

Kommunalplanung Homburg

Richt- und Zonenplanänderungen 2023

Änderungen betreffend die Parz. Nr. 2033, Hörhausen



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 20.01.2023 (Öffentliche Auflage und Bekanntmachung)

Bearbeitung (Nr. 5007):



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Homburg

Politische Gemeinde Homburg

Hauptstrasse 86

8508 Homburg

Verfasser

Matthias Ott, Projektleitung und Sachbearbeitung

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21

8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: www.map.geo.tg.ch, Jan. 2023

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Gesamtrevision der Kommunalplanung.....	4
1.2	Unterlassene Mitteilung an auswärtige Grundeigentümer gemäss § 30 PBG.....	4
1.3	Nachträgliche Einsprachen.....	4
2	Richt- und Zonenplanänderungen 2023	5
2.1	Anlass	5
2.2	Planerische Ziele für die Parz. Nr. 2230 / Innenentwicklungsgebiet S.005	5
2.3	Begründung des Verzichts der Gestaltungsplanpflicht	6
2.4	Begründung der Richtplanänderungen S.005	7
2.5	Schlussfolgerung / Interessenabwägung.....	7
3	Planungsverfahren	8
3.1	Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	8
3.2	Erlass der Änderungen	8
3.3	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	8
	Anhang 1 Änderung Richtplan-Koordinationsblatt S.005	9

Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
PBG	Planungs- und Baugesetz TG

1 Ausgangslage

1.1 Gesamtrevision der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung Homburg, bestehend aus dem kommunalen Richtplan (Richtplantext und Karte 1:5'000), dem Rahmennutzungsplan (Baureglement und Zonenplan 1:5'000) sowie dem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte (Vorschriften und Karte 1:5'000) wurden zwischen 2017 bis 2020 gesamthaft revidiert.

Die revidierten Planungsinstrumente wurden vom 10.08.2020 bis 29.08.2020 öffentlich aufgelegt. An der Gemeindeversammlung vom 26.11.2020 wurde die revidierte Kommunalplanung angenommen. Sämtliche Planungsinstrumente wurden vom DBU mit Entscheid Nr. 19 am 31.03.2022 genehmigt. Die formelle Inkraftsetzung des revidierten Richt- und Rahmennutzungsplanes durch den Gemeinderat Homburg ist aufgrund nachfolgender Erläuterungen noch hängig.

1.2 Unterlassene Mitteilung an auswärtige Grundeigentümer gemäss § 30 PBG

Aufgrund einer nachträglichen Eingabe einer auswärtigen Landbesitzerin vom 11. April 2022 – die nach der Genehmigung durch das DBU eingereicht wurde – musste festgestellt werden, dass bei der öffentlichen Auflage im August 2020 die von den Änderungen des Rahmennutzungsplanes betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, nicht schriftlich über die öffentliche Auflage informiert wurden. Diese Publikationspflicht gilt jedoch gemäss § 30 Abs. 1 PBG.

Der Gemeinderat entschied daher an seiner Sitzung vom 04.07.2022, über die genannte Einsprache noch nicht zu entscheiden, die Inkraftsetzung des revidierten Richt- und Rahmennutzungsplanes vorerst aufzuschieben und zunächst die auswärtigen Grundeigentümer über die unterlassene Mitteilung der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision zu informieren und diesen die Möglichkeit zu geben, nachträglich Einsprache gegen die vom 10.08.2020 bis 29.08.2020 öffentlich aufgelegte Rahmennutzungsplanung zu erheben. Zu diesem Zweck wurde untersucht, welche auswärtigen Grundeigentümer von Änderungen des Zonenplans betroffen sind. Sämtlichen Grundeigentümern wurde in separaten Schreiben vom 14.09.2022 mitgeteilt, von welchen Änderungen sie betroffen sind, mit welchen Begründungen der Gemeinderat allfällige Änderungen vorsieht und welche Auswirkungen / Konsequenzen diese Änderungen haben könnten. Sodann wurde den betroffenen Grundeigentümern eine 20-tägige Einsprachefrist ab Zustelldatum eröffnet.

1.3 Nachträgliche Einsprachen

Während dieser den Grundeigentümern nachträglich eröffneten Frist von 20 Tagen ab Zustellung des Schreibens wurden neben der bereits im April 2022 eingereichten Einsprache fristgerecht fünf weitere Einsprachen erhoben.

Aufgrund der eingegangenen Einsprachen hat der Gemeinderat beschlossen, einzelne Teile des Zonenplans zu überarbeiten, indem der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 2230 in Hörhausen (Richtplan Nr. S.005) nachgekommen wird und diesbezüglich eine erneute öffentliche Auflage erfolgt.

2 Richt- und Zonenplanänderungen 2023

2.1 Anlass

Gestützt auf §§ 29 ff. PBG werden nachfolgende Anpassungen an der Rahmennutzungsplanung öffentlich aufgelegt. Die durch den Gemeinderat beschlossene Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht auf Parz. Nr. 2230 bewirkt Änderungen des Richt- und Zonenplanes. Diese Änderungen werden als erheblich eingestuft und müssen daher nochmals öffentlich aufgelegt (betrifft die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan), bzw. bekanntgemacht (betrifft die Anpassung der Richtplanmassnahme S.005) werden.

2.2 Planerische Ziele für die Parz. Nr. 2230 / Innenentwicklungsgebiet S.005

Die Parz. Nr. 2230 ist im bereits genehmigten und noch nicht in Kraft gesetzten Richtplan unter der Nummer S.005 als Innenentwicklungsgebiet «Weieracker, Hörhausen» festgelegt. Das Gebiet ist noch weitgehend unbebaut und vollständig erschlossen. Es stellt aufgrund seiner zentralen, gut erschlossenen Lage und seiner Grösse ein erhebliches Innenentwicklungspotential dar. Dieses ist im Richtplantext wie folgt beschrieben:

<i>Potential für die Innenentwicklung</i>	Komplementierung des EFH-Gebiets mittels zusätzlicher EFH. Tiefes Raumnutzerpotential, dafür Chance für neue einkommensstarke Haushalte. Keine neuen Pferdesportanlagen. Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes.
---	--

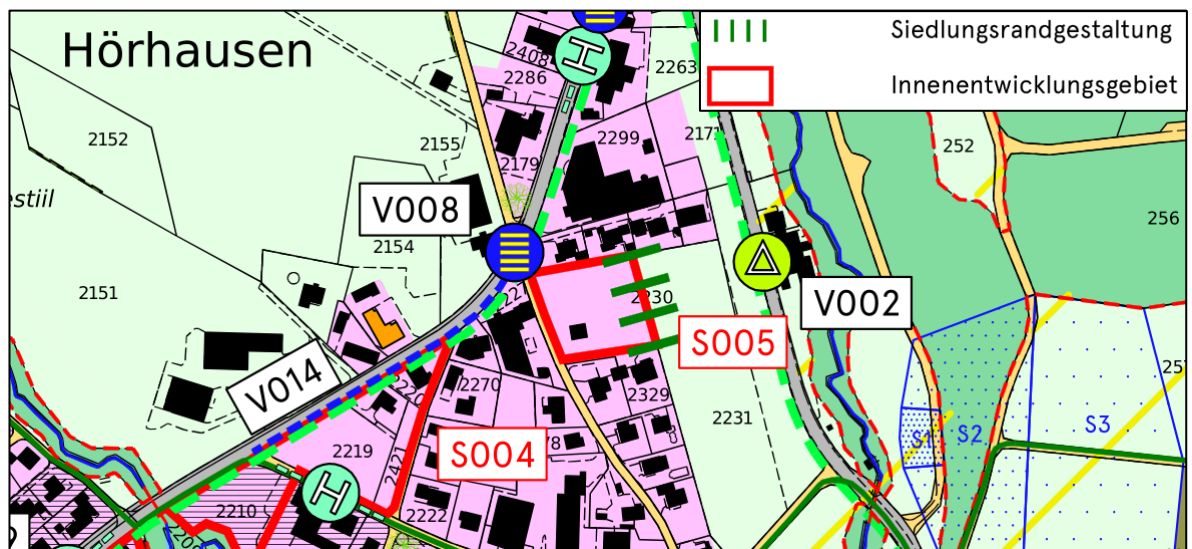


Abb. 1 Ausschnitt aus dem revidierten Richtplan vom 05.01.2021. Quelle: Eigene Darstellung.

Wie im Richtplantext beschrieben, liegt das Potential dieses Gebiets für die Siedlungsentwicklung nach innen nicht in einer verdichteten Bauweise (z. B. mittels Mehrfamilienhäuser). Das Gebiet ist zwar gut erschlossen und zentral gelegen – es würde sich somit grundsätzlich für eine verdichtete Bauweise eignen – jedoch liegt es inmitten eines bebauten, kleinteilig strukturierten EFH-Quartiers. Grossmassstäbliche, verdichtete Bebauungsformen (z. B. MFH) könnten sich nur schwer in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen, wie ein Blick auf das 3D-Modell nahelegt:

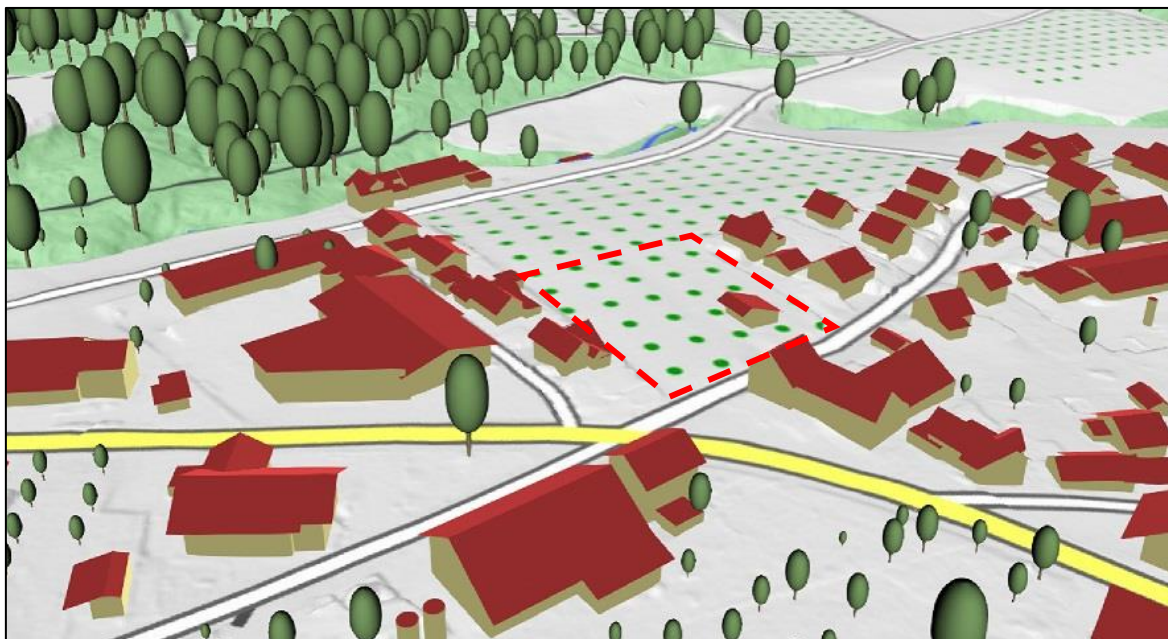


Abb. 2 3D-Modell mit Blickrichtung Südost. Rote Umrandung = Innenentwicklungsgebiet auf Parz. 2230.
Quelle: www.map.geo.admin.ch, Jan. 2023.

Entsprechend dieser Ausgangslage wurden die Planungsziele für dieses Gebiet im Richtplantext festgelegt: Eine Überbauung soll das bestehende EFH-Quartier (ortsbildgerecht) mittels zusätzlicher EFH weiterentwickeln. Da EFH in Zeiten steigender Bauland- und Immobilienpreise fast schon zu einem Luxusgut geworden sind, könnte dies die realistische Chance auf zusätzliche, einkommensstarke Haushalte in der Gemeinde geben.

Als weiteres, wichtiges Ziel ist im Richtplantext festgelegt, dass die Fläche nicht für den Pferdesport genutzt werden darf. Viele Baulandflächen werden derzeit für die hobbymässige Tierhaltung (Pferdesport) genutzt und stehen nicht für die Siedlungsentwicklung nach innen zur Verfügung. Diese für die Gemeinde problematische Entwicklung hätte mit der Gestaltungsplanpflicht in diesem Gebiet unterbunden werden können.

Zudem sollte gemäss Hinweis im Richtplantext in diesem Gebiet die Erstellung eines öffentlichen Schutzraumes geprüft werden.

Sicherung planerischer Ziele mittels Gestaltungsplanpflicht

Damit die Planungsziele des Gemeinderates für die Parz. Nr. 2230 sichergestellt werden können, war eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet vorgesehen. Zur Baureife hätte es sodann eines Gestaltungsplanes nach § 23 f. PBG bedurft. Im Gestaltungsplan könnte der Gemeinderat die Nutzung und Gestaltung des Gebiets detailliert regeln.

2.3 Begründung des Verzichts der Gestaltungsplanpflicht

Die Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 2230 hat bereits mit der Entwicklungsplanung begonnen und dazu mit der Gemeinde Kontakt aufgenommen. Demnach vorgesehen ist eine Überbauung mit sechs freistehenden EFH, analog der bestehenden Bebauungsstruktur im Quartier. In einem ersten Schritt werden nun die Erschliessung und Parzellierung geplant. Das Baugesuch ist noch hängig.

Der Gemeinderat beurteilt die beabsichtigte Entwicklung positiv, entspricht diese doch den planerischen Zielen für das Gebiet. Die wichtigsten Ziele; eine Weiterentwicklung mit EFH-Bauten und keine neuen Pferdesportanlagen, werden berücksichtigt. Folglich ist es für den Gemeinderat

nachvollziehbar, dass die Grundeigentümerschaft die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beantragte.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich nicht um ein Verdichtungsgebiet von prioritärem Interesse. Die beabsichtigte Entwicklung mit freistehenden EFH geht grundsätzlich in die richtige Richtung. Gemeinderat und Bauverwaltung sind im regen Austausch mit der Grundeigentümerschaft und werden ihre Anliegen in die Entwicklungsplanung einbringen können. Dazu gehört auch der Wunsch der Gemeinde nach einem öffentlichen Schutzraum, der derzeit geprüft wird. Diese sowie weitere wichtige Themen, wie bspw. die architektonische Gestaltung, die Siedlungsrandgestaltung, die Liegenschaftsentwässerung, etc., können – soweit erforderlich – im Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

Der Gemeinderat beurteilt einen Gestaltungsplan angesichts der sich heute präsentierenden Ausgangslage als nicht mehr erforderlich. Das öffentliche Interesse an einem Gestaltungsplan ist nicht mehr gegeben. Die geplante Zone mit Gestaltungsplanpflicht für die Parz. 2033 soll daher wieder aufgehoben, bzw. erst gar nicht festgelegt werden. Entsprechend soll auch der Richtplankarte angepasst werden.

2.4 Begründung der Richtplanänderungen S.005

Im Koordinationsblatt S.005 (siehe Anhang) wird die geänderte Ausgangslage nachgeführt (keine Gestaltungsplanpflicht) und der Massnahmenentwurf entsprechend angepasst. Unverändert bestehen bleiben die planerischen Ziele an diesem Gebiet, die nicht angepasst werden.

Unter Hinweise wird das Vorgehen zur Sicherstellung der planerischen Ziele erwähnt, sollten widererwarten «alle Stricke reissen». Dies könnte dann der Fall sein, wenn der Grundeigentümer – trotz bisheriger Besprechungen und aufgetragener Planungen – dennoch eine andere Entwicklung anstreben würde, die den Planungszielen widersprechen würde. In diesem Fall bestünde seitens des Gemeinderates die Möglichkeit zum Erlass einer Planungszone nach §§ 32 ff PBG, mit dem Ziel, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Eine Änderung der Richtplankarte ist nicht notwendig.

2.5 Schlussfolgerung / Interessenabwägung

Nach Ansicht des Gemeinderates ist die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für die Parz. Nr. 2230 zweck- und verhältnismässig. Das Bauland ist kein prioritäres Verdichtungsgebiet. Es sind keine besonderen Ortsbildschutzmassnahmen notwendig – es handelt sich um ein gewöhnliches Wohnquartier. Die angestossene Entwicklung entspricht den rudimentären Zielen des Gemeinderates. Pferdesportanlagen sind keine vorgesehen. Der Siedlungsrand (Übergang zum Nichtbaugelände) ist dank der bestehenden Steinobstplantage im Osten des Gebiets bereits gut gestaltet. Die Pflicht für einen öffentlichen Schutzraum kann auch ohne Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren auferlegt werden. Es sind darüber hinaus keine negativen Auswirkungen auf Raum und Umwelt absehbar. Die hohen Planungskosten für einen Gestaltungsplan rechtfertigen sich im vorliegenden Fall nicht. Zudem besteht mit der Planungszone jederzeit die Möglichkeit, negative Entwicklungen zu unterbinden.

3 Planungsverfahren

[Diese Kapitel wird laufend nachgeführt.]

3.1 Öffentliche Auflage und Bekanntmachung

Die Änderungen werden nun gemäss §§ 28 und 29 PBG während 20 Tagen öffentlich publiziert. Die relevanten Daten können den Titelblättern der Richt- und Zonenplanänderung entnommen werden.

- Öffentliche Bekanntmachung der Richtplanänderung mit Einwendungsmöglichkeit (§ 28 PBG)
- Öffentliche Auflage der Zonenplanänderung mit Einsprachemöglichkeit (§ 29 PBG)

Die Auflage wird im Amtsblatt sowie in ortsüblicher Weise publiziert. Die betroffenen Grundeigentümerschaften mit Sitz ausserhalb der Gemeinde werden schriftlich darüber informiert.

Nach der öffentlichen Auflage und Bekanntmachung wird der Gemeinderat die nachträglich eingegangenen Einsprachen (vgl. Ziff. 1.3) und die aufgrund dieser öffentlichen Auflage eingegangenen Einsprachen behandeln und die Einspracheentscheide den Einsprechern eröffnen.

3.2 Erlass der Änderungen

Nach dem Entscheid des Gemeinderates über allfällige Einsprachen stimmt die Gemeindeversammlung über die vorliegende Zonenplanänderung sowie über diejenigen Zonenplanänderungen, welche von den nachträglich eingegangenen Einsprachen betroffen sind, ab. Die Abstimmung findet voraussichtlich am 19.04.2023 statt.

Nach der Behandlung allfälliger Einwendungen erlässt der Gemeinderat die Richtplanänderung.

3.3 Genehmigung und Inkraftsetzung

Zu deren Gültigkeit bedürfen Richt- und Zonenplanänderungen anschliessend noch der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Der Gemeinderat setzt sie sodann auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. Dies erfolgt voraussichtlich zusammen mit der Inkraftsetzung der gesamten Kommunalplanungsrevision.

Anhang 1 Änderung Richtplan-Koordinationsblatt S.005

Legende der Änderungen

Abc rechtskräftiger Text

~~Abc~~ aufgehobener Text

Abc neuer Text

Koordinationsblatt

Teilrichtplan Siedlung

Gegenstand /
Nummer

**Innenentwicklungsgebiet
«Weieracker, Hörhausen»**

S.005

Ausgangslage Unbebaute Wohnzone an Dorfrandlage mit landwirtschaftlich genutzter Remise.

Fläche ca. 3'200 m²

Zonierung Wohnzone W2b ~~mit Gestaltungsplanpflicht Gp~~

Nutzung Landwirtschaft

Bausubstanz Remise, ca. 1960 erbaut.

Erschliessung Strassen- und werkleitungsmässig erschlossen.
Im Einzugsbereich Bushaltestelle «Hörhausen, Dorf» (Postautolinien 826 und 831).

*Ortsbauliche
Qualitäten* Ruhige, gut erschlossene Wohnlage.

Versorgung Konsumgüter des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden (Volg).

*Potential für die
Innenentwicklung* Komplementierung des EFH-Gebiets mittels zusätzlicher EFH. Tiefes Raumnutzerpotential, dafür Chance für neue einkommensstarke Haushalte.

Keine neuen Pferdesportanlagen.

Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes.

Massnahmen

Das Gebiet eignet sich für die Innenentwicklung (Neuentwicklung).

~~Im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens ist mittels geeigneter Massnahmen (z. B. Festlegen einer Mindestdichte) sicherzustellen, dass das oben beschriebene Potential für die Innenentwicklung ausgeschöpft wird.~~

Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass das oben beschriebene Potential für die Innenentwicklung im Zuge einer Neuüberbauung ausgeschöpft wird, falls nötig mittels eines Gestaltungsplanes.

- ☐ Vororientierung
- ☐ Zwischenergebnis
- ☒ Festsetzung

<i>Federführung</i>	Gemeinde
<i>Beteiligte</i>	Grundeigentümerschaften /Bevölkerung (insb. Nachbarschaft)
<i>Abhängigkeiten</i>	Koordination mit der Massnahme S.012

Hinweise ~~• Entwurf des Gestaltungsplans unter Beteiligung der Betroffenen (Grundeigentümer / ev. Nachbarschaft)~~

Vorgehen zur Sicherstellung der planerischen Ziele:

- Allfälliges Baugesuch überprüfen, ob damit die Planungsziele (Potential für die Innenentwicklung) erfüllt werden oder zu einem späteren Zeitpunkt noch erfüllt werden können.
- Falls dies nicht der Fall ist, ist die Bauherrschaft dahingehend zu beraten, um eine Anpassung des Baugesuches zu bewirken.
- Ist keine Einigung möglich, bzw. wird am Baugesuch festgehalten, so ist der Erlass einer Planungszone denkbar, mit dem Ziel, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Weitere Hinweise

- Erstellung eines öffentlichen Schutzraumes prüfen.
-

<i>Termin</i>	kurz- bis mittelfristig
---------------	-------------------------

<i>Nachführung</i>	Erstellt am 12.05.2020 <u>Geändert am 20.01.2023 (Änderungen 2023)</u>
--------------------	---