

Schänzlistrasse 2, 2545 Selzach
Tel. 032 641 24 34, Fax 032 641 29 10
info@selzach.ch, www.selzach.ch



SELZACH
Einwohnergemeinde

Abteilung Bau- und Werkverwaltung
Zuständig Thomas Leimer
E-mail t.leimer@selzach.ch

An den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach

Selzach, 31. Januar 2017

Festlegung einer Planungszone für die Liegenschaften Dorfstrasse 28, 30, 34, 34a, 34b, Spielhofweg 4 und 4b und Kirchgasse 1 und 1a.

Ausgangslage

In der Einwohnergemeinde Selzach ist zurzeit die Ortsplanrevision im Gang. Der Gemeinderat hat dazu mit GR- Beschluss 6. März 2014 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche als ersten Schritt in diesem Prozess die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes an die Hand genommen hat. Das räumliche Leitbild und der zugehörige Erläuterungsbericht liegen im Entwurf vor. Die Bevölkerung konnte an einer Zukunftswerkstatt vom 18. August 2014, ganz am Anfang des Prozesses, aktiv mithelfen. Nach der Vernehmlassung durch die kantonalen Stellen war eine schriftliche Stellungnahme zu der überarbeiteten Version möglich. Am Informationsanlass vom 21. November 2016 wurde das räumliche Leitbild nochmals vorgestellt und Einwände und Anliegen abgeholt. Das räumliche Leitbild soll nun am 23. Februar 2017 vom Gemeinderat an einer ausserordentlichen Sitzung behandelt und zuhanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 27. März 2017 verabschiedet werden.

Erwägungen.

Die Selzacher sind sich der Qualität ihres Dorfes bewusst. Im räumlichen Leitbild steht schon im übergeordneten Leitsatz zur Siedlungsentwicklung, dass „eine qualitative Entwicklung gegen Innen- unter Wahrung des Dorfcharakters“ angestrebt wird. Im Leitsatz zur Siedlungsqualität wird auf die Gestaltung der Dorfstrasse im speziellen eingegangen: „**Entlang der Dorfstrasse** haben sich Neubauten **an der vorhandenen Geometrie (Stellung, Lage und Volumen) zu orientieren.**“ In den vorgeschlagenen Massnahmen zu diesem Leitsatz wird kurzfristig: „Prüfen einer neuen Ortsbildschutzzone im Dorfkern“ aufgeführt.

Bei der Vorbereitung der endgültigen Fassung des räumlichen Leitbildes hat die Arbeitsgruppe auch das Thema Gestaltung Dorfstrasse besprochen.

An prominenter Lage, im nördlichen Bereich des Dorfkerns liegt an der Dorfstrasse die gemäss aktuellem Zonenplan als „erhaltenswert“ eingestufte Liegenschaft Dorfstrasse 34, das Gebäude Restaurant Strauss. Nach einem Brand steht heute noch der Wohnteil des ursprünglichen Bauernhauses. Der Liegenschaft kommt in Bezug auf den Charakter der Dorfstrasse eine grosse Bedeutung zu.

Die Liegenschaft hat vor einiger Zeit den Besitzer gewechselt. Neu ist die Fa. Barbarella SA aus Zuchwil als Eigentümerin eingetragen. Im Jahr 2015 hat die gleiche Firma die östlich angrenzend Liegenschaft Kirchgasse 1, 1a erworben. Durch den Tod von Robert Brotschi im Jahr 2016 ist die Zukunft der an beide Parzellen angrenzenden Parzelle Spielhofweg 4, 4a ungewiss. Eine Fläche von 2'644m², an zentraler Lage könnte für eine grössere Überbauung verlockend sein. Mit der fast umschlossenen Liegenschaft Dorfstrasse 28, 30, 32 würde gar eine Fläche von 3'494m² zur Verfügung stehen.

Ein Umbau oder auch ein Neubau soll an dieser Stelle nicht verunmöglicht werden. Allerdings ist im Sinne des räumlichen Leitbildes dafür zu sorgen, dass ein allfälliges Projekt mit dessen Leitsätzen vereinbar ist. Mit der Liegenschaft Wohnen im Alter an der Dorfstrasse 31 ist bewiesen, dass dies sehr wohl möglich ist.

Als Planungsbehörde der Einwohnergemeinde Selzach steht dem Gemeinderat zu diesem Zweck gemäss Bau- und Planungsgesetz § 23 der Erlass einer Planungszone zur Verfügung.

Auszug aus dem Bau- und Planungsgesetz:

§ 23

4. Planungszone

1 Der Gemeinderat kann bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festlegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen.

2 Planungszone können sich auf die Festlegung von Baulinien längs geplanter Erschliessungs- oder anderer öffentlicher Anlagen beschränken (Projektierungszone).

3 Der Gemeinderat hat die Festlegung der Planungszone während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann dagegen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Gegen den Einspracheentscheid kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. *

4 Die Planungszone dürfen für 3 Jahre, ausnahmsweise für höchstens 5 Jahre verfügt werden. *

5 Die Planungszone werden mit der Publikation der Auflage wirksam. Sie können von jedermann eingesehen werden.

Mit der Festlegung einer Planungszone wird also nicht ein generelles Bauverbot ausgesprochen, sondern es wird dafür gesorgt, dass allfällige Projekte der laufenden (Orts-) Planung nicht widersprechen.

Die Arbeitsgruppe unterstützt dieses Ansinnen und hat den Bauverwalter beauftragt die entsprechenden Schritte abzuklären. In Rücksprache mit der Gemeindepräsidentin sind wir nach Abklärung beim Bau- und Justizdepartement der Meinung, dass erstens die Voraussetzungen für eine Planungszone exakt gegeben sind und zweitens ohne Verzug eine solche festgelegt werden sollt.

Antrag und Beschlussentwurf:

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach legt im Sinne von § 23 des Bau- und Planungsgesetzes eine Planungszone fest.
2. Die Planungszone umfasst die Parzellen GB Selzach Nr. 3293, GB Selzach Nr. 3294, GB Selzach Nr. 3295 und GB Selzach Nr. 3296.
3. Die Planungszone wird festgelegt für die Dauer der anstehenden Ortsplanrevision, maximal aber für 5 Jahre ab dem ersten Tag der öffentlichen Auflage.
4. Die öffentliche Auflage wird im offiziellen Publikationsorgan der Einwohnergemeinde am 16. Februar 2017 ausgeschrieben.
5. Die betroffenen Grundeigentümer werden direkt informiert.

Freundliche Grüsse

EINWOHNERGEMEINDE SELZACH

Die Gemeindepräsidentin

Der Bauverwalter

sig.

S. Spycher

sig.

T. Leimer

Beilagen: Situationsplan Dorfstrasse, Kirchgasse, Spielhofweg

Ausschnitt Zonenplan mit Legende

Ausschnitt aus dem Entwurf des räumlichen Leitbildes