Ortsplanungsrevision öffentlicher Informations- und Mitwirkungsabend

Montag, 26. August 2019
19.30 Uhr

- Begrüssung Peter Bill, Gemeindepräsident

- Ortsplanung Adrian Strauss, Ortsplaner

- Einzonung Moosbühl, Stefan Meier, Ressortvorsteher

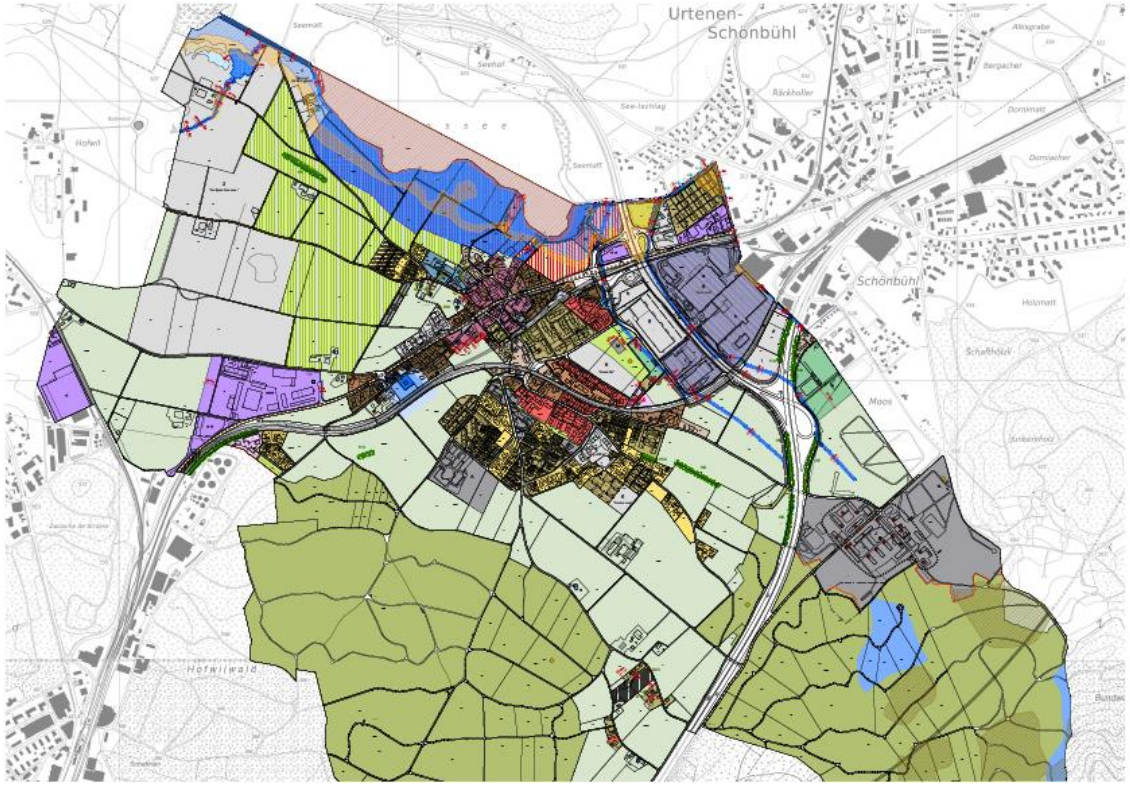
- Romana Kijera, Projekt Moosbühl

Adrian Strauss
Ortsplaner

Ortsplanungsrevision 2015 - 2020

Ziele

- Gemeindeinfrastruktur ist für max. 5000 Einwohner /innen und 500 Schüler/ innen vorhanden.
- Innere Verdichtung / Schliessung von Baulücken
- Neueinzonungen Wohnen
- Betriebe in Moosseedorf sollen sich entwickeln können.
- Verkehr/Langsamverkehr Durch Bahn und Strasse getrennte Dorfteile sollen besser vernetzt werden.



Vorgaben Kanton

- Umsetzung neue Mess-weisen Baureglement
- Festlegung Gewässerräume
- Innere Verdichtung vor Neueinzonung

Ortsplanungsrevision 2015 - 2020

Zeitplan

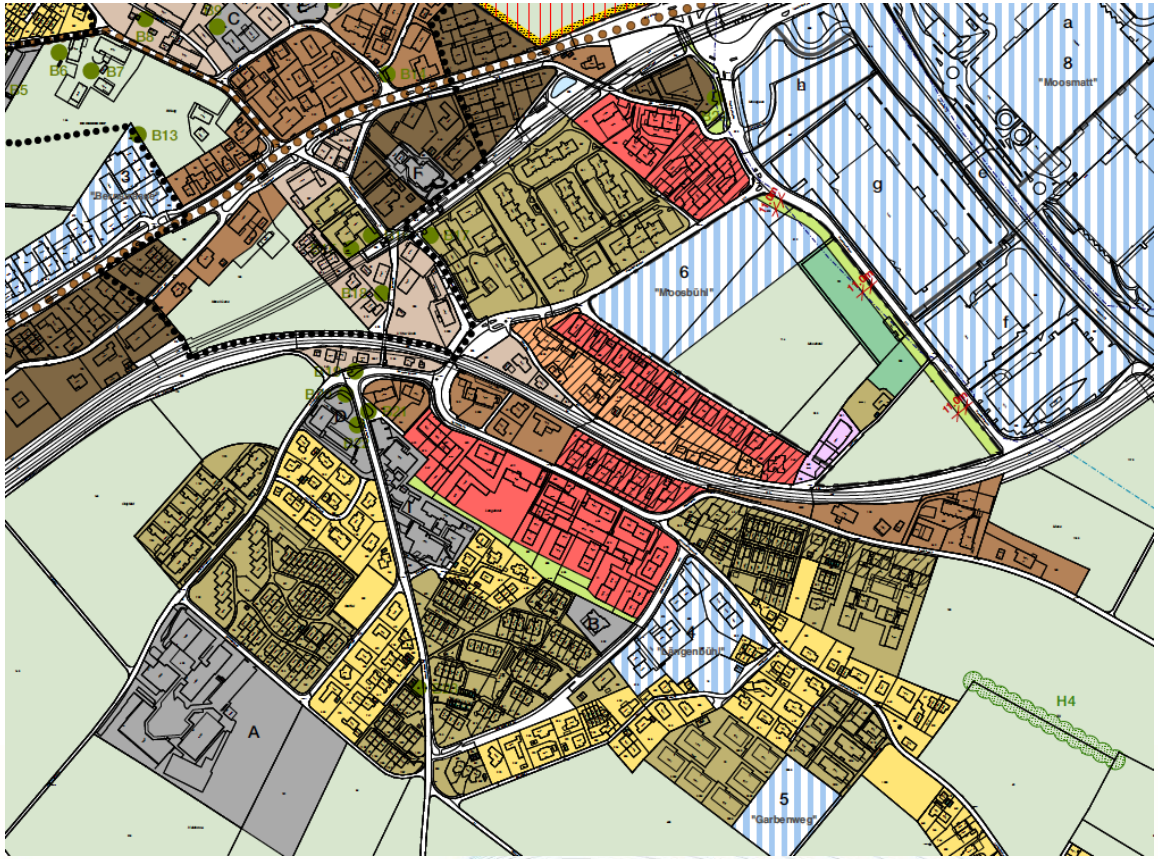
- Vorprüfungsbericht seit April 2019 vorhanden
- Seither Bereinigung mit kantonalen Amtsstellen
- Zweite Vorprüfung notwendig

- Informations- und Mitwirkungsabend 26.08.2019
- Zweite Vorprüfung September – Dezember 2019
- Bereinigung Januar 2020
- Öffentliche Auflage Januar/Februar 2020
- Bereinigung/Einspracheverhandlungen März 2020
- Beschluss Gemeindeversammlung Juni 2020
- Genehmigung Kanton Juni-September 2020
- In Kraft treten spätestens 1. Januar 2021

Innere Verdichtung Baulücken

Ziele

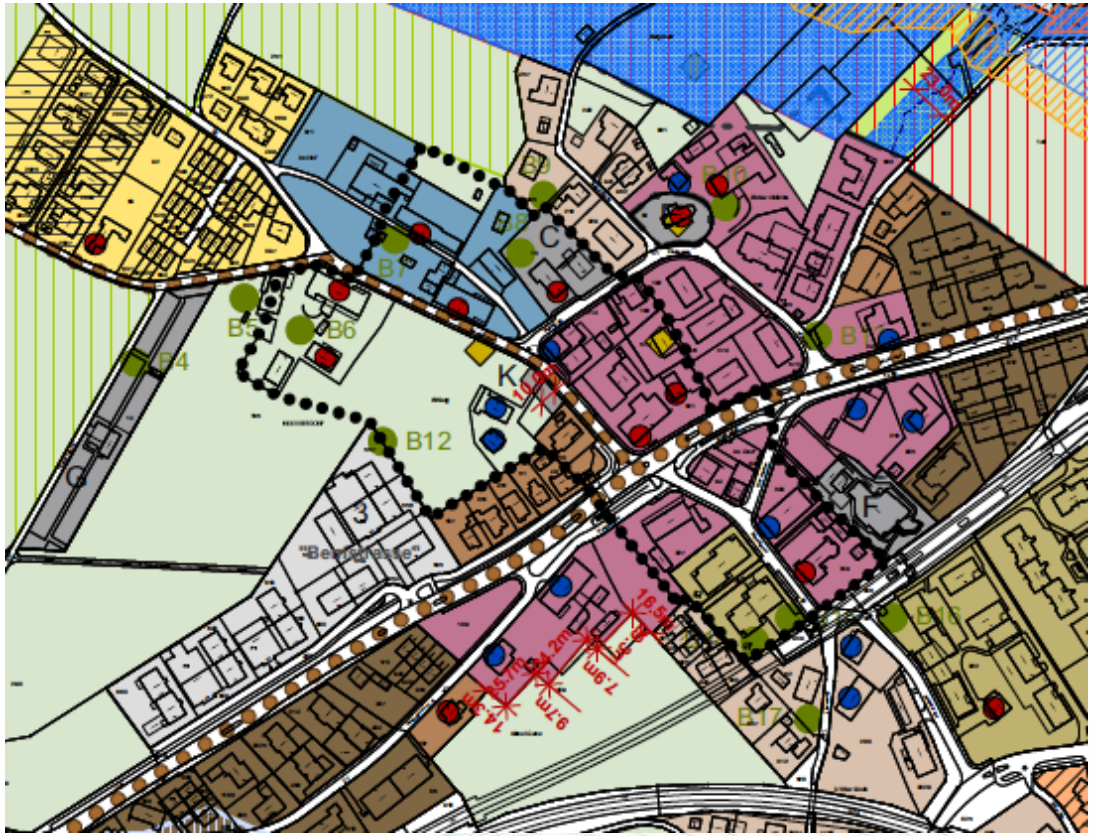
- Erhöhung Geschosszahl
  - Nassegasse
  - Sandstrasse
  - Bühlweg
  - Moosstrasse
- Baulücken
  - Nassegasse (Parz. 951, 759)



Dorfkernzone D

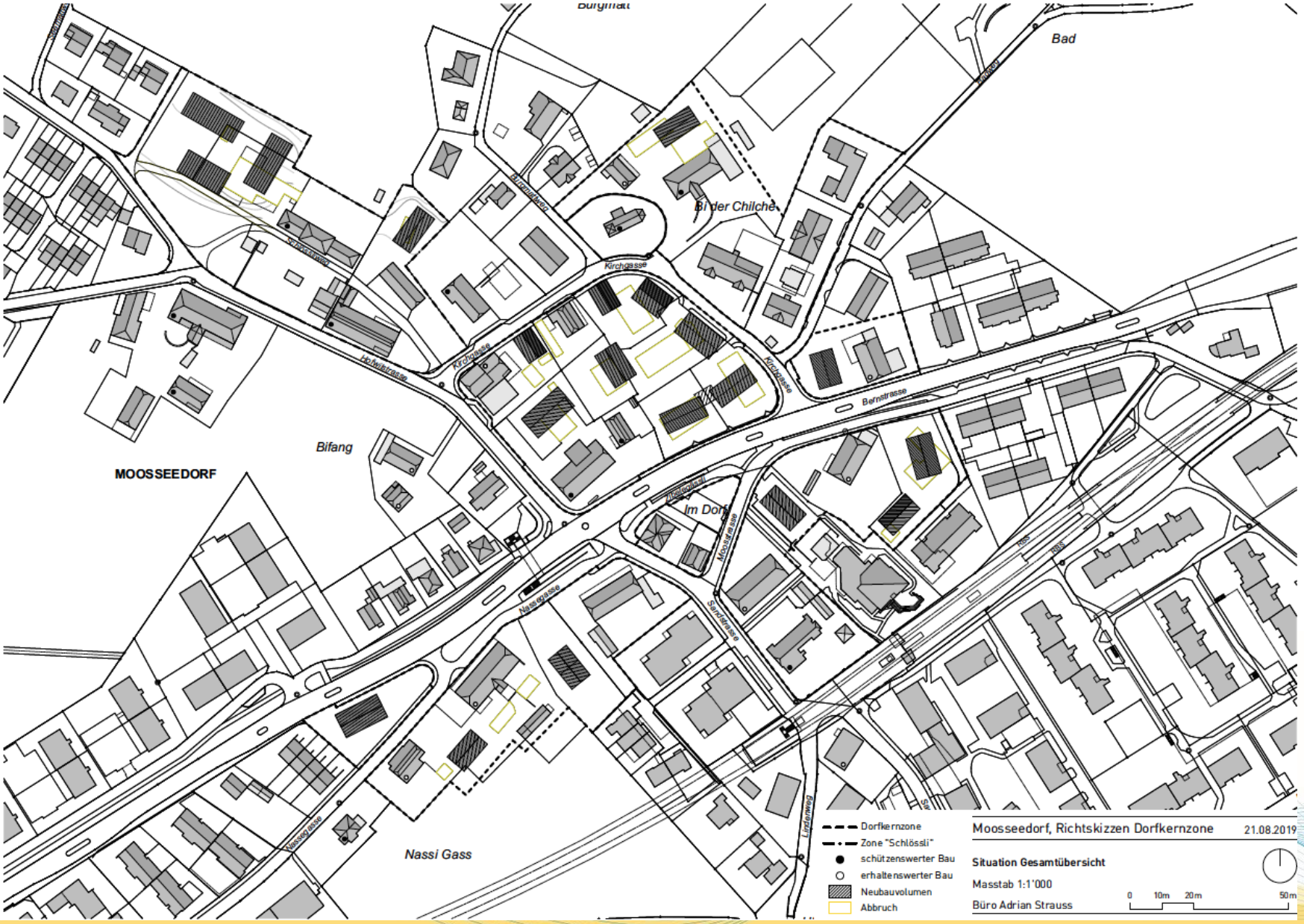
Ziele

- Denkmalpflege verlangt Dorfkernzone
  2-3 geschossige Bauten
- Zone Schlössli qualifiziertes Gutachterverfahren
- Reduktion Ortsbild-schutzperimeter
- Ortsbildschutzgebiet und Baugruppen sind identisch
- Richtprojekte im Anhang zum Baureglement verankert.



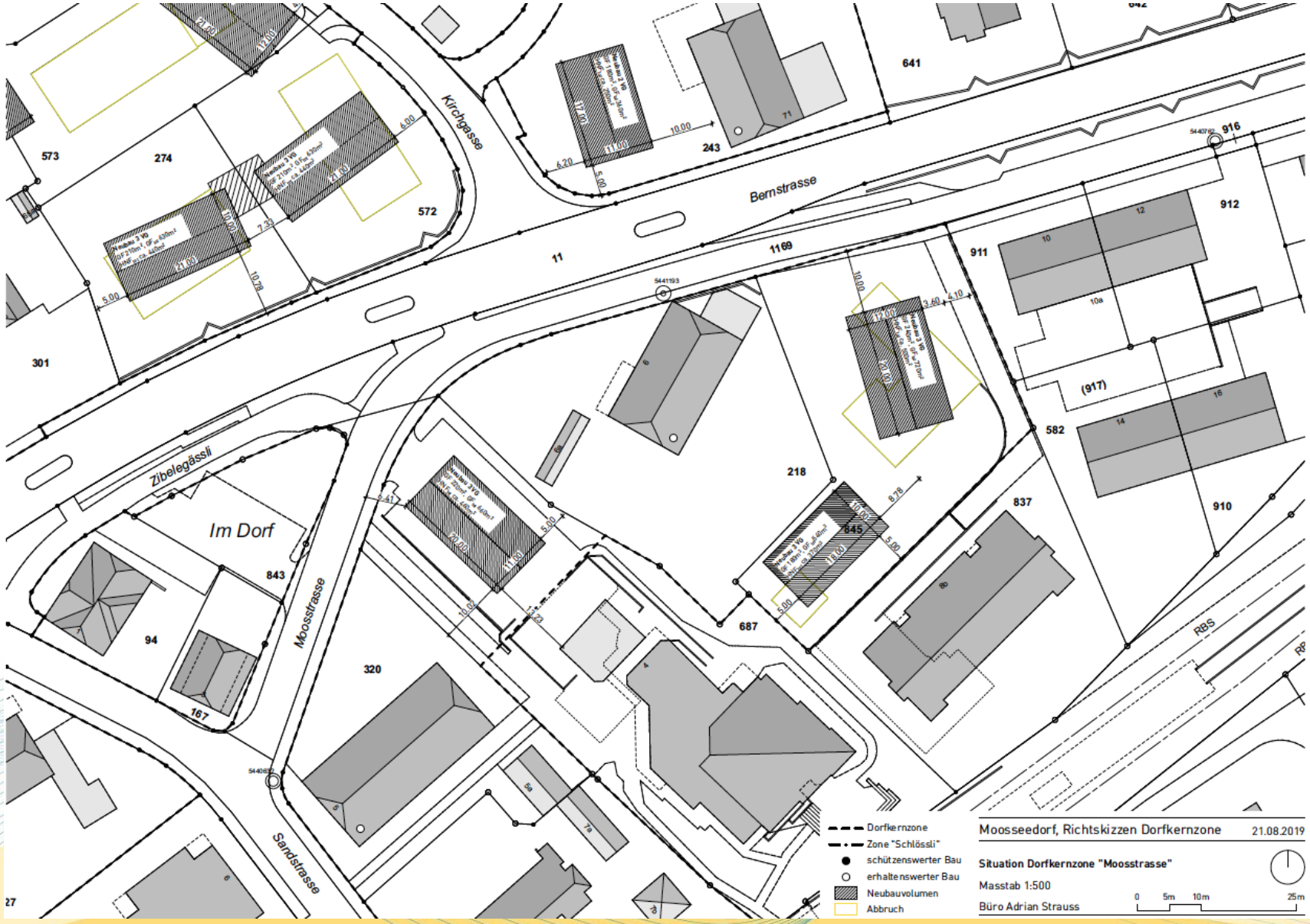
Dorfkernzone D

Dorfkernzone D



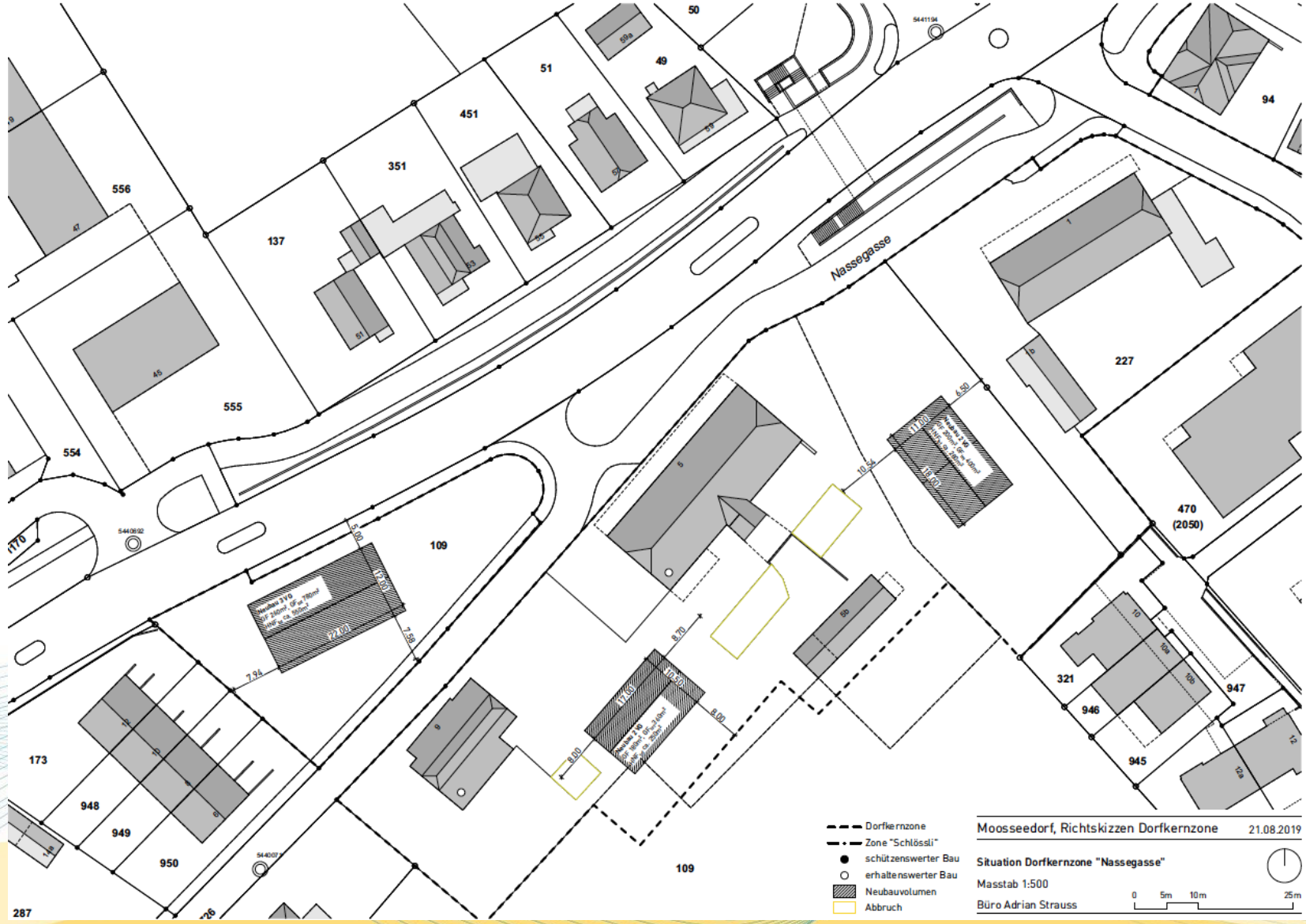
Dorfkernzone D

Dorfkernzone D



Dorfkernzone D

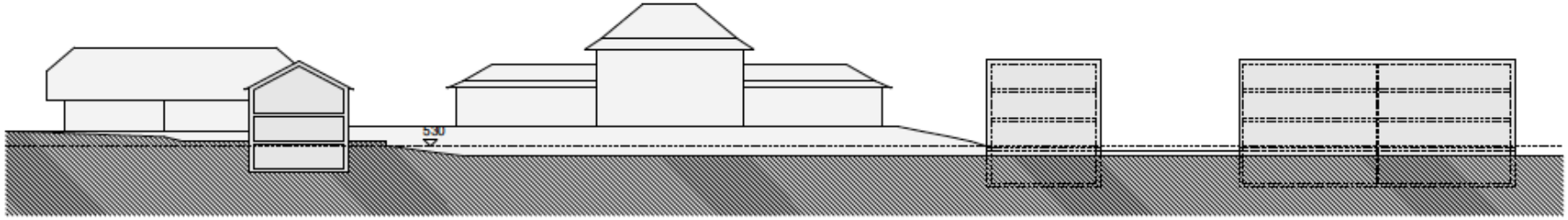
Dorfkernzone D



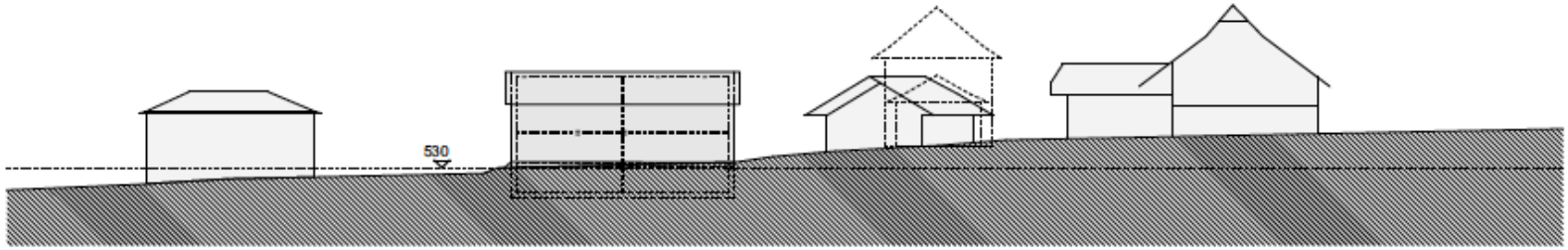
Zone «Schlössli» S

Zone «Schlössli» S

Zone «Schlössli» S



Schnitt / Ansicht A-A

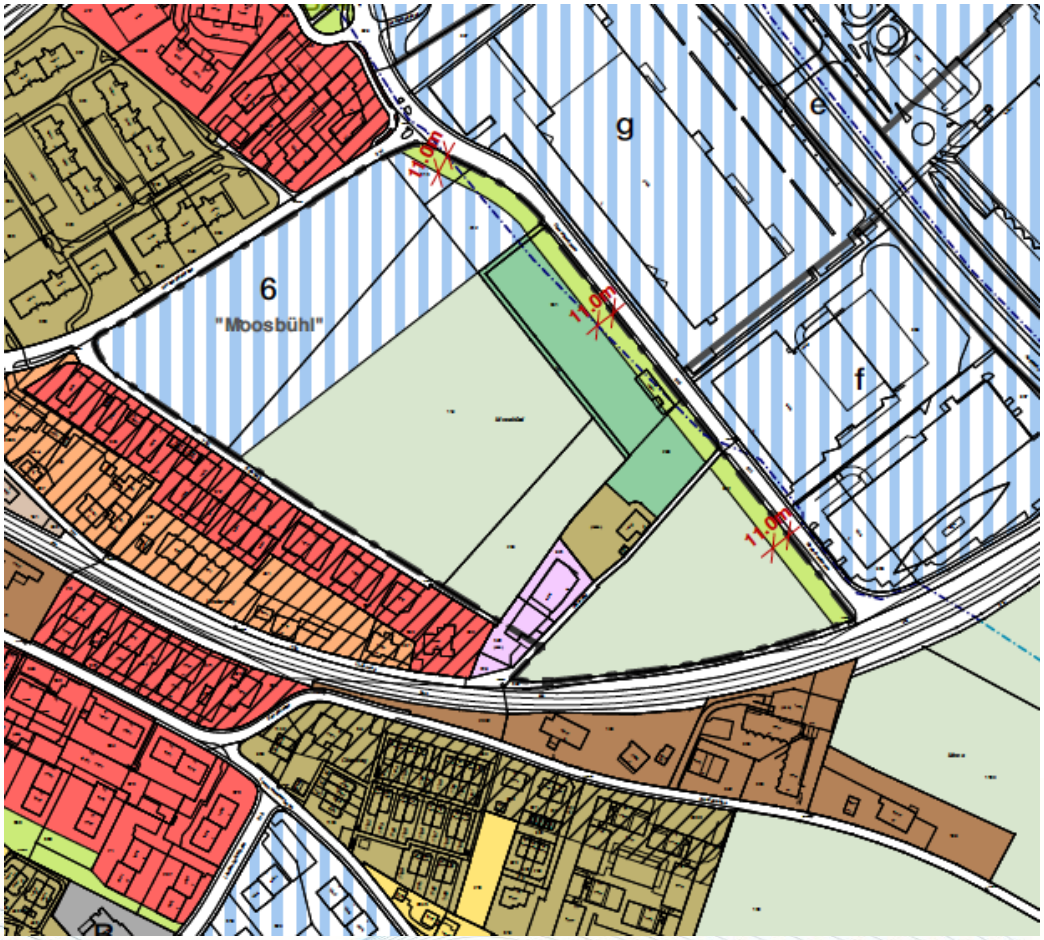


Schnitt / Ansicht B-B

Neueinzonungen

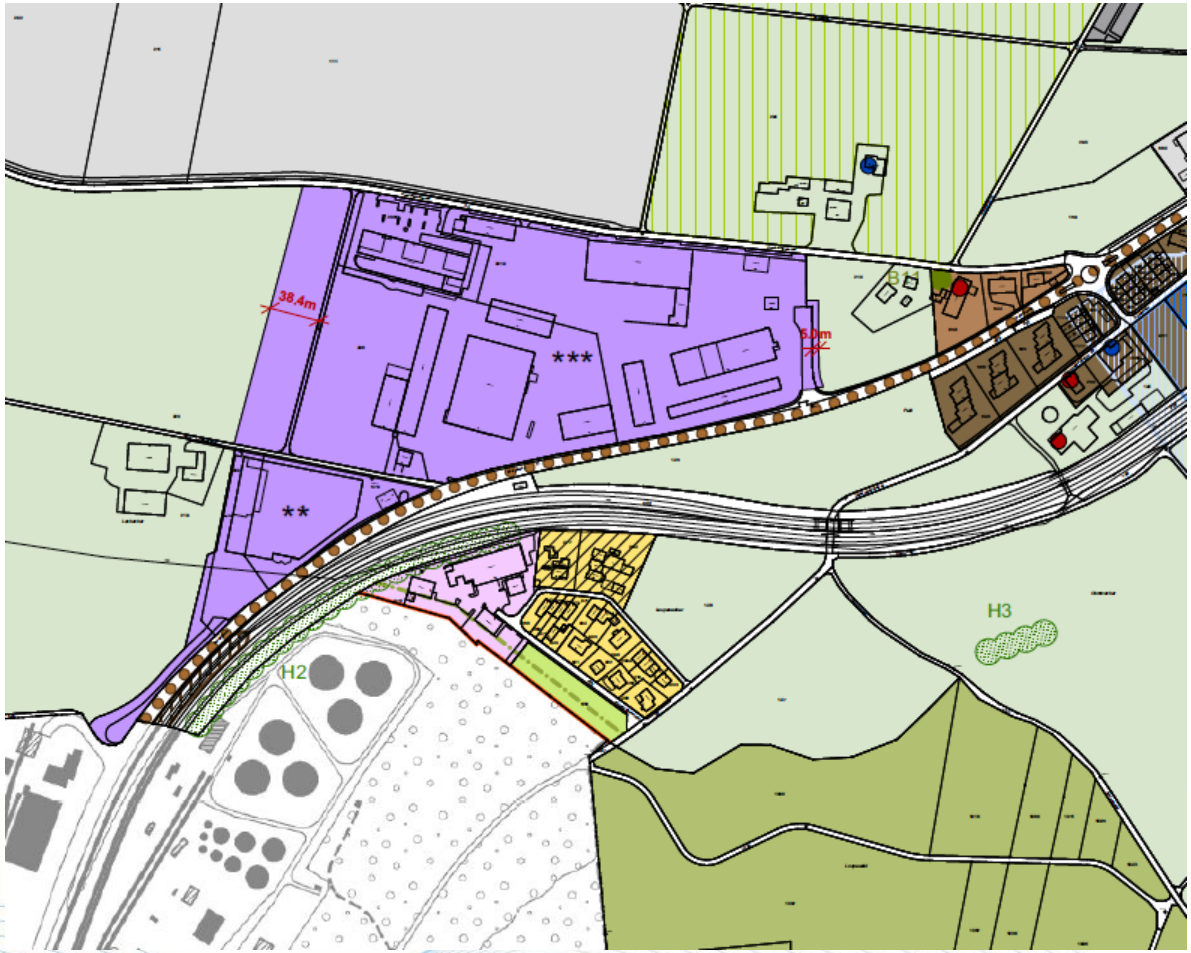
Ziele

- Vervollständigung Siedlungskörper Moosbühl/Bühlweg
- Zonenerweiterung Sandstrasse Parzelle 169



Erweiterung Betriebe / Arbeitszonen

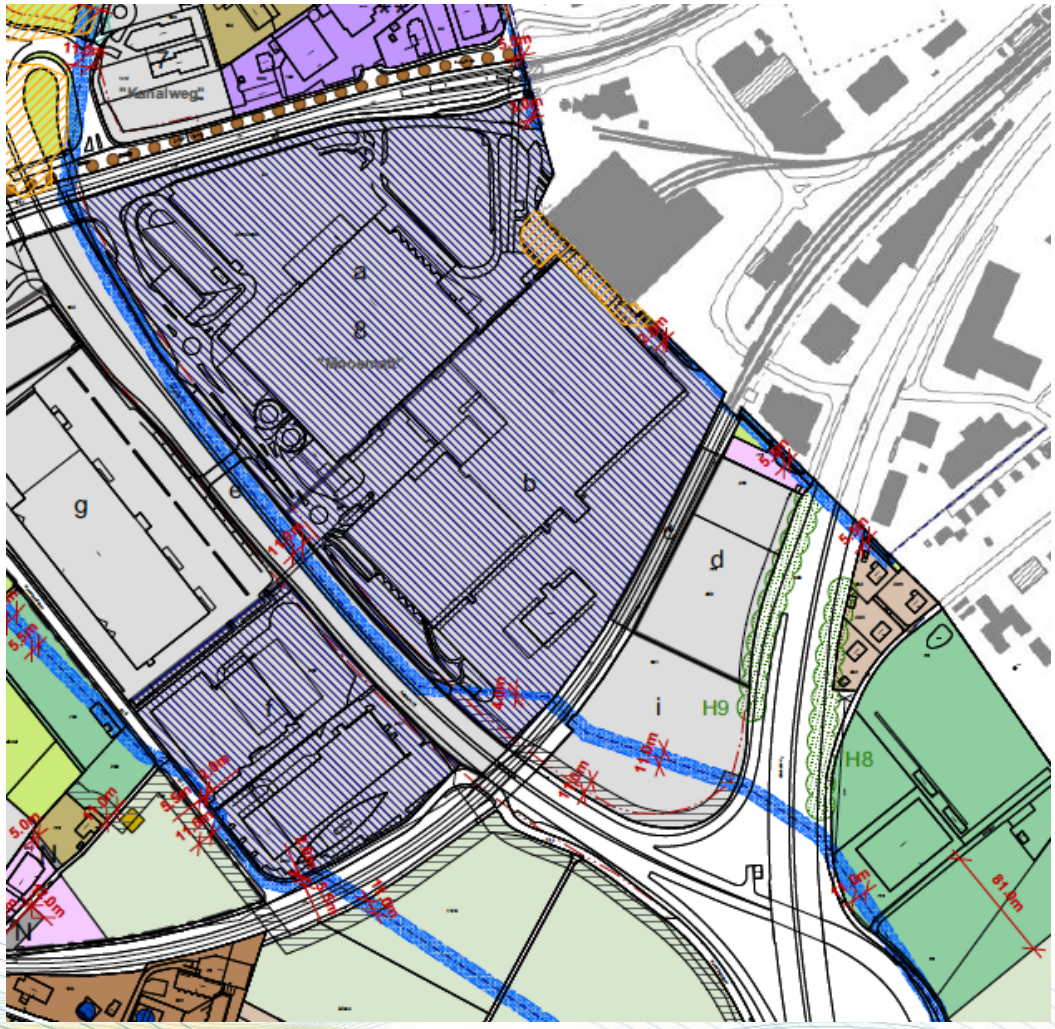
Ziele
- Lochacker Parzelle 220
- Moosmatt Parzelle 561



Erweiterung Betriebe / Arbeitszonen

Ziele

- Lochacker Parzelle 220
- Moosmatt Parzelle 561



Planungsmehrwerte

Durch Gemeindeversammlung genehmigtes Reglement

Neueinzonungen

30%	ersten 5 Jahre
40%	nach 6 – 10 Jahren
50%	ab 11. Jahr

Um- und Aufzonungen
20% des Mehrwertes
Freigrenze Fr. 150’000.00
Fällig durch Überbauung oder Veräusserung

Schätzungen sind im Gange und werden bis Ende Jahr eröffnet.

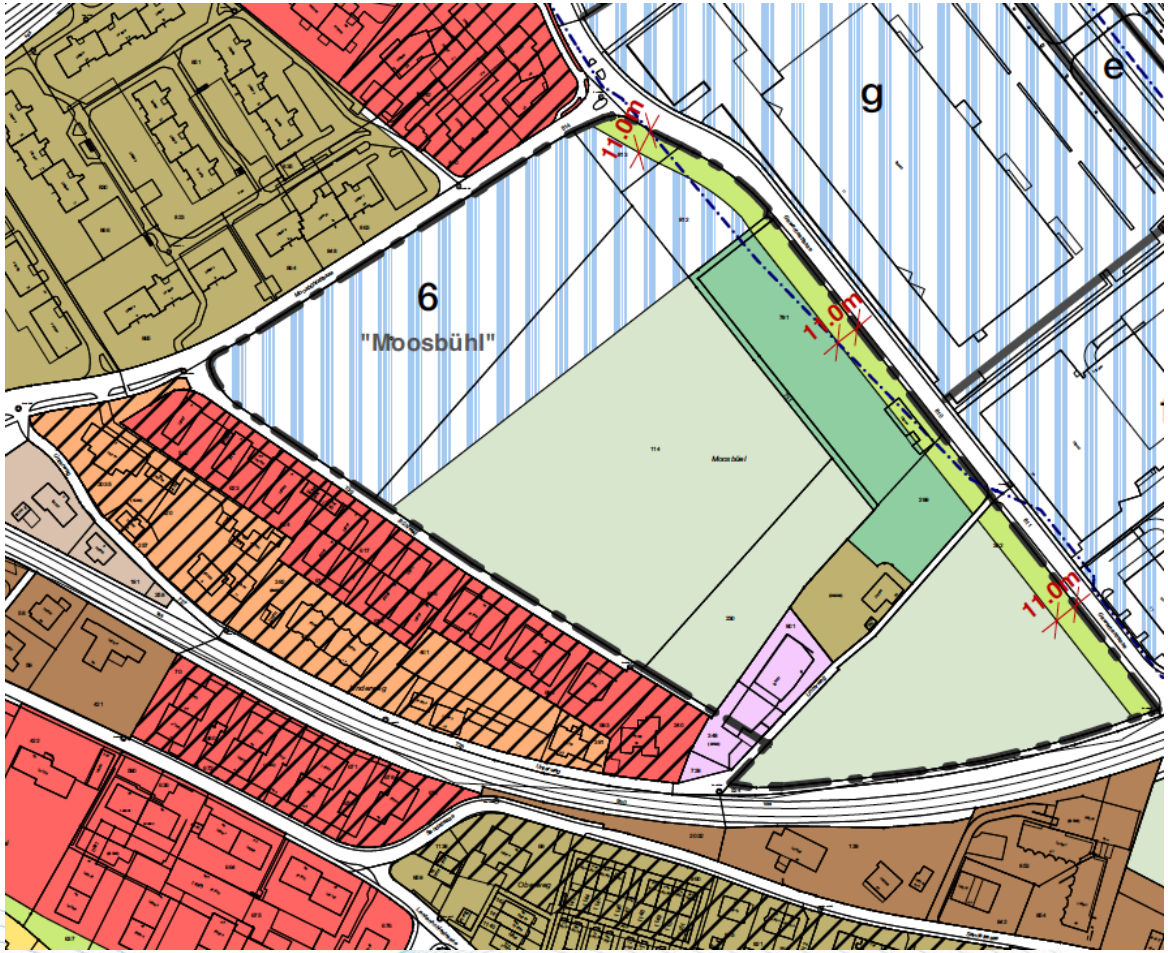
Fragen zur Ortsplanungsrevision

Stefan Meier
Resstorvorsteher Planung

Einzonung Moosbühl

Mitwirkung

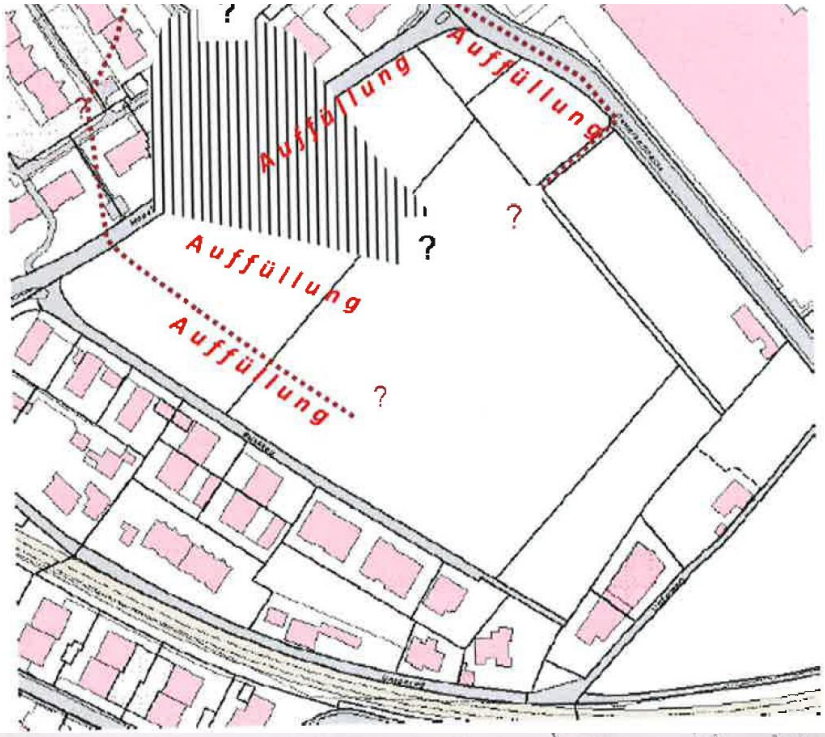
- Einzonung entlang Moosbühlstrasse

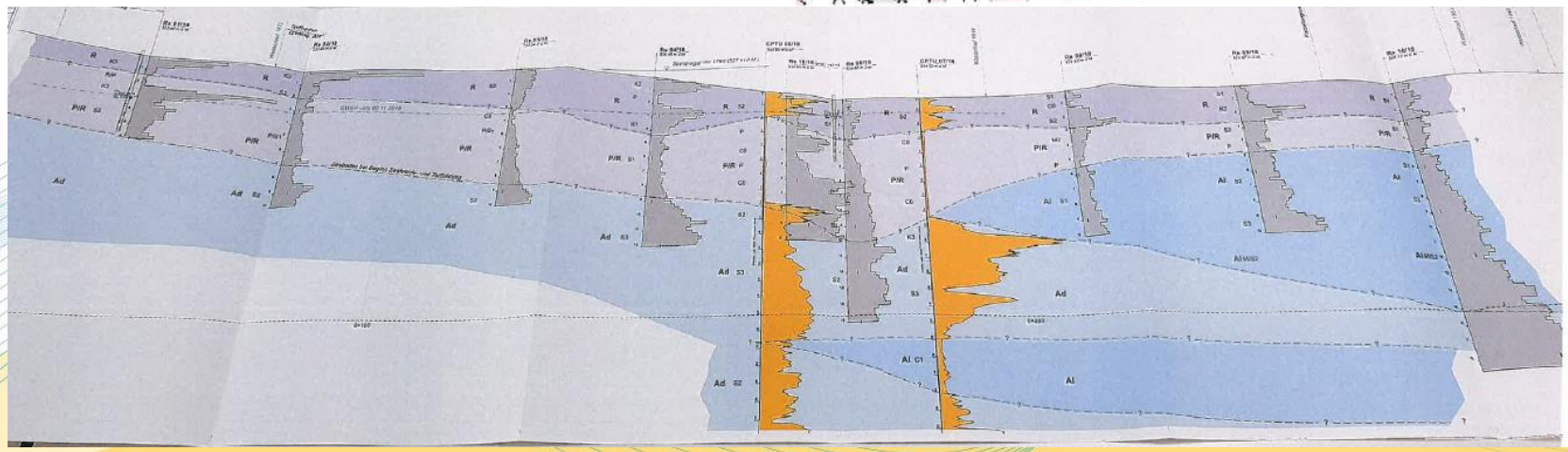


Einzonung Moosbühl

Problemstellung 1

- Angrenzende Überbauung hat Probleme mit Baugrund
- GR hat Auftrag für Baugrunduntersuchung erteilt.
- Bericht von Geotest AG weist aus, dass der Baugrund insbesondere im mittleren Teil schlecht ist (grau schraffiert).
- GR will angrenzende Überbauung nicht gefährden
- Im südlichen Teil des Moosbühls entlang des Bühlweges ist eine Überbauung möglich.





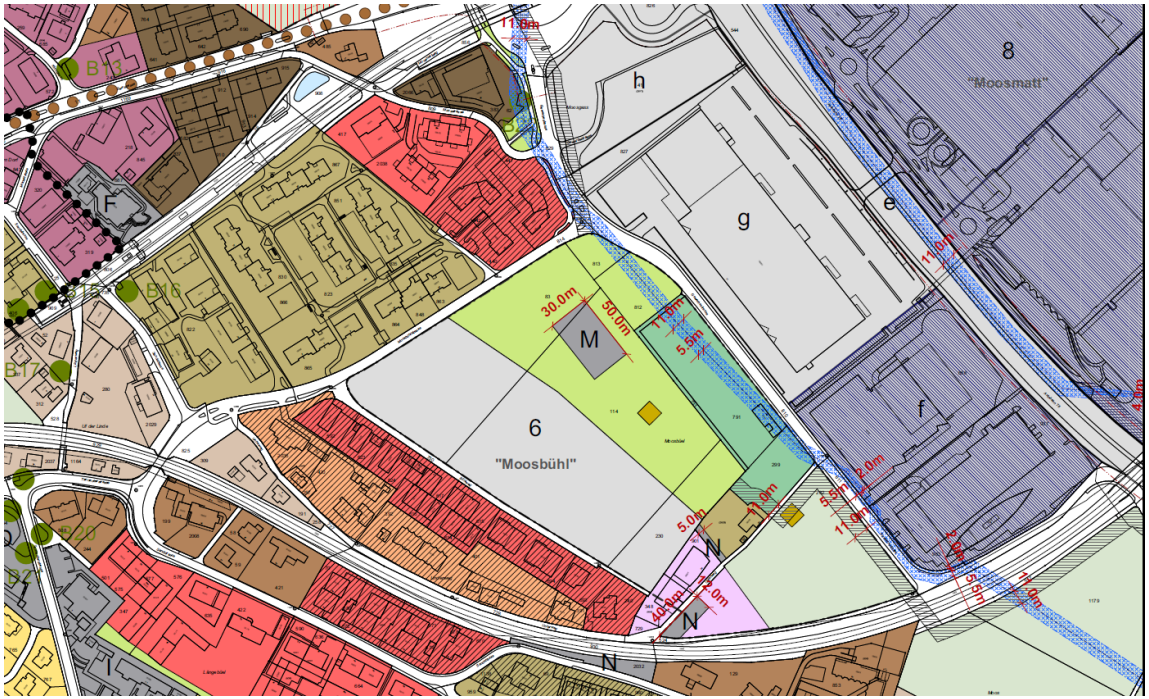
Einzonung Moosbühl

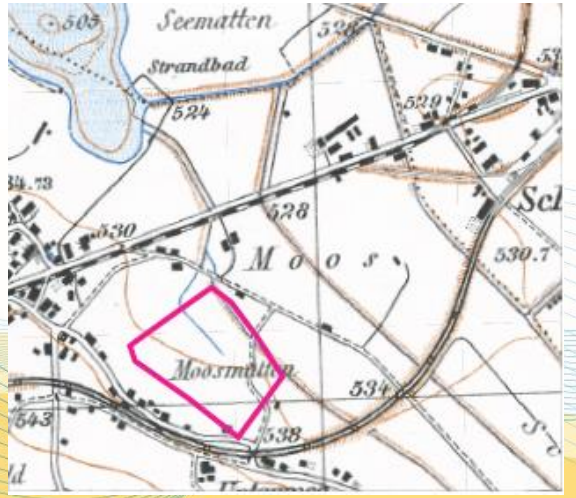
Lösungsansatz

- Aufgrund des schwierigen Baugrundes wird die Überbauung an den Bühlweg verlegt.
- Vorsichtshalber ist nur eine Ebene Einstellhalle zuzulassen.
- Das Bauvorhaben muss durch Geologen begleitet werden.

Vorgaben Kanton

- Über allen eingedohlten Bächen gemäss Atlaskarte (Bsp.1946) muss ein Gewässerraum (i.d.R 11 m) ausgeschieden und bei baulichen Massnahmen revitalisiert werden.
- Einzonungen von Fruchtfolgeflächen müssen regional festgesetzt sein. Das Moosbühl ist zur Zeit nur vorgemerkt.





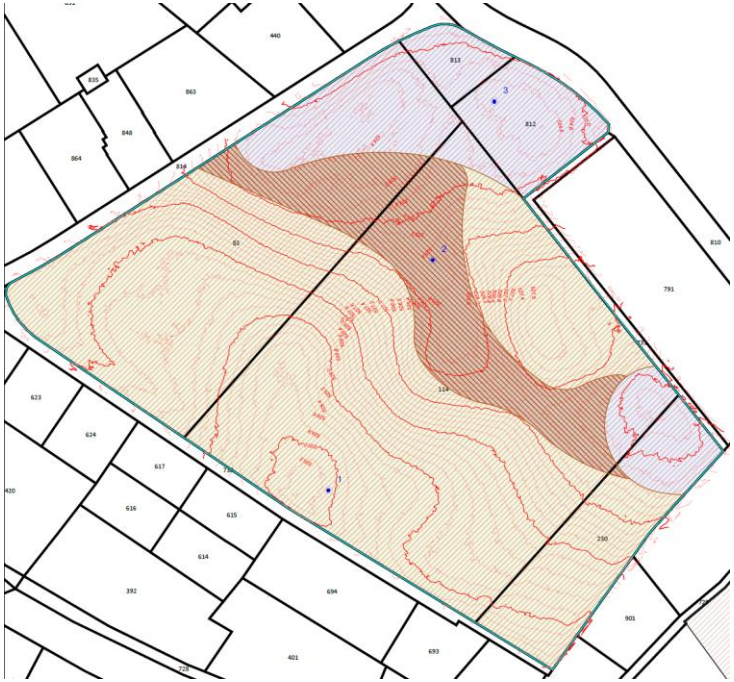
Einzonung Moosbühl

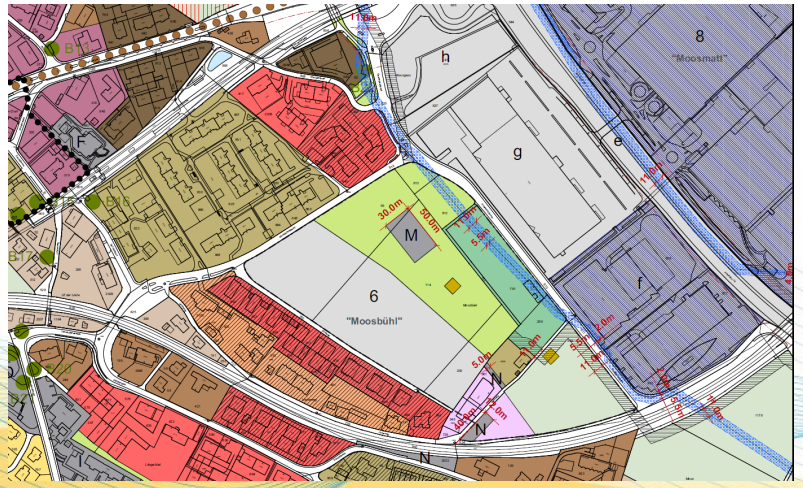
Fruchtfolgeflächen

- Nur der braun hinterlegte Teil (Mitte) erfüllt gemäss externer Bodenuntersuchung die Anforderung für Fruchfolgefläche

Absicht
Um Revitalisierung und Fruchtfolgefläche Rechnung zu tragen will der Gemeinderat die Restfläche als Grünzone kaufen.

Er hat dem **extrā** Landschaftsarchitekten AG Auftrag erteilt, für die Grünzone ein Projekt auszuarbeiten (wird nachfolgend von Frau Kijera im Detail vorgestellt).





Einzonung Moosbühl

Projekt Moosbühl
Der Gemeinderat ist aus folgenden Gründen für das Projekt

- Die Überbauung ist in der bestehenden Infrastruktur realisierbar.
- Die Überbauung ist hervorragend an den ÖV angeschlossen.
- Das Projekt ermöglicht eine bessere Durchwegung der Gemeinde
  - Trottoir Bühlweg
  - Unterführung Sandstrasse-Unterweg
  - Unterweg-Gewerbestrasse
- Das Projekt schafft eine Grünzone als Abgrenzung zum Gewerbegebiet Moosbühl

- Das Projekt ermöglicht eine Revitalisierung, welche im heutigen Zeitpunkt mit mehr als 70% von Bund und Kantons subventioniert wird. Der Moosbach kann als Gewässer aufgehoben werden, was positiv auf die Nutzung auswirkt.
- Das Projekt gibt der Gemeinde eine grüne Freifläche mit öffentlichen Aufenthaltsräumen
- Der Archäologische Dienst wird das Projekt begleiten
- Das Projekt ist eine Chance für Moosseedorf und gibt der Gemeinde ein neues Gesicht

Finanzierung Moosbühl

	Ausgaben	Einnahmen
Landerwerb	1,90	
Renaturierung, Wege, Biodiversität	1,20	
Beiträge Renaturierung 70%		0,72
Unterführung Sandstrasse-Unterweg	2,00	
Trottoir Moosbühlstrasse	0,12	
Trottoir Bühlweg	0,18	
Planungsmehrwerte etappiert		4,68
Total	5,40	5,40

Romana Kijera
Büro extra