

Gemeinde Buchegg

## Änderung Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“



**Raumplanungsbericht**

**Mitwirkungs exemplar**

### Auftraggeber

Gemeinde Buchegg

### Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Jannine Bader

Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Tel. 032 671 22 61

Fax 032 671 22 00

E-Mail: [jannine.bader@bsb-partner.ch](mailto:jannine.bader@bsb-partner.ch)

### Verfasser ab 2023

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer

Thomas Ledermann

Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Tel. 062 388 38 55

Fax 062 388 38 00

E-Mail: [mailto:thomas.ledermann@bsb-partner.ch](mailto:mailto:thomas.ledermann@bsb-partner.ch)

### Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
<b>Änderung Zonen- und Gestaltungsplan «Untere Bocksteinstrasse»</b>	<b>21024.100</b>	<b>20</b>
Koreferat	Datum	Kürzel
<b>Jan Monbaron</b>	-	-
Ablageort K:\Umweltplanung\Buchegg\21024.100 Änderung Gestaltungsplan Rotenmatten\06 Produkte\01 Berichte\Raumplanungsbericht_2. Vorprüfung_230831.docx		
Gedruckt	13.09.2023	

### Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Vorprüfung	jba	Aug. 2009
002	2. Vorprüfung	jba	Feb. 2010
003	Mitwirkungssexemplar	jmo	Sept 2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1.	Ausgangslage	5
1.2.	Auftrag	5
1.3.	Massgebliches Verfahren / Planinhalte	6
1.4.	Stellungnahme Vorprüfung Amt für Raumplanung	6
<b>2.</b>	<b>Planungszweck</b>	<b>6</b>
2.1.	Ziel	6
2.2.	Grundlagen	6
<b>3.</b>	<b>Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b>	<b>7</b>
4.1.	Kantonaler Richtplan	7
4.2.	Leitbild Einwohnergemeinde Mühledorf	8
<b>5.</b>	<b>Projektbeschrieb</b>	<b>8</b>
5.1.	Projekt	8
5.2.	Zweck Änderung Zonen- und Gestaltungsplan	8
5.3.	Erschliessung	8
5.3.1.	Strasse	8
5.3.2.	Wasser, Abwasser, Elektro	9
5.4.	Auswirkungen	10
5.4.1.	Gestaltung	10
5.4.2.	Ausnützung	10
5.4.3.	Heutige Nutzung	10
5.4.4.	Landschaftsbild	10
<b>6.</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>12</b>
6.1.	Grundeigentümer	12
6.2.	Gemeinde	12
6.3.	Kanton	13
<b>7.</b>	<b>Information und Mitwirkung</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>14</b>

## **Beilagen**

1. Änderung Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“, Plan Nr. 21024/1, BSB + Partner vom 12. Januar 2010
2. Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung, 30. April 2010

# 1. Einleitung

## 1.1. Ausgangslage

Im Rahmen eines Überbauungsprojekts im Gebiet Rotenmatten (ehemals „Untere Bocksteinstrasse“) hat die Einwohnergemeinde Mühledorf für das Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 im Jahr 1994 einen Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1627 vom 31. Mai 1994) erlassen.

Der Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“ wurde in wesentlichem Umfang realisiert und ist weiterhin rechtskräftig. Das unüberbaute Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 im Gestaltungsplanperimeter liegt westlich der im Rahmen des Gestaltungsplans realisierten Liegenschaften. Gemäss Bauzonenplan der Ortsplanung im Jahr 1998 (RRB Nr. 1536 vom 10. Juli 1998) befindet sich das besagte Grundstück in der Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Parzelle GB Mühledorf Nr. 18 grenzt südlich und nördlich an die Landwirtschaftszone und ist im Süden durch einen öffentlichen Flurweg und im Norden durch eine öffentliche Erschliessungsstrasse abgegrenzt. Östlich und westlich befindet sich überbaute Wohnzone W2.

Die Grundeigentümerschaft hat das Interesse geäussert, auf diesem noch unüberbauten Grundstück ein Einfamilienhaus zu realisieren. Dieses Bauvorhaben bedingt vorgängig eine Anpassung des rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungsplans.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Mühledorf hat aufgrund des Begehrens an der Sitzung vom 1. Februar 2010 beschlossen, der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans zuzustimmen. Mit der Änderung des Gestaltungsplans soll die betroffene Parzelle ebenfalls überbaut werden können. Dieses Vorgehen bedingt keine Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans der Gemeinde Mühledorf.

Die Planungsarbeiten wurden im 2010 aufgrund der nicht vorhandenen Wasserversorgung wurde das Nutzungsplanverfahren eingestellt (nach kant. Vorprüfung). Nun soll das Verfahren, aufgrund der geklärten Ausgangslage betr. die Erschliessung wiederaufgenommen und genehmigt werden. Der Gemeinderat Buchegg hat dem Vorhaben zugestimmt und betreffend das Weiterführen der Planung an seiner Sitzung im September 2023 beschlossen.

Sämtliche Vorarbeiten, welche im Rahmen der Vorprüfung durch Gemeinde, Kanton und BSB + Partner erarbeitet wurden, sind zweckmässig und umsetzbar. Die Vorarbeiten unter der ehemaligen Grundeigentümerschaft Ramseier werden durch die neue Grundeigentümerschaft Lanz übernommen.

## 1.2. Auftrag

Ruth und Samuel Ramseier haben das Büro BSB + Partner am 3. Juli 2009 beauftragt, für die geplante Änderung des Gestaltungsplans „Untere Bocksteinstrasse“ den rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“ anzupassen und einen Raumplanungsbericht zu erarbeiten.

Im Rahmen dieser Planung wird von der Firma SolGeo AG, Solothurn, ein geologisches Gutachten für die bestehende Wasserfassung auf GB Mühledorf Nr. 18 erarbeitet.

Da in einer ersten Phase das Grundstück von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen werden musste, kam es bei der geplanten Überbauung für die Grundeigentümerin Ramseier zu keiner Umsetzung. In einer zweiten Phase wurden die Liegenschaften an die Wasserversorgung angeschlossen. Im Anschluss ist das Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 an Christoph

und Angela Lanz verkauft worden. Somit sind für das Nutzungsplanverfahren neu Christoph und Angela Lanz die betroffene Grundeigentümerschaft.

### **1.3. Massgebliches Verfahren / Planinhalte**

Die Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans bedarf einer Anpassung des rechtsgültigen Plans (RRB Nr. 1627 vom 31. Mai 1994). Das Vorhaben wird mittels einer synoptischen Darstellung der betroffenen Grundstücke mit Gestaltungsplanpflicht dargestellt. Der rechtsgültige und im Wesentlichen umgesetzte Zonen- und Gestaltungsplan wird aufgrund der realisierten Bauten im neuen Plan nicht mehr dargestellt und durch die amtliche Vermessung ersetzt.

Die Planinhalte werden wie folgt im Plan Nr. 21024/1 (BSB + Partner) geregelt:

1. Situation der amtlichen Vermessung (Orientierungsinhalt)
2. Änderung Zonen- und Gestaltungsplan Untere Bocksteinstrasse (Genehmigungsinhalt)
3. Neuer Zonen- und Gestaltungsplan Untere Bocksteinstrasse (Orientierungsinhalt)

Die Sonderbauvorschriften werden für den neuen Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“ analog dem rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungsplan übernommen.

### **1.4. Stellungnahme Vorprüfung Amt für Raumplanung**

Das Planungsdossier, bestehend aus dem Raumplanungsbericht und dem Plan Nr. 21024/1, (Stand am 25. August 2009), wurde im September 2009 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die verschiedenen Punkte aus der Stellungnahme der Vorprüfung (29. Oktober 2009) wurden in die vorliegende Planung aufgenommen.

Aufgrund der Vorprüfung wurde entschieden, den Zonen- und Gestaltungsplan nicht wie geplant und vorgeprüft aufzuheben, sondern diesen anzupassen. Folglich ist in der revidierten Planung anstatt der Aufhebung eine Änderung des Zonen- und Gestaltungsplan vorgesehen.

Aufgrund der Beurteilung in der Vorprüfung wurde für die überarbeitete und abgeänderte Planung ein geologisches Gutachten erarbeitet.

Die 2. Vorprüfung vom 30. April 2010 beurteilt die Planung aus raumplanerischer Sicht als zweck- und rechtmässig (siehe Beilage).

## **2. Planungszweck**

### **2.1. Ziel**

Der vorliegende Raumplanungsbericht hat zum Ziel, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des Vorhabens aufzuzeigen und die Auseinandersetzung der Planungsbehörden mit den zentralen und kritischen Bereichen der Planung kurz zu dokumentieren (Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde).

### **2.2. Grundlagen**

Für den Raumplanungsbericht wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG vom 3. Dezember 1978

- Kantonale Bauverordnung KBV vom 03. Juli 1978 (Stand 1. Januar 2009)
- Kanton Solothurn Richtplan 2000
- Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Mühledorf:
  - o Bauzonenplan (RRB Nr. 1536 vom 10. Juli 1998)
  - o Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung, Strassen und Baulinien, Teil West - Ost (RRB Nr. 1536 vom 10. Juli 1998)
  - o Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“ (RRB Nr. 1627 vom 31. Mai 1994)
- Zonenreglement der Einwohnergemeinde Mühledorf (RRB Nr. 1536 vom 10. Juli 1997 und RRB Nr. 2396 vom 13. Dezember 1999)
- Leitbild der Einwohnergemeinde Mühledorf von 1995
- Baugesuchunterlagen GB Mühledorf Nr. 266, 267, 273, 275, Bau- und Werkkommission Mühledorf
- Kurzprotokoll der Gemeinderatsitzung vom 18. Mai 2009
- Korrespondenzen zwischen den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Buchegg (ehem. Mühledorf).

### **3. Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“**

Mit dem Erlass des Zonen- und Gestaltungsplans im Jahre 1994 hat die Gemeinde eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung des Gebiets Rotenmatten bezweckt.

Die zusammenhängende Fläche des Grundstücks GB Mühledorf Nr. 18 wurde mit der Umsetzung des Gestaltungsplans in die Parzellen GB Mühledorf Nr. 266, 267, 268, 273 und 275 abparzelliert (Restgrundstück GB Nr. 18).

Mit dem Bau von Liegenschaften auf diesen Parzellen wurde der Gestaltungsplan im wesentlichen Umfang verwirklicht. Wie die amtliche Vermessung jedoch zeigt, weisen die realisierten Bauten hinsichtlich der Lage und der Form einige Unterschiede zum erlassenen Zonen- und Gestaltungsplans auf. Die IST-Situation wurde in der Plangrundlage (Plan Nr. 21024/10) entsprechend berücksichtigt.

## **4. Übergeordnete Ziele**

### **4.1. Kantonaler Richtplan**

#### **Siedlungsbegrenzung**

In Art. 1 des Raumplanungsgesetzes wird eine haushälterische Bodennutzung des Bundes, der Kantone und Gemeinden festgelegt. In Anlehnung an die haushälterische Bodennutzung wurde im Richtplan 2000 des Kantons Solothurn das Ziel festgelegt, eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes zu vermeiden. Das Siedlungsgebiet umfasst die Bauzone und die Reservezone. Aufgrund dieses festgelegten Ziels scheint es sinnvoll, die vorhandene, unüberbaute Bauzone in Gemeinden optimal zu nutzen und so die Siedlungsbegrenzung sicherzustellen.

Mit der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans bzw. der Bebauung von bestehendem Bauland kann die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Mühledorf mit diesem Projekt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgen. Dadurch kann im vorliegenden Fall das Ziel der kantonalen Richtplanung „Siedlungsbegrenzung“ erreicht werden.

## **4.2. Leitbild Einwohnergemeinde Mühledorf**

### **Ortsentwicklung**

Hinsichtlich der Ortsentwicklung wird im Leitbild das Ziel definiert, dass sich das Dorf entlang der Strasse unter Berücksichtigung gewachsener Strukturen entwickeln soll.

Die Bauzone soll nicht auf Gebiete ausserhalb der eigentlichen Siedlung ausgedehnt werden oder gar neue Bauzonen ausserhalb des kompakten bestehenden Siedlungsgebietes geschaffen werden.

Die Anpassung der Nutzungsplanung ist auch mit dem neuen, räumlichen Leitbild Buchegg 2040 vereinbar und setzt die Stossrichtungen der räumlichen Entwicklung entsprechend um.

## **5. Projektbeschreibung**

### **5.1. Projekt**

Die Grundeigentümerin von GB Mühledorf Nr. 18 sieht vor, auf der unüberbauten Parzelle ein Einfamilienhaus zu realisieren. Das geplante Einfamilienhaus soll im ähnlichen Stil wie die heute bestehenden Liegenschaften erbaut werden und wird sich somit architektonisch in das Quartierbild einordnen. Der projektierte Baukörper wird zudem baulich und landschaftlich der Umgebung angepasst und kann im Rahmen der Baubewilligung optimiert werden.

Die Erschliessung ist über die bestehende öffentliche Erschliessungsstrasse nördliche Rotenmatten gewährleistet und das Projekt bedingt keinen Ausbau der Strasse. Hinsichtlich Ver- und Entsorgung ist die Parzelle ebenfalls voll erschlossen.

### **5.2. Zweck Änderung Zonen- und Gestaltungsplan**

Die Überprüfung der Zweckmässigkeit des Zonen- und Gestaltungsplans „Untere Bocksteinstrasse“ wurde im Zusammenhang mit einem geplanten Neubau auf der Parzelle GB Mühledorf Nr. 18 „mit Gestaltungsplanpflicht“ eingefordert.

Die zusammenhängende Fläche des Grundstücks GB Mühledorf Nr. 18 wurde mit der Umsetzung des Gestaltungsplans nach und nach in die Grundstücke GB Mühledorf Nr. 266, 267, 268, 273 und 275 abparzelliert. Durch die vorgenommene Abparzellierung blieb eine Teilfläche von GB Mühledorf Nr. 18 als Restgrundstück bestehen. Dieses Grundstück kann jedoch aufgrund der im Gestaltungsplan vorgesehenen und realisierten vier Baukörper nicht zusätzlich mit einem fünften Baukörper überbaut werden. Mit dem Bau der Liegenschaften auf den abparzellierten Parzellen wurde der Gestaltungsplan im wesentlichen Umfang verwirklicht. Für den Bau eines Einfamilienhauses auf GB Mühledorf Nr. 18 ist somit vorgängig die Änderung des rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungsplans notwendig.

Die Zweckmässigkeit des rechtsgültigen Gestaltungsplans für das Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 ist aufgrund der geänderten Verhältnisse nicht mehr erfüllt.

### **5.3. Erschliessung**

#### **5.3.1. Strasse**

##### **Zufahrt**

Die bestehende Strasse im Gebiet Rotenmatten ist als öffentliche Erschliessungsstrasse klassifiziert und führt bis an das Parzellenende der letzten Liegenschaft des Quartiers (GB Mühle-



dorf Nr. 15). Die Strasse ist heute auf eine Breite von 4.50 m ausgemarct und bedarf durch das Vorhaben keiner Änderung.

Der Zugang zur Parzelle GB Mühledorf Nr. 18 stellt gemäss einer Ortsbegehung und Beurteilung durch das Büro BSB + Partner keine Problematik dar. Die Zufahrt auf das Grundstück kann ähnlich wie bei den bestehenden Liegenschaften geregelt werden. Der Bereich ist im Gestaltungsplan entsprechend als „Baubereich für Zufahrt, Garagierung und Nebenbauten 1-geschossig“ dargestellt.

### **Parkierungsnachweis**

Im Querschnitt ist ersichtlich, dass eine direkte Erschliessung von Norden auf das Grundstück aufgrund der Topografie möglich ist.

## **5.3.2. Wasser, Abwasser, Elektro**

### **Grundwasserfassung (Stand 2010)**

Auf dem Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 befindet sich eine Grundwasserfassung. Gemäss dem Grundbuchauszug bestehen folgende Dienstbarkeiten und Grundlasten zu Gunsten GB Mühledorf Nr. 266, 267, 273, 275:

- Wasserableitungsrecht
- Baurecht
- Mitbenützungrecht

Die Belieferung der benachbarten Liegenschaften (s. oben) mit Trink- und/oder Brauchwasser durch diese Grundwasserfassung darf durch den Bau nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen eines geologischen Gutachtens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Wasserzufuhr bzw. die Wahrung der aufgeführten Rechte auch nach der Realisierung des Bauvorhabens sichergestellt werden können.

In dem geologischen Gutachten werden die hydrogeologischen Verhältnisse vor Ort aufgenommen, ausgewertet und in einem Kurzbericht zusammengefasst. Der obengenannte Nachweis kann im Rahmen des Gutachtens beurteilt bzw. erbracht werden.

Das Gutachten wird im Januar 2010 durch die Firma SolGeo AG, Solothurn erstellt und mit dem Planungsdossier zur Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht.

### **Erschliessung Stand 2023:**

Die heutige Erschliessung der Parzelle ist durch eine öffentliche Wasserversorgung sichergestellt. Die Gemeinde Buchegg ist ihrer Erschliessungspflicht entsprechend nachgekommen. Die Vorbehalte aus der kantonalen Vorprüfung sind entsprechend nicht mehr gegeben.

### **Abwasser und Elektro**

Durch den Bau der Liegenschaften östlich und westlich des Grundstückes GB Mühledorf Nr. 18, wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt ohne erheblichen Aufwand voll erschliessen zu können.

Die Abwasserleitungen (Trennsystem) sowie die Elektroleitungen führen heute bis an die betroffene Parzellengrenze. Die geplante Liegenschaft kann problemlos an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Der Erschliessungsgrad bezüglich Ver- und Entsorgung der Parzelle GB Mühledorf Nr. 18 kann heute als „voll erschlossen“ beurteilt werden.

## 5.4. Auswirkungen

### 5.4.1. Gestaltung

Die zu überbauende Parzelle ist relativ schmal und beim Neubau sind die gesetzlich vorgegebenen Grenz- und Gebäudeabstände bzw. der Zonen- und Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften zu beachten.

Die teilweise bis heute realisierte sowie die geplante Umgebungsgestaltung ist im Zonen- und Gestaltungsplan dargestellt.

### 5.4.2. Ausnützung

Die gesamte Landfläche des Gestaltungsplansperimeters beträgt 4'077 m<sup>2</sup>. Gemäss § 4 der Sonderbauvorschriften beträgt die Ausnützungsziffer 0.4. Entsprechend ist für die Grundstücke eine Bruttogeschossfläche (BGF) von total 1'630 m<sup>2</sup> zulässig. Die BGF der bis heute realisierten Bauten beträgt 1'084.3 m<sup>2</sup>.

Landfläche Gestaltungsplanperimeter	4'077 m <sup>2</sup>
Zulässige Ausnützung gesamt	1'630 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche realisierte Bauten	1'084.3 m <sup>2</sup>

### 5.4.3. Heutige Nutzung

Da sich das Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 bereits in der Wohnzone W2 befindet, wird die Gesamtfläche der Landwirtschaftszone (Gemeinde Mühledorf) durch die Planänderung nicht reduziert. Heute wird das Grundstück durch die Nachbarschaft für den Gartenbau genutzt. Folglich wird die Landwirtschaft durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

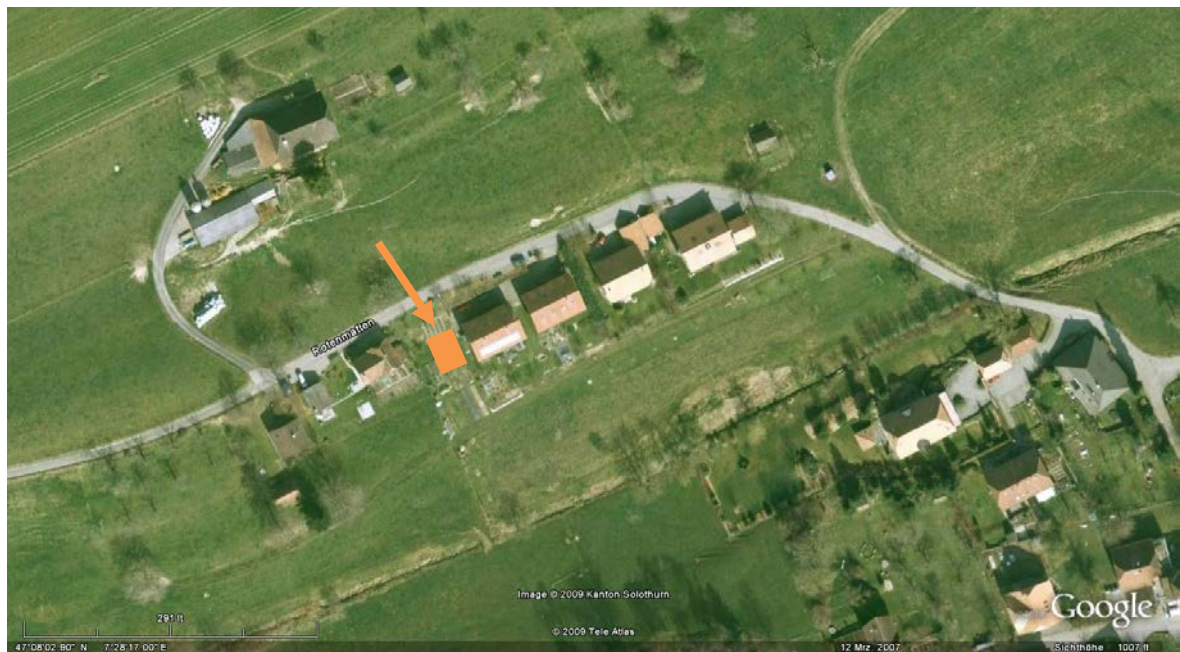
### 5.4.4. Landschaftsbild

Das Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 liegt im heutigen Siedlungsgebiet und stellt eine „Lücke“ zwischen den bereits bestehenden Liegenschaften an der Rotenmatten dar. Die realisierten Bauten befinden sich alle auf gleicher Höhe im Hang. Dies wurde im Zonen- und Gestaltungsplans so geregelt, um die Hanglage und die Landschaft optimal zu berücksichtigen. Mit der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans wird die Baulinie für das neue Gebäude entlang der südlichen Rotenmatten auf die Höhe der Südfassaden der bestehenden Bauten festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass der Neubau auf derselben Hanghöhe erstellt und möglichst gut in die Topografie eingepasst werden kann.

Aus Richtung Norden ist das Grundstück nicht einsehbar, da es leicht in einer Senke liegt. Aus Richtung Osten schirmen die bestehenden Mehrfamilienhäuser die Parzelle ab. Westlich des geplanten Neubaus befinden sich Einfamilienhäuser, die zugleich die Siedlungsgrenze bilden.

Ein Neubau auf GB Mühledorf Nr. 18 im Rahmen des angepassten Zonen- und Gestaltungsplans hat somit keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild der Gemeinde Mühledorf.

Abbildung 5-1: Lage und Einsicht auf den geplanten Neubau



Quelle: Google Earth, eigene Ergänzungen (Zugriff am 15. Juli 2009)

## **6. Interessenabwägung**

### **6.1. Grundeigentümer**

#### **Nutzung**

Das Hauptinteresse liegt darin, den Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“ anzupassen und auf der unüberbauten Parzelle GB Mühledorf Nr. 18 ein Einfamilienhaus zu realisieren.

Die heutige Nutzung der Bauzone für den Gartenbau ist als fraglich zu beurteilen. Aufgrund der attraktiven Lage erscheint die Wohnnutzung der freien Bauzone bzw. der Neubau im Rahmen des Zonen- und Gestaltungsplanes als ebenso sinnvoll.

### **6.2. Gemeinde**

#### **Attraktive Wohnlage**

Das Gebiet Rotenmatten gilt als attraktive Wohnlage in der Gemeinde Mühledorf und sollte entsprechend angeboten werden. Mit der Realisierung des Projekts kann ein Zuzug in die Gemeinde Mühledorf gewonnen bzw. ein Wegzug aus der Gemeinde verhindert werden. Diese Entwicklung ist, wenn auch nur geringfügig, als positiv für die Gemeinde zu beurteilen.

Die vom Gemeinderat angemerkten Bedenken hinsichtlich der Erschliessung und des Zugangs zur Parzelle wurden im Rahmen dieses Planungsverfahren überprüft und stellen keine Problematik dar (vgl. Kapitel 5.3 Erschliessung).

#### **Revision Ortsplanung**

Seit der letzten Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Mühledorf im Jahre 1998 haben sich die Verhältnisse hinsichtlich freier Bauzone (Baulandentwicklung) geändert. In der Gemeinde ist zum heutigen Zeitpunkt noch freie Bauzone vorhanden, wobei die Erhältlichkeit dieser Parzellen nicht bekannt und allenfalls nicht in allen Fällen gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass sich die Fläche der erhältlichen, freien Bauzone durch die weitere Bauentwicklung bis zur nächsten Revision der Ortsplanung reduzieren wird. Die Erhältlichkeit eines Grundstücks stellt eine bedeutende Voraussetzung für die Umsetzung eines Projektes dar und ist bei GB Mühledorf Nr. 18 erfüllt.

Im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung erscheint es als sinnvoll die bestehende Baulücke zu schliessen. Das erhältliche und unüberbaute Bauland ist im Sinne der OPR zu überbauen.

#### **Beschluss Gemeinderat**

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Mühledorf hat an der Sitzung vom 01. Februar 2010 beschlossen, der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans „Untere Bocksteinstrasse“ in vorliegender Form zuzustimmen.

Der Beschluss wurde durch den Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Buchegg im September 2023 bestätigt, auf Grundlage der heutigen Erschliessung und geklärten Wasserversorgung.

## 6.3. Kanton

### Verdichtetes Bauen

Mit der Bebauung der überbauten, im heutigen Siedlungsgebiet liegenden Fläche kann dem heute aktuellen Leitsatz „Verdichtetes Bauen“ (Verdichtung von Bauplätzen) gefolgt werden. Grundsätzlich können vom verdichteten Bauen am richtigen Ort gleichzeitig mehrere Nutzer von guten Standortqualitäten profitieren. Mittels einer gezielten Verdichtung kann andernorts Freiraum geschaffen oder erhalten bleiben, welcher wiederum zur Attraktivitätssteigerung eines ganzen Gebiets bzw. einer Gemeinde beiträgt.

Für die Parzellen im Gebiet Rotenmatten wurde mit dem Erlass des Zonen- und Gestaltungsplans die Nutzung als Wohngebiet definiert. Die gewünschte Zielnutzung wurde mit der Verwirklichung dieses Plans weitgehend erreicht und kann mit dem Bau von einem weiteren Wohnhaus noch intensiviert werden. Einhergehend kann dem Grundsatz des verdichteten Bauens Rechnung getragen werden.

### Planbeständigkeit

Gemäss § 10 Planungs- und Baugesetz PBG sind Nutzungspläne (hier Zonen- und Gestaltungsplan) in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Änderungen vor dieser Frist können nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse (erheblich) geändert haben (Planbeständigkeit).

Die Planbeständigkeit kann im vorliegenden Fall wie folgt (Kriterien) begründet werden:

- Der Zonen- und Gestaltungsplan „Untere Bocksteinstrasse“ wurde mit RRB Nr. 1627 vom 31. Mai 1994 genehmigt. Das Genehmigungsdatum liegt weiter zurück als 10 Jahre. (Alter des Plans).
- Die Verhältnisse haben sich seit der Genehmigung erheblich geändert. Der Zonen- und Gestaltungsplan wurde in wesentlichem Umfang verwirklicht. Aufgrund der Baulandentwicklung in der Gemeinde Mühledorf ist die Fläche an freiem Bauland relativ gering. (Nachweis geänderte Verhältnisse).
- Mit der Änderung des Zonen- Gestaltungsplans gilt für das Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 nach wie vor die Wohnzone W2 (bzw. gemäss Revision OPR Stand Vorprüfung die Wohnzone, 2-geschossig a) mit Gestaltungsplanpflicht. Mit der Planänderung besteht jedoch neu die Möglichkeit, auf der unüberbauten Fläche ein Gebäude gemäss dem angepassten Zonen- und Gestaltungsplan zu realisieren. (Auswirkungen der Planänderung).

Aus der Interessenabwägung geht hervor, dass im vorliegenden Fall keine Zielkonflikte zwischen den verschiedenen Interessengruppen bestehen. Mit der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans können die dargelegten Interessen unter Berücksichtigung der übergeordneten Ziele erfüllt werden. Die Planbeständigkeit ist gegeben.

## 7. Information und Mitwirkung

Die Anwohner wurden im Jahr 2009 / 2010 vorgängig durch die damalige Grundeigentümerschaft kontaktiert und über die Änderung des Gestaltungsplans bzw. den geplanten Bau auf Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 informiert.

Der Gemeinderat sieht vor, die Mitwirkung der Bevölkerung nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung durchzuführen. Das Planungsdossier wird entsprechend vom 14. September bis 29. September öffentlich aufgelegt.

Folgende Begehren sind bei BSB + Partner eingegangen:

Dieses Kapitel wird nach der Mitwirkung ergänzt.

## 8. Schlussfolgerung

In den vorhergehenden Kapiteln werden unter anderem die übergeordneten Ziele, Interessen und Auswirkungen des Vorhabens dargelegt und beurteilt.

In Anbetracht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung, der Ziele und Interessen der Gemeinde Mühledorf sowie der Grundeigentümerin können mit der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans „Untere Bocksteinstrasse“ bzw. dem Vorhaben auf dem Grundstück GB Mühledorf Nr. 18 folgende Ziele erreicht werden.

- Der Grundsatz „Verdichtetes Bauen“ wird berücksichtigt indem auf dem freien, bereits eingezonten und erhältlichen Bauland der Wohnzone W2 ein Einfamilienhaus erstellt werden kann.
- Mit der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans kann das geplante Einfamilienhaus im Rahmen derselben Vorschriften wie die realisierten Bauten erstellt werden.
- Die ursprünglich definierte Ausnutzungsziffer für den Gestaltungsplanperimeter von 0.4 wird durch das Vorhaben nicht erreicht bzw. überschritten.
- Da sich das Grundstück bereits in der Bauzone befindet ist keine Einzonung notwendig. Dadurch kann eine Reduktion der Fruchtfolgefleichen vermieden werden.
- Das Landschafts- bzw. Ortsbild der Gemeinde Mühledorf wird nicht beeinträchtigt.
- Die bestehende Siedlungsgrenze wird nicht ausgedehnt.
- Mit dem Bauvorhaben kann ein Zuzüger für die Gemeinde Mühledorf gewonnen bzw. ein Wegzug vermieden werden.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Mühledorf stimmt der Änderung des Zonen- und Gestaltungsplans „Untere Bocksteinstrasse“ in vorliegender Form zu.

---

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Jannine Bader / Thomas Ledermann  
Biberist, 12. Januar 2010 / 1. September 2023  
21024

