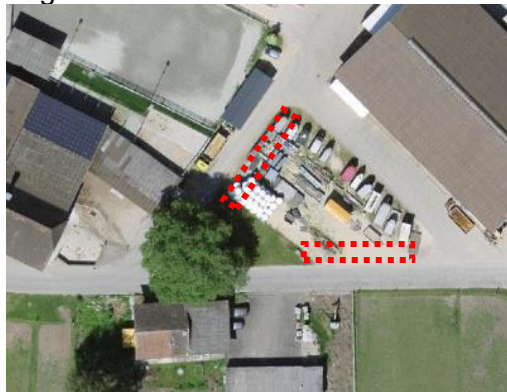
2.18 Wiederherstellungsmassnahmen

Die bisher bestehenden Parkplätze entlang der Aefligenstrasse sollten bereits aufgehoben worden sein. Innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung Aefligenstrasse müssen diese bestehenden Parkplätze an der Aefligenstrasse aufgehoben werden.



Luftbild (Quelle: Bluemap.ch)

Aktuell ist der Baubereich 4 fast (im Bereich des geschützten Baumes ist bereits heute begrünt) komplett befestigt. Ebenfalls innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der Überbauungsordnung Aefligenstrasse müssen 3.60 m westlich und östlich des Baubereichs 4 begrünt werden.



Luftbild (Quelle: Bluemap.ch)

3 Verfahren

3.1 Allgemeines

Der Entwurf der Überbauungsordnung ist der Bevölkerung zur Mitwirkung vorzulegen. Anschliessend wird die Planung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung. Die Überbauungsordnung wird anschliessend bezüglich allfälliger Vorbehalte im Vorprüfungsbericht bereinigt.

Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt nach der Vorprüfung und der allfälligen Bereinigung. Anschliessend unterliegt die

Überbauungsordnung der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Kanton.

- 3.2 Übersicht und Termine** Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG fallen in die Kompetenz der Stimmbürger. Das Ziel ist, die Überbauungsordnung der Gemeindeversammlung im Dezember 2026 zu unterbreiten:

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Erarbeitung der Planung | bis Sommer 2024 |
| Behandlung Kommission | Sommer 2024 |
| Startgespräch AGR | Herbst 2024 |
| Mitwirkung | bis Winter 2024 |
| Kantonale Vorprüfung | Frühling 2025 – Sommer 2025 |
| Bereinigung und Beschluss GR | bis Winter 2025 |
| Öffentliche Auflage | Frühling 2026 |
| Evtl. Einspracheverhandlungen | Sommer 2026 |
| Beschluss GV | Dezember 2026 |
| Bekanntmachung | Dezember 2026 |
| Genehmigungsverfahren | Winter 2026 |

- 3.3 Mitwirkung** Im Rahmen der Mitwirkung sind alle eingeladen zu den Entwürfen Stellung zu nehmen.
- 3.4 Vorprüfung und Bereinigung** Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Vorprüfungsbericht festgehalten. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR überarbeitet.
- 3.5 Öffentliche Auflage** Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wird die Überbauungsordnung im amtlichen Anzeiger und im Amtsblatt publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprache (Art. 35ff und Art. 60 BauG) erhoben werden.
- 3.6 Beschlussfassung und Genehmigung** Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung kann wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

4 Anhang

4.1 Änderungstabelle Überbauungsordnung Aefligenstrasse