



*Liebe Oekingerinnen
Liebe Oekinger*

Die bisher rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Oekingen datiert aus dem Jahr 2000. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von den Gemeinden, dass sie ihre Ortsplanungen alle 10 Jahre überprüfen. In Oekingen ist diese Frist seit mehreren Jahren erreicht.

Im Weiteren haben sich die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler und eidgenössischer Ebene wesentlich verändert. Insbesondere fordern das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Auf Grund der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe sind zudem die Baumasse zu überprüfen und wo nötig, neu zu definieren.

Nach einem intensiven Planungsprozess darf ich an dieser Stelle im Namen des Gemeinderates ankünden, dass die überarbeiteten Unterlagen der Ortsplanung nun öffentlich aufgelegt werden und damit das Rechtsetzungsverfahren gestartet wird. Mit dem vorliegenden Informationsschreiben möchten wir die Dorfbevölkerung über den Planungsprozess, die wichtigsten Änderungen der neuen Grundlagen und Ihre Möglichkeiten im Rahmen des Rechtsetzungsverfahrens orientieren. Die entsprechenden Unterlagen liegen vom 17. August 2020 bis am 15. September 2020 im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Gleichzeitig werden die Grundlagen auch auf der Website der Einwohnergemeinde Oekingen publiziert.

Herzlicher Gruss

Etienne Gasche, Gemeindepräsident

Rückblick auf den Planungsprozess

Im Rahmen der Ortsplanung wurde als erstes das Leitbild überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2012 beschlossen. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsgrundlagen wurde anschliessend ein Entwurf der neuen kommunalen Planungsgrundlagen ausgearbeitet und im Februar 2017 dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht.

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 25. Oktober 2017 wurden die Unterlagen anschliessend bereinigt und im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung am 10. und 12. Dezember 2018 der Bevölkerung präsentiert. Die Ergebnisse der Mitwirkung wurden seitens der Planungsbehörde abgewogen und wo möglich in die Unterlagen integriert. Vor der nun anstehenden, öffentlichen Auflage wurden die Unterlagen nochmals dem kantonalen Amt für Raumplanung zur zweiten Prüfung einge-

reicht. Der Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2020 wurde mit dem Kanton besprochen und die Unterlagen für die öffentliche Auflage fertiggestellt.

Was sind die wichtigsten Änderungen?

Nachfolgend sind zu den wichtigsten Dokumenten der Planung die massgebenden Änderungen zusammengefasst. Die Details und Begründungen der Anpassungen erfahren Sie im Raumplanungsbericht.

Zonenplan

Auf Grund der oben erwähnten neuen Definitionen der Baubegriffe und Messweisen in der kantonalen Bauverordnung und den neuen Anforderungen bezüglich Innenentwicklung und Verdichtung wurden alle bisherigen Bauzonen überprüft und teilweise neu festgelegt. Grundsätzlich wurden folgende generelle Anpassungen vorgenommen:

➤ Perimeter Kernzone

Mit dem räumlichen Leitbild wurde formuliert, den Ortskern vom restlichen Wohngebiet langfristig klarer abzugrenzen. In der Kernzone gelten strengere Gestaltungsvorgaben und es wäre wünschenswert, wenn sich eine durchmischte Nutzung mit Wohnen und stillem Gewerbe einstellen würde. Der Perimeter der Kernzone wird neu enger gefasst. Entlang der Waldstrasse werden die Bereiche östlich der Oesch neu der Wohnzone W2 zugeordnet. Zu-

dem wird die Kernzone unterteilt in eine Kernzone „Entwicklung“ und eine Kernzone „Erhaltung“.

➤ Neue Kernzone Entwicklung

Im Kreuzungsbereich Kriegstettenstrasse / Horriwilstrasse wird neu eine Kernzone Entwicklung eingeführt. In dieser bestehen noch unbebaute Grundstücke, welche sich für eine verdichtete Bauweise eignen. In der Kernzone Entwicklung sind maximal drei Geschosse zulässig. Mit der freiwilligen Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes wären auch vier Geschosse denkbar. Die Gestaltungsvorgaben für Neubauten orientieren sich an der Wohnzone.

➤ Kernzone Erhaltung

Innerhalb der Kernzone befinden sich erhaltenswerte oder geschützte Bauten. Die vorhandenen Strukturen sollen auch bei allfälligen Ersatzneubauten erhalten bleiben. Darum will die Planungsbehörde auch an den Gestaltungsvorgaben in diesem Gebiet festhalten.

➤ Umzonung Lindenstrasse

Aufgrund der übergeordneten Bestimmungen zur Festlegung der Grösse der Bauzone (Raumplanungsgesetz / kantonaler Richtplan) kann Oekingen ohne Kompensation keine neuen Einzonungen vornehmen. Ein grosser Anteil des unbebauten Baulandes in Oekingen ist nicht verfügbar und blockiert damit die weitere Entwicklung der Gemeinde. Entlang der Lindenstrasse wird deshalb ein Teil der

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 umgezont.

➤ Erweiterung Zentrum Sonderpädagogik
Die Stiftung Focus Jugend betreibt in Kriegstetten/Oekingingen eine Sonderschule. Aufgrund der knappen Raumressourcen beantragte die Stiftung beim Kanton eine Einzonung auf Oekinger Gemeindegebiet. Der Gemeinderat hat diesen Antrag unter der Bedingung, dass die Einzonung nicht anderweitig kompensiert werden muss, gutgeheissen.

Erschliessungspläne

Das Baugebiet von Oekingingen gilt mit den heutigen Verkehrsanlagen als erschlossen. Die Verkehrsanlagen wurden bislang weitgehend gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan ausgebaut. Folgende Anlagen sind neu oder weiterhin als Ausbauprojekte dargestellt:

➤ Ausbau Lindenstrasse
Bereits im rechtsgültigen Erschliessungsplan ist ein Ausbau der Lindenstrasse vorgesehen. Der Ausbau wurde im Zusammenhang mit der Einzonung soweit angepasst, dass die Anpassungen und Verbreiterungen weitgehend die unbebauten Grundstücke betreffen.

➤ Ausbau Mülimattstrasse
Im Zusammenhang mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser und einem allfälligen Ersatzneubau im Bereich der ehemaligen Käserei, besteht mit der heute sehr schmalen Strasse keine Möglichkeit zum Kreuzen. Dies kann zu Konflikten mit Auswirkungen bis auf die Kantonsstrasse

führen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat eine Verbreiterung beschlossen.

➤ Verzicht Verbindung Gehrenstrasse / Untere Grundmattstrasse
Der Entwurf der Unterlagen, welcher anlässlich der öffentlichen Mitwirkung vorgestellt wurde, zeigte den Ausbau einer Verbindung zwischen der Gehrenstrasse und der unteren Grundmattstrasse. Dieser Ausbau wurde aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten vorgeschlagen. Im Rahmen der Mitwirkung haben sich die Anwohner mit einer Unterschriftensammlung gegen diesen Ausbau stark gemacht. Die Planungsbehörde hat deshalb beschlossen, auf einen Ausbau zu verzichten.

Mit der Nutzungsplanung werden keine bestehenden Privatstrassen zur Übernahme empfohlen. Es wurden jedoch neue Entscheidungskriterien für allfällige Übernahmen definiert, nach welchen eine künftig beantragte Übernahme abgewogen werden kann.

Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde komplett überarbeitet, so dass es den neuen Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

Da seit der Revision der kantonalen Bauverordnung die Ausnützungsziffer (AZ), welche in der bisherigen Ortsplanung das Mass der Nutzung definierte, nicht mehr zulässig ist, musste das Nutzungsmass neu definiert werden. Im neuen Zonenreglement wird dieses

Mass mit der Überbauungsziffer (ÜZ) für jede Zone festgelegt. Im Sinne der Förderung der Innenentwicklung wurden der Bestand analysiert und die Baumasse so angesetzt, dass künftig eine dichtere Bauweise und damit grössere Ausnutzung möglich sein wird. Damit diese Ausnutzung auch vollzogen werden kann, hat der Gemeinderat u.a. die minimal einzuhaltenen Grünflächenziffern um 5% Punkte reduziert.

An den Vorgaben zu den Dachformen wird indes festgehalten. Flachdächer sind nach wie vor im Grundsatz nicht erlaubt. Neu kann aber der Gemeinderat, bei Arealüberbauungen mit entsprechender Begründung im Rahmen eines Qualitätsverfahrens (Gestaltungsplan), von den Vorgaben zur Dachausgestaltung Abweichungen zulassen.

Rechtsetzungsverfahren

Die öffentliche Planaufgabe findet vom 17. August 2020 bis am 15. September 2020 während 30 Tagen statt. Die Unterlagen sind im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung Oekingen aufgelegt und können nach telefonischer Vereinbarung besichtigt werden. Die Unterlagen sind ab 17. August 2020, mit dem Start der Auflage, auch auf der Website der Gemeinde verfügbar. Die Auflage wird im ordentlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Anzeiger) publiziert.

Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch die aufgelegten Nutzungspläne besonders berührt ist und an deren Inhalt ein schützwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Oekingen Einsprache erheben. Die Einsprache hat

schriftlich zu erfolgen und muss eine Begründung sowie einen Antrag zur Änderung enthalten.

Termine

Beginn der Auflage 17. August 2020

Ende der Auflage 15. September 2020

Einsprachefrist 30 Tage bis 15. September 2020.

Gemeindeverwaltung

Öffnungszeiten:

| | | |
|----|--------------------|-------------------|
| MO | Finanzverwaltung | 13:30 – 16:00 Uhr |
| DI | Einwohnerkontrolle | 16:00 – 18:30 Uhr |
| MI | Finanzverwaltung | 13:30 – 16:00 Uhr |
| DO | Einwohnerkontrolle | 16:00 – 18:30 Uhr |

Redaktion

Einwohnergemeinde Oekingen

Gehrenstrasse 1, 4566 Oekingen

Tel. 032 675 74 87, Fax 032 675 74 88

gemeinde@oekingen.ch, www.oekingen.ch