

Planungsbericht

Einwohnergemeinde Arboldswil

Zonenplan Siedlung

Mutation Dorfladen

Stand: **Beschluss EGV**

Projekt: 011.05.0784
27. Mai 2019

Impressum

Büro Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Volker Meier

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass	4
1.2 Grundlagen	4
1.3 Planungsinstrumente	4
1.4 Zielsetzung	4
2. Organisation der Planung	5
2.1 Beteiligte	5
2.2 Planungsablauf	5
3. Inhalt der Planungsvorlage	5
3.1 Zonenplan Siedlung	5
3.2 Erläuterungen	6
4. Randbedingungen von Kanton und Bund	7
4.1 Kantonale Vorabklärung	7
4.2 Vorgaben kantonaler Richtplan	7
4.3 Vorprüfung	8
5. Information und Mitwirkung	8
6. Beschluss- und Auflageverfahren	8
6.1 Beschlussfassung	8
6.2 Planaufgabe	9
6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat	9

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Die Gemeinde Arboldswil möchte für den bestehenden Dorfladen ein neues Ladenlokal errichten und das Angebot des Ladens um ein Café erweitern. Als Standort für den neuen Dorfladen ist eine derzeit noch mit einem Schopf bebaute Parzelle im Dorfzentrum vorgesehen. Da die Fläche in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen liegt, ist vor Einreichen des Baugesuchs eine Umwandlung in die Wohn-Geschäftszone erforderlich.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 431 vom 21.03.2006)
- Gültiges Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 431 vom 21.03.2006)

1.3 Planungsinstrumente

Mit dem vorliegenden Planungsbeschluss entsteht nachfolgendes neue grundeigentumsverbindliches Dokument:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Dorfladen; Massstab 1:1'000

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

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Mutation des Zonenplans Siedlung, um am favorisierten Standort einen Neubau des Dorfladens realisieren zu können.

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

Gemeinde: Gemeinderat, Benjamin Schweizer

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Volker Meier

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Thomas Wehren

2.2 Planungsablauf

26.03.2019	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
10.04.2019	Einleitung Vorprüfung beim ARP
24.05.2019	Vorprüfungsbericht ARP
31.5.2019 – 06.06.2019	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
	Beschlussfassung Gemeinderat
	Beschlussfassung EGV
	Planaufgabe
	Einsprachenbehandlung
	Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung soll wie folgt ergänzt werden:

- Zwischen dem Feuerwehrmagazin und der Mehrzweckhalle wird eine 1'596 m² grosse Fläche von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen in die Wohn-Geschäftszone umgewandelt. Die Grundfläche des Neubaus soll ca. 420 m² umfassen, sodass aufgrund der Be-

bauungsziffer von 28% mindestens die Umwandlung einer mindestens 1'500m² grossen Fläche von der OeWA-Zone in die WG-Zone erforderlich wäre.

3.2 Erläuterungen

- Der auf genossenschaftlicher Basis geführte Dorfladen der Gemeinde Arboldswil befindet sich heute im Gebäude Underdorf 9. Dieses ist sehr klein, sodass im Laden nicht einmal ein Komplettangebot für den täglichen Bedarf bereitgehalten werden kann. Dies schränkt die Attraktivität zunehmend ein. Nur wenige Kunden sind bereit, resp. in der Lage, im Vorfeld Bestellungen aufzugeben, so dass der Dorfladen in seinem jetzigen baulichen Umfeld auf Dauer nicht überlebensfähig ist, sodass der Gemeinderat sich intensiv mit der Zukunft des Ladens befasst hat.
- Der Dorfladen Arboldswil wird als freier Detaillist von Volg beliefert. Das Sortiment wird durch regionale Lieferanten ergänzt. Der Dorfladen trägt zum einen zu einer Reduktion des Einkaufsverkehrs bei, zum anderen sichert die Vermarktung regionaler Produkte Einkommensmöglichkeiten für hiesige Landwirte. Auch der Anlieferverkehr wird hierdurch in der Folge deutlich reduziert, sodass der Erhalt des Dorfladens hinsichtlich Nachhaltigkeit von grosser Bedeutung ist.
- Als einzige Möglichkeit, den Erhalt zu sichern und gleichzeitig das Angebot zu erweitern, sieht der Gemeinderat im Umzug des Ladens in ein geeignetes, grösseres Gebäude. Bestehende, für einen Verkaufsladen geeignete Liegenschaften gibt es im Ortskern von Arboldswil nicht. Eine dezentrale Lage des Dorfladens würde die Absatzmöglichkeiten erheblich erschweren.
- Der Gemeindegarten in der OeWA-Zone der Gemeinde soll zwecks Neuerrichtung des Dorfladens abgerissen werden. Die im Garten gelagerten Maschinen und Geräte sollen auch in dem Neubau eine neue Heimat finden, sodass die Ersatzneubaute mehr Grundfläche als der bestehende Garten beanspruchen wird.
- Zudem soll der Dorfladen um ein Café erweitert werden. Bereits heute wird im Dorfladen ein umfangreiches Angebot an Backwaren zum Kauf angeboten. Die Ergänzung beider Nutzungen gewährleistet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Zudem wird ein neuer Treffpunkt im Herzen des Dorfes geschaffen. Durch die direkte Nachbarschaft zum Spielplatz bieten sich zusätzliche Möglichkeiten für die Realisierung einer attraktiven Aussen-gastronomie. Dies wird durch einen gedeckten Sitzplatz noch verstärkt. Die direkte Nachbarschaft zur Schule ermöglicht es den Schülern der 3. bis 6. Schulklasse, sich einen Ersatz für ihr daheim vergessenes Znüni in direkter Nachbarschaft zum Schulhaus zu holen. Zudem können auch die bereits bestehenden Parkplätze weitergenutzt werden. Diese Synergien lassen sich nur am favorisierten Standort erzielen.
- Die Fläche ist fussläufig direkt an die benachbarten öffentlichen Nutzungen (Schule, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, bestehende Parkplätze) angebunden.
- Das Obergeschoss soll zum einen als Lager genutzt und zum anderen als Veranstaltungsraum für Anlässe der Schule, der Vereine oder Privater ausgebaut werden (Erhöhte Anforderungen an Isolation, Elektroinstallationen und Infrastruktur). Dadurch kann das Catering vom Dorfladen verstärkt genutzt werden.

- Die Gemeinde Arboldswil wird auch nach Umzonung der für den Dorfladen vorgesehenen Fläche noch über genügend Flächen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen verfügen, die dem langfristigen Bedarf entsprechen. Dabei sind derzeit keine öffentlichen Bauvorhaben in Planung. Auch besteht derzeit kein Bedarf für die Realisierung weiterer öffentlicher Nutzungen.
- Teile der neuen WG-Zone werden bereits heute als Spiel- und Sportplatz genutzt. Diese Nutzung soll in jedem Fall beibehalten werden. Die Umwandlung der Nutzungszone dient an diesem Ort allein dem Zweck, dass die für den Neubau erforderliche Fläche in der WG-Zone zur Verfügung steht.

4. Randbedingungen von Kanton und Bund

4.1 Kantonale Vorabklärung

Der zuständige Gemeinderat hat im Vorfeld des Planungsverfahrens Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung sowie dem Bauinspektorat gehalten und über die Absichten der Gemeinde informiert. Beide Stellen teilten ihm mit, dass eine Umzonung grundsätzlich möglich sei.

4.2 Vorgaben kantonaler Richtplan

Das bereits vom Landrat beschlossene, aber noch nicht vom Bundesrat bewilligte überarbeitete Objektblatt S1.2 führt den folgenden Planungsgrundsatz auf:

b) Umzonungen zu WMZ setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% gemäss Methode nach „Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes“ (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. Umzonungen von Arbeitszonen oder öffentlichen Zonen zu WMZ dürfen nicht zu Neueinzonungen derselben führen.

Gemäss der 2015 erhobenen Statistik zu Bauzonenreserven verfügt die Gemeinde Arboldswil noch über mehr als 30% Reserven in der Wohn-Misch-Zone (WMZ).

Die für die Mutation der OeWA- in WG-Zone vorgesehene Fläche liegt, wie bereits erläutert, in zentralster Lage. Der Standort ist aufgrund der Synergiemöglichkeiten mit Schule, Spielplatz und Café ideal. Realistische Alternativen stehen nicht zur Verfügung. Die Zone liegt in 200m Distanz zur Bushaltestelle «Arboldswil Dorf», sodass die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist. Die Erreichbarkeit mit dem ÖV ist ohne Relevanz. Die Einwohner aller Dörfer

entlang der Buslinie 71 können sich in den jeweiligen Dorfläden oder bei grösseren Detailhändlern vor Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs eindecken.

Die jeweils teilweise beanspruchten Parzellen 48 und 710 gehören bereits der Gemeinde Arboldswil, die als Bauherrin für den Neubau des Dorfladens auftreten wird. Es ist vorgesehen, das Baugesuch unmittelbar nach Genehmigung der Zonenplanmutation einzureichen.

Da die Flächen bereits bebaut sind und da keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, hat die Umzonung keine Auswirkung auf die Grösse der unbebauten WMZ. Sie führt ferner nicht zu Neueinzonungen, sodass die Mutation mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar ist.

4.3 Vorprüfung

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 24.05.2019 wurde der Gemeinde die Genehmigungsfähigkeit der Mutation in Aussicht gestellt.

5. Information und Mitwirkung

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Arboldswiler Dorfblatt (Ausgabe Mai 2019) publiziert. Die Dokumente lagen vom 31.05. bis 06.06.2019 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.arboldswil.ch abzurufen.

Der Gemeinderat informierte die Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 11. Juni 2019 über die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens. Der ergänzte Planungsbericht war während der Planaufgabe auf der Gemeindeverwaltung und im Internet einsehbar.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planauflage

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

Publikation der Planauflage:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Arboldswiler Dorfblatt Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, die Mutation Dorfladen zum Zonenplan Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin: