

**Einwohnergemeinde Eptingen**

**Zonenplan Siedlung / Landschaft, Mutation  
Chrummacher**

**Strassennetzplan, Mutation Chrummacher**

**Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan „Im  
Chrummacker“**

Stand:  
I+M-Verfahren

Projekt: 029.05.0690  
27. Mai 2014

Erstellt: PPF, Geprüft: MAS, Freigabe: PPF  
S:\029\05\0690\Ept\_PB\_Mutation Chrummacher.docx

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3. Organisation der Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Beteiligte	4
3.2 Planungsablauf	4
<b>4. Inhalt der Planungsvorlage</b>	<b>5</b>
4.1 Strassennetzplan	5
4.2 Zonenplan Siedlung	5
4.3 Zonenplan Landschaft	5
4.4 Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan Im Chrummacker	6
<b>5. Planungsinstrumente</b>	<b>6</b>
<b>6. Vorabklärung beim Amt für Raumplanung</b>	<b>6</b>
<b>7. Information und Mitwirkung</b>	<b>7</b>
7.1 Ablauf	7
7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)	7
<b>8. Beschluss- und Auflageverfahren</b>	<b>7</b>
8.1 Beschlussfassung	7
8.2 Planaufgabe	7
8.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	8

# 1. Ausgangslage

An der Bölchenstrasse im Gebiet Chrummacher, plant die BLT einen neuen Busbetriebshof, für den die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Im Gewerbegebiet besteht die Strassenparzelle Nr. 1199, die als Verkehrsfläche zwar ausgeschieden, bis anhin aber nie, wie im Strassennetzplan vorgesehen, als Zufahrtsweg „Chrummacher“ ausgebaut wurde. Um das Projekt der BLT zu ermöglichen, wird eine grössere zusammenhängende Gewerbefläche benötigt, die an der Bölchenstrasse nur geschaffen werden kann, wenn ein Teil der Fläche des Zufahrtswegs Chrummacher in die Gewerbezone eingebunden wird. Die Gemeinde plant deshalb, die Parzelle Nr. 1199 zu einem Teil zu verkaufen, damit der Busbetriebshof gebaut werden kann. Die restliche Fläche der Parzelle Nr. 1199 wird dadurch zukünftig nicht mehr als Erschliessung benötigt und soll deshalb der angrenzenden Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Angrenzend an die Parzelle Nr. 1199 liegt im Zonenplan Landschaft auf Parzelle Nr. 1559 eine Zone für Öffentliche Werke und Anlagen, für welche die Gemeinde auf Dauer keine Verwendung mehr hat. Sie soll ebenfalls in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

Die genannten Vorhaben erfordern die Mutation des Strassennetzplans und der Zonenpläne Siedlung und Landschaft. Zudem muss der Bau- und Strassenlinienplan „Im Chrummacher“ aufgrund des wegfallenden Zufahrtswegs „Chrummacher“ aufgehoben werden.

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997)
- Gültiger Zonenplan Landschaft (RRB Nr. 325 vom 04.02.1992)
- Gültiger Strassennetzplan (RRB Nr. 2745 vom 25.11.1997)
- Bau und Strassenlinienplan Im Chrummacher (RRB Nr. 1555 vom 16.06.1987)

# 2. Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Aufhebung des nie errichteten Zufahrtswegs Chrummacher zur Schaffung einer zusammenhängenden Gewerbefläche für die Realisierung eines Busbetriebshofs der BLT
- Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen durch Rückführung überflüssiger Verkehrsflächen ins Landschaftsgebiet
- Umzonung auf Dauer nicht mehr benötigter Zone für Öffentliche Werke und Anlagen in die Landwirtschaftszone

- Aufhebung des Bau- und Strassenlinienplanes „Im Chrummyer“

## 3. Organisation der Planung

### 3.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Th. Gerber, zuständiger Gemeinderat und Gemeindevizepräsident

Planer: Sutter, Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter V. Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Herr G. Stebler

### 3.2 Planungsablauf

April 2014	Auftragserteilung und Planungsbeginn
29. Mai - 6. Juni 2014	Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer
	Bereinigung für Beschlussfassung
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung EGV
	Planaufgabe
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

## 4. Inhalt der Planungsvorlage

### 4.1 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan soll wie folgt geändert werden:

- Der nie errichtete und nur im Plan vorhandene Zufahrtsweg Chrummacher auf Parzelle Nr. 1199 wird aufgehoben

#### **Begründung:**

Der von der BLT geplante Busbetriebshof im Gewerbegebiet erfordert eine grössere zusammenhängende Fläche, welche einen Teil der heutigen Strassenparzelle Nr. 1199 des ursprünglich geplanten Zufahrtswegs Chrummachers beinhalten soll. Der Zufahrtsweg, der nie gebaut wurde, wird aufgrund der geplanten Nutzung zukünftig nicht mehr benötigt und deshalb komplett aus dem Strassennetzplan entfernt.

### 4.2 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung soll wie folgt geändert werden:

- Jener Teil der Verkehrsfläche des Zufahrtswegs Chrummacher auf Parzelle Nr. 1199, welcher beidseitig an die Gewerbezone grenzt, wird der Gewerbezone zugewiesen.
- Verlegung des Siedlungsperimeters an die Grenze der Parzelle Nr. 1221 im Bereich, in dem die Verkehrsfläche des Zufahrtswegs Chrummacher der Landwirtschaftszone zugewiesen wird (s.a. Kapitel 4.3).

#### **Begründungen:**

- Mit der Zuweisung der genannten Strassenfläche zur Gewerbezone wird eine grössere zusammenhängende Gewerbefläche geschaffen, die als Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Busbetriebshofs der BLT gilt.

### 4.3 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft soll wie folgt geändert werden:

- Aufhebung der ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung „Werkhof, Kompostierung“ auf der Parzelle Nr. 1559 durch Umzonung in die Landwirtschaftszone.

- Jener Teil der Verkehrsfläche des Zufahrtswegs Chrummacher auf Parzelle 1199, der einseitig an die Landwirtschaftszone oder an die bisherige Zone für öffentliche Werke und Anlagen angrenzt, wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

#### **Begründung:**

- Für die ÖWA-Zone besteht auf Dauer kein Bedarf mehr
- Aufgrund der Schaffung einer zusammenhängenden Gewerbezone und der Zuweisung eines Teils des Zufahrtswegs Chrummacher zur Gewerbezone, erübrigt sich eine zusätzliche Erschliessung der Gewerbezone. Nach Vorabklärung beim Amt für Raumplanung kam der Gemeinderat zum Schluss, die genannte Verkehrsfläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Damit kommt die Gemeinde einem nachhaltigen Umgang mit Landressourcen nach.

## **4.4 Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan „Im Chrummacher“**

Der Bau- und Strassenlinienplan „Im Chrummacher“, im Mündungsbereich des Zufahrtswegs „Chrummacher“ in die Hauptstrasse, wird aufgrund der Aufhebung des genannten Zufahrtswegs aufgehoben.

## **5. Planungsinstrumente**

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen nachfolgende neue grundeigentumsverbindliche Dokumente:

Strassennetzplan, Mutation Chrummacher, Massstab 1 : 2'000

Zonenplan Siedlung / Landschaft, Mutation Chrummacher; Massstab 1:1'000

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

## **6. Vorabklärung beim Amt für Raumplanung**

Die im Mai 2014 durchgeführte Vorabklärung beim Amt für Raumplanung wurde weitgehend berücksichtigt. Es wird auf Kapitel 4 verwiesen.

## **7. Information und Mitwirkung**

*(folgt noch)*

### **7.1 Ablauf**

### **7.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)**

## **8. Beschluss- und Auflageverfahren**

*(folgt noch)*

### **8.1 Beschlussfassung**

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

### **8.2 Planaufgabe**

Durchführung öffentliche Planaufgabe gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planaufgabe:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

## 8.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Strassennetzplan, Mutation Chrummacher sowie den Zonenplan Siedlung / Landschaft, Mutation Chrummacher zu genehmigen und den Bau- und Strassenlinienplan „Im Chrummacker“ aufzuheben.

Namens des Gemeinderates:

Die Präsidentin:

Der Gemeindeverwalter: