

■ Leitbild zur Entwicklung der Gemeinde Schlierbach



MASSNAHMENBLATT SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

vom 11. März 2019
(Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorabklärung)

Im vorliegenden Massnahmenblatt zum Siedungsleitbild sind mutmassliche Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen aufgelistet, welche im Rahmen einer Revision der Ortsplanung oder einer anderen Planung geprüft werden. Sie sind aus heutiger Sicht verfasst und haben keine (grundeigentümer-) verbindliche Wirkung.

Massnahmen

Schliessung von Siedlungslücken / Mobilisierung der Bauzonenreserven

- Beibehaltung und laufende Aktualisierung des Katasters der unbebauten und zu verdichtenden Standorte (im Strategieplan markiert)
- Aktive Bodenpolitik z.B. durch Kauf und Vermittlung von Schlüsselgrundstücken, Lancierung und Förderung von ortsbaulichen Verfahren und Arealentwicklungen oder partnerschaftlichen, kooperativen Einbezug der Privaten
- Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG z.B. durch Verträge mit Grundeigentümern oder falls keine vertragliche Einigungen durch Kaufrecht oder Auszonung. Da der zeitliche Horizont solcher Massnahmen der 1. Januar 2022 ist, werden die Grundeigentümer von gehorteten Baulandreserven frühzeitig darauf aufmerksam gemacht.

Haltung bzw. Senkung des Bauzonenflächenbedarfs

- Anpassung Zonenplan an Bestand, damit unrealistische und unzweckmässige theoretische Bauzonenkapazitäten eliminiert werden.
- Prüfung von Auszonungen
- Bewusstsein, dass Verdichtung auch durch andere Massnahmen erreicht werden kann, z.B. Generationenwechsel in Einfamilienhäusern

Quantitative Entwicklung einhergehend mit qualitativer Entwicklung

- Anreize zur Realisierung von architektonisch überzeugenden Bauten z.B. durch Festlegung von Sondernutzungsplanpflichten
- Unterstützung bei der Entwicklung und Umsetzung qualitativer Projekte z.B. durch Beratung von Grundeigentümern durch die Gemeinde oder externe Fachpersonen, idealerweise bereits im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens

Stärkung des Dorfkerns als Ort der Begegnung

- Aufwertung öffentliche Räume im Zusammenhang mit Bauprojekten im Dorfkern
- Förderung von publikumsorientierten Nutzungen

Potentiale für die innere Verdichtung im Dorf Schlierbach

- Im Rahmen der Nutzungsplanung können für die im Strategieplan bezeichneten Bereiche Sondernutzungsplan-Pflichten und / oder minimale ÜZ festgelegt werden.
- Bei Projekten über mehrere Grundstücke sind Bebauungskonzepte, Testplanungen und Ähnliches geeignet als Anschlag, Konsens- und Ideenfindung. Über eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen sowie die Erschliessung ist zum gegebenen Zeitpunkt zu verhandeln.
- Bei den Perlen für die innere Verdichtung (Parzellen Nr. 514 sowie Nrn. 92 und 93) sind punktuelle Verdichtungen mit hoher Qualität zu prüfen. Durch ein qualifiziertes Verfahren ist das geeignete Dichtemass auszuloten. Zusätzlich sind flankierende Massnahmen (z.B. in den Bereichen Verkehr oder Umgebungsgestaltung) zu ergreifen.

Punktuelle Verdichtung in weiteren Siedlungsgebieten

- Beratung der Grundeigentümer über ihre Möglichkeiten zur Nachverdichtung innerhalb des Zonenkonzepts z.B. Anbauten – idealerweise für eine weitere Wohneinheit

Mischzone Weierbach

- Umzonung in eine dichtere Wohnzone evtl. mit minimaler ÜZ
- Prüfung der Auszonung der unüberbauten Randflächen (im Strategieplan bezeichnet)