



Gestaltungsplan Brand Ost

Sonderbauzone Brand

Familie Schmid, Parzelle Nr. 837 (Nr. 215)

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Absichten	3
2	Erläuterungen zum neuen Gestaltungsplan Brand Ost	6
2.1	Pläne	6
2.2	Sonderbauvorschriften	8

Beilagen

- Gestaltungsplan Brand Ost Sonderbauvorschriften vom 12.08.2022
- Baubereichs -, Aussenraum- und Erschliessungsplan 1:500
- Schemaschnitte 1:500
- Situationsplan Flächenbilanz
- Betriebskonzept – Businessplan Reitanlage Brand, 6205 Eich, 20.05.2011
- Betriebskonzept – Veränderungen vom ursprünglichen Betriebskonzept vom 20.05.2011 zur angepassten Version vom 31.05.2021
- Gutachten Fruchtfolgeflächen (FFF) vom 31. 05.2021

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Verena und Franz Schmid
Brand 4
6205 Eich

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A
Ella Ernst, MSc in Geographie

Stand

Öffentliche Auflage

1 Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Absichten

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juli 2022 den Gestaltungsplan Brand von 2012 vom 12. Juli 2012 aufgehoben und die beiden neuen Gestaltungspläne Brand West (Familie von Niederhäusern, Parzelle Nr. 217) und Brand Ost (Familie Schmid, Parzelle Nr. 837) genehmigt.

Im Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Eich sind weitere Änderungen des Gestaltungsplans Brand Ost notwendig.

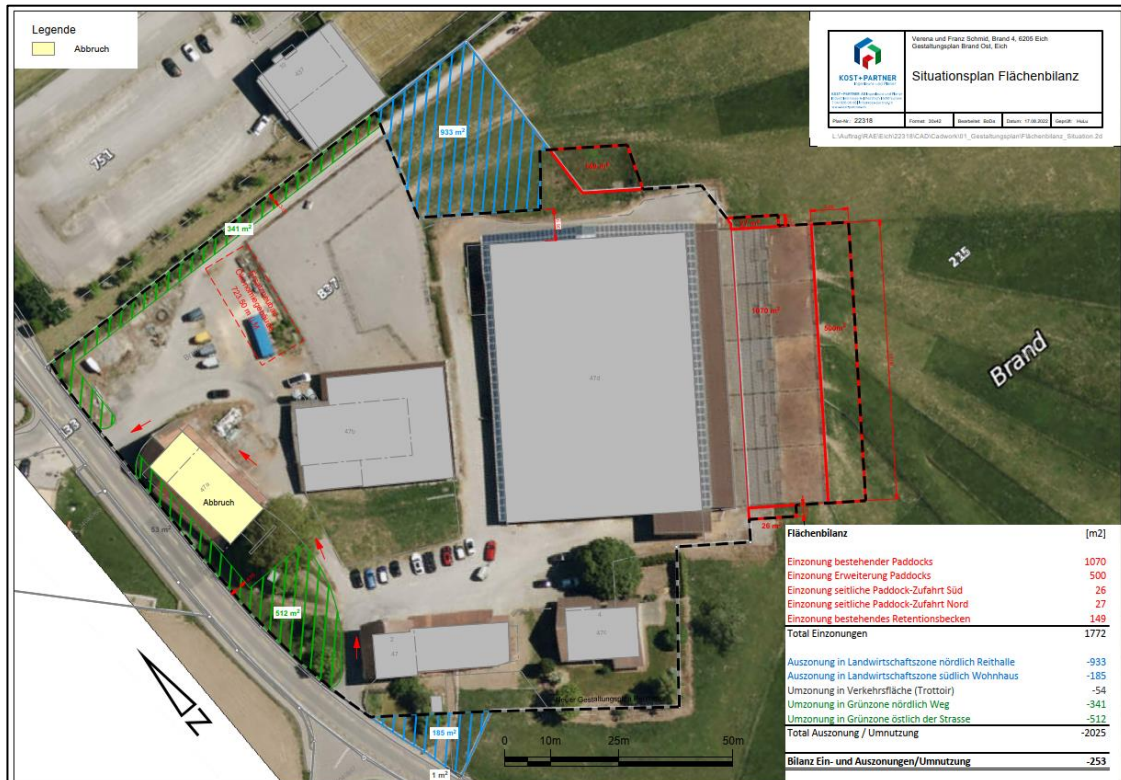
Lukas Huber, Kost + Partner AG, hat im April 2021 mit Bruno Zosso, Dienststelle rawi, wichtige raumplanerische Rahmenbedingungen betreffend weitere notwendige Gestaltungsplan-Änderungen per Email und telefonisch geklärt. Diese Anpassungen erfordern jedoch auch Zonenplan- und BZR-Änderungen, die Gegenstand der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung sind.

Folgende Themen sind nun Gegenstand der Gestaltungsplan-Anpassung Etappe 2:

1. Der im Orthofoto 2020 (vgl. Seite 4) rot umrandete Teil der bestehenden Paddocks südöstlich der Reithalle liegt wie auch weitere kleine, durch den Pferdebetrieb beanspruchte Flächen in der Landwirtschaftszone. Da diese Nutzungen nicht zonenkonform sind, müssen die rot umrandeten Flächen in die Sonderbauzone Brand eingezont werden.
Im Bereich der bestehenden Paddocks weist das Terrain eine markante Steigung auf, weshalb es mit Eisenbahnschwellen befestigt worden ist (vgl. Foto auf Seite 4). Das auf dieser Fläche anfallende Regenwasser gelangt via eine Sickerleitung in die Retentionsmulde, was aufgrund der unvermeidlichen Verunreinigungen durch die Nutzung als Paddock unerwünscht ist – nach der Einzonung in die Sonderbauzone kann die Fläche überdacht und das saubere Dachwasser in die Retentionsmulde geführt werden.
2. Das steile Terrain in den Paddocks ist für die Pferde nicht ideal. Familie Schmid möchte deshalb die Paddocks um 500 m² ins flachere Gelände erweitern. Zudem wird beidseitig eine befestigte Zufahrt zu den Paddocks benötigt. Diese Flächen müssen ebenfalls in die Sonderbauzone Brand eingezont werden – sie sind auch im Zusammenhang mit der geplanten Paddock-Überdachung notwendig (Grenzabstand).
3. Die Einzonungen müssen durch Auszonungen oder Umzonungen kompensiert werden. Wie der Situationsplan zur Flächenbilanz zeigt, werden die Einzonungsflächen (rote Markierung) durch verschiedene Aus- und Umzonungsflächen (blau bzw. grün schraffiert) kompensiert. Die Einzonungsflächen bestehen aus den bereits existierenden Paddocks und der Erweiterung im flachen Gelände. Die Zufahrten Nord und Süd sowie das Retentionsbecken zählen auch dazu. Die Auszonungen in die Landwirtschaftsflächen beinhalten eine Fläche nördlich der Reithalle und eine südlich des Wohnhauses. Entlang der Eichbergstrasse gibt es zwei Flächen, welche in eine Grünzone¹ umgezont werden. Der Trottoirbereich gehört neu zur Verkehrsfläche.
4. Anders als bei den bestehenden Paddocks (Punkt 1) beanspruchen die im Punkt 2 aufgeführten Paddock-Erweiterungen und die nördliche Paddock-Zufahrt rund 200 m² Fruchtfolgefläche (FFF, vgl. Plan auf Seite 5), die zwingend zu kompensieren ist – Markus Vogt, Vogt Planer, hat diesen Nachweis erbracht (vgl. Beilage). Die neu nachgewiesene FFF ist grösser als die beanspruchte FFF, weshalb ein FFF-Guthaben entsteht, das Familie Schmid an die Gemeinde oder andere Interessenten verkaufen kann.

¹ Aufgrund einer Auflage im Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Grünzone vergrössert (vgl. Kapitel 2 dieses Berichts)

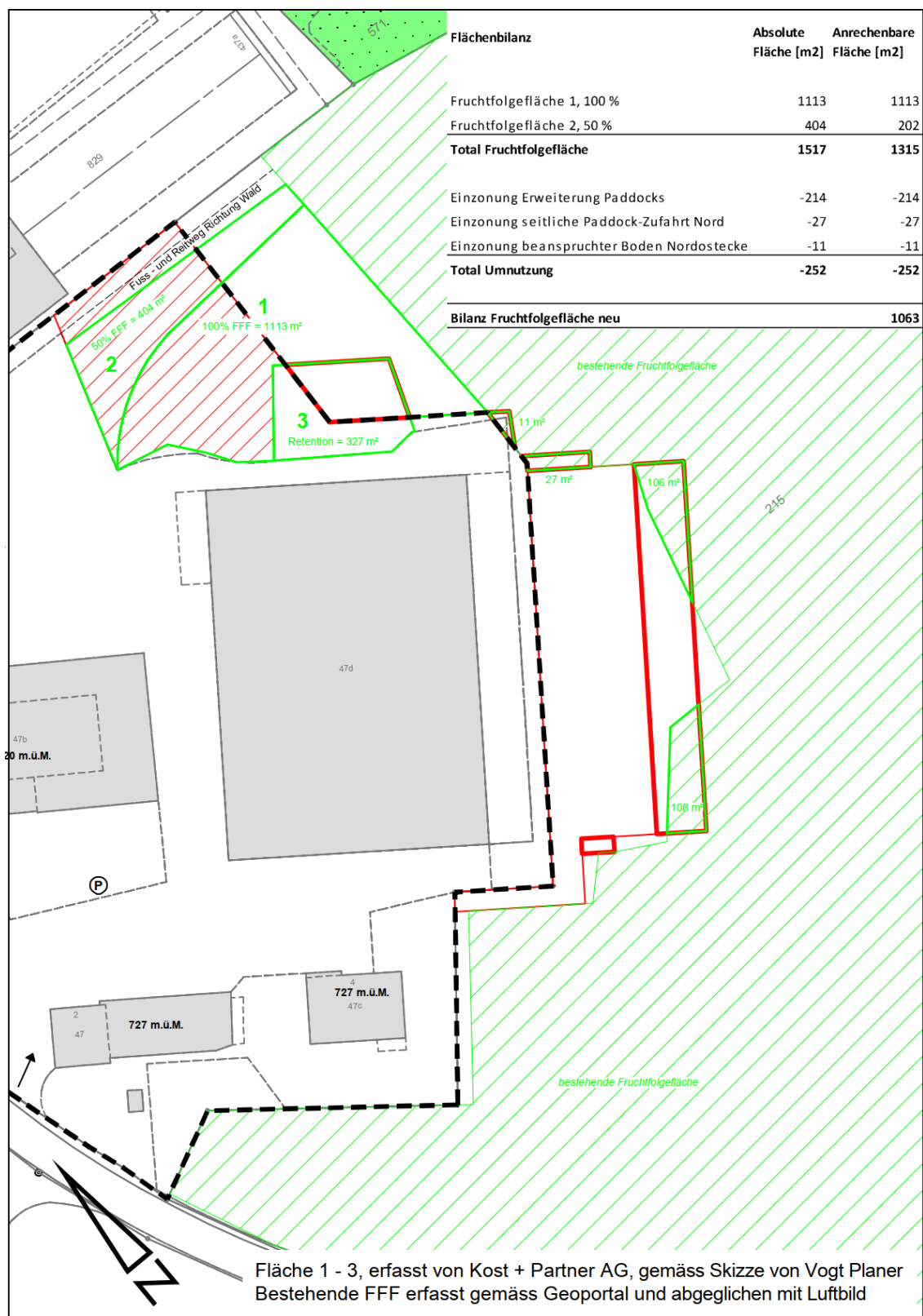
5. Aus sozialen und wirtschaftlichen Überlegungen möchte Familie Schmid die Stallkapazität um 6 auf 40 Pferde erhöhen. Damit können auch längerfristig Pensionspreise angeboten werden, die für ein Kundensegment mit mittlerem Einkommen erschwinglich sind (vgl. beiliegendes Betriebskonzept).



Flächenbilanz und Orthofoto 2020



Situation Paddocks im Baubereich C1



Fruchtfolgeflächen (FFF) Bilanz

2 Auflagen gemäss Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Im Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung werden im Zusammenhang mit den Zonenplan-Änderungen im Gebiet Brand folgende Forderungen gestellt:

- 15% ökologische Ausgleichsfläche (Anteil der Fläche der Sonderbauzone), z.B. mittels Bepflanzung oder Retentionsanlagen
- Gestaltung und Aufwertung des Siedlungsrandes (Zonenrandbepflanzung)

Ökologische Ausgleichsflächen sind in diesem Ausmass (rund 2'000 m²) nicht realisierbar. Familie Schmid ist jedoch einverstanden damit, die Fläche zwischen Zufahrt und CKW- Trafostation in die Grünzone umzuzonen und diese ökologisch aufzuwerten. Die Art der Aufwertungsmassnahme muss noch konkretisiert werden.

Die geforderte Zonenrandbepflanzung ist auch nicht umsetzbar:

- Entlang der Eichbergstrasse aus verkehrstechnischen Gründen (Sichtbeziehungen)
- Östlich und nördlich der Reithalle aus betrieblichen Gründen (Hindernis zwischen Paddocks und Weideflächen, Beschattung der Photovoltaik-Anlage auf der Reithalle)

In Absprache mit dem Ortsplaner wird deshalb auf die Umsetzung der Auflagen verzichtet.

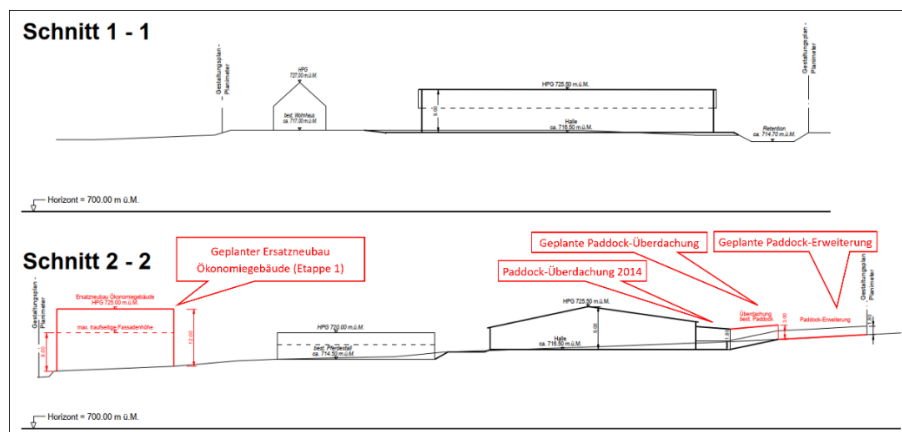
3 Erläuterungen zum neuen Gestaltungsplan Brand Ost

3.1 Pläne

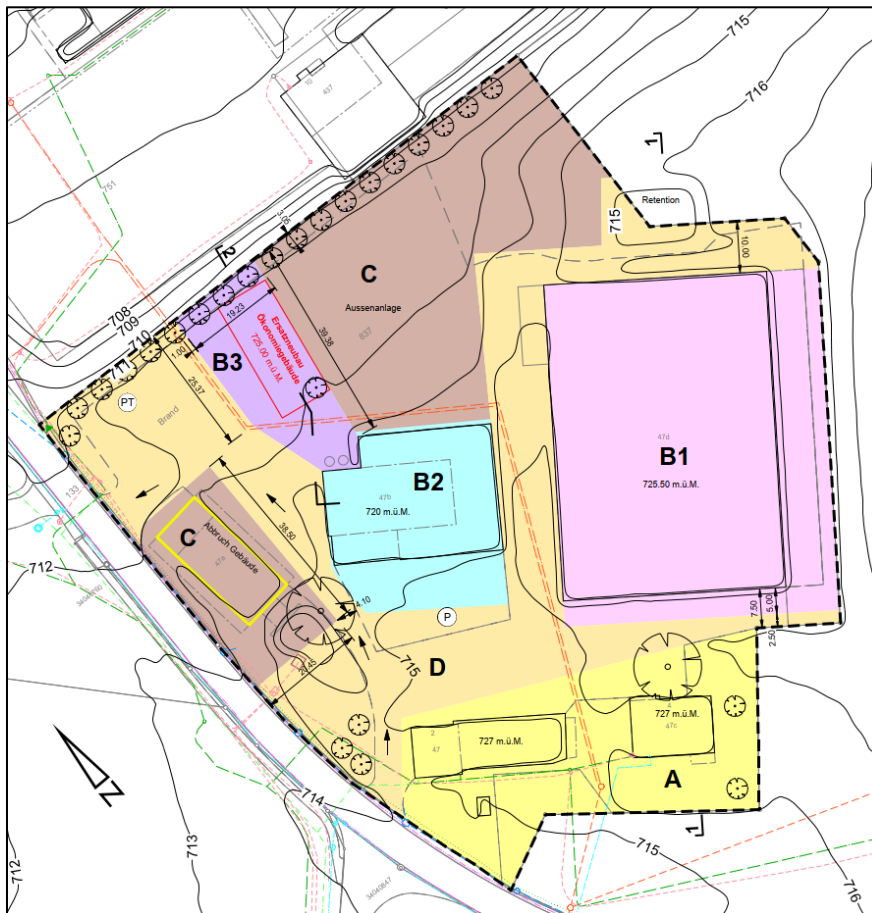
Die im Kapitel 1 beschriebenen Anliegen werden umgesetzt. (Planänderungen siehe unten)

Entlang der Eichbergstrasse und zwischen der Sonderbauzone Brand Ost und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird eine Grünzone festgelegt. Entlang der Strasse beträgt deren Breite mindestens 4 m. Bei einer maximal zulässigen Zaunhöhe von 1.80 m im Baubereich C2 würde der ordentliche Strassenabstand gemäss § 87 des Strassengesetzes (StrG) 0.75 m betragen. Dieser ist mit der geplanten Grünzone von 4 m deutlich eingehalten.

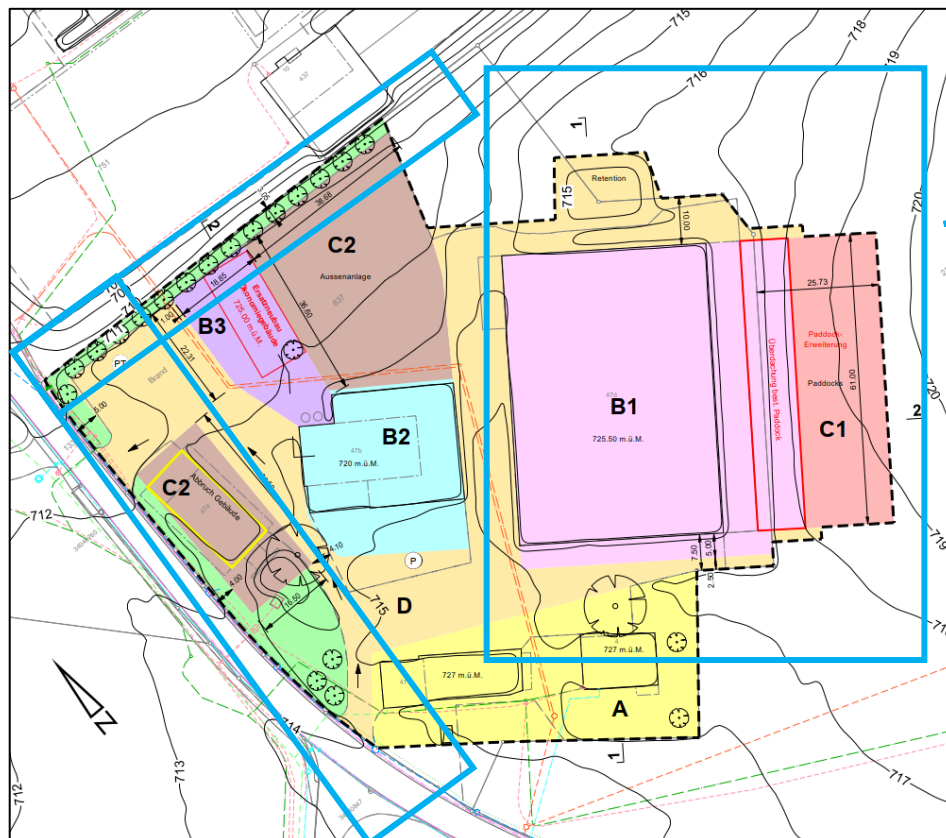
Ausserdem wird in Zusammenhang mit den kantonalen Forderungen die Fläche zwischen der Zufahrt und der CKW-Trafostation ebenfalls der Grünzone zugewiesen (vgl. Kapitel 2). Die Konsequenz davon ist eine entsprechende Verkleinerung der Sonderbauzone (-253 m², vgl. Plan Flächenbilanz und Orthofoto 2020, Kap. 1).



Schemaschnitte Brand Ost 2022 mit bestehenden und geplanten Bauten



Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan Brand Ost 2022 Etappe 1



Baubereichs-, Aussenraum- und Erschliessungsplan Brand Ost 2022 Etappe 2

3.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die neuen Sonderbauvorschriften im Vergleich zum GP Brand Ost (Etappe 1) erläutert.

- In Art. 3 wird die neue Grünzone ergänzt.
- Im Gestaltungsplan Brand Ost Etappe 1 ist in Art. 5 § 120 Abs. 2 PBG festgehalten. Der Fehler wird nun korrigiert. Es handelt sich um den § 30 Abs. 5 PBG.
- In Art. 6 werden die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Baubereiche angepasst:
 - In den Baubereichen B1 und B2 existieren heute überdachte Paddocks, weshalb dies ergänzt wird.
 - Für die Paddock-Erweiterung südöstlich der Reithalle wird ein neuer Baubereich C1 für nicht-überdachte Paddocks festgelegt. Der bisherige Baubereich C wird zum Baubereich C2.
 - Die bisher im Baubereich D gelegene CKW-Trafostation befindet sich neu in der Grünzone.
 - Die Fläche zwischen CKW-Trafostation und Zufahrt wird der Grünzone zugewiesen. Somit zählt auch die CKW-Trafostation neu zur Grünzone und nicht mehr zum Baubereich D.
- In Art. 12 Abs. 1 wird die anrechenbare Gebäudefläche auf max. 4'000 m² festgelegt, da die projizierte Fassadenlinie auch die überdachten Paddocks sowie den südlichen Anbau mit einer Aussentreppe umfasst. Wie in Kapitel 1 erwähnt und in der Beilage begründet ist es Familie Schmid ein Anliegen, auch längerfristig Pensionspreise anbieten zu können, die für ein Kundensegment mit mittlerem Einkommen erschwinglich sind, was mit einer massvollen Erhöhung der Stallkapazitäten möglich ist. In Art. 12 Abs. 3 wird deshalb die zulässige Stallkapazität um 6 auf 26 Pferde erhöht.
- Da sich im Baubereich B2 heute überdachte Paddocks befinden wird dies in Art. 13 Abs. 3 vermerkt.
- Der Baubereich C wird in zwei Baubereich C1 und C2 aufgeteilt. Neu gibt es Art. 15, welcher den Baubereich C1 umfasst. In diesem Bereich sind nicht-überdachte Paddocks zulässig, welche mit Zäunen und einer maximalen Höhe von 1.80 m abgegrenzt werden. Die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt. Der ehemalige Baubereich C wird zum Baubereich C2. Die Bestimmungen werden unverändert übernommen. Deshalb wird Art. 15 zu Art. 15a verändert.
- Da sich die CKW-Trafostation neu in der Grünzone und nicht mehr im Baubereich D befindet wird Art. 16 Abs. 1 angepasst.
- Neu gibt es die Grünzone. Art. 16a umfasst alle Bestimmungen, welche in dieser Zone gelten. In Abs. 1 ist festgelegt, dass sie der Freihaltung und Gestaltung des Zonenrands dient und Bauten und Anlagen nicht zulässig sind. Abs. 2 regelt die Bestandesgarantie der CKW-Trafostation. In Absprache mit der CKW kann sie an einen beliebigen Standort im Gestaltungsplanperimeter verschoben werden. Abs. 3 regelt die ökologische Aufwertung der Fläche zwischen der Zufahrt und der CKW-Trafostation.
- Im Gestaltungsplan Brand Ost Etappe 1 ist der Zwischentitel «Betriebliche Bestimmungen» vergessen gegangen. Der Fehler wird nun korrigiert.