

## Traktandum 5

# Teiländerungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement für die Gebiete Obere Meiengrüne und Mettenwil

---

## 1. Einleitung

Die vorliegenden Einzonungen sind Folgen des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Betriebe verändern ihre Produktion und positionieren sich neu. Die Familien Burch (Mettenwil) und Kramis (Obere Meiengrüne) richten ihre Betriebe auf neue Tätigkeiten aus, die der Landwirtschaft nahe stehen.

Für diese neuen Nutzungen sind Bauten und Anlagen notwendig, die im Widerspruch zu den Bestimmungen der Landwirtschaftszone stehen. Sollen die neuen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, muss die Landwirtschaftszone durch eine Bauzone ersetzt werden.

Im Gespräch mit den Grundeigentümern und den zuständigen kantonalen Stellen wurden für die beiden Betriebe Obere Meiengrüne und Mettenwil die geeigneten Zonen geschaffen.

## 2. Obere Meiengrüne

### 2.1. Erläuterungen

Der Betrieb Obere Meiengrüne hat sich in den vergangenen 25 Jahren vom ‚klassischen‘ Landwirtschaftsbetrieb zu einem bekannten Reithof entwickelt. Herr Benno Kramis, der Eigentümer und Betreiber des Hofes, bietet heute u.a. Reitkurse, Reitferien, Kutschenfahrten und Trainingsmöglichkeiten für Vereine an. Mit der Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Sonderbauzone und mit einer entsprechenden Ergänzung im Bau- und Zonenreglement sollen diese Nutzungen mit den zugehörigen Bauten planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Einzonung werden folgende Ziele verfolgt:

- Auf dem Hof Obere Meiengrüne soll ein attraktiver, zeitgemässer Reithof betrieben werden können, der die Existenz der Familie Kramis sichert.
- Der Wohnbedarf für die Familie Kramis und ihre Angestellten, sowie eine angemessene Unterkunft für Reitschüler inkl. Lernende soll sichergestellt werden.

Der Gemeinderat verlangte einen Gestaltungsplan, der die maximalen Ausbaumöglichkeiten und die Eingliederung der Bauten in die Landschaft sichert. Dieser Gestaltungsplan, welcher gleichzeitig mit dem Teilzonenplan öffentlich aufgelegt wurde, sieht u.a. die folgenden Nutzungen und Anlagen vor:

- Reitzentrum mit maximal 35 Pferden (inkl. Pferdeboxen und Stallungen),
- Reitanlagen (Innen- und Aussenplätze, Karussell usw.), Unterkünfte für 15 ReitschülerInnen und Lernende
- maximal 3 Reitveranstaltungen pro Jahr,
- Wohnraum für Betriebsinhaber und Angestellte (1 Familienwohnung und 1 bis 2 Kleinwohnungen für Angestellte),
- Vereinstraining des Reitvereins Oberseetal (vorgesehen wie bisher: 10 Abende pro Jahr) und
- Parkierungsmöglichkeiten für Besucher, Personal und Eigentümer.

Der Gestaltungsplan kann vom Gemeinderat erst nach der rechtskräftigen Einzonung genehmigt werden.

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse. Aufgrund der Nutzungen werden pro Tag zwischen 40 und max. 80 Fahrten erwartet. An den maximal 3 zulässigen Reitveranstaltungen ist das Verkehrsaufkommen höher.

### 2.2. Kantonale Vorprüfung

Im kantonalen Vorprüfungsverfahren äusserten sich die kantonalen Dienststellen und der Regierungsrat positiv zur Einzonungsvorlage.

### 2.3. Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 28. September bis 27. Oktober 2009 wurden keine Einsprachen eingereicht.

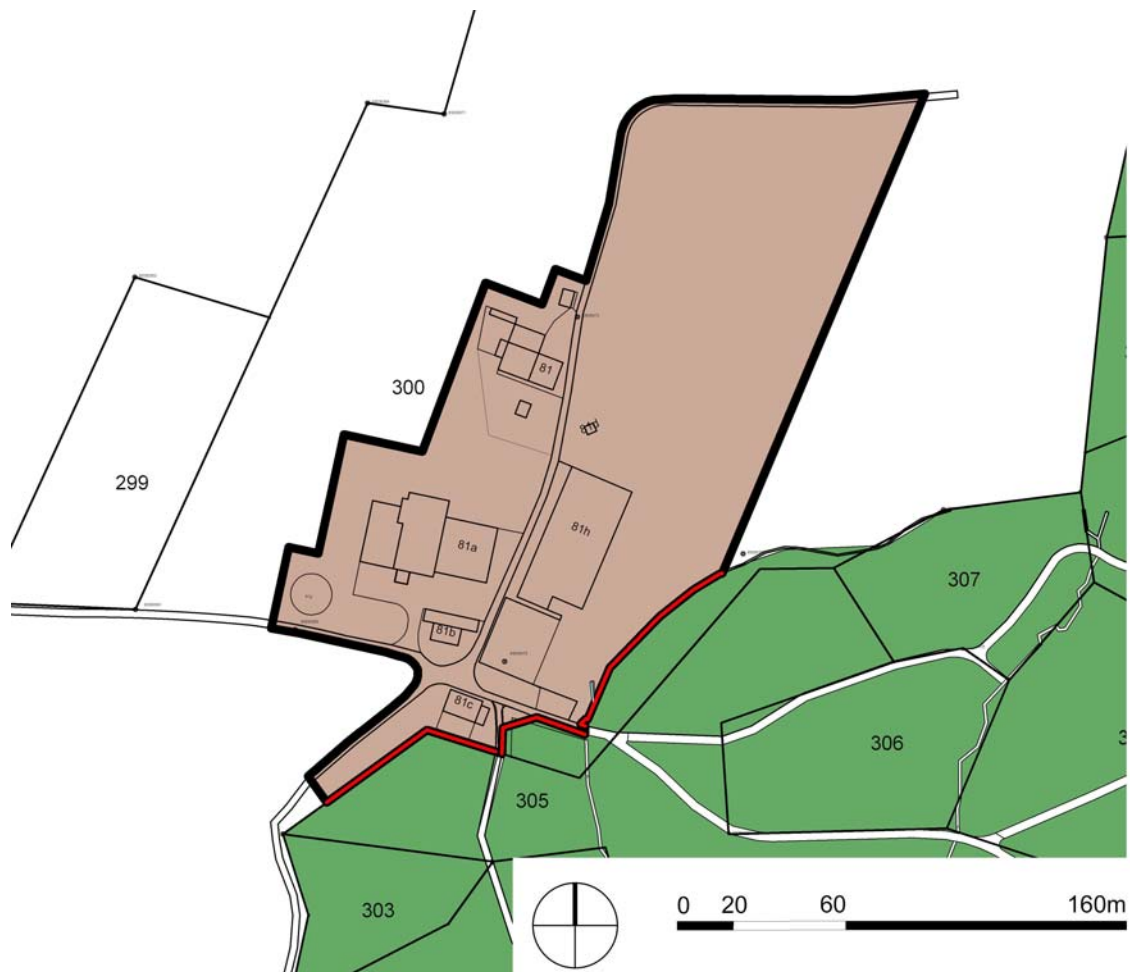
## 2.4. Ergänzung des Bau- und Zonenreglements (BZR)

### Art. 12a (neuer Artikel)

Sondernutzungszone Obere  
Meiengrüne

- 1 Die Sondernutzungszone Obere Meiengrüne sichert, nebst der landwirtschaftlichen Nutzung, ein Reitzentrum mit den zugehörigen Bauten und Anlagen sowie den notwendigen Unterkünften.
- 2 Es besteht Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Baubereiche, die Einordnung der Bauten ins Hofbild und die Nutzungen festzulegen.
- 3 Bei Einstellung des Reitbetriebs ist das betroffene Gebiet wieder der Landwirtschaftszone im ordentlichen Verfahren zuzuweisen.

## 2.5. Teilzonenplan



### Genehmigungsinhalt



Umzonung von Landwirtschaftszone (Lw) in Sondernutzungszone Obere Meiengrüne (SBZ M) mit Gestaltungsplanpflicht



Statische Waldgrenze im Sinne von Art. 10 Abs. 2 WaG

### Orientierungsinhalt



Wald



Wassergraben

### **3. Mettenwil**

#### **3.1. Erläuterungen**

Seit mehreren Jahren führt die Familie Burch auf ihrem Betrieb in Mettenwil auch forstwirtschaftliche Arbeiten aus - insbesondere das Verkleinern und Lagern von Holzschnitzel. Diese Tätigkeiten und die hierfür notwendigen Bauten entsprechen nicht der Landwirtschaftszone.

Mit der Einzonung Mettenwil sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Sicherung der forstwirtschaftlichen Tätigkeiten der Familie Burch mit den notwendigen dazu gehörenden Bauten.
- Planungsrechtliche Sicherstellung der gewerblichen Nutzungen auf dem Hof.
- gute Integration der Neubauten ins Hofbild (Gestaltungsplanpflicht).

Die Bauzone in Mettenwil schliesst an eine bereits bestehende Bauzone an. Es werden zwei verschiedene Bauzonen festgelegt:

In der ersten Bautiefe ab der Gibelfühstrasse können Gewerbebetriebe realisiert werden. Der dahinterliegende, ebenfalls weitgehend überbaute Bereich, wird der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Bauliche Veränderungen können erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.

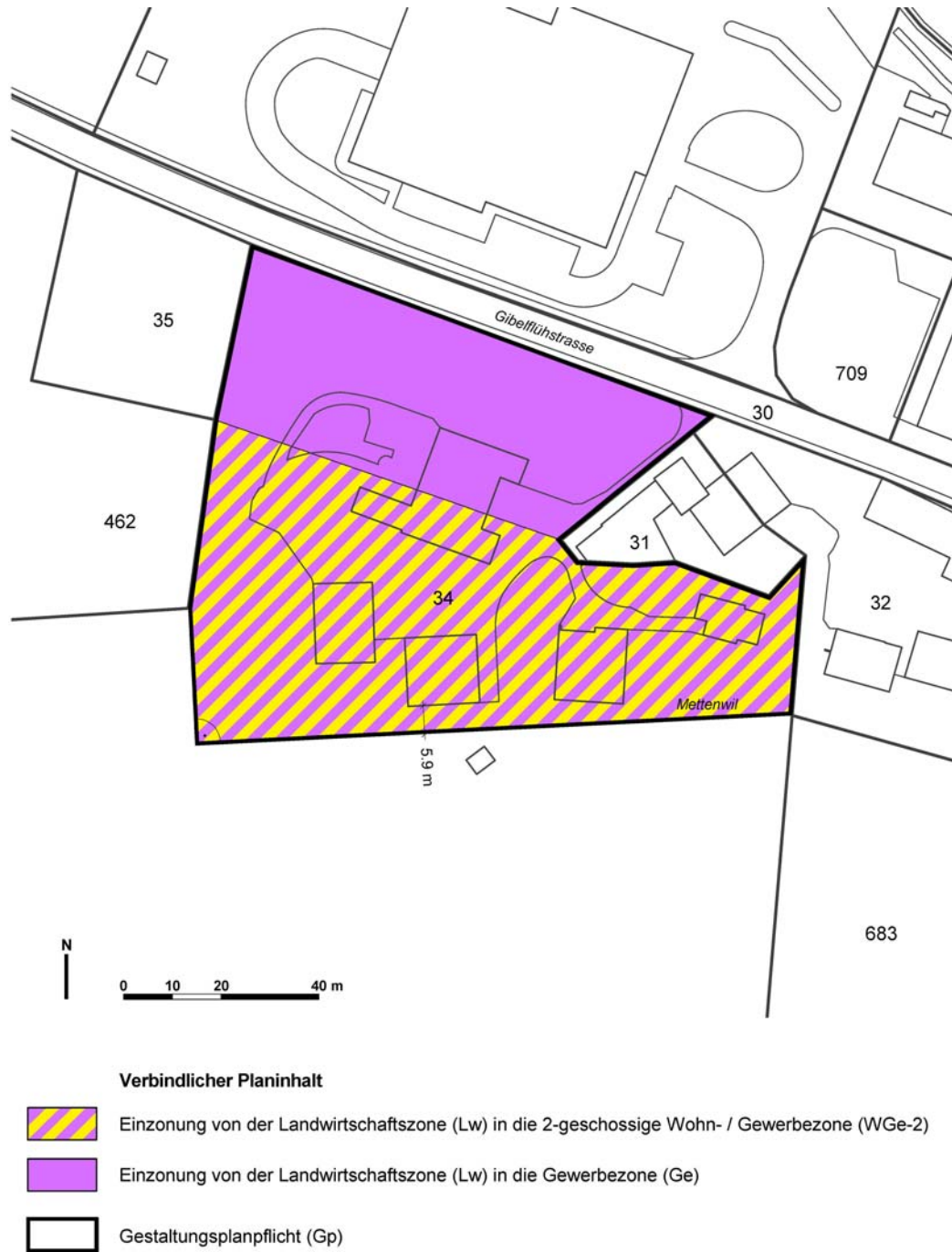
#### **3.2. Kantonale Vorprüfung**

Im kantonalen Vorprüfungsverfahren äusserten sich die kantonalen Dienststellen positiv zur Einzonungsvorlage.

#### **3.3. Öffentliche Auflage**

Während der öffentlichen Auflage vom 28. September bis 27. Oktober 2009 wurden keine Einsprachen eingereicht.

### 3.4. Teilzonenplan



### Antrag des Gemeinderates

Der Teiländerung des Zonenplans und der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements gemäss Kapitel 2.4., 2.5. und 3.4. sei zuzustimmen.