

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

20. Dezember 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.119 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Oeschgen

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Mülleraï"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Mülleraï" bestehend aus:
 - Situation 1:250 vom 25. Oktober 2021
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 25. Oktober 2021

1.1.1 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. Oktober 2021
- Fachliche Stellungnahme vom 27. Oktober 2021
- Lärmnachweis vom 22. September 2020
- Richtkonzept Umgebung vom 12. Oktober 2020
- Bauprojektpläne und Beilagen vom 26. Oktober 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet "Mülleraï" liegt zwischen dem Mühlerrain und dem Hohlenweg im nordwestlichen Bereich der Bauzonen. Gemäss § 5 Abs. 3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) soll mit dem Gestaltungsplan "Mülleraï" eine Bebauung mit optimaler Einpassung ins Ortsbild (Siedlungsrand und steile Hanglage) erreicht werden. Dazu ist ein gesamtheitliches Konzept zur Erschliessung, Parkierung sowie hinsichtlich Bebauungs- und Freiraumgestaltung zu erarbeiten. Es sollen eine eingepasste und bodeneffiziente Bebauungsstruktur, angemessene Baumasse und Qualitätskriterien für die Gestaltung festgelegt werden. Bezüglich Aussenraum soll eine an die umgebende Landschaft anschliessende, grüne und ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung mit guter Durchwegung und attraktiven, vielfältig nutzbaren Gemeinschaftsbereichen gewährleistet werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Planung wurde fundiert erarbeitet und fachlich gut begleitet. Das Ergebnis überzeugt weitgehend. Die angestrebte hohe Dichte an exponierter Lage lässt gewisse Punkte aus ortsbaulicher Sicht kritisch erscheinen. Die Sicherstellung der essentiellen Gestaltungsqualitäten bedingt auf Stufe Baubewilligungsverfahren eine Beurteilung durch eine versierte Fachperson.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die Vorlage tangiert keine wesentlichen regionalen Interessen. Der Verzicht auf den Einbezug des regionalen Planungsverbands ist sachgerecht.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

In § 5 Abs. 3 BNO Oeschgen wird für das Gebiet "Müllerai" das Vorliegen einer optimalen Einpassung ins Ortsbild, eines gesamtheitlichen Konzepts zur Erschliessung, Parkierung, Bebauung- und Freiraumgestaltung verlangt.

Als Planungsziele werden in § 1 Sondernutzungsvorschriften (SNV) nun sachgerecht eine gute Einpassung einer gesamtheitlich konzipierten Neubebauung in das steile Terrain am Siedlungsrand, die Definition einer angemessenen Bebauungsstruktur unter Bezeichnung von Lage und Grösse der zu-

lässigen Baukuben, die Qualitätssicherung in der äusseren Gestaltung der Bauten, die Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität sowie die Festlegung einer rationellen und effizienten Erschliessung vorgegeben.

Ortsbild und Städtebau

Die drei beplanten Parzellen liegen entlang der Sissle in leicht erhöhter Lage am westlichen Siedlungsrand. Für die ortsbauliche Situation sind insbesondere die landschaftlich sensible Lage sowie die topografischen Verhältnisse (Hang) prägend. Der Perimeter grenzt nordwestlich an den Siedlungsrand, parallel zum Hang werden zwei Seiten von Gemeindestrassen begrenzt. Auf den umliegenden Nachbarsparzellen bestehen heute kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Gestaltungsplan für das Areal "Müllerau" wurde in einem angemessenen Planungsprozess erarbeitet und kompetent begleitet. Es werden diverse Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen (siehe Kapitel 3.4.2 Planungsbericht).

Die Bebauung folgt der vorhandenen Struktur von locker gesetzten Gebäuden am Hang. Die Stellung der einzelnen Bauten ist schlüssig. Die unterschiedlichen Häuser nehmen aufeinander Bezug und stehen jeweils leicht abgedreht zueinander. Die Einpassung und das Weiterstricken der vorhandenen Siedlungsstruktur gelingt mit den Punktbauten weitgehend gut.

Im Verhältnis zum Umfeld resultiert eine hohe Dichte. Die Baukuben erscheinen im Kontext sehr gross und das Konzept der locker gesetzten Punktbauten wird durch das 35 m lange Riegelgebäude (Baubereich 6) geschwächt. Seine talseitige Erscheinung wird mit der (nord-)westlichen Anordnung des Attikaaufbaus leicht gemildert (§ 10 Abs. 5 SNV). Die zu befürchtende Dominanz kann jedoch nur verhindert werden, wenn auch die Architektur sowie die Material- und Farbgebung das Volumen hinreichend zu kaschieren vermögen. Aus ortsbaulicher Sicht ist dafür – gestützt auf § 21 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) – zwingend eine fachliche Beurteilung auf Stufe Baubewilligungsverfahren erforderlich (§ 27 SNV; **Vorbehalt**).

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Das Richtprojekt zeugt von einer guten Freiraumgestaltung und einem bewussten Umgang mit der Hanglage/Topografie. Im Situationsplan werden "Bereiche für Gemeinschaftsflächen" in der Gröszenordnung von ca. 350 m² bezeichnet. Gemäss § 14 Abs. 1 SNV dienen diese Flächen als Aufenthaltsraum für Personen jeden Alters als auch als Spielflächen. Nach § 8 Abs. 1 SNV werden rund 4'000 m² aGF zugelassen. Gemäss § 43 Abs. 1 BNO hat bei Mehrfamilienhäusern die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, also rund 600 m². Mit dieser Abweichung von § 43 BNO erfolgt in § 14 Abs. 2 SNV eine Sinnentleerung der demokratisch legitimierten Grundordnung (**Vorbehalt**).

Die starke Reduktion der Flächen wird im Planungsbericht durch die Hanglage erklärt. Spielflächen lassen sich sehr gut in einen Hang integrieren. Ein Ansatz könnte die Bezeichnung einer konkret zum Spielen vorzusehende Fläche sein (mindestens 12 %), die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen wäre (**wichtiger Hinweis**).

Natur im Siedlungsgebiet

Gestützt auf § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich auf maximal 15 % der Fläche des Gestaltungsplanperimeters zu leisten. Das Projekt sieht naturnahe Wiesen, die mit ortstypischen Strauch- und Baumarten bepflanzt werden, sowie Flächenbepflanzungen mit niedrigen Sträuchern vor. Wie in Kapitel 3.3.2 des Planungsberichts ausgeführt, wird womöglich bis zu 45 % des Aussenraums ökologisch aufgewertet werden. Trotz der vorgesehenen dichten Überbauung wird damit eine genügend grosse Fläche als ökologischer Ausgleich gesichert.

3.3.2 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs wird im Planungsbericht weitgehend sachgerecht erläutert. Das übergeordnete Strassennetz verfügt über ausreichende Aufnahmekapazität.

Die Parkierung des motorisierten Verkehrs erfolgt hauptsächlich in den Tiefgaragen. Die Besucherparkfelder werden oberirdisch angeordnet. Die sachgerechte Bereitstellung von Veloabstellplätzen ist im Situationsplan verortet.

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Eine Hochwassergefahr aufgrund eines Gewässers liegt nicht vor. Es sind Schadenerfahrungen aufgrund des Oberflächenabflusses bekannt. Die Thematik wird sachgerecht in Kapitel 3.9 des Planungsberichts behandelt.

Siedlungsentwässerung

Die gemäss Planungsbericht vorgesehene Entwässerung sowie die in den SNV vorgesehenen Entwässerungsgrundsätze sind korrekt und entsprechen den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP).

Lärm

Im Rahmen der BNO-Teilrevision "Müllera" wurde verdeutlicht, dass das Planungsgebiet als erschlossen zu betrachten ist. Entsprechend muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Die Bestimmungen in § 20 SNV sind sachgerecht.

Auflademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge

Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Norm wird empfohlen, auf das SIA¹-Merkblatt 2060 und eine der dort genannten Ausbaustufen abzustellen. In erster Linie werden die Ausbaustufen A und B als verhältnismässig erachtet. Vorliegend wird eine höhere Ausbaustufe vorgesehen. Allerdings lediglich bei 1 pro 10 Parkfeldern und nur in der Tiefgarage. Hier wird das Erstellen einer entsprechenden Infrastruktur einfacher zu bewerkstelligen sein, als bei Parkfeldern ausserhalb von Gebäuden.

Einerseits im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit der Norm, andererseits aber auch im Hinblick auf die Ausbaufähigkeit wird empfohlen zu prüfen, ob nicht einerseits weniger Parkfelder mit fertiggestellter Aufladeinfrastruktur, dafür mehr Parkfelder mit den erforderlichen Leerrohren und Anschlüssen für eine spätere Auflademöglichkeit verlangt werden sollen (**wichtiger Hinweis**).

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gemeinde hat die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 übernommen. Damit finden auf den vorliegenden Gestaltungsplan die Bestimmungen des dritten Titels der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2021 Anwendung.

Zu den einzelnen Bestimmungen SNV

§ 14 Abs. 2 Siehe Ziffer 3.3.1: Sicherung ausreichender Spielflächen (**Vorbehalt**).

§ 16 Abs. 4 Siehe Ziffer 3.3.3: Verhältnismässigkeit und Ausbaufähigkeit (**wichtiger Hinweis**).

¹ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

§ 27 Abs. 1 Siehe Ziffer 3.3.1: Zwingende Fachbeurteilung (**Vorbehalt**).
Die Beurteilungskriterien sind in § 15 Abs. 2 SNV bereits detailliert aufgelistet, weshalb direkt auf diese zu verweisen ist (**wichtiger Hinweis**).

Im Übrigen sind die Sondernutzungsvorschriften sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter